

جامعة أدرار



كلية : الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

التحقيق العقاري (وأثره على عملية التطهير العقاري بالجزائر)

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف:

من إعداد الطالبين:

✿ الأستاذ يوسفات علي هاشم

✿ موش عبد العزيز

✿ بازكار عبد الحي

لجنة المناقشة

أستاذة : محاضرة قسم "ب" جامعة أدرار رئيسة

الأستاذ: كامل سمية

أستاذ: محاضر قسم "ب" جامعة أدرار مشرفاً ومقرراً

الأستاذ: يوسفات علي هاشم

أستاذ: محاضر قسم "ب" جامعة أدرار عضواً مناقشاً

الأستاذ: بن زيطة عبد الهادي

السنة الجامعية 2013-2014



شكرو عرفان

وإذ ننتهي من هذا العمل المتواضع لايسعنا إلا أن نتقدم بخالص
تشكراتنا للسادة الأساتذة المحترمين بقسم الحقوق جامعة أدرار على
مبذلوهم معنا خلال عامين دراسيين فقد أفادونا خلالهما دون أن أنسى
الأستاذ الفاضل الأستاذ : يوسفات علي هاشم علي إشرافه على هذا
العمل المتواضع متمنيا له التميز والنجاح في مشواره العلمي
كما نشكر كلى إدارات وعمال مديرية الحفظ العقاري
لولاية أدرار لما قدموه لنا من مساعدة على إنجاز هذا العمل

عيد العزيز و عيد الحي

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى:

✓ إلى الوالدة الكريمة حفظها الله ورعاها

✓ إلى روح الوالد الكريم رحمة الله عليه

✓ إلى الزوجة الكريمة وأبنائي الأعتاء.

✓ إلى الإخوة والأخوات.

✓ إلى كل الأقارب والأحباب

✓ إلى كل طلبة دفعة ماستر قانون العقاري

✓ إلى أصدقاء الدرب من وسعهم قلبي ولم يكتبهم قلبي.

عبدالعزیز

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى:

✓ إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله

✓ إلى الإخوة والأخوات.

✓ إلى كل الأقارب والأحباب

✓ إلى كل طلبة دفعة ماستر قانون العقاري

✓ إلى أصدقاء الدرب من وسعهم قلبي ولم يكتبهم قلبي.

✓ إلى كل هؤلاء اهدي لهم هذا العمل المتواضع.

عيد الحي

مقدمة

مقدمة:

للعقار أهمية بالغة على جميع المستويات الاجتماعية والاقتصادية ، لما له من دور فعال في مجال التنمية ، إذ يعتبر محور كل سياسة تنمية في الدولة، فهو أساس الاستقرار و التعامل بين الناس ، ومصدرا لصراعاتهم المستمرة .

ونظرا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي وفي سبيل إنجاح تطوير سياسة الاستثمار و سوق الرهن العقاري الموجه للسكن ، فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية و اللجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأراضي من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية الإقتراضية، والذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للعقار محل الاستثمار ، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية .

كما أن آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها ، في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه ، و يترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري ، و بالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد.

ولقد بادرنا إلى هذا الموضوع نظرا لأهميته في إرساء الملكية للحائرين الذين ليس لهم أية سندات بأحقيتهم بملكية العقار المعني أو يمتلكون سندات للعقارات لا تعبر عن الوضعية التي ألت إليها وقت التحقيق العقاري ؛ أي سندات قبل 1961/03/01¹.

ولتفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع إلى ضرورة البحث عن عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين و الأجانب على السواء.

¹ - وهو تاريخ دخول المرسوم الفرنسي المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري رقم 1190/59 الصادر بتاريخ 1959/10/21 حيز التنفيذ.

وغايتنا من دراسة هذا الموضوع هي إيضاح السبل والإجراءات التي يجب أن تتوفر في طالب التحقيق العقاري أن يتبعها من أجل الحصول على سند الملكية وبالتالي ثبوت حق الملكية وما ينتج عنها.

واخترنا هذا الموضوع نظراً لكونه جديد ولم تسبق أيت دراسة مفصلة تطرق إليها الكتاب والباحثين دون أن ننسى أن هناك بعض المحاولات لشرح قانون التحقيق العقاري 02/07 وردت لدى الدكتور محمودي عبد العزيز بعنوان آليات تطهير وتسوية سندات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري.

ومما تقدم ذكره طرحنا الإشكاليات الجزئية التالية:

ما مفهوم التحقيق العقاري ؟

وهل الشروط والآليات القانونية للتحقيق العقاري كفيلة لتحقيق مسالة التطهير العقاري؟

مسوغة بإشكالية رئيسية مفادها : إلى أي مدى كان التحقيق العقاري مساهماً في

عملية التطهير العقاري بالجزائر ؟

وقد انتهجنا المنهج التحليلي الاستقرائي في تناولنا محتوى هذا الموضوع وضمن مجال القانون 02/07 والمرسوم 147/08 المتعلقين بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والتعليمة رقم 003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الدولة.

وهذا وفقاً للخطة مقسمة إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول التحقيق العقاري في ظل

القانون 02/07، الذي قسمناه بدوره إلى، ثلاثة مباحث تناولنا في المبحث الأول الذي عنوانه

تعريف بالتحقيق العقاري وأهميته، أما المبحث الثاني الذي كان موضوعه التمييز بين التحقيق

العقاري وما يشابهه، ثم المبحث الثالث الذي كان عنوانه مجال تطبيق عملية التحقيق العقاري .

الفصل الثاني تطرقنا فيه لعملية التحقيق العقاري وآثارها، الذي تناولناه في أربعة مباحث، في

المبحث الأول عاجلنا فيه الجهة المختصة بإجراء التحقيق العقاري، أما المبحث الثاني تحريك عملية

التحقيق العقاري، ثم المبحث الثالث أدرجنا فيه أثر إجراءات التحقيق العقاري، ثم المبحث الرابع

الذي تحدثنا فيه عن المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري.

وقد اعترضتنا بعض الصعوبات في بحثنا هذا نذكر أهمها:

- قلة المراجع المختصة في الموضوع .

- حداثة الموضوع وجهل العامة به .

- صعوبة الحصول على جميع المصادر القانونية الملمة بالموضوع.

الفصل الأول

مفهوم التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07

لقد شكلت النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة 1983 - 2006 ومحدودية العمل بشهادة الحيازة وفقاً للمرسوم 254/91 أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في صياغة وإعداد القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/12/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي ويسمح اختيارياً وفي آجال قصيرة للأشخاص من معينة حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات ملكية بذلك، بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري، لذلك يتعين التطرف لهذه الآلية الجديدة وتقييم أفاق تطبيقها ودورها في عملية التطهير العقاري لكن قبل ذلك نتوقف عند التحقيق العقاري وعليه سيتم تقسيم الفصل إلى ثلاثة مباحث المبحث الأول نخصه تعريف التحقيق العقاري فيما نخصص المبحث الثاني التمييز بين التحقيق وما يشابهه أما المبحث الثالث نعالج فيه مجال تطبيق التحقيق العقاري .

المبحث الأول:تعريف التحقيق العقاري وأهميته

يعد التحقيق العقاري من الآليات التي استحدثت للقضاء على مشكل أزمة العقار الذي كان عائقاً أمام الكثير من المواطنين من جهة، وأصحاب الاستثمار من جهة أخرى، من أجل مواكبة التطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي والاجتماعي والسياسي الذي سنه المشرع، لتدارك النقص الفادح لعملية مسح الأراضي العام .

ولهذا سنتعرض في هذا البحث إلى التعريف بهذا الإجراء من خلال مطلبين، المطلب الأول أدرجنا فيه تعريف التحقيق لغة واصطلاحاً، أما المطلب الثاني تطرقنا فيه إلى أهمية التحقيق العقاري.

المطلب الأول:تعريف التحقيق العقاري لغةً واصطلاحاً

إن التحقيق العقاري كآلية جديدة جاء بها المشرع الجزائري للتطهير العقاري ولتسريع ومساعدة عملية المسح العقاري العام، والتي تعد هدفاً استراتيجياً لسياسة الدولة، ولذا سنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين، يتضمن الفرع الأول تعريف التحقيق العقاري لغة والفرع الثاني تعريف التحقيق العقاري اصطلاحاً.

الفرع الأول:تعريف التحقيق العقاري لغة

حَقَّقَ مشتق من الحق عكس الباطل، والحق صدق الحديث، والحق اليقين بعد الشك، حَقَّقَ يعني البحث عن الشيء. بمعنى حَقَّقَ في الشيء، أثبت حقيقته من عدمها، من مادة حَقَّقَ في معجم لسان العرب لابن منظور نجد أن التحقيق هو البحث عن حقائق يقينية بعد شك وريب أو من عدمها.¹

وبهذا نعرف التحقيق بأنه عملية يقوم بها شخص مختص بإجراءات معينة، ومقننة بقصد الوصول إلى وقائع حقيقية بعد شك أو ريب أو عدم وجودها لدى المختص.²

¹ ابن منظور، لسان العرب، مادة "حَقَّقَ"، تح: عبد الله علي الكبير وآخرون، دار المعارف، ج1، القاهرة، دط، دس، ص. 941 إلى 944.

² - ابن منظور، المرجع السابق، ص. 941 إلى 944.

ومن التعريف الأخير يتبين لنا أن التحقيق العقاري وفقاً لإجراءات قانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 08-147¹ والتعليمة رقم 003² كل مخالفة إجراء من إجراءات التحقيق يعد هذا الأخير باطلاً .

وأمام هذا يتبين أن التحقيق العقاري وفقاً لقانون 02-07 غير واضح، وما دل على ذلك هو المرسوم التنفيذي الذي صدر بعد هذا القانون، والتعليمة الوزارية، وبالتالي لا بد من إيجاد توضيح يكون شفاف أمام المواطن، والذي يمكنه المبادرة إلى هذا الإجراء والتمكن من تحقيق أهداف القانون.

والجدير بالذكر أن التحقيق في معنى هذا القانون ؛ يعني أن المحقق العقاري يتبع كل الإجراءات التي جاء بها القانون رقم 02-07 والمرسوم التنفيذي المنظم لهذا الإجراء والتعليمة رقم 03 المتعلقة بتسيير إجراء معاينة وتسليم سند الملكية.

الفرع الثاني:

تعريف التحقيق العقاري اصطلاحاً.

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي، وأن إنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظراً للطبيعة المعقدة للعملية، وبالتالي ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية لاسيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنى.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 مؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج. ر ج ج عدد 26 الصادرة في 2008/05/25 .

² - التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 ديسمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

لهذا السبب أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007¹ لإجراء تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام، والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما².

خلافًا لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية وإلزامية لكل إقليم البلدية، ومع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية، فهذا الإجراء بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية وضع المعالم، والإخضاع لمعايير مسح الأراضي يشكل تمهيد لعملية المسح ومن ثم يسمح لاحقاً، بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة. فالتحقيق هو بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص أو تحريات، تؤدي إلى تحرير محضر يبرر النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال، والتي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار.

كما يعرف بالفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بعرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به في مواجهة الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة وهذا ما أكدته المادة العاشرة من المرسوم 174/08³.

كما أجازت المادة 04 من القانون 07 - 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁴، لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقاً لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد، وبدون سند أو للمالك الذي بيده سند الملكية محرر قبل 01/03/1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأموال المحددة فيه أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح

¹ - القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، (ج ر ج) عدد 15 الصادرة في 28/02/2007.

² - أنظر التعلية رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، السابق الذكر.

⁴ - القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، سابق الذكر.

الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل المعاينة المادية والقانونية للأموال العقارية محل حيازة وتسليم سند الملكية بذلك وفقا للأشكال التي يحددها هذا القانون والمراسيم التطبيقية له¹. إن هذا الإجراء الذي جاء به القانون الجديد يشابه الإجراءات التي تضمنها المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983² أثناء معاينة الحائزين لأموال عقارية بدون سند لم تشملها عملية المسح بعد، على أساس قواعد الحيازة والتقدم المكسب، إلا أنه ينفرد بالخصوصيات التالية:

أ- يضمن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري تدخل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، بدل عن الموثق أثناء إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

ب- تضمن القانون الجديد إجراءات تحقيق عقاري ميدانية تتم من قبل أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائية التابعين لسلك أعوان مفتشي أملاك الدولة، وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي طبقا للمادة 09 من هذا القانون لتلافي سلبات الاعتماد بمجرد تصريح شرقي.

ج- يضمن القانون الجديد معاينة أملاك الحائزين لسندات الملكية محررة قبل 01/03/1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وذلك تماشيا مع طبيعة نظام الحفظ العقاري وسطحية مخططات المسح المسلمة في تلك الفترة³.

المطلب الثاني :

أهمية التحقيق العقاري

جاء في مشروع القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007⁴ المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق للملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري: "أن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية ومخططات أصبحت حتمية، أمام الحاجة المتزايدة للحصول على السندات، لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة، ومن جهة أخرى معالجة تأخر أشغال مسح الأراضي العام

¹ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، ط2، 2010، ص242.

² - المرسوم 83/352 المؤرخ في 21.05.1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. جريدة رسمية . العدد21 لسنة 1983..

³ - محمودي عبد العزيز: مرجع سابق ص 243.

⁴ - القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

والترقيم العقاري، التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية، زيادة عن الوضعية العقارية المورثة عند الاستقلال التي تميزت بغياب السندات لأكثر من ثلاث (3/1) بالنسبة للملكية العقارية الخاصة، وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري".

إن لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات للمجلس الشعبي الوطني، أثناء تقديمها للتقرير التمهيدي حول مشروع هذا القانون في الدورة الخريفية لها، المنعقدة بأبريل 2006 لم تخرج عن تلك المبررات التي قدمتها الحكومة لهذا المشروع، والتي أضافت أن هذه المبادرة جاءت في سياق التحول التنموي السريع، الذي تشهده البلاد في مختلف الميادين الاقتصادية والاجتماعية، وضرورة مواكبة الأطر التشريعية الأخرى ذات الصلة بالعقار، وسياسة الاستثمار والقروض الرهنية، للحد من الإختلالات والتعقيدات التي تعرفها عملية الحصول على العقار الفلاحي والحضري والصناعي، كما تساعد هذه الآلية الجديدة على رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي، للوصول سريعاً إلى تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة، عبر كامل التراب الوطني¹.

إن مناقشة مشروع هذا القانون من قبل غرفتي البرلمان، لم تغيير في مواد مشروع القانون إلا في جوانب فنية بسيطة، تعلق بصيغة بعض المواد ليتم الموافقة على هذا القانون وصدوره كما هو بتاريخ 2007/02/07، الذي تظهر أهميته في النقاط التالية:

- معالجة السلبات الأولية التي خلفها العمل بعقد الشهرة .
- الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري و الرهني، فقد خلف تخلي الدولة عن الأداء التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي للمرحلة الممتدة 1990-2008، إلى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية و الاجتماعية، و أدت إلى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة، المتعلقة بالاستثمار و القروض الرهنية الموجهة للسكن و كل القروض المتعلقة بالفلاحة، و مختلف النشاطات المهنية و الحرفية الأخرى².

¹ - محمودي عبد العزيز: المرجع السابق ص.298.

² - بوجمعة صويلاح، دراسة في قانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007، ص.102.

إن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، يدفع إلى ضرورة البحث عن عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية، المرتبطة أساساً بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين و الأجانب على السواء¹.

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

-الإسراع في إكمال عمليات المسح، إن تفعيل هذه العملية ستساهم في تطهير الأملاك العقارية الخاصة و تسليم دفاتر عقارية للمالكين.

- لسد الثغرات والنقائص الملحوظة في المجال العقاري ومسح الأراضي، وكذا النصوص لوضع تدابير من شأنها حل مشكل إثبات الملكية العقارية بالنسبة للنحواس.

- يعد تمهيداً وتسهيلاً لعملية مسح الأراضي العامة التي ستقوم بها الدولة، والذي أصبح عائقاً لتنمية البلاد²، فبطء عملية مسح الأراضي وعدم وضوح الوضعية القانونية للأوعية العقارية، أدى إلى عرقلة عدة مشاريع استثمارية، والتي تتطلب لتمويلها اللجوء إلى القرض الرهني، الذي يقوم على سندات الملكية للملك العقاري، وعليه تضمن النص إجراء جديد لمعاينة حق الملكية العقارية وذلك عن طريق التصريح من طرف المستفيد من التحقيق العقاري الذي يقوم به محقق عقاري من أجل تسليم سندات الملكية وتطهير العقار.

-ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 والتي كانت على مدار المرحلة الاستيطانية، إذ بقيت المعاملات مشبوهة، وعدم معرفة هوية المعني بالأمر، أدى إلى بيع ملك الغير و أملاك الدومين و الأملاك العامة، وهو ما ترك المشرع اليوم ينظر في هذه النقطة و هي السندات القانونية التي كانت قبل الإستقلال³.

-تفعيل دور المحافظ العقاري، إذ أن المحافظ العقاري لا يمكن له أن يستجيب لتطلعات القانون 07-02⁴ إلا من خلال تزويد هذه المحافظات بالوسائل المادية و البشرية و تكنولوجيا الإعلام الآلي اللازمة لسير عمليات التحقيق، و تسليم سندات الملكية في هذه

¹ -الملتقى الدولي المنعقد بالجزائر من 09 إلى 14 أبريل 2004 حول القروض العقارية ص.12.

² - محمودي عبد العزيز المرجع السابق، ص. 250.

³ - بوجمعة صويلح، المرجع السابق، ص. 101 .

⁴ - القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

المرحلة ووضع شبكة برمجية عالية تسمح له بالاتصال مع مكاتب التوثيق وإدارات المسح التي تشارك في هذه العملية.

- ضبط الجرد العام للأموال الوطنية: يسمح الجرد العام للدولة و هيئاتها العمومية من إحصاء دقيق لأموالها العقارية والسماح لها بالاستغلال الأمثل له.

- ضبط الملكية العقارية: من خلال فرز الملكيات العقارية، وضبط المساحات،¹ مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام، وهو ما يؤدي إلى استقرار في الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري.

- حماية مالك العقار: بعد ضبط الملكية العقارية يمكن معرفة المالك،² فإذا شعر هذا الأخير بعدم الاستقرار في ملكيته،³ عزف عن استغلال عقاره، لذلك فقد كفل المشرع الجزائري للمالك حماية منحه وثائق رسمية .

-تحديد الضريبة العقارية:إن المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته.⁴

-تدعيم الجهات القضائية: إن التنوع في قواعد الحماية ولعل الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين فللمعلومات المقدمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المساحية تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامها.

1 - أنور طلبة، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، دون ذكر البلد، سنة 1992، ص 188.

2- بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 10، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، ماي 2000، ص. 33 .

3- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 ص. 07.

4 - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة د حلب سعد، كلية الحقوق، البلدة 2001، ص. 124 و69 .

المبحث الثاني:مقارنة بين التحقيق العقاري وما يشابهه.

بعد التعريف بالتحقيق العقاري ومعرفة أهميته، إرتأينا التطرق إلى مقارنة شاملة مع أهم ما يشابه من آليات سنها المشرع في هذا الإطار، وكانت لها نفس الأهداف التي جاء من أجلها إجراء التحقيق العقاري.

واقترنت دراستنا على التمييز بين التحقيق العقاري وعقد الشهرة وشهادة الحيازة. ولذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، أدرجنا في المطلب الأول التمييز بين إجراء التحقيق العقاري وعقد الشهرة، أما المطلب الثاني تناولنا فيه التمييز بين إجراء التحقيق العقاري وشهادة الحيازة.

المطلب الأول:مقارنة بين التحقيق العقاري وعقد الشهرة

و قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، تطرقنا في الفرع الأول إلى أوجه التشابه بين إجراء التحقيق العقاري وعقد الشهرة، والفرع الثاني إلى أوجه الاختلاف بين هذين الآخرين.

الفرع الأول: أوجه التشابه بين التحقيق العقاري وعقد الشهرةأولاً: من حيث الأهداف

- المساهمة في تشخيص الممتلكات العقارية: بحيث يصبح لكل عقار شخص معروف، سواء كحائز أو كمالك على مستوى مجموعة البطاقات العقارية، والموجود بمصلحة الحفظ العقاري.
- تطهير الملكية العقارية يساهم ولو بصفة غير مباشرة في تكوين مجموعة البطاقات العقارية، المزمع إنجازها في إطار عملية المسح العقاري العام المنص، ووص عليه بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.¹
- الإعفاء من الإشهار القبلي بحيث يعني عقد الشهرة من الإشهار القبلي المنصوص عليه بالمادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1676²/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و التحقيق العقاري يعنى في البلديات التي لا يتجاوز عدد سكانها 20 ألف نسبة.

¹ - الأمر 74/75 المؤرخ في 1975.11.12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

² - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976.03.25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج رج ج العدد 30. لسنة 1976.

- التصرفات التصريحية يقتصر فيها دور محرر العقد (الموثق ، مدير الحفظ العقاري) على استقبال تصريحات الحائزين ويحرر بشأنه عقد شهرة أو سند ملكية يخضع لمجموعة من الترتيبات القانونية لكي يرب آثاره.¹

ثانياً : من حيث الإجراءات

- **مرحلة إعداد الملف وشهره:** إذ أن الحصول على هذه السندات يتطلب إعداد نفس الملف التقني فضلاً عن خضوع لتحقيق وتحري تقوم به نفس المصالح الإدارية (مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري، البلدية)، وأيضاً ضرورة حصول عمليات التسجيل والإشهار العقاري.
- **الطعن القضائي:** عملية الشهر العقاري لهذه السندات لا تحصنها ضد الطعن القضائي بل وأنه على غرار باقي السندات المشهورة الأخرى يجوز الطعن في صحة هذه السندات حتى بعد فوات المواعيد الاعتراض المنصوص عليها قانوناً.²
- **الشروط الواجب توافرها :** إذ أنهما لا يعدان إلا في الأراضي الملكية الخاصة التي لم يشملها عملية المسح العقاري ويعد التقادم المكسب أساس موضع للاعتراف للملكية في عقد الشهرة والتحقيق العقاري إلى جانب إلى أن عملية التطهير العقاري التي تضمنهم جميعاً تتطلب بالضرورة السرعة والفعالية في إعداد وتسليم هذه السندات ظلماً أن هذا الإجراء الجديد حدد تسليم السند بستة أشهر من يوم إيداع الطلب بمديرية الحفظ العقاري الولائي المختصة إقليمياً.³
- **الاختصاص الإقليمي:** تحريرهم يجب أن يتم من قبل الضابط العمومي (الموثق بالنسب لعقد الشهرة) أو الشخص المكلف بخدمة عامة (مدير مديرية الحفظ العقاري بالنسبة لسند الملكية في التحقيق العقاري)، فيجب أن يكون جميع هؤلاء مختصين إقليمياً، ويعد من النظام العام.

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر، دون سنة، ص. 180.

² - المرجع نفسه، ص. 180.

³ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 248.

- طريقة الإعداد: يعد عقد الشهرة وكذلك سند الملكية في التحقيق العقاري بصفة فردية لصالح حائز واحد أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوع.

الفرع الثاني:

أوجه الاختلاف بين التحقيق العقاري وعقد الشهرة.

أولاً : من حيث الإجراءات

- الاختصاص يعد عقد الشهرة و يسلم من طرف الموثق، أما سند الملكية في التحقيق العقاري فيعد ويسلم من طرف مدير مديرية الحفظ العقاري المختص إقليمياً.
- شروط الحصول عليهما: بحيث عقد الشهرة يحرر في أراضي الملكية الخاصة ولو كان لها عقود أما سند الملكية في التحقيق العقاري يحرر في الأراضي الملكية الخاصة التي لا سند لها أو لها سند محرر قبل 1961/03/01.¹
- التحرير وفق نموذج: يحرر عقد الشهرة وفق نموذج ملحق بالرسوم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن إثبات إجراءات التقادم المكسب وإجراءات عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، بل يجب على الموثق أن يجتهد في تحريره وفقاً لترتيبات التي نص عليها هذا المرسوم وقد تلافى القانون 02/07 المتضمن إعداد سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري هذا الإشكالية بإلحاق نموذج بالرسوم 08-147 المؤرخ 19 مايو 2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.²

ثانياً : من حيث النشر ومهلة تقديم الاعتراضات

- النشر: ينشر ملخص إعلان طلب عقد الشهرة في الصحافة الوطنية إلزامي في كل الحالات، بينما سند الملكية في التحقيق العقاري يمكن الاستغناء عنه إذا تعلق الأمر بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها اقل من 20 ألف ساكن، حسب آخر إحصاء عام للسكان، يكون النشر للعقد الشهرة في الجرائد الوطنية والجهوية قصد إثارة الاعتراضات المحتملة، بينما سند الملكية في إطار التحقيق العقاري فلا يكن النشر إلا في الجرائد الوطنية .

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة(عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، المرجع السابق، ص.181.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، السابق الذكر.

- المهلة التي تقدم فيها الاعتراضات: تقدم اعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة إلى الموثق، سواء من السلطات العمومية أو الخواص خلال مهلة 04 أشهر، ابتداءً من تاريخ النشر في الصحافة الوطنية والجهوية، أو اللصق في مقر البلدية.¹
- أما الاعتراضات في إطار سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فتوجب على المحقق العقاري الذي يسجلها في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وإمكان المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح للأطراف.

المطلب الثاني:

المقارنة بين التحقيق العقاري وشهادة الحيابة

وقد قسمنا هذا المطلب بدوره إلى فرعين، الفرع الأول أوجه التشابه بين إجراء التحقيق العقاري وشهادة الحيابة، أما الفرع الثاني أوجه الاختلاف بينهما.

الفرع الأول:

أوجه التشابه بين التحقيق العقاري وشهادة الحيابة

أولاً: من حيث الأهداف

- يهدف المشرع الجزائري من الإجراءات، التسريع في وتيرة التنمية سواء في الميدان الفلاحي أو ترقية القرض الرهني أو دفع الائتمان العقاري.
- المساهمة في جرد وتحديد الممتلكات العقارية بحيث يصبح لكل عقار شخص معروف سواء كحائز أو كمالك على مستوى مجموعة البطاقات العقارية والموجود بمصلحة الحفظ العقاري.

ثانياً: من حيث الإجراءات

- تحرير هذه السندات من قبل الشخص المكلف بخدمة عامة رئيس البلدية بالنسبة شهادة الحيابة، ومدير مديرية الحفظ العقاري بالنسبة لسند الملكية في التحقيق العقاري، فيجب أن يكون جميع هؤلاء مختصين إقليمياً، ويعد من النظام العام.
- يعدان في الأراضي الملكية الخاصة التي لم يشملها عملية المسح العقاري وتعد شروط الحيابة أساس موضع للاعتراف بالملكية في شهادة الحيابة والتحقيق العقاري إلى جانب إلى أن عملية التطهير العقاري التي تضمنهم جميعاً تتطلب بالضرورة السرعة والفعالية في إعداد وتسليم هذه

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة (عقد الشهرة، شهادة الحيابة)، المرجع السابق، ص. 184.

السندات ظلما أن هذا الإجراء الجديد حدد تسليم السند بستة أشهر من يوم إيداع الطلب بمديرية الحفظ العقاري الولائي المختصة إقليمياً.¹

عملية الشهر العقاري لهذه السندات لا تحصنها ضد الطعن القضائي بل وأنه على غرار باقي السندات المشهورة الأخرى يجوز الطعن في صحة هذه السندات حتى بعد فوات المواعيد الاعتراض المنصوص عليها قانوناً.²

شهادة الحيازة وسند الملكية في التحقيق العقاري يعدان بصفة فردية لصالح حائز واحد أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوع.

الفرع الثاني

أوجه الاختلاف بين إجراء التحقيق العقاري وشهادة الحيازة

أولاً: من حيث الأهداف

شهادة الحيازة اسمية غير قابلة للتنازل، فلا تخول لصاحبها مكانة التصرف في العقار بالبيع ونحوه، أما سند الملكية في التحقيق العقاري فهي سندات الملكية العقارية تخول صاحبها حق التصرف؛ فإذا توفي صاحب شهادة الحيازة، أو أحد الحاصلين عليها، يكون أمام الورثة المشتركين الآخرين في الحيازة، مهلة سنة واحدة، تسري ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم، فإذا لم يقدم الطلب خلال هذا الأجل ألغيت الشهادة بقوة القانون.³

أما في حالة وفاة صاحب سند الملكية في إطار التحقيق العقاري، فإن الملكية تنتقل إليهم بموجب الوفاة، إعمالاً لنص المادة 15 فقرة 2 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية).

¹ -محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص.248.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.180.

³ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، المرجع السابق.182.

- شهادة الحيازة تعد كدليل لإثبات الحيازة وبالتالي تكريس لمفهوم السند الحيازي الذي نصت عليه المادة 30 من قانون التوجيه العقاري، أما سند الملكية في التحقيق العقاري فيعد سنداً لإثبات الملكية العقارية.

ثانياً: من حيث الإجراءات

- شهادة الحيازة تعد وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما سند الملكية في التحقيق العقاري، فيعد ويسلم من طرف مدير مديرية الحفظ العقاري المختص إقليمياً.

- شهادة الحيازة تمنح فقط في الأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، أما سند الملكية في التحقيق العقاري يجرر في الأراضي الملكية الخاصة التي لا سند لها أو لها سند محرر قبل 1961/03/10¹.

- شهادة الحيازة تمنح للحائز الذي وضع يده على العقار مدة سنة على الأقل، أما السند الملكية في التحقيق العقاري يتطلب وضع لمدة 10 سنوات إذا توافر السند الصحيح وحسن النية أو مدة 15 سنة في حالة عدم وجود سند الصحيح.

- إذا كان القانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري قد جاء من أجل تطهير الوضعية العقارية في البلاد فإن المرسوم 254/91 المتعلق بشهادة الحيازة جاء من تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية.

- شهادة الحيازة تحرر وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، أما سند الملكية وفقاً لقانون 02/07 المتضمن إعداد سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب نموذج مدرج في المرسوم 08-147 المؤرخ 19 مايو 2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.²

- شهادة الحيازة تقدم الاعتراضات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين اعتباراً من تاريخ اللصق أو عند اللزوم اعتباراً من تاريخ النشر عن طريق الصحافة.³

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، المرجع السابق، ص. 181.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، السابق الذكر.

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص. 184.

أما الاعتراضات في إطار سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري فتوجب على المحقق العقاري الذي يسجلها في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وإمكان المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح للأطراف.

المبحث الثالث:مجال تطبيق عملية التحقيق العقاري

تطبق أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007،¹ على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلدية التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.²

يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفتح 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 سابقاً "عرش" وكذا الأملاك الوقفية، هي مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام.³

فأدمج المشرع الجزائري بنص المادة 13 من الأمر 26/95 المعدل و المتمم للقانون رقم 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، أراضي العرش ضمن أملاك الدولة الخاصة، و بالتالي بإمكان الأشخاص الحائزين على الأراضي العرش، بعد إكمالهم للمدة المقررة للتقادم المكسب، أن يرفعوا دعاوى أمام المحاكم للمطالبة بتمليكها لهم على أساس الحيازة،⁴ ولكن هناك من يرى أنه لا جدوى من التفرقة بين أملاك الدولة سواء منها العامة أو الخاصة إذ كليهما لا تنطبق عليهما أحكام الحيازة.⁵

وبشيء من التفصيل والإيضاح قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول خصصناه للشروط الخاصة بالعقار محل المعاينة، أما المطلب الثاني تطرقنا إلى الشروط الخاصة بالحيازة.

¹ - القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

² - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976.03.25، السابق الذكر.

³ - أنظر التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27/12/2008، السابقة الذكر، ص.03.

⁴ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة عقد الشهرة، المرجع السابق. 26.

⁵ - فريدة حمدي، الحيازة و التقادم المكسب، طبعة 01، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 08.

المطلب الأول : الشروط الخاصة بالعقار محل المعاينة

إستنادا إلى نص المادة (02) من القانون رقم 07-02 المذكور أعلاه و الذي جاء كما يلي : " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 و المذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية، يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية "

ووضحت المادة (04) أنه؛ يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة، أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية في مفهوم المادة (02) أعلاه.¹

إن تطبيق هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له ؛ بأن يكون تابعا للملكية الخاصة، والتي لم تشملها عملية المسح ، وليس لحائزها سندات ملكية ، أو لهم سندات ملكية ولكنها محررة قبل 1961.03.01 بحيث لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ،وعليه فإنه يمكن إجمال الشروط القانونية لتطبيق القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري فيما يلي :

أولاً: يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة : إذا كانت عملية المسح العام للأراضي تسمح بالتطهير الشامل، فإنه من الطبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء على العقارات التي لم تشملها عملية المسح بعد ، وهذا وفقا لما تضمنه هذا القانون، بموجب المادة 02 فقرة الأولى منه وهو نفس الإجراء الذي تم العمل به في المرسوم الذي نظم عقد الشهرة رقم 83-352، وذلك بالاعتراف بالملكية بالنسبة للحائزين الذين لا يملكون سندا صحيحا، أو ليس لديهم أية وثيقة بذلك. والجدير بالإشارة أنه لا بد أن يكون للبلدية مخططا يبين فيه تقسيم البلدية إلى أجزاء ووحدات، وفقاً للمعايير في إطار التهيئة المستقبلية لعملية المسح العام، ويمكن أن تكون للبلدية أجزاء ممسوحة وأخرى غير ممسوحة، مما يمكن إجراء التحقيق العقاري في الأجزاء الأخيرة دون الأجزاء الممسوحة، فبمجرد بدأ عملية المسح يتوقف إجراء التحقيق العقاري .

¹ - عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومو، الجزائر، 2006، ص. 100.

ثانياً: يجب أن يكون العقار بلا سند أصلاً أو له سند ملكية محرر قبل 01.03.1961

إذا كان المرسوم 352/83¹ تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند، كما هو الحال بالنسبة لحائزي العقود العرفية، الثابتة التاريخ بعد أول جانفي 1971،² فإن القانون 02/07 تضمن زيادة على ذلك، إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 01.03.1961 من أحكام هذا القانون، حتى تتم مراعاة الوضعية الحالية والفعالية للأموال العقارية المعنية بهذا القانون.³

ويبدو أن المشرع من خلال تبني هـ لهذا النص، يكون قد حاول معالجة نظام الشهر الاختياري، المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة، وفقاً للمرسوم المؤرخ في 21.10.1959 الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية، وعقود موثقة تتضمن نقل، أو تعديل، أو إنهاء لحقوق عينية عقارية، لم يتم شهرها إجبارياً بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعاً لأحكام القانون المدني الفرنسي، وقانون الشهر العقاري الساري المفعول، ولذا تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص، وتعيين العقارات وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة، أضف إلى ذلك سلسلة العمليات العقارية الفعلية، أو وضعيات الشيوخ الواقعية التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين.

تضمن القانون 02/07⁴ زيادة على تأسيس الملكية الخاصة بالنسبة للحائز الذي ليس له سند، وبهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل، يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعالية للأموال العقارية، السندات التي حررت قبل 01/03/1961، ومن أهمها مايلي:

-السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية، التي تمت وفقاً لقانون

.1873/07/26

-السندات المحررة والمسلمة وفقاً للتحقيقات الجزئية والكلية، التي تضمنها قانون

.1897/02/16 وقانون 1926/08/04

¹ - المرسوم 352/83 المؤرخ في 21.05.1983، السابق الذكر.

² - انظر: د. محمدي فريدة زاوي، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر. 2000. ص. 108.

³ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص. 255.

⁴ - القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

-السندات المحررة إثر مزادات علنية، أو البيوع والهبات الواردة على العقار، أو حق عيني عقاري، والمحرر في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب المرهون للاحتجاج بها على الغير.¹

-عقود القضاة الشرعيين، المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي، التي كانت الملكية في هذا الأخير تخضع للشريعة الإسلامية، حيث هناك مكاتب يشرف عليها قاضي، يجرر العقود باللغة العربية، وتسجل الملكية في دفاتر مخصصة بذلك.

-القرارات القضائية المنشئة الناقلة والمصرحة والمثبتة أو المعدلة للملكية العقارية، أو الحقوق العينية الأخرى، والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه .

كل هذه السندات هي سندات ملكية لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية في الوقت الحالي، بل شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بإلزامية إفراغها في عقد رسمي، وفقا لقانون التوثيق لدى الموثق العقاري قبل إيداعها للشهر.

ثالثا : يجب أن يكون العقار تابع للأموال العقارية الخاصة

يمكن القول في هذا المجال، أن كل العقارات سواء كانت فلاحية أو عمرانية، أو قابلة

للتعمير التي يحوزها الخواص حيازة هادئة ومستمرة وعلنية، أو تلك التي لها سندات قبل 1961/03/01، وتكون خارجة عن الملاك المستثنات في المادة 03 من قانون 02/07، ووفقا للمادة 23 من قانون 25/90² المتضمن التوجيه العقاري، يمكن لأصحابه المطالبة بالتحقيق العقاري لاستلام سندات الملكية.

رابعا: أن لا يكون ضمن الأملاك العقارية الوطنية أو الوقفية أو أراضي العرش

نصت المادة 03 من قانون 02/07 على أن الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية سواء كانت أملاكاً عامة أو خاصة، بما فيها أملاك العرش حيث أنهى المشرع الخلاف بشأنها، وضمها إلى الأملاك الوطنية وفقا للمادة 13 من تعديل 26/95 المؤرخ

¹ -محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص. 256 .

² - القانون 25/90 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم . ج ر ج العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25.09.1990 . الجريدة الرسمية. العدد 55. لسنة 1995 .

1995/09/25 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري، إن هذا المنطق الذي اعتمده المشرع بشأن أراضي العرش هو ناتج عن المنازعات القضائية بشأن إعداد عقود الشهرة أو التمسك بالتقادم على أراضي العرش،¹ في هذا المجال أصدرت المحكمة العليا قررها رقم 218221 الصادر بتاريخ 2001/10/24 عن الغرفة العقارية :

في الشكل : فصلاً في القضايا العقارية بقبول الطعن للقانونيه شكلاً .

في الموضوع : نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء باتنة بتاريخ 1998/07/13 وإحالة القضية والأطراف أمام نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقاً للقانون .²

وفيما يخص الأملاك الوقفية التي حددها المادة 31 من قانون التوجيه العقاري والتي يعتبرها قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ليست ملكاً لأشخاص طبيعيين ولا اعتباريين، بل هو يتمتع بالشخصية المعنوية، ولا يمكن تملكه بالتقادم.

ويقصد بالأملاك الوقفية حسب نص المادة 31 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم :³ « الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته، لتتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية ، سواء أكان هذا التمتع فوراً، أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور ».

وقد حدد القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف⁴ ، القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها، واعتبر بموجب المادة الخامسة منه أن الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب ولذلك أستثنى المشرع صراحة الأملاك العقارية الوقفية من مجال تطبيق هذا القانون .

وبما أن المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، قد صنفت الأملاك العقارية إلى أملاك عقارية وطنية وأملاك عقارية وقفية وأملاك عقارية تابعة

¹ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص.259.

² - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، دار كليك للنشر وخدمات الحاسوب، الجزائر، ط 1، 2009 ص.425.

³ - القانون 25/90 المؤرخ في 1990.11.18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السابق الذكر.

⁴ - القانون 10/91 المؤرخ في 1991.04.27 المتعلق بالأوقاف . ج ر ج العدد لسنة 1991.

للخواص، فإن هذه الأخيرة وحدها معنية بتطبيق تدابير هذا القانون، ويكون المشرع الجزائري بذلك قد قطع الطريق أمام أي جدل آخر حول تفسير المادة 4 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹، بخصوص جواز تملك العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم المكسب، مثلما سبق ونادى جانب من الفقه إلى ذلك، في إطار إعداد عقود الشهرة بموجب المرسوم 352/83²، والواقع أن الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة فهي تتصف بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم المكسب.³

المطلب الثاني:

الشروط الخاصة بالحيازة

انطلاقاً من نص المادة 04 الفقرة 1 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق يمكن لطالب التحقيق أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية وبناء على ذلك جاء في نص المادة 14 من القانون ذاته ما يلي:

" إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات، و كذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري " .

وعليه فإن المشرع وضع بعض القواعد والشروط التي يتحقق منها المحقق العقاري أثناء ممارسة مهامه في الميدان وهذا ما نصت عليه المادة 04 من قانون 02/07⁴ في قولها: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو

¹ - قانون 30/90 المؤرخ في 1990.12.01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية . ج ر ج العدد 52 لسنة 1990

² - المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983.05.21، السابق الذكر.

³ - المادة 689 من القانون 06-10 المؤرخ في 20-06-2005 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 2609 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري.

⁴ - المادة 14 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية¹.

وجاء بأحكام تفيد عموماً، بأن الحيازة تتمثل في استعمال و استغلال عقار و هي وضع مؤقت يحميها القانون، يترتب عنها تحويل الواقعة المادية إلى حالة قانونية تؤدي إلى اكتساب العقار محل الحيازة عن طريق التقادم المكسب، و تقوم على عنصرين : عنصر مادي و عنصر معنوي . يتمثل العنصر المادي للحيازة في السيطرة الفعلية من طرف الحائز وذلك بالقيام بأعمال على الشيء محل الحيازة كالغرس، الزرع، الحرث ... و يتمثل عنصر الحيازة المعنوي في قيام الحائز بالأعمال المادية على الشيء محل الحيازة بمظهر المالك لها كاستعمال المالك للملكه مع انصراف الفائدة إليه.

و بتوفر هذين العنصرين (المادي و المعنوي) تكتسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب وفقاً لما قرره المشرع في التقنين المدني المنصوص عليه في المادة 827،² وما يليها و مدة التقادم المكسب تختلف بحسب ما إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية و مستندة إلى سند صحيح أم لا ، و كذلك إذا كانت منصبة على حقوق ميراثية .

فكما سبق في المادة 14 من القانون 07-02³ أنه إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني كان لازماً الاعتراف له بملكية العقار الذي بحوزته أو الحق العيني محل التحقيق و الحيازة المقصودة هي تلك المبنية على أحكام المواد 808 و 827 من قانون المدني بحيث يجب أن تكون هادئة و علنية و مستمرة خالية من عيوب الإكراه و الخفاء و الغموض و التي يجب أن يراعى استكمال المدة المحددة في المادة 827 من قانون المدني المكتسبة للحق العيني العقاري و هذا بتوافر شرطين:⁴

¹ - المادة 4 من نفس القانون .

² - مجيد خلفوني، شهادة الحيازة و تطبيقاتها، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007، ص 109 - 117 .

³ - المادة 14 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

⁴ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 261 .

أولاً: ضرورة مراعاة قواعد الحيازة الصحيحة للاعتراف بالملكية

المتتمثلة في جميع الوقائع القانونية التي تثبت أن الحيازة كانت لدى الحائز من أن تكون هادئة ومستمرة وعلنية ولا يشوبها أية غموض أو تلبس أو إكراه خلال مدة الحيازة المكسبة للتقادم وهذا وفقا للمواد 808 إلى 834 من القانون المدني التي يجب مراعاة الركن المادي والمعنوي حيث يعرف الركن المادي على أنه: "الإحراز وهو وضع اليد على الشيء أو الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه واستعماله والتصرف"¹.

ويتحقق هذا العنصر بمباشرة الشخص للأعمال المادية التي يباشرها الملك عادة على العقار المَحَازَ حسب طبيعته، أما الركن المعنوي هو أنه القصد أي نية الحائز في استعمال الشيء بغرض تملكه وعلى هذا الأساس يفرق بين الحيازة القانونية والحيازة العرضية التي تفتقر إلى العنصر المعنوي، فلا تعتبر توافر الحيازة القانونية في الأعمال الواردة على عقار على سبيل الرخصة أو التسامح.

ثانياً: ضرورة استكمال مدة الحيازة المؤدية للاكتساب الحقوق العينية العقارية

لقد تأسست قاعدة الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من القانون 07/02 وعلى أساس الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب وهذا لمدة 10 سنوات إذا توافر السند الصحيح وحسن النية وهذا ما نصت عليه المادة 828 من قانون المدني أو مدة 15 سنة في حالة التقادم الطويل وهذا ما نصت عليه المادة 827 من نفس القانون، إذ يجب على المحقق العقاري التحقق من المالك الظاهر في الحيازة وعناصرها حيث يستعين أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة والوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم إدعاءات الحائز، و عليه فإن هناك ثلاث حالات للتقادم المكسب:

الحالة الأولى: التقادم المكسب الطويل الأمد و يشترط في هذه الحالة توافر عناصر الحيازة المشار إليها ثم استمراره بدون انقطاع لمدة 15 سنة كاملة .

1 بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومه سنة 2011، الجزائر. ص. 211 .

الحالة الثانية : التقادم القصير المدى و يشترط في هذه الحالة بالإضافة إلى توافر عناصر الحيازة الأنفة ذكرها أن تقترن الحيازة بحسن النية و أن تكون الحيازة مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح و أن تستمر الحيازة بدون إنقطاع لمدة 10 سنوات .

الحالة الثالثة : التقادم المكسب في الحقوق الإرثية .

إذا كان العقار محل الحيازة من العقارات التي تدخل في التركة أي في حقوق إرثية فإن مدة التقادم المكسب فيها هي ثلاثة و ثلاثون سنة عملاً بالمادة 829 من القانون المدني¹ . وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية الشخصية في الركن المعنوي للحيازة كقاعدة عامة بينما أخذ بالنظرية المادية كاستثناء، و ذلك عندما حمى حيازة المستأجر، و هي حيازة عرضية بجميع دعاوى الحيازة وفقاً لما تنص عليه المادة 487 من القانون المدني . و لذلك لا يستطيع المستأجر أن يحمي حيازته بحق ملكية العين المؤجرة بدعاوى الحيازة، لأن هذه الحيازة حيازة مادية محضة و هي لحساب المؤجر، فإذا لجأ مثلاً إلى دعوى منع التعرض فيما يتعلق بالملكية لم يستطع اللجوء إليها إلا باسم المؤجر، و هذا لا يمنع من أن يلجأ إلى جميع دعاوى الحيازة، فيما يتعلق بحيازته لحقه الشخصي كمستأجر، و يرفع هذه الدعوى أصالة عن نفسه لا باسم المؤجر.²

¹ - بن عبدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص. 213 .

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، المجلد 2، ط2، دار النهضة العربية، 1993، ص. 1131 .

الفصل الثاني

عملية التحقيق العقاري وآثارها

إن السير نحو تطهير الملكية العقارية الخاصة لن يأتي إلا في إطار تنظيم عقاري منسجم يخص بالتحديد تفعيل وتيرة المسح العام و تفعيل دور المحافظ العقاري ووضع إطار بشري و مؤسسي كفيل بإنجاح عملية التطهير لتلافي النقائص والعيوب المسجلة في مرحلة ما قبل صدور القانون 02-07 المتعلق بإجراء التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وستتطرق في هذا الفصل إلى أربع مباحث، تتناول في المبحث الأول الجهة المختصة بالتحقيق العقاري أما المبحث الثاني بتحريك عملية التحقيق العقاري، أما المبحث الثالث تطرقنا في إلى أثر إجراءات التحقيق العقاري ، أما المبحث الرابع والأخير خصصناه للمنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري.

المبحث الأول:

الجهة المختصة بإجراء عملية التحقيق العقاري

يُمر طلب التحقيق العقاري بعدة مراحل نص عليها قانون 07-02 بدءاً من مديرية الحفظ إلى تعيين المحقق العقاري المكلف بعملية التحقيق. ولهذا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين في المطلب الأول نتحدث فيه عن مديرية الحفظ العقاري أما المطلب الثاني نخصه لي دراسة المكلف بالتحقيق العقاري.

المطلب الأول:

مديرية الحفظ العقاري

أنشئت مديريات الحفظ العقاري سنة 1991 بموجب مرسوم تنفيذي 65-91¹ في إطار إعادة تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري، وهي كهيئة إدارية عمومية تتبع للمديرية العامة للأملاك الدولة تحت وصاية وزارة المالية. ونقسم هذا المطلب بحسب أهميته إلى فرعين نتطرق في الفرع الأول بصفة موجزة إلى مهام المديرية الولائية للحفظ العقاري، أما الفرع الثاني فسننتطرق فيه إلى الهيكل التنظيمي وتقسيمات هذه الأخيرة.

الفرع الأول:

مهام المديرية الولائية للحفظ العقاري

تتولى المديرية الولائية للحفظ العقاري بحسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 65-91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المهام الآتية:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار و انتظام.
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية.
- السهر على السير المحافظات العقارية سيراً منتظماً.
- التحليل الدوري لنشاطات مصالحتها و إعداد تقارير ملخصة بذلك و تبليغها للسلطات السلمية.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 65-91 مؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 2 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر ج عدد 10 لسنة 1991 المؤرخة في 19 شعبان عام 1411 هـ الموافق 6 مارس 1991 م.

- العمل على ضمان حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية و سلامتها.
- إعداد سندات الملكية في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري.¹
- و يتلخص دور مصالح الحفظ العقاري، عموماً، في تنظيم و تنفيذ عمليات إشهار العقود و جميع الوثائق المتعلقة بالمعاملات العقارية المنصبة على حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، و كذا ترقيم العقارات المشمولة بالمسح العام للأراضي و تسليم سندات الملكية فضلاً عن مسك البطاقة العقارية و تسليم المعلومات، و هذا وفقاً للنصوص القانونية و التنظيمية التي تنظم إجراءات الشهر العقاري. و على هذا الأساس فإن أنشطة إدارة الحفظ العقاري تهدف في النهاية إلى حماية الملكية العقارية الخاصة والعمومية، والسهر على تأمين الاستقرار في المعاملات العقارية، و كذا تكريس الائتمان العقاري، مما يكفل تنشيط السوق العقارية و ازدهارها.
- إن مدير الحفظ العقاري للولاية هو المسؤول الأول عن العملية، وبهذا الصفة يتعين عليه أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق العملية وحرص على حسن سيرها.
- لهذا الغرض يحرص، وبالاعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية على مايلي:
- وضع في متناول الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري إضافة إلى القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 ومرسومه التنفيذي²، التعلية رقم 003 ودليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء.
- توفير السجلات والمطبوعات الضرورية للعملية.
- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص لإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، وحرص على العمل به.
- تحسيس المصالح المحلية المعنية بالتمس منها في إطار التحقيق العقاري.
- وضع مؤشر لمتابعة العمليات والعمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء.

¹ - القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 السابق الذكر

² - المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 مؤرخ في 2008/05/19، السابق الذكر.

-توفير للأعوان المدعويين للقيام بالتحقيقات العقارية ، والدعم اللازم للقيام بمهمتهم.¹

الفرع الثاني :

الهيكل التنظيمي وتقسيمات المديرية الولائية للحفظ العقاري

بحسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-65² السابق الذكر تضم المديرية الولائية للحفظ العقاري، تحت سلطة مدير الحفظ العقاري مصلحتين ويمكن لكل مصلحة أن تضم من مكاتبين إلى ثلاث مكاتب:

أولاً : مصلحة عمليات الشهر العقاري : تقوم هذه المصلحة بـ:

- وضع حيز التنفيذ الإجراءات المقررة في مجال الشهر العقاري وترقيم العقارات المسوَّحة وتسليم المعلومات العقارية.

- معالجة قضايا المنازعات المرفوعة أمام الهيئات القضائية.
وهي منظمة في مكاتبين:

- مكتب تفتيش عمليات الشهر العقاري والمنازعات والتوثيق

- مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي.

ثانياً : مصلحة التنظيم والتحليل والمراقبة: هذه المصلحة مكلفة بـ:

- ضمان متابعة وتنسيق ومراقبة أنشطة المحافظات العقارية.

- متابعة تطبيقات الإعلام الآلي في مجال الحفظ العقاري.

- ضمان حفظ وتأمين الأرشيف العقاري والمسحي.

وهي منظمة في مكاتبين:

- مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج

- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصاء.³

ثالثاً الهيكل التنظيمي لمديرية الحفظ العقاري بأدرار

تضم ثلاث (03) محافظات عقارية:

يمتد اختصاصها الإقليمي إلى عدد من البلديات وهي مقرررة بمقررات الدوائر التالية:

¹ - أنظر التعلية رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري، السابقة الذكر.

² - مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس 1991 ، السابق الذكر.

³ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 السابق الذكر.

*رقان تضم بلديات التالية: رقان - أولف - برج باجي مختار - تيمياوين... الخ
 *تيميون تضم بلديات التالية: تيميون - أولاد سعيد - تنر كوك - قصر قدور - اوقروت - دلدول -
 المطارفة - شروين - طلمين - وأولاد عيسى... الخ .
 *أدرار تضم البلديات التالية: أدرار - أولاد أحمد - بودة - تساييت - أسبع - تامست - تمنطيط -
 فنوغيل - أنجز مير... الخ.

وتتكون المحافظة من خليتين (02):

*خلية الرقمنة والتسيير الإلكتروني للأرشيف.

*خلية معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

تشرف مديرية الحفظ العقاري على هذه الثلاث (03) محافظات عقارية وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 31 ديسمبر 1991 المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد اختصاصاتها الإقليمية.

المطلب الثاني: المكلف بالتحقيق العقاري

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة و عند الاقتضاء، يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة¹.

و يخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع، كما يجوز لكل شخص يجوز سندا أو لديه

معلومات حول العقارات محل التحقيق العقاري، التقرب من المحقق العقاري مع جمع عند الاقتضاء كل الوثائق الواجب تقديمها أثناء التحقيق².

و يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، حيث يقوم هذا الأخير في حالة تحقيق عقاري ملتصق بصفة فردية بإصدار مقرر بفتح عملية التحقيق

العقاري، يحتوي على البيانات التالية :

- اسم ولقب و رتبة المحقق العقاري .

- موضوع مهمة المحقق العقاري .

¹ - المادة 09 من القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

² - بوجعة صويلاح، دراسة في قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007، (ص،ص) (100، 108) .

- تاريخ التنقل إلى عين المكان و الذي لا يجب أن يتعدى شهرا واحدا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

- تعيين العقار أو العقارات المعنية¹.

وبهذا الشكل فلن المشرع الجزائري قد حصر مهمة التحقيق العقاري في هيئة إدارية رسمية دون سواها. حيث يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع و الظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطلب بأحقية ملكيته ، كما يقوم بجميع التحريات و التحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب به و حماية الحقوق الغير، ليحرر بعدها محضر مؤقتا و مسبب بشكل ق قانوني يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوم في مقر البلدية موقع العقار وهذا خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحريره لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات المحتملة.²

¹ - محمودي عبد العزيز المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، سنة 2011/2012، الجزائر، ص. 126 .

² - التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة سنة 1998. ص4

المبحث الثاني :

إجراءات عملية التحقيق العقاري

أجاز المشرع الجزائري لكل شخص معنوي أو طبيعي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر أن يطلب بفتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية ويتم تحريك إجراء التحقيق العقاري من خلال صورتين هما إجراء التحقيق الفردي وإجراء التحقيق الجماعي، إلى جانب التطرق إلى مضمون التحقيق العقاري، كل هذا في ثلاث مطالب:

المطلب الأول:

إجراء التحقيق العقاري الفردي

يمكن لكل شخص أن يطلب بفتح تحقيق عقاري بصفة فردية وفي أي وقت وذلك عن طريق طلب يقدمه إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا أي الذي يكون في دائرة اختصاصه محل العقار موضوع الطلب ويتضمن هذا الأخير مجموعة من البيانات ومرفق بمجموعة من الوثائق حددها المرسوم التنفيذي 147/08¹ حيث تتمثل في :

- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الميلاد والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائز أو مالكا فرديا أو مالكا على الشيوع².
- كل الأعباء أو الارتفاقات الإيجابية والسلبية التي تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب. ويرفق بالطلب ما يأتي:
- مخطط طوبوغرافي للعقار تلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها³.

تسجل الطلبات المستلمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل ، على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية (ملحق 02) .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 مؤرخ في 19/05/2008 ، السابق الذكر.

² - محمودي عبد العزيز المرحوم حاج علي سعيد، المرجع السابق ، ص.125.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، السابق الذكر.

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

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع (ملحق 04)، ويفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص¹.

وسنحاول التفصيل في هذا الشأن بفرعين الفرع الأول سندرج فيه حالة الإجراء الفردي لتحقيق العقاري للحائز بدون سند ما الفرع الثاني بدرس حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.

الفرع الأول:

حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز بدون سند

بموجب المادة 06 فقرة الأولى قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27،² يعد الإجراء

الفردي لتحقيق العقاري، على أساس مبادرة بالتحقيقات العقارية من المعني بهذا القانون، دون المساس بإمكانية اللجوء إلى الإجراء الجماعي للعملية في إطار برامج بناء أو تهيئة عقارية أو حضارية، وتبعاً لذلك يجوز لكل حائز ملك عقاري بدون سند، في البلديات والمناطق غير المسوَّحة، أن يبادر بطلب إجراء يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، لأجل معاينة المادة والقانونية للملكية العقارية، حيث يقوم بتعيين محقق عقاري من ضمن الأعوان سلك مفتيشية أملاك الدولة، بموجب مقرر يصدر عن مدير الحفظ العقاري الولائي المختص، في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب، والثابت بوصل يسلم على المستفيد تسند له فيه مهمة تلقي تصريحات المعني المستفيد من هذا الإجراء، وتؤكد أنه يمارس حيازة هادئة وعلاوية ومستمرة وبدون لبس أو غموض على العقار المعني التي تسمح له اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب³.

إن المستفيد يتعين عليه زيادة على التصريحات التي يديها أمام العون المحقق، وتحت

مسؤوليته الشخصية، أن يلتزم بتقديم كل الوثائق التي تفيد قيام واقعة الحيازة، كالشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية، والوثائق الأخرى إن وجدت، بحيث وحماية لحقوق الغير ألزمت المادة العاشرة الفقرة 02 من هذا القانون العون المحقق، استماع إلى الملاك المجاورين أو أي شخص آخر، له وثائق

¹ -التعليمية رقم 003 المؤرخة في 2008/02/27، السابقة الذكر

² - القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، السابق الذكر.

³ - محمودي عبد العزيز المرحوم حاج علي سعيد، المرجع السابق، ص 126.

أو سند يتعلق بالعقار محل التحقيق، وتعني العمليات الأولية للتحريرات والتحقيق المباشرة في مفهوم المادة 10 و09 من هذا القانون؛ تحرير محضر مؤقت بذلك يتضمن نتائج التحقيق الأولية، والذي يعرض وجوباً في متناول الجمهور بالإطلاع في الوثائق القانونية والإعلامية الممكنة، بداية من نشر نتائج التحقيق بمديرية الحفظ العقاري وبمصلقات في مقر البلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق، كما يمكن نشر هذه النتائج في الجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة، وعلى نفقة المستفيد .

هذا ويمكن لأملاك الدولة والبلدية ومصالح الأوقاف المختصة، إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق الأولية.¹

الفرع الثاني :

حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل

. 1961/03/01

أجازت المادة 04 و02 ومن قانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007² المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 تقديم طلب فتح تحقيق عقاري أمام مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، وتعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأملاك المثبتة لها بسبب عدم الخضوع الإجباري لإجراءات الشهر بالنسبة لمعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية، أين كانت تنتقل الملكية وتتداول طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف مثل العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية إبان الفترة الاستعمارية والتي تضمنت نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية أو تلك العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 والتي لم يبادر أصحابها إلى إجراءات تصحيحها أو تثبيتها وفقاً لأحكام المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 والرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتممان والمعدلان على الترتيب للمرسوم 63/76 المؤرخ في

¹ - محمودي عبد العزيز المرحوم حاج علي سعيد، المرجع السابق، ص.127.

² - المادة 2 و4 القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

1976/03/25¹ المتضمن تأسيس السجل العقاري ، أو تلك العقود المعدة من طرف الموثقين الفرنسيين، والتي فقدت حداثتها حالياً .

إن هذه العملية تقتضي مراعاة وإثبات رسمية وصحة هذه السندات المعترف بها كوسائل لإثبات الحقوق الملكية العقارية التي تتطلب من العون المحقق الفحص الدقيق لها لتحقيق من قانونية هذه الوثيقة أو السند ، واستجابتها لكافة الشروط والأشكال المعمول بها في ظل التشريع السابق ، بحيث ما على المحقق العقاري سوى التأكد من محتواة هذه السندات وهل تعكس فعلاً الوضعية العقارية الحقيقية لها حالياً لاستجابة لقبول هذا الإجراء شكلاً متى ثبت أن مراعاة إجراء التحقيق العقاري في السندات المحررة قبل مارس 1961 يجب أن يستجيب لوضعية الأملاك حالياً ويمكن لمحقق العقاري أن يلجأ في ذلك إلى معاناة نقص الحجية في السند القانوني المقدم من الحائز أو زيادة أو نقصان المساحة المذكورة في السند مقارنة بنتائج التحقيق الميداني ويؤدي الخبير المهندس العقاري الدور الأساسي في إعادة وضع معالم الحدود للأملاك العقارية المحتواة بهذه السندات التي يجب أن تتم بحضور الجيران وأصحاب المصلحة ممن لهم حقوق عقارية أو أعباء على هذه الأملاك محل التحقيق العقاري².

المطلب الثاني :

إجراء التحقيق الجماعي

خلافًا لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت استلزم المشرع الجزائري عند المطالبة بفتح تحقيق جماعي أن يكون هذا الأخير في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية طبقاً لما نصت عليه المادة 06 في فقرتها الثانية من قانون 02/07 المشار إليه سابقاً.

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

¹ - الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1975، السابق الذكر.

² - محمودي عبد العزيز ، المرحع السابق ، ص. 268-270 .

مديريته ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي أملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقها في مقرتها.¹

المطلب الثالث :

مضمون التحقيق العقاري

لقد نصت المادة 1/5 من القانون رقم 07-02² المتعلق بإجراء معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أن: " التحقيق العقاري يحتوي على معاينة حق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى، و الأعباء المثقل بها إن وجدت ،" أما التعليم رقم 3 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، فقد عرفته على أنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري، و ينصب هذا الإجراء على العقارات غير المسووحة من نوع الملك الخاص و التحقيق العقاري قد يكون فرديا أو جماعيا.

و لنجاح عملية التحقيق العقاري ترتبط بجملة من العوامل منها ما يتعلق بالأشخاص، و منها ما يتعلق بالأعوان المكلفين بالتحقيق،³ لذا لا بد من ضرورة تعيين هوية الأطراف بدقة متناهية، بالإضافة إلى التعيين الدقيق للعقار محل الإجراء، حيث أنه و تبعا لنموذج مسجل يتم إيداع الطلبات فإنه بالنسبة للعملية الفردية أو الجماعية يجب تحديد الهوية بذكر الاسم و اللقب و العنوان و طبيعة العقار و مساحته و حدوده .

ووفقا للنصوص القانونية المنظمة للتحقيق العقاري ،⁴ فإن عملية التحقيق العقاري تتلخص

إجراءاتها في الآتي :

- التأكد من هوية مقدم الطلب .
- التأكد من أن العقار لا يعود للأملاك الوطنية و الوقفية.

1-محمودي عبد العزيز ، المرحع السابق ، ص. 270 .

2-المادة 5فقرة 1 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ، السابق الذكر.

3- جديلي نوال ، الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به ، مذكرة ماجستير ، مقدمة لكلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البلدة ،

2008 ، ص. 28 .

4- القانون رقم 07-02 و التعليم رقم 03 المؤرخ في 2008/09/27 .

- إثبات العلاقة بين مقدم الطلب و العقار.
- التأكد من توفر شروط الحيازة في مقدمة الطلب و هي أن تكون هادئة و علانية و مستمرة.
- التأكد من حالة العقار هل هو مستغل بشكل فردي أم في شكل شائع، و بالتالي المعاينة تنصب على العقارات غير المسووحة من الملك الخاص.
- وتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعنى بالتحقيق و تسهل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار.
- لأجل ذلك يطلع المحقق العقاري لا سيما 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 يجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام ، وهي مرقمة ترقيماً تصاعدياً غير منقطع (مخطط تواجد 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 الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.¹
- مخططات المجموعات الغابية.
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجد على مستوى مصالح مسح الأراضي ، المصالح الفلاحية أو البلدية.
- مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، وكذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية و الأراضي المسماة عرش"

¹ - التعلية رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري.

• مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-

19 المؤرخ في 08-12-1987.

قبل تحديد المعاينة الميدانية، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضاً بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة.¹
وعليه تتم المعاينة في التحقيق العقاري بواسطة سند أو بدون سند.
أولاً: المعاينة بواسطة السند.

هذه المعاينة تتم بفص دقيق للوثيقة المقدمة وهذا يعني بالنسبة للمحقق أن:

بفحص شرعية هذه الوثيقة التي يجب أن تظهر كل الميزات والشروط المطلوبة والمعمول بها لإثبات حق الملكية.

التحقق والتأكد من الطابع الحالي للمعلومات التي توافرها هذه الوثيقة، هذا يعني أن لا تقبل الوثيقة حتى التأكد منها حتى وإن كانت في الوهلة الأولى تظهر وكأنها صحيحة فهذا لا يعني من التأكد والتحقق إضافة إلى ذلك من الطابع الحالي للمعلومات المتوافرة فيها فقد تكون قد تغيرت بموجب تصرف لاحق لها، وهذا الشك يمكن تجاوزه بمجرد مراجعته أرشيف المحافظة العقارية وفي بعض الأحيان تكون السندات المقدمة غير دقيقة بالنظر إلى قدمها ولا تعكس بالمرّة الوضعية الحقيقية للعقارات، إلا أن هذا لا يمنع البحث والاستقصاء التكميلي وفحص هذا النوع من الوثائق قد يؤدي إلى وضعيات يمكن أن نذكر أهمها:

الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح لكن لا شيء يبين بأنه يتعلق

بالعقار المراد التحقيق فيه في هذه الحالة هناك نقص في الإثباتات وبهذا يلجأ إلى البحث

والاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات الملكية وهذه الحالة تشبه التملك بدون سند فيتم البحث على أساس:

-يعترف بصفة الحائز للمعني انطلاقاً من هذا السند بشرط عدم وجود اعتراضات .

وقدم هذا السند صالح وله مدة الحيازة القانونية (15 سنة) بتوفر هذين الشرطين فالعقار

المسوح يكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر.²

¹ - التعليم رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 ، السابقة الذكر.

² - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة سنة 1998.ص.5 .

إذا كانت الوثيقة القانونية المتعلقة بالعقار المعني لها دلائل واضحة لكن المساحة الموجودة عليها في أقل من المساحة المحددة في الميدان هنا يجب الاستقصاء التكميلي لعدم وجود سند لمعرفة مصدر المساحة الزائدة ويمكن أن يتعلق الأمر في هذه الحالة سواء بحقوق تكون للملاك المجاورين وهذا ما يجب إثباته من طرفهم، وسواء بإعتداء وتطاول على الملكيات الغير وعلى المحققين في هذه الإثارة كل الآراء والمعاينات ومحاولة إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات ومهما كانت الأسباب.

أما إذا كان الشخص المراد التحقيق في ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند الملكية، والتي هي أكبر من المساحة المحددة في التحقيق الميداني، في هذه الحالة على المحقق اللجوء إلى فحص السندات التي تتعلق بالملكية المجاورة وبالتالي :

1- إذا تم التوصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق المساحات المسجلة على هذه السندات وبين المساحات الناتجة عن التحقيق فالمعني لا يمكن له التمسك بالمعلومات الموجودة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها.

2- وإذا تعذر التوصل إلى هذا التطابق فنحن هنا أمام نزاع حول الحدود الفاصلة التي على المحقق إثباتها على أرض الميدان، فيعرض المحقق العقاري على الأطراف محاولة صالح قبل دعوتهم إلى القضاء .

ويجب على المحقق العقاري أن يراعي في التحقيق من هذه العملية مايلي:

(I) : السندات الرسمية المعترف بها

من هذه السندات يمكن أن نحصي:

- السندات الملكية العقارية المحررة قبل 1961/03/01 .¹

- السندات الملكية المعدة من طرف أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة

- العقود الإدارية المتعلقة بالملكية العقارية المعدة من طرف الولاية ورؤساء البلديات.

- العقود المعدة من طرف الموثقين التي تم إشهارها.²

¹ - التبليغ رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة سنة 1998، ص.5.

² - ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع ، دط، الجزائري، 2009 ، ص.61.

-العقود المعدة قبل صدور قانون تنظيم التوثيق 91/70 .

-القرارات القضائية المتعلقة بالملكية العقارية والتي لها قوة الشيء المضي به ¹.

(II): السندات غير الرسمية المعترف بها

الأمر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 وتنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

- من يوم تسجيله
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حلله موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

ونبه هنا أن المعايير الثلاثة الأولى أعلاه يمكن للمحقق كما للمحافظ العقاري من التأكد بواسطتها من ثبوت تاريخ العقد أما المعيار الرابع والأخير فلا يقوم إثباته إلا عن طريق القضاء. أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، ولا يمكن بالتالي الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية.

ثانيا : المعاينة في حالة غياب السند

في حالة غياب السند المعاينة تتم عن طريق الاستقصاء البحث وتهدف إلى جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة خاصة بالنسبة لإثبات الحيابة.

الأمر يتعلق هنا بالنظر فيما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يزاول على العقار المعني حيابة مطابقة لإجراءات القانون المدني بمعنى حيابة هادئة ومستمرة وعلنية ولا متنازع عليها وليست مشوبة بلبس .

وفي هذا الإطار يجب على الشخص تقديم وثائق حالته المدنية وكل وثيقة أخرى من طبيعتها توضيح التحقيق مثل الشهادات المكتوبة شهادات جبائية فاتورة الكهرباء... الخ. هذه الإدعاءات يجب أن تقرر مع شهادة المجاورين ومع كل شخص ممكن أن يحوز معلومات مهمة على العقار ².

1 - التعلبة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتحقيق العقاري، السابقة الذكر ص.5.

²- نفس التعلبة ، ص.6.

كذلك يجب البحث في أرشيف المحافظة العقارية عما إذا كان هنا حق مشهر يخص القطعة المراد التحقيق فيها يتعرض مع الحيازة المصرح بها كما يجب أن يضمن التحقيق أن لاحق يعود للدولة أو الولاية أو لبلدية كذلك النظر في مدى مطابقة الحيازة لإجراءات القانون المدني فيما يخص المدة 15 سنة. (المادة 827 ق م ج)¹.

ملاحظة: وجدير بالذكر أنه إذا تعددت تصريحات الحائزين حول نفس العقار بحيث أنه كل واحد يدعي أنه الحائز الحقيقي فيعتبر المحقق بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية إلا إذا كان قد اكتسب هذه الحيازة عن طريق التدليس (م 822 من ق م ج) ومنه تطبق أحكام المادة 823 من ق م ج بمعنى أن الحائز لهذا العقار يفترض أنه صاحب الحق حتى يتبين خلاف ذلك.

وفي الأخير تحسب مدة الحيازة لإثبات التقادم المكسب عملاً بأحكام المادة 830 من ق م ج بحيث إذا أثبت قيام الحيازة في وقت سابق وكانت قائمة في الحال فإن ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة ما بين الزمنين ما لم يقدّم دليل على خلاف ذلك .

ويثبت تاريخ قيام الحيازة انطلاقاً من:

- الوثائق المقدمة من المعنيين أو تلك المتحصل عليها بطرق أخرى .
- الشهادات المكتوبة.

- وفاة المورث (في هذه الحالة يجب العمل بأحكام المادة 829 ق م ج)².

إذن فإن المحقق يحرص على جمع المعلومات التي تسمح بفحص فيما إذا كانت الحيازة الممارسة على العقار تحتوي على المميزات المبينة أعلاه وزيادة على توفير المصرح ل: وثائق إثبات حالته المدنية، الوثائق المتوفرة وكذا المطلوبة³.

كما تجدر الإشارة هنا أنه قد يصادف المحقق أثناء التحقيق سندات عرفية غير ثابتة التاريخ ولا يمكن الاعتماد عليها لإثبات الملكية غير أنه يمكن الاعتماد عليها لإثبات الحيازة لفائدة حائزها هذا دون أن ينسى المحقق أثناء استقصائه وبحثه عن المعلومات التي تثبت الحيازة من سماع أقوال و شهادات الملاك المجاورين خاصة و حتى الأشخاص الآخرين الذين قد يجوزون معلومات ذات أهمية

¹ - المادة 827 من القانون 10-06 المؤرخ في 20-06-2005 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

² - المادة 829 من القانون 10-06 المؤرخ في 20-06-2005 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

³ - ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص. 64.

مع لفت نظر إلى سن الشهود و المصرحين الذي يجب أن يفوق سن الرشد ب 15 سنة علي اقل، فإذا ما ثبتت هذه الأفعال فإنه من المحتمل جدا أن تكون هذه الحيابة الممارسة على العقار موافقة ومتطابقة مع الإجراءات التي ذهب إليها القانون المدني، والتي من الممكن أن يكسب بواسطتها حق الملكية عن طريق التقادم المكسب¹.

هل يجوز اكتساب عقار مسموح بطريق التقادم المكسب في القانون الجزائري؟

عالج المشرع الجزائري موضوع التقادم المكسب في المواد 827 و 828 و 829 من القسم السادس من الفصل الثاني الباب الأول من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية نص هذه المواد كالآتي:

المادة 827: " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"

المادة: 828 " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات"، ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا الشيء صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم ، ويجب إظهار السند "

المادة 829 " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق المراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثاً وثلاثين سنة".

بالرجوع إلى هذه المواد نجد بأن المشرع الجزائري، اعتبر التقادم طريقاً من طرف

اكتساب الملكية العقارية متى توفرت شروطه المقررة قانوناً ، ولم يرد في أحكام التقنين المدني أي نص يبين ما إذا كان بالإمكان إجراء التقادم المكسب في الأراضي التي شملتها عملية المسح ، مع أن بعض نصوصه ، تشير إلى وجوب مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري.

بعد فترة وجيزة (مدة شهرين) من صدور التقنين المدني بالأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 ، صدر قانون الشهر العقاري بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتناول فيه أحكام تتضمن ضبط الملكية العقارية والحفاظ عليها وذلك بإخضاع كافة التصرفات الواردة على عقار إلى عملية الإشهار العقاري فالحق العيني لا ينشئ ولا يزول ولا

4- التعليقة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ، السابقة الذكر ، ص. 6- 7 .

يعدل ، ولا يكون له أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا منذ تاريخ إشهارة بالمحافظة العقارية طبقاً للمادة 16 منه.¹

بالرغم من تعدد أحكام قانون الشهر العقاري، إلا أن المشرع أغفل معالجة مسألة اكتساب الحق العيني في العقارات المسوَّحة بالتقادم المكسب فهل يفهم منه ، ضرورة الرجوع إلى تطبيق القواعد العامة المقررة في هذا المجال وبالتالي ، القول بجوار اكتساب العقار المسوَّح بالتقادم المكسب ؟².

قبل الجواب على هذا السؤال ينبغي الإشارة إلى أن أغلبية الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني أوردت نصاً خاصاً يقضي بحظر تطبيق قواعد التقادم المكسب على العقارات التي شملتها عملية المسح ، لأن بيانات السجل العقاري المسوَّك بأداة الشهر العقاري، تمثل مرآة تعكس الحالة القانونية والمادية للعقار ويعتبر ناطقة بطبيعته، ويشكل مخطط المسح، مرجع ثقة لتحديد الموقع والشكل الهندسي للعقارات من موقع ومساحة وحدود، فكل المعلومات المدونة بهذا السجل تعتبر عين الحقيقة، لها قوة ثبوتية تجاه الكافة وتجعل صاحب العقار في مأمن تام من أن يفاجئ بزوال حقه العيني العقاري بوضع اليد من طرف غيره.

لا بأس في هذا المجال أن أذكر بعض النصوص التشريعية التي تقضي بعدم جواز اكتساب العقار المسوَّح بالتقادم، أوردتها تشريعات الدول العربية.

منها قانون الشهر العقاري السوري في مادته 19 والقانون المغربي في الفصل الثالث والستون، القانون الشهر العقاري التونسي في الفصل 307 والقانون الشهر العقاري الأردني في مادته 03.

لا شك أن الاعتبارات السابقة كفيلاً من أجل قيام جهات الحكم بحضر التقادم المكسب للملكية العقارية في الأراضي المسوَّحة ، ومما لا شك فيه أيضاً أن توحيد الأحكام القضائية سوف يدفع بالمشرع إلى تكريس الاجتهاد القضائي، ويكون قد حذا حذو غالبية التشريعات في هذا الميدان.³

1- المادة 16 المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976.03.25، السابق الذكر.

2 - مجيد حلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، ط3 ، سنة 2011 الجزائر ، ص. 48- 50 .

3 - المرجع نفسه ، ص56

تحرير محضر مؤقت: إثر انتهاء المحقق من إجراءات وعمليات التحقيق، يجرر محضرا مؤقتا مسببا قانونيا يتضمن نتائج التحقيق، بما فيها تصريحات مقدم الطلب والملاك المجاورين وغيرها من التصريحات التي شهادات عن الحيابة، أو نفيها، وكذلك بيان المستندات التي قدمت له، ويضع هذه النتائج المدونة في المحضر في متناول الجمهور للإطلاع عليها في الأماكن العمومية وخاصة، في مقرر البلدية التابع لدائرة اختصاصها العقار، وفي مقر مصالح الحفظ العقاري .

الاعتراضات ومحاولة الصلح بين الأطراف:

يقوم المحقق العقاري حتما بتسجيل الاحتجاجات والاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول المصالح الحفظ العقاري الولائي ويمكن للمحقق العقاري عند الاقتضاء أن ينتقل من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك، أو الحائزين المجاورين للعقار محل التحقيق، وكل مدعي آخر لأي حق عيني على العقار المعني، ويدونها في محضر¹ .

في حالة تسجيل الاعتراضات، يحدد جلسة لصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يجرر محضرا بذلك، ويضمنه محتوى الصلح الحاصل بين الأطراف، وفي حالة ما باءت محاولة الصلح بالفشل، ولم يتوصل الأطراف إلى صلح، يجرر أيضا محررا بعدم الصلح يبين فيه مواقف، ومطالب كل طرف وما قدمه من مستندات لدعم اعتراضه، ويسلم لكل طرف نسخة من المحضر، ويخير الطرف المعارض أن له شهرين مهلة لرفع الدعوى أمام القضاء المختص.

¹ - بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص. 230.

المبحث الثالث:آثار التحقيق العقاري

ينجم عن عملية التحقيق العقاري عدة نتائج منها الضرائب العقارية، والتسجيل بعد منح سند ملكية للشخص المطالب بمعاينة حق ملكيته، أو رفض منحه السند، وذلك بحسب النتائج، وهذا ما سنفصله في ثلاثة مطالب .

المطلب الأول: الجانب الاقتصادي لعملية التحقيق 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 2-353 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008. أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقاً لأحكام المادة 6-353 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008.¹

إن الإعفاء المنصوص عنه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري، وفقاً لقانون رقم 22-30 المؤرخ في 28-12-2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004 المعدلة بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008، الباب الثالث عشر مكرر : رسم الإشهار العقاري، القسم الأول : الإجراءات الخاضعة للرسم، المادة 1/353: يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية، رسم يدعي رسم الإشهار العقاري على ما يلي:

1- العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية، أو غيرها من الوثائق الخاضعة لإشهار العقاري، بموجب التشريع المعمول به، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 5-353 و6-353 أدناه.²

¹ - القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 ج ر العدد 82 الصادرة بتاريخ 2007/12/31 .

² - التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/12/27 ، ص.14.

(2)- قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهني، بإستثناء ما أشير إليه في المادتين 353-5 و 353-6 أدناه¹.

(3)- كتابات الاستبدال والتخفيض من الشطر الكلي أو الجزئي التي تدون على هامش سجلات الموجودة بإستثناء الكتابات المشار إليها في المادتين 353-5 و 353-6 أدناه
المادة 353-2: يطبق الرسم المنصوص عليه في المادة 353-1 أعلاه كالآتي:

(1) 1% تحسب من قيمة العقار للعقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر، بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقوف، والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة، من غير الامتيازات أو الرهون العقارية، وكذا عقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض، سبب البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع.

(2) 0.50% تحسب من قيمة عقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المتعين نشرها، بالنسبة للعقود والقرارات القضائية التصريحية، أو المزارعة التي لم تبلغ حدها وكذا العقود المحررة تطبيقاً للمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في مايو سنة 1983²، والمنشئ لإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية للعقارات، ذات الطابع الملكي غير المثبتة.

(3) رسم ثابت قدره 3.000 دج بالنسبة لقيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حق التخصيص الرهني وتجديدها وكذا كتابة الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي المدونة في هامش التسجيلات الموجودة.

(4) رسم ثابت قدره 1.000 دج بالنسبة لشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة، وكذا التصريحات أو الاختيار بالمزايدة الحقيقية أو التصديق والتملك بمزاد العلني، بعد رسوم سابقة بالمزايدات وعقود التقسيم المثبتة لتخصيص ممتلكات سبق تملكها مع وعد بالتخصيص وشهادات الحياة

¹ - القانون رقم 30-22 المؤرخ في 28-12-2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004

² - المرسوم 83/352 المؤرخ في 21.05.1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، السابق الذكر.

المعدة طبقاً لأحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري¹.

5) رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري المتعلق بالعقارات المسووحة التي يشكل إما ترقيماً مؤقتاً يتم اللجوء إليه تطبيقاً لأحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-73 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم أو ترقيماً نهائياً عندما يتم إجراؤه لصالح ذوي الحقوق أو عندما يقوم هذا الإجراء الأول بتكريس قسمة تمت بالتراضي حتى ولو كان الحق المشكل لأصل الملكية قد تم إشهارة من قبل ، وكذا عقود الملكية المبرمة تطبيقاً للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

6) حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية:

المساحة	الرسم المطبق
أقل من 100 م ²	1.000 دج
من 100 م ² إلى 200 م ²	1.500 دج
أكثر من 200 م ²	2.00 دج

¹ - القانون رقم 30-22 المؤرخ في 28-12-2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004

7) أراض غير مبنية أو مبنية:

الرسم المطبق		المساحة
أرض عليها بنايات	أراضي عارية	
2.000 دج	1.000 دج	أقل من 1000 م ²
3.000 دج	1.500 دج	من 1000 م ² إلى 3000 م ²
4.000 دج	2.000 دج	أكثر من 3000 م ²

8) أراض فلاحية:

الرسم المطبق	المساحة
1.000 دج	أقل من 5 هكتارات
2.000 دج	من 5 هكتارات إلى 10 هكتارات
3.000 دج	أكثر من 10 هكتارات

الرسوم الثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة لإجراء الأول في السجل العقاري المتعلق بالعقارات المسووحة التي تشكل التقييم النهائي المعد مباشرة لفائدة صاحب عقد الملكية الموجود سابقاً والمشهر قانوناً¹.

¹ - المادة 15 من قانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 ج ر العدد 82 الصادرة بتاريخ 2007/12/31 .

المطلب الثاني:

منح سند الملكية

تنص المادة 14 من القانون 02/07 المذكورة ، على أنه "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري ، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري " .

وطبقا للمادة 15 و16 من القانون 02/07 أنه في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المتعلق بالتحقيق العقاري مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق.

وعليه ف إن عملية تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب ، تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي يكون أساسا لعملية الترقيم العقاري باسم المالك في شكل مقرر ويرسله إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى تعيين هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية.

و تنص المادة 16 و1 و2 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: «يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري»¹.

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

¹ - المادة 16 فقرة 1 و2 القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 ، السابق الذكر.

ونلاحظ أنه إذا كان المشرع قد أعطى بموجب الأمر 74/75¹، للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجـل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري،² فإن القانون 02/07 قد منح المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات التقييم العقاري. إن النتيجة الطبيعية لسلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً والصلاحيات الكاملة التي أعطيت له في هذا القانون، جعلت عملية تسليم سند الملكية من اختصاصه طالما أن بداية فتح التحقيق العقاري تتم على مستـوى هذه الجهة طبقاً للمادة 4 ف3 من القانون 07/02، مع ضرورة أن يكون السند مطابقاً للنموذج الملحق بالمرسوم 147/08 السابق الذكر³.

وفي حالة الشروع يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين في الشروع إما على أساس تصريح كتابي يقومون به وإما على أساس وكالة موثقة⁴.

¹ - انظر المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975.11.12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

² - أنظر : المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976.03.25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر ج ج العدد 30. لسنة 1976.

³ - انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السابق الذكر.

⁴ - انظر المادة 22 من نفس المرسوم.

المطلب الثالث:مقرر الترقيم:

و في حالة رفض طلب الترقيم من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، يجب أن يكون مقرر الرفض مسببا، و يجب أن يبلغ إلى المعني و إلى الوالي، حسب الحالة، في أجل ستة(06) أشهر إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب، و يكون لصاحب الطلب الحق في الطعن ضد مقرر الرفض أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة .

و في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم ، و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية (المادة 18 من القانون رقم 07-02)¹.

نلاحظ في هذا النص فتح المجال لمديرية الحفظ العقاري في رفع دعوى مدنية و أخرى جزائية و هذا من شأنه أن يضع حدا لكل التصرفات و الهفوات غير القانونية ، و من ثم عدم الاستيلاء على العقارات بالاعتماد على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة².

بمفهوم المخالفة فإنه إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري ، إن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني فإنه لا يعترف له بأحقته على العقار محل التحقيق العقاري .

حيث يعد مسؤول المصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري و يبلغ حسب الحالة مقرر الرفض إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق عقاري.

¹ - المادة 18 القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 ، السابق الذكر.

² - بوجعة صويلح، المرجع السابق ، ص 107 .

المبحث الرابع :

منازعات التحقيق العقاري

يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك، فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية، ويختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أو الملكية الخاصة لأفراد، لكن ونظراً لتطبيق المعيار الشكلي أو العضوي المنصوص عليه، كقاعدة عامة في توزيع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري طبقاً لأحكام للمادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد،¹ فإن كل المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها تخضع مبدئياً للقاضي الإداري، إلا ما استثني بنص حاض، وكل المنازعات التي لا تكون الإدارة طرفاً فيها، ولو تعلق الأمر بتسيير الأملاك وطنية فإنها مبدئياً تخضع للقاضي العادي، إلا ما استثني بنص خاص.²

غير أنه وتطبيقاً لأحكام المادتين 55 و56 من القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988م، المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية اللتين نصتاً على أنه: "إذا تعلق الأمر بمنازعات تخص مؤسسات اقتصادية مخول لها شغلها لجزء من الأملاك الوطنية العمومية أو تسييرها مرافق عامة، فإن أحكام القانون الإداري هي التي تطبق عليها، يفهم من هذه النصوص أن المشرع لم ينص صراحة على أن القاضي الإداري هو المختص، لكن نص على أن القانون الإداري هو المطبق، وحتى إذا تمسك القاضي العادي باختصاصه، فهو ملزم بإخضاع النزاع لأحكام القانون العام.

إذن أهم ما يجب أن يتحقق القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالعقار، ما إذا كان متعلق بالأملاك الوطنية (أي شخص إداري عام)، أو أنه متعلق بتزاع يدخل في الملكية الخاصة.³

وتجدر الإشارة أن المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 تنص على أن: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14فقرة 04 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي التام وتأسيس السجل العقاري .

¹ - المادة 827 من قانون 09/08 المؤرخ 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هوم، ط12، الجزائر، 2010، ص103.

³ - المرجع نفسه، ص104

ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين :

أ- إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه.

ب- أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار¹.

ومن الدعاوى التي تم النص على إلزامية شهرها حسب المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 هي : دعوى الإلغاء ، دعوى النقض ، دعوى الفسخ ، دعوى إبطال .

أما دعوى الشفعة فقد ذهبت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 437 194 المؤرخ في 2000/04/26². فقد تبني إشهارها وتم رفض دعوى الطاعنة شكلا باعتبارها قدمت الدعوى دون قيامها بشهرها .

وبالتالي هي من الدعاوى التي يجب شهرها والتي لم تدخل في الدعاوى التي ذكرتها المادة 85 من المرسوم 75/76 على سبيل الحصر³.

ولذا سنحاول التعرض في هذا المبحث إلى ثلاث مطالب.، نتعرض في المطلب الأول إلى المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري أما في المطلب الثاني فندرس فيه المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري أما المطلب الثالث والأخير فنتناول المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.

المطلب الأول:

المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

يمكن أن تنتهي عملية سير الإجراءات إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق

العقاري .

- إلى رفض الترقيم العقاري من قبل المدير الحفظ العقاري الولائي

وفي حالات أخرى يتم رفض شهر سند الملكية من قبل المحافظ العقاري.

في كلتا الحالتين ينعقد الاختصاص للمحكمة الإدارية المحلية في دعوى الحائز المستفيد أو الوالي عند الإجراء الجماعي أو المالك الحقيقي للعقار عند إتمام عملية الشهر كما يمكن أن تختص

¹ - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص.130،131.

² -القرار رقم 437 194 المؤرخ في 2000/04/26 ، المجلة القضائية لسنة2000 ، العدد 01 ، ص159

³ - المادة 85 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975.11.12 المنتمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، السابق الذكر.

هذه الجهة القضائية بدعوى إلغاء التقييم العقاري وفقاً للمادة 18 من 02/07¹ وسيتم التعرض لها في الحالات التالية:

الحالة الأولى: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري

إن مدير الحفاظ العقاري ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة بتحرير مقرر مسبب بالرفض يبلغ حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين أو الوالي عن الإجراء الجماعي. ويكون للمتضرر في حالة وجود سندات أو اعتماد المحقق العقاري على وثائق غير صحيحة في الإسناد أو ظهور سندات كانت بموجبها تعيّر الحقائق أو سندات معترف بها قانوناً فيكون للمعني الحق في مباشرة التقاضي عن طريق دعوى إدارية ترفع خلال شهرين من تاريخ تبليغ المحضر. والجدير بالذكر إذا سلم المدير الحفاظ العقاري المختص إقليمياً سنداً ملكية لشخص المعني بعد الإجراءات المنصوص عليها في القانون 02/07 و فإنه لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير أو بسند يوازيه في الحجية أمام القضاء².

الحالة الثانية: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 16 فقرة 01 قانون 02/07 "يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق..... الخ" إن هذه العملية المشار إليها بموجب المادة أعلاه يمكن أن تؤدي إلى شهر سند الملكية للحائز المستفيد رغم وجود سند ملكية مشهر لدى الغير على العقار، وتمكن نتيجة لذلك المالك الحقيقي من رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل عام من اكتشاف الفعل الضار،³ باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له بمرسوم التنفيذي رقم 65/91⁴.

الحالة الثالثة: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري للمعني

تنص المادة 18 من ق 02/07 "في حالة اكتشاف تقييم تم على تصريجات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفاظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني وتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

¹ - المادة 18 القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

² - المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، السابق الذكر.

³ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 284.

⁴ - المادة 16 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، السابق الذكر.

ويبدو أن المشرع أشار في هذه المادة إلى إمكانية تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة يكفي الحصول على الحكم الجزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بالتزوير لاستناد عليها في رفع دعوى إلغاء ترقيم أمام المحكمة الإدارية المختصة والتي تعني تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في الدعوى¹.

المطلب الثاني :

المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء، فيجب تقديمها خلال أجل ثلاثون (30) يوم والتي يبدأ سريانها ، ثمانية (08) أيام ، بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت. تدون هذه الاحتجاجات والاعتراضات 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 ، وقبل 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 يدعى بأحقية على حق عيني على العقار المعني فيقوم المحقق العقاري بمايلي:
أولاً: محاولة الصلح ناجحة.

إذا كللت محاولة الصلح باتفاق يعد المحقق العقاري محضر الصلح (ملحق 17) ويواصل الإجراء ، مع أخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق ، وهذا بإعداد المحضر النهائي .

ثانياً : 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 وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر، لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة

¹ -المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، السابق الذكر.

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

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات الإشهار الدعوى القضائية¹.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار عريضة الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975²، التي تفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعنى ويدون عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

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

يبلغ أيضاً 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 المعنى بمواصلة التحقيق العقاري. وترفع الدعوى في هذه الحالة من قبل المعارض المالك أو الحائز ، أمام الجهة القضائية المختصة و المتمثلة في القسم العقاري باعتبارها دعوى منسوبة على عقار سواء كانت دعوى ملكية أو دعوى حيازة³ ، و هذا بالحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق أو المعاينة ،⁴ وهذا في أجل شهرين كما أفادت به المادة 3/12 من القانون رقم 07-02 مع وجوب شهر هذه الدعوى بالمحافظة العقارية و هذا تحت طائلة عدم قبولها شكلا .

¹ - أنظر التعلية رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري

² - المادة 27 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، السابق الذكر.

³ - أنظر المادتين : 511 و 512 من قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ج رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

⁴ - طبقا للمادتين : 40 و 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق الذكر .

المطلب الثالث :المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

في حالة تصريح غير صحيح أو تقديم وثائق مزورة على مدير الحفظ العقاري عملاً بأحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، القيام من جهة برفع دعوى قضائية لإلغاء الترقيم العقاري المعني، ومن جهة أخرى ، تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية¹.

يلاحظ أن المشرع حول الحق في تحريك الدعوى العمومية للمدير الولائي للحفظ العقاري فقط باعتباره رئيس الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري ، إلا أنه كان من المحبذ لو أن المشرع وسع من دائرة من لهم الحق في تحريك الدعوى العمومية خاصة لكل متضرر من عملية الحصول على سند الملكية بناء على التصريحات الكاذبة و المزورة والتي تشكل في حد ذاتها جريمة يعاقب عليها القانون².

¹ - أنظر التعلية رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري

² - د/ عبد العزيز محمودي : المرجع السابق، ص. 340 - بتصرف.

خاتمة

الخلاصة:

في الختام نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري حاول معالجة موضوع عدم استقرار الملكية العقارية في الجزائر وما يترتب عنها من نزاعات عديدة ، وتشجيعاً للاستثمار في مختلف المجالات لاسيما مجال الائتمان العقاري وذلك من خلال إصدار القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بهدف تمليك الحائزين للعقارات بدون سندات أو الذين لهم سندات تعود إلى 1961/03/01 وإثبات ملكيتهم بوثائق رسمية تتمثل في سندات للملكية وهذا بعد توفر مجموعة من الشروط وإتباع مجموعة من الإجراءات ، المتمثلة في شروط الحيازة وإجراء التحقيق العقاري لإثباتها لتقديم للمعني سند ملكية بعد تقديم الطلب إلى مسؤول المصالح الحفظ العقاري المختص. وهذا من شأنه يجعل الملاك أكثر اطمئناناً و أمناً لاستغلال عقاراته م والتصرف فيها . كما يمكن للسلطات العمومية من تنظيم الملكية ومراقبة التصرفات والمعاملات المتعلقة بالعقار.

ومن خلال دراستنا للموضوع استخلصنا مجموعة من النقائص نذكر أهمها:

01- إن هذا النص جاء كإطار عام تقريبا ، فأغلب المواد تحال إلى التنظيم وهي المواد 4 ، 5 ، 7 ، 8 ، 9 ، 12 منه .

02- لا يمكن أن نتوقع تحقيق التطهير العقاري الشامل بالاعتماد على تطبيق تدابير القانون رقم

07 - 02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و

تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري تنفادي سلبيات نتائج المراحل الكبرى لتطور

التشريع العقاري الجزائري بما فيها النقائص و العيوب التي تضمنتها الآليات السابقة التي اعتمدت

لضبط و إعداد عقود و سندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة للمرحلة قبل

2007 ، طالما أنه يتم بصفة اختيارية .

- 03- عدم وجود سجلات جرد الأملاك الوطنية منصوص عليها في المرسوم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية يجعل الأملاك الوطنية عرضة لاكتساب عن طريق هذا الإجراء و كذا عدم إحصاء الأملاك الوقفية من طرف نظارة الشؤون الدينية.
- 04- لم يلغى المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إلغاء صريح بل إلغاء ضمني و هذا ما نصت عليه المادة 19.
- 05- أعطى هذا القانون بعض صلاحيات القاضي للمحقق العقاري منها الصلح.
- 06- تعيين المحقق العقاري من بين الأعوان الأسلاك المعادلة من طرف الوزير المعني و سكوت المشرع؛ أي أن المشرع لم يوضح كيفية التعيين ولا شروط التعيين من الفئة المذكورة.
- 07- تقليص صلاحيات المحافظ العقاري، حيث أنه ينفذ مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري و يعد سند الملكية.
- 08- عدم كفاية المدد القانونية الممنوحة لإجراءات التحقيق ضمن القانون 02/07 في ولاية أدرار نظرا لشاسعة المساحة.
- 09- عدم إشارة المشرع في الاختصاص بالنسبة للجهة القضائية الإدارية لموقع العقار طبقا للمادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 التي أشارت إلى المواد 37 و38 من نفس القانون التي خرجت عن القاعدة وجعلت الاختصاص لموطن المدعى عليه .
- وبعد الدراسة التفصيلية لهذا الموضوع اتضحت لنا النتائج التالية :
- 01- التحقيق العقاري مرتبط بعملية المسح العام للأراضي فبمجرد إتمام عملية المسح العام تنتهي مهمة التحقيق العقاري كآلية جاءت لتسريع وتيرة التطهير واستدراك النقائص.
- 02- إن هذا القانون و إن كان قد أعطى صلاحيات واسعة لإدارة الحفظ العقاري الولائية ، فإنه لا يمكن الاعتماد عليه بصفة أحادية ، بل يجب أن يتزامن مع سياسة واضحة لتفعيله تضمن الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي في المرحلة 2010-2020 و إلى مباشرة متابعات سنوية و دورية للمصالح المتخصصة في تطبيق هذا القانون الجديد.
- 03- الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري و الرهن ، أي أنه أمام تسارع الإصلاحات الاقتصادية التي ولدت مشاريع استثمارية مموله بصفة شبه آلية

باللجوء إلى القرض الرهني ، الذي يقتضي وصفية قانونية للوعاءات العقارية ، محددة بصفة واضحة بمخططات و سندات ملكية قانونية ، فإنه بات من الضروري على مصالح مسح الأراضي بذل جهود مضيئة.

04- جاء كضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961

و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية .

وأخيراً نشير إلى بعض التوصيات نستقيها من خلال ما دارسناه في هذا الموضوع وتحليله:

❖ ضرورة تفعيل إجراء التحقيق العقاري بوتيرة أكبر من أجل المساهمة في مسح الأراضي

العام وإعطاء حركة في مجال العقاري وتسهيلاً للعمليات العقارية من بناء وبيع وتبادل

و... الخ.

❖ توفير الإمكانيات اللازمة لأعوان التحقيق العقاري للقيام بأعمالهم بكامل الصلاحيات

القانونية ودون تسجيل أي عراقيل.

❖ تعزيز قطاع الحفظ العقاري بالإمكانيات والكفاءات البشرية متخصصة في الميدان العقاري

من أجل الإسراع والعمل بدقة وفعالية في المجال.

❖ تنظيم دورات تكوينية لأعوان التحقيق العقاري للاطلاع على المستجدات الدخيلة على

العقار وتوضيح السبل المثلى لعلاجها بصفة استعجالية ودقيقة.

وفي الأخير نتمنى أن نكون قد وفقنا ولو إلى حد ما في الإلمام بهذا الموضوع باعتباره جديداً

ومحاولة إعطاء صورة واضحة لإجراء التحقيق العقاري، والوقوف أمام أهم النقاط التي يجب

على طالب سند الملكية معرفتها .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: الكتب

01-الكتب العامة:

- 01 - أنور طلبة ، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات ، دار نشر الثقافة ، ط 1 دون ذكر البلد ، سنة 1992 .
- 02 - بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، ط7 ، الجزائر سنة 2011.
- 03 - الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام ، دار الخلدونية للطباعة والنشر والتوزيع ، ط1، الجزائر ، دون سنة.
- 04 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع،(د،ط)،الجزائر ، 2006.
- 05 - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، دار كليك للنشر وخدمات الحاسوب، ط1، الجزائر ، 2009.
- 06 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ط 11 ،الجزائر، 2010.
- 07 - محمدي فريدة زاوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000 .
- 08 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع ، ط7 ،الجزائر ، 2011.
- 09 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9 ،أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية ،المجلد 2، ط2،دار النهضة العربية، 1993 .

10 - عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، ط 3 ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2006 .

11 - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام) ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، ط 12، الجزائر ،2010.

12 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، ط3 ، سنة 2011 ، الجزائر .

02-الكتب المتخصصة:

01 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة،(عقد الشهرة ، شهادة الحيازة)، دار هومه للطباعة والنشر ، دط، الجزائر، دون سنة.

02 - محمودي عبد العزيز المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، سنة 2011/2012.

03 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2 ، 2010.

04 - ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، دط، الجزائر، 2009

05 - نعيمة حاجي ، أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، سنة الطبع 2010.

ثانياً : القوانين

01 - القانون 10-05 المؤرخ في 20-06-2005 المعدل والمتمم للأمر 75—58

المؤرخ في 1975 2609 المتضمن القانون المدني جزائري ، ج ر ج ج عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

02 - الأمر 74/75 المؤرخ في 12،11،1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر ج ج العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

- 03 - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25،03،1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج العدد 30، لسنة 1976.
- 04 - المرسوم 352/83 المؤرخ في 21،05،1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ج ج العدد 21 لسنة 1983.
- 05 - القانون 25/90 المؤرخ في 18،11،1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25،09،1990، ج ر ج ج، العدد 55، لسنة 1995.
- 06 - قانون 30/90 المؤرخ في 01،12،1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج العدد 52 لسنة 1990.
- 07 - القانون 10/91 المؤرخ في 27،04،1991 المتعلق بالأوقاف، ج ر ج ج العدد لسنة 1991.
- 08 - مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 2 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10 لسنة 1991 المؤرخة في 19 شعبان عام 1411هـ الموافق 6 مارس 1991م.
- 09 - المرسوم 254/91 المؤرخ في 27،07،1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، جريدة رسمية، العدد 36 لسنة 1991.
- 10 - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة سنة 1998.
- 11 - القانون رقم 30-22 المؤرخ في 28-12-2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004.
- 12 - القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر ج ج عدد 15 الصادرة في 28/02/2007.

- 13 - قانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر ج ج العدد 82 الصادرة بتاريخ 2007/12/31 .
- 14 - قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ج ج رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008 .
- 15 - المرسوم تنفيذي رقم 08 - 147 مؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج، ر عدد 26 الصادرة في 2008/05/25
- 16 - التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/12/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادر عن المدير العام للأموال الوطنية لوزارة المالية.

ثالثاً : مذكرات ورسائل الجامعية

- 01 - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري مذكرة ماجستير البلدة 2000-2001 .
- 02 - جديلي نوال ، الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به، مذكرة ماجستير، مقدمة لكلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة ، 2008 .

رابعاً :المجلات القانونية والملتقيات

- 01 - بعزيري نادية ، إشكاليات عقد الشهرة ، حجيته كسند رسمي و مدى فعاليته مجلة منظمة المحامين - منطقة تيزي وزو ، العدد 4 ، جوان 2006 .
- 02 - بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار ، مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية ، العدد 10 ، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، ماي 2000 .
- 03 - مجيد خلفوني ، شهادة الحياة و تطبيقاتها ، مجلة الفكر البرلماني ، العدد 16 ماي 2007 .
- 04 - بوجمعة صويلاح ، دراسة في قانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16 ، ماي 2007 .
- 05 - الملتقى الدولي المنعقد بالجزائر من 09 إلى 14 أبريل 2004 حول القروض العقارية.

ملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار
خلية عمليات التحقيق العقاري

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص طبيعي)

الطالب:
اللقب:
تاريخ ومكان الازدياد:
المهنة:
العنوان:
الاسم:
إسم الأب:

الوكيل (عند الإقتضاء):

اللقب:
تاريخ ورقم الوكالة:
محضر الوكالة:
تعيين العقار:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار:
المحتوى المادي:
الإسم:
قسم رقم:
المساحة:

الحدود:
- الشمال:
- الشرق:
- الجنوب:
- الغرب:

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

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
لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
نظرا لقرار الوالي رقم 447-08 مؤرخ في 3 جعدة الأولى عام 423؛
نظرا لقرار الوالي رقم 447-08 مؤرخ في 3 جعدة الأولى عام 423؛
بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في
حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛
بموجب الطلب المؤرخ في:
الساكن (5):
الرامي إلى معابنة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمي:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معابنة حق
الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة السيد (5) على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد
في المخطط المعد من قبل السيد المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضور، بين:

السيدة(ة):، المعارض؛

العنوان:

و بين:

السيدة(ة):، المعارض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب:

.....

المحقق العقاري

8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة الفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):، المعارض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

تتناج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

.....
المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

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

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

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:
تاريخ و مكان الأزيداد:
المهنة:
العنوان

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

بلدية:
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.

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
لمعانة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف العارض (ة)

إستنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

سند ملكية

المحافظة الطنزي لـ:

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

بعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك(ال)

اللقب: الاسم : اسم الأب :
 تاريخ و مكان الولادة :
 المهنة: الجنسية:
 الطوان:
 الحصاة في حلة الشيوخ :

تعيين الطنزي

البلدية: المكان المسمى:
 الشارع:
 القسم المسمى رقم : الحصاة رقم : الطبيعة :
 المساحة: هكتار أو سنتنار
 الحدود:
 من الشمال: من الجنوب:
 من الشرق: من الغرب:

قيمة الطنزي

قيم الطنزي بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء وشروط

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

إشهاد

سند الملكية هذا مصدق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم الطنزي المشهور و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

امضاء و ختم المحافظ الطنزي

(1) في حلة الشيوخ. تخضع لكل ملك نفس القفزة

عمليات التحقيق الطنزي و تسليم سندات الملكية - ملحق 16

فهرست الموضوعات

المحتويات	الصفحة
شكر و عرفان	
الإهداء	
المقدمة	01
<u>الفصل الأول: مفهوم التحقيق العقاري</u>	
<u>المبحث الأول</u> : تعريف بالتحقيق العقاري وأهميته	06
المطلب الأول: تعريف اللغوي والاصطلاحي	06
المطلب الثاني: أهمية التحقيق العقاري	09
<u>المبحث الثاني</u> : التمييز بين التحقيق العقاري و ما يشابهه	13
المطلب الأول: أوجه التشابه	13
المطلب الثاني: أوجه الاختلاف	16
<u>المبحث الثالث</u> : مجال تطبيق التحقيق العقاري	20
المطلب الأول: الشروط الخاصة بالعقار	21
المطلب الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة	25
<u>الفصل الثاني: عملية التحقيق العقاري وآثارها</u>	
<u>المبحث الأول</u> : الجهة المختصة بالتحقيق العقاري	30
المطلب الأول: مديرية الحفظ العقاري	30
المطلب الثاني: المكلف بالتحقيق العقاري	33
<u>المبحث الثاني</u> : إجراءات عملية التحقيق العقاري	35
المطلب الأول: إجراء التحقيق العقاري الفردي	35
المطلب الثاني: إجراء التحقيق العقاري الجماعي	39
المطلب الثالث: مضمون التحقيق العقاري	39
<u>المبحث الثالث</u> : آثار التحقيق العقاري	49
المطلب الأول: الجانب الاقتصادي للتحقيق العقاري	49

