



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور التحقيق العقاري في تسوية وضعية العقارات غير المسووحة

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

إعداد الطلبة:

دريس ذياب

محمد إقبال غميمة

علي بقاص

لجنة المناقشة:

الصفة	المؤسسة	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	سارة شيبات
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	أحمد سعود
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	نجاه بوساحة

السنة الجامعية: 2023/2022



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور التحقيق العقاري في تسوية وضعية العقارات غير المسووحة

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

إعداد الطلبة:

دريس ذياب

محمد إقبال غميمة

علي بقاص

لجنة المناقشة:

الصفة	المؤسسة	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	سارة شيبات
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	أحمد سعود
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	نجاه بوساحة

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شُكْرًا وَعِزًّا

- ❖ بداية الشكر والحمد والثناء للمولى عز وجل على كل نعمه وفضله، وأن وفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع الذي نأمل إن يكون نافعا وإضافة في مجال العلم والمعرفة.
- ❖ كما نتوجه بالشكر والتقدير للأستاذ المشرف أحمد سعود و خليفة الذهبي على تفانيهما في الاشراف والملاحظات الدقيقة والصرامة والإلتزام وكل الشكر على التوجيهات العلمية القيمة لإثراء الموضوع جزاهما الله عنا كل خير وزادهما الله رفعة وعلما.
- ❖ الشكر موصول لكافة أساتذتنا خاصة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمة لخضر رفع الله قدرهم في الدنيا والآخرة ورفع درجاتهم.
- ❖ إلى أهل الفضل علينا جزاكم الله عنا كل خير .

دريس ذياب – محمد إقبال غميمة – علي بقاص

قائمة المختصرات

قانون مدني جزائري	ق م ج
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	ق إ م إ
قانون التوجيه العقاري	ق ت ع
الصفحة	ص

مقدمة

لقد ورثت الجزائر وضعية عقارية صعبة، من حيث غياب سندات الملكية التي خلفها المستعمر الفرنسي من لا إستقرار و عدة نزاعات عالقة على مستوى القضاء بسبب صعوبة إثبات الملكية العقارية، وعليه تبنى المشرع الجزائري من أجل تسوية هذه الحالات إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ وتلا هذا الأمر مرسومين وهما مرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن مسح الأراضي العام والثاني رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري² وتعتبر هذه النصوص القانونية الحجر الأساس للتسوية العقارية.

غير أن هذه التسوية إستحق تطبيقها لعملية تقنية تدعى عملية مسح الأراضي، إلا أنها لم تتقدم كثيرا لغاية يومنا هذا لأسباب كثيرة، لما تتطلبه العملية من أموال باهضة وفئة بشرية كثيرة، مما أدى إلى التفكير إلى آليات أخرى بديلة تظهر الملكية العقارية الخاصة الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى إصدار المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية³ وإلى إعداد شهادة الحياة المنصوص عليها في قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁴

¹ الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975، المتضمن إعداد المسح لإراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد: 92، بتاريخ: 18/11/1975.

² المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976، والمتعلق بتأسيس العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخ في 1976.

³ المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في: 21/05/1983 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21 بتاريخ: 21/05/1983.

⁴ القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، بتاريخ 18/11/1990.

غير أنه بسبب الإشكالات العملية التي طرحها الإجراء نظرا للطلبات الملحة من أجل تسوية العقارات غير الممسوحة في بلادنا لصعوبة تعميم مسح أراضي عام على مستوى التراب الوطني مما زاد في صعوبة إكمالها، ونظرا للتراكمات السابقة من تأخر في إعداد المسح العام للأراضي وكثرة النزاعات التي خلفها إعداد عقود الشهرة وشهادات الحيازة ولمواكبة حسن سير التنمية الإجتماعية والإقتصادية للبلاد، ولمعالجة هذا المشكل والتخفيف على كاهل العدالة لتسوية العديد من النزاعات العقارية، سوى على عدم إثبات الملكية أو التزوير في المحررات العرفية و الإدارية ومعالجة التأخر في إعداد المسح العام للأراضي مما إستلزم على المشرع الجزائري إحداث سياسة عقارية جديدة من أجل تطهير وتسوية هذه الوضعية، حيث أصدر قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية مع تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹ والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في: 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية² يسمح إختياريا وفي آجال قصيرة للأشخاص بمعاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، وقد حاولنا من خلال دراستنا إبراز المراحل والاجراءات العملية لتحقيق نجاح هذه العملية، وإبراز دورها والعراقيل التي أخرت في إنجازها على أكمل وجه.

فالهدف من دراسة موضوع التحقيق العقاري كغاية لتسوية العقارات غير الممسوحة الخاصة بالجزائر في محاولة لكشف الإيجابيات والسلبيات لهذه العملية التقنية من خلال إبراز سير هذا النظام من الناحية النظرية والعملية خاصة في الجانب التحضيري والجانب الميداني الذي يعد نقطة تحول في السير الحسن لدور المحقق العقاري، حتى يلم بجميع عناصر بيانات العقارات المراد التحقيق فيها، وفي سبيل ذلك يختار المنهج الأحسن في مباشرة مهامه وإكمالها في أحسن وأسرع وقت من أجل ضبط معاينة حقيقية وفعلية، وبكل شفافية وإعطاء

¹ القانون رقم: 02/07، المؤرخ في: 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في: 2007/02/28.

² المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخة في 2008/05/19 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد: 26، المؤرخة في 2008/05/25.

لكل ذي حق حقه، بأداء واجباته المهنية على أحسن وجه، من أجل تسوية العقارات غير
الممسوحة بآليات إجرائية و تقنيات مناسبة لذلك.

ومما دفعنا لإختيار هذا الموضوع هو مجموعة من الأسباب والدوافع منها ذاتية
متعلقة بالميدان العملي إضافة إلى رغبتنا في مسايرة التطور الإجتماعي والإقتصادي للبلاد
وهذا لمعالجة تسوية العقود العرفية للعقارات التي لم يشملها المسح إداريا وإعطائها طابعا
رسميا.

وأخرى موضوعية متعلقة في مدى تعلق العقار بالفرد وحب إمتلاكه، والتسلط عليه
وأهميته في حياته، لكن هناك عراقيل في إتمام عملية التحقيق العقاري¹ بالرغم من وجود
الكم الهائل من النصوص القانونية تربطها في تسليم سندات الملكية، إلا أن هناك عدم معرفة
من الأفراد وجهلهم في الحصول عليها، وكذلك عدم إهتمامه من طرف الخبراء وحتى الطلبة
في إختيار مذكراتهم خلافا للمواضيع القانونية الأخرى، إلا أن مجال التحقيق العقاري أغلبه
متشابه ومكرر ومن هنا إهتمنا بإثارة هذا الموضوع وإبراز دوره في الشكل التالي:

- أهمية التحقيق العقاري.
- إطالة المدة الزمنية للحصول على سند ملكية.
- بوجود مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية ومدى المسؤولية
المباشرة على المحافظ العقاري.
- هل القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 كفيل لمعالجة معظم عراقيل
التحقيق العقاري؟
- أهمية سند الملكية للفرد في الحياة الاقتصادية والاجتماعية.
- مدى وتيرة التحقيق العقاري في معالجة جميع الأجزاء المتبقية من العقارات غير
الممسوحة؟

لتوضيح هذه المعطيات والتساؤلات السابقة ومنه نطرح الاشكالية التالية :

¹ المادة 12، من المرسوم 147/08. مرجع سابق.

- إلى أي مدى نجح وساهم التحقيق العقاري في ضبط وإعداد سندات الملكية للعقارات غير الممسوحة ؟

إن هذه الإشكالية تثير العديد من التساؤلات الفرعية.

- هل سند الملكية بديل لعقد الشهرة ؟

- هل سند الملكية بديل لشهادة الحيازة ؟

- هل سند الملكية بديل للدفتري العقاري ؟

- مدى بروز محاضر الصلح وعدم الصلح في مسابرة مسار التحقيق العقاري ؟

- هل قانون 02/07 كفيل لمعالجة التحقيق العقاري ؟

- مدى حصر التعليلة الوزارية 03 المؤرخة في 2008/09/27 لجميع تقنيات

التحقيق العقاري¹؟

- تأثر وتيرة الحصول على سند الملكية بوجود منازعات عقارية ؟

وللإجابة على هذه التساؤلات من خلال حل الإشكالية السابقة إعتدنا على المنهج التحليلي في دراستنا لمختلف المواد القانونية، وكذلك إعتدنا على التعليمات والمنشورات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية، وكذلك اعتمدنا على المنهج الوصفي في عرض مختلف المواضيع الخاصة بالدراسة للإنتقال من الخاص إلى العام والمنهج المقارن للإلمام بجميع التشريعات المقارنة والمنهج التاريخي في سرد تطور نظام الشهر العقاري.

وللإجابة على الإشكالية والتساؤلات قسمنا موضوعنا إلى فصلين يتم تخصيص الفصل الأول إلى ماهية التحقيق العقاري والأهداف الرامية إلى تجسيده وتطرقنا إلى مفهومه ودوافع اللجوء إليه وكذلك شروط مجال تطبيقه.

أما الفصل الثاني من دراستنا فخصصناه لكيفية تسوية وضعية العقارات غير الممسوحة وتطرقنا إلى إعداد سند الملكية والمنازعات المترتبة عنه.

¹ التعليلة رقم 03 المؤرخة في: 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري.

الفصل الأول:

ماهية التحقيق

العقاري و الأهداف

الرامية إلى تجسيده

رغم أن عملية مسح الأراضي في الوقت الحالي تسمح بإعطاء دفع قوي لتحقيق العقاري في إطار برنامج تسوية العقارات غير الممسوحة عبر التراب الوطني، إلا أنه يظل هدفا إستراتيجيا لا يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية من جهة و ميزانية باهضة من جهة أخرى، لهذا السبب جاء المشرع الجزائري بقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية وتسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري، ويطبق هذا الإجراء بدون تمييز على كل عقار لم يخضع لعمليات المسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر 74/75 مهما كانت صفته القانونية وطبيعته المادية وسنستعرض في هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول أهمية التحقيق العقاري والمبحث الثاني شروط وأهداف تطبيق التحقيق العقاري.

المبحث الأول:

أهمية التحقيق العقاري

جاء في مشروع القانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري¹ إن ضرورة اللجوء الي إجراء خاص لإعداد سندات الملكية أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء السكنات والإصلاحات الاقتصادية في الجزائر بالإعتماد على القروض كأساس للإستثمار في هذه المرحلة، ومن جهة معالجة نقائص المسح العام للأراضي زيادة للوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار، ومن خلال هذه الوضعيات نستنتج أن هناك عدة أهداف يسعى المشرع الى تحقيقها، ويكمن حصرها في معالجة حالة التقادم الطويل والقصير في الحيازة المقترنة بحسن النية والمستندة على سند صحيح² ما خلفه عقد الشهرة من سلبيات لتسوية الوضعيات العقارية للملكيات التي لها سند محرر قبل 1961/03/01 و مواكبة أطر سياسية للإستثمار والقروض العقارية الرهينة، تفعيل عمليات المسح العام على التراب الوطني، وسنتطرق في هذا المبحث عن مفهوم التحقيق العقاري بالمطلب الأول وفكرة ودوافع اللجوء الى التحقيق العقاري في المطلب الثاني.

¹ القانون رقم: 02/07، مرجع سابق.

² المادة 827، من القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

رغم الأهمية التي يحتلها التحقيق العقاري في مجال تطهير الملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة، وما له من مميزات تجعل مفهومها قانوني ومستقل إلا أن المشرع الجزائري لم يضع له تعريفا خاصا به، وإنطلاقا من هذا الفراغ القانوني، يتوجب علينا حصر مدلوله بتعريفه إصطلاحا ولغة في الفرع الأول وفقها وقضاء في الفرع الثاني و قانونا في الفرع الثالث.

الفرع الأول: مدلول التحقيق العقاري

للقوف على تعريف التحقيق العقاري إرتياناً تعريفه إصطلاحا ولغة

لغة: التحقيق لغة مأخوذ من الفعل حقق، فيقال تحقق الأمر أي تيقنت منه وجعلته لازما ثابتا، والتحقيق هو إثبات المسألة بحجتها ودليها، ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصله من صحته أو عدم صحته.

إصطلاحا: التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، ويتعلق الأمر بمباشرة البحث على ما يمكن إستكشافه.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي

فقها: يعرف بعض الفقهاء التحقيق العقاري على أنه إجراءات تتناولها السلطة الإدارية للطلب من شخص معنوي أو طبيعي، وهو متمثل في البحث عن المعلومات والتحقق من الوقائع لإتخاذ قرار، ويتضمن التحقيق العقاري كذلك أعمال ميدانية بغرض إثبات الملكية العقارية المؤسسة على حيازة وإثباتها بصفة قانونية، ويعتمد على تقنيات خاصة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية سنة 2007¹، وكذلك يعرفه بعض الفقهاء على إن التحقيق

1 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر، ط 2، 2014، ص 15.

العقاري إجراء ميداني يقوم به موظف إداري يسمى محقق يقوم بالانتقال إلى عين المكان للتحقيق بحضور صاحب الطلب ويقوم بالتحري وجمع المعلومات وسماع شهادات الغير والتصريحات ويدونها من أجل تسهيل جمع البيانات الضرورية ليتأكد من صحتها بضبط المعلومات الصحيحة لتحديد وضعية الملكية العقارية، ويتعين على مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة ومسح الأراضي والبلدية ومديرية الفلاحة والضرائب كل حسب إختصاصه، بتحمل مسؤولياتهم من أجل ضبط الوضعية القانونية للعقارات محل التحقيق.

قضاء: إن الدور الذي يلعبه جهاز القضاء بواسطة ممثليه، هو تكريس تطبيق القانون وذلك بإزالة عوارضه، فهو لا يتدخل إلا إذا حدث عارض قانوني في أي حالة من حالات عدم فاعلية تطبيق القانون، وتتمثل صور الحماية القضائية على العقارات المتنازع عليها من خلال إصدار حكم موضوعي حاسم للنزاع، أو حماية وقتية عن هذه الممارسة بأوامر ومراسيم تشريعية لتحقيق الإجراء القانوني المناسب، وبإصدار الأحكام القضائية النهائية، إذا تعلق الأمر بالمنازعات العقارية المتعلقة بنقل وإثبات الملكية العقارية وتتم هذه الحماية من طرف القاضي وما يتمتع به من سلطات ممنوحة له بولاية القضاء التي يمارسها وله سلطة الضبطية القضائية التي يمارسها بإصدار أحكام قضائية وتلك هي الأعمال الأساسية و الأصلية للقضاة.

الفرع الثالث: تعريفه قانونا

في ضوء أحكام القانون 02/07 يقصد به البحث عن الشهادات والأسئلة المطروحة والتحريات والأقوال التي تمكن من الفصل في الشئ، وهو مجموعة من الإجراءات الإدارية تجمع الإدارة من خلالها معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار، كما يلاحظ إن المادة 05¹ الفقرة 01 من القانون 02/07 على أن "التحقيق العقاري يحتوى على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى والأعباء المثقل بيها إن وجدت" وإنه مسائلة إختيارية يقوم بمقتضاها طلب فتح تحقيق عقاري يوجه لمصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا بصفة فردية أو جماعية كما عرفته التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27

¹يراجع في ذلك المادة 05، الفقرة 01 من القانون 02/07 مرجع سابق.

المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري¹ لأنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفون تحت مسؤولية مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، ومن ثم فالتحقيق العقاري يخضع لإشراف الإدارة العامة عن طريق المدير الولائي على عكس عقد الشهرة سابقا الذي كان تحت إشراف وسلطة الموثق، وينصب هذا الإجراء على العقارات غير المسوَّحة من نوع الملك الخاص.

وقد بينت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخة في 2008/05/19 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية² على إن التحقيق العقاري يتمثل في البحث على كل عناصر المعلومات أو الوثائق الضرورية لتحديد حقوق الملكية العقارية وجمعها ودراستها بالعين من طرف المحقق.

كما أجازت المادة 04 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/05/27³ المتضمن تأسيس إجراء لمعاينات حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن التحقيق العقاري، إذ يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيابة على عقار لم يخضع لإجراءات المسح بعد وبدون سند أو له وثيقة مؤرخة قبل 1961/03/01 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأماكن المحددة فيه، وبناءا عليه يمكن تعريف التحقيق العقاري على أنه مجموعة من الإجراءات تباشرها السلطة الإدارية بناءا على طلب شخص طبيعي و معنوي بصفة إختيارية يتمثل في التحري و البحث عن المعلومات وتلقي التصريحات وجمع الوثائق ودراستها على مستوى المصالح المختصة بهدف تحديد الملكية لحائز العقار ووثائقه الثبوتية.

المطلب الثاني: فكرة ودوافع اللجوء للتحقيق العقاري

إن فشل نظام عقد الشهرة وشهادة الحيابة بإثارته لعدة منازعات قضائية، وكذلك المشاكل التي عرفتتها عمليات مسح الأراضي والتأخر الكبير فيها دفع بالمشروع الجزائي إلى إصدار قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ويطبق بالتوازي مع سير العام

¹ التعلية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 مرجع سابق.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخة في 2008/05/19. مرجع سابق.

³ يراجع في ذلك المادة 04 من القانون 02/07 مرجع سابق.

للأراضي وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة الحقوق العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية الخاصة، وفي مايلي نوضح بعض الأسباب ودوافع لإصدار قانون التحقيق العقاري من خلال هذا المطلب نوضح في الفرع الأول عن تأخر عملية المسح العام للأراضي وفي الفرع الثاني عدم جدوى عقد الشهرة وشهادة الحيازة وأخيرا في الفرع الثالث للدور المحدود للموثق.

الفرع الأول: تأخر عملية المسح العام للأراضي

يعد التأخر المعتبر في عملية مسح الأراضي العام في مقدمة الأسباب التي أدت إلى إصدار قانون التحقيق العقاري، وذلك راجع إلى مختلف الصعوبات التي حالت دون السير الحسن للإجراءات المسح العام، مما يؤكد أن الإعلان عن خيار بديل لنمط الشهر العيني بموجب الأمر 174 /75¹، هذا الأمر لم يكن كافيا وحده لتأسيس السجل العيني، كونه ذو طبيعة إدارية محضة، ويتسم بالبطء، إضافة إلى عدم تخصيص ميزانية معتبرة له من قبل الدولة وغيرها من الأسباب، إن الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني يتطلب إيجاد هيئات جديدة تسهر على تسيير وتنشيط هذه المرحلة الإنتقالية، تبعه إستحداث قسم مختص بالنزاعات العقارية حتى يتم التمهيد فيها والتعجيل بتسويتها نظرا لكثرتها وأهميتها.

الفرع الثاني: عدم جدوى عقد الشهرة وشهادة الحيازة

إن عقد الشهرة أثار العديد من المنازعات بين الورثة حيث إن البعض إستغل عدة منازعات الموجودة من أجل الإستلاء على كامل التركة كما كدس العديد من الملفات على مستوى الجهات القضائية كما إنه مبني فقط على تصريح شرفي للحائز وشهادة شهود غير خاضعة للرقابة القضائية أو أداء اليمين.

¹ الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975، مرجع سابق.

إن المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم (352/83) المؤرخ 1983/05/21¹ في شروط الواجب توفرها لإعداد عقد الشهرة منها ما يتعلق بالحياسة ومنها ما يتعلق بالمدة الزمنية وما يتعلق بالعقار محل عقد الشهرة حيث تنص المادة 01 من المرسوم سالف الذكر على أنه كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع لحد الآن من الإجراء المحدث بالامر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/09/12 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ويكون العقار تملكه بحياسة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلائية وليست مشوبة بلس طبقا لأحكام الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني² يمكن أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا، طلب إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية الذي يعده ويحرره الموثق بناء على طلب الحائز يخضع لإجراءات الشهر طبقا للمادة التاسعة من نفس المرسوم التي تنص على أن "يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر، وأن يكون ملف عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي أعده الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق مصحوبا بنسخ من الوثائق المذكورة في المادة 02 أعلاه بعد تسجيله"، وفي هذا الصدد صدر قرار من المحكمة العليا تحت رقم: 665/251 المؤرخ في 2003/09/24 الذي أكد بدوره أن عقد الشهرة حق وإن كان عقدا رسميا فهو عقد تصريحي يحدد اعتمادا على تصريحات المستفيد منه لاغير.³

شهادة الحياسة التي نص عليها قانون التوجيه العقاري 25/90، هي عبارة عن سند يثبت حياسة شخص لأرض تابعة للملكية الخاصة تمهيدا لإستعمالها كسند رسمي أمام المؤسسات المالية بهدف الحصول على قروض، ويمكن إستعمالها للحصول على رخص البناء وهي تخضع لإجراءات الشهر وترتب آثار قانونية تتعلق بالعقار محل الحياسة وكذلك الحائز، إن هذه المنازعات وغيرها فرضت وقف العمل بأحكام المرسوم وغيرها و فرضت وقف العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 352/83 وإستبداله بالقانون 02/07.

1 المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في: 1983/05/21، مرجع سابق.

² الامر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد: 78، المؤرخة في 1975/09/30.

3 ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، 2012، ص ص 87/85/84.

الفرع الثالث: الدور المحدود للموثق

إن صلاحية الموثق المختص إقليميا حددته المادتين الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إعداد عقد الشهرة حيث وجد نقص حقيقي في مصداقية عقد الشهرة للأسباب التالية:

دراسة كل الوثائق التي يتطلبها إعداد العقد فهذا الإجراء يمكن للموثق أخذ صفة القاضي في حالة قبول الملف أو رفضه واللجوء للقضاء في حالة رفض الطلب، كما أن الموثق ليس ملزما بالمعينة وإنما يكفي بدراسة الوثائق المقدمة له وتقدير شهادة الشهود، ويجب أن يبرر الموثق حالة الرفض كتابيا حتى يتمكن صاحب المصلحة من اللجوء إلى القضاء، ونلاحظ هنا تناقض واضح من حيث تدابير المرسوم حيث أن الموثق لا يعاين الواقعة المادية للحيازة ويكتفي بتصريح شرفي للحائز وشهادة الشهود غير خاضعة لرقابة قضائية وهي نقائص أساسية أدت إلى إلغاء عقد الشهرة¹.

تأخر رد ممثل أملاك الدولة:

يقوم الموثق بإعلام إدارة أملاك الدولة لإبداء رأيها حول الطبيعة القانونية للعقار المراد إجراء التحقيق بشأنه، وهذا ما ألزمت به المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 352/83، إذ يجب على هذا الأخير إبداء رأيه في أجل أربعة أشهر تسري من تاريخ تلقيه الطلب، غير أنه كثيرا ما يتأخر مدراء أملاك الدولة في مراسلة الموثقين، ويعتبر سكوتهم بعد إنتهاء المدة المحددة بمثابة قبول، فيقوم بعد ذلك الموثق بتحرير العقد وهذا ما أدى إلى الإستيلاء على الكثير من الأملاك الوطنية الخاصة² من قبل طالبي عقود الشهرة.

¹ مفيدة لمزري، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الاسناذ الباحث الدراسات القانونية والسياسية، ص 387.

² مفيدة لمزري، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر" مرجع سابق، ص 388.

تأخر رد رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يقوم الموثق بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بموقع العقار لإبداء رأيه، حيث أجاز المشرع عند نهاية آجال أربعة أشهر دون رد من هذا الأخير يحرر الموثق العقد المعروض أمامه.

المبحث الثاني:

شروط وأهداف تطبيق التحقيق العقاري

تنص المادة 02 من القانون 02/07 على أنه "يطبق معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية، يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية" ويهدف التحقيق العقاري إلى إخراج عدد كبير من الملاك والحائزين من وضعية عدم الإستقرار العقاري وضمان حقهم في إستخراج رخص البناء والحماية القضائية¹ وبينت المادة 04 من نفس القانون بقولها² إنه "يمكن إن يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر وعليه فإن المشرع يشترط مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار محل طلب المعاينة والتحقق العقاري وطبيعته القانونية وأخرى موضوعية تخص الحيازة القانونية ومدته"

كما نشير أننا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، شروط التحقيق العقاري في المطلب الأول وأهداف تطبيق التحقيق العقاري في المطلب الثاني.

¹ عبد العزيز محمودي، "آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري"، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009. ص 178.

² يراجع في ذلك، المادة رقم: 04، من القانون 02/07 مرجع سابق.

المطلب الأول: شروط التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري هي عملية إختيارية وبناءا على طلب المعني مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المواد 2-3-9 من القانون 02/07 ولدراسة هذا المطلب نتطرقنا إلى ثلاثة فروع ذكرنا في الفرع الأول أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة، والفرع الثاني أن يكون العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة، والفرع الثالث الشروط الخاصة بالحياسة بتطبيق القانون 02/07.

الفرع الأول : أن يكون العقار في بلدية غير ممسوحة

إن هذا الشرط يتطلب شروط تخص العقار المعني وطبيعته القانونية، كما تنص المادة الثانية الفقرة 01 من القانون 02/07 "إن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لا تخضع لعمليات المسح العام وهذا أمر طبيعي إلى أن يتم تأسيس الإجراء، ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عمليات المسح، لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار"¹ كذلك من بين الشروط أن يكون العقار معدوم السند أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 وبدليل نص المادة 02 في الفقرة 02 من القانون 02/07 "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس من سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"

ونذكر من أهم هذه السندات المحررة قبل 1961/03/01 مايلي:

- السندات المحررة وفقا للقانون المؤرخ في 1873/07/26 المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية.

¹يراجع في ذلك، المادة 02 الفقرة رقم: 01 من القانون 02/07 مرجع سابق.

- السندات المحررة والمسلمة وفقا لتحقيقات الجزئية والكلية التي يتضمنها القانون المؤرخ في: 16 فيفري 1897 والقانون المؤرخ في 04/08/1926¹

- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت بشكل رسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة التي خضع البعض منها لعملية الشهر بمكاتب الرهون للإحتجاج بها على الغير.

- عقود قضاة المحاكم الشرعية و المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين المسلمين وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البيانات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الاسلامية.

بحيث شكلت المحاكم الشرعية التي استحدثت في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها القاضي أو باشا عدل يحرر العقود بالعربية إلا أنها عقود لم تراع الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود وهذا حسب ما جاء به هذا القرار رقم: 264528 المؤرخ في 25/02/2004 للغرفة العقارية للمحكمة العليا² على العقود المحررة من طرف المحاكم الشرعية قبل استرجاع الاستقلال تعد عقود رسمية³

- القرارات القضائية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة أو المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاء الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشئ المقضي فيه وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها بل إن عملية إشهارها حتى بعد الإستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بإلزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر.

¹ جلول بن صديرة، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل الشهر الشخصي"، جامعة خميس مليانة، عين الدفلى، الجزائر، جوان 2017، ص 83.

² القرار رقم 264528، المؤرخ في: 25/02/2004، العدد الأول، مجلة قضائية الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر 2010.

³ قدور المزوار، "مدى فعالية اجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 01، سنة 2019، ص ص 86-87.

الفرع الثاني: أن يكون العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة

تنص المادة 03 من قانون 02/07 المذكور أعلاه "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش والأملاك الوقفية" حيث أنها تستثني صراحة الأملاك الوطنية الوقفية وأراضي العرش حيث تستوجب في العقار المراد التحقيق فيه متواجد في بلدية غير ممسوحة وأن لا يكون تابعا للأملك الوطنية الخاصة.

مع العلم إن المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90 " تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية، الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية"¹

فقد اعطت هذه المادة تصنيفا للأملك العقارية ستعرض في الدراسة إلى الأملاك العقارية التي لا يشملها التحقيق العقاري وهي الأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش، والأملاك الوقفية²

أولا : الأملاك العقارية الوطنية

تنص المادة 24 من القانون 25/90 على إن الأملاك الوطنية هي أملاك وحقوق العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية وعليه فيجوز طلب إجراء تحقيق عقاري لإعداد سندات ملكية للعقارات التي تمتلكها الدولة أو جهاتها المحلية سوى كانت أملاك وطنية عمومية أو أملاك خاصة.

كما جاء في المادة 04 من القانون 14/08 المعدل والمتمم لقانون 30/90 المتضمن للأملاك الخاصة لقولها "إن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة لتصرف فيها ولا للتقادم ولا

¹ القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، مرجع سابق.

² محمد الطاهر بالقاضي، حمة مراميرية، "عملية التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري"، مجلة دفاتر المتوسط، العدد 09، ديسمبر 2018، ص 106.

للحجز ويخضع لتسييرها لأحكام هذا القانون لأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة
أملاك وطنية غير قابلة للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون...¹

وعليه إن الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية،
البلدية) والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش قد تم إستثناءها صراحة من
تطبيق هذا الإجراء، حيث تعتبر هي وأراضي البلديات المدرجة في الصندوق الوطني للثورة
الزراعية تظل ملكا للدولة وتخضع لقانون 30/90 المذكور أعلاه، غير إن إضافتها لا
تعني سوى إستبعاد الإشكالات القانونية التي تعتبر من الأراضي التي يصعب حلها في الكثير
من مناطق الوطن.

ثانيا : الأملاك العقارية الوقفية

بموجب المادة الخامسة من قانون الأوقاف 10/91 المؤرخ في 1991/04/27
المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم والتي أعتبرت إن "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين
ولا للإعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف
وتنفيذها"² ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب، فإن أمر الملكية محسوم فيها، وتبعا لذلك تم
إستبعادها من تطبيق هذا الإجراء.

وتنص المادة 213 من قانون 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون
الأسرة المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 على أن
"الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق"³

¹ القانون رقم 14/08، المؤرخ في: 2008/07/20، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 44،
المؤرخ في: 2008/08/03.

² القانون رقم 10/91، المؤرخ في: 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في
1991/05/08.

³ القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد: 24، المؤرخ في
1984/06/12.

ومن هنا لا يمكن تعداد سندات الملكية للأموال الوقفية عن طريق التحقيق العقاري بسبب عدم القدرة على تملكها، حيث تتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف، وذلك ما أيدته المحكمة العليا في إحدى قراراتها.

الفرع الثالث: الشروط الخاصة بالحيازة في ظل القانون 02/07

تعرف الحيازة بأنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شئ تظهره بمظهر صاحب الحق في واقعة مادية تتمثل بسيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني، وفي نص المادة 04 فقرة 02 من قانون 02/07 على أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على العقار، سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية..."

إن الحيازة التي إشتراطها المشرع يجب أن يراعى فيها توفر الركن المادي والمعنوي:

أولاً: الركن المادي

يقصد به السيطرة المادية الفعلية على الشئ، من خلال القيام بأعمال مادية التي يقتضيها موضوع الحق، كالبناء على الأرض، أي بمعنى الإستحواذ على شئ، إن الحيازة واقعة مادية يتم إثباتها بجميع وسائل الإثبات تخضع القواعد العامة، ويجب التمسك بهذا الحق لصالحه، فالعقار محل الحيازة يصبح الحائز فيه متمتعاً بسلطة مباشرة وإشراف فعلي عليه وقد تكون السيطرة المادية على الشيوع متضمنة فيه، ويعتبر وضعاً لليد وله سلطة إستعماله وإستغاله والإنتفاع به¹

ثانياً: الركن المعنوي

إن الركن المادي لا يكفي وحده لقيام الحيازة بل لا بد من توفر الركن المعنوي فيه بحيث تتصرف إرادة الحائز كأنه المالك الحقيقي، ويجب أن تكون الحيازة هادئة وعلنية

¹ العربي بالحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة الجزائر، ص 388.

ومستمرة، خالية من عيب الغموض والإكراه وأن تنصرف نية الحائز في الظهور بحيث يباشر أعماله المادية لحساب نفسه، وتتميز الحيازة الحقيقية التي تؤدي إلى إكتساب الحائز العقار مملوك لغيره عن مجرد الحيازة العرضية التي يكون فيها حائز العقار يعمل لحساب غيره كما الحال بنسبة للمستأجر طبقاً للمادة 487 من ق م ج.

ولا تجوز النيابة في العنصر المعنوي، إلا إذا كان الحائز عديم التمييز، وهذا عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية، لأن الحيازة واقعة مادية وليست تصرفاً قانونياً حتى تشترط الأهلية¹

وبالتالي فإن إثبات الحائز لحيازته المادية تفترض أن تكون لحسابه الخاص، ويجب أن تكون واقعة الحيازة تثبت بعنصريها المادي والمعنوي، ويقع عبئ الإثبات على من يدعي عكس ذلك، وتكون محلاً للحماية القضائية والقانونية، وسبباً للتملك والتقدم المكسب، وأن لا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح.

ويجب توفر عدة شروط وهي الإستمرارية، العلنية، الهدوء، الوضوح، أن لا تقوم الحيازة على رخصه أو تسامح.

أ- الإستمرارية:

وهي إستمرار الأعمال المادية من قبل الحائز على حسب طبيعة العقار محل الحيازة سوى بصفة دائمة أو على فترات منتظمة، وهذا ماجاءت به المادة 816 ق م ج "لا تزول الحيازة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق"

غير أن الحيازة تزول إذا إستمر المانع سنة كاملة، وكان ناشئاً عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه، وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة إذا بدأت علناً أو من يوم الحائز الأول.

¹ العربي بالحاج، مرجع سابق، ص 391.

كما أن الحيازة الطويلة القاطعة تعد قرينة على الملكية، وسببا من أسباب كسب الحقوق العينية بعد مرور فترة معينة من الزمن، وهو ما يسمى (التقادم المكسب) في القوانين الوضعية، كأحد مصادر كسب الملكية، وذلك لأنه لا حق لمن كان حاضرا وقادرا على المطالبة بالشيء محل الحيازة ولم يطالب به أو سكت عنه طيلة مدة التقادم التي يحددها القانون، فإن إعتبار مرور الزمن قرينة على ترك الحق أو إسقاطه، ودليل على ثبوته لمن هو في يده.

وقد تكون هذه المدة خمسة عشر عاما تنصب على حيازة العقار أو عشر سنوات، وهي مدة طويلة التي يجوز للحائز تملكه متى كان موجود مستندا في حيازته يؤدي إلى سبب صحيح، وكان حسن النية، وذلك أن الحق لا ينفضي بمرور الزمان، ولكن لا تسمح الدعوة به على إنقضاء خمس عشرة سنة بغير عذر قانوني¹

وبتخلف شرط الإستمرارية، إذا كانت الحيازة مقترنة بعيب الإنقطاع، وهو عيب لا يتوقف على أي شرط إذ يجوز لأي ذي مصلحة التمسك به على عكس باقي الشروط بحيث يزول العيب بالحيازة المستمرة في العقار من قبل الحائز.

ب- العلنية:

كرس المشرع لصحة الحيازة بأن تكون ظاهرة بمعنى ممارسة الحائز أعماله المادية أمام الملاء، ولا يجوز للحائز أن يتمسك في المواجهة بها من ذي مصلحة، وهذا ما نصت عليه المادة 808 الفقرة 2 من ق م ج "إذا إقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها إلتباس، فلا يكون لها إثر إتجاه من وقع عليه الإكراه أو إخفيت عنه الحيازة أو إلتبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"²

1 بالحاج العربي، الحقوق العينية في ق م ج في ضوء أحداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحمة العليا، مرجع سابق، ص 396.

2 الأمر رقم: 58/75، مرجع سابق.

ج- الهدوء:

بالرجوع الى المادة 808 من القانون المذكور أعلاه، نجد أن الحيازة إذا حصل عليها الحائز بالقوة أو بضغط مادي أو معنوي حتى وإن كان محتفظاً بها دون إنقطاع أو مرس عليه الإكراه لإنتزاع ملكه فتصبح هنا الحيازة معيبة بالإكراه، حيث تكون الحيازة الهادئة لا تقع على عقار محل نزاع أو إستلاء، وتكون قائمة وعلى إعتبار عيب الإكراه هو عيب مؤقت فقد يزول فتصبح الحيازة هادئة ولا يمكن لغير من وقع عليه الإكراه الاحتجاج به.

د- الوضوح:

تكون الحيازة مستمرة وعلنية وهادئة، وبالإضافة إلى ذلك يجب أن تكون واضحة.

أي لا لبس فيها ولا غموض ولا إبهام، وإلا كانت الحيازة معيبة بعيب الغموض، وهو عيب خاص يشوب الحيازة، كالثك الذي يشوب إحدى صفات الحيازة كصفة العلنية، أو بالنسبة الى أحد عناصرها، كما إذا شابت نية الحائز تأويل أفعال الحيازة ، كالحيازة التي يحيطها الكتمان تقوم على الثك و يجوز التمسك بها من قبل الغير¹

هـ - أن لا تقوم الحيازة على رخصة أو تسامح:

بالرجوع إلى الفقرة 02 نص المادة 808 ق م ج "لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على إنه مجرد رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح"²

بغيا ب القصد في الحيازة فتصبح معيبة، إذا ذهبت نية شاغل العقار التي تشكل الركن المعنوي على رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح، فتكون غير صحيحة ولا تنتج آثارها القانونية على مالك العقار.

¹ بالحاج العربي، مرجع سابق، ص 396.

² الأمر رقم: 58/75، الفقرة 808 ، مرجع سابق.

المطلب الثاني : أهداف تطبيق التحقيق العقاري

جسد قانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري إلى ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات، بحيث أصبحت هناك حتمية متزايدة في الحصول على السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحى، بالإعتماد على القروض كأساس للإستثمار، ومن جهة أخرى معالجة تأخر أشغال مسح الأراضي العام والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية زيادة عن الوضعية العقارية المزرية الموروثة عن الإستعمار التي تميزت بغياب سندات الملكية لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقارى إختياري.

ومن خلال الطرح نستخلص أن هناك عدة أهداف سنتناولها في أربعة فروع.

الفرع الأول : معالجة ماخلفه عقد الشهرة من سلبيات

لقد نتج عن العمل لعقد الشهرة المقرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/83¹ عدة إشكاليات نظرا لعدم نزاهة هذا الإجراء وسطحية إعداده، وإساءة إستعمال هذه الوضعية مما أدى إلى ظهور نزاعات معقدة على مستوى القضاء وإعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة حيث تم إحصاء نسبة 7 % من طرف مصالح أملاك الدولة ومجلس الدولة خاصة في الفترة الممتدة من 2000 إلى 2005²

ويرجع السبب إلى ذلك غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة من قبل الموثق، بحيث أن هذا الأخير مكلف بتلقي تصريح الحائز بشأن واقعة الحيازة ولا يضمن هذه الوقائع من توفر شروط الحيازة لدى حائز المستفيد من عقد الشهرة.

وهذا لأن عقد الشهرة هو عبارة عن محرر رسمي صادر على مكتب التوثيق يستخدم لقيام إعداد عقد الملكية المكتسبة عن طريق إجراءات الحيازة والتقدم المنصوص عليه في القانون المدني كسبب من أسباب التملك.

¹ المرسوم التنفيذي 352/83، مرجع سابق.

² مفيدة لمزري، مرجع سابق ، ص 396.

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

نصت المادة 2 فقرة 1 من القانون 02/07 "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"¹

إن الحكمة من تحديد هذا التاريخ بالضبط هو محاولة من المشرع الجزائري إصلاح ما خلفه المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21، المتضمن إصلاح نظام الشهر الإختياري الذي كان مطبقا في الفترة الإستعمارية² إبتداءا من الفاتح مارس 1961 من نقائص معتبرة في تحديد الأملاك التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية آنذاك، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية، والوثائق الأصلية التي سلمت للملاك زيادة عن التعاملات العقارية الفعلية التي توالى بين الملاك والحائزين لهذه السندات، دون مراعاة قواعد الشهر العقاري المنصوص عليها في الأمر 74/75.

الفرع الثالث: مواكبة سياسة الإستثمار والقروض العقارية

تماشيا مع التطور الإقتصادي والإجتماعي لإنجاح سياسة الإستثمار وسوق الرهن العقاري الموجه للسكن، دفعت الدولة إلى ضرورة تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية باللجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأراضي من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد إلى معرفة الوضعية القانونية العقارية محل إستثمار، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية³

¹ القانون رقم: 02/07، المؤرخ في: 2007/02/27، مرجع سابق.

² رقية تواتي حمد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لحضر، الوادي الجزائر، ص 30.

³ بن دعاس سهام، مداخلة: التحقيق العقاري والنمازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع، "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، سنة 2011، ص4.

إن آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات، الأمر الذي يحقق الإئتمان بين المتعاملين الإقتصاديين، فينالون القروض التي يحتاجون إليها في مقابل رهن العقارات أو إنشاء تأمينات عليها.

يترتب على بروز الإستثمار العقاري عائدات على الدخل القومي للبلاد، وهذا بتفعيل دور البنوك كمتعامل إستراتيجي في المجال الإقتصادي الذي يدفع إلى ضرورة بعث التمويل الذاتي للمشاريع الإستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد ضمان الحماية القانونية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص المتعاملين.

الفرع الرابع: توسيع عملية المسح العقاري على كافة التراب الوطني

رغم الجهود المبذولة في سبيل تحقيق عمليات مسح الأراضي العام، إلا أن نسبة تقدمها ضئيلة مما أدى إلى التفكير في حلول مناسبة وفعالة لتوسيع عملية المسح، حيث أوجبت المادة 05 من القانون 02/07 المذكور أعلاه، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ضرورة تمثيل العقار في مخطط بياني يعده خبير عقاري، يتضمن وضع معالم حدود وبيان المساحة والتحديد الدقيق للعقار والحقوق العينية و الأعباء المثقلة به إن وجدت، وهذا ما يكرس دفع قوي لعملية المسح وتقليص مدتها بشكل معتبر لأن مصالح المسح تعتمدا دون إعادة العملية، التنسيق التام بين مختلف المتدخلين في مجال مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى جميع المراحل لتقديم الخدمة العمومية المطلوبة بكيفية أحسن مما كانت عليه لاسيما فيما يخص تبادل وإستغلال المعلومات والقيام بعمليات التحيين الضرورية إما على مستوى مصالح مسح الأراضي أو مصالح الحفظ العقاري¹

¹ المذكرة رقم: 8868 المؤرخة في: 2022/07/07، " المتعلقة بتطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية"، وزارة المالية.

خلاصة الفصل الأول

إن الغاية من تطهير الملكية العقارية الذي إستحدثه المشرع الجزائري في سبيل تحقيقه بإصدار قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية للعقارات غير الممسوحة، جاء لسد فراغ على عملية تسوية العقارات التي لم يشملها المسح العام، نظرا لسلبيات والإشكالات العملية التي طرحها إعداد شهادة الحيابة ومصادقية عقود الشهرة الصادرة بالمرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/23، حيث لم تحقق أهدافها مع مرور الوقت، وتتسم هذه الإجراءات بالبطئ وعدم الفعالية لقلة الإمكانيات المادية والبشرية.

إن معرفة ماهية التحقيق العقاري الذي سنتطرق إليها من خلال هذا الفصل الى مفهوم التحقيق العقاري بإبراز مجمل تعريفاته، وفكرة ودوافع اللجوء إليه وشروط تحقيقه في سبيل الوصول إلى الأهداف المرجوة منه والمتمثلة أساسا في:

- دوره المنشود لإعطاء دفع قوي للإستثمار الإقتصادي والفلاحي للبلاد.
- تفعيل عملية المسح العام للأراضي كعملية سبقة.
- حماية الأملاك العقارية الخاصة.
- حماية الأملاك العقارية الوطنية من خلال إخطار مديرية أملاك الدولة.
- حماية الأملاك الوقفية والوقوف عليها ميدانيا.
- تشجيع عمليات القرض العقاري والرهن.
- معالجة سلبيات العمل بنظام عقود الشهرة وشهادات الحيابة.
- التخفيف من كثرة المنازعات العقارية التي أثقلت كاهل القضاء.
- تدعيم وتسهيل عمليات إعداد المسح العام للأراضي.
- تسهيل عملية الترقيم في السجل العقاري.
- تسوية الوضعية العقارية للمالكين الذين يحوزون على سندات محررة قبل تاريخ مارس 1961.
- مواكبة أطر الإستثمار الوطني والأجنبي.
- ربح الوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام.

- تسهيل أداء عمل أعوان مسح الأراضي.
 - إعطاء مصداقية كبيرة للملكية العقارية الخاصة.
 - مواكبة الأطر التشريعية الحديثة.
 - تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية غير المسووحة.
 - إعطاء دفع كبير لآليات موازية للمسح العام للأراضي.
 - منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد لعملية التحقيق العقاري.
 - المعرفة الدقيقة للوضعية العقارية محل الإستثمار.
 - منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية.
 - توفير الإستقرار للمحيط المؤسساتي.
 - تسهيل الحصول على العقار الفلاحي والصناعي.
 - تحديد الأملاك العقارية بمعالجة العقود العرفية وإعطائها صبغة رسمية.
 - تحيين القيمة القانونية للوثائق في قالب رسمي بما يتوافق مع نظام الشهر العيني.
 - إعطاء بديل قانوني جديد لعملية التطهير العقاري.
- كما يتم إجراء التحقيق العقاري في المجال الذي حدده المشرع الجزائري فيما يلي:
- العقارات غير خاضعة لعملية المسح العام.
 - العقارات المملوكة ملكية خاصة لها سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961.
- كما إستثنى مجال تطبيق هذا القانون على الأملاك الوطنية، أراضي العرش، الأراضي الوقفية.

الفصل الثاني :

كيفية تسوية وضعية

العقارات غير الممسوحة

تطبيقاً للقانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، متماشياً على ما ورد في التعليم رقم 03 المؤرخ في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، وفي سبيل تطهير الملكية العقارية الخاصة، لا بد أن تمر هذه العملية وفق إجراءات ومراحل متبعة¹ وهناك إجراءات قانونية مترابطة تقوم بها هيئات مكلفة متمثلة بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والمحافظة العقارية التي تدخل في نطاق إختصاصها الإقليمي للعقارات المراد تسويتها بإعطائها قيمة قانونية متمثلة في سند الملكية الذي يتحصل عليه كل شخص سواء كان طبيعياً أو إعتبارياً بموجب طلب تحقيق عقاري²

ولقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول إجراءات تسوية وضعية العقارات غير المسووحة وفي المبحث الثاني إلى كيفية إعداد سند الملكية والمنازعات المترتبة عنه.

¹يراجع في ذلك، الملحق رقم 01.

²أنظر المادة 04، من القانون 02/07 مرجع سابق.

المبحث الأول:

إجراءات تسوية وضعية العقارات غير المسووحة

من أجل ضبط تسوية صحيحة ومنظمة في مراحل إعداد سند الملكية¹ للعقارات غير المسووحة تتم وفق تقنيات محددة وضعها المشرع الجزائري، المتمثلة في العمليات التحضيرية والميدانية يقوم بها المحقق العقاري في أداء مهامه على أكمل وجه، قمنا بتقسيم مبحثنا إلى مطلبين تطرقنا في المطلب الأول إلى تقنيات فتح التحقيق العقاري وفي المطلب الثاني تناولنا سير عملية التحقيق العقاري.

المطلب الأول: تقنيات فتح التحقيق العقاري

حسب المادة 06 من القانون 02/07 التي تنص على مايلي "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية" وبناءا على نص المادة نتوصل في دراستنا إلى تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نتطرق إلى الفرع الأول التحقيق العقاري في العملية الجماعية وإلى الفرع الثاني التحقيق العقاري في العملية الفردية وإلى الفرع الثالث الآفاق المستقبلية للتحقيق العقاري.

الفرع الأول : التحقيق العقاري في العملية الجماعية

يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بمقتضى قرار من الوالي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و بناء على إقتراح مشترك من مدير المسح الأراضي والحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء²

¹يراجع في ذلك، الملحق 21.

²فريح بقة، " التحقيق العقاري كآلية لتوبة سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 231.

يحدد قرار الوالي:

- المحيطات أو المناطق المعنية ويعين مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري
- ينشر القرار في مصنف القرارات الإدارية ويبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بلدية مهلة إستلام الطلبات.
- يعلق بمقر الدائرة والدوائر المعنية، البلديات المجاورة المديرية الولائية مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري وأملاك الدولة، الشؤون الدينية، الفلاحة والتعمير.
- يوجه مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي إلى كل الولايات المعنية المذكورة أعلاه ولرؤساء الدوائر المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه كما يتعين إرسال محاضر التعليق إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لإنقضاء مهلة التعليق¹
- يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتسلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيقات العقارية الفردية.
- يفتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لإستقبال مجمل الطلبات المقدمة من أشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي.
- تبادر الدولة من خلال التحقيق العقاري بمعاينة التقادم المكسب على أساس المواد 827 وما يليها من ق م ج وعليه إن الدولة تحل محل الأفراد، وتفرض عليهم إجراءات مقررة مع الأحكام.
- حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 147/08 يتعين على مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بلصق قرار فتح تحقيق عقاري جماعي على مستوى مقر الولاية والبلدية، فيرسل نسخة منه مع إشعار بالإستلام إلى كل المديرية الولائية قصد الإلصاق ونشرها في الأماكن العامة.

¹ تقنيات التحقيق العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ماي 2008.

الفرع الثاني: التحقيق العقاري في العملية الفردية

يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية عن طريق تقديم طلب مكتوب بإسم شخص طبيعي أو مجموعة من الأشخاص شركاء في الشروع أو من طلب شخص موكل للمطالبة بحق الملكية العقارية أو شخص معنوي يمارس حيازة حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني الجزائري سواء بصفة مباشرة أو بواسطة شخص على عقار معدوم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس 1961 حيث يقدم طلب فتح التحقيق العقاري إلى مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري المختص إقليميا و الذي يقوم بإثارة هذه الطلبات وكذا ملف المرفق به و قد حددت المادة 03 من المرسوم 08 / 147 المؤرخ 19 ماي 2002 محتوى هذا اطلب و الوثائق المرفقة به والذي يتم تحريره وفقا لإستمارة نموذجية حيث يتضمن هذا اطلب البيانات التالية¹ :

- إسم و لقب صاحب اطلب.
- إسم الأب.
- تاريخ و مكان الإزدياد.
- جنسية ومهنة و عنوان صاحب اطلب.
- الصفة التي يكون بها صاحب اطلب إما حائزا أو مالكا فرديا أو مالكا في الشروع.

- كل الأعباء والإرتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق على عقار صاحب اطلب.

يكون هذا اطلب مرفوقا بالوثائق التالية:

- مخطط طبوغرافي للعقار تلتحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس في رتبة خبير عقاري ينجزه على نفقة صاحب اطلب، تبين هذا تقرير الخبير، الطبيعة المادية للعقار و مساحته و قيمته وحدوده و كذا أسماء الشاغلين المجاورين.
- كل وثيقة من شأنها أن تساعد صاحب اطلب إثبات حقه بها.

¹ محمد الطاهر بالقاضي، عملية التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية للقانون الجزائري، جامعة باجي مختار، الجزائر، مجلة الدفاتر المتوسط، العدد التاسع (09 ديسمبر 2018)، الصفحة 110.

بعد ذلك يودع الطلب مرفوقاً بهذه الوثائق، بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليمياً، حيث يتم ترقيمه وإعطائه تاريخ وتسجيله في أجل مخصص لذلك من أجل إحتساب بداية آجال التحقيق العقاري بعدها يتم منح وصل إيداع للمعني بالأمر يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع وما إنه طبقاً للمادة 11 من القانون 02/07 فإن الإحتجاجات والإعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري تقيد في السجل الخاص مفتوح لهذا الغرض على مستوى المديرية.

كما يتعين التحقق من أن العقار موضوع التحقيق لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص مسح الأراضي و تحديد موقعه بدقة.

بعد دراسة الطلب وقبوله يصدر المقرر لفتح التحقيق العقاري المؤقت المتضمن:

- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل الى عين المكان إذ لا يتجاوز شهر واحد ابتداء من تاريخ الطلب.
- فتح التحقيق العقاري.

يصدر هذا المقرر في أجل شهر من تاريخ إستلام طلب فتح التحقيق العقاري يرسل بعدها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية، قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان، تطبيقاً لأحكام المادة 08 مرسوم 147/08، كما يتم إعلام المقرر إلى كافة الجمهور عن طريق تعليقه في الأماكن العامة للإطلاع عليه¹

حسب المادة 08 من القانون المذكور 02/07 أعلاه، فإن هذه العملية تقوم على إشهار موسع حتى يتمكن لكل شخص لديه سندات أو معلومات أو ذي مصلحة حول العقارات موضوع التحقيق إلى التقرب إلى المحقق عند الإقتضاء، وتقديم كل الوثائق الواجبة للإطلاع، وفي حالة رفض الطلب يبلغ صاحب الطلب وفق نموذج محدد.

¹ التعلية رقم: 03 المؤرخ في: 2008/09/27، مرجع سابق.

الفرع الثالث: تقييم إجراء التحقيق العقاري

لتقييم الإجراء الجديد للتحقيق العقاري، لابد من التعرض إلى الإيجابيات والسلبيات لهذه العملية على النحو التالي:

أولاً: إيجابيات نظام التحقيق العقاري

إن آلية التحقيق العقاري ضمن القانون 02/07 المذكور أعلاه، تمتاز بالعديد من الإيجابيات التي دفعت المشرع الجزائري إلى إصداره تفادياً للنقائص الواردة في القوانين التنظيمية والتشريعية، التي سبقته من دقة وموضوعية وسنتطرق إلى أهمها:

1- البحث والتحري بواسطة محقق عقاري:

على عكس الآليات القانونية التي سبقته، يقوم المحقق العقاري المكلف بالتحقيقات الميدانية، حيث يجمع كل المعلومات والوثائق الضرورية ويتلقى التصريحات من ذوي الشأن، ويعمل على دراستها وتحليلها ميدانياً، إن القانون 02/07 منح مهمة إجراء معاينة حق الملكية العقارية إلى جهة مختصة ألا وهي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، وذلك طبقاً لنص المادة 09 منه، بالإستعانة بخدمات محقق عقاري متخصص من ضمن سلك المفتشين العاملين لدى إدارته، وهذا ما يعطي للتحقيق العقاري مصداقية كبيرة وهذا ما تضمنته المادة 10 في القانون المذكور أعلاه¹

في حالة تسجيل إعتراضات أثناء عملية التحقيق يقوم المحقق العقاري بتكليف من مديره بالتنقل من جديد إلى العقار المعني قصد دراسته، مما يضيف أكثر موضوعية ومصداقية لهذا الإجراء.

2- الإعتماد على نظام المخطط الطبوغرافي

وفقاً للمادتين 03-04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بسير عملية التحقيق العقاري على وجوب أن يتضمن طلب إجراء التحقيق العقاري مخططاً طبوغرافياً ينجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح

¹ يراجع في ذلك، المادة 10 من القانون 02/07 مرجع سابق.

الأراضي العام، تحدد وضعية العقار وفق قسم مسحي، يعطى له رقم مرفق ببطاقة وصفية تبين الطبيعة المادية للعقار، مساحته، قيمته المادية، وكذا أسماء الأشخاص المجاورين.

يقوم الخبير العقاري بإعداد محضر معالم الحدود، وذلك بحضور المحقق العقاري اعتماداً على المعلومات ذات الطابع القانوني والتقني ومنها طلب معلومات¹ وبالأخص على تصريحات الشهود حول موضوع الحيازة، ثم يوقع المحضر من قبلهما مما يحدد العقار بدقة وبصفة قطعية دون الإعتداء على أملاك الغير.

3- الدقة في وضع معالم الحدود وتحديد المساحة:

يتولى هذه المهمة الخبير العقاري وذلك عن طريق قيامه بمعاينة ميدانية لكشف طبيعة كل الأعباء والإرتفاقات التي تنقل هذا العقار، مما يسمح في تحديد المساحة وضبط معالم حدوده لكي تسهل مهمة المحقق العقاري أثناء عمله.

4- إجراء الصلح:

نصت المادة 01 من القانون 02/07² والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/08³ حيث جرى الصلح على فكرة حل النزاعات وديا للوصول إلى إتفاق يرضي جميع الأطراف، مما يضمن نجاحه ويختصر الوقت والجهد وإزاحة عبء كبير عن كاهل القضاء.

ثانياً: سلبيات نظام التحقيق العقاري

خلق تطبيق القانون 02/07 في الواقع العملي عدة سلبيات وإشكاليات ألزمت على المشرع الجزائري تداركها لتحقيق الهدف المنشود، فعدم تخصص القضاء في هذا المجال يجعل الإدارة المعنية تتهرب من قبول الإلتماسات المتعلقة به خاصة أن معظم الطلبات تكون مرفقة بعقود قديمة لا ترقى لإثبات الملكية مما يزيد الاعباء عن الأعوان المحققين وغير

¹ يراجع في ذلك الملحق رقم 19.

² يراجع في ذلك المادة 01 من القانون 02/07، مرجع سابق.

³ يراجع في ذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/08، مرجع سابق.

المتخصصين ناهيك عن التكاليف الباهضة عن هذا الإجراء وطول مدته الأمر الذي يجعل الإقبال عليه قليلا ويكون شبه معدوم في بعض المناطق مثال ذلك ولاية أم البواقي التي لم يودع على مستوى محافظتها العقارية سوى 40 ملفا قبل منها 34 وصدر بشأنها 08 ملفات لمقررات ترقيم عقاري والباقي مطروحة أمام القضاء للأسباب مختلفة، وأهم السلبيات هي:

1- إنفراد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي بجل الصلاحيات:

أعطى المشرع الجزائري صلاحيات كبيرة للمدير الولائي للمسح الأراضي والحفظ العقاري طبقا للقانون 02/07 ، وهي أوسع من صلاحيات المحافظ العقاري رغم كون هذا الأخير أكثر دراية وخبرة في مجال الترقيم العقاري، مما يتقل كاهل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصلاحيات مراقبة وتسيير التحقيق العقاري دون تزويده بإمكانيات مادية وبشرية وتكنولوجية متطورة تسمح له بالإتصال بالإدارات المعنية، فإستجابة تطلعات هذا القانون المذكور أعلاه صعبة جدا، وبالتالي فإن المشرع الجزائري لم يوفق في هذا الشأن حيث كان عليه أن يوكل بعض هذه المهام وخاصة الفنية والتقنية كعملية التحقيق الميداني إلى جهة محايدة وتبقى للمحافظة العقارية سلطة إصدار سند الملكية وإشهاره حتى تتمكن كل جهة من بسط رقابتها على أعمال الجهة الأخرى.

2- الإعتماد على نظام الشهر الشخصي:

نحن نعرف أن إجراء التحقيق العقاري يطبق على المناطق غير المسوحة، حيث ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري بإشهار مقرر ترقيم عقاري عن طريق التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، فتفتح بطاقة شخصية بإسم المعنى إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي والتي تخضع العقار إلى نظام الشهر العيني، فهذا إجراء غير سليم ينتج عنه سند نهائي وبنفس مرتبة الدفتر العقاري ويمكن أن يكون أقوى حجية من الدفتر العقاري المنصوص عليه ضمن المادة 18 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹

¹ يراجع في ذلك، المادة 18 من القانون 74/75 مرجع سابق.

3- إغفال تاريخ الآجال القانونية الممنوحة للرد:

لم ينص القانون 02/07 وكذا المرسوم التنفيذي 147/08 على مسألة الآجال الممنوحة للإدارة للرد على إرساليات مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً¹ وتجنباً لتقاعس بعض المديريات وإهمالها ومنها مديرية أملاك الدولة حيث أعطتها المديرية العامة للأملاك الوطنية مهلة شهر واحد للرد على الطلبات المتعلقة بمعرفة الوضعية القانونية التي يشك بأنها من أملاك الدولة، إلا أنها لا تقوم بالرد في بعض الأحيان وإن ردت تكون متأخرة أو تحيله على محاضر رؤساء المفتشيات، وحتى رد البلدية التي يقع العقار في دائرة إختصاصها محل الطلب نجد عدم جدية في الرد على المراسلات الواردة إليها، وكذلك تماطل المحقق العقاري في تسليم محضر الصلح² بين الأطراف يفوت على المتضرر الآجال القانونية للطعن أمام القضاء، غير أن القانون 02/07 لم يشر إلى كيفية إثبات هذا التماطل ولا المعاقبة عليه مما يضيع حقوق المواطنين، وتجدر الإشارة إلى أن تاريخ شهر واحد تسري ابتداءً من تاريخ تعليق المحضر المؤقت على لوحة إعلانات البلدية المعنية بالأمر من شأنه إسقاط الحقوق وسلب الممتلكات من أصحابها.

4- منح صلاحيات إجراء الصلح للمحقق العقاري:

تنص المادة 12 فقرة 01 من قانون 02/07 على ما يلي "... يحدد المحقق العقاري جلسة الصلح ...".

وعليه فإن المشرع أوكل مهمة إجراء الصلح للمحقق العقاري، رغم كونه موظف بسيط يفتقر للخبرة، ولم يتخصص في ميدان الوساطة من قبل، ومن قلة التكوين في هذا المجال، وكذلك غياب بعض الوثائق المثبتة، وضيق الوقت ما ينتج عنه عدم الكفاءة في أداء مهامه على أكمل وجه.

¹ المادة 06، من القانون 02/07. مرجع سابق.

² يراجع في ذلك، الملحق رقم 09.

5- الإِعتِمال على التعليمات القانونية في حل المشاكل:

لقد أظهر التطبيق العملي لأحكام القانون 02/07 وجود فراغات قانونية مما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية إلى إصدار تعليمات لحل هذه الإشكالات المطروحة سواء بغياب النص أو نقصه أو غموضه، وهذا ما يعد خرقاً لقاعدة توازي الأشكال فالتعليمة لا ترقى أن تكمل قانوناً، كما أن الإدارة ليست مخولة لإصدار نصوص قانونية، مما يترتب عنه تقاعس الإدارة في أداء مهامها، ومن هنا يستوجب على المشرع التدخل بتعديل القانون 02/07 لسد الفراغات القانونية لتحسين أداء الإدارة.

6- عدم تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح:

حسب المادة 02 من القانون 02/07 فإن إجراء معاينة حق الملكية العقارية يطبق على كل عقار لا يحوز سند ملكية، وبالعودة إلى مستخرجات مسح العام في الجزائر فإنها تشكل نسبة قليلة لبسط الأراضي المسوَّحة، حيث صنفت ضمن الأراضي المجهولة وأدرجت في حساب ما يسمى بحساب العقارات غير المطالب بها وهذا طبقاً للمادة 89 من قانون المالية 2018 والتعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998¹، إن الواقع العملي أثناء أشغال عملية المسح أوجدت العقارات المجهولة وبالتالي كان من الأجدر بالمشرع أن يجعلها تتدخل ضمن تطبيق القانون 02/07 لأجل تسويتها دون اللجوء إلى القضاء وتمكين أصحابها من سندات ملكيتها.

7- إهمال وضعية سندات الملكية المحررة في الفترة الممتدة من 1961/03/01 إلى 1975/11/12:

لقد عالج القانون 02/07 وضعية سندات الملكية غير الدقيقة المحررة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية لسندات الملكية غير الدقيقة المحررة إلى غاية 1975/11/12، من تاريخ بدء العمل بنظام الشهر العقاري الذي لا يجبر الشهر العقاري بتلك الفترة حيث أن عبارة سندات الملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية

¹ التعليمة رقم: 16، المؤرخة في: 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

التي تحتمل العديد من التفسيرات فقد تكون بسند عرفي أو رسمي فذنب هذه العقود أنها حررت بعد تاريخ 1961/03/01 فكان من الأجر على المشرع عدم التمييز بين العقود التي حررت قبل أو بعد هذا التاريخ طالما أنها تتميز بنفس المواصفات والشروط الشكلية والموضوعية.

المطلب الثاني: سير عملية التحقيق العقاري

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر التعيين ويكون على دراية تامة متعلقة بالمهنة وحسن السلوك ويطلع بالمهمة المسندة إليه، ويكون المحقق العقاري محميا بموجب القانون فور تعيينه لأداء مهامه على أكمل وجه.

يتم التحقيق في مكتب الشهر العقاري ويتمثل دوره في:

- السهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹

إن المحقق العقاري يستوجب عليه تطبيق التدابير ذات الصلة بمهامه، حيث يقوم ببعض التحريات التحضيرية تمهيدا وتسهيلا لأعماله النهائية التي تجرى لاحقا لتحديد الحقوق التي تنصب على العقار، بعدها ينتقل إلى الميدان وتعتبر مرحلة وجوده في عين المكان والتعرف على العقار موضوع التحقيق في معرفة حدود المجاورين للعقار وسماع الملمس والشهود والجيران بصورة علنية وحضورية، وتنتهي مهمة المحقق العقاري فور تحرير المحضر النهائي لتحقيق العقاري²

يباشر المحقق العقاري الأعمال التحضيرية قصد التحكم من تحرياته في الميدان وهذا عملا بالمادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 147/08³ حيث يطلع عن المعلومات

¹ المادة رقم 10، المرسوم التنفيذي رقم: 393/21 المؤرخ في: 2021/10/18 ، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، العدد 80 المؤرخ في 2021.

² يراجع في ذلك، الملحق رقم 20.

³ يراجع في ذلك، المادة 11/10 من المرسوم التنفيذي 147/08 مرجع سابق.

الأولية المتحصل عليها، ومعرفة الطبيعة القانونية وأصل الملكية والقيام بأعمال تمكنه من التفصيل أكثر حتى يتمكن من الإلمام بجميع عناصر عملية التحقيق العقاري.

و لذلك قسمنا مطلبنا هذا إلى ثلاثة فروع نتناول في الفرع الأول الأعمال التحضيرية ونخصص الفرع الثاني للأعمال الميدانية ونتناول في الفرع الثالث الآفاق المستقبلية لتحسين أداء عملية التحقيق العقاري للعقارات غير المسوحة.

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية

يقوم المحقق العقاري بعد تعيينه من طرف مديره وتبليغه من طرف صاحب الطلب بجمع كل الوثائق والبيانات المطلوبة لتوضيح له عناصر العقار موضوع التحقيق، مع السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات قبل تنقله إلى عين المكان حيث يتولى بالتحريات وجمع الوثائق والمعلومات الآتية:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المنصوص عليها في القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري¹

- مخطط أقسام البلدية الذي يقسم إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام وهي مرقمة ترقيما تصاعديا.

- مخططات التحقيقات الجزئية مصادق عليها أو غير مصادق عليها.

- مخططات قديمة إن وجدت.

- مخططات الطرق أو الشوارع يتحصل عليها من طرف مديرية الأشغال العمومية.

- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مصالح مسح

الأراضي، المصالح الفلاحية، البلدية، أملاك الدولة، مخططات المجموعات الغابية.

- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، التي جاءت على ضوء القانون

رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08¹

¹ القانون رقم: 09/84، المؤرخ في: 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد متواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي، ج ر العدد 06، المؤرخ في: 1984/02/07.

- مخططات إعادة الهيكلة يتحصل عليها من مديرية الري.
- وتستعمل هذه المعلومات لتسهيل عمل المحقق وتشخيص العقار ومعرفة طبيعته القانونية كما يستعين بالمعلومات والبيانات الموجودة على مستوى السجل العقاري داخل المحافظة العقارية، وكذلك ببيانات الملتمس: إسمه وإسم والده وإسم جده وتاريخ ميلاده، وأن يضع في الحسبان كل ما من شأنه أن يزيد في معلومات التحقيق وتجنب ما يلي:
- حالات تحويل إجراءات التركة للتهرب من حقوق التسجيل والإشهار.
- حالات الغش الضريبي.
- حالات حرمان الغائبين من الشركاء خاصة في الإرث وحالات الملكية على الشيوع.

كما يستعين المحقق العقاري بالفرائض المعدة من قبل رجال القانون (الموثقين) حتى لا يحرم الورثة الشرعيين من حقوقهم، خاصة عنصر النساء.

كما يقوم المحقق بتحديد موعد خروجه إلى الميدان وهذا بالإتفاق مع صاحب الطلب في المكان والزمان المحدد لإجراء التحقيق الميداني، مما يستوجب على المحقق أن يلم بجميع المعلومات وكذا شهادات شاغلي العمليات المجاورة² المتعلقة بملف التحقيق الموضوع أمامه، وهذا بعد إتمامه لعمليات البحث والتقصي وجمع كل الوثائق المتوفرة من الأرشيف، من أجل أن يكون إنتقاله إلى عين المكان سهلا يمكنه من أداء مهامه على أحسن وجه.١.

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية

لدى وصول المحقق العقاري إلى مكان تواجد العقار محل التحقيق يقدم نفسه ويشرح المهمة التي كلف بأدائها ويقوم بالتأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق وهوية الملاك المجاورين ويقوم بالإجراءات التالية:

1 القانون رقم: 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، بتاريخ: 1987/12/09.

²يراجع في ذلك الملحق رقم: 15.

- يسجل أسماء وألقاب الأشخاص الحاضرين وصفاتهم (الملتمس ، الجيران، المعارضون، وأصحاب الحقوق العينية الظاهرة)¹
- يستطلع مجمل جوانب حدود العقار مع مقارنته بالمخطط الميداني، بوضع المعالم المادية للحدود وتدوينها لديه، ثم ضبط الحدود ومعالمها بصورة حضورية.
- يكون حضور الملتمس والجيران المعنيين بحدود العقار محل التحقيق إجباري.
- حين ينتقل المحقق إلى مقر المجلس الشعبي البلدي لتبليغ محضر التعليق، ينبغي أن لا يتردد في عقد جلسة عمل مع رئيس المجلس البلدي والأمين العام لتوضيح سير عملية التحقيق بصورة وجيزة²
- يوضع تحت تصرف الجمهور سجل خاص لقيود شكاوي³ الإحتجاجات والإعتراضات التي يتم إيدائها أثناء سير عملية التحقيق العقاري.
- يتم في عين المكان تحرير بطاقة تحقيق عقاري⁴ ويوقع عليها الشهود ويتحملون مسؤوليتهم في ذلك بصورة خاصة.

ضبط حدود العقار:

- يمكن أن تجمع عدة عقارات لتشكل ملكية واحدة، وأن تكون موضوع سند ملكية واحدة حينما تفصلها أراضي الأملاك العامة أو طرق مواصلات أو مجاري مائية ويلزم المهندس الخبير العقاري بالتقيد بكل المقتضيات التقنية الخاصة بضبط حدود الوحدة العقارية.
- يسجل المحقق العقاري مختلف الملاحظات العارضة في العملية والأقوال وإستماع الأطراف المتدخلة في موضوع التحقيق.
- كما يقارن بين الكشف الوصفي الذي أعده المهندس الخبير العقاري مع الواقع الميداني.

¹ المادة 03، من المرسوم التنفيذي 147/08.

² مندي بومدين، مستشار الدولة، "التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية"، الصادرة ، مجلس الدولة، 02 أفريل 2015.

³ يراجع في ذلك، الملحق رقم 08.

⁴ يراجع في ذلك، الملحق رقم: 12.

تأكيد حدود العقار:

يجب أن يؤكد المحقق حدود العقار، وعليه أن يتأكد من تثبيت المعالم المادية للحدود ومن غياب جميع الإعتراضات.

وإذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية العامة يكون ضبط حدود هذا الملك من جانب واحد ويتعين على المحقق أن يتأكد من عدم التعدي على الأملاك العامة.

إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة يجب ضبط الحدود بصورة حضورية، و ذلك بعدما تجمع الوثائق البيانية والخطية في إطار الأشغال التحضيرية وتقارن فيما بينها.

إثر الإنتهاء من المرحلة يحزر المحقق هذه البيانات في وثائقه.

- توضيح العلاقة القانونية بين الشخص والعقار.
- يوضح المحقق السندات المقدمة ويستعرضها لتلقي الشهادات التي تمكن من تكييف موضوع طلب تسوية العقار الإدارية.

من المفيد طرح عدة أسئلة علنيا أمام الجيران والأشخاص الحاضرين لإثبات الحيابة لصالح طالب التحقيق، وهذه المرحلة يتأكد المحقق فيها من العناصر والمعايير التي تكييف الحيابة، ويجب أن يكون سلوك الحائز وكأنه هو المالك الحقيقي، وأن يلاحظ هذا السلوك من خلال ردود فعل الجيران وعبر الكلام الذي يتلفظ به حين يتطرق للمسائل الجوهرية على كيفية تملك العقار موضوع التحقيق.

- يتأكد المحقق العقاري من توفر العنصر المعنوي من تصريح صاحب الطلب من أنه لا يوجد هناك تدليس من إستعمال الحيل أو الكذب أو الكتمان بغية التضليل¹

- التأكد من ممارسة الحيابة على إثر معاملة تمت بمقتضى عقد عرفي أو بناء على تلقي تركة، وحين يتعلق بعقود عرفية من المهم العودة إلى المعاملات السابقة التي تمكن من إجراء تحريات على السجل العقاري و من الممكن حين العودة إلى

¹ العربي بالحاج، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، جامعة وهران، الجزائر، ط 5، 2007، ص111.

تسلسل إنتقال العقار بالحيازة إكتشف أن أحد البائعين قد تم ترقيمه في السجل العقاري سابقا.

- شهادة الإقامة لطالب تتضارب في البيانات المعروضة أمامه.
- شهادة التصريح بالإقامة المحررة في إطار الإحصاء خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية إن وجدت.
- مستخلص من جدول الضريبة العقارية.
- شهادة التسجيل في جداول المصالح الجبائية.
- صياغة المحضر المؤقت.

يحرر المحقق محضرا مؤقتا في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الإنتقال الأول إلى الأماكن محل التحقيق.

يتضمن المحضر ما يلي :

- معلومات عن ملتمس العقار موضوع التحقيق وأصل ملكيته وكيفية تملكه.
- تكييف عناصر الحيازة ومدة الحيازة إستنادا إلى الوثائق المقدمة ومعالم الإستتناس التي تقدم على أي مستند يفيد الحيازة.
- أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم ويكونون متمتعين بكامل الأهلية¹ حيث لا يمكنهم أن يشهدوا على وضع من الأوضاع من الناحية الزمنية وقت كانوا فيه قاصرين.
- موازاة مع فترة تعليق المحضر الممتدة على 15 يوما يقوم المحقق إنطلاقا من السجل العقاري بالإستعانة بالأرشفيف على مجموعة البطاقات العقارية² للقيام بتصفية خاصة لعقار المعني موضوع الطلب.

الإنتقال الميداني إلى الأماكن موضوع التحقيق.

يمكن عموما من دراسة التظلمات أو الإعتراضات المحتملة التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدعى آخر بحقوق عينية في العقار موضوع التحقيق، ولم يتم تقديم عريضة للإشهار خلال 08 أيام على الأكثر الموالية لإنهاء آجال رفع الدعوى¹

¹يراجع في ذلك المادة رقم: 43 من القانون المدني الجزائري، ص 11.

²يراجع في ذلك، الملحق 22-23.

يرمي الإنتقال الثاني إلى مايلي:

- دراسة التظلمات أو الاعتراضات المحتملة المرفوعة من المالكين أو الحائزين من الجيران أو كل مدعي آخر بحقوق عقارية.
- إعداد تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق يوجه إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوما الموالية للإنتقال إلى الأماكن² يمكن الوقوف على الحاليتين:

الحالة الأولى:

- يحرر المحقق محضرا ويستكمل المخطط الطبوغرافي ببيان معالم حدودية ويسجل محضر رسم المعالم الحدودية.
 - في غضون 15 يوما الموالية لتاريخ الإنتقال الثاني إلى الأماكن، يحرر المحقق محضرا نهائيا حيث يسجل نتائج التحقيق المتوصل إليها.
- الحالة الثانية :

- في حالة إثبات حق الملكية ولم ترفع أي منازعة ولا اعتراض، يقوم المهندس الخبير العقاري على الفور وفي حضور المحقق بتقييم العقار وإعداد المخطط الطبوغرافي العقار على نفقة الملتمس.

المحضر النهائي:

بعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق العقاري يتم إعداد محضر نهائي به مجمل الوثائق المقدمة مع الطلب و خاصة وثائق القياس وتقرير الخبرة العقارية.

يعتبر المحضر النهائي حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بحق الملكية.

¹ أنظر المادة 19، من المرسوم التنفيذي 147/08 مرجع سابق.

² أنظر المادة 14-15-16، قانون 02/07 مرجع سابق.

في حالة عدم وجود معارضات تبدأ عملية التحقيق العقاري بإنتاج آثارها، وإقرار حق الملكية وأما في حالة وجود إحتجاجات أو معارضات فإن المحقق العقاري يقوم بعملية إعداد محضر الصلح أو عدم الصلح¹ إن تمكن منها وكذلك تسوية المنازعات المترتبة عليها وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني والأخير.

الفرع الثالث: الآفاق المستقبلية لتحسين التحقيق العقاري للعقارات غير المسووحة

إن هذا النظام له دور مهم في عملية التطهير العقاري لتسوية الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما يسعى إليه المشرع الجزائري من خلال النصوص والمواد القانونية المتعلقة بعملية التحقيق العقاري، إلا أن هناك العديد من السلبيات التي أظهرها الواقع العملي لتطبيق هذه النصوص القانونية المتعلقة بهذه العملية، ومن بين هذه التعديلات التي إقترحناها هي:

- حسب نظرنا وما إطلعنا عليه من مقالات وتدخلات فلا بد من إعادة النظر في تحسين أداء مهمة المحقق العقاري المنصوص عليها في القانون 02/07، وكذا مهام أعوان مسح الأراضي والحفظ العقاري و بعض مستخدمي أملاك الدولة، وجعل عملية التحقيق العقاري مهمة مشتركة فيما بينهم في تحمل مسؤولياتهم، وخاصة بعد ضم مديرية الحفظ العقاري مع مديرية مسح الأراضي، حيث يقوم بإدارتها مدير ولائي واحد في الهيكلة الجديدة.

- النظام الأساسي يمارس من طرف المختصين في المجال العقاري، والتحقيق يؤدي أفضل النتائج وفي وقت قصير حتى يكون لتحقيق العقاري دعامة تمهيدية سليمة لعملية الشهر العيني²

- إعادة النظر في تسهيل عمل المهندس والخبير العقاري بإعطائه حماية قانونية أوسع
- يجب أن يكون المهندس ملما بالمهام التي يباشرها، وهو المسؤول عليها بوجود رقابة إدارية حاسمة وتسريع عمله بإعطاء مواعيد محددة قصيرة لإنتقاله.

¹ يراجع في ذلك، الملحق رقم 10.

² بسمة عرعار، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة العربي بن لمهيدي أم البواقي، الجزائر، 2019-2020.

- إعادة النظر في بعض الضوابط القانونية لعمل المحقق العقاري مع المهندس وتنسيق عملهم فيما بينهم.
- تخفيف العبئ عن الجهات القضائية من أجل تجنب كثرة المنازعات القضائية المعروضه عليه وربطها بالجهات الإدارية الأخرى بصفة منظمة بإعطاء صلاحيات أكثر لمصالح مسح الأراضي.
- رفع وتيرة المسح و المتمثلة في تخصيص موارد مالية معتبرة وإطارات مكونة ومختصة ووسائل مادية اللازمة للمحقق العقاري من أجل تسريع عملية المسح العام عبر كامل التراب الوطني.
- وضع سجلات خاصة لجرد الممتلكات العامة والخاصة للدولة، وإعطائها إهتمام أكثر من الوزارة الوصية.
- إن عدم تفعيل المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية من قبل الدولة، الولاية والبلدية وعدم إحصاء الأملاك الوطنية والوقفية¹ يجعلها عرضة لإكتسابها عن طريق إجراء تحقيق عقاري وتضييع أموال طائلة على حساب ميزانية الدولة ما لم يحسن هذا الوضع من خلال عملية المسح ووضع سجلات خاصة للعقار التابع للأملاك الوطنية.
- تحسين تكوين متخصصين في المجال العقاري والقضائي، لأن دور القضاء هو حماية الملكية الخاصة والعامة، لذا لا بد من تكوين قضاة متخصصين في هذا المجال، لإن عمل القاضي الغير المتخصص في عدم وجود نصوص قانونية مباشرة دون إحاطته بالإجراءات الخاصة لهذا الإجراء.
- تشارك الأفكار والآراء بين الإدارة والجهاز القضائي من خلال إجتماعات دورية لضمان حماية الأملاك العقارية من جهة وكذلك المحقق والعون من جهة أخرى حتى تتمكن من العمل بكل أرياحية ودون خوف من أجل الوصول إلى نتائج دقيقة وحقيقة ومرضية للجميع.

¹ المرسوم التنفيذي 455/91، المؤرخ في: 1991/11/23 والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخ في: 1991/11/24.

المبحث الثاني :

إعداد سند الملكية والمنازعات المترتبة عنه

جاء في نص المادة 14 من القانون 02/07 إنه إذا نتج من صحة التصريحات والأقوال وكذلك الوثائق المقدمة وبعض الشهادات والإجراءات التي قام بها المحقق العقاري فإنه يسمح لصاحب الطلب بالحصول على حق الملكية، وهذا في حالة عدم وجود أي إعتراض أو نزاع¹ فإن هدف المشرع الجزائري من هذا القانون هو إثبات الملكية العقارية الخاصة، إلا إن هذا الإجراء الجديد قد أظهر العديد من النزاعات بعد الإنتهاء من عملية التحقيق العقاري أو أثناء سيره مما يستدعي اللجوء إلى الجهات المختصة لمحاولة فض النزاعات وديا قبل اللجوء إلى القضاء المختص، ومن خلال هذه المعطيات قسمنا مبحثنا هذا إلى مطلبين تعرضنا إلى المطلب الأول إلى كيفية إصدار سند ملكية وفي المطلب الثاني تطرقنا إلى المنازعات والآثار الناتجة عن التحقيق العقاري.

المطلب الأول : كيفية إصدار ورفض تسليم سند ملكية

إذا ثبت أن صاحب الحيابة يمارس حيابة قانونية تؤدي إلى تملكه في العقار طبقا لأحكام التقادم المكسب، فإنه يعترف له بأحقية للعقار وعندها يصدر مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي على أساس ترقيم نهائي مقررًا يتعلق بترقيم العقار لصالح صاحب الطلب ويرسل هذا المقرر إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا بغرض التنفيذ والإشهار، ويقوم هذا الأخير بترقيم العقار محل الطلب وكذلك بشهر الحقوق العقارية في سجل الإيداع، ويعد هذا الإجراء سببا في تحرير سند الملكية الذي يرسله إلى الجهة المرسله بغرض تسليمه إلى المعني، وهذا ما أقرته المادة 14 من القانون 02/07.

من آثار إجراء التحقيق العقاري هو تحرير سند ملكية ويتم بعد إكمال المحقق العقاري بكل التحريات والتحقيقات الضرورية بشأن العقار لكي يعد المحقق العقاري أولا محضر مؤقت والذي يتحول إلى محضر نهائي، يترتب على أساسه مقرر ترقيم بشهر الحقوق العقارية، ولذلك فإن تحرير سند الملكية وشهره في المحافظة العقارية يمر على

¹ يراجع في ذلك المادة رقم: 14 من القانون 02/07.

مراحل نص عليها القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

هذه العملية تعتمد على تدخل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري والمحافظ العقاري كل حسب إختصاصه، يقوم الأول بإعداد مقرر الترقيم النهائي والثاني بتنفيذه بإعداد سند الملكية وشهره.

الفرع الأول: صلاحيات مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية

بعد إنتهاء المرحلة الأولى يتولى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري تقدير إصدار مقرر ترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ومن أجل ذلك يتولى المهام التالية:

أولاً: في حالة التحقيق الإيجابي

إذا لم يسجل أي إعتراض ناتج عن التحريات التي قام بيها المحقق العقاري على صاحب الطلب الذي يمارس الحيازة التي تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون المدني الذي يرمي إلى إثبات الحيازة على العقار بحسن النية في مدة عشرة سنوات¹ فإنه يعترف له بأحقيته للعقار محل التحقيق، وفي حالة إن لم تثار إحتجاجات أو إعتراضات على المحضر المؤقت بإسم الطالب يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى هوية المالك وتعيين العقار ومساحته وحدوده بدقة وفقاً لمخطط المسح المعد من قبل الخبير العقاري، وفق ما نصت عليه المادة 15 الفقرة الأولى من القانون 02/07 المذكور على أنه " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في 15 أعلاه مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري بإسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري"

وبالرجوع للمادة 17 من قانون 02/07 فإننا نلتزم منها على أنه إذا لم يتوصل التحقيق العقاري إلى نتيجة فيقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بتحرير مقرر رفض الترقيم العقاري يكون مسبباً يبلغ للمعني في أجل أقصاه 6 أشهر من تاريخ إيداع الطلب

¹يراجع في ذلك المادة رقم: 828 من القانون المدني.

وعلى صاحب الطلب التوجه إلى الجهات القضائية المختصة لإثبات حقه¹ خلال الآجال المقررة قانونا والمحددة في المادة 12 الفقرة 2 من القانون 02/07²

إن مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري هو المشرف الرئيسي على عملية التحقيق العقاري وإعداد سند الملكية إذ يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطته ومراقبة مصالحه وله دور أساسي على السند المعترف بالملكية للمعني، إذ يتولى مراقبة ودراسة النتائج المدونة بالمحضر المؤقت وتحرير المحضر النهائي وبالتالي تحرير مقرر الترقيم العقاري باسم المعني وأخيرا يسلم سند الملكية بعد إعداده وشهره من طرف المحافظ العقاري.

ومما سبق ذكره نجد أن المشرع الجزائري أوكل جل الصلاحيات لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري حرصا على حسن سير عملية التحقيق العقاري.

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية

يعتبر المحافظ العقاري المسؤول الأول في المحافظة العقارية فهو يتولى تسييرها فيقوم بالعمليات المحاسبية المتعلقة لتحصيل رسم الإشهار العقاري طبقا لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في 25/03/1976³ فالمحافظ العقاري هو موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، يخول له القانون ثلاث مهام رئيسية تتمثل في:

- مسك السجل العقاري.

- مسك مجموعة البطاقات العقارية.

- تسليم الدفتر العقاري.

تنص المادة 15 الفقرة الثانية من القانون 02/07 على إنه "يرسل مقرر ترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ"، ومنه فإن عملية التنفيذ أوكلت للمحافظ العقاري الذي يقوم بإعداد سند الملكية الذي يعده بمجرد تنفيذ مقرر ترقيم عقاري، فيقوم بإشهار الحقوق العقارية وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية وعلى إثر

¹يراجع في ذلك المادة رقم: 17، من القانون 02/07.

²يراجع في ذلك المادة رقم: 12، الفقرة 02 من القانون 02/07.

³المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976، مرجع سابق.

الإشهار الذي يسبقه فيقوم بفحص ملف الترقيم النهائي من حيث الهوية وكذلك تكون بيانات العقارات مطابقة للملف المرفق ثم يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي 147/08، ثم يرسله إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بغرض تسليمه لصاحب طلب التحقيق، وذلك ما تقضي بها المادة 16 من القانون 02/07¹، يحتفظ بنسخة من كل تحقيق عقاري لدى المديرية، ويحتفظ بالملف كحجية والمعد أثناء التحقيق وبحسب الحالة يحرر ويشهر سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وأما بالنسبة لمقرر الترقيم العقاري يسجله و يرتبه حسب التاريخ في سجل الإيداع بعد دفع الأتاوة ويتم إنشاء بطاقة عقارية لكل ترقيم.

الفرع الثالث : رفض تسليم سند الملكية

إنطلاقاً من نص القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فمن خلال تحليل البيانات والمعلومات المستقاة من التحقيق العقاري، فإن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بإكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، و يفحص إن كان هذا العقار يدخل ضمن الأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية، وإن كان العقار خضع لإجراءات المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74/75، وإن صاحب الطلب يحوز سند ملكية حرر قبل أول مارس 1961 لكنه لا يعكس الوضعية العقارية الحالية، فإنه لا يعترف له بأحقية للعقار محل التحقيق وعملاً بالمادة 17 من قانون 02/07² المشار إليه أعلاه، يتعين على مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري تحرير مقرر مسبقاً لرفض الترقيم العقاري³ الذي يتعين عليه تبليغه للمعني أو الوالي حسب الحالة في أجل لا يتعدى 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق العقاري، بحيث يعد مقرر الرفض على أن يكون مسبباً ويبلغ لصاحب الطلب، للقيام بإجراءات الطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

¹ يراجع في ذلك المادة رقم: 16، من القانون 02/07 مرجع سابق.

² يراجع في ذلك المادة رقم: 17، من القانون 02/07 مرجع سابق.

³ يراجع في ذلك الملحق رقم: 05.

المطلب الثاني: الآثار والمنازعات المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري

إن تطبيق إجراءات التحقيق العقاري لها أثر مباشر، وهو تسليم سندات الملكية في حال عدم التقدم بأي إعتراضات خلال مرحلة التحقيق وهذا ما سنتطرق إليه خلال مطلبنا، مما يترتب على إعداد هذا السند إعتراضات ونزاعات بين طالب التحقيق العقاري وبين أي شخص آخر سوى كان شخص طبيعي أو معنوي ذو مصلحة متعلقة بتلك الحقوق العينية العقارية في أي مرحلة يكون عليها من تاريخ فتح التحقيق العقاري¹ مما يستوجب عرض هذه النزاعات على الجهات القضائية المختصة للنظر فيها طبقاً لأحكام القانون 02/07 ومرسومه التنفيذي 147/08.

إن الهدف من إثبات الملكية العقارية الخاصة، هو تسليم سندات الملكية الذي تبناه المشرع الجزائري في تطبيق القوانين والتنظيمات التشريعية، كما يمكن إستبعاد الأملاك الوطنية بالتقادم المكسب إذ لا يمكن تطبيق التحقيق عليها² وكذلك الأراضي الوقفية لا يجوز التصرف فيها ولا إكتساب التقادم عليها³ إلا أنه لا يخلو من إثارة بعض النزاعات، ووجود فراغات قانونية تعطل هذا الهدف المنشود، مما يستدعي الوقوف على الآثار المترتبة عليها وكذلك ما تخلفه من إيجابيات وسلبيات خلال مدة عمل المحقق العقاري خلال فترة الإجراءات الإدارية التي يقوم بها للوصول في الأخير لمعرفة مدى فعاليتها لإثبات الملكية العقارية الخاصة من جهة، والمساهمة في تطهيرها من جهة أخرى.

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال القانون 02/07 إستدراك مختلف النقائص التي تضمنتها الآليات السابقة التي لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي العام، ورغم مساهمة هذا الإجراء لتسريع الحصول على سندات الملكية العقارية إلا أنها أنتجت نزاعات تستدعي اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة، مما إستلزم على المحقق العقاري لمحاولة حلها وديا قبل اللجوء إلى القضاء المختص، ومن هنا إرتئينا أن نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نتطرق في الفرع الأول إلى المنازعات الناتجة اثناء سير عملية التحقيق العقاري، وفي الفرع

¹ يراجع في ذلك الملحق رقم: 02.

² القرار رقم: 3053، المؤرخ في 10 جوان 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، الصادرة 2002، ص 212.

³ القرار رقم: 36028، المؤرخ في 10 مارس 2011، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الصادرة 2011، ص 156.

الثاني إلى المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري والفرع الثالث والأخير إلى المنازعات التي تعرض على القضاء العادي.

الفرع الأول: المنازعات الناتجة أثناء عملية السير

تصادف عملية سير التحقيق العقاري عدة مراحل تمكن المحقق العقاري من البت فيها كما يمكن الإشارة على أن أراضي العرش لا تخضع للتقادم المكسب أو لعقد الشهرة لإجراء التحقيق فيها¹ إن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري هي الجهة الوصية المختصة بإجراء التحقيق العقاري فيرجع لها في معالجة النزاعات التي تثار أثناء عملية سير التحقيق، وهذا بعد تقديم الاعتراضات من قبل المتضررين نتيجة نشر وتعليق المحاضر المؤقتة² المعدة من قبل المحقق العقاري، بحيث يقوم بدراسة هذه الطعون، وهذا بإستدعاء الأطراف بعقد جلسة محاولات الصلح إن وجدت بهدف تسوية المنازعات وديا، وإن إنتهت العملية دون جدوى يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح ويؤشر عليه مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ليوضح في هذا المحضر على توجيه المتضرر لإثبات حقه ورفع قضيته أمام الجهات القضائية المختصة ومن هنا سنعرض عملية سير التحقيق العقاري على الشكل التالي:

أولاً: تسجيل الاعتراضات

تستوجب عملية التحقيق العقاري والتحري الميداني من قبل العون المحقق تقييد الاعتراضات في سجلين، الأول بالنسبة للسجل الشكاوي لعملية جماعية³ والثاني للعملية الفردية وأي إحتجاج من قبل ذوي الشأن ممن لهم حقوق عينية على العقار موضوع طلب فتح التحقيق، بعد لصق المحضر على مستوى البلدية، وفي الأماكن العامة خلال المدة المحددة بثلاثين يوماً تسري بعد ثمانية أيام من نشر محضر التعليق، على كل محتج أو معترض يبلغ برسالة موصى بها إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لتسليم اعتراضه مما يستوجب على المحقق العقاري فتح سجل خاص لهذا الغرض على مستوى

¹ قرار رقم: 5763، مجلة مجلس الدولة، المؤرخ في 2002/02/11، عدد 02، ص 198.

² يراجع في ذلك الملحق رقم: 06.

³ يراجع في ذلك الملحق رقم: 14.

مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، يكون هذا السجل مرقما ومسجلا ومؤشر على نحو تسلسلي صفحة بصفحة لتقييد هذه الاعتراضات والرد عليها طبقا للمرسوم التنفيذي في 254/91 المؤرخ في: 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة أثناء نصها على فتح سجل للقيود، فيقوم المحقق العقاري بعد ذلك بتدوين الاعتراضات وضبطها وتحديد مواعيد محددة طبقا لبرنامجها، وهاذا بإستدعاء المعترضين لسماعهم في آجال مواعيد صلح تسري لمدة ثمانية أيام على الأكثر إبتداء من تسجيل الاعتراض طبقا للمادتين 12 فقرة 03 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08¹ وطبقا للمادة 12 من قانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المحدد لقانون تنظيم مهنة المحضر القضائي²

كما تجدر الإشارة أن الاعتراضات المسجلة في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض يختلف باختلاف ما إذا كان طلب التحقيق العقاري بصفة فردية أم بصفة جماعية³ ومن هنا يفتح بسبب ذلك سجلين لتدوين الاعتراضات واحد خاص بعملية التحقيق الفردية وآخر مخصص لإعتراضات عملية التحقيق الجماعية.

أولاً: محضر الصلح

تنص المادة 14 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 147/08 على أنه: "وإذا قامت الإحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الإحتجاجات أو الاعتراضات..."، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تلقي الاعتراض ويحاول التتقل من جديد لمحاولة الصلح في الإعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين⁴ أو من أي شخص يدعي حق عيني على العقار المراد التحقيق بشأنه، فإذا تمت محاولة للصلح بإتفاق الأطراف

¹ يراجع في ذلك المادة 12 الفقرة 03 و المادة 14 من المرسوم التنفيذي 147/08 مرجع سابق.

² القانون رقم 03/06، المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية العدد 14،

المؤرخ في: 2007/03/08.

³ يراجع في ذلك الملحق رقم: 03-04.

⁴ التعليم رقم 7285، مرجع سابق.

ليحرر المحقق العقاري محضرا للصلح، وفي هذه الحالة يواصل إجراء التحقيق العقاري أخذا بعين الإعتبار الإتفاق الذي أدى إلى الصلح.

عند الإقتضاء وقبل إجراء محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان، يعد المحقق العقاري محضر الصلح طبقا للنموذج المحدد للتعليمات المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، ويواصل هذا الإجراء أخذا بعين الإعتبار نتائج الإتفاق بين صاحب طلب التحقيق والمعترض، ويقوم في هذه الحالة بإعداد المحضر النهائي للتحقيق، وإن بائت محاولة الصلح بالفشل يقوم بإعداد المحضر التالي.

ثانيا: محضر عدم الصلح

بالإستناد على محضر عدم الصلح المسلم للأطراف المعنية فإنه يجوز للمعترض أو المعترضين رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة نوعيا وإقليميا¹ تنص المادة 02 من القانون 02/07 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/08 انه اذا ما باءت عملية الصلح بالفشل، يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح، ويسلمه للأطراف مبينا أن إجراء التحقيق موقف وعلى المعترض له مهلة شهرين من تاريخ تسلمه للمحضر، وعلى الطرف الذي قدم إحتجاج لرفع دعوة قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بحقه تحت طائلة رفض الدعوة، يبلغ الأطراف بأن إجراءات التحقيق موقفة إلى غاية صدور حكم نهائي، بعدها يرسل المحقق نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري من أجل متابعة هذا الأخير في إحترام الآجال القانونية للطلبات المعروضة أمامه²

وفي حالة غياب أحدا الطرفين عن جلسة الصلح، فهذه الحالة فرضها الواقع العملي للمحقق العقاري، بالرجوع إلى القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 نجد أن المشرع لم يتعرض الى مثل هذه الحالات ناهيك عن تأخر المحققين عن تاريخ تحديد جلسة الصلح بعد تسجيل الإعتراضات، مما دفع بالمديرية العامة للأموال الوطنية لإصدار المذكرة رقم: 07285 التي تعالج حالة غياب المعترض ضده المستفيد من الترقيم العقاري أثناء جلسة

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية"، دار هومة، الطبعة السادسة، 2009، ص 220.

² يراجع في ذلك، المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 مرجع سابق.

الصلح يلاحظ المحقق العقاري حضور المعارض، وغياب المعارض ضده، في هذه الحالة يتعين تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ إنعقادها مدة شهر من تاريخ إرسال الإستدعاءات للأطراف المتعارضة التي يبلغها ويعددها المحقق العقاري¹

يترتب على رفع الدعوة القضائية توقيف إجراءات التحقيق العقاري الى غاية صدور حكم نهائي وهذا ما جاءت به المادة 16 من المرسوم المذكور أعلاه.

أوجدت المادة 12 فقرة 05 ، على شهر عريضة رفع الدعوة وأضاف المادة 17 من المرسوم أعلاه، بأن يتم إشهار العريضة الإفتتاحية، في حالة ما إذا رفعت الدعوة القضائية خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة أي مدة شهرين.

ينفذ المحافظ العقاري إجراء شهر العريضة بالتأشير على مستوى البطاقات العقارية المؤقتة، ويتأكد أنه لم يسبق وجود سند مؤشر عليه بمجموع البطاقات الذي يثبت الملكية مما نلاحظ أنه لا توجد بطاقة محفوظة سابقا على مستوى السجل العقاري، وفي حالة وجود بطاقات عقارية مؤقتة ينفذ المحافظ العقاري إجراء الشهر العقاري عملا بنص المادة 113 من المرسوم التنفيذي 63/76² المؤرخ في 1976/03/25 والمادة 27 من الأمر 74/75³.

يتم فتح بطاقة شخصية بإسم صاحب الطلب وفقا للمادة 17 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 147/08 تؤشر فيه تاريخ رفع الدعوى، تعيين العقار، تاريخ ورقم القضية المسجلة على مستوى كتابة الضبط الداخلة في نطاق الإختصاص الإقليمي للعقار، إن إشهار هذه العريضة خلال المدة المحددة توقف إجراءات التحقيق العقاري الى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وعلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري إعلام صاحب الطلب بالتأشير الأخير على مستوى أرشيف المحافظة العقارية.

¹ المذكرة رقم: 07285، المؤرخة في: 2014/07/15، "المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض او المعارض ضده

أثناء جلسة الصلح"، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

² يراجع في ذلك المادة 113 من المرسوم التنفيذي 63/76

³ يراجع في ذلك المادة 27 من الأمر 74/75

يمسك سجل إيداع ملفات عملية جماعية¹ في حالة التحقيق الجماعي، وطبقا لنص المادة 18 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 147/08 يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بإعلام الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بإيقاف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، وعملا بأحكام المادة 19 من المرسوم المذكور أعلاه "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 من المرسوم المذكور أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني و يستمر التحقيق العقاري إذا دون أخذ الإحتجاجات او الاعتراضات بعين الاعتبار"

إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف، يمكن لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري آخر.

الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري

في توزيع الإختصاص بين القضاء العادي والإداري، إن المبدأ العام الذي إعتمده المشرع في قانون الاجراءات المدنية والإدارية لسنة 1966 هو المعيار الشكلي و العضوي الذي يخضع لإختصاص القاضي الإداري على كل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه، سواء كانت مدعية او مدعى عليها، هذا المبدأ مازال قائما طبقا لأحكام المادة 800 من قانون (ق.إ.م.إ) الجديد التي تنص على أن كل نزاع تكون الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات الإدارية طرفا فيه يخضع لإختصاص جهات القضاء الإداري، كما حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية أيضا مجال إختصاص المحكمة الإدارية وكذا مجلس الدولة، وهذا حسب التوزيع الوارد في المادة 800 والمادة 802 من (ق.إ.م.إ) غير أن هذه القاعدة عرفت منذ تكريسها إستثناءات عديدة، البعض منها ورد في القانون الإجراءات المدنية والإدارية نفسه، والبعض الآخر ورد بأحكام قوانين خاصة في مجالات مختلفة².

علما أنه وبعد إنشاء وتنصيب مجلس الدولة ومحكمة التنازع عرف توزيع الإختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي بعض التطور وأخذ بالمعيار الموضوعي

¹ يراجع في ذلك الملحق رقم: 13.

² زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة جديدة 2015.

من جديد كمعيار لتحديد الإختصاص في بعض المنازعات، وهذا في إنتظار إعادة النظر في التنظيم القضائي وإنشاء المحاكم المتخصصة لاسيما في المواد العقارية والتجارية والتتصيب الكلي للمحاكم الإدارية.

بالإستناد للمعيار العضوي الذي كرسته المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية"

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"

يفهم من خلال هاته المادة أن كل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيه يكون من إختصاص القاضي الإداري، وبالتالي وباعتبار مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري مصلحة إدارية غير مركزية، فإن القرارات الصادرة عن المدير الولائي لمسح الأراضي و الحفظ العقاري بشأن عملية التحقيق العقاري تكون قابلة للطعن فيها بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية وذلك في الحالات التالية:

أولا: في حالة عدم قبول طلب التحقيق

فبعد قيام طالب التحقيق بتسجيل طلبه بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري يقوم المحقق العقاري بدراسة الطلب، وفي حالة عدم قبول طلبه لفتح التحقيق يصدر المحقق العقاري مذكرة رفض، وتبلغ برفض طلب التحقيق الى المعنى بالأمر، وإذا كانت مطالبة محل التحقيق غير مشروعة، ففي هذه الحالة لم ينص عليها قانون التحقيق العقاري ولكنها تجد أساسها بالرجوع الى القواعد العامة التي تقتضي بخضوع كافة القرارات الإدارية لرقابة القضاء تطبيقا لمبدأ المشروعية¹

وترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية الواقع بدائرة إختصاصها العقار محل التحقيق، في أجل أربعة 4 اشهر من تاريخ تبليغ المعنى بمذكرة الرفض لنص المادة 829

¹ نوال جديلي، "المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري"، كلية الحقوق جامعة المدينة، 2017، ص 06.

من قانون الإجراءات المدنية والادارية ويكون موضوعها مسبب، وهو رفض طلب التحقيق العقاري وإلزام المحقق العقاري في إيقاف التحقيق العقاري.

ثانيا: حالة رفض الترقيم العقاري

إذا إنتهى التحقيق العقاري دون تحقيق نتيجة تثبت حق المعني (طالب التحقيق) في الترقيم العقاري، يحرر مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي موقرا مسببا يتضمن محضر رفض الترقيم العقاري¹ ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة الى المعني أو الوالي (في حالة التحقيق الجماعي) وفي أجل أقصاه ستة أشهر إبتداء من تاريخ إيداع الطلب، وفي هذه الحالة يحق للمعني الطعن بالإلغاء في قرار مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري في أجل أربعة اشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالمقرر أمام المحكمة الادارية الواقع بدائرتها العقار محل التحقيق.

ثالثا: في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو بناء على وثائق مزورة

يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية عند إكتشاف ترقيم تم بطرق غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري بتحريك دعوى عمومية وهذا ما جاءت به المادة 18 من قانون 02/07، وترفع هذه الدعوى -دعوى إلغاء الترقيم- بإسم وزير المالية ممثلا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي أمام المحكمة الادارية المختصة، وتجدر الإشارة أن دعوى إلغاء الترقيم لا ترفع فقط من قبل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري وإنما قد يكون مقرر الترقيم قابلا للطعن فيه بدعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري من طرف صاحب الطلب نفسه، وهذا من وقت إكتشافه للخطأ في المساحة أو في الحدود، كما يحق للغير برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم العقاري² إذا تم على عقار مملوك له أو في حيازته أو يملك فيه حقوق عقارية³

¹ يراجع في ذلك، الملحق رقم: 11.

² يراجع في ذلك، الملحق رقم: 17.

³ يراجع في ذلك، المادة رقم 18، من قانون 02/07 مرجع سابق.

وتجدر الإشارة أنه في حالة صدور قرار من المحكمة الإدارية بإلغاء مقرر الترقيم، فإنه يترتب عليه إلغاء آثاره، والمتمثلة في الحصول على مقرر سند الملكية الذي يعده المحافظ العقاري بناء على إشهار المقرر الترقيم النهائي، وهذا تطبيقاً للقاعدة التي تقضي بأنه ما بني على باطل فهو باطل.

الفرع الثالث: المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي

يترتب عن الاعتراضات التي تثار أثناء عملية التحقيق العقاري منازعات يتعين عرضها على الجهات القضائية المختصة، وتختلف الجهات القضائية المختصة باختلاف طبيعة النزاع بين الأطراف.

أولاً: القضاء العقاري:

إن قانون التحقيق العقاري يهدف إلى تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بالمناطق غير المسووحة، فيعتد المحقق العقاري على أساس حيازة صاحب الطلب أو عن طريق التقادم المكسب، ومن الضروري أن ينتقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية الصحيحة والتأكد من وقائع الحيازة لأنها تؤدي في الحال إلى كسب الملكية العقارية الخاصة متى توافرت عناصرها وشروطها دون الحاجة إلى استمرارها لمدة معينة، كما هو الحال بالنسبة إلى حيازة المنقول، وهي المدة القصيرة إذا استندت إلى سبب صحيح وكان الحائز حسن النية (م 835 من ق م)¹

إن توفر الحيازة و شروطها وأركانها التي يستفيد بها الحائز وطالب شهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية المختصة إقليمياً بعد دراسة الملف والتحري في الشروط الخاصة بالحيازة ومدتها وفي الأراضي التي لم يمسهامسح العام ولم تحرر عقودها يعتبر الطالب حائزاً بحسن النية ويعامل معاملة الحائز الحقيقي وفقاً للسند الحيازي الذي تحصل عليه.

¹ العربي بالحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2016، 410، 411، 376.

كما أن قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري جاء ليكمل النقائص الخاصة للأشخاص الذين يحوزون عقارات في تراب البلديات التي مازالت لم تخضع لإجراء المسح العام للأراضي المنصوص عليه الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 حيازة قانونية وفقا لأحكام الواردة في القانون المدني أن يطلب من الموثق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن إقرارا بالملكية، كما أن المواد 2-4-14 من القانون 02/07 المشار إليها أعلاه، أجازت للحائز حق الاحتجاج بالحيازة القانونية المؤدية للتقادم المكسب والمطالبة بالإعتراف له بالحق من عقار حازه وتسليمه سندا للملكية¹

تقضي أحكام المادة 30 من قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري،² مع مراعاة حقوق المالكين والحائزين والمجاورين بما فيها الدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية المتمثلة في الولاية والبلدية والشؤون الدينية المتمثلة في مصالح الوقف، وكل من له حق في الإعتراض أمام العون المحقق أن يقدم إعتراضات ويتم تسجيلها في السجل الخاص المقترح لهذا الغرض بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري للإعتراض بصفة الحائز وكل هذه الخطوات تتم بعد فشل محاولة الصلح حينها يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر عدم الصلح يبين فيه إجراءات التحقيق وتوقيفه، وهنا يجوز للمعتراض إبتداء من تاريخ تسلمه للمحضر أعلاه خلال مدة شهرين أن يرفع دعوة قضائية أمام القضاء العقاري وهو المختص في هذه الحالة، لأن الطعن سينصب على أركان وشروط الحيازة للحائز صاحب الطلب بإجراءات التحقيق ولا تثبت للحائز أنه لايمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيحة، ويجب أن ترفع الدعوة أمام القسم العقاري للمحكمة الواقعة بدائرة إختصاصها العقار محل التحقيق خلال شهرين من تاريخ التبليغ مع وجوب شهر هذه الدعوة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا خلال مدة ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية مدة الشهرين وتؤشر في المحافظة العقارية، كما يشترط كذلك تقديم طلب عدم الصلح المحرر من طرف المحقق

¹يراجع في ذلك، المواد رقم: 2-4-11، من القانون 02/07 مرجع سابق.

²يراجع في ذلك المادة 30 من قانون رقم 25/90 مرجع سابق.

العقاري تحت طائلة رفض الدعوة، وهذا ما نصت عليه المادة 12 الفقرة 3 من القانون 02/07¹

القضاء الجزائي :

تنص المادة 18 من القانون 02/07 على أن "في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوة قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه فإن المشرع الجزائري خول للمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري المختص إقليميا لرفع عريضة أمام وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة إقليميا في حال تقديم الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري والتي تشكل جريمة يعاقب عليها وفقا لقانون العقوبات، و يتم متابعة الحائز جزائيا ومن خلال نص المادة السالفة الذكر فالمشرع الجزائري قيد صلاحية تحريك الدعوى الجزائية للمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري دون المتضررين الآخرين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة بإعتباره الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري، وكان من المفترض أن يوسع المشرع من دائرة من لهم الحق في تحريك الدعوى العمومية لكل متضرر من عملية الترقيم المزورة سواء أكان حائزا أو مالكا حقيقيا، طبقا للقواعد العامة لقانون الإجراءات الجزائية⁽²⁾

وبعد صدور حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة المدعى عليه وثبوت عملية التزوير أو الإدلاء بتصريحات غير صحيحة يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري برفع دعوى إدارية لإلغاء سند الملكية ويخطر المحافظ العقاري بضرورة التأشير على البطاقة العقارية بالإجراء الأخير.

¹ يراجع في ذلك المادة 12 الفقرة 03 من قانون 02/07 مرجع سابق.

² جموعي براهيم، التحقيق العقاري آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوَّحة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، 2017، ص 74.

خلاصة الفصل الثاني

يعتبر التحقيق العقاري آلية حديثة جاء بها المشرع الجزائري لتسوية وضعية العقارات غير المسوَّحة لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة وفق قانون 02/07 و المرسوم التنفيذي 147/08 تتم على مراحل وإجراءات إدارية محددة معتمدة على تقنيات قانونية يستعين بها المحقق العقاري لإجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، وهناك تحقيقين (فردى-جماعى) بإجراء عمليات تحضيرية وميدانية مضبوطة تتكفل بها هيئات إدارية متمثلة في مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية والمحافظة العقارية الداخلة في نطاق اختصاصها الإقليمي للعقار موضوع الطلب وهناك هيئات إستشارية لإبداء رأي بالقبول متمثلة في الولاية والبلدية، وفي حالة الرفض أو وجود محضر عدم الصلح تثار منازعات أثناء سير عملية التحقيق العقاري يمكن أن يؤول اختصاصها القضائي إلى المحاكم العادية أو القضاء الإداري إذا كانت الإدارة طرفاً فيها مدعية أو مدعى عليه وفقاً للمعيار العضوي.

- الإلمام بجميع الإجراءات القانونية والتنظيمية بحسن سير عملية التحقيق العقاري.
- دور سند الملكية للمتحصل عليه في الجانب العملي.
- دور المحافظ العقاري كمحرر لسند الملكية وتسريع وتيرة إشهاره.
- الصعوبات التي يتلقاها العون المحقق في العملية التحضيرية و المعاينة الميدانية.
- العراقيل التي يتعرض لها صاحب طلب التحقيق العقاري من تاريخ وضع الطلب إلى حصوله على سند ملكية.
- ما طبيعة الترقيم العقاري الذي يخلقه برمجة تحقيق عقاري في المخطط المسحي؟
- أهمية الإجراءات الجديد في ضم مديرية مسح العام للأراضي مع مديرية الحفظ العقاري في سبيل تسريع وتيرة التحقيق العقاري.
- إنعدام التحقيق العقاري الجماعي من الناحية العملية.
- كثرة المنازعات العقارية المطروحة أمام القضاء.
- تراجع الطلبات للحصول على سند ملكية من طرف الأفراد.

الخاتمة

ختاما لهذه الدراسة يمكن القول بأن إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يعد من البدائل المستحدثة من طرف المشرع وتبناها بعد تطبيق نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

رغم اعتماد المشرع على النظام العيني إلا أنه في كل مرة كان يتخذ تدابير جديدة من خلال إصداره لوسائل قانونية وتنظيمية تواجه التأخر في عملية المسح العام، وهذه الآلية المستحدثة للتحقيق العقاري تتم بموجبها تسليم سندات ملكية بعد شهرها في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية بالشكل العيني و الشخصي، بهدف ضمان حق الملكية العقارية وحمايتها قانونيا، وله أهمية إجتماعية وإقتصادية في تحقيق الإستقرار والإزدهار الوطني، حيث ينظر إلى هذا السند المشهر على أنه وسيلة قانونية يحميها القانون و القضاء ضد أي تعدي أمام ملكيتهم، بالإضافة الى أهميته الإقتصادية لتقليله من المعاملات العرفية وتمكين الخزينة العمومية لتحصيل مبالغ كبيرة من خلال دفع الضرائب التي أصبحت أهم مصادر مداخيل الدولة.

إن عملية التحقيق العقاري هو إجراء استثنائي يرمي إلى التكفل بالإحتياجات المتصلة بتسوية سندات الملكية وتسليمها لمستحقيها عن طريق تفعيل عملية التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني دون اللجوء الى إجراءات التقاضي لإثبات واقعة الحيازة ويستجيب للوضعيات العقارية التي لا تتلائم مع الإجراءات العادية التي تنسم بالبطئ ولا تعطي نتائجها إلا بعد مدة زمنية طويلة عكس إجراء التحقيق العقاري الذي يتم وفق إجراءات إدارية في فترات زمنية قصيرة محددة قانونا، تجسد عملية التحقيق العقاري بالموازاة مع عمليات إعداد المسح العام للأراضي للترقيم في السجل العقاري وفقا للقانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 من شأنه إن يشكل مسحا مسبقا يساعد على إتمام عمليات المسح العام للأراضي طالما أنه يعتمد على مخططات طبوغرافية منجزة طبقا للمعايير المعمول بها، ويتم مقارنتها ميدانيا بعقار صاحب طلب التحقيق، وكذلك هناك ضمانات إدارية ممنوحة للمتضررين في ممارسة حق الطعن الإداري و القضائي من شأنها

أن تبعد كل التجاوزات والنقائص أثناء تسوية سندات الملكية، عكس إجراء عقد الشهرة الذي يتم بعيدا عن الرقابة المباشرة والفعلية لممثلي السلطات العمومية، حيث يمنع التحقيق العقاري عمليات الإستيلاء على الأملاك الوطنية الخاصة أو الوقفية أو حقوق إرث مشروعة.

لكن هذا الإجراء يبقى غير كاف لا يمكن الإعتماد عليه بصورة كبيرة في إعداد وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة كونه إجراء إختياري ومجال تطبيقه محدود، يستلزم على الجهات الوصية العمل على رفع وتيرة عمليات المسح وتنشيطها لما تشكله من ضرورة ملحة وبإعطاء أولوية كبيرة في أروقة عمل الحكومة بالعمل على الإستفادة من التجارب والخبرات الوطنية و الأجنبية الرائدة في هذا المجال.

مما دفع بالمشروع الجزائري الى إصدار قانون 02/07 والمرسوم التنفيذي المتعلق به 147/08 الخاص بعمليات وتسليم سندات الملكية بسبب المشاكل الناجمة عن عقود الشهرة ويهدف تسوية سندات الملكية لمسايرة وتيرة الإصلاحات الإقتصادية في الآونة الأخيرة لاسيما تمويل المشاريع الإستثمارية عن طريق الرهن العقاري وتوفير العقار الفلاحي والصناعي للمستثمرين وتخفيف العبئ على كاهل القضاء.

- إن دور قانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري هو تسريع عملية المسح المتأخرة على مستوى جميع أنحاء الوطن، وعلى هذا الأساس توصلنا الى النتائج التالية والإقتراحات التي سنعرضها على الشكل التالي:

- الواقع العملي أثبت عدم نجاعة هذا الإجراء من خلال المدة التي مضت لأنه لم يحقق الأهداف المرجوة منه.

- يساهم إجراء التحقيق العقاري في تأسيس جزئي للسجل العقاري من خلال تسليم سندات الملكية في المناطق التي لم يتم مسحها برغم من أعبائها السلبية التي حالت على أهدافها الأساسية المتمثلة في التطهير العقاري.

- يمكن على بعض المستولين على الأراضي من الإستفادة على سندات ملكية، وهي وسيلة للإستيلاء على الأملاك العامة والوقفية وهذا ما شهده الواقع العملي والقضائي.

- يعتبر الحصول على سند الملكية تمهيدا لعملية المسح من خلال فض النزاعات التي يمكن أن تكون أثناء القيام بعملية المسح بإعتبار تقديم الملفات المعدة أثناء التحقيق العقاري التي ستسلم لاحقا لمصلحة مسح الأراضي عند القيام بعمليات المسح.
- آلية التحقيق العقاري تتطلب رصد إمكانيات وأموال ضخمة لإنجاح هذه العملية.
- يمكن فتح التحقيق العقاري لفائدة الخواص والدولة والولاية والبلدية هذا بناء على طلب يقدم بصفة فردية او جماعية من أجل الاستفادة من أحكام هذا القانون.
- أزم القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 المتضمن تسليم سندات الملكية ورتب جزاء على عدم إحترام هذا الإجراء دون أخذ الإحتجاجات والإعتراضات بعين الإعتبار.
- غموض أحكام القانون 02/07 أدى الى لبس حول طبيعته القانونية وقيمته في إعداد سند الملكية بالنظر الى الدفتر العقاري.
- كثرة الأعباء الملقاة على المحافظ العقاري التي أسندت اليه مهمة تحرير سندات الملكية بموجب التحقيق العقاري التي يمكن أن تبعده عن مهامه الأساسية الأمر الذي يؤثر سلبا على تأدية مهامه، لأن قانون التحقيق أعطى صلاحيات واسعة لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفة أحادية.
- المحافظ العقاري ملزم بنتائج التحقيق المدونة التي يجريها الأعوان المحققون المتمثلة في إعداد مقرر التقييم النهائي.
- إن القانون 02/07 جاء كإطار عام وشامل لتفادي سلبيات الآليات التشريعية السابقة التي إعتمدت لإعداد عقود الشهرة وسندات الملكية العقارية الخاصة.
- من النتائج التي سبقت عددا مجموعة من الإقتراحات يمكن أن يكون لها شأن في تدارك النقائص التي تعرضنا اليها.
- على الدولة إستغلال وسائل الإعلام السمعية والبصرية الحديثة للإشهار لعملية التحقيق العقاري.
- تطوير إطارات متخصصة في المجال العقاري بالنسبة للمكافئين بالتحقيق العقاري.
- إنشاء لجنة متخصصة على كل محافظة عقارية.
- تسريع وتيرة المسح العام للأراضي ضمن البرامج المستقبلية للحكومة.

- توسيع رقعة الأراضي المسحية لتدارك النقص الملحوظ في برامج التحقيق العقاري.
- الأخذ بخبرات مصالح مسح أجنبية بهدف التعاون الثنائي بين البلدان.
- تدارك النقص الملحوظ في المؤلفات المتخصصة في مجال الملكية العقارية ليكون مرجعا للمحققين والقضاء وتشجيع المؤلفين المتخصصين.
- ترقية جانب التوعية في إصدار الأحكام القضائية من خلال تكوين متخصص للجهاز القضائي.
- غموض سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة الناتجة عن الفترة الإستعمارية تحتم علينا وضع لجان متخصصة على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، حيث تكون المسؤولية جماعية لا على عاتق المحقق العقاري وحده.
- وضع حماية قانونية للمحققين مما يسهل أداء أعمالهم على أكمل وجه.
- تحفيز المحققين العقاريين ماديا من الإدارة الوصية تجنباً لإغراءات خارجية.
- تمديد آجال الاعتراض على المحضر المؤقت المعد من طرف المحقق العقاري إلى أكثر من 30 يوماً حتى يستفيد من له مصلحة، يمكن أن يكون مقيماً بالخارج.
- رقمة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري وأملاك الدولة من أجل إرساء مبادئ إدارة عصرية تقوم على الشفافية وحسن أداء المرفق العام.
- تبسيط الإجراءات الإدارية بإنشاء قواعد بيانات رقمية يستعين بها المحقق العقاري في أداء مهامه.
- وفي الأخير نستخلص أن سند الملكية له دور فعال في تطهير الأراضي غير الممسوحة برغم من سلبياته إذ يحتم على الدولة توفير إمكانيات ووسائل لازمه ضرورية وتسريع عملية المسح العام عبر التراب الوطني ووضع حماية قانونية فعالة للمحقق العقاري لأداء مهامه على أكمل وجه.

قائمة المصادر:

أ- النصوص التشريعية:

- 1 - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق م ج، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 78، بتاريخ 30/09/1975.
- 2- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/75، المتضمن إعداد المسح لإراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد: 78 بتاريخ: 15/07/2007.
- 3- القانون رقم 09/84، المؤرخ في: 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد متواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخ في: 07/02/1984.
- 4- القانون رقم 11/84، المؤرخ في: 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد: 24، المؤرخ في 12/06/1984.
- 5- القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، بتاريخ 18/11/1990.
- 6- القانون رقم 10/91، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.
- 7- القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخ في 08/03/2007.
- 8- القانون رقم: 02/07، المؤرخ في: 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في: 28/02/2007.
- 9- القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008، المتضمن تعديل قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية المؤرخ في 03/08/2008.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، عدد 21 بتاريخ: 21/05/1983.

- 2- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25، والمتعلق بتأسيس العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخ في 1976.
- 3- المرسوم التنفيذي 455/91، المؤرخ في 1991/11/23، والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخ في: 1991/11/24.
- 4- المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخة في 2008/05/19، المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد: 26، المؤرخة في 2008/05/25.
- 5- المرسوم التنفيذي 393/21 المؤرخ في: 2021/10/18، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، عدد 80، المؤرخ في سنة 2021.

ج- القرارات والمناشير والتعليمات:

- 1- التعليمات رقم: 16، المؤرخة في: 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.
- 2- القرار رقم: 264528، المؤرخ في: 2004/02/25، العدد الأول، مجلة قضائية الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر 2010.
- 3- التعليمات رقم 03 المؤرخة في: 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري.
- 4- المذكرة رقم: 07285، المؤرخة في: 2014/07/15، المتعلقة بكيفية معالجة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.
- 5- المذكرة رقم: 08868 المؤرخة في: 2022/07/07، "المتعلقة بتطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية"، وزارة المالية.
- 6- تقنيات التحقيق العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ماي 2008.
- 7- القرار رقم: 3053، المؤرخ في 10 جوان 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، الصادرة 2002.
- 8- القرار رقم: 5763، المؤرخ في 11 فيفري 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، الصادرة 2002.

9- القرار رقم: 36028 ، المؤرخ في 10 مارس 2011، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، الصادرة 2011.

قائمة المراجع:

أ- المؤلفات:

- 1- العربي بالحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر.
- 2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط 2، 2014.
- 3- فتحي ويس، الشهر العقاري القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 3- العربي بالحاج، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، جامعة وهران، الجزائر، ط 5، 2007.

ب- المقالات العلمية:

- 4- قدور المزوار، "مدى فعالية اجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، سنة 2019.
- 5- محمد الطاهر بالقاضي، "عملية التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية للقانون الجزائري"، جامعة باجي مختار، الجزائر، مجلة الدفاتر المتوسط، العدد التاسع: 09 ديسمبر 2018.
- 6- محمد الطاهر بالقاضي، حمة مراميرية، "عملية التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري"، مجلة دفاتر المتوسط، العدد 09، ديسمبر 2018.
- 7- مفيدة لمزري، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الاستاذ الباحث الدراسات القانونية والسياسية.
- 8- عبد العزيز محمودي، "آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري"، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 9- جلول بن صديرة، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل الشهر الشخصي"، جامعة خميس مليانة، عين الدفلى، الجزائر، جوان 2017.
- 10- مندي بومدين، مستشار الدولة، "التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية"، الصادرة ، مجلس الدولة، 02 أبريل 2015.

11- نوال جديلي، "المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري"، كلية الحقوق جامعة المدية. 2017.

12- فريح بقة، "التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة. 2017.

13- عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية"، دار هومة، الطبعة السادسة، 2009.

ج- الرسائل والمذكرات:

1- رقية تواتي حمد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لحضر، الوادي، الجزائر، 2016.

2- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة، دكتوراه كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، 2012.

3- جموعي براهيم، التحقيق العقاري آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، 2017.

4- بسمة عرعار، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة العربي بن لمهيدي أم البواقي، الجزائر، 2019-2020.

5- بن دعاس سهام، مداخلة: التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع، "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، سنة 2011.

ملاحق

ملحق رقم 2:

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق
بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
بموجب الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد (ة)

السكان (ة):.....
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

المهندس الخبير العقاري

تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة)
على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري.

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

المدير الولائي الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم 3:

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص طبيعي)

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

الطالب:
اللقب:

الإسم: إسم الأب:

تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):
اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم الوكالة:
محرر الوكالة:

تعيين العقار:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:
الشارع:

طبيعة العقار:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

ملحق رقم 4:

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:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

الحدود : - الشمال

- الشرق

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

ملحق رقم 5:

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إسم الأب:

الإسم:

إن مدير الحفظ العقاري،
و بعد دراسة طلب السيد (ة)
اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

المقدم بتاريخ:

متعلق بالعقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

ملحق رقم 6:

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

ملحق رقم 7:

إدارة المالية
مديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في
يتضمن تعيين محقق عقاري
(عملية جماعية)

نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق
بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في
حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية؛
بموجب الطلب المؤرخ في:
الساكن (ة):
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد
الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة)
في المخطط المعد من قبل السيد المهندس الخبير العقاري.
(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق
على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم 8:

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

ملحق رقم 9:

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة): ، المعارض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة): ، المعارض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

المساحة :

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

المحقق العقاري

ملحق رقم 10:

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري، 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 ب:

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

ملحق رقم 11:

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب:

اسم الأب:

الاسم:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان

المطالب (ة) 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:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

إستنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)

المحقق العقاري

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

ملحق رقم 12:

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم 13:

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية:

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار الوالي	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 7

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم 14:

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكاوى	اسم و لقب المحتج أو المعارض	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار	موضوع الاحتجاج أو الاعتراض

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 8

ملحق رقم 15:

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

ملحق رقم 16:

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الطالب

التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل :

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

الحدود : - الشمال

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

ملحق رقم 17:

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

المحقق العقاري

إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)

إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم 18:

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 2

ملحق رقم 19:

طلب معلومات

في إطار القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد (الوظيفة):

إبلاغ مصالحه بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسته، على العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد (ة):

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 20:

المحضر النهائي للتحقيق عقاري

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة 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 21:

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 ..، المشهر 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 سنتيوار.
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 المشهر و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

امضاء و ختم المحافظ العقاري

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

بطاقة أخرى منشأة باسم العتسي

Autre fiches créées au nom de l'intéressé

N°Cne..... N°Cne.....
N°Cne..... N°Cne.....
N°Cne..... N°Cne.....

Nom: الألب Né (e) إلى المولود :

Prénoms: الإسم : (Date de naissance)

Fils (ou fille) de: ابن أو بنت) :

Profession : المهنة : Domicile : المنزل السكني :

FORMALITES

إجراءات

A-MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES

أ- نقل وإرتفاقات إيجابية

B-CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

ب- أعباء، إمتيازات ورهون

رقم الترتيب N° d'ordre

تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات وتعيين كامل للمعار

ملاحظات OBSERVATIONS

رقم الترتيب N° d'ordre

تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات وتعيين كامل للمعار

ملاحظات OBSERVATIONS

فهرس المحتويات

شكر و عرفان	
قائمة المختصرات.....	
مقدمة:.....	أ
الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري و الأهداف الرامية إلى تجسيده.....	5
المبحث الأول : أهمية التحقيق العقاري.....	12
المطلب الأول : مفهوم التحقيق العقاري.....	13
الفرع الأول : مدلول التحقيق العقاري.....	13
الفرع الثاني: التعريف التشريعي.....	13
الفرع الثالث: تعريفه قانونا.....	14
المطلب الثاني: فكرة ودوافع اللجوء للتحقيق العقاري.....	15
الفرع الأول: تأخر عملية المسح العام للأراضي.....	16
الفرع الثاني: عدم جدوى عقد الشهرة وشهادة الحيازة.....	16
الفرع الثالث: الدور المحدود للموثق.....	18
المبحث الثاني: شروط وأهداف تطبيق التحقيق العقاري.....	19
المطلب الأول : شروط التحقيق العقاري.....	20
الفرع الأول : أن يكون العقار في بلدية غير ممسوحة.....	20
الفرع الثاني : أن يكون العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة.....	22
الفرع الثالث: الشروط الخاصة بالحيازة في ظل القانون 02/07.....	24
المطلب الثاني : أهداف تطبيق التحقيق العقاري.....	28
الفرع الأول : معالجة ماخلفه عقد الشهرة من سلبيات.....	28
الفرع الثاني: تسوية الوضعية العقارية والملكيات التي لها سندات محررة قبل 01 مارس 1961.....	29
الفرع الثالث : مواكبة سياسة الإستثمار والقروض العقارية.....	29
الفرع الرابع : توسيع عملية المسح العقاري على كافة التراب الوطني.....	30
الفصل الثاني : كيفية تسوية وضعية العقارات غير الممسوحة.....	33
المبحث الأول: إجراءات تسوية وضعية العقارات غير الممسوحة.....	35
المطلب الأول: تقنيات فتح التحقيق العقاري.....	35
الفرع الأول : التحقيق العقاري في العملية الجماعية.....	35
الفرع الثاني: التحقيق العقاري في العملية الفردية.....	37
الفرع الثالث: تقييم إجراء التحقيق العقاري.....	39
المطلب الثاني : سير عملية التحقيق العقاري.....	44
الفرع الأول: الأعمال التحضيرية.....	45
الفرع الثاني: الأعمال الميدانية.....	46
الفرع الثالث: الآفاق المستقبلية لتحسين التحقيق العقاري للعقارات غير الممسوحة.....	51
المبحث الثاني : إعداد سند الملكية والمنازعات المترتبة عنه.....	53
المطلب الأول : كيفية إصدار ورفض تسليم سند ملكية.....	53
الفرع الأول: صلاحيات مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية.....	54
الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية.....	55
الفرع الثالث : رفض تسليم سند الملكية.....	56
المطلب الثاني: الأثار والمنازعات المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري.....	57
الفرع الأول: المنازعات الناتجة أثناء عملية السير.....	58
الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول الى القضاء الإداري.....	62
الفرع الثالث: المنازعات التي تؤول الى القضاء العادي.....	65

فهرس المحتويات

64.....	الخاتمة
68.....	قائمة المراجع
.....	الملاحق
.....	فهرس المحتويات

ملخص :

إن التحقيق العقاري إجراء حديث وضعه المشرع الجزائري بموجب قانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 لسد الفراغ الذي أحدثته تخلف العمل بعقود الشهرة وشهادات الحيازة لما فيها من سلبيات، فالتحقيق العقاري له دور كبير في تطهير الملكية الخاصة عن طريق إعداد سندات الملكية، وهذا لمسيرة التطلعات الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، لكنه عرف هذا التحقيق مشاكل ميدانية واجهت المحقق العقاري أثناء عمله، يتحتم على المشرع الجزائري تداركها بإحداث نصوص قانونية معدلة ومذكرات لاحقة.

الكلمات المفتاحية: التحقيق العقاري، مقرر سند الملكية، المحقق العقاري.

Abstract:

The land investigation is a recent procedure developed by the Algerian legislature under Law 07/02 and Executive Decree 08/174 to fill the vacuum created by the underdevelopment of fame contracts and certificates of possession because of their negative effects Land investigation plays a major role in cleansing private property through the preparation of title deeds, This is in keeping with the economic and social aspirations of the country, but he knew this investigation of the field problems faced by the real estate investigator in the course of his work, Algerian legislation must remedy them by introducing amended legal texts and subsequent notes.

Key words:

Real Estate Investigation, Title Rapporteur, Real Estate Investigator.