



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



التحقيق العقاري الجماعي

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

د. ريم سكفالي

إعداد الطالبتين:

-رشيدة سلطاني

-فاطمة بني

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ. سارة شيبات	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. ريم سكفالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. نجاة بوساحة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



التحقيق العقاري الجماعي

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

د. ريم سكفالي

إعداد الطالبتين:

-رشيدة سلطاني

-فاطمة بني

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ. سارة شيبات	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. ريم سكفالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. نجاة بوساحة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ فَتَعَلَى اللَّهِ الْمَلِكُ الْحَقُّ وَلَا تَعْجَلْ بِالْقُرْآنِ مِنْ قَبْلِ أَنْ
يُقْضَىٰ إِلَيْكَ وَحْيُهُ وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا ﴾

[سورة طه: 114]

شكر وعرفان

شكر المولى العلي القدير الذي أنار لنا درب العلم وأنحانا على ما فيه

الخير ومنحنا القدرة على التفكير والتفاني في إنجاز هذا العمل وقدرنا على إتمامه فالحمد لله، فما كان

لشيء إلا أجرى في ملكة الإمامية.

يسرنا أن نقدر بخالص الشكر والتقدير إلى الاستاذة المتفرقة: رئيسة سكناء على قبولها الاستشارة على

هذه المنزلة، والتي لم نبخل علينا بتوجيهاتها وآرائها السديدة، كما أشكرها على تولاها الكبير،

فصحة الاحتمال وتقديرها.

كما نتوجه بوالفراش الشكر إلى كل من قدم لنا يد العون والمساعدة سواء من قريب أو من بعيد في سبيل

إنجاح هذا العمل.

فاطمة

رئيسة

قائمة المختصرات

المختصرات	المعنى
ق إم و إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
ق م ج	القانون المدني الجزائري
ج ر ج ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
د د ن	دون دار نشر
د س ن	دون سنة نشر

مقدمة

لعل من بين أهم المشاكل التي لا تزال تعاني منها الجزائر بعد الإستقلال مشكل الملكية العقارية، بسبب ما ورثته عن المستعمر الفرنسي من نصوص تشريعية معقدة ونظام قانوني كان هدفه خدمة المصالح الخاصة للمستعمر، وذلك عن طريق مصادرة أملاك الأهالي لا سيما الأملاك الفلاحية والصناعية وذلك عن طريق النصوص القانونية التي وضعتها الإدارة الفرنسية، والتي تتمثل في القانون المؤرخ في 26/07/1873 الذي أدخل إجراءات التحقيقات الجماعية وتسليم سندات الملكية، وكذلك القانون المؤرخ في 16/02/1897 المتضمن التحقيقات الجزئية وللذان كان لهما الأثر البالغ في تعقيد إشكالية العقار في الجزائر. وللخروج من هذه الوضعية المعقدة كان على المشرع الجزائري، إيجاد سياسة عقارية ناجعة وذلك بإصداره الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.⁽¹⁾

غير أن عملية المسح العام للأراضي عرفت تأخرا كبيرا رغم الجهود المبذولة من الدولة للتسريع ورفع من وتيرة المسح التي لم تحقق الأهداف التي سطرت من أجلها ولاستدراك هذا العجز والتأخر صدر المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة⁽²⁾ المتضمن الإقرار بالملكية إلا أن هذا الإجراء طرح عدة إشكالات مما دفع المشرع الجزائري إلى إلغائه لكثرة النزاعات كما استغل عقد الشهرة بطريقة تعسفية لتسوية عمليات غير شرعية كاستبعاد بعض الورثة من التركة أو الاستيلاء على الأملاك العمومية والوقفية مما دفع بالمشرع الجزائري إلى إلغائه أحكام عقد الشهرة وإستبداله بالقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة

(1)- الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

(2)- مرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية ج ر ج ج عدد 21 الصادر في 24/05/1983 الملغى بموجب القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

لحق الملكية العقارية وتسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري⁽¹⁾ والذي يتم بالموازاة مع عمليات المسح العام للأراضي والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما وذلك بهدف تعزيز آليات رقابة الإدارة في المجال العقاري وهذا الإجراء يتم بصفة إختيارية من طرف الأشخاص بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري وفي أي وقت كما جاء في المادتين 03-04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽²⁾.

كما قد يكون إجباري وذلك في التحقيق الجماعي فقط في إطار إنجاز برامج بناء وتهيئة عقارية ريفية أو حضرية كما جاء في المادتان 05 و 06 من نفس المرسوم التنفيذي السابق وهذا الأخير هو محل الدراسة في هذا البحث باعتباره الوسيلة الحديثة لمنح سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام بعد.

ولتعزيز مؤشر الإستثمار في الجزائر ومنح الثقة للمؤسسات المالية لمنح قروض للمستثمرين وإنتعاش النشاط العقاري وتطوير السوق والرهن القرضي الذي يعرف ركود شبه تام لا سيما في مجال الحصول على السكن ريفي كان أم حضري.

وبما أن موضوع التحقيق العقاري يثير إشكالات تطبيقه لأنه يتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة على أساس أن الكثير من الحائزين لا يمتلكون سندات تثبت ملكيتهم ومنهم من يمتلك سندات مشهورة يتمسك حائزيها على التقادم المكسب وآخرون يمتلك سندات فاقدة لحدثها قبل 01 مارس 1961⁽³⁾ وكيفية التصدي لمشكل تأخر عملية المسح العام للأراضي وعليه فما اختارنا لموضوع التحقيق العقاري الجماعي إلا تصديا

(1)-قانون رقم 02/07 مؤرخ في 2007/02/27 اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ج ر ج ج عدد 15 الصادر في 2007/02/28.

(2)-مرسوم تنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ج ر ج ج عدد 26 الصادرة في 2008/05/25.

(3)-شهباز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1-بن يوسف بن خدة كلية الحقوق قانون خاص 2017-2018.

لكل العراقيين التي يعاني منها المواطن للحصول على سندات الملكية لإنجاز مشاريع بناء المساكن وإنشاء مناطق النشاط الصناعي وممارسة النشاط الفلاحي ولا سيما عمليات القروض والرهن العقاري فالكثير لديهم أراضي تمكنهم من الحصول على الرهن والقروض لكن في غياب سند الملكية هنا يكون العائق وبالتالي أثرنا هذا الموضوع أن نعطيه الاهتمام وأن نسعى في دراسته ليس من باب الصدفة لكن من الفضول العلمي والبحث عن البدائل التي لجأ المشرع لها لحل الكثير من التعقيدات الموروثة من المستعمر ومن مخلفات المنازعات التي خلقها عقد الشهر بحيث تم إحصاء بنسبة 7 % من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة ومجلس الدولة في الفترة الممتدة من 2000/2005⁽¹⁾ ولهذا كانت الدراسة محاولة للتعرف عن الآلية القانونية للتطهير العقاري المستحدثة ودراسة الآفاق المستقبلية لعملية المسح العقاري في ضوء قانون التحقيق العقاري والنصوص التنظيمية له وتسليم سندات ملكية خاصة لتهيئة المشاريع الكبرى وتنشيط حركة العقار الحضري والريفي. ونظرا لأن التحقيق العقاري الجماعي لم ينل الدراسة الكافية من قبل الفقه ومن ثم قلة المراجع المختصة في الموضوع إلا بعضها الذي يحيط حول الموضوع محل الدراسة كآليات ضبط سندات الملكية الخاصة وإثبات الملكية الخاصة وآليات تطهير الملكية الخاصة. ونظرا للظروف الصحية الاستثنائية التي تمر بها البلاد في الوقت الراهن من فرض حجر صحي غير متوقع بسبب إنتشار وباء كورونا الذي أدى إلى خلق بعض الصعوبات التي اعترضت سبيلنا، لكن بالرغم من هذا حاولنا الإستعانة ببعض مراجع مقياس القانون العقاري بصفة عامة والإستناد في الدراسة على ما جاء في القانون 02/07 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 وبالإستعانة أيضا بما جاء في التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية .

(1) -سميحة فتح الله، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في تشريع الجزائر، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قانون عقاري، 2014-2015.

وتماشيا مع الهدف الذي على أساسه تم اختيارنا هذا الموضوع والمتمثل في أهميته البالغة وهذا راجع إلى جملة من الإعتبارات لعل أهمها وضعية العقار الموروثة عند الاستقلال والتي تميزت بغياب السندات التي تحدد أصل الملكية والمخططات المسحية لها والبحث عن الحلول لضبط سندات هذا من جهة وكيفية التصدي لمشكل تأخر عملية المسح العام للأراضي من جهة أخرى، الأمر الذي أدى بالمشرع إلى اللجوء إلى إجراءات خاصة لإعداد سندات الملكية والذي أصبح أمرا ضروريا بحكم الحاجة المتزايدة للحصول على سندات الملكية للإنجاز مشاريع بناء المساكن وإنشاء مناطق نشاط وممارسة النشاط الفلاحي ولا سيما عمليات القروض والرهن العقاري كل هذا في مواجهة ظواهر سلبية أثرت على السياسة العقارية والتنمية في البلاد كاستنزاف العقار الحضري والنزوح الريفي والعزوف عن ممارسة الفلاحة مع أن العقار في ظل تفاقم هذه الأزمة الراهنة يشكل حلا تنمويا تعود مداخله إلى الدولة إذا ما ضبطت السياسة العقارية وفرضت الرقابة في التسيير وجسدت النصوص التشريعية وتنظيمية لتشكل الثروة الحقيقية للبلاد وفي هذا المضمار فإن الموضوع يطرح إشكالية تمثلت في:

ما مدى فاعلية التحقيق العقاري الجماعي كآلية قانونية في تطهير الملكية العقارية؟

إن هذه الإشكالية تتفرع عنها جملة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي:

• ما مفهوم إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري؟ وما أهم المنازعات

التي تنجم عن تطبيق آلية التحقيق العقاري الجماعي؟

• ما هي الإجراءات المتبعة للحصول على سند الملكية العقارية الخاصة في ظل التحقيق

العقاري الجماعي؟ وما مدى مساهمته في تطهير العقار الحضري والريفي؟

سنعتمد في معالجة هذا الموضوع المنهجين المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم ومختلف

جزئيات الموضوع ويحدد صفات وخصائص ومقومات التحقيق العقاري ويكشف عن كيفية

إعداد سند الملكية من خلال الإجراءات التي تمر بها هذه العملية وكذا المنهج التحليل لتحليل

بعض النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة وإبراز مدى نجاعتها.

وللإحاطة بجوانب هذا الموضوع وللتفصيل فيه ارتأينا إتباع الخطة التالية المقسمة إلى فصلين، في الفصل الأول تعرضنا فيه إلى الاطار المفاهيمي للتحقيق العقاري الجماعي، والذي بدوره يتضمن مبحثين، الأول عن مفهوم التحقيق العقاري ومجال تطبيقه والثاني عن العقارات المعنية بالتحقيق العقاري الجماعي والهيئات المسيرة لها، أما في الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى الإطار القانوني للتحقيق العقاري الجماعي، وبدوره ينقسم إلى مبحث أول عن إجراءات التحقيق العقاري الجماعي والأطراف القائمة به، ومبحث ثاني عن الآثار الناجمة عن التحقيق العقاري الجماعي والمنازعات المترتبة عنه.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري الجماعي

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري الجماعي

لا شك أن استكمال عملية المسح العام للأراضي، كانت ستؤدي إلى ضمان تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة عبر التراب الوطني، رغم ما تستغرقه من آجال طويلة بوصفه أداة لتجسيد حق الملكية عن طريق حصول أصحابها على دفاتر عقارية ومخططات ترقيمية لعقارات الملاك الحائزين.

لكن التأخر المعتبر لعمليات المسح العام للأراضي عبر الوطن لم يسمح بتحقيق الهدف، مع تذبذب القوانين العقارية الصادرة عبر مراحل عديدة جعلت عملية التطهير العقاري صعبة المنال وهذا الذي دفع المشرع إلى التفكير في آليات موازية لعملية المسح تضمنت تسليم الملاك والحائزين بلا سند في المناطق الغير ممسوحة عقود وسندات ملكية.

واستجابة لهذه الحاجة فقد تم سن المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن استحداث إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽¹⁾ الذي أتاح للملاك والحائزين بدون سند في الأملاك العقارية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح وبعد اللجوء إلى الموثق لإعداد عقد الشهرة الذي يضمن لهم الاعتراف بالملكية. لكن العمل بعقد الشهرة في التشريع الجزائري كان تجربة أسى استعملها ميدانيا هذا ما دفع المشرع إلى المبادرة بسن قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري للتأكد من هوية الأملاك والأشخاص سواء تعلق الأمر بالمناطق الحضرية أو الريفية لضمان الشفافية والوضوح.

(1)-المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن استحداث إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة.

ولمعرفة ما الجديد الذي جاء به المشرع من خلال هذه الآلية في تثبيت الملكية العقارية لذا يستوجب علينا ضبط الإطار القانوني العام لمعايينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري وللتعرف أكثر نتناول هذا الفصل في مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري

المبحث الثاني: شروط ومجال تطبيق التحقيق العقاري الجماعي

المبحث الأول

مفهوم التحقيق العقاري

إن تطهير الوضعية العقارية الغير ممسوحة أصبحت أكثر من ضرورة، وهذا راجع إلى محدودية تطبيق الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، ولهذا عمل المشرع الجزائري لتفعيل قانون خاص يعمل على تسريع عملية تحديد الملكية العقارية بإصدار قانون 02/07 على كل العقارات الغير ممسوحة والتي بدون سندات ملكية وكذلك كل الأملاك العقارية المحررة قبل 01 مارس 1961⁽²⁾.

وفيما يلي نتعرض إلى مفهوم التحقيق العقاري والاهداف التي سطر من أجلها:

المطلب الأول

تعريف التحقيق العقاري أهدافه

لم يعرف المشرع الجزائري التحقيق العقاري في القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية الخاصة، بل اكتفى بذكره في المرسوم التنفيذي رقم 147/08 في المادة 10 منه ولهذا ارتأينا أن نسلط الضوء عن تعريفه والأهداف التي يحققها هذا الإجراء.

الفرع الأول

تعريف التحقيق العقاري

قبل التطرق إلى التعريف القانوني للتحقيق العقاري يجدر بنا أن نتعرف عن المعنى اللغوي والفقهى لهذا الإجراء.

(1) - أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

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

أولاً: التعريف اللغوي

يرجع الأصل اللغوي لكلمة "التحقيق" في اللغة العربية الى الفعل "حقق" حيث يقال حقق يحقق تحقيقاً ويقال حقق الظن أي أثبته صدقه، يقال أيضاً حقق معه بمعنى استنتطقه واستوجبه، كما يقال أيضاً حقق مع فلان في أمر بمعنى أخذ رأيهِ فيه ويقال حقق في ملكية الشيء أو أصله بمعنى تحرى في أصل الشيء والتأكد من صحته أو خطئه والتحقيق هو البحث والتحري والتنفيذ والانجاز⁽¹⁾.

ثانياً: تعريف التحقيق العقاري فقهاً

يعرف البعض من الفقهاء التحقيق العقاري بأنه: "مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناءً على طلب شخص طبيعي أو معنوي، تتضمن أعمالاً ميدانية بغرض التثبت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية"⁽²⁾، وقد اعتمد هؤلاء في تعريف التحقيق العقاري على تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 2007 والتي جاء فيها بأن تقنيات التحقيق العقاري هو: "بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضعاً من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك لصاحبه.

(1) -فؤاد أفرام البستاني، منجد الطلاب (عربي مدرسي) طبعة 31، دار المشرق، لبنان، ص132.

(2) -علاء الدين عشي: ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17، سنة 2007، العدد 2، ص 56.

أن يمارس حقه بصفة تامة⁽¹⁾، ويعرف البعض من الفقهاء التحقيق العقاري بأنه: إجراء قانوني ميداني يباشره موظف إداري مختص، يطلق عليه المحقق العقاري، الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق، ويشعر في معاينته وبحضور صاحب طلب التحقيق، ليتولى ذلك المحقق العقاري مهمة البحث والتحري عن كل المعلومات والحقائق، والتحقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية الميدانية محل التحقيق، وتسجيل وقائع الحياة الميدانية المتعلقة به، وجرد الأملاك العقارية والمجاورة التي لا يحوز أصحابها على سندات الملكية، والقيام باستجواب المعنيين بالعقار والمجاورين له، وتدوين كل التصريحات والشهادات التي يدلي بها الغير، ويتلقاه المحقق العقاري، مع وجوب التحقيق من مدى صحتها، وجمع الوثائق والبيانات الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ومعالجتها في حينها وضرورة الاستعانة بالمصالح الإدارية ذات الصلة، لاسيما مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة ومديريات الفلاحة والضرائب بغية ضبط المحتوى المادي والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار المعني⁽²⁾.

ثالثا: تعريف التحقيق العقاري قانونا

بالرجوع إلى أحكام القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف التحقيق العقاري بل إكتفى بالإشارة إليه من خلال المادة الرابعة التي أجازت لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حق حيازة فعلية على عقار لم يخضع بعد لإجراء المسح وبدون سند أو لديه سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 طبقا لأحكام المواد من 808 إلى

(1)-تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية 2007، مشار إليه في مؤلف محمودي عبد العزيز، المرحوم حاج على سعيد: إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى 2011/2012، منشورات بغداد، ص 124. ومؤلف حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر (دون سنة الطبع)، ص 126.

(2)-عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة قسنطينة الجزائر، 2017/2018، ص 10.

843⁽¹⁾ من القانون المدني الجزائري، أن يطلب بفتح تحقيق عقاري موجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل معاينة وتسليم سند الملكية .
إلا أن المشرع الجزائري بإصداره المرسوم التنفيذي رقم 147/08 قد تدارك الوضع وخاصة في نص المادة 10 من هذا الأخير التي نصت على أن التحقيق العقاري يتمثل في البحث عن كل العناصر والمعلومات التي تحدد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري⁽²⁾.

وقد جسدت التعليمية رقم 003 المؤرخة في 27/9/2008 حيث عرف هذا الإجراء على أنه يشمل عمليات تحري وبحث كما يطبق هذا الإجراء في الأراضي الغير ممسوحة بالموازات مع عمليات المسح العام للأراضي فهو عبارة عن آلية لتطهير الملكية العقارية تنتهي بتسليم سندات الملكية⁽³⁾.

الفرع الثاني

أهداف التحقيق العقاري

جاء في أفريل 2006 عرض مشروع قانون 02/07 الذي يوضح أهداف إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري⁴.

وبالتالي سعى المشرع الجزائري بقدر المستطاع في تجسيد الأهداف التي من أجلها جاء هذا القانون، أمام الحاجة المتزايدة للحصول على سندات الملكية لغرض بناء سكنات خاصة

(1)-قانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، ج ر ج ج عدد 44، الصادر 2005.

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

(3)-التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، 2008.

(4)-جاء في مشروع عرض أسباب القانون 02/07 ما يلي: "إن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت ضرورة حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه المستندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحي بإعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة ومن جهة أخرى معالجة تأخر أشغال المسح العام والترقيم العقاري التي لم تتجاوز بصفة سريعة للمتطلبات الحالية".

أو تمويل نشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية لفتح مجال الاستثمار خاصة مع ظروف انفتاح السوق ومن هذه الأهداف نجد:

أولاً: معالجة السلبات الجوهرية التي نتجت عن العمل بعقد الشهرة

إن التعسف في استغلال أملاك عقارية عمومية ووقفية وحتى حقوق عقارية ميراثية باستعمال عقود الشهرة، جعل منها نظام قانوني قاصر وغير فعال في تطهير الملكية العقارية الخاصة، وذلك لسرعة إجراءاته وبساطتها⁽¹⁾، إذا بمجرد طلب المعني وحضور شاهدين من إختيار هذا الأخير يحرر الموثق محرراً في غياب رقابة السلطات الإدارية العمومية، وينشر في جريدة وطنية وبعد مرور أربعة أشهر فقط دون إعتراض من الغير يحرر العقد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية ويسجل سند الملكية.⁽²⁾

ثانياً: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية بالجوء إلى عمليات القرض العقاري

والرهني

لقد خلف تخلي الدولة عن الأداءات التقليدية المواكبة لها، في المجال الاقتصادي للمرحلة الممتدة من 1990-2008 إلى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية والاجتماعية.

كما أدت إلى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة المتعلقة بالاستثمار والقروض الرهنية الموجهة للسكن، وكل القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى.

إن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساساً بتحديد الوضعية القانونية

(1)- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، ط 2، 2010، ص 151.

(2)- فاطمة أحمد فواتح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون المدني، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014/2015، ص 40.

للأوعية العقارية، الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء.

ثالثاً: تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01.

لقد حاول المشرع من خلال القانون 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 معالجة الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة، لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21⁽¹⁾ والذي شهد نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم شهرها بمحافضة الرهون العقارية، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين، رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري الساري المفعول ابتداء من الفاتح مارس 1961.

زيادة عن العمليات العقارية الفعلية التي توالى بين الملاك والحائزين لهذه السندات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري، المنصوص عليها بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وبسنة لقانون 02/07 في المادة 02 الفقرة الثانية منه محاولة منه إفراغ العقود التي تمت في الفترة الاستعمارية، في قالب رسمي تحت أحكام نظام شهر إجباري يتماشى مع الأمر 74/75 المذكور سابقاً⁽²⁾.

(1) - إن المرسوم 1190 / 59 المؤرخ في 1959/10/21 يتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع إنتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية وإعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك.

- هنا نشير أن عملية الإصلاح العقاري المتأخرة التي تبنتها السلطات الاستعمارية لم يكتب لها النجاح بسبب عدم الاستقرار الذي عرفته البلاد بعد اندلاع الحرب التحريرية سنة 1954.

(2) - جاء في المادة 02/02 من القانون 02/07 : "....." يشتمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أحابها سندات ملكية، أي التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية "

رابعاً: تفعيل عملية المسح العام للأراضي

إن تقدير النسبة الضئيلة لعمليات مسح الأراضي رغم الجهود المبذولة، لم تؤدي إلى نتائج معتبرة خلال الفترة الممتدة من 1990-2006، مما أدى إلى التفكير في حلول أخرى مناسبة وفعالة بالتزامن مع عمليات المسح، وتضمن اختصار الآجال المرسومة لاستكمال عمليات المسح العام للأراضي كأساس للتطهير الشامل، بحيث أوجبت المادة 5 من القانون 02/07 ضرورة تمثيل العقار في مخطط بياني يعد من قبل مهندس خبير عقاري، يتضمن وضع معالم الحدود وبيان المساحة والتحديد الدقيق للعقار والحقوق العينية والأعباء المثقلة به إن وجدت أثناء عمليات التحقيق العقاري، ويؤدي إلى إعطاء دفع قوي لعملية مسح الأراضي العام وتقليص مدتها بشكل معتبر، طالما أن مصالح المسح ستعتمد دون إعادة التمثيل المادي والمعاينة القانونية للأماكن العقارية التي شملها هذا الإجراء الجديد.

المطلب الثاني

شروط ومجال تطبيق التحقيق العقاري ومجالاته

لقد تبنى المشرع الجزائري وتكفل بتشريع تسليم السندات لأصحابها وذلك لتجسيد قانون رقم 02/07، خاصة وأن عملية مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري لم تسجل تقدماً، فحدد نطاق تطبيق التحقيق العقاري في نصوص قانونية التي جاء بها القانون السالف الذكر، فيكون في الأراضي الغير ممسوحة بغض النظر كونها مبنية أو غير مبنية وأيضا العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو يحوزون عليها قبل تاريخ الفاتح من مارس 1961.

كما أوضح أيضا الشروط التي يجب توفرها في العقار محل التحقيق العقاري وعليه سيتم تناول هذا المطلب في فرعين مستقلين:

الفرع الأول

شروط تطبيق التحقيق العقاري

يتضح من خلال نص المادة الثانية والثالثة سالفنا الذكر والمادة الرابعة عشر⁽¹⁾ من قانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري، توفر نوعين من الشروط أما النوع الأول من هذه الشروط لا يتعلق بالعقار محل التحقيق العقاري، وأما النوع الثاني من هذه الشروط فتتعلق بحياسة العقار محل التحقيق العقاري.

أولاً: شروط العقار محل التحقيق العقاري

زيادة على شرط أن يكون العقار واقعا في أراضي غير ممسوحة كما عرفنا سابقا، فإن المشرع ألزم أن يكون العقار محل طلب فتح التحقيق تابعا للأحكام الخاصة وهذا ما تعرضت إليه المادة الثالثة من القانون 02/07 صراحة⁽²⁾ : " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش والأملاك الوقفية".

كما ورد مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27-28-29-30⁽³⁾ من قانون التوجيه العقاري، التي أحالت لأحكام القانون المدني، وهي المعنية بإجراء لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، حيث تنص المادة 27 منها: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

وبالرجوع لأحكام القانون المدني المادة 674 وما يليها نصت على أن الملكية الخاصة تكون تامة أو مجزأة، مشاعة أو مشتركة.

(1)-تنص المادة 14 من قانون 02/07 "إذا نتج عن التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري"

(2)-المادة الثالثة من قانون 02/07 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة الملكية العقارية مرجع سابق.

(3)-تنص المادة 30 من قانون التوجيه العقاري الصادرة في 1990/12/18 (يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل)

إن قراءة المادة الثالثة من قانون 02/07 الواردة أعلاه ندرك أن المشرع استثنى الأملاك الوطنية والوقفية من هذا الإجراء.

1- الأملاك العقارية الوطنية:

نصت المادتين 17 و18 من دستور 23 ديسمبر 1989 على مفهوم الأملاك الوطنية، فهذه الأخيرة تشمل مجموعة من الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية، في شكل ملكية عمومية ونصت المادة 04 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2008 الذي يعدل ويتم القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، في هذا الخصوص على عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية والخاصة في أن تكون موضوعا للتقادم أو الحجز كما لا يجوز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية⁽¹⁾ وهي:

- الأملاك الوطنية العمومية:

غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا الحجز ويخضع تسييرها لأحكام قانون سالف الذكر مع مراعاة أحكام النصوص التشريعية الخاصة.

- الأملاك الوطنية الخاصة:

غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية كما تخضع لنفس القانون.

أما أراضي العرش فهي أراضي جماعية⁽²⁾ يحوزها أفراد العرش ويستأثرون بحق الانتفاع عليها، وقد كانت تخضع للقواعد العرفية في نظام استغلالها لكن بعد سنة 1830 أي تاريخ احتلال الجزائر، فقد حاول هذا الأخير استخدامها لأغراض استيطانية على غرار أراضي فلاحية أخرى كأراضي من نوع الملك، من خلال سياسة تشكيل الملكية الخاصة .

(1)-مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2012، ص37.

(2)-يعرفها الدكتور جيلالي عجة :«هي ملكيات جماعية مشتركة بين أفراد لقبيلة واحدة.....»

وبعد الاستقلال صنفّت أراضي العرش والبلديات ذات الطابع الزراعي ورعوي أراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة⁽¹⁾، بموجب نص المادة 13 من الأمر رقم 95/26 المعدل والمتمم لقانون 29/25 المتضمن التوجيه العقاري .

لكن بعد سنة 2010² أصبح يطبق عليها أسلوب الإمتياز الفلاحي كما تخضع أيضا للإستصلاح إذا صنفّت محيطات إستصلاح.

2- الملكية الوقفية:

جاء في المادة 31 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الصادر في 1990/11/18 على أن (الأمالك الوقفية هي الأمالك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع بجمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور)⁽³⁾.

وحيث مجيئ القانون 10/91 والمتعلق بالأوقاف جاء معرّفا للملكية الوقفية: (الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من الوجوه البر والخير)⁽⁴⁾.

يفهم من كل ما سبق ذكره ومن خلال النصوص القانونية، أن الوقف عقد تبرعي من نوع خاص يتمتع بحماية قانونية، فهو لا يجوز التصرف فيه ولا حجزه ولا تملكه بالتقادم وكل

(1)-نعيمه حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياسة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة للعلوم الانسانية والاجتماعية، مجلد 17، العدد 03، سبتمبر 2018، ص 44.

(2)-في سنة 2010 تم إلغاء قانون 87/19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية بموجب قانون 10/03 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، سنة 2010.

(3)-القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990) المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 (جريدة رسمية رقم 55 لسنة 1995).

(4)-القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف (الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 1991) المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 (جريدة رسمية رقم 29 لسنة 2001) والقانون 01/02 المؤرخ في 2002/12/14 (الجريدة الرسمية رقم 83 لسنة 2008)

هذا لمنع انتقال حق الملكية، على أساس أن ملكية الرقبة تعود إلى ملك الله عز وجل على وجه التأييد كما أكدت المحكمة العليا في العديد من قراراتها على حظر تملك العقار الموقوف. حيث جاء في إحدى قراراتها: (من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو بغيرهما، وعليه فإن الحكم الصادر عن محكمة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أساسا التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعتبر سديدا)⁽¹⁾ ومن هذا المنطلق لا تطبق أحكام قانون 02/07 المتضمنة تسليم سندات الملكية بإعتبار الأملاك الوقفية شخصية ومعنوية قائمة بذاتها لا يجوز تملكها من أي جهة كانت⁽²⁾.

ثانيا: شروط حيابة العقار محل التحقيق العقاري

إن شهادة الحيازة هي شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا، أو هي محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام تسجيلها أو إشهارها، وإن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية، ولكن يمكن الاعتماد عليها كسند قويا للاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا لإجراءات القانونية⁽³⁾.

(1)-قرار م ع، غ م الملف رقم : 157310 المؤرخ في 16/07/1997،(منشور)، م ق، عدد 01 سنة 1997 ص 34 (وإن كان من الناحية العملية العديد من الأملاك الوقفية المحرر في عقود عرفية غير مشهرة خاصة الأراضي الوقفية الجرداء اكتسبت عن طريق التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة) عن خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة 02، سنة 2004، ص 65.

(2)-فاطمة أحمد فواتح، مرجع سابق، ص 53.

(3)-هاشم يوسفات علي، قراءة قانونية للآليات تطهير العقار في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أحمد دراية أدرار، العدد 09، مجلد الأول، الجزائر، مارس 2018، ص 120.

وانطلاقاً من نص المادة 01/04¹ من القانون 02/07 سابقة الذكر فإنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشر أو بواسطة شخص آخر أن يحوز سند ملكية كما هو موضح في المادة الثانية من ذات القانون. ولتحقيق الحيازة يجب توفر الركنين المادي والمعنوي.

1-الركن المادي: السيطرة الفعلية من طرف الحائز وذلك بالقيام بأعمال على الشيء محل الحيازة كالغرس والزرع.....الخ، كما يمكن ان تكون بالوساطة.

2-الركن المعنوي: ويتمثل في نية التملك للحائز بالأعمال المادية على شيء محل الحيازة ويظهر بمظهر المالك الفعلي.

وعند الجمع بين الركنين تكتسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب وفقاً لما قرره المشرع في التقنين المدني الجزائري المنصوص عليه في المادة 827⁽²⁾ وما يليها، ومدة الحيازة تختلف فهي 10 سنوات⁽³⁾ لحسن النية والسند الصحيح (وهي مدة التقادم القصير، و15 سنة⁽⁴⁾ وهي مدة التقادم الطويل، أما إذا كان العقار يدخل في التركة فإن مدة التقادم المكسب فيها هي ثلاثة وثلاثون سنة، عملاً بالمادة 829 من القانون المدني، وأن تكون الحيازة هادئة وعلنية مستمرة خالية من العيوب أي أنها غير مشوب بلبس.

(1)-المادة 04 الفقرة 01 من قانون 02/07: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة سوى بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته أو تسليمه سند ملكية.....".

(2)-مجيد خلفوني، شهادة الحيازة وتطبيقاتها، مجلة الفكر البرلماني، عدد 16، ماي 2007، صص 109-117.

(3)-تنص الفقرة الأولى من المادة 828 من القانون المدني (إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن نية ومستندة لسند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات).

(4)-تنص المادة 827 من القانون المدني: ((ما حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة دون انقطاع)).

أما فيما يخص اجراء الحيازة في برامج التحديث الريفي أو الحضري، الذي نحن بصدد دراسته والذي يحقق المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري⁽¹⁾، ويكون ذلك بموجب قرار يصدر من الوالي، يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي لإعداد شهادات الحيازة بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث، أو إعادة التجميع يحدد هذا القرار المجال الترابي المعني بالعملية، ويتم إيداعه عن طريق الملصقات التي تنشر على مستوى البلدية المختصة إقليميا وساحاتها العمومية كما ينشر في الصحافة الوطنية.

إن الفرق بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة، يتمثل في كون الحائز ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر لقرار الوالي في الصحافة وإلا سقط حقه في الحيازة بالنسبة للإجراء الجماعي، أما في الإطار الفردي فالحائز غير مقيد في تقديم الطلب في آجال معينة لكن تقديمه متى شاء للبلدية.

وما يميز الإجراءين الفردي والجماعي كون هذا الأخير أداة للتهيئة العقارية في حين أن الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل².

الفرع الثاني

مجال تطبيق التحقيق العقاري

نطاق تطبيق التحقيق العقاري تناولت أحكامه المادة 02 من قانون 02/07⁽³⁾ حيث نص على: (يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العامة، المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 1975/11/12، مهما كانت الطبيعة القانونية ويشمل هذا الإجراء العقارات التي

(1) -المادة 03 من المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري.

(2) -إسماعيل شامة، الأدوات القانونية للساسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير نوقشت بكلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999، ص12.

(3) -القانون رقم 02/07، المرجع السابق.

لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية⁽¹⁾.

نستشف من قراءة المادة الثانية من قانون رقم 02/07⁽²⁾ سالف الذكر وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/08⁽³⁾، أن المشرع قد حدد نطاق تطبيق الإجراء تحقيق العقاري دون تمييز على جميع العقارات الواقعة في الأراضي الغير ممسوحة بغض النظر كونها مبنية أو غير مبنية، كذلك يشمل العقارات ذات الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية، أو التي تحصل أصحابها على سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي رغم رسميتها إلا أنها لا تعكس الوضعية العقارية الحالية.

أولاً: العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق الغير ممسوحة

نصت المادة الثانية من الأمر 74/75: (مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري)⁽⁴⁾. وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف كالأخذ بنظام الشهر العيني، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة⁽⁵⁾.

(1) -أنظر المادة 02 من قانون رقم 02/07، المرجع السابق.

(2) -القانون رقم 02/07، المرجع نفسه.

(3) -جاء في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 147/08: "تطبق عمليات التحقيق العقاري، الرامية إلى معاينة حق الملكية العقارية، على الاملاك العقارية المحددة في المادة 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 سفر عام 1428 الموافق 2007/02/27 والمذكور أعلاه".

(4) -الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

(5) -بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر 2010/2009، ص 10.

وبالرغم من أن عملية مسح الأراضي بدأت في السبعينات إلا أنها لم تتقدم كثيرا، وهذا راجع لعدة أسباب من بينها أنها معقدة وتتطلب نفقات باهظة ولأسباب أخرى تخص قلة الإمكانيات المادية والبشرية المؤهلة، لهذا الغرض استدعى التفكير في آليات أخرى موازية تضمن تطهير الملكية العقارية الخاصة⁽¹⁾.

الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إرساء إجراء بديل لإثبات معاينة الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، عن طريق التحقيق بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 قصد تسريع عمليات المسح وتدارك التأخر للمساهمة في ترقية السوق العقارية وإستقرار المعاملات باعتبار العقار يبقى دوما مصدر كل ثروة⁽²⁾.

كما تعرضت المادة الثالثة من القانون 02/07 سائلة الذكر صراحة على أنه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية والأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"⁽³⁾.

وهذا ما نصت عليه أيضا التعليمة رقم 03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية⁽⁴⁾، والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم السندات.

ثانيا: العقارات المملوكة ملكية خاصة وليس لها سند أو لها سند ملكية محرر قبل

الفتاح مارس 1961

العقارات المملوكة ولا يحوز أصحابها على سند ملكية قانوني يثبت ملكيتها سواء كان عقدا توثيقيا أو إداريا أو حكما قضائيا، ومنها مثلا العقود العرفية كما أنها تشمل كل العقود

(1) -قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية المجلد 08 العدد 01 السنة 2019، ص84.

(2) - في هذا الإطار تقول ليلي زروقي: " ونظرا لتأخر اتمام عملية المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم ثلث البلديات فإن معضلة العقار ووسائل إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية لإنهاء من المسح العقاري يبقى الإشكال مطروح ويتسبب في منازعات كثيرة ومعقدة تعرض على القضاء ".

(3) -المادة 03 من قانون 02/07، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق.

(4) -التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2009/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري الصادر عن مديرية العامة للأملاك الوطنية مرجع سابق.

التي لا تستجيب لأحكام المادة 328⁽¹⁾ من القانون المدني، والتي لا يمكن استعمالها كقرينة للإثبات.

كما تشمل أيضا حالة العقود العرفية بعد 1971/01/01 والتي تعتبر في حكم القانون باطلة بطلان مطلق حتى لو كانت عقود عرفية ثابتة التاريخ، وهو تاريخ سريان قانون التوثيق على أساس ان الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية أصبحت شرطا جوهريا، وهي ركنا في العقد وان استحالة اثبات ملكية عقار هي المعنية بتطبيق أحكام التحقيق العقاري⁽²⁾.

وتحديد تاريخ 01 مارس 1961 يهدف إلى معالجة نظام الشهر الذي كان سائد في

الفترة الاستعمارية حيث وبتاريخ 1959/10/21 أصدرت الإدارة الفرنسية المرسوم رقم

1190/59 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر⁽³⁾.

والذي طبق على العقارات والحقوق العينية التي نظمها القانون المدني الفرنسي الصادر سنة 1804⁽⁴⁾، وقد جاء المرسوم سابق الذكر بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع مكاتب حفظ الرهون العقارية، واعتماد نظام الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك⁽⁵⁾ وحددت مهلة تطبيقه ابتداء من تاريخ 1961/03/01 عبر كامل التراب الوطني بإستثناء الواحات والساورة⁽⁶⁾.

حيث تتميز الوضعية العقارية آنذاك بعدم دقة العقود كما أنها تعكس هوية الأطراف المالكين وكل المتعاملين، وعدم التعيين الدقيق للعقارات ومخططات المسح الجزئي غير

(1)-تنص المادة 328 من القانون المدني (لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء: من يوم تسجيله /من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام /من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص /من يوم وفاة أحد الذين لهم العقد خط وإمضاء.....).

(2)-عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة، الجزائر، ط 10، سنة 2014، صفحة 25.

(3) H.Ghouti «la législation foncière en Algérie avant l'indépendance, revue d'ministériel volume 04n°3,1971,p :151 .

(4)-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 41.

(5)-سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 16.

(6)-شمل الاصلاح منطقة الواحات والساورة في 1963/12/01 بمقتضى المرسوم رقم 272/63 المؤرخ في 1963/07/25.

الواضحة، والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين أيضا⁽¹⁾ هي الأخرى غير واضحة، ومنه فالتعيين العيني والقانوني للملكية أصبحت أكثر صعوبة بسبب شيوع وكذا القسمة المخفية فهي تظهر غير دقيقة في الوقت الراهن⁽²⁾.

(1) - عبد العزيز محمودي، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 299.

(2) - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2003، ص 42.

المبحث الثاني

العقارات المعنية بالتحقيق الجماعي والهيئات المسيرة لها

يرتبط العقار ارتباطاً عضوياً بعمليات التعمير في المناطق الحضرية، وعنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجميع مركباته المادية والمعنوية، والوعاء الذي يستقبل كل البرامج التنموية في المناطق الحضرية من مختلف الأنشطة والوظائف الحضرية (السكن - تجار.... والخدمات).

وذلك لأهميته في إنعاش وتطوير الأوساط الحضرية فعمدت الدولة إلى اتخاذ جملة من القوانين والتنظيمات لمعالجة مشكلة ندرة العقار في المناطق الحضرية، واستنزاف الأوعية العقارية التابعة للبلدية ومعالجة اقتطاع الأراضي الزراعية الخصبة لتغطية العجز في توفير قطع الأراضي للمشاريع التنموية المبرمجة، والميل نحو تعمير الأراضي الفلاحية.

فكانت القوانين والتنظيمات في المجال العمراني في العقار الحضري والمجال الفلاحي قوانين كفيلة لمنح الهيئات الفاعلة والمسيرة للوسائل والقوانين لتنظيم عملية البناء والتعمير لضمان الشغل العقلاني للعقار الحضري، وتبني رؤية وأساليب جديدة للتدخل على مستوى المناطق الريفية، وتحمل المسؤولية من كل الفاعلين والمسيرين على المستوى المحلي.

وإن آثار السياسات السابقة والظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي مرت بها هذه المناطق، جعلها مناطق ظل وإن العمل على إحيائها هو إعادة التوازن بين المناطق⁽¹⁾ الحضرية والريفية، ومعالجة مشكل العقار في هذه المناطق ولا جدوى من تقرير حق الملكية العقارية دون توفير الحماية المناسبة لها، سواء عن طريق آليات إدارية تتبناها الإدارة باعتبارها السلطة العامة لتنظيم وضبط العقار، سواء بحماية العقار الفلاحي من أي انتهاك لخصوصية أو بترشيد العقار الحضري.

(1) -صالح دباش، استراتيجية تنمية المشاريع الزراعية الصغيرة والمصغرة لتحقيق التنمية الريفية المستدامة في المناطق الجبلية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010/2011، ص136.

كما مكن المشرع الأفراد من آليات قضائية يلجأ إليها في حالة وقوع الاعتداء على ملكيته أو فرض قيود عليها⁽¹⁾.

ونظرا لاستشعار المشرع الجزائري بخطورة الوضعية وحجم الانتهاك الذي يتعرض له العقار سواء بتغيير الوجهة الفلاحية أو البناء الفوضوي المشوه لطابع العمراني للمدن بالنسبة للعقار الحضري، مما دفعه لسن ترسانة من القوانين لحماية الملكية العقارية كما فرض أدوات التوجيه والرقابة، وحدد هيئات ومؤسسات تسيير هذا النوع من العقارات سوف نتطرق في المطلب الأول (تعريف العقار الحضري والريفي والقيود الواردة عليه) أما المطلب الثاني نتعرض (الهيئات المسيرة لهذا النوع من العقارات).

المطلب الأول

العقارات المعنية بالتحقيق العقاري الجماعي والقيود القانونية الواردة عليها

ارتبطت الملكية العقارية بحياة وازدهار الشعوب ويتجلى ذلك من خلال تعدد النصوص والمواثيق الدولية التي تتضمن حمايتها ابتداء من الإعلام العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 1989/08/26 حيث ورد في مادته 17: "تعتبر حق الملكية حق مقدس حيث أنه لا يمكن أن يحرم أي أحد منه إلا إذا فرضت الضرورة العامة ذلك، شرط أن يكون بصورة قانونية، ودفع تعويض عادل ومسبق".

ولقد سائر المشرع الجزائري الآليات الدولية المعمول بها في مجال حماية الملكية العقارية ونظرا لأهميتها، تم تكريسها دستوريا وحمايتها بجملة من التشريعات نجد في مادة 674⁽²⁾ من القانون المدني وقانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 في مادته 28⁽³⁾.

(1) -أنظر المادة 674 من القانون المدني (الملكية على حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة).

(2) -المادة 674 من القانون، مرجع سابق.

(3) -المادة 28 من قانون 25/90: "الملكية العقارية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون".

حيث نصت كل القوانين باستعمال الملكية العقارية وفقا لطبيعتها أو غرضها الذي منحت لأجل تحقيق أهدافه المرتبطة بالمصلحة العامة، ولم تمنح لصاحبها ليستعملها استعمال مطلق بل فرضت عليه قيود قانونية التي تحد من سلطاته لتحقيق مصلحة الجماعة وفي هذا المطلب سوف نتعرض إلى تعريف العقار الحضري والريفي، المعني بفتح التحقيق العقاري الجماعي لتطهير الملكية العقارية في الفرع الأول ثم نتطرق إلى القيود القانونية الواردة عن حق ملكية العقار الريفي والحضري في الفرع الثاني.

الفرع الأول

تعريف العقار الحضري والريفي

جاء في المادة 02/06⁽¹⁾ من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية: (غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز بناء وتهيئة عقارية ريفية أو حضرية).

لتطهير الملكية العقارية الجماعية يستلزم فتح تحقيق جماعي لصنفان من الأوعية العقارية ويجب أن تكون طبيعة العقار تهيئة حضرية أو ريفية من أجل تحقيق المنفعة العامة. إذ أن المشرع الجزائري اعتبر أن الملكية العقارية حق ذو وظيفة اجتماعية، حيث نصت المادة 674 من الأمر 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة" كما تعرضنا لها سابقا.

ويتبين أن الملكية ليست قاصرة على المالك وحده في حين أنه قيد استعمالها بعدم تعارضها مع القوانين والأنظمة⁽²⁾.

(1) -أنظر المادة 06 من قانون 02/07، يتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

(2) -عادل قاشي، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والقانوني الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2000، ص35.

كما أوضحت المادة 28 من قانون 25/90 سالف الذكر أن الملكية العقارية يجب أن تحقق الفائدة العامة فهي ذات وظيفة إجتماعية، وإن تكريس حق المجتمع يكون بفرض القيود القانونية على الملكية العقارية الخاصة وتطهير الملكية للعقار الجماعي.

يطبق في الصنفان العقار الحضري والريفي يجب التطرق إلى التعريف القانوني للعقار.

العقار: هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول والذي يهمننا هو العقار بطبيعته، المتمثل في العقار الغير مبني كالأرض والعقار المبني كالمنشآت والمباني).

ان المجال الحضري الذي يحوي كل الأراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالسكنات بأنماط مختلفة وتوزيع الأراضي ومن هنا نعرف العقار الحضري.

أولاً: العقار الحضري

هو العقار الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية تلبية لاحتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون العقار من⁽¹⁾:

- **المباني:** العقارات الحضرية تشمل مجموعة من المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح وباقي هيئات الدولة.

- **التجهيزات العمومية:** هي مجموعة المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال مراكز متخصصة.

- **السكنات الاجتماعية:** وهي مساكن فردية وجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة (البيوت الشعبية - فيلات - الشقق - القصور... الخ)

(1) -MaouiaSaïdouni, Eléments dintrosuction à lurbanisme CASBAH Edition, Alger, 2000, P258.

كما جاء في المادة 20 من قانون 25/90 أن العقار الحضري هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير في المحيط العمراني حسب أدوات التهيئة والتعمير⁽¹⁾. وهذا ما لخصته المادة 01 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 (الأراضي العامرة هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات) ويعتبر العقار الحضري هو المحرك الديناميكي لتحولات المدينة والتنمية العمرانية المحلية. ومن أجل إحداث تنمية في هذا الصنف من العقارات وضعت الدولة قوانين هدفها القضاء على الاختلالات الدخيلة للإنجاح عملية التنمية وجلب المستثمرين⁽²⁾.

وبموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية³، الذي بموجبه أصبحت البلدية المحتكر الوحيد لأي تصرف في العقار الحضري داخل المحيط العمراني وإذا كانت إيجابيات هذه الاحتياطات تقضي عن المضاربة بالأراضي الخاصة، لا سيما في المدن الكبرى فإنه فرض قيودا على حق الملكية العقارية الحضرية في مالك الأرض مقيد بمساحة معينة لا تتجاوز الاحتياجات العائلية، أما الزائد يدمج ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية كما عرفته المادة 21 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴.

(1) - أحلام دريدي، استنزاف العقار الحضري وأثره على التنمية المستدامة، دراسة حالة مدينة حمام الضلعة، مذكرة لنيل شهادة ماستر ميدان الهندسة المعمارية والعمران ومهن المدينة فرع تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير مدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2016/2017، ص 20.

(2) - سليمان عولمي، النظام القانون للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون اقتصادي قسم حقوق جامعة الطاهر مولاي سعيدة، 2015/2016، ص 38.

(3) - ج ر (العدد 19 / 1974) ألغيت بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990.

(4) - المادة 21 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 30 عرفت العقارات الحضرية كالتالي: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات

ثانيا: العقار الريفي

يتميز بكبر المساحة وذي أهمية متعددة الأبعاد فهو يعتبر مصدر غذاء الانسان والحيوان على سوء إضافة إلى الأهمية الاجتماعية.

ممكن لكل شخص طبيعي يقيم منذ 05 سنوات في البلدية أو يزاول نشاط في الوسط الريفي يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي بتحقيق الاستقرار فيه وتقليل من ظاهرة النزوح، كما يمكن الاستفادة من دعم الدولة، يقدر مبلغ الإعانة حسب المنطقة وهذا ما جاءت به التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 التي تحدد كيفية الدعم⁽¹⁾ الذي يدخل في إطار سياسة التنمية الريفية، التي تهدف من خلالها الدولة على تشجيع المواطنين الذين نزحوا من مساكنهم الريفية والعودة من جديد إليها.

الفرع الثاني

القيود القانونية الواردة على العقار الحضري والريفي

انتهجت الجماعات المحلية سياسة الاحتياطات العقارية كعمل قانوني للحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها، المبرمجة على المدى المتوسط والبعيد ذات منفعة عامة كالمستشفيات والجامعات، المصانع....الخ.

كنز العقار المطلوب من صاحبه دون موافقته ورضاه لمتابعة مسار التنمية أو الحصول عليه بالاستيلاء في الحالات الطارئة، كما رخص القانون السلطات العمومية الحصول على الأملاك العقارية الخاصة التي تمثل وسيلة إنتاج وتحويلها الى الملكية الجماعية.

أولا: نزع الملكية للمنفعة العامة

تناول المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في المادة 677 من القانون المدني: (لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانون،

التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة"، اما في الوقت الراهن مجموع 2000 نسمة لا يعبر بالضرورة على أن البلدية ريفية أو حضرية أي على أساس زيادة عدد السكان كما كان عليه وقت صدور المرسوم 63/76.
(1) - المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الريفي بالجزائر، مارس 2003، ص18.

غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل).

كما ورد في المادة 17 من الدستور 1976 الجمهورية الجزائرية بأنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عنه أداء تعويض عادل ومنصف، كما أضافت المادة 20 من الدستور 1989 أن يكون التعويض قبلية⁽¹⁾ وهو نفسه ما نصت عليه المادة 22 من دستور 1996⁽²⁾ المعدل والمتمم.

وتتم عملية نزع الملكية وفق إجراءات شكلية ومحددة بنصوص قانونية وبالرجوع إلى أحكام القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991⁽³⁾ المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة أنه لا يتم اللجوء إلى هذه الوسيلة التي اعتبرها القانون إستثنائية إلا بعد فشل التفاوض الودي طبقا للمادة 02 من ذات القانون.

وطبقا للمادة 02/02 من ذات القانون تنص على أنه: (يعد نزع الملكية للمنفعة العامة فصل طريقة إستثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية.

زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة).

نستخلص من هذا التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العامة تمتاز بـ:

(1) -أنظر المادة 20 من المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 الجريدة الرسمية، عدد 09، بتاريخ 1989/03/01.

(2) -أنظر المادة 20 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، عدد 14، ص 09.

(3) - قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية عدد 21، 1991.

• كونها طريقة إستثنائية " وهي طريقة جبرية "

• تحقق المنفعة العمومية

• تتم مقابل تعويض مسبق عادل ومنصف

وإن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية لم يحدد أي أن الجهات الإدارية التي تملك سلطة نزع الملكية للمنفعة العام لم تحدد بصورة مباشرة وإنما اياهم أشخاص القانون العام⁽¹⁾. وينظر القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن موضوع التعمير⁽²⁾ هو من إختصاص الدولة وهيئاتها (الولاية - البلدية) وخاصة التجهيزات والمنشآت الحضرية ذات المنفعة العامة.

1-الاستيلاء:

قد يحدث أن تحتاج الإدارة للعقار بصورة مستعجلة، ولا يمكنها إتمام إجراءات نزع الملكية، فالأصل يجوز إتفاق الإدارة مع صاحب العقار عن طريق التراضي للحصول على العقارات لضمان سير المرافق العامة مقابل تعويض إصلاح الضرر. أما الاستثناء: يتمثل قيда على الملكية الخاصة لأنه يجوز للإدارة الحصول على هذه العقارات بالإستيلاء المؤقت في الحالات الاستثنائية والاستعجالية ضمانا لحسن سير المرافق العمومية⁽³⁾.

(1)- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير قانون إداري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006، ص23.

(2)-انظر: القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالهيئة والتعمير الأحكام المتعلقة بدفع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي والتي تلعب فيها البلدية دورا أساسيا، أحكام الفصل الثالث.

(3)-حنان خواجية سميحة، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم قانون عقاري، فرع قانون خاص، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2008/2007، ص83.

وهذه الحالات الاستعجالية مثل الزلزال، وتفشي الأوبئة، والفيضانات، والملاحظ أن المادة 679⁽¹⁾ من أمر (58-75) المتضمن القانون المدني قبل تعديلها بموجب القانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/13 نصت على أنه: "يجوز الحصول على الأموال. والعقارات والاستيلاء لحاجات البلاد سواء كانت الظروف استثنائية أم عادية وهو ما بين أن الإستيلاء لم يكن الاستثناء".

كما أكدت المادة 03/679 مكرر من القانون المدني لا يجوز أن يكون الإستيلاء موضوعه عقارات أو بنايات سكنية مهما كانت الحالة إستعجالية⁽²⁾ كما يشترط فيه أن يكون الإجراء مؤقت لأنه يواجه حالة طارئة، بزوالها تعود الحالة إلى ما كانت عليه، كما يجب أن يكون الاستيلاء كتابيا صادر عن سلطة (الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي) كما جاء في المادة 680 من القانون المدني معدلة بالقانون رقم 14/88 (يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا، يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا).

(1)-نصت المادة 679 من أمر (58-75) المؤرخ في 1975/09/26 المعدلة بموجب قانون 14/88 المتضمن القانون المدني: "يجوز الحصول على الأموال والخدمات الضرورية لضمان حاجات البلاد إما بإتفاق رضائي أو عن طريق الاستيلاء وفقا للحالات والشروط المنصوص عليها قانون".

(2)-قرار رقم 42136 المؤرخ في 1986/07/12 المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 04 الصفحة 168 ((من المقرر قانونا أنه لا يجوز لاستيلاء بأي حال من الأحوال على المحلات المخصصة فعلا للسكن ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الإستيلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون، ولما كانت الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع فيه مشغولا من قبل الطاعنين وأن الشقة المتنازع فيها غير مصرح بشغورها، ومن ثمة فإن قرار والي ولاية عنابة المتضمن الاستيلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون ومتى كان ذلك استوجب ابطال القرار)).

مستخرج من عمر بن سعيد، الاجتهاد القضائي وفق الأحكام القانون المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 216.

كما جاء في نفس القانون سالف الذكر أن في مادته 681 مكرر 02 المعدلة بالقانون 14/88 أنه يحدد تعويض الاستيلاء بإتفاق الطرفين وفي عدم الوصول الى اتفاق يحدد المبلغ عن طريق القضاء⁽¹⁾.

يجب تعويض المالك بمبلغ عادلا ومنصفا ليس عليه تحمل الظرف الطارئ والإستثنائي.

2-التأميم:

لقد ورد مصطلح التأميم في الغرب لأول مرة في بداية القرن العشرين الذي جعل المال ملكا للأمة، ودخلت هذه الكلمة على اللغة العربية وذلك بإنتشار المذهب الإشتراكي الذي كان يشكل فكرة عصرية تداولت في تلك الحقبة⁽²⁾.

كما عرف التأميم على أنه: (انتقال أداة من أدوات الانتاج من مجال الملكية الخاصة الى مجال الملكية العامة للشعب، لتوسيع إطار المنفعة العامة وضمانا لها في الحالات التي يقتضيها مصالح الشعب).

من خلال هذا التعريف يثبت أن التأميم هو إنتقال وسائل الانتاج من ملكية الخاصة الى الملكية الجماعية، وقد يكون محل التأميم ملكيات عقارية غير مبنية كالأراضي الريفية⁽³⁾ أو ملكيات عقارية مبنية كما تعتبر الأرض والثروات التي تحويها وسائل إنتاج.

كما عرفه المشرع الجزائري في القانون المدني المادة 678 من الامر (58-75) المؤرخ في 1975/09/26: (لا يجوز إصدار حكم التأميم الا بنص قانوني على ان شروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون)

(1)-يرد الاستيلاء عن الإتفاع بالعقار لمدة محددة فقط فيحين نزع الملكية للمنفعة العامة يتمثل في حرمان المالك من عقاره نهائيا لكن يتفقا في حق الإعتراض واللجوء إلى القضاء للتعويض.

(2)-محمد أنس قاسم جعفر، نظرية العامة لأملاك الادارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص88.

(3)-حنان خوادجية سميرة ، مرجع سابق، ص85.

وإن الصورة التي جسدها المشرع الجزائري في التأميم كانت تأميم الأرض تحت قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر (71-73) المؤرخ في 1971/11/08 وقد شمل كل الأراضي غير المشغلة كان الهدف هو تحويل الملكية من الفردية الى الجماعية⁽¹⁾. مع العلم أن حقوق المالك لا تكون محصنة في التعويض ذلك أن المؤمن لا يمكنه اللجوء الى القضاء مثلما هو الحال في نزاع الملكية للمنفعة العامة والاستيلاء المؤقت وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة.

ثانيا: الشفعة الإدارية للعقار الحضري والريفي

عرفت المادة 794 قانون مدني الشفعة بقولها: (الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية). نستخلص من نص المادة أعلاه أن الشفعة هي رخصة يستعملها صاحبها المدعو الشفيع لتملك عقار كله أو بعضه بآعه صاحبه لشخص آخر غيره، تجهيز هذه الرخصة للشفيع أن يحل محل المشتري في هذا البيع إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون. كما ورد تعريف الشفعة في المادة الثالثة من مشروع المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية (الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع)⁽²⁾. فهي رخصة تجيز للجماعات المحلية⁽³⁾ الحلول محل المشتري، المحتمل في عملية البيع المنصبة على عقار فلاحى كان أو عمراني بواسطة هيئات خاصة حددها القانون، وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة على الأرض الفلاحية والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين بالنسبة للشفعة على الأرض العمرانية .

(1)- مع تبني نظام إقتصاد السوق ارجعت الأراضي المؤممة إلى أصحابها بموجب قانون التوجيه العقاري (25/90).

(2)- بن رقية بن يوسف، نشر قانون المستثمرات الفلاحية، طبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2001، ص 187.

(3)- الشفعة الإدارية: مقررّة لفائدة أشخاص عمومية كالدولة والجماعات المحلية تحل محل المشتري قبل إتمام عقد البيع وانتقال الملكية.

وهي طريقة إستثنائية للحصول على عقارات، وتظهر ممارسة السلطة العامة للدولة ولقد شرع هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المنفعة العامة، وإن حق الدولة في الشفعة تمارسه مباشرة عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظة العقارية⁽¹⁾.

أما حق الجماعات المحلية تمارسه مباشرة الوكالة الولائية للتنظيم الحضري لأن من مهامها هي حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، مع الإشارة أن حق الشفعة الإدارية عند التصرف العقار الفلاحي يكون تبعا لترتيب المذكور في نص المادة 795 من القانون المدني التي تعرضنا لها سابقا.

أما بالنسبة للأراضي العمرانية يكون ممارسة حق الشفعة الإدارية من الهيئات العمومية في مرتبة أسبق من مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الانتفاع⁽²⁾.

ونظرا لقوة الطلب على الأراضي العمرانية القابلة للتعمير وقلة العرض فإنه تم تنظيم الشفعة الإدارية على هذه العقارات في الباب الثاني من قانون التوجيه العقاري تحت عنوان (طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية).

ضمن الفصل الثاني المخصص للأراضي العامرة والقابلة للتعمير من المادة 66 إلى المادة 74 وذلك بإشراف وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحضري، وهي ذات أولوية في ترتيب الشفعاء المذكورين في مادة 795 قانون مدني جزائري⁽³⁾

ويعتبر هذا الإمتياز في رتبة الجماعات المحلية وسيلة رقابة على السوق العقارية إذ يمكن الدولة من معرفة كل المعاملات العقارية، إذن يمكن لكل بلدية استعمال حق الشفعة عن

(1)-إسماعيل شامة، حق الشفعة الادارية وفقا للتوجيه العقاري، المعهد الوطني للقضاء التكوين المتخصص في العقاري، محاضرات الدفعة الثالثة سنة 2003/2002، ص10.

(2)-حنان خواجية سميحة ، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 163.

(3)-تنص المادة 795 ق م ج (يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعات الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية : لمالك الرقبة اذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة - للشريك في الشيوع اذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي -لصاحب حق الانتفاع اذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها).

طريق المتعاملين والمتخصصين (الوكالة العقارية) وذلك لتلبية سياسة التهيئة العمرانية من أجل الحصول على أراضي ذات طابع عمراني.

المطلب الثاني

الهيئات والمصالح المتدخلة في تسيير العقار الحضري والريفي

هناك عدة متدخلين في تنظيم وتسيير العقار الحضري والريفي في الجزائر نجد منهم العموميون والخواص.

الفرع الأول

المتدخلون العموميون في التسيير العقاري الحضري والريفي

1- مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة من مصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وتحديدًا من سنة 1848، ومن ذلك الوقت إلى يومنا هذا وهي تقوم بالدور البالغ الأهمية في تسيير العقار والأملاك الوطنية والسهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بهذه الأملاك والمراقبة المستمرة لها⁽¹⁾.

كما تحدد وظائفها على النحو التالي:

- التسيير الإداري لأملاك الدولة.
- تسيير الشركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.
- القيام ببيع المنقولات والعقارات.
- تحصيل عائدات الدولة.
- مسك سجلات قوائم ممتلكات الدولة وجردها.
- مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.

(1) - يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة (حالة مدينة ورقلة)، مذكرة نيل شهادة ماجستير، جامعة باتنة الجزائر، 2013/2014 ص 62،

2- مديرية الحفظ العقاري:

أنشئت مديرية الحفظ العقاري بموجب مرسوم تنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري وتسييرها وهي هيئة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية⁽¹⁾ ومن مهامها :

-إشهار العقود

-تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.

-إعطاء المعلومات تقرب إلى مواطنين للإفادة بها.

-التحصيلات المالية العائدة من الإشهار.

3- مديرية مسح الأراضي:

النشاطات الرئيسية للوكالة هي: إنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية والحضرية⁽²⁾ على مستوى الوطن والمسح العام للبلدية، ويعطي الوضعية القانونية لكل ملكية عقارية للبلدية مهما كانت عمومية أو خاصة كما تسليم عنوان الملكية إلى كل مالك دفتر عقاري. عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري⁽³⁾.

4- البلدية:

بعد فترة الاستقلال لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار لكن بعد تراجع احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع أو توسيع مدينة ما، صدر أمر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 متضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات وأعطى هذا الأخير السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة، وذلك بالتحكم في الأراضي الخاصة بالبناء لإقامة مشاريع عمومية، ثم تم نقل مجال الاحتياطات العقارية إلى الوكالة العقارية

⁽¹⁾ -يحي مدور، مرجع سابق، ص 63.

⁽²⁾ -كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، د د ن، د س ن، ص 42.

⁽³⁾ -يحي مدور، المرجع السابق، ص 64.

المحلية بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ 1986/01/07 وتعمل البلدية على ضبط التحصيلات الأراضي، وقواعد استعمالها كما تسهر على مراقبة عمليات البناء وتهيئته حسب الشروط والقانون.

5-الوكالة العقارية الولائية:

نظرا للحاجة الملحة عن العقار تسارع في النمو السكاني، كان من الضروري تكليف هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية لمساعدتها في تنفيذ البرامج الإنمائية، ولهذا الغرض صدر مرسوم رقم 405/90 بتاريخ 1990/12/22 بإنشاء الوكالة العقارية المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، التي تقوم بحيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.

وفي 2003/11/05 صدر مرسوم تنفيذي رقم 03/408 بحل هذه الوكالات على ضوء التلاعب الصارخ من المنتخبين المحليين والمسؤولين عن العقار وتورطهم في إستنزاف الوعاء العقاري للمدن⁽¹⁾.

وحرصا على حماية الوعاء العقاري للمدن وتمكين المتعاملين والمستثمرين من الإستفادة من العقار الحضري لإقامة المشاريع، تأسست الوكالات العقارية الولائية التي لها سلطة الضبط والسهر على تسيير وتنظيم سوق العقار، وتكون لها فروع على مستوى البلديات أو الدوائر مهمتها حشد العقار الحضري لأغراض التنمية وتهيئة الحضرية⁽²⁾.

6-لجنة مساعدة على تحديد الموقع وترقية للإستثمارات وضبط العقار:

أسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن تنظيم وتشكيل وكيفية

(1)-سليمان عولمي، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د.الطاهر مولاي سعيدة، 2016/2015، ص28.

(2)-يحي مدور، مرجع سابق، ص 65.

التسيير، يكون على رأسها الوالي أو أحد ممثليه ولقد عدلت في 28/03/2010 لتصبح مديرية الطاقة والمناجم هي أمانة اللجنة بدل الكتابة العامة⁽¹⁾ مهامها هي:

- إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية
- مساعدة المستثمرين في الحصول على الوعاء العقاري لمشاريعهم ومتابعة الإنجاز
- تقييم السوق العقارية المحلية.
- المساهمة في ضبط العقار واستعماله العقلاني في الاستثمار⁽²⁾.

7- ديوان الترقية والتسيير العقاري:

وهي من الأشخاص المعنوية من مهامها إحصاء السكنات الواجب إنجازها والسعي نحو الحصول على الأوعية العقارية الضرورية للإنجاز، كما يعمل على إختيار مكتب دراسات ومؤسسة الانجاز والمراقبة الدائمة لهم مع ضمان التسيير وعملية البيع.

8- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

وهي مؤسسة عمومية صناعية تجارية لها فروع في كل أنحاء الوطن أنشئت طبقا للمرسوم تنفيذي رقم 119/07 الموافق لـ 23/04/2007 مهمتها تسيير وترقية الوساطة والضبط العقاري فهي تقوم بـ:

- تسيير الحافطة العقارية وترقيتها
- نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات طابع الاقتصادي.
- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها وإبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بها.
- تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بنشاطها.

(1) - يحي مدور، مرجع سابق، ص 66.

(2) - رفيق حمادة، استهلاك المجال الحضري والتنمية المستدامة دراسة مدنية برج بوعرييج، مذكرة تخرج لنيل ماستر، جامعة محمد بوضياف، قسم تسيير مدني شبة تسيير تقنيات حضرية، تخصص تسيير مدينة، 2014/2015، ص 35.

الفرع الثاني

الهيئات الخاصة المسيرة للعقار الحضري والريفي

أولاً: أهم المتدخلين في تسيير العقار الحضري

1-التعاونية العقارية

تأسست بموجب الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي (انجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها، بموجب التشريع المتعلق بإقتناء الملكية تأسس بقانون أساسي وبعقد توثيقي لها رئيس ولها أعضاء ولكل تعاونية اسم واعتماد ومقر وقانون أساسي)⁽¹⁾.

2-الوكلاء العقاريون:

وهي وسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء وتنتلّي مقابل ذلك نسب فوائد حسب صنف المعاملة ويحدد مبلغ الإستفادة، كما قام الإتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولاً يحدد الأتعاب التي تستفيد منها الوكالات.

3-المرقون العقاريون:

ظهرة بموجب القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 وهي تقوم ببناء عمارات أو مجمعات تستعمل في السكن كدور أساسي، أما الدور الثانوي يتمثل في إقامة محلات ذات طابع مهني أو تجاري تقع في مناطق خاصة ومهيأة وواقعة في محيط حضري.

(1)-سليمان عولمي، مرجع سابق، ص36.

4- مكاتب التوثيق:

والتي يشرف عليها الموثقين الذين يتلقون العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها وتسجيلها وإشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لإعطائها الصيغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير يتم توثيق العقود على ثلاث مراحل⁽¹⁾.

أ- وظيفه التوثيق:

يمكن تجسيد وثيقة التوثيق في:

- إفراغ العقد في قالب الرسمي

- تمكين المتعاقد من سند تنفيذي

- يعتبر ما جاء في عقد الموثق حجة على كافة وناظا

- تنبيه المتعاقدان على التصرف المقبلان على التنفيذ

إن أحكام عقد البيع تترتب بمجرد توثيق العقد وأن قبل شهره بالمحافظة العقارية فإنه لا ينقل الملكية الى المشتري، لكنه ينشئ التزامات في مواجهة كل من الطرفين فيلتزم بموجبه البائع بنقل الملكية الى المشتري وتسليم المبيع وضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

ب- وظيفه التسجيل:

بعد تحرير العقد في قالبه الرسمي فإن القانون إشتراط عن الموثق بتسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع، التي يتبع لها مكتب التوثيق إقليميا وبذلك تعود الحقوق والرسوم لحساب الدولة.

ج- وظيفه الشهر:

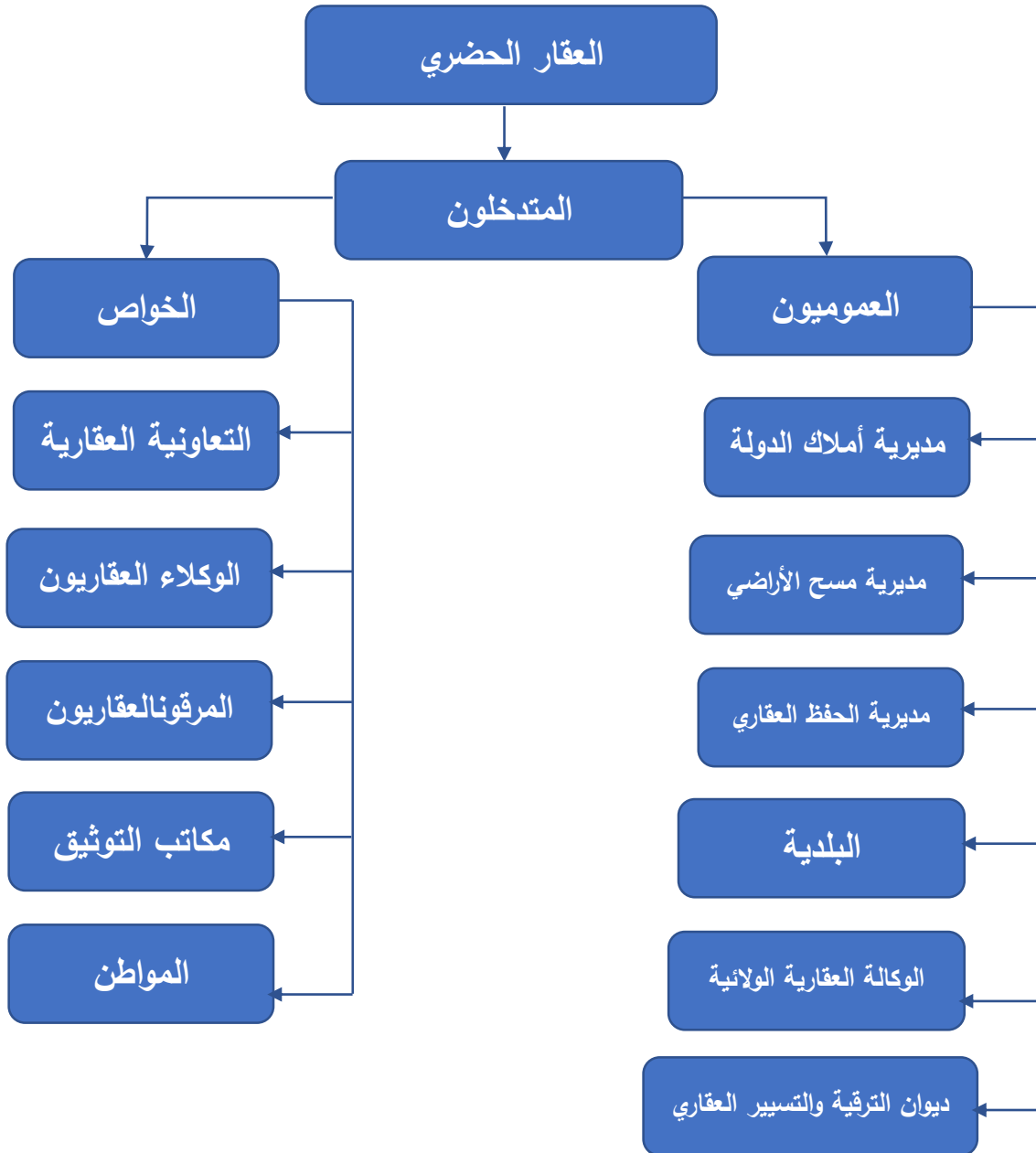
إن الإشهار العقاري دوره الأساسي يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار فضلا على أنه يؤدي إلى إتمام نقل الملكية بين الطرفين المتعاقدين.

(1)- فريدة مزياي، دورة العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، العدد 06، جانفي 2012، ص ص 48-58.

5-المواطن:

وهو الذي يقوم بعدة عمليات على الملكية العقارية كشهادة التقسيم ورخصة التجزئة كما يساهم في تشكيل مناطق واسعة حول أو داخل المدن.

الشكل رقم (01): مخطط توضيحي للمتدخلين على العقار الحضري



ثانيا: أهم المتدخلين في تسيير العقار الريفي¹

- الوزارة الوصية
- الفرع الفلاحي المؤهل إقليميا
- خدمات عمومية: إدارات عمومية معنية، لجنة الدائرة للسكن الريفي، المحافظة العقارية والسجل العقاري والجماعات المحلية.
- مدرسة السكن والتجهيزات العمومية
- الخبرة الهندسية: المهندسون المعماريون ومكاتب الدراسات التقنية الطبوغرافية.
- صاحب المشروع: المستفيد من السكن الريفي
- سكان المحيط المجاور
- منتجو ومزارعو مواد البناء
- مقاولات الأعمال: المنظمة والغير منظمة.
- خدمات عمومية: إدارة عمومية معنية -المحافظة العقارية -السجل العقاري والجماعات المحلية.
- الصيانة والاصلاح -خدمات -كهرباء-ترصيص
- النظام البنكي: مؤسسات مالية التي تسهر على تسيير العملية ماليا.
- مجموع هذه المؤسسات والفاعلين يتفاعلون معا حتى يتم إنجاز سكن ريفي وفق خرائط مدروسة.

(1)-عبد العزيز عقابة، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجا، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2010، ص67-68.

خلاصة الفصل الأول

قمنا في هذا الفصل من المذكرة بمحاولة تحديد مفهوم التحقيق العقاري حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى تعريف التحقيق العقاري لغة وفقها وقانونا، والأهداف التي جاء من أجلها والمتمثلة في إصلاح العيوب التي تترتب عن عقد الشهرة وتدارك تأخر عملية المسح العام للأراضي، وشروط ومجال تطبيق قانون التحقيق العقاري والذي يقتصر على جميع العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام والعقارات المملوكة ملكية خاصة باستثناء الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش والوقفية.

غير أنه لا يمكن تطبيق هذا الإجراء إلا بتوفر شروط يتعلق البعض منها بالعقار موضوع التحقيق والمعاينة البعض الآخر يتعلق بالحيازة ذاتها، التي يترتب عنها تحويل الواقعة إلى حالة قانونية تؤدي إلى اكتساب العقار محل الحيازة عن طريق التقادم المكسب التي نصت عليها المادتين 808 و 827 من ق م ج.

أما المبحث الثاني حاولنا تعريف النمطين من محل العقار المعنيين بالتحقيق الجماعي وهما العقار الحضري والعقار الريفي والهيئات المتدخلة في تسييرهما والإشراف عنها.

الفصل الثاني

الإطار القانون للتحقيق العقاري الجماعي

الفصل الثاني

الإطار القانوني للتحقيق العقاري الجماعي

تعد عملية الحصول على سند ملكية ضمن عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التطبيقي له المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية مسألة جوازية⁽¹⁾، بمقتضاها يجوز لكل حائز بدون سند حسب مفهوم المادة 826 قانون مدني⁽²⁾ في العقارات التي لم تشملها عملية المسح العقاري، أو للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 .

ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية أن يبادرو بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي يتضمن طلب معاينة قانونية ومادية للأماكن العقارية، والحقوق العينية المرتبطة بها وتحديد المعالم الحدودية⁽³⁾ من خلال القيام بإجراءات المعاينة، التي تتمثل في البحث عن كل العناصر والمعلومات أو التصريحات والحصول على جميع الوثائق، لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان .

بعد نشر واسع على مستوى المحلي وعلى مستوى المصالح للحفظ العقاري ومسح الأراضي وأماكن الدولة والضرائب، كما بينت ذلك المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وبالعودة إلى هذه الأحكام نجد أن المشرع الجزائري بين نوعين من الإجراءات الخاصة لمعاينة الملكية العقارية، فيمكن أن يكون طلب التحقيق العقاري بصفة فردية إختيارية في أي

(1) - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في تشريع الجزائر، مرجع سابق، ص 236.

(2) - المادة 826 ق م ج تنص على "تبقى الحيازة محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها مالم يقر الدليل على خلاف ذلك".

(3) - حمة مرامية، دور التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية في الجزائر، واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 5.

وقت، أو يندرج تحت إطار عملية جماعية كما جاء في المادة 06 من القانون 02/07 "يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت"

أما ما جاء في المادة 6 من ذات القانون الفقرة الثانية "..... غير أنه لا يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية حضرية وريفية". وعليه سنتعرض في هذا الفصل إلى الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري الجماعي مبحث أول ثم المنازعات التي قد تثور سبب تطبيق هذا الصنف من التحقيق العقاري من خلال الآثار والمنازعات المترتبة عنه مبحث ثاني.

المبحث الأول

الإطار القانوني لتحقيق العقاري الجماعي

حصر المشرع الجزائري إجراء التحقيق العقاري الملتزم بصفة جماعية فقط في إطار إنجاز برنامج بناء وتهيئة عقارية ريفية أو حضرية، حيث تبادر الدولة عن طريق هيئاتها (الولاية والبلدية) بالتحقيق العقاري الجماعي وتسليم سندات الملكية لشاغلي هذه البرامج، بحيث تهدف الى تفادي العراقيل وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، وعند الإقتضاء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽¹⁾.

المطلب الأول

إجراءات فتح التحقيق العقاري الجماعي

قبل التطرق إلى الأعمال التحضيرية والأعمال الميدانية التي تناولناها كل منها في فرع نتطرق إلى بعض القواعد العامة التي لا بد من توفرها والوقوف عليها وهي:

1-تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية

بما أن العملية تتم تحت إشراف ورقابة ومسؤولية مدير الحفظ العقاري الولائي بهذه الصفة يتعين ضمان السير الحسن للعملية بتنصيب خلية دائمة وتمكينها مما يلي:

- تعيين الجهاز البشري المكلف بالتحقيق العقاري
- تمكينهم من النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية وتوفير الدليل المعد لذلك
- توفير كل السجلات والمطبوعات الضرورية
- توفير برمجة الإعلام الآلي والحرص على العمل به
- توفير الدعم اللازم المعنوي والمادي للقيام بمهمتهم.

(1)-نذير بيبوت، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بخصوص القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي الخاص بالغرفة العقارية الصادر عن قسم الوثائق، الجزء الثالث، 2010، ص25.

- متابعة العمليات بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي لتحدي الأقسام المسحية التي يطبق فيها الاجراء.

- على العون ومساعدته الإمام بكل الأحكام القانونية والتنظيمية والمتعلقة بالإجراء⁽¹⁾

2- مؤهلات ومواصفات القائم بالتحقيق:

تعيين محقق عقاري في إطار عملية جماعية⁽²⁾ تتم تحت مسؤولية مصالح الحفظ العقاري الولائي، وينبغي أن يكون المحقق العقاري شخص ذو قدرات ومهارات وكفاءات مهنية جدية تتصل بالميادين التالية:

- لا بد من تحصيل مجموعة من المعارف خاصة القانونية منها في المجال المدني والإداري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القانون العقاري.

- كما يجب أن يكون له القدرة على تطبيق القوانين مع جمع وتحليل النتائج وتنسيق بين الأطراف ومعرفة جلسة الصلح والقدرة عن الاقناع.

وبعد تعيينه من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي يتأخذ قرار بفتح تحقيق عقاري يدعى مقرر فتح تحقيق عقاري جماعي⁽³⁾.

الفرع الأول

الأعمال التحضيرية

تجيز المادة 06 فقرة 02 من القانون 02/07 على إمكانية فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية بهدف تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات.

(1) التعليمية رقم 03، مرجع سابق.

(2) أنظر الملحق (01)

(3) أنظر ملحق (02)

ويتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بناء على قرار يتخذه الوالي، وبمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة⁽¹⁾.

ويكون قرار الوالي المتعلق بفتح تحقيق جماعي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات، ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين والى المديرين الولائيين، المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية وتنمية الريفية لإصاقها⁽²⁾، وذلك كله من أجل تحديد قابلية الأراضي للبناء أو كونها أرض فلاحية غير صالحة للبناء، وبعد ذلك ينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية⁽³⁾ على أن يقدم بهذا الطلب لمديرية الحفظ العقاري في أجل 15 يوم على الأقل مرفوق بالوثائق التالية:

- مستخرج من شهادة الحائز
- تحديد الصفة للشخص المعني (معنوي) ويتمثل في الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلهم القانوني.
- إعداد مخطط طبوغرافي للعقار المعني مع الاستعانة بخبير عقاري وذلك يكون على نفقة الهيئة المعنية بالمشروع (الولاية - رئيس مجلس شعبي بلدي).

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

(2)- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 147/08: "يكون قرار الوالي محل نشر واسع، عن طريق لصقة لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات ولهذا الغرض، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته، ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين والى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة، والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقها".

(3)- خالد رمول، مسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، سنة 2000، ص ص 71-80.

• تقديم كشف وصفي للعقار يعده مهندس خبير عقاري يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار وحدوده ومساحته وكذا الأعباء والإرتفاقات وأسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين⁽¹⁾.

قبل التنقل الى عين المكان لمباشرة التحقيق الميداني وجمع كل الوثائق المكتوبة أو المرسومة والتي تسمح بتعيين العقار المعني وتحديد الحقوق والمطبوعات⁽²⁾، والإطلاع على كافة المخططات التي لها علاقة بالعقار موضوع التحقيق والتي تساعد المحقق العقاري في إنجاز مهمته مع ضرورة التأكد من توافر الشروط الضرورية لكل العملية .

كما يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتقيد الطلب في سجل ايداعات الملفات المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية كما يفتح سجل شكاوى لتلقي الاعتراضات والاحتجاجات⁽³⁾ التي يمكن أن تثار بعد نشر واسع عن طريق اللصق على مستوى مديرية الحفظ العقاري، وكذلك على مستوى مقر البلدية المعنية، وينشر أيضا في الجرائد الوطنية والجهوية والوسائل الالكترونية، وفي هذا الصدد كما نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 147/08 سألقة الذكر⁽⁴⁾.

كما أوضحنا سابقا أن مدير الحفظ العقاري الولائي هو المخول قانونا بنشر قرار الوالي بهدف إعلام الجمهور لتقديم الحجج و الاعتراضات وبعدها يقوم بفحص أولي للملف ويتأكد من قبول الطلب، ثم يقيده كما ذكرنا في سجل ايداعات خاص بالعمليات جماعية⁽⁵⁾.

يياشر المحقق العقاري قبل تنقله إلى مكان تواجد العقار والتحقيق بشأنه القيام بأعمال تتمثل في جمع كل الوثائق التي تسمح بتعيين العقار .

(1)-انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 147/08، المرجع السابق.

(2)-المادة 09 من قانون 07-02، المرجع السابق.

(3)-عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص152.

(4)-كون عمليات التحديث الريفي والحضري يتطلب استشارة مسؤول التعمير والمصالح الفلاحية.

(5)-أنظر الملحق 03.

الفرع الثاني

الأعمال الميدانية

يتطلب التحقيق العقاري جملة من الإجراءات والتحقيقات في عين المكان أي مكان تواجد العقار محل طلب التحقيق العقاري، وهو ما يقوم به المحقق العقاري وهذه المرحلة مسندة إلى هذا الأخير حيث يسمح له بالقيام بأبحاث في السجل العقاري، حيث يمكنه من الاطلاع على كل المخططات القديمة وهو مزود بجميع المعلومات ولديه الاطلاع الكافي لكل ما يلي:

أولاً: القيام بجمع كل الوثائق البيانية والخطية

وهي عملية جمع كل الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق العقاري والاطلاع عليها وتتمثل في الوثائق التالية:

- الشهادات الكتابية والجبائية.
- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم⁽¹⁾
- مخطط أقسام البلدية⁽²⁾: إقليم البلدية مقسم إلى أجزاء تسمى أقسام، ويكون محيط الأقسام.
- وتثبت حدود الطرق والمسالك ومجاري المياه المستقرة والخنادق والأسوار والشوارع مع الاستعانة بمخطط أقسام المتوفر لدى مصالح مسح الأراضي.
- المهندس الخبير العقاري يحدد موقع العقار موضوع التحقيق قياساً إلى مخطط الأقسام والإحداثيات الجغرافية (وثيقة لدى مصالح مسح الأراضي).
- مخططات مجلس الشيوخ، المخططات من نوع قانون 1873 بمقياس $\frac{1}{40000}$ مخططات الإقليم.

(1)-التعليمية رقم 03 المرجع السابق، ص07.

(2)-عياد وهاب، المرجع السابق، ص ص 101، 103، 102.

- مخططات الخاصة التي تعدها مصالح مسح الأراضي وثائق المتعلقة مجمل عمليات نزع الملكية التي وقعت على مستوى البلدية أو الولاية، توجه المحقق العقاري نحو سجلات القوام الموجودة في المحافظة العقارية.
- مخططات الطرق والمسالك والمستندات الملحقة التي يمكن الحصول عليها من مديرية الأشغال العمومية إذا تمكن المحقق العقاري من حفظ الأملاك العامة ومعرفة الارتفاقات والمناطق التي يمنع فيها البناء
- مخططات المجموعات الغابية (تجنباً للاستيلاء).
- مخططات وضع معالم الحدود في إطار أشغال للثورة الزراعية الموجودة لدى مصالح مسح الأراضي أو مصالح فلاحية أو المجلس الشعبي البلدي يعطي معلومات حول الأراضي المؤممة والمدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية التي أصبحت ضمن الأملاك الوطنية.
- مخططات المستمرات الفلاحية تجنباً للتعمير في المناطق الخصبة.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي إذ أن جميع المخططات ووثائق التي توضع في متناول المحقق فهي للإطلاع عليها.
- مع توفير كل الإمكانيات المادية مثلاً وسائل النقل كذا تسهيلات للإستدعاء أصحاب الجوار إذا اقتضى الأمر مع حضور الشهود ينتقل المحقق العقاري في التاريخ المحددة.

ثانياً: التعرف عن العقار

يعتمد المحقق على المخطط المعد من طرف المهندس الخبير العقاري والمرفق بالطلب للتعرف عن العقار، ويقارن من حيث المساحة المحتوى والموقع والحدود والاستعانة بالتصريحات الشاغلين المجاورين والتأكد من عدم وجود تعدي على العقارات المجاورة.

كما يجب على المحقق العقاري التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية⁽¹⁾، أو وقف وأن يتأكد من أن العقار لا يقع في الأقسام المسحية للمناطق المسوحة أو في المناطق التي شرع أعوان المسح العام للأراضي مباشرة العمل فيها. وبعد تأكد أيضا من واقعة الحيازة وشروطها التي حددها القانون وبعد فحص المحقق العقاري لكل الشهادات والوثائق الكتابية أو الجبائية إن وجدت، ويقوم المحقق باستقبال وتقييد كل الاحتجاجات والاعتراضات التي يبيدها ذوي الشأن أثناء عملية التحقيق وهذا من شأنه حماية حقوق الملاك والحائزين المجاورين، وكذا حماية أملاك الدولة وجماعاتها الإقليمية وكذا حقوق الخواص⁽²⁾.

إن الفرق بين الإجراء الفردي والجماعي لإعداد شهادة الحيازة يتمثل في كون الحائز ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر لقرار الوالي في الصحافة وإلا سقط حقه في الحيازة بالنسبة للأجراء الجماعي، أما في الحيازة في إطار الفردي فالحائز غير مقيد بتقديم الطلب في أجل معين تقديمه متى شاء إلى البلدية كما تعرضنا لها سابقا.

ثالثا: تحرير المحضر المؤقت³

إثر انتهاء المحقق من إجراءات وعمليات التحقيق يحرر محضر مؤقت مسبب قانون يتضمن نتائج التحقيق حسب ما جاء في المادة 12 من المرسوم تنفيذي 147/08⁽⁴⁾ بما فيها تصريحات الطالبين والملاك المجاورين وغيرها من التصريحات التي تعتبر شهادات على الحيازة أو نفيها، وكذلك بيان المستندات التي قدمت له ويقوم بتدوين في محضر في متناول

(1)-تعليمية رقم 03 مرجع سابق، ص08.

(2)-عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص273.

(3)-أنظر الملحق 04.

(4)-تنص المادة 12 من المرسوم تنفيذي 147/08 (يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري خمسة (15) يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله الى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوم في مقر البلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعترافات محتملة/.....).

الجمهور للإطلاع عليها في الأماكن العمومية، وخاصة في مقر البلدية التابع لدائرة اختصاصها العقار وفي مقر مصالح الحفظ العقاري⁽¹⁾.

لمدة 30 يوما تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم أي اعترافات محتملة ليشرع بعدها في تسجيلها ومحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة.

رابعاً: تسجيل الاعتراضات ومحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة⁽²⁾

يقوم المحقق العقاري بتسجيل الاحتجاجات والاعتراضات⁽³⁾ المثارة أثناء التحقيق في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، ويمكن للمحقق العقاري عند الاقتضاء أن ينتقل من جديد إلى الميدان كما جاء في المادة 14 من المرسوم تنفيذي 147/08.

تبدأ المدة المقترحة للإعتراضات والمقدرة بـ 30 يوم بعد مرور 8 أيام من تاريخ مدة اللصق المحضر المؤقت ونميز منها حالتين:

الحالة الأولى: يقوم المحقق العقاري بتسجيل كل ما قد يثار من اعتراضات في سجل خاص يدعي سجل الشكاوى⁽⁴⁾ وهو سجل مفتوح لدى مصالح الحفظ العقاري المرقم والمختوم بواسطة مدير الحفظ العقاري مرة أخرى إلى الميدان⁽⁵⁾ فإنه يحرر تقريراً مفصلاً إلى مدير الحفظ العقاري.

وطبقاً لما جاء في المادة 12 من قانون 02/07 فإن من صلاحيات المحقق العقاري إجراء جلسة صلح بين مدعي الحيازة وبين المعارضين وذلك في غضون 08 أيام التي تلي إيداع الاعتراض في مديرية الحفظ العقاري.

(1) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 218.

(2) - المرجع نفسه، ص 219.

(3) - انظر الملحق 05.

(4) - المادة 11 من القانون 02/07 السالف الذكر.

(5) - أنظر المادة 02/11 من قانون 02/07، المرجع السابق.

إذ توصل الأطراف إلى حل يرضي الجميع حرر محضر الصلح⁽¹⁾، ملزم لجميع الأطراف ويستأنف المحقق العقاري بعدها تحقيقه أما في الحالة المخالفة إذا لم يتصل الأطراف إلى حل وفشل المحقق العقاري في الصلح يمرر محضر عدم الصلح⁽²⁾.

يبلغ المحقق الأطراف بمقرر عدم الصلح وتوقيف إجراء التحقيق للطرف الذي قدم احتجاجا أجل مدته شهرين من تاريخ استلام محضر عدم الصلح، لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة مع الإلتزام بكل الشروط المتعلقة بآجال رفع الدعوى مع إشهارها في المحافظة العقارية⁽³⁾.

وعليه إذا قام المعارض بشهر دعواه أمام المحافظ العقارية في المدة المحددة يخبر الوالي أو رئيس البلدية بتعليق إجراءات التحقيق إلى حين صدور حكم نهائي كما جاء في المادة 18 من المرسوم 147/08.

في حالة لم يقم المعارض بإشهار عريضة الدعوى في الآجال المذكورة يستمر التحقيق العقاري طبقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم السالف الذكر⁽⁴⁾.

الحالة الثانية: وفي حالة عدم وجود اعتراضات وبعد انتهاء 30 يوم المخصصة لتقديم الاعتراضات ضد المحضر المؤقت، وفي حالة غياب أي احتجاج أو في حالة رفض الاعتراض لعدم جدواه أو فوات المواعيد يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي.

وذلك حسب ما جاء في المادة 13⁽⁵⁾ من قانون 02/07 وهو أيضاً ما أوضحته المادة 13 من المرسوم رقم 147/08 بنصها (في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به)⁽⁶⁾.

(1) -أنظر الملحق 06.

(2) - أنظر الملحق 07.

(3) -حمة مرامية، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 08.

(4) -انظر المادة 19 من المرسوم 147/08 السابق الذكر.

(5) -المادة 13 من 02/07 (يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري).

(6) -أنظر الملحق 08.

عندها يقوم المهندس الخبير العقاري فوراً وفي حضور المحقق العقاري برسم الحدود الخاصة بالعقار محل التحقيق، وذلك على نفقة طالبه كما يقوم المحقق العقاري بتسليم كامل الملف المتضمن للطلب والوثائق والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مفصلاً⁽¹⁾.

في حالة غياب أحد المعارضين أثناء جلسة الصلح:

لم يتعرض قانون 02/07 ولا مرسومه التنفيذي 147/08 هذه الحالة فرضها الواقع العملي، حيث لوحظ العديد من المرات، إن المحققين العقاريين لا يحددوا جلسة الصلح حيث في بعض الأحيان تفوق المدة أكثر من سنة من تاريخ تقديم الاعتراض سادت هذه الحالة مدة طويلة إلى غاية 2014، وهو تاريخ صدور مذكرة رقم: 07285 المؤرخة في 2014/07/15⁽²⁾ التي عالجت حالة غياب لمعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح، والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية حيث أن غياب أحد طرفي جلسة الصلح يؤدي في أغلب الأحيان بالمحقق العقاري إلى إعداد محضر عدم الصلح إلا أنه يجب التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: حالة غياب المعارضين

هو الشخص الذي يقوم بالاعتراض على عملية معاينة حق الملكية العقارية بعد تحديد جلسة الصلح خلال 08 أيام التي تلي تاريخ تقديم الاعتراض وحضور المعارض ضده فقط. فهنا تعقد جلسة صلح ثانية خلال شهرين من إرسال الاستدعاء لكليهما أما في حالة غياب المعارض يقوم المحقق العقاري من إعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، ويعتبر الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعارض بذلك.

(1) -انظر التعلية رقم 03، مرجع سابق.

(2) -المذكرة رقم : 7285 المؤرخة في 2014/07/15 المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

الحالة الأولى: حالة غياب المعارض ضده

وهو الشخص الذي يطالب بحصول على سند ملكية عقارية في ضل التحقيق العقاري ويتغيب أثناء جلسة الصلح ويحضر المعارض فقط فعلى المحقق العقاري الاعلان عن جلسة صلح ثانية خلال شهر من اشعار الطرفين.

وفي حالة غياب المعارض ضده أثناء جلسة الصلح الثانية يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح مع احترام الإجراءات التضامنية المنصوص عليها في هذه الحالة طبقا للمادة 12 من قانون 02/07، كما يتعين على المحقق العقاري إبلاغ الأطراف بالنتائج المتوصل إليها أما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا¹ يدون فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.

وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري برسم معالم الحدود على نفقة الملتمس صاحب الطلب، كما يقوم بتقييم العقار ويعد محضر المعالم الحدودية الذي يوقع عليه هو والمحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدودية الثابتة ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه إلى المحقق العقاري.²

المطلب الثاني

الهيئات القائمة بالتحقيق العقاري الجماعي

بسبب الإشكالات العملية التي طرحها إجراء عقد الشهرة وسطحية إعداد كونه يتضمن إجراءات بسيطة وسريعة مردها للتحايل والتلاعب والتواطؤ في بعض الأحيان مع الموثقين بعيدا عن أي تدخل أو مراقبة للسلطة العمومية، أدى بالمشروع إلى إلغاء العمل بها وحاول تدارك الأمر باستحداث معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الذي يتم تحت وصاية ومراقبة وتسيير السلطات العمومية، وبالتالي القائمين على إتمام العملية والإشراف

1-أنظر الملحق 07، سالف الذكر.

2-عمر حمدي باشا، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 160. راجع أيضا المادة 13 من المرسوم 147/08.

عليها وهم مدير الحفظ العقاري، باعتباره المشرف والمسير والمحقق العقاري الذي يعمل على إنجاح عملية التحقيق العقاري كبديل عن الموثق، الذي كان يعد عقد الشهرة وهو قريب من المواطن والمحافظ العقاري، الذي يلعب دورا في شهر السند الناتج عن عمليات التحقيق . هذا كله سنتعرض له في الفرع الثاني أما الفرع الأول فهو خاص بالجماعات المحلية التي نستقرأ من خلال المرسوم التنفيذي وقانون 02/07، أنها أصبحت لها علاقة بالتحقيق العقاري وبعض الإدارات التابعة لها والتي لها علاقة وطيدة باتجاه هذه العملية⁽¹⁾.

الفرع الأول

الجماعات المحلية ودورها في التحقيق العقاري

إن ضرورة إنجاز عمليات التحقيق العقاري تستدعي إشراك جميع الفاعلين وذات الصلة بعملية التحقيق العقاري، ويظهر من خلال نصوص القانون 02/07 ومرسومه التنفيذي، أن هناك مشاركة دائمة لمصالح لها علاقة وطيدة بعملية التحقيق العقاري، فمن نص المادة 08 من القانون 02/07، يتبين لنا أن مقرر فتح التحقيق يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي لإلصاقه بمقر البلدية ويكون موضوع نشر واسع بمقرها ومصالحها عبر الاختصاص الإقليمي. كما نصت المادة 06 منه أن قرار الوالي يكون محل نشر واسع على مستوى المديرية، ويرسل نسخة منه إلى رؤساء الدوائر الشعبية البلدية المعنية، حتى يتمكن من يهيمه الأمر أن يطلع عليها والى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف، والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإلصاقها والغرض هو إعلام الغير بعملية التحقيق العقاري، حتى يتمكن في حالة وجود أي احتجاج أو عائق، قانوني، بإبداء الأمر في الآجال المنصوص عليها.

(1) - محمد فشييت، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص عقاري، جامعة سعد دحلب البلدية، سنة 2011/2012، ص 119.

كما نصت المادة 2/6 من القانون 02/07 إن الدولة وعن طريق هيأتها المحلية (البلدية-الولاية) يمكن لها أن تبادر بفتح التحقيق عقاري الجماعي في إطار إنجاز برنامج البناء والتهيئة العمرانية من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي الأراضي المعنية بهذه البرامج.

وتكون هذه المبادرة بقرار من الوالي أو باقتراح منه أو باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً⁽¹⁾، ويقوم الوالي بتحديد المجال الترابي المعني، كما يقوم بكل ما تقتضيه هذه العملية من ضرورة استشاره الهيئات التنفيذية المختصة بالولاية كمديرية الفلاحة والتنمية الريفية ومصالح التعمير والسكن والبناء كل في مجال اختصاصه.

الهدف من هذا الإجراءات هي تفادي المشاكل التي يمكن أن تثار أثناء إنجاز وتسوية وضعية العقارات حين اسنادها إلى مالكيها، وعند الاقتضاء تتدخل الجماعات المحلية للإنجاح التهيئة العمرانية والتحديث الريفي والحضري⁽²⁾.

وللجماعات المحلية (البلدية والولاية) دور كبير في الدفاع عن مصالحها من أجل تحقيق النفع العام إذ تقوم بإنجاز وتهيئة المشاريع التنموية في الوسط الحضري والريفي، لتشكل بذلك عراك تنموي محلي يرفع من مستوى المعيشي للمواطن باعتبارها قريبة منه، وهي وضعت أساسا بهدف تسيير شؤون الأشخاص وتحسين وضعية حياتهم في الوسط الحضري والريفي في جميع المستويات (الاقتصادية-الاجتماعية-الإدارية....)

إن إنجاز مخططات البلدية للتنمية، وكذا توطيد المشاريع بإقليم البلدية مرهون بتوفير الوعاء العقاري المناسب لها.

وقصد التكفل بالأوعية العقارية تم إنشاء لجنة ولائية على مستوى كل ولاية مكلفة باختيار الأراضي وتسوية وضعيتها لإنجاز المشاريع التنموية باستثناء تلك الممولة من طرف البرامج

(1) -أنظر المادة السابعة من القانون 02/07، المرجع السابق.

(2) -نذير بيوت، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، قسم الوثائق والمستندات، الجزائر، 2010، ص25.

البلدية للتنمية التي أصبح حق التصرف في أوعيتها من اختصاص الوكالات العقارية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري⁽¹⁾.

أما بخصوص التعامل مع طلبات فتح التحقيق العقاري الجماعي المتعلق بقطع أرضية مشيدة عليها بنايات دون تبرير، والتي سبق معالجتها بموجب الأمر 01-85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها⁽²⁾ والذي كان يهدف إلى حماية الملكية العقارية والتعمير وذلك بمنع الأشخاص من إقامة بناءات كيفما كان نوعها أو مواقعها، إلا بعد حصولهم على رخصة بناء من طرف السلطة المختصة كما هدف أيضا إلى تسوية أوضاع الشاغلين للعقارات المبنية أو قطع أراضي معدة للبناء اشتروها أو حازوها بعقود مخالفة للقانون⁽³⁾.

ومن ثم في حالة وجود بناية في بلدية ما تخص عقار محل تحقيق عقاري في إطار علمية جماعية، لا بد من تبريرها بإستثناء المنجزة قبل تاريخ 1985/08/14 والمبررة بواسطة وثيقة مسلمة من طرف البلدية⁽⁴⁾.

كما تجدر الإشارة أن قانون 02/07 لا يهدف إلى تسوية البنايات الغير شرعية بصفة مطلقة بل إلى معاينة حق الملكية العقارية للشخص الذي يمارس حيازة على عقار تسمح له بإملاكه عن طريق التقادم المكسب، وهو ما نصت عليه رقم المذكرة 02696 المؤرخة في 2012/03/13، المتضمنة مآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون

(1) - chabaneBanakezouh, la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme, revue, IDARAN, N°2, 2001K P68.

(2) - الأمر رقم 01/85 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية العدد 34، سنة 1985 والمغى بموجب المادة 80 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير المؤرخ في 1990/12/01 الجريدة الرسمية عدد 22 سنة 1990.

(3) - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 37.

(4) المذكرة رقم 02696 المؤرخة في 2012/03/13 المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 مآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

رخصة رسمية بإنجاز بناية بعد صدور الأمر 85-01 يعد مخالفا للقانون ويتم رفضه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني

دور المحافظة العقارية في التحقيق العقاري

بالرجوع الى أحام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد أن المشرع قد أسند مهمة الشهر العقاري لهيئة إدارية تسمى بالمحافظة العقارية لكنه لم يأت بأي تعريف خاص بها، تاركا ذلك للفقهاء ولقد عرفها البعض: (هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري)⁽²⁾.

كما قال غيرهم مصلحة إدارية مسندة إدارتها لمحافظ عقاري في حين يرى البعض بأنها مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون⁽³⁾.

وعموما يمكن القول أنها إدارة خاضعة لوزارة المالية يسيرها موظف يسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري⁽⁴⁾.

تنص المادة 15 من قانون 02/07 في فقرتها الثانية على (يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد تنفيذه).

(1) - فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، قسم قانون خاص، تخصص قانون مدني أساسي مرجع سبق، ص 113

(2) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2003، ص 70.

(3) خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص 77.

(4) رضا صنوبر أحمد، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان الجزائر، 2015/2016، ص 189.

كما تنص المادة 16 من ذات القانون على (يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، وبعد إثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله الى مسؤول الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعني).

وتطبيقاً لنص المادتين 15 و 16 من القانون 02/07 يرسل مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد إشهاره مرفقاً بكل الوثائق التي تمكنه من بسط رقابته على المقرر لاسيما وثائق الهوية والمخطط الطبوغرافي، البطاقة الوصفية، المحضر المؤقت، المحضر النهائي، محضر لصق، المحضر المؤقت⁽¹⁾.

إذا رأى المحافظ العقاري أن الإجراءات التي أسندت إلى المحقق العقاري والمدير الولائي للحفظ العقاري سليمة ونفذت حسب القانون ووفقاً لنصوص قانون التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي له يشهر مقرر الترقيم.

كما أسندت مهمة للمديرية الولائية للحفظ العقاري بموجب قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 تمثلت في تمكين المواطنين من الحصول على سندات الملكية في عقارات غير ممسوحة للأملاك الخاصة، ويكون هذا بموجب طلب من صاحب المصلحة مقدم إلى المدير الوطني للحفظ العقاري وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون 02/07 "...توجه طلبات فتح التحقيق العقاري الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وبناء على قرار الوالي في التحقيق الجماعي الموجه الى مديرية الحفظ العقاري⁽²⁾.

(1) - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 60.

(2) - محمد فشييت، مرجع سابق، ص 93/94.

المبحث الثاني

الآثار الناجمة عن التحقيق العقاري والمنازعات المترتبة عنه

تسليم سند الملكية هو غاية المعاينة العقارية وهو نتاج لمراحل التحقيق العقاري التي تكمل في الأخير بتسليم السند وبالتالي الاعتراف لطالب التحقيق بالملكية أو رفض منحه إياه. وهذا كله حسب النتيجة المتوخاة من التحقيق والذي يظهره المحقق العقاري، وبالتالي فالأثر المباشر لإجراءات التحقيق العقاري هو إثبات الملكية العقارية لطلبه، ولقد أسندت هذه الصلاحية الى المدير الحفظ العقاري والمحافظ العقاري المختص إقليمياً، كما قد تترتب عن تسليم سند الملكية منازعات قضائية بين الملاك والحائزين والملاك المجاورين أو الدولة وجماعاتها الإقليمية أو الغير الذي يدعى حقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق.

عندها يتم تكريس نتائج التحقيق العقاري التي تثبت فيها أحقية طالب الإجراء على العقار المراد به التحقيق العقاري أم لا، فعمليات التحقيق العقاري تكمل بالترقيم النهائي إذ لم يكن هناك اعتراض أو رفض وهذا ما نصت عليه المادة 13 من القانون 02/07: "يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري، وإشهار نتائجه وكذا كفاءات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري".

سوف نتعرض إلى دراسة تكريس نتائج التحقيق العقاري في المطلب الأول وفي الثاني المنازعات الناجمة عن هذه النتائج.

المطلب الأول

تكريس نتائج التحقيق العقاري

إذا ثبت حق طالب إجراء التحقيق العقاري في اكتسابه العقار عن طريق التقادم المكسب، حرر له مسؤول الحفظ العقاري مقررًا بالترقيم العقاري ويتم ذلك بعد ارسال ذلك المقرر مباشرة

إلى المحافظ العقاري⁽¹⁾ قصد شهره وبمجرد الإنتهاء من إتمام إجراءات الشهر العقاري، يصبح المستفيد من عملية التحقيق العقاري مالكا للعقار يجوز له التصرف فيه إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري يكون قابل للطعن أمام جهات القضائية المختصة.

الفرع الأول

إصدار مقرر الترقيم

عند الإنتهاء من التحقيق الميداني والقيام بكل التحريات والإجراءات الضرورية للعقار محل طلب فتح تحقيق، يعد المحقق العقاري محضرا مؤقت والذي قد يتحول إلى محضر نهائي، تدرج فيه النتائج يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لغرض التنفيذ، وهذا ما نصت عليه المادة 15 فقرة 1 من القانون 02/07 المذكور آنفا : (في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي، المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق).

إذا ثبت للمحقق العقاري من خلال التحقيق أن طالب الإجراء لا يمارس الحياة القانونية التي من شأنها أن تسمح بالحصول على ملكية عن طريق التقادم المكسب، فإنه لا يعترف له بأحقية العقار عندها يقوم مدير الحفظ العقاري بإعداد مقرر رفض الترقيم يبلغ إلى الوالي، في حالة اجراء تحقيق عقاري بصفة جماعية في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري⁽²⁾.

إن هذا القرار قابل للطعن أمام جهات القضائية الإدارية المختصة وفقا لما جاء في المادة 17 من القانون 02/07 المتضمن معاينة حق الملكية العقارية: (إذا لم يفض التحقيق

(1)-قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 08، العدد 01، السنة 2019، ص84.

(2)-شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص123.

العقاري الى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسبب يتضمن رفض الترقيم العقاري).¹

خول القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 للمعني بالطعن في مقرر رفض الترقيم أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا⁽²⁾، ويبلغ مقرر الرفض الى الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 منه.

أما في حالة الاعتراف بأحقية العقار محل التحقيق يقوم عندها مدير الحفظ الولائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري للعقار موضوع التحقيق، باسم طالب التحقيق يتضمن تعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها التقرير المفصل⁽³⁾ والمخطط المعدل من قبل الخبير العقاري، وأن مقرر الترقيم لا يتضمن مجموعة الملكية فهو رقم الحصة أي رقم ترتيبى. ثم يرسل مقرر الترقيم للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ طبقا للمادة 15 من القانون 02/07 والتي تنص (يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ المختص إقليميا قصد التنفيذ).

والذي يتضمن اسم المالك، هويته الكاملة تعيين العقار وحدوده، كما يجب على المدير الولائي للحفظ العقاري أن يسبب مقرر الترقيم العقاري ويبلغه ويعلم به الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

(1)-أنظر الملحق (09).

(2)-عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، ع06 سنة 2009، ص310.

(3)-التقرير المفصل الذي يثبت فيه مختلف مراحل التحقيق وشهادات كل الأشخاص الحاضرين-محضر الصلح أن وجد، المعاينة، يقوم المحافظ العقاري بمراقبة شكل الملف ويتأكد أن المحقق العقاري قام بتطبيق النصوص القانونية التنظيمية في العملية برمتها منذ إيداع الطلب الى حين تسلم الملف كامل.

نصت المادة 10 في فقرتها الثالثة من القانون رقم 02 / 07 : (يحرر محضر مسبب قانونا يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه، ويتضمن هذا المحضر كل المعلومات ومعالم الحدود وأقوال الشهود).

كما تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ((يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر (15) يوم على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه.

تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة (30) يوم في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، كي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات محتملة. تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت)).

وبعد انتهاء أجل الثلاثين 30 يوم المذكور أعلاه وفي حالة ثبوت حق الملكية للطالب وغياب أي احتجاج أو اعتراض يعد المحقق العقاري المحضر النهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 13 من قانون 02/07 (يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري وهو ما أوضحته المادة 13 من المرسوم رقم 147/08 بنصها).

(في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري محضر نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به).

يقوم المحقق العقاري بتسليم الملف المتضمن للطلب والوثائق المرفقة والمحضر المؤقت والمحضر النهائي الى مدير الحفظ العقاري الولائي مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير العملية ونتائج التحقيق، وذلك وفقا للنموذج رقم 13 الملحق بالتعليمية رقم 03⁽¹⁾.

(1) -التعليمية رقم 03، مرجع سابق، (انظر الملحق 05)

وبعد استلام المحضر النهائي وبالإستناد على الوثائق المرفقة يتخذ مقرر التقييم العقاري⁽¹⁾، للعقار موضوع التحقيق الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويرسل الى المحافظ العقاري المختص إقليميا لتنفيذه، وهو ما نصت عليه المادة 15 من قانون 02/07⁽²⁾.

الفرع الثاني

إشهار مقرر التقييم وتسليم سند الملكية

أعطى المشرع الجزائري بموجب المادة 14 من الأمر 74/75⁽³⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري⁴، أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة لعقار وكذلك محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح المسح أثناء عملية المسح العام للأراضي، بهدف ضبط كل التعديلات المادية والقانونية المسجلة في مجموع البطاقات العقارية، فإن مواد قانون التحقيق العقاري قد منحت للمحافظ العقاري في حدود ضيقة .

إعداد سند الذي يكون مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، ضمن الصلاحيات التي تخولها عمليات التقييم⁽⁵⁾.

ولا يعتبر مقرر التقييم سندا للملكية إلا إذا تم شهره في المحافظة العقارية وقبل الشهر نشير الى أن عملية الشهر في البلدان تختلف باختلاف تبني هذه الأخيرة لنظام الشهر، وذلك لوجود نظامين يتمثلان في نظام الشهر الشخصي والعيني، فنظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يقوم على تجسيد أسماء الأشخاص في إعلان التصرفات العقارية⁽⁶⁾، فهو يعتمد على هوية الأشخاص المالكة وبه يسمى بنظام الشهر الشخصي فهو يرتب في نوعين من

(1) -أنظر ملحق 10.

(2) -أنظر مادة 15 من القانون 02/07، مرجع سابق.

(3) -المادة 14 من الأمر 75-75 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي، مرجع سابق.

(4) -انظر الملحق 11.

(5) -عبد العزيز محمودي، آليات التطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص281.

(6) -Marie Noëlle jobard, Bachelier, droit civil, suretés Publicitéfoncière, 14ed () Dalloz, 2002, P148.

السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود والسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية⁽¹⁾.

أما بعد سنة 1975 انتهجت الجزائر نظام الشهر العقاري العيني حيث تتم عملية الشهر في النظام على أساس العقارات وليس الأشخاص المالكين فتثبت ما يسمى بالسجل العقاري الذي يمسك بحسب أرقام العقارات، هذه الأرقام تمنح للعقارات بموجب عملية مسح الأراضي العام، ويتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، وترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي⁽²⁾.

ورغم صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري الذي يؤكد على النظام العيني لشهر العقاري، الذي تبناه المشرع الجزائري إلا أنه أبقى على نظام الشهر الشخصي واعتمده بصفة استثنائية إلى حين استكمال المسح العام عبر تراب الوطن.

وتفيد المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 أن مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي طبقا للمادة 15 من القانون 02/07 لا يعد سند ملكية إلا بعد إشهار هذا المقرر في المحافظة العقارية⁽³⁾.

ويتم إشهار مقرر الترقيم بتأشير على البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 27 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات⁽⁴⁾ حيث جاء فيها (خلافا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات

(1)- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص ص 15، 16.

(2)- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 130.

(3)- عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور في مجلة المفر عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن ماي 2013، ص 11.

(4)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 35.

الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة، وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك، وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية⁽¹⁾.

أن تنفيذ مقرر التقييم يكمن في إشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري ويتم ذلك بالتأشير في السجل العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة الممسوكة في ظل النظام الشخصي، طبقاً للمادة 27 من الأمر رقم 74-75 والمادة 113 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه ويمثل هذا الإشهار نقطة انطلاق حق الملكية المكرسة بهذه العملية طبقاً للمادة 88 من المرسوم رقم 63/76، وبالتالي يعتبر استثناء من استثناءات قاعدة الشهر المسبق⁽²⁾.

وعلى إثر هذا الإشهار المتعلق بمقرر التقييم العقاري، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية⁽³⁾ ويتم إثبات التسليم عن طريق تحرير محضر استلام للمعني أما في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين على الشيوع مقابل تصريح إما أن يكون خطياً من طرف باقي المالكين في الشيوع، يحضر أمام مدير الحفظ العقاري أو بموجب وكالة موثقة⁽⁴⁾.

ولإتمام عملية الشهر العقاري وضبط إجراءاته، فإنه طبقاً للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، فإن مديرية التحقيق العقاري تمسك لكل تحقيق ملفاً يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة أثناء التحقيق وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة المحافظ العقاري وإما نسخة من مقرر رفض التقييم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27.⁽⁵⁾

(1) - المادة 113 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

(2) - هند زهدور إنجي، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة نيل دكتوراه علوم في الحقوق جامعة محمد بن أحمد وهران 2، 2016/2015، ص 131.

(3) - سند الملكية، أنظر الملحق 11.

(4) - المادة 22 من المرسوم رقم 147/08، مرجع سابق.

(5) - انظر المادة 17 من القانون 02/07 مرجع سابق.

وتعتبر الوثائق التي تم جمعها وإعدادها أثناء التحقيق العقاري دعامة متينة للحقوق المشهرة يجب أن تحفظ بطريقة سليمة على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري⁽¹⁾. يجب الإشارة إلى أنه وبمناسبة هذا الأشهار وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل 1961/03/01، فإنه طبقا للتعليمية رقم 03 المؤرخ في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، في حالة القيام بإشهار على نحو العقارات التي فقدت حداثتها فإنه يجب شطب الإجراء المتخذ في ذلك الوقت.

أما إذا كان هذا السند مشهرا بمحافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليميا في هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حداثته بمحافظة عقارية تنتمي الى نفس الولاية يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.
 - إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميلة بالولاية المختصة ليوجه هذا الأخير تعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.
- أما فيما يخص رسم الشهر العقاري المطبق أثناء شهر مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية، فإنه بالنسبة لإجراء التحقيق العقاري الملتزم بصفة جماعية فهي معفاة من الرسم تطبيقا لأحكام المادة 6/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008 والذي يهدف إلى تحفيز المواطنين إلى الإستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري وذلك للإسراع في إنجاز برامج التنمية الحضرية والريفية⁽²⁾.

وبعد إتمام إجراء إشهار مقر الترقيم العقاري يعد سند الملكية بفتح بطاقة شخصية باسم الوالي أو رئيس البلدية لكي تتطلق بعدها طلبات الفردية، ويرسل إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي بغرض تسليمه طبقا للفقرة الثانية من المادة 16 من القانون 0702، وتوجب المادة

(1) -المادة 23 من المرسوم رقم 147 /08 مرجع سابق.

(2) -التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المرجع السابق.

21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مطابقتها للنموذج المرفق بهذا المرسوم⁽¹⁾ يتضمن سند الملكية البيانات الجوهرية التالية:

- الجهة المصدرة للسند الملكية (المحافظ العقاري) المختص إقليميا.
- ذكر أن السند صادر في إطار أحكام القانون 02/07 لا سيما المادة 16 منه.
- ذكر المقرر للترقيم (التاريخ-الرقم-الاجراء للشهر).
- تعيين المالك أو الملاك عن الشيوع كل باسمه.
- تعيين العقار تحديد كافيا ذكر البلدية وكل المراجع المسحية.
- ذكر قيمة العقار بالأحرف والأرقام.
- ذكر الأعباء والشروط مع الاطلاع على نص المادة 18 من القانون 02/07 إن السند الملكية الممنوح في ظل التحقيق العقاري هو عبارة عن سند إداري رسمي مشهر يسلم إلى أصحاب العقارات (الوالي-رئيس البلدية)، الذين أثبتت أحقيتهم على العقارات محل طلب إجراء التحقيق العقاري الجماعي فهو سندا إداريا وليس بقرار إداري على اعتبار هذا الأخير هو كل عمل قانوني يصدر عن الإدارة بإرادة أحد الجهات الإدارية المختصة، يحدث آثار قانونية بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل، أو إلغاء مركز قانوني قائم⁽²⁾ وليس عقد إداري لأن العقود تتم بموجب اتفاق بين طرفين أحدهما الإدارة⁽³⁾ وإنما هو محرر رسمي⁽⁴⁾ يعد من قبل المحافظ العقاري طبقا للإشكال القانونية وفي حدود اختصاصه، أي طبقا لنموذج خاص لهذا السند كما جاء في المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/25 كما تعرضنا له سابقا.

(1)-انظر الملحق 11.

(2) -ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، دون طبعة، 2010، ص79.

(3) -عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة سعد دحلب البلدية، 2000/1999، ص50.

(4) -طبقا لأحكام المادة 324 مكرر من القانون المدني: "السند يثبت فيه الموظف أو الضابط عمومي أو شخصي مكلف بخدمة عامة تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن يجب أن تتوفر في السندات التي يجيزها المشرع وسيلة اثبات: أن يقوم بتحريره موظف أو ضابط عمومي/ صدوره من سلطة القائم به/ يكون طبقا للإشكال القانونية في حدود المشرع".

سند الملكية يكون في منطقة لم يشملها المسح بعد بناء على مقرر لا يتضمن مجموعة الملكية فهو يشمل الرقم المساحي⁽¹⁾، أي تعيين الحدود الخاصة بالعقار فهو عملية تمهيدية للمسح العام للأراضي وهو يرتب لحامل السند نفس الآثار التي تترتب لحامل سند الملكية في ظل النظام الشخصي، لكن بصفة مؤقتة إلى غاية إتمام إجراءات مسح العقاري.

وعلى هذا الأساس نصت المادة 20 من المرسوم 147/08 على أنه يتم اشهر مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقاري المؤقتة، المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 والتي تقضي أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة⁽²⁾.

تنشئ بطاقات للعقارات الحضرية في حالة عدم وجود مسح للأراضي وتكون بصفة مؤقتة ويتم تعيين العقار بالاستناد الى البلدية التي يقع فيها واسم الشارع والرقم⁽³⁾. كما تنشئ أيضا البطاقة العامة للعقار تكون في العقار المبني يشمل أولا يشمل على أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي.

كما أن كل المناطق التي لم يشملها المسح للأراضي بعد تسجيل في بطاقات شخصية وهي مؤقتة تمسك على مستوى المحافظة العقارية.

أين أستمّر المشرع العمل بها في البلديات ذلك أن كل القرارات والعقود التي تكون محل إشهار تتعلق بملكية عقارية أو حق عيني متواجد في منطقة ريفية أو حضرية، تفهرس كل

(1) - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص55.

(2) -راجع المادة 113 من المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

(3) -المادة 21 و 27 من المرسوم رقم 63/76، المرجع نفسه

المعلومات في بطاقة مؤقتة الناتجة عن التحقيق التي يمكن أن تلحق بطلبات فردية ثم بعد إتمام عملية المسح تصبح بطاقات عينية⁽¹⁾.

المطلب الثاني

المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري الجماعي

رغم العدد الهائل من النزاعات التي أزهقت كاهل الجهات القضائية في المسائل المتعلقة بإثبات الملكية العقارية، والتي كانت السبب الرئيسي في تبني المشرع قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة حق الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري، وتسليم سندات الملف يهدف حل مثل هذه النزاعات إلا أنه قد تثار اعتراضات أيضا أو منازعات في أي مرحلة من مراحل التحقيق العقاري، الذي لا يخلو هو الآخر من بعض المسائل التي تستوجب التوقف عندها وضرورة عرضها على الجهات المختصة بعضها يفصل فيها القضاء الإداري والآخر القضاء العقاري، كما قد تكون محل شكوى جزائية، حسبما هو منصوص عليه في المواد 12 و 17، 18 من القانون رقم 02/07 سابق الذكر والمواد 16 و 17 و 18 من مرسومه التنفيذي 147/08 نعرض كل منازعة في فرع.

الفرع الأول

المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

قد ينتج التحقيق العقاري الميداني الذي يقوم به المحقق العقاري بعد جمعه التصريحات والشهادات والاطلاع على الوثائق، والقيام بمختلف التحريات إلى رفض الاعتراف بالحيازة أو التقادم المكسب، وتقديم المحاضر وملفات التحقيق إلى مسؤول الحفظ الولائي المختص إقليميا.

(1) - كريمة عياش، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016/2017، ص 34.

عندها يحذر مقرر مسبب برفض الترقية عملاً بالمادة 17⁽¹⁾ من القانون رقم 02/07 كما يؤدي التحقيق إلى إثبات الملكية حسب ما نصت عليه المادة 14⁽²⁾ من نفس القانون، وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري عندها يصدر مقررًا عن مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً بالترقيم العقاري باسم المالك المعني، ولذلك يجب التمييز بين دعويين يختص بالفصل فيهما القضاء الإداري، وهما دعوى إلغاء مقرر رفض الترقية العقاري، ودعوى إلغاء مقرر الترقية العقاري وكذا دعوى رفض إجراء الإيداع وهو الذي سنأتي على تفصيله.

أولاً: دعوى إلغاء مقرر رفض الترقية

سبق وأن تعرضنا آنفاً إذا لم يصل التحقيق العقاري إلى نتيجة يحذر المدير الولائي مقرر برفض الترقية العقاري مسبباً وموقعاً، كما يرد فيه صراحة أن للمتلمس الحق في الطعن أمام الجهة الإدارية المختصة⁽³⁾ في مهلة لا تتجاوز 06 أشهر، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 3/17 من القانون 02/07 سابق الذكر (يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل ستة (6) أشهر، ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه).

كما يرد في مقرر رفض الترقية العقاري صراحة ذكر أن المتلمس له الحق في الطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة في مهلة 04 أشهر تبدأ من تاريخ تبليغ المقرر الناتج من التحقيق الجماعي، وحسب ما جاء في نص المادة 02/17: (يكون المقرر قابل للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً)

(1) -أنظر المادة 17 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق.

(2) -أنظر المادة 14 من القانون 02/07، المرجع السابق.

(3) -توجد 44 محكمة إدارية على مستوى التراب الوطن أنشأت بموجب القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية.

يبلغ الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري لمباشرة إجراءات التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقاً للمادة 801 من قانون لإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ على اعتبار أن مقرر رفض الترقيم العقاري هو قرار إداري صادر عن موظف عمومي مختص. ويتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً ما نصت عليه المادة 803⁽²⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحيل إلى تطبيق المادتين 37 و38 من نفس القانون التي حددت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع بدائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وهنا هو موطن المدير الولائي للحفظ العقاري أي المديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية التي جاء فيها إجراء التحقيق العقاري الجماعي.

وبالتالي يجب على الأشخاص المعنوية التي تمثل (الوالي-رئيس المجلس الشعبي) اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة، ملتصاً من خلال عريضة افتتاح الدعوى التي تكون محررة وغير وجوبية مع خضوعها للإشهار⁽³⁾ بالمحافظة العقارية المختصة، طبقاً للمواد 19/18/17 من المرسوم 147/08 للإلغاء مقرر رفض الترقيم الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري.

وتعرف دعوى الإلغاء بأنها دعوى قضائية إدارية موضوعية يحركها ويرفعها ذوي الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة.

والتحقيق الجماعي ممثل بالشخص الوالي طبقاً لما نصت عليه المادة 87 من قانون الولاية 91/90 ويمكن أن يكون التمثيل القانوني من طرف رئيس المجلس الشعبي الولائي طبقاً لنص المادة 54 من نفس القانون.

(1)-المادة 801 من ق إ م إ "تختص المحاكم الإدارية كذلك في الفصل دعاوي إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى للتفسير ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة الولائية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية".

(2) -المادة 803 من ق إ م إ: "يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38 من هذا القانون.

(3)-المادة 826 ق إ م إ: "تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة ونصت المادة 827 منه تعفي الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 أعلاه من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل".

كما يمكن أن تمثل البلدية في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 60 من قانون 08/90⁽¹⁾.

حيث تنحصر سلطات القاضي في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها أو عدمها والحكم بالإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من شرعيتها وذلك بحكم قضائي⁽²⁾. يجب أن ترفع الدعوى خلال أجل شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر رفض الترقيم العقاري طبقا للمادة 16 من مرسوم رقم 08-147.

ثانيا: دعوى الغاء مقرر رفض الإيداع الخاص بمقرر التحقيق العقاري

قد يرفض المحافظ العقاري إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري مسببا رفضه على إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾.

وتشمل هذه الحالات ولا يبقى إلا الطعن قضائيا في قرارا رفض الإيداع من قبل الممثل القانوني باعتبار هذا القرار إداري صادر من طرف المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة اقليميا⁽⁴⁾.

(1)-المادة 60 القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية الملغاة بموجب المادة 82 من القانون 10-11 مؤرخ في 20 رجب عام رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية والتي تنص على : " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية.....- التقاضي باسم البلدية ولحسابها،.....".

(2)-عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج02، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 1998، ص314.

(3)-المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

(4)-عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص114. "الطعن القضائي يكون ضد مقرر الترقيم لأنه هو الذي يشهر بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 16 من قانون 02/07 وبالتالي يرتب الحق العيني لفائدة المستفيد ولا يتم الطعن في سند الملكية الذي لا يشهر بالمحافظة العقارية والذي يعد وثيقة تفرغ فيها نتائج التحقيق العقاري".

ثالثاً: دعوى الغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر

يقوم المحافظ العقاري بالترقيم وذلك بشهر الحقوق التي تمت معاينتها أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري حسب ما جاء في المادة 16 من القانون 02/07 وبعد أثر هذا الإجراء هو سند ملكية، يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي قصد تسليمه إلى المعني (الوالي-رئيس المجلس الشعبي البلدي) كما تعرضنا سابقاً.

كما يجب أن يكون مطابق للنموذج المرفق كما جاء في المرسوم التنفيذي 147/08 المادة 21 منه.

فمن له مصلحة أن يتقدم للطعن بالإلغاء. كما يمكن لمسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً الطعن أمام القضاء الإداري بالإلغاء لمقرر الترقيم العقاري المشهر، في الحالة التي يكتشف فيها أن الترقيم تم على أساس تصريحات وإدعاءات كاذبة، ووثائق مزورة ويمكن له تقديم شكوى إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، كما جاء في المادة 18 من القانون 02/07 سالف الذكر، ففي حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق بهذه التصريحات يقع تحت طائلة المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات⁽¹⁾

الفرع الثاني

المنازعات التي يختص بها القاضي العادي (العقاري)

عند الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري يحضر المحقق العقاري محضراً مؤقتاً يكون محل نشر واسع مع لصقه في البلدية موقع محل العقار، كما سبق الذكر لكي يطلع عنه كل ذي مصلحة كما جاء في المواد 10-11-12 من قانون 02/07 السابق الذكر والمادة 12 من المرسوم التنفيذي من هذا القانون قصد تقديم الاحتجاجات والاعتراضات إذا قدمت الاحتجاجات والاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري عندها تحدد جلسة صلح،

(1)-الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 يونيو 1966، المعدل بالقانون رقم 14/11 المؤرخ في 02 غشت 2011، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 10 غشت 2011.

وإذا بات بالفشل يوقف التحقيق وتحرر محضر عدم الصلح ، يسلم للأطراف وفي هذه الحالة يجوز لشخص المتضرر أن يلتجأ إلى القضاء العقاري المختص إقليمياً لإبطال المحضر المؤقت، للتحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم نهائي عملاً بالمادة 12 من القانون رقم 02/07 والمادة 16⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي له، وذلك خلال شهرين من تاريخ استلام المحضر في الجلسة لمحاولة الصلح مع شهر العريضة الافتتاحية للدعوى الرامية للإبطال المحضر المؤقت، في أجل ثمانية 08 أيام التي تلي المدة القانونية المحددة بشهرين لرفع الدعوى . وفي هذه الحالة يعلم مدير الحفظ العقاري الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الإجراءات للتحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي عملاً بالمادة 18⁽²⁾ من نفس المرسوم.

يتم الإشهار العقاري للعريضة الافتتاحية للدعوى الخاصة بإبطال المحضر المؤقت للتحقيق العقاري بتأشير المحافظ العقاري المختص إقليمياً على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو منصوص في المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بفتح بطاقة شخصية باسم طالب فتح التحقيق (الوالي أو رئيس المجلس البلدي). وكما ننوه أن القاضي العقاري هو المختص طبقاً للمادتين 511 و 512⁽³⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لإبطال المؤقت يبحث الحيابة وشروطها، وماذا كانت سبب لكسب الملكية عن طريق التقادم المكسب أم لا، وهنا على القاضي العادي اللجوء إلى الخبرة العقارية لسماع كل الأطراف والشهود والأشخاص المجاورين فإذا ثبتت الحيابة بركنيها المادي والمعنوي⁽⁴⁾ فالقاضي يفصل في الدعوى يرفع الاعتراض وعندها يتم الاعتراف بالترقيم المؤقت،

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

(2)-أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 147/08، المرجع نفسه.

(3)-المادة 511 من ق إ م إ (ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية)، أنظر المادة 512 من نفس المرجع.

(4)-الركن المادي للحيابة وهو وضع اليد (الحراثة- الغراسة -البناء الخ) أما الركن المعنوي (الظهور مظهر المالك الحريص)

أما إذا ثبت العكس ترفض الدعوى المرفوعة من قبل المعارض ضده وعندها يبطل محضر التحقيق المؤقت.

خلاصة الفصل الثاني

تم التركيز في هذا الفصل على إجراءات التحقيق العقاري الجماعي والآثار الناجمة عنه حيث تطرقنا في المبحث الأول على الإجراءات من خلال طلب فتح التحقيق العقاري الجماعي، وكذا مباشرته من قبل المحقق العقاري من خلال الأعمال التحضيرية والميدانية المعين من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري ودور الجماعات المحلية في تكفل وتسيير التحقيق العقاري الجماعي، هذا الأسلوب الذي يكون بإشراف وطلب فتحه من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي متى كانت الحاجة إلى تهيئة عقارية ريفية أو حضرية كما نصت المادة 06 في الفقرة الثانية من القانون رقم 02/07 من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج لتفادي عرقلة إنجازها.

أما المبحث الثاني فتم التعرض إلى تكريس نتائج التحقيق بإعداد مقرر الترقيم وتحرير المحضر النهائي ثم وصفنا المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري والجهات القضائية المختصة وبالفصل فيها من خلال المنازعات التي يعرفها التحقيق العقاري أثناء سيره أو بعد.

الخاتمة

إن عملية المسح العقاري للأراضي من العمليات الضخمة والمكلفة ماليا استدعت الدولة اللجوء إلى الاقتراض من المؤسسات الدولية لتفعيل هذه العملية.

إلا أنه بتظافر عوامل عديدة ومتنوعة شهدت عملية المسح العام للأراضي في الجزائر تأخرا كبيرا ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية بات من الضروري إيجاد الحلول لسد الحاجة الملحة لسندات الملكية، لا سيما تمويل المشاريع ذات الطابع الفلاحي وحل أزمة السكن الإجتماعي، كما تدخل المشرع في تسوية بعض الوضعيات الغير شرعية للملكيات العقارية الخاصة المبنية والغير مبنية وإقرار حقوق ملكيتها.

لكن ورغم الزخم من الآليات والأساليب التي أوجدها المشرع الجزائري في إطار اثبات وتطهير الملكية العقارية، إلا أنها لم تحقق الغرض المنشود وهو ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إيجاد آلية التحقيق العقاري التي تعود أسسها إلى قانون 26 فيفري 1897 المعدل والمتمم القانون المؤرخ في 04 أوت 1926 المتعلق بالملكية العقارية في الجزائر، ومن أجراء التحقيق الجزئي والكلي الصادر في العهد الاستعماري، وذلك بإصداره القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والذي بين أحكام تطبيقه المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، وأن تفعيل هذه الآلية واستغلالها يساهم في تنفيذ المشاريع الفلاحية الشاسعة بالأرياف وبدعم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وعمليات المسح المبدئي أيضا التي تشكل انفتاح للعمليات القرضية البنكية وانعاش السوق العقارية لطالبي السكن، كما يسمح للدولة وهيئاتها العمومية أخصاء دقيق لأملأها العقارية الخاصة واستغلالها كما يجب ضبط كل الأملاك العقارية الخاصة بها .

وعلى ضوء هذه الدراسة المتواضعة فإننا نقترح بعض الاقتراحات التي نراها مناسبة لإعادة تفعيل هذه الآلية:

- تعديل المادة 17 من القانون 02/07 لإضافة الطعن في الترقيم النهائي وهذا حماية لحقوق الأشخاص.
- استغلال وسائل الإعلام والاتصال لتعريف بهذا الإجراء ووضع شبكة برمجة عالية تسمح بالاتصال المباشر مع مكاتب والإدارات التي تشارك في عملية التحقيق العقاري.
- إعادة ترتيب وإصدار أكثر لنصوص لمعالجة مشكل الغموض والتداخل في الصلاحيات.
- تكوين المحققين العقاريين في المجال القانوني وإعادة تأهيلهم لتسيير هذه الآلية.
- وعلى نقول إن إجراء التحقيق العقاري لتسليم سند الملكية العقارية المكرس بالقانون 02/07 يسهل من عملية المسح العام، حين بلوغ المسح إلى الأراضي التي لم يشملها بعد فهي عملية مسح مسبقة لكن نجد أن عملية مسح الأراضي العام، هي الآلية الأكثر فعالية في تطهير الملكية العقارية في الجزائر والتي يصبح بموجبها الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية

أ. القوانين:

1. قانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، ج ر ج ج عدد 44 الصادر 2005.
2. القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990) المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 (جريدة رسمية رقم 55 لسنة 1995).
3. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالهيئة والتعمير الأحكام المتعلقة بدفع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي والتي تلعب فيها البلدية دوراً أساسياً، أحكام الفصل الثالث.
4. القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف (الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 1991) المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 (جريدة رسمية رقم 29 لسنة 2001) والقانون 01/02 المؤرخ في 2002/12/14 (الجريدة الرسمية رقم 83 لسنة 2008).
5. قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية عدد 21، 1991.
6. قانون رقم 02/07 مؤرخ في 2007/02/27 اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ج ر ج ج عدد 15 الصادر في 2007/02/28.
7. القانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، عدد 14.

ب. الأوامر:

1. الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 يونيو 1966، المعدل بالقانون رقم 14/11 المؤرخ في 02 غشت 2011، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 10 غشت 2011.
2. الأمر (58/75) المؤرخ في 26/09/1975 المعدلة بموجب قانون 14/88 المتضمن القانون المدني.
3. الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

ج. المراسيم:

1. المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 30.
2. مرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء اثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر ج ج عدد 21 الصادر في 24/05/1983 الملغى بموجب القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.
3. المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 28/02/1989 الجريدة الرسمية، عدد 09، بتاريخ 01/03/1989.
4. مرسوم تنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ج ر ج ج عدد 26 الصادرة في 25/05/2008.

ثانيا: المؤلفات

أ- المؤلفات باللغة العربية

1. بن رقية بن يوسف، نشر قانون المستثمرات الفلاحية، طبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2001.

2. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
3. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.
4. الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة 02، سنة 2004.
5. مسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، سنة 2000.
6. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
7. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.
8. عبد العزيز محمودي، المرحوم حاج على سعيد: إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى 2011/2012، منشورات بغدادي، ص 124.
9. آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010.
10. آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
11. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج02، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 1998.
12. عمر بن سعيد، الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
13. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر (دون سنة الطبع).
14. حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2003.

15. حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة، الجزائر، ط 10، سنة 2014.
16. فؤاد أفرام البستاني، منجد الطلاب (عربي مدرسي) طبعة 31، دار المشرق، لبنان.
17. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، دون طبعة، 2010.
18. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2012.
19. نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2003.
20. محمد أنس قاسم جعفر، نظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.

ب- المؤلفات باللغة الأجنبية

1. Chabane Banakezouh, la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme, revue, IDARAN, N°2, 2001K .
2. H.Ghouti «la législation foncière en Algérie avant l'indépendance, revue d'ministériel volume 04n°3, 1971.
3. Maouia Saïdouni, Eléments dintrosuction à lurbanisme CASBAH Edition, Alger, 2000, P258.
4. Marie Noëlle jobard, Bachelier, droit civil, suretés Publicitéfoncière, 14ed () Dalloz, 2002.

ثالثا: البحوث العلمية

أ. أطروحات الدكتوراه:

1. رضا صنوبر أحمد، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بالقائد تلمسان الجزائر، 2015/2016.

2. شهناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر -1- بن يوسف بن خدة كلية الحقوق قانون خاص 2017-2018.
 3. عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة قسنطينة الجزائر، 2017/2018.
 4. هند زهدور إنجي، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة نيل دكتوراه علوم في الحقوق جامعة محمد بن أحمد وهران 2، 2015/2016.
- ب. رسائل الماجستير:
1. اسماعيل شامة، الأدوات القانونية للساسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير نوقشت بكلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999.
 2. حنان خوادجية سميحة، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم قانون عقاري، فرع قانون خاص، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007/2008.
 3. صالح دباش، استراتيجية تنمية المشاريع الزراعية الصغيرة والمصغرة لتحقيق التنمية الريفية المستدامة في المناطق الجبلية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010/2011.
 4. عادل قاشي، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والقانوني الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2000.
 5. عبد الرحمان بريارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، 1999/2000.
 6. عبد العزيز عقاقبة، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجا، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2010.

7. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة منثوري قسنطينة، الجزائر 2010/2009.
 8. عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير قانون إداري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006.
 9. فاطمة أحمد فواتح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري مذكرة نيل شهادة الماجستير ففي القانون المدني جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014.
 10. محمد فثيت، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2011/2012.
 11. مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009.
 12. يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة (حالة مدينة ورقلة) مذكرة نيل شهادة ماجستير جامعة باتنة الجزائر، 2014/2013.
- ج-مذكرات الماستر:

1. أحلام دريدي، استنزاف العقار الحضري وأثره على التنمية المستدامة، دراسة حالة مدينة حمام الضلعة، مذكرة لنيل شهادة ماستر ميدان الهندسة المعمارية والعمران ومهن المدينة فرع تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير مدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2017/2016.
2. ايمان عبان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دراسة حالة، ولاية تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري، جامعة تبسة، 2011.
3. حمادة رفيق، استهلاك المجال الحضري والتنمية المستدامة دراسة مدنية برج بوعريريج، مذكرة تخرج لنيل ماستر، جامعة محمد بوضياف، قسم تسيير مدني شبة تسيير تقنيات حضرية، تخصص تسيير مدينة، 2015/2014.

4. سليمان عولمي، النظام القانون للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون اقتصادي قسم حقوق جامعة الطاهر مولاي سعيدة، 2016/2015.
5. النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د.الطاهر مولاي سعيدة، 2016/2015.
6. سميحة فتح الله، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في تشريع الجزائر، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قانون عقاري، 2015-2014.
7. كريمة عياش، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/2016.

رابعاً: المقالات

1. أحمد بن بعيش، نظام التحقيق العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة.
2. عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، ع06 سنة 2009.
3. علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17، سنة 2007، العدد 2.
4. عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور في مجلة المفر عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن ماي 2013.
5. فريدة مزياي، دورة العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد 06، جانفي 2012.
6. قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية المجلد 08 العدد 01 السنة 2019.

7. مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 08، العدد 01، السنة 2019.
8. مجيد خلفوني، شهادة الحياة وتطبيقاتها، مجلة الفكر البرلماني، عدد 16، ماي 2007.
9. نذير بيوت، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بخصوص القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي الخاص بالغرفة العقارية الصادر عن قسم الوثائق، الجزء الثالث، 2010.
10. معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، قسم الوثائق والمستندات، الجزائر، 2010.
11. نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة للعلوم الانسانية والاجتماعية، مجلد 17، العدد 03، سبتمبر 2018.
12. هاشم يوسفات علي، قراءة قانونية للآليات تطهير العقار في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أحمد دراية أدرار، العدد 09، مجلد الأول، الجزائر، مارس 2018.

خامسا: الملتقيات

1. حمة مرامية، دور التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية في الجزائر، واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح يومي 27 و 28 فيفري 2012.

2. المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الريفي بالجزائر، مارس 2003.

سادسا: المحاضرات

1. اسماعيل شامة، حق الشفعة الادارية وفقا للتوجيه العقاري، المعهد الوطني للقضاء التكوين المتخصص في العقاري، محاضرات الدفعة الثالثة سنة 2003/2002.

سابعا: التقارير والمذكرات الداخلية

1. كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية
2. المذكرة رقم 02696 المؤرخة في 2012/03/13 المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 مآل البناءات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.
3. المذكرة رقم: 7285 المؤرخة في 2014/07/15 المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

ثامنا: التعليمات

1. التعليمات رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، 2008.

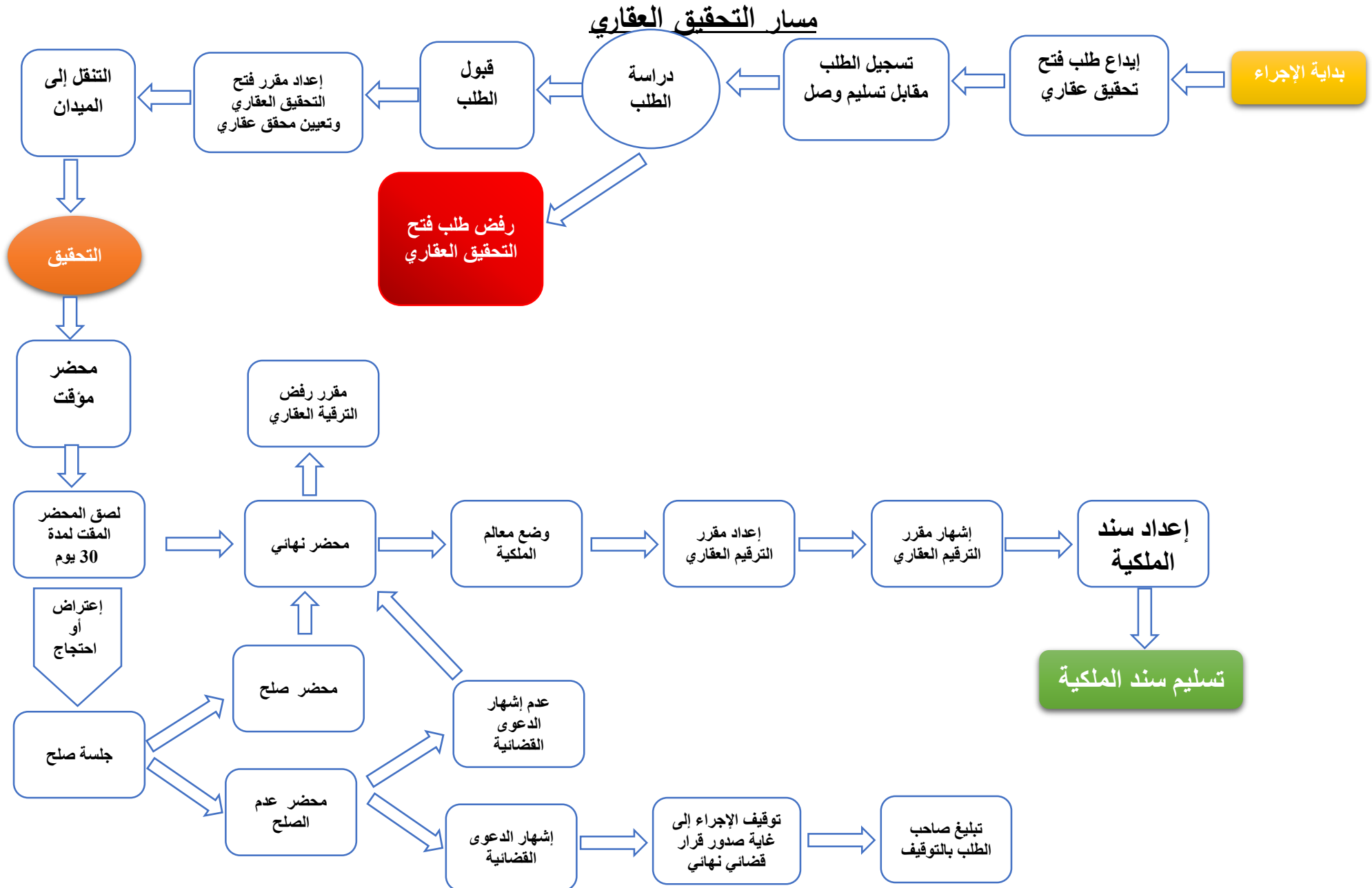
الفهرس

الصفحة	العنوان
	الآية
	شكر وعرفان
أ-د	مقدمة
الفصل الأول الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري الجماعي	
09	المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري
09	المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري أهدافه
09	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري
12	الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري
15	المطلب الثاني: شروط ومجال تطبيق التحقيق العقاري ومجاله
16	الفرع الأول: شروط تطبيق التحقيق العقاري
21	الفرع الثاني: مجال تطبيق التحقيق العقاري
26	المبحث الثاني: العقارات المعنية بالتحقيق الجماعي والهيئات المسيرة لها
27	المطلب الأول: العقارات المعنية بالتحقيق العقاري الجماعي والقيود القانونية الواردة عليها
28	الفرع الأول: تعريف العقار الحضري والريفي
31	الفرع الثاني: القيود القانونية الواردة على العقار الحضري والريفي
38	المطلب الثاني: الهيئات والمصالح المتدخلة في تسيير العقار الحضري والريفي
38	الفرع الأول: المتدخلون العموميون في التسيير العقاري الحضري والريفي
42	الفرع الثاني: الهيئات الخاصة المسيرة للعقار الحضري والريفي
46	خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني الإطار القانوني للتحقيق العقاري الجماعي	
50	المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري الجماعي والأطراف القائمة به
50	المطلب الأول: إجراءات فتح التحقيق العقاري الجماعي
51	الفرع الأول: الأعمال التحضيرية
54	الفرع الثاني: الأعمال الميدانية
60	المطلب الثاني: الهيئات القائمة بالتحقيق العقاري الجماعي
61	الفرع الأول: الجماعات المحلية ودورها في التحقيق العقاري
64	الفرع الثاني: دور المحافظة العقارية في التحقيق العقاري
66	المبحث الثاني: الآثار الناجمة عن التحقيق العقاري والمنازعات المترتبة عنه
66	المطلب الأول: تكريس نتائج التحقيق العقاري
67	الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم
70	الفرع الثاني: إشهار مقرر الترقيم وتسليم سند الملكية
76	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري الجماعي
76	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
80	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي (العقاري)
83	خلاصة الفصل الثاني
85	خاتمة
88	قائمة المراجع
98	الفهرس
	الملاحق
	الملخص

الملاحق

الملاحق



الملحق رقم (01): مقرر تعيين محقق عقاري جماعي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية 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 لمعاقبة 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: المقدم من طرف السيد (ة) الساكن (ة):
- الرامي إلى معاقبة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
المساحة :
- الجنوب
- الغرب
قسم رقم:

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاقبة 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.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملاحق

الملحق رقم (02): مقرر فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم الوكالة:

محضر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

الملحق رقم (03): سجل أيداع ملفات عملية جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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 الطالب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر التقييم العقاري	مقرر رفض التقييم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الملحق رقم (04): المحضر المؤقت في التحقيق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:
الرتبة:
أمر بمهمة رقم:
مؤرخ في:
متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:
قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
المساحة :
- الجنوب
- الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:
اللقب:
الاسم:
إسم الأب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:
نتائج التحقيق:

مكان استقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:
التاريخ:
الساعة:

المحقق العقاري

الملحق رقم (05): سجل الشكاوي عملية جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأمولاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري بولاية :

سجل الشكاوي
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الشكوى (في حال عدم قبولها)	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكوى)	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

الملحق رقم (06): محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):
العنوان: ، المعارض؛

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة):
العنوان: ، المعارض ضده؛

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

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي

المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

.....

المحقق العقاري

الملحق رقم (07): محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري، بين:
السيد(ة):، المعارض؛
العنوان:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛
العنوان

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

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

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

المحقق العقاري

الملحق رقم (08): محضر نهائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

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

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب:
الاسم:
تاريخ و مكان الازدياد:
المهنة:
العنوان:
اسم الأب:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
قسم رقم:
المساحة :

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الملاحق

الملحق رقم (09): محضر رفض الترقيم العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب:

الاسم:

اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

الحدود : - الشمال

- 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.

الملحق رقم (10):مقرر الترقيم العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة:

الحالة العائلية:

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

إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)

إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الملحق رقم (11): بطاقة تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
قسم رقم:
المساحة :
- الجنوب
- الغرب

الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المحقق العقاري

الملاحق

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

الملحق رقم 12: التعليمات رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية

التعليمات

27 SEP. 2008

المؤرخة في

رقم

003

المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري
و معاينة حق الملكية العقارية
و تسليم سندات الملكية

سنة 2008

سن القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

و قد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

تحدد هذه التعليمات الطريقة الواجب انتهاجها في هذا الشأن.

1 - تعريف عام بالإجراء:

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال، هدف استراتيجي، و أن إنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الأجل نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.

و بالتالي، و لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الإقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمويل بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنوي.

لهذا السبب أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 إجراء تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما.

خلافا لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية و إلزامية لكل إقليم البلدية، فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب.

بالطريقة التي أعد بها، و مع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية، فهذا الإجراء، بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية، و وضع المعالم و الإخضاع لمعايير مسح الأراضي، يشكل تمهيد لعملية المسح و من ثم يسمح، لاحقا، بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستنتم بسهولة تامة.

2 - مجال التطبيق:

تطبق أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري.

تجدر الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" وكذا الأملاك الوقفية، هي مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام.

3 - تدابير تحضيرية:

إن مدير الحفظ العقاري للولاية هو المسؤول الأول عن العملية، و بهذه الصفة يتعين عليه أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق العملية و لحسن سيرها.

لهذا الغرض يحرص، و بالاعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية، لاسيما على :

- وضع في متناول الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري إضافة إلى القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 و مرسومه التنفيذي، و هاته التعليمات و دليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء؛
- توفير السجلات و المطبوعات الضرورية للعملية؛
- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، و الحرص على العمل به؛
- تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتزم منها في إطار التحقيق العقاري؛
- وضع مؤشر لمتابعة العمليات، و العمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء؛
- توفير للأعوان المدعوين للقيام بالتحقيقات العقارية، الدعم اللازم للقيام بمهمتهم.

من جهته، على العون المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري أن يلم جيدا بالأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالإجراء.

4 - سير الإجراء:

1.4 - فتح التحقيق العقاري:

بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، يمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في كل وقت أو يندرج في إطار عملية جماعية. نظرا لوجود هاتين الطريقتين، فإن فتح التحقيق العقاري يتم حسب الكيفيتين الآتيتين.

1.1.4 - تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية:

1.1.1.4 - إيداع الطلب:

يوجه الطلب، المحرر في إستمارة نموذجة (ملحق 1)، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مرفقا بالوثائق التنظيمية التالية:

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في ما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية، التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقيمه و أسماء المجاورين ؛
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.

تسجل الطلبات المستلمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم و مختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية (ملحق 2).

كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم و مختوم لتلقي كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري (ملحق 3).

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع (ملحق 4)، و يفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص.

2.1.1.4 - دراسة الطلب:

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، و ذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب: حائز، مالك فردي أو في الشئوع. يتحقق إذا من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني و ليس

بصفته وسيطا. يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح. كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.

3.1.1.4 - مقرر فتح التحقيق العقاري:

- إثر تسجيل الطلب، و في حالة ما إذا تم قبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري (ملحق 5) الذي يتضمن:
- اسم، لقب و رتبة العون المحقق؛
 - موضوع مهمة المحقق العقاري؛
 - تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري؛
 - اسم و لقب و لقب أب صاحب أو أصحاب الطلب؛
 - تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر (01) على الأكثر، ابتداء من تاريخ استلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقرر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشر (15) يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق (ملحق 6).

2.1.4 - تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية:

1.2.1.4 - قرار فتح تحقيق عقاري:

في حالة عملية جماعية، فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية و يضبط المدة، التي تساوي خمسة عشر (15) يوم على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون، بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق.

في هذا الشأن، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه و يرسل نسخ منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذا المدراء

الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم.

إضافة لذلك، يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، بنفس الوثائق المذكورة في الفقرة 1.1.1.4، و تتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية، و تدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة.

2.2.1.4 - فحص أولى للملف

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب و يقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم و المختوم من قبله (ملحق 7) المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري المتمسك بصفة فردية.

يفتح أيضا سجل الشكاوى (ملحق 8) مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

3.2.1.4 - تعيين المحقق العقاري

بعد إستلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (ملحق 9) الذي يحتوى، إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في الفقرة 3.1.1.4 المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري.

2.4 - سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية):

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة. فور تعيينه و قبل أي تنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان.

1.2.4 - أعمال تحضيرية:

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

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

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد. (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي)؛
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزئ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، و هي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي)؛
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي؛
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية؛
- مخططات الطرق أو الأزقة و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية؛
- مخططات المجموعات الغابية؛
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية؛
- مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، و كذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية و الأراضي المسماة "عرش"؛
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987-12-08.

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

2.2.4 - التنقل إلى الميدان

عند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق. يسجل اسم و لقب و صفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) و يشرع بعدها في التعرف على العقار. تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض (ملحق 10).

1.2.2.4 - التعرف على العقار

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطالب و يقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين. يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود و أنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة.

يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار و محتواه و كذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية.

2.2.2.4 - معاينة وقائع الحيابة

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

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

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

- هادئة و غير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة.

- علنية و بالتالي فإن التصرفات التي تمارس بموجبها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور.

- مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الإنتفاع المنتظم دون إنقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.

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

- غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال. تقدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض و أقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق.

و يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار.

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

على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية. و تتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعد لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي (ملحق 11).

3.2.2.4- حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لا تعكس الوضعية الحالية

قبل الفاتح من مارس 1961، لم يكن الإشهار العقاري إجباريا مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية.

إضافة لذلك، حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي و مشهرة، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية.

و نتج عن هذا وضعيات مختلفة نذكر من بينها:

1. الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق.

في هذه الحالة، هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

2. صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق.

في هذه الحالة، يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب.

يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع.

أخيرا و كما تم ذكره في الفقرة 2.2.2.4، يقوم ببحث في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

4.2.2.4 - تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

على إثر التحريات، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

يتأكد المحقق، أولا، من أن العقار لا ينتمي للأموال الوطنية و ليس من الطبيعة القانونية وقف. و يستند، لهذا الغرض، على المعلومات المتحصل عليها بالمحافظة العقارية، مصالح أملاك الدولة، البلدية، و لدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته (من الضروري الاتصال بها).

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين، المذكورين أعلاه، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب و العقار. يتعين عليه، إذا، تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن.

و بعد ذلك، يقع على المحقق العقاري تحديد، على أساس الزعم، الأقوال و الشهادات التي تم الحصول عليها، هل العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياخ.

5.2.2.4- تدوين نتائج التحقيق

بعد التحقيق الميداني، و في الخمسة عشر (15) يوم ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري (ملحق 12) يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي قد تكون وقعت و نتائج التحريات.

و يدرج كذلك الأقوال، الشهادات، المعاينات و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق. يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30 يوم، بمقر البلدية، قصد إثارة احتجاجات و اعتراضات محتملة و من ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه.

بعد انتهاء أجل 30 يوم، المذكور أعلاه، و في غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق المحضر النهائي (ملحق 13) يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك. و يشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري و على نفقة صاحب طالب التحقيق، بحضور المحقق.

3.4 - تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الإنتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

1.3.4 - إعداد مقرر الترقيم

على أساس الملف المشار إليه أعلاه، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم (ملحق 14) الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية. إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري، وضع معالم العقار موضوع التحقيق.

ينجز المهندس الخبير العقاري الملتزم منه العملية المطلوبة، و يعد محضر وضع المعالم و يتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم. يرسل محضر وضع المعالم و المخطط الطبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري.

يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

2.3.4 - إعداد مقرر رفض الترقيم

إذا لم يفض الإجراء، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم (ملحق 15) مع إبلاغه لصاحب الطلب، و يقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية. القرار المتخذ هذا قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

3.3.4 - إشهار الحقوق المقررة و تسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري، بموجب مقرر الترقيم، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري. ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

يشكل هذا الإجراء، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

إثر الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 147-08، المؤرخ في 19 مايو 2008 (ملحق 16 من هذه التعليمات)، و يرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي، لتسليمه لصاحب طلب التحقيق.

في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشروع مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياخ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو وكالة موثقة.

بمناسبة هذا الإشهار، و في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد بعد ذلك حادثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك.

في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليميا، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.
- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

4.4 - التكفل بالاحتجاجات و الاعتراضات

يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء. يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون (30) يوم و التي يبدأ سريانها، ثمانية (08) أيام، بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت.

تدون هذه الاحتجاجات و الاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي.

على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح، ثمانية (08) أيام، على الأكثر، من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض.

عند الاقتضاء، و قبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني.

1.4.4 - محاولة الصلح ناجحة

إذا كللت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح (ملحق 17) و يواصل الإجراء، مع اخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، و هذا بإعداد المحضر النهائي كما هو مبين في الفقرة 3.3.4.

2.4.4 - محاولة الصلح فاشلة

في حالة ما إذا بات محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح (ملحق 18) الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف.

يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقف و للطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر، لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، التي تلي الآجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، السالف الذكر، التي تفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار و كذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه، من طرف المحافظ العقاري الولائي، بإشهار الدعوى القضائية، الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور قرار قضائي.

يبلغ، أيضا، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري.

5.4 - التدابير الواجب اتخاذها في حال تصريح غير صحيح أو وثائق مزورة

في حالة تصريح غير صحيح أو تقديم وثائق مزورة، على مدير الحفظ العقاري، عملا بأحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، القيام من جهة، برفع دعوى قضائية للإلغاء الترتيم العقاري المعني، و من جهة أخرى، تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

6.4 - رسم الشهر العقاري

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008.

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008.

إن الإعفاء المنصوص عنه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

7.4 - مسك الملفات

إن الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري تمثل دعامة للحقوق المشهورة، و من ثمة، يجب أن تحفظ بطريقة جيدة على مستوى مديرية الولاية للحفظ العقاري. لذا، فإن المادة 23 من المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 2008/5/19 تنص، بالنسبة لكل تحقيق عقاري منجز، على مسك ملف بالمديرية الولاية للحفظ العقاري يحتوى على الوثائق السالفة الذكر، و حسب الحالة، سواء نسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم .

ترتب هذه الملفات حسب كل بلدية.

يطلب منكم الامتثال لمحتوى هذه التعليلة، و إبلاغي، عند الاقتضاء، بالصعوبات المحتملة التي قد تتلقونها.

المدير العام
للخدمات الوطنية
محمد بن مراد



الملخص:

أدى التأخر في التطهير الشامل للملكية العقارية الخاصة عبر كامل التراب الوطني، وفشل نظام عقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 إلى زيادة النزاعات القضائية وتعطل المشاريع التنموية، بات على المشرع إيجاد آلية جديدة تواكب وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، تدعى بالتحقيق العقاري وذلك بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية ويتم بالموازاة مع عمليات إعداد المسح العام للأراضي وبصفة مستقلة عنه.

يمكن هذا الاجراء الدولة عن طريق هيئاتها الإقليمية من المبادرة بفتح تحقيق عقاري جماعي في إطار انجاز بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، م أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي هذه المناطق وتفاذي عرقلة إنجاز وتطهير الأوعية العقارية لتشجيع الإستثمار المرتبط بتنفيذ القروض العقارية وخلق سوق عقاري حر يراعي التحديد الدقيق والمعرفة المسبقة للعقارات والحقوق العينية للمتعاملين الوطنيين والأجانب ويضمن مخاطر القروض.

Summary :

The delay in a massive cleansi of private real estate selte property accross the national terretory resulted , and the failure of the private goodwill contract system stipulated in Decree N 352/83 of 21st May 1983 resulted into an increase in legal disputes and the disruption of development projects.

The project now has to find a new mechanism to keep pace with pace of economic reforms, called the real estate investigation, according to law 02/07 dated on 27th February 2007 , which includes the establishment of a property right inspection procedure that is carried ont in parallel with the processes of preparing the general survey of lands independently of it.

This mesure enables the state, through its regional bodies, to initiate a collective investigation in the context of the completion of a rural or urban construction or preparation in order to hand over the title deeds to the occupants of these areas. and to avoid obstructing

the bias and clearing of real estate Containers to encourage associated investment related to the activation of real estate loans and the

Creation of a free real estate market that takes into account the precise definition and knowledge Advance real estate and in-Kind - rights for national and foreign dealers and guarantee arantee loan risk .