

جامعة أحمد دراية ادرار



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

التحقيق العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة الماستر تخصص قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ :

- ا. د. بن الطيبي مبارك

من إعداد الطالبة:

• بن مريم سيهام

لجنة لمناقشة:

جامعة أحمد دراية- ادرار رئيساً

الأستاذ: الحاج سودي محمد أستاذ

جامعة أحمد دراية- ادرار مشرفاً ومقرراً

الأستاذ: بن الطيبي مبارك أستاذ

جامعة أحمد دراية- ادرار عضواً مناقشاً

الأستاذ: الصادق عبد القادر أستاذ محاضر

السنة الجامعية: 2021-2022 م



شهادة الترخيص بالإيداع

انا الأستاذ(ة): بن الطيب مبارك
المشرف مذكرة الماستر الموسومة بـ: التحقيق العقاري في التشريع الجزائري

من إنجاز الطالب(ة): بن صريم سيهايم
و الطالب(ة):
كلية:

القسم: الحقوق

التخصص: قانون أعمال

تاريخ تقييم / مناقشة: 2022/05/25

أشهد ان الطلبة قد قاموا بالتعديلات والتصحيحات المطلوبة من طرف لجنة التقييم / المناقشة، وان المطابقة بين
النسخة الورقية والإلكترونية استوفت جميع شروطها.
وإمكانهم إيداع النسخ الورقية (02) والأليكترونية (PDF).

- امضاء المشرف:

ادرار في:

مساعد رئيس القسم:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

الحمد لله الذي نور وأنار لنا بنور العلم درينا واسلكنا سبيل النجاح....
اهدي ثمرة جهدي ونجاحي إلى من ساندتني في صلاتها ودعائها و التي علمتني الصبر
والاجتهاد إلى من تشاركني أفراحي وأسأتي إلى نبع العطف والحنان إلى الغالية على قلبي
أمي حفظها الله .

إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم أبي الغالي رعاه الله.
إلى إخوتي ا وأخواتي أدامهم الله عصابة والى كل أفراد عائلتي.
إلى من ساندني وخطى معي خطواتي ويسر لي الصعاب وتحمل الكثير وسهر معي
لإنجاز هذا العمل بلا كلل ولا ملل زوجي العزيز حفظه الله.
إلى فلذة كبدي واغلي من روحي ولدي محمد انس يوسف
إلى التي غمرتني بدعائها أمي الحاجة حفظها الله
والى كل أفراد أسرتي الكريمة
والى كل من ساعدني بأي ولو بحرف.

شكر وعرفان

نستهل بالشكر لمن يجب شكره أناء الليل وأطراف النهار .
ونحمده سبحانه وتعالى أن جعلنا من امة حبيبه وصفوة خلقه محمد أفضل الصلاة
وازكي التسليم،ونحمده تعالى أن وفقني لهذا العمل .
ونسأله أن يوفقني لما يحبه ويرضاه.
أتقدم بالشكر إلى أستاذي الكريم **بن طيبي مبارك** الذي قبل الإشراف على مذكرتي
وساعدني خطوة بخطوة للبلوغ إلى نهاية البحث .
كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساعدني من قريب وبعيد على إتمام هذا العمل
المتواضع .
تحية تقدير واحترام وتوقير لكل أساتذتنا اللذين ساندونا للوصول إلى نهاية مشوارنا
الدراسي ولكل الطاقم الإداري بجامعة احمد دراية بادرار .
وشكري خاص إلى موظفي مديرية الحفظ العقاري و المحافظة العقارية بادرار .

قائمة المختصرات

ج رالجريدة الرسمية

ص.....الصفحة

ع.....العدد

ط.....الطبعة

ج.....جزء

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية مصدرا من مصادر المتجددة للثروة وعاملا فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، إذا اهتمت معظم التشريعات عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التعاملات التي ترد عليها وذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وكذا تنظيم كيفية التعامل فيها وذلك بإنشاء وخلق نظم عقارية متكاملة لذا نجد أن مختلف الدول سعت إلى تنظيم هذا المجال الحيوي بما يتلاءم مع سياستها وبالتالي يسهل فيها التحكم وتحقيق الأهداف المرجوة منها.

لذا تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال، وذلك انطلاقا من نظام الشهر المعمول به في ظل الجزائر المحتلة والذي لا يسمح بالضبط الدقيق للبطاقات العقارية وصولا إلى نظام العيني الذي تبناه المشرع الجزائري وبموجب الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،¹ كنظام جديد للحفاظ المعتمدة على العقار أو الحق العيني العقاري والشهر العيني.

لقد سمح إصدار هذا القانون للشروع في عملية التطهير العقاري الشاملة لتراب الوطني وذلك بتحديد دقيق لمجموع الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها. ونظرا لتعطل هذه العملية وتأخرها المعتمدة منذ بدايتها فقد أدركت السلطات العمومية صعوبة تحقيقها لصعوبة العملية في حد ذاتها لأسباب أخرى تخص الإمكانات المادية والبشرية وحادثة التجربة في هذه المرحلة مما استدعى التفكير في آلية جديدة أخرى موازية للعملية وتضمن تسليم سندات الملكية وهو الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري في هذه المرحلة إلى سن المرسوم رقم 32/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة² المتضمن الاعتراف بالملكية، ويستجيب التسليم الواسع لمثل هذه العقود وفي مرحلة لاحقة التدخل بالمرسوم رقم 254/91

¹-- الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، ج، ر، العدد 52 .

²-- المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج، ر، العدد 21 ، ملغى.

المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها،¹ بهدف تسليم سند حيازي يضمن تفعيل القواعد بأشكال الجديدة للحيابة العقارية وتكوين السجل التجاري العقاري عند ضمان تسجيل شهر هذا السند، والتصفية النهائية لأعمال مسح الأراضي.

غير وأنه بسبب النقائص القانونية والتناقضات العملية التي شكلها عقد الشهرة ومحدودية العمل بشهادة الحيابة بادر المشرع الجزائري إلى آلية أخرى جديدة تطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي وتسمح اختياريا وفي أجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية² الخاصة وتسليم سندات الملكية وذلك بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري وذلك بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.³

كوسيلة بديلة قانونية وتنظيمية اعتمدها المشرع لمعالجة تأخر العملية المسح من جهة أخرى إيجاد حلول يتم الاعتماد عليها لمعالجة الصعوبات والنقائص التي خلفها العمل بعقد الشهرة.

إن أهداف موضوع الدراسة تكمن في إبراز أهمية إجراء التحقيق العقاري في تطهير واثبات الملكية العقارية الخاصة، وذلك من خلال محاولة إعطاء قراءة واضحة للقانون وكذا معرفة مختلف الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ومختلف المنازعات الناتجة عنه.

وعليه فإن اختياري لهذا الموضوع لهذا الموضوع راجع لأهمية ورغبة منا في مواكبة السياسة العقارية التي انتهجها المشرع مؤخرا بإصدار هذا القانون، مع الإشارة إلى مختلف الصعوبات التي اعترضني أثناء إعداد هذه المذكرة والمتمثلة خاصة في

¹--المرسوم 91-254 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها

²--قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية

العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج، ر، عدد 15، الصادرة

بتاريخ 2007/02/28 .

قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال نظرا لحدثة هذا الإجراء حيث حاولت تحليله ودراسة مختلف النصوص التي تضمنها.

ولهذا فالتحقيق العقاري المنصوص عليه في القانون 07-02، وبما يتميز به من إجراءات إدارية، وبما يرمي إليه من أهداف والشروط الضرورية لتطبيقه، يجعلنا نتساءل عن مدى فاعليته في تطهير الملكية العقارية رغم المنازعات التي يثيرها ؟

إن طبيعة موضوع والإشكالية المطروحة اقتضت عليا الاعتماد على المنهج التحليلي والذي مكنني من الوقوف على مختلف النصوص القانونية وتحليلنا لمختلف مواد القانون 07-02 ومرسومه التنفيذي 08-147 والمنهج الوصفي من خلال إدراجي لمختلف التعاريف وعرضي لمختلف الجزئيات الموضوع كما استعنت بالمنهج التاريخي الذي ساعدني في إظهار خلفيات صدور القانون 07-02، وذلك في إطار تكامل منهجي يجمع بين جانبيين النظري والتطبيقي.

وعلى ضوء الموضوع وما تقتضيه الإشكالية من أجل إعطاء صورة واضحة لتخلف جوانبه اعتمدت على الخطة التالية:

الفصل الأول: الأدوات القانونية والتقنية لتحقيق العقاري أما في الفصل الثاني فقد عالجت فيه إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه .

الفصل الأول

الأدوات القانونية والتقنية لتحقيق العقاري

رغم الجهود المبذولة في إنجاز عملية مسح الأراضي فإنه لم يتحقق إلا نسبة ضئيلة بسبب حالة الأمن وعدم الاستقرار السياسي والمؤسساتي التي شهدته الجزائر في الفترة الممتدة من 1991، 1998 وانصراف الحكومة إلى إنجاز السياسة الجديدة لخصوصية وتطهير المؤسسات الاقتصادية العمومية على حساب باقي القطاعات والأنشطة، ومنها تطهير الإشكالية العقارية.

ولقد شكلت النقائص القانونية والمتناقضات العملية لعقد الشهرة ومحدودية العمل شهادة الحياة، أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في صياغة وإعداد القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي، يسمح اختياريًا وفي أجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية وذلك بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري¹

ومن خلال ما تم تقديمه يتطلب علينا توضيح في هذا الفصل ماهية التحقيق العقاري في (المبحث الأول) ثم إلى مبررات ودواعي إصدار هذا القانون وأهدافه في المبحث الثاني (المبحث الثاني).

¹ - محمود عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية الجزائري، منشورات بغدادية، ط 2، 2010، ص 239.

المبحث الأول:

النظام القانوني للتحقيق العقاري

بهدف تطهير الوضعية العقارية للأموال الغير المسوحة، والاستجابة للنسبة الضئيلة لتقدم أعمال المسح الأرضي إحداث قانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم بصفة اختيارية، وبناء على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية المادية لهذه الأملاك التي تضمنها.

ولكن قبل ذلك يجب التطرق إلى تعريف هذا الإجراء وتبيان أهم خصائصه. وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث وذلك بإخضاع تعريف العقاري واستخلاص خصائصه (المطلب الأول) ثم إلى شروط إجراء هذا التحقيق في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

إن قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري والذي لم يعرفه المشرع الجزائري بل اكتفى فقط بالإشارة إليه في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 وذلك في نص المادة 10 منه التي من خلالها حاولنا استنباط تعريفه والذي ينفرد ببعض الخصوصيات التي تميزه عن عقد الشهرة وعليه سنحدد تعريف التحقيق العقاري (الفرع الأول) ثم بيان خصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

سوف نتطرق إلى التعريف اللغوي والتعريف الاصطلاحي أو القانوني لتحقيق العقاري.

أولاً: المدلول اللغوي للتحقيق العقاري

لغة: التحقيق من حقق عكس الباطل والحق صدق الحديث والحق اليقين بعد الشك.

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

حقوق يعني البحث عن الشيء بمعنى حقق في الشيء وأثبت حقيقته من عدمها، إذ يعرف التحقيق بأنه عملية يقوم بها شخص مختص بإجراءات معينة ومقننة بقصد الوصول إلى الحقائق الواقعية بعد شك أو ريب أو عدم وجودها لدى المختص. ومعنى التحقيق في ملكية الشيء والتأكد من صحته أو عدمه².

ثانياً: المدلول الاصطلاحي أو القانوني

التحقيق هو بحث منهجي يقوم خضوعاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء الفحوص والتحريرات التي تؤدي إلى تحرير محضر من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي يمكن عن الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع الإدارة من خلال معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار.

أو هي مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب من الحائز تتضمن أعمال ميدانية التثبيت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية والتي تهدف إلى إنشاء عقود ملكية للحائزين على العقارات بعدم توفر شروط قانونية معينة³.

إذا التحقيق العقاري هو البحث والتحري عن المعلومات وتلقي التصريحات المتعلقة بواقعية الحيازة والعقار موضع التحقيق وجمع الوثائق ودراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب قصد تحديد ملكية العقار

¹- عصام الدين الوسيط عربي -عربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان نط1، سنة 2005، ص445 .

²- محمود السعدي، القاموس الجديد لطالب (معجم عربي مدرسة القباني) المؤسسة الوطنية لكتاب الجزائر، 1991، ص 285.

³-علاء الدين العشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية لقانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة ج2-2007 عدد 34، ص56 .

وتسليم سند الملكية العقارية، وهو عبارة عن أداء قانونية استحداثها المشرع الجزائري كوسيلة جديدة لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر¹.

الفرع الثاني: خصائص إجراء التحقيق العقاري

من خلال الأحكام الموجودة في قانون التحقيق العقاري نجد أنه يتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن عقد الشهرة والتي ينفرد بها ومن بين هذه الخصائص ما يلي:

- 1- تدخل الجهة الإدارية المتمثلة في مديرية الحفظ العقاري لضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري خلافا لعقد الشهرة².
- 2- إن قانون التحقيق العقاري يضمن إجراءات ميدانية تتم من قبل المحقق العقاري الذي يعين من طرف سؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا وتحت سلطته ورقابته عكس عقد الشهرة الذي يتم بدون رقابة³.
- 3- يتضمن هذا القانون أيضا تطبيق إجراء تحقيق عقاري في العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس للوضعية العقارية الحالية (أي أنها فقدت حداثتها).
- 4- إن إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري تتم من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا وتسليمه يكون مدير الحفظ العقاري خلافا لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم من طرف الموثق وهذا ما نصت عليه المادة 16-02 من القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية.

¹ - أحمد بن ويس، القيد في السجل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص 48.

² - محمود عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر 2009، ص 249.

³ - المادة 09 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج. ر.، عدد 15.

المطلب الثاني: شروط إجراء التحقيق العقاري.

من خلال المادة الثانية والثالثة والرابعة عشر من قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري إن تطهير الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يستوجب توفير جملة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار (الفرع الأول) ومنها ما يتعلق بالحيازة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار.

إن إجراء وتطبيق التحقيق العقاري يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له كذلك العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليس لحائزها سندات الملكية أو لهم سندات ملكية ولكنها محررة قبل 1961/03/01 بحيث لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وعليه فإنه يمكن إجمال الشروط القانونية لتطبيق قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ما يلي :

أولاً: عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام.

تنقسم الملكية العقارية إلى قسمين منها الملكية العامة التي تعود للأفراد ومن أجل تحديد الملكية لتعيين مالكيها، استوجب للمشرع الجزائري القيام بجملة من الإجراءات من بينها معرفة مساحة كل ملكية التأكد من السندات إلى غير ذلك من الإجراءات وهذا ما يعرف بالتشريع الجزائري لعملية مسح الأراضي العام¹، بالعودة إلى أحكام الأمر رقم 75-58 نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف لعملية مسح الأراضي العام بل اكتفى فقط بإعطاء الغاية منها بإعطاء الغاية منها وذلك في نص المادة الثانية منه التي جاء في مضمونها ما يلي:

" إن مسح الأراضي العام يحدث ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"² بالإضافة إلى أن كل إجراء للتحقيق العقاري وعملية مسح

¹ - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري وتثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2010/2009، ص 10.

² - الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

الأراضي يهدفان إلى غاية واحدة وهي تطهير الملكية العقارية ومعرفة المالك الحقيقي للعقار وتسليمه سند الملكية¹.

ثانيا: أن يكون العقار بلا سند ملكية أو حرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس 1961.

باستقراءنا لنص المادة الثانية الفقرة 02 من القانون 07-02 نجد أن إجراء التحقيق العقاري يشمل:

- 1- العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية بمفهوم المخالفة يتضح أن العقارات التي يحوزها أصحابها على سندات ملكية لا يطبق عليها هذا الإجراء.
- 2- يشمل التحقيق العقاري أيضا العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي فقدت حداثتها ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وعليه فسندات الملكية المحررة قبل أول مارس 1961 هو عدم التدقيق في أصحابها الحقوق وذلك راجع إلى الإشهار العقاري الاختياري السائد آنذاك، وبعد ذلك تبنت الجزائر نظام الإشهار العقاري الإجمالي وبدأ سريانه في أول مارس 1961².
- ثالثا: أن يكون العقار تابع لأحكام العقارية الخاصة.

بالعودة إلى نص المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري نجد أنها تنص على مايلي:

تصنيف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية

- الأملاك الخاصة

- الأملاك الوقفية

¹ - مرامية حمة، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة لمقابلة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، المنعقدة، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012.

² - عزيز حازم، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010، ص 5-10.

وبالتالي فإن الأملاك العقارية الخاصة هي عبارة عن تلك الأملاك المملوكة للخوارج والخارجية عن ملكية الدولة وهيئتها الإقليمية.

إضافة إلى ذلك نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر على أن " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"¹

وعليه باستقراء المادة الثالثة من القانون 02-07 نجد أن إجراء التحقيق العقاري يطبق فقط على العقارات التابعة للأملاك العقارية الخاصة، وأن المشرع استبعد الأملاك العقارية الوطنية من إجراء التحقيق العقاري بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية².

وجب علينا تحديد معنى الأملاك العقارية الوطنية:

1- الأملاك العقارية الوطنية:

إن الأملاك الوطنية هي تلك الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكيات عمومية أو خاصة وهي التي يستعملها الجميع إما مباشرة كشواطئ البحر أو بواسطة مرفق عام كالمستشفيات³.

2- الأملاك الوطنية الخاصة :

هي الأموال المملوكة للدولة والأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام فهي تؤدي وظيفة تكميلية وتتخصص طرق تشكيل الأموال الوطنية الخاصة في ثلاثة طرق تتمثل في :

- الوسائل التي تستعملها الدولة اثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة

¹ - قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 متضمن التوجيه العقاري ج ر، عدد 49

الصادر في 18/11/1990

² - قانون رقم 02-07 متضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية.

³ - قانون رقم 02-07 متضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية.

-الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كتأميم أملاك التي تؤول إلى الدولة باعتبارها شاغرة والأملاك التي ليس لها ارث .
-وسائل القانون الخاص ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة ك شراء والهبه والوصية¹.

3- أراضي العرش

لقد ضم المشرع الجزائري أراضي "العرش" للأملاك الوطنية وهذا ما تم تأكيده في نص المادة 85 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري في نصه على ما يلي " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثروة الزراعية"².

تعرف أراضي العرش بأنها تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش على سبيل الانتفاع الجماعي، لكن يرى البعض الآخر بأن أراضي العرش لم تكن في فترة الاحتلال العثماني بل هي نتيجة حتمية للإبداع النظري للإدارة الفرنسية وبالتالي فإن تسمية "عرش" تعني "القبيلة" وأن لكل فرد من أفراد تلك القبيلة حق الانتفاع بتلك الأراضي مع حضر الإيجار والرهن أو البيع أو القسمة³.

وعليه فان حق الانتفاع بذا النوع من الأراضي محصور كالتالي:

- بين أفراد القبيلة أو العرش والاستغلال الجماعي لها.
- الحق في جني ثمارها وتملكها.
- احتفاظ الشاغل الأول بتملك الأرض طالما أنه قادرا بشغلها واستثمارها وزرعها.

¹-نوفل عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام،دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، ط2، سنة 2006، ص 81 .

²- قانون 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 متضمن التوجيه العقاري .

³- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، سنة 2004، ص 34.

4-الأملك الوقفية:

تنص المادة 31 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي " الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها ملكها بحمض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور"¹.

باستقراءنا لنص المادة الثالثة من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف على أن " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير² وبالتالي فلأملك الوقفية لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري³.

وعليه فالموقف لا يعد ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا إلى الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إدارة المواقف وتنفيذها وهذا ما جاء في نص المادة الخامسة من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.

الفرع الثاني:الشروط المتعلقة بالحيازة.

لقد اشترط المشرع الجزائري للطب إجراء التحقيق العقاري ولمعالجة حق الملكية وتسليم سندات الملكية توفر شرط الحيازة وهذا بالرجوع إلى نص المادة الرابعة من القانون 07-02 كما بينت المادة 14 من نفس القانون الشروط التي يجب توفرها في الحيازة لتطبيق إجراء التحقيق العقاري.

أولا: ضرورة توفر الحيازة القانونية الصحيحة.

إن الحيازة الصحيحة هي تلك التي تمارس وفقا لأحكام المادتين 808 إلى 834 مدني جزائري والتي يراعى فيها الركن المادي والمعنوي في الحيازة.

¹- قانون رقم 90-25 متضمن التوجيه العقاري .

²- قانون 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، ج، ر، عدد 21، الصادرة في

08 ماي 1991.

العنصر المادي هو وضع اليد على العقار عن طريق السيطرة الفعلية عليه ويتحقق هذا العنصر لمباشرة الشخص للأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة على العقار وهي استعماله واستعماله واستغلاله والانفتاح به. أما العنصر المعنوي فهو القصد والنية أي قصد الحائز استعمال الشيء بغرض تملكه لا يكفي لقيام الحيابة، توفر الركن المادي لابد من توفر العنصر المعنوي حيث تتوفر لدى الحائز إرادة التصرف في الشيء محل الحيابة كأنه المالك الحقيقي¹. بالإضافة إلى ذلك يجب توفر لدى الحائز نية تملك الشيء الذي يحوزه أو يكسب عليه حقا عينيا آخر لا يكفي توفر العنصر المادي والعنصر المعنوي لتكون الحيابة قانونية بل يجب توفر شروط أخرى يرتبط بعضها بالركن المادي والآخر بالركن المعنوي منها:

1- أن تكون هادئة: أي أن تكون قائمة دون اعتراض من الغير وأن لا يكون العقار محل نزاع أو تم الاستيلاء عليه باستعمال القوة ولا يمكن أن تكون الحيابة هادئة إذا بدأت بالإكراه أي استعمال القوة² أو الضغط المادي أو المعنوي³.

2- أن تتميز بالوضوح: ويقصد بذلك ظهور الحائز بمظهر صاحب الحق ويمارس الأعمال المادية على مرأى الجمهور لذا يجب أن تكون الحيابة علانية لأن الحيابة التي يحوطها الكتمان لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير فالحيابة التي تمارس بطريقة خفية أو تكون مبنية على لبس فلا يعتد بها وتصبح حيابة غير قانونية ولا تنتج آثارها ولا تؤدي إلى كسب الملكية عن طريقها.

¹ - أمر رقم 75-58 المؤرخ ففي 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج، العدد 78 الصادر في 30/09/1995.

² - الدج عبد المالك، عقد الشهرة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر سنة 2002-2003، ص 68 .

³ - محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة 2002-2003، ص 68.

وإذا ظهرت الحيازة خلال مدة معينة ثم ظهرت بعد ذلك فلا تؤخذ المدة التي كانت الحيازة خفية خلالها إلا بوضوحها وظهورها أمام الجمهور¹.

3- أن تكون مستمرة: الاستمرارية في الحيازة يعني توالي الأعمال المادية من طرف الحائز على العقار موضوع الحيازة في فترات غير منقطعة²، إلا المدة التي ينقطع فيها المالك عادة على استعمال ملكيته كاستعمال ملكيتها للشخص السكن ولا ينقطع عن إسكانه إلا في حالة السفر إذا تخلف شرط الاستمرار فتكون الحيازة معينة بعيب الاستمرار أي الانقطاع وهو عيب مطلق يجوز لكل ذي مصلحة التمسك به خلافا للشرط الأخرى ويزول إذا تحول الحائز من وضع عدم الاستمرار إلى وضع مستمر³.

وتختلف الاستمرارية في صيغة العقار، فإذا كان العقار مسكنا يجب على الحائز يسكنه ولا ينقطع عليه إلا لسفر أو لقضاء بعض الوقت وإذا كان العقار أرضا زراعية وجب على الحائز أن يزرعها في المواسم الفلاحية فإذا قامت الحيازة على أعمال غير منتظمة ومنقطعة تصبح مشوبة بعيب عدم الاستقرار والتقطع ومن ثم لا تنتج أثرها القانوني⁴.

ثانيا: ضرورة استكمال الحيازة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية.

إن الحيازة المؤدية إلى معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري هي الحيازة التي تكون من خلالها المدة القانونية فهذه المدة تختلف من حالة إلى أخرى

¹ - محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، المرجع السابق، ص 165

² - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة عقد الشهرة شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، سنة 2001، ص 33.

³ - عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص 72.

⁴ - عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، انسكلوبديا، بن عكنون، سنة 2008، ص 110.

فهناك تقادم طويل وتقادم قصير والتقادم في الحقوق الارثية وهذا ما سنتطرق إليه على النحو التالي:

1-التقادم الطويل: تنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري " من حاز منقولا أو عقار أو حق عينيا كان دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له تلك ملكا إذا استمرت حيازته خمسة عشر سنة بدون انقطاع"¹
فالشخص الذي بيده قطعة أرض بدون سند ملكية تصبح تلك القطعة ملكا له إذا استمرت حيازته مدة 15 سنة كاملة وبدون احتجاج أو اعتراض من الغير².

2-التقادم القصير: تنص المادة 828 من القانون المدني على ما يلي:
"إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستتدة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات"³

نستخلص من النص المادة أعلاه أن التقادم القصير مبني على وجود سند صحيح وحسن نية الحائز وتام مدة عشر سنوات فإذا تحققت هذه الشروط أمكن الدفع بالتقادم المكسب القصير لاكتساب الملكية.

¹ - قانون 75-58 المتضمن القانون المدني .

² - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 277.

³ - قانون رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

المبحث الثاني:

مبررات إصدار قانون التحقيق العقاري وأهدافه

إن التحولات التي شهدتها البلاد في الميادين الاقتصادية والاجتماعية والسياسية ونظرا لمواكبة هذه التحولات والإصلاحات كان من الضروري إيجاد طرق للتسوية العقارية ولهذا أوجد المشرع الجزائري 07-02 الذي ساعد على رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي للوصول إلى تطهير العقارات عبر كامل التراب الوطني كل هذا أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار هذا القانون ولذلك سوف نتطرق إلى الدواعي التي أدت وزن في المطلب الثاني إلى أهداف قانون التحقيق العقاري.

المطلب الأول: مبررات إصدار قانون التحقيق العقاري.

يضمن المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إعداد عقد الشهرة إجراءات بسيطة وسريعة للاعتراف بحق الملكية وشكلت هذه العوائق نقص حقيقي وجوهري في مصلحة عقد الشهرة كل هذه الأسباب وأخرى دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار هذا القانون في الفرع الأول كثرة المنازعات التي أثارها العمل بعقد الشهرة وفي الفرع الثاني تأخر عملية مسح الأراضي العام.

الفرع الأول: كثرة المنازعات التي أثارها عقد الشهرة.

إن تطبيق أحكام المرسوم 83-352 المتضمن إعداد عقد الشهرة التي أثار العديد من المنازعات أثبت عدم نجاحه مما نتج عنه إلغاء عدة عقود عائد إلى أن عقد الشهرة رغم أنه رسمي إلا أنه مبني على تصريحات المعني فخلال الفترة الممتدة ما بين 2002 إلى 2007 كانت نسبة القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة المتعلقة بعقد الشهرة هي نسبة 7% وكان سببها الاستيلاء على أملاك الدولة ومجموعاتها الإقليمية¹.

¹ - صويلح بوجمعة، دراسة في القانون 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007، ص 10.

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

الفرع الثاني: تأخير عملية مسح الأراضي.

إن تأخر عملية مسح الأراضي العام تعتبر هي الأخرى من أبرز الأسباب التي دفعت بالمشروع الجزائري إلى إصدار قانون 07-02، وذلك نظرا لمختلف العوائق والمشاكل التي صادفت تطبيق الأمر 75_74 المتعلق بمسح الأراضي العام.

وتتمثل هذه الأسباب في قلة الإمكانيات المادية والبشرية من جهة أخرى يتطلب الانتقال من نظام قانوني لآخر إيجاد هيئات جديدة تسهر على تسيير وتنشيط المرحلة الانتقالية وذلك بإنشاء هيئات تتكفل بإرساء السياسة الإصلاحية العقارية من خلال هذا النظام، بحيث أن عمل هذه الهيئات تتطلب إمكانيات ضخمة للعمل على التطهير الشامل لكامل التراب الوطني ونظرا لنقص هذه الإمكانيات الأمر الذي يتطلب اللجوء إلى سياسة عقارية أخرى مؤقتة إلى غاية استكمال عمليات المسح الأراضي العام، كمرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

المطلب الثاني: أهداف قانون التحقيق العقاري.

إن تدخل المشروع الجزائري في سنة 2007 وإصداره القانون رقم 07-02 كان الغرض منه معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري حيث جاء في مشروع قانون 07-02 على ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل لنشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة.

كما جاء في التقرير التمهيدي حول مشروع هذا القانون في أبريل 2006 إن المبادرة جاءت في سياق التحول التنموي السريع الذي شهدته البلاد في مختلف الميادين وكذا ضرورة مواكبة الطرق التشريعية الأخرى ذات الصلة بالعقار وسياسة الاستثمار والقروض.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري سعى بقدر المستطاع إلى تحقيق الأهداف المرجوة من خلال هذا القانون وعليه استهدف هذا القانون في مجمله من الأهداف.

الفرع الأول: معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة.

لقد جاء في مشروع عرض أسباب القانون 07-02، ما يلي: (إن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديدة لإعداد سندات الملكية إجباري يكمن في المساوي الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المرسوم 83_352 المؤرخ في 21 ماي 1983 وأهم سلبيات عقد الشهرة تتمثل في سرعة وبساطة إجراءاته إذ يحزر عقد الشهرة بناء على تصريحات طالبة وبحضور شاهدين اللذان يختارهم صاحب الطلب هذا ما يجعل عقد الشهرة نظام قانوني قاصر وغير فعال في تطهير الملكية العقارية الخاصة بالإضافة للمنازعات التي تطرح بين الأشخاص في هذا القانون لتدارك مجمل النقائص ولمعالجة هذه السلبيات بإجراء تحقيقات على عقارات المراد منح السندات الملكية لها والتنقل من طرف أعوان المحافظة العقارية هذه التحقيقات والتحريات لهدف الوصول في الأخير إلى تسليم سندات المالية والمعنيين.

الفرع الثاني: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية.

نظرا للحاجات المتزايدة للحصول على السندات الملكية لغرض بناء السكنات وممارسة النشاط الصناعي والفلاحي أصبح من الضروري البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة على الميادين الاقتصادية والاجتماعية وذلك اللجوء إلى عملية القروض الرهينة لتفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي الذي بدوره يدفع إلى ضرورة البحث عن عمليات التمثيل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة ارتباطا وثيقا للوضعية العقارية المستقرة¹.

إن تحقق هذا الهدف يتطلب سياسة عقارية فعالة للوصول إليه ببذل مجهودات مضاعفة من طرف الدولة وهذا ما جاول المشرع الجزائري تجسيده في إطار القانون

¹ - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر 2013، ص

02-07 فضلا عن ذلك تريد الجزائر الاندماج في المنظمة العالمية للتجارة واندماجها يترتب عنه استقرار المستثمرين الأجانب عن طريق شراء ملكيات خاصة لها سندات مثبتة للاستقرار المعاملات التجارية ودعما للاستثمارات الوطنية والأجنبية¹.

الفرع الثالث:ضمان العقارات الحائزة على سندات الملكية المحررة قبل مارس 1961.

حسب المادة الثانية القرة 02 من قانون 02-07 السالفة الذكر فإن إجراء التحقيق العقاري يشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات الملكية والتي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية²، يبدو من خلال المادة أعلاه أن المشرع الجزائري لتبني هذه الفقرة يكون قد حاول معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان سائد في الفترة الاستعمارية أين كانت السندات تفتقر للدقة وعدم الوضوح وتحديد المشرع تاريخ الفاتح من مارس 1961 لأن في هذا التاريخ تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر الإلزامي وعليه فإن العقود التي حررت قبل أول مارس 1961 والتي هي عقود رسمية إلا أنها فقدت حداثتها الحالية فصدر القانون 02-07 من أجل إفراغ تلك السندات في قالب رسمي ولتفعيل وتطهير أكبر للملكية العقارية.³

¹ - صويلح بوجمعة، المرجع السابق، ص 09.

² _ قانون 02-07 يتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية لعقارية، مرجع سابق.

³ - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 132-133.

الفصل الثاني

اجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

التحقيق العقاري هو إجراء استحدثه المشرع الجزائري بهدف معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ونظم أحكامه ضمن قانون 07-02 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه.

وبالعودة إلى هذه الأحكام نجد أن المشرع الجزائري نص على مجموعة من الإجراءات الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه.

ولهذا سأعرض في هذا الفصل إلى إجراءات التحقيق العقاري (المبحث الأول) ثم انتقل بعد ذلك إلى المنازعات الناتجة عنه (المبحث الثاني).

المبحث الأول :

إجراءات التحقيق العقاري

بالجوء إلى إجراء التحقيق العقاري استوجب المشرع الجزائري إتباع جملة من الإجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

وعليه سآدرس إجراءات التحقيق العقاري في بإبراز شكليات التحقيق العقاري (**المطلب الأول**) ثم مباشرة التحقيق العقاري (**المطلب الثاني**) .

المطلب الأول: شكليات فتح التحقيق العقاري

تعد عملية التحقيق العقاري في إطار قانون 07-02 مسالة جوازيه بمقتضاها يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي حائز بمفهوم المادة 823 وما يليها من القانون المدني¹ أو مالكا لسند ملكية محررة قبل أول مارس 1961، أن يبادر بتقديم طلبات التحقيق العقاري² أمام مديرية الحفظ العقاري، وتحريك عملية التحقيق العقاري الذي يكون إما بصفة انفرادية أو بصفة جماعية .

ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب وتعيين

مختص عقاري للقيام بإجراءات سير عملية التحقيق العقاري، وذلك للقيام بأعمال تحضيرية ثم التنقل إلى الميدان لمعاينة الملكية العقارية والتحقق حول مصداقية الحياة من طرف الحائز بالإضافة إلى ذلك يتلقى تصريحات المعني وعليه تتمثل شكليات فتح التحقيق العقاري في التحقيق العقاري بصفة فردية .

الفرع الأول: التحقيق العقاري بصفة فردية

يتم التحقيق العقاري بصفة فردية عن طريق كل شخص طبيعي أو معنوي في أي وقت وهذا ما نصت عليه المادة السادسة من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق

¹ - تنص المادة 823 من القانون المدني على مايلي " الحائز حق يفرض على انه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك".

² - أنظر الملحق رقم 01 . الصفحة 55 من المذكرة.

الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

العقاري وذلك بواسطة طلب مكتوب باسم الشخص أو مجموعة من الأشخاص شركاء في الشيوخ ويوجه طلب في استمارة¹ إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ما يلي :

- اسم ولقب واسم وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.
- الصفة التي ينصرف فيها الطلب إما حائز أو مالكا فرديا أو مالكا على الشيوخ.
- كل الأعباء والارتفاقات الايجابية أو السلبية قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب .

يرفق الطلب بما يلي :

- مخطط طوبوغرافيا للعقار ، وتلحق له بطاقة بصفة يعدها المهندس خبير عقاري على نفقة صاحب وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها.
- ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، وهذا ما جاء في نص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 147-08² يجوز لكل حائز لملك عقاري بدون سند في البلديات المسوحة أن يبادر الطلب بإجراء فتح التحقيق العقاري، يوجه المدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا لأجل معاينة المادية والقانونية للملكية العقارية، بحيث ينبغي لذلك تعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك أملاك الدولة، وبموجب مقرر يصدر من مدير الحفظ العقاري الولائي المختص في اجل شهر من تاريخ استلام الطلب ،وان يلتزم المستفيد بتقديم كل الوثائق التي تفيد واقعة الحيازة.

¹ - المرسوم التنفيذي 147-08 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق

التحقيق العقاري، ج،ر، عدد06 الصادرة في 2008/05/25 .

² - المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 147-08 المتعلق بتأسيس التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

وتعني نهاية العمليات الأولى للتحريات المباشر كما جاء في المادة 9-10 من هذا القانون تحرير الحيازة محضر مؤقت ولذلك يتضمن ناتج التحقيق له ثم تنشر هذه النتائج في الجرائد الجهوية والوطنية المختصة على نفقة المستفيد.

وإذا كان تقديم الطلب فتح التحقيق العقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية فيجب عليه إضافة إلى الطلب الكتابي والبيانات المنصوص عليها في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 08-147 السالفة الذكر تقديم السند أو المحرر قبل أول مارس 1961 وبعد تقديم صاحب الطلب الوثائق المذكورة و يقوم بإحضار كافة المستندات المختصة للعلاقة بينه وبين العقار موضوع التحقيق وكذا كل وثيقة من شأنها أن تسمح بتدعيم طلب الحصول على مستندات الملكية ممثل العقود العرفية، الشهادات الإدارية أو الجبائية، العقود المحررة أمام القاضي .وعند استلام الطلب يجب التحقيق بان العقار المعني بتحقيق لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي¹.

تسجل الطلبات المستلمة المودعة مباشرة من صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات² مرقم ومختوم وذلك من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا وحسب تسلسل زمني مفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري الولائي.

يترتب على هذا التسجيل وصل إيداع³ ويفتح ذلك الوقت ملف لكل طلب ويخصص له رقم التسجيل وتاريخه ويقيد في سجل خاص ،كما يتعين فتح سجل الشكاوي ليتلقى كل الاعتراضات والاحتجاجات التي تثار من قبل الأشخاص المعنيين، خلال مرحلة التحقيق العقاري ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب وتفحصه.

¹ - مسعود روبيصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية.كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر باتنة ،سنة . 2008-2009 . ص 67 .

² -انظر الملحق رقم 02 ، من الذكرة الصفحة 56 .

³ -انظر الملحق رقم 03 الصفحة من المذكرة 57.

الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

في حالة قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح¹ التحقيق العقاري في أجل شهرين من تاريخ الاستلام الذي يحتوي على البيانات التالية :

- موضوع مهنة المحقق العقاري.

- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهر واحدا ابتداء من تاريخ فتح مقرر التحقيق العقاري .

- اسم ولقب واسم الأب صاحب الطلب أو أصحاب الطلب.

- تعيين العقار أو العقارات المعنية .

وبعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال ذلك المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ,بالصاقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشر 15 يوما قبل تنقل المحقق العقاري .

وذلك لإعلام الجمهور وتقديم الاعتراضات والاحتجاجات وهذا ما جاء في نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 08-147 التي تنص على "يرسل مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المعني قصد إصاقه بمقر بلديته لمدة خمسة عشر 15 يوما قبل تاريخ التنقل المحقق العقاري إلى عين المكان".²

وعليه يقوم رئيس، لمجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر التعليق، ثم يرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مع الإشعار بالاستلام، بعدها يقوم هذا الأخير بتعيين محقق عقاري³، بمقتضى مقرر يبين فيه هوية المحقق وتاريخ فتح التحقيق العقاري، ويمثل هذا المقرر نقطة انطلاق التحقيق العقاري.

أما في حالة عدم قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة رفض⁴ الطلب ويتم تبليغها.

¹-انظر الملحق رقم 04 ،الصفحة 58 من المذكرة .

²-المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،المرجع السابق .

³- انظر الملحق رقم 05 . الصفحة 59 من المذكرة .

⁴-انظر الملحق رقم 06 ، من المذكرة الصفحة 60 .

الفرع الثاني:

التحقيق العقاري بصفة جماعية

تبادر الدولة عن طريق (الولاية والبلدية) بالتحقيق العقاري الجماعي وذلك في إطار انجاز برنامج أو تهيئة عقارية ريفية أو حضارية من اجل تسليم سندات الملكية لشاغلي البرامج،¹ بحيث أن الهدف من هذه الإجراءات تفادي عرقلة انجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية وعند الاقتضاء تنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.²

فتقديم طلب فتح تحقيق عقاري جماعي³ لابد بإجراء أولي أن يتخذه الوالي المختص إقليميا، قرار بمبادرة منه بصفة تلقائية، أو بناء على طلب أو اقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك بعد اخذ رأي كل من مدير الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة رأي مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.⁴

يحدد الوالي في قراره المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية بالتحقيق العقاري ويحدد المدة خمسة عشر يوما على الأقل التي يجب من خلالها إيداع الطلبات لدى مديرية الحفظ العقاري، بعد ذلك يتم نشر قرار الوالي المتضمن فتح التحقيق العقاري في سجل خاص بالعقود الإدارية للولاية.

وفي هذا الصدد تنص المادة الخامسة من هذا المرسوم 8-147 على ما يلي :
"يكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات ولهذا يرسل نسخة منه لرؤساء المجالس الشعبية المعنيين والى المديرين

¹ -رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور، مجلة الفكر، ع09، سنة 2013، ص110.

² -بيموت ندير، معاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، مقال نشر في مجلة المحكمة العليا. الاجتهاد القضائي الخاص الغرفة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزء الثالث في 2010، ص52.

³ -انظر الملحق رقم 07، الصفحة61 من المذكرة.

⁴ -المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

الولائيين المكلفين بالمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصافق طلب فتح التحقيق العقاري المقدم من طرف الوالي بنفس الوثائق المذكورة في التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية .

بعدها يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص أولي للملف، ويتأكد من قبول الطلب ثم يقيد في سجل خاص لإيداع الملفات مرقوم ومفتوح خصيصا للعمليات الجماعية وذلك حسب الشروط والشكليات المنصوصة في عملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية، وفي ذلك الوقت بفتح سجل الشكاوي¹ لتلقي الاعتراضات والاحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء سير عمليات التحقيق العقاري .

وعليه بعد استلام الملف وقبوله يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة مراجع قرار الوالي البيانات المذكورة في مقرر فتح تحقيق عقاري بصفة فردية .

المطلب الثاني: مباشرة التحقيق العقاري .

بالرجوع إلى نص المادة 09 فقرة 02 من القانون 07-02 التي تنص "يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة من خلال نفس المادة أعلاه يتضح أن مباشرة التحقيق العقاري تتم عن طريق محقق عقاري الذي يعينه مدير الحفظ العقاري الولائي ويعين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة² . ويستوجب الأمر أن يكون المحقق العقاري ذو قرارات عالية وكفاءات مهنية جدية تتصل بالميادين التالية :

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

- أن يتصف بالقدرة في التطبيق القوانين والقدرة في جمع وتحليل المعلومات³ .

¹-انظر الملحق رقم 08 ، الصفحة 62 من المذكرة.

²- قانون 07-02 يتضمن تأسيس إجراء الملكية العقارية .

³-مرامية حمة، المرجع السابق، ص 07 .

وعليه يباشر المحقق العقاري في عملية التحقيق العقاري بتبليغه مقرر تعيينه بهذه الصفة ويجب عليه السهر وتطبيق الإجراءات القانونية والنصوص التنظيمية ويتم السير في عملية التحقيق العقاري بقيام المحقق بجمع الوثائق والاطلاع عليها ثم يتلقى تصريحات صاحب الطلب ومعاينة العقار وأخيرا تحرير محاضر التحقيق .

وهذا ما سأتناوله في النقاط التالية الأعمال التحضيرية (الفرع الأول) الأعمال الميدانية (الفرع الثاني) .الأعمال النهائية (الفرع الثالث)

الفرع الأول:الأعمال التحضيرية

تتمثل الأعمال التحضيرية التي يوم بها المحقق العقاري أثناء عملية التحقيق في جمع محل الوثائق التي تسمح له بتعيين العقار المعني بتحقيق وتسهيل فيما بعد التحريات التي يجريها لتحديد الحقوق المنصبة على العقار محل التحقيق ولأجل ذلك يجب على المحقق أن يطلع على المخططات التي يقدمها مدير الحفظ العقاري الولائي¹ وهي :

- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت اثر تطبيق القانون المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.²

- مخطط البلدية ومحضر مجلس الشيوخ، مخططات الإقليم التخطيطية الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها والمخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.

- المخططات الطرق والأزقة وكذا الوثائق المرقمة بها التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.

- مخططات لمجموعة الغالبية .

- مخططات وضع معالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي والمصالح الفلاحية والبلدية .

إضافة إلى ذلك يقوم المحقق بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء .¹

¹-قانون 07-02 يتضمن تأسيس إجراء الملكية العقارية ..

²-احمد بن ويس.المرجع السابق،ص56 .

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية.

بعد انتهاء المحقق من الأعمال التحضيرية يقوم في التاريخ المحدد التنقل إلى مكان تواجد العقار ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني ثم يتحقق من صفة الأشخاص اللذين يحضرون التحقيق ويسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب حق عيني مجاورين) ويتم التحري معهم ويتلقى المعلومات حول العقار وتداول المعلومات المستنقاة بطاقة لتحقيق² المعدة لهذا الغرض .

وبعدها يقوم المحقق العقاري بتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب بالإضافة إلى ذلك التعرف على حدود العقار على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب أو المجاورين أو الأشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن العقار ويتأكد من عدم وجود تعدي على العقارات المجاورة ومدى مطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير مع الواقع الميداني³.

ثم يقوم المحقق بواقعة الحيابة وذلك بجمع المعلومات المتعلقة بها والتأكد من توفر جميع الشروط المتعلقة بالحيابة القانونية التي حددها القانون المدني في المواد 808 إلى 834 منه⁴.

ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، فعلى مستوى المحافظة العقارية يقوم المحقق بتحقيق في المعلومات صاحب الطلب من اجل التأكد أن الطلب لا ينطوي على محاولة التهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيابة ممارساته تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، إما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية وتتم المطالبة من هذه المصالح عن طريق الاستمارة .

¹-المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

²-انظر الملحق رقم 09 الصفحة 63 من المذكرة.

³-احمد اويس، المرجع السابق.ص58 .

⁴-زيد نور الدين، آليات ضبط سندات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2010، ص110.

ويمكن للمحقق العقاري أن يواجه أشغال وهو في حالة امتلاك صاحب الطلب لسند ملكية محررة قبل أول ماس 1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، فهذه السندات ليس لها قوة الثبوتية والتي يمكن أن تكون إما :

- عقد يحتوي على كلى كل مميزات السند الصحيح ولكن لا شيء يشير إلى انه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق في هذه الحالة تتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات والتحقيقات في السجل العقاري، إضافة إلى سماع الأقوال والشهادات التي من شأنها تزويد المحقق بمؤشرات تساعد على القيام بمهامه، ويقوم المحقق أيضا بالاطلاع على مخططات القديمة بالمسح أن العقار محل التحقيق غير مصادق عليه.

- عقد يخص العقار موضوع التحقيق .

- صاحب الطلب يدعي أن المساحة المحددة على عقد تفوق المساحة المبنية على المخطط المرفق بطلب فتح تحقيق عقاري في هذه الحالة يجب تفحص السندات المتعلقة بالأماكن المجاورين، فلا يجوز للمعني أن يتمسك بالمعلومات الواردة على سنده، وبالتالي يتم التحري على مستوى السجل العقاري، أما إذا لم يكن هناك تطابق فانه يوجد افتقار لدقة بشأن الحدود، فينبغي إعادة تعيين وضبط الحدود من طرف المهندس الخبير العقاري، رفقة المحقق العقاري بحضور كل من المعني والمجاورين¹.

الفرع الثالث: الأعمال النهائية لتحقيق العقاري

بعد الانتهاء من الأعمال التحضيرية والميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري أثناء قيامه بإجراءات التحقيق العقاري تاتي مرحلة الأعمال النهائية.

أولا: تحرير محضر التحقيق العقاري

يقوم المحقق العقاري بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية لتحرير محضر مؤقت² في غضون 16 يوم على الأكثر ابتداء من انتقاله إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق العقاري بتاريخ التحقيق ويجب أن يتضمن ما يلي :

¹-التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 متعلقة بسير عملية مسح الأراضي العقاري

الصادر عن وزارة المالية .

²-انظر الملحق رقم 10 الصفحة 64 من المذكرة.

- تكيف عناصر وعيوب الحياة ومدتها القانونية .

- إفادات الشهود مع ذكر أسمائهم¹.

يتم نشر المحضر عن طريق اللصق في مقر البلدية المتواجد فيها العقار وذلك لمدة قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم الاحتجاجات أو اعتراضات المحتملة، وهذا طبقا لنص المادة 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 وبعد انتهاء مدة النشر التي تساوي 30 يوم وعدم تقديم أي اعتراض احتجاج يحزر المحقق العقاري محضر نهائي² الذي يقرر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت عكس ذلك، بعدها يقوم المحقق بالانتقال مرة أخرى إلى مكان تواجد العقار رفقة مهندس خبير عقاري بحضور صاحب الطلب على نفقته من اجل معالم حدود العقار وإعداد محضر يكون مرقما بمخطط طوبغرافي يشير فيه إلى معالم حدود محضر يكون رقم الوحدة العقارية، ثم يسلم إلى المحقق العقاري .

بعد الانتهاء من الإجراءات الأولية يرسل المحقق العقاري المحضر المؤقت و المحضر النهائي وجميع الوثائق المتعلقة بهم، مرفقا بملف المتعلق بالتحقيق إلى مدير الحفظ العقاري الولائي قصد إعداد اما مقرر الترقيم العقاري³ وذلك في حالة ما إذا أدى التحقيق العقاري الى نتيجة ايجابية أما مقرر الترقيم العقاري في حالة ما إذا أدت النتائج إلى التحقيق العقاري إلى نتيجة سلبية .

ثانيا : مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم :

إذا أسفر التحقيق العقاري إلى نتيجة ايجابية أي تبينت التحريات والتحقيقات التي قام بها المحقق أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب فانه يعترف له بأحقية على العقار محل

¹-حمدي باشا ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق ،ص156 .

²-انظر الملحق رقم 11 ،الصفحة65من المذكرة .

³-انظر الملحق رقم 12، الصفحة 66 من المذكرة.

الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

التحقيق وذلك عن طريق إصدار مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم العقاري ثم يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه¹.
أما إذا أفضت العملية إلى نتيجة سلبية، أي تبين من خلال التصريحات والمعلومات التي تلقاها المحقق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة قانونية التي تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب فإنه لا يعترف له بملكية العقار بحيث يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر رفض الترقيم العقاري² الذي يكون مسبباً، ويبلغ إلى المعني في ظرف 06 اشهر، وهذا ما أكدته المادة 17 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

ثالثاً : إعداد وتسليم سند الملكية .

يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الترقيم الذي تسلمه من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي وذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، ويتأشير على مجموعات البطاقات العقارية المؤقتة ويشكل إجراء الإشهار نقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسها وهذا ما جاء في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية³.

وما تجدر الإشارة إليه انه في حالة إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق العقاري الفردي ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، أما بالنسبة لسندات المعدة في إطار الإجراء الجماعي لتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم⁴
أثر هذا الإشهار يعد المحافظ العقاري سند الملكية⁵ الذي يرسله الى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بتسليمه للمعني .

¹ -المادتين 14 و15 من القانون 07-02 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية .

انظر الملحق رقم 13 ، من الصفحة 67 .

³ -المرسوم التنفيذي رقم 08/147 يتعلق بتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

⁴ - مقال ،الاستاذ شيخي منور ،معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،ص12 .

⁵ -انظر الملحق رقم 14 ، الصفحة 68 من المذكرة .

المبحث الثاني ا:

لمنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري والجهات المختصة في الفصل فيها.

الملكية العقارية هي مصدر كل منازعات داخلية وخارجية ودولية، وان وراء كل منازعة جزائية منازعة عقارية هذا راجع إلى أن الملكية العقارية هي الركيزة الأساسية للمجتمع.¹ كما أثبتتها التجربة العملية أي أن أي قانون في إطار تطبيق أحكامه لا يخلو من المنازعات بالعودة إلى القانون المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمرسوم التطبيقي له المتمثل في المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، نستنتج أن هناك عدة منازعات التي تثار أثناء القيام بعملية التحقيق العقاري في (الفرع الأول) والجهات المختصة في الفصل في هذه المنازعات في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات اثناء سير التحقيق العقاري.

بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت وإعلانه للجمهور عن طريق اللصق وخلال المدة المحددة لتوجه الاحتجاجات والاعتراضات بفتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، حيث يحدد المحافظ العقاري الجلسة لصلح خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراض والاحتجاج وعند الاقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك الحائزين أو المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار .

يحرر المحقق العقاري محضر الصلح² أما إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق بين الأطراف، وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفق لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147³ أخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق الذي أدى إلى الصلح، وهذا بإعداد محضر نهائي، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل فإنه يحزر

¹ - ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، مجلة المحماتة نالعدد 2008، 4، ص 123 .

² - انظر الملحق رقم 15، الصفحة 69 من المذكرة.

³ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

بعد الصلح¹ يسلمه أثناء جلسة الأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف، وان الطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا في اجل قانوني له مدة شهرين لرفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من قانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

يتم إشهار العريضة الافتتاحية خلال ثمانية أيام على الأكثر باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية أي شهران، وينفذ المحافظ العقاري الإجراء في الحال، ويتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية كما هو منصوص عليه في المادة الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 السالفة الذكر وكذا المادة 113 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار .

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

¹-انظر الملحق رقم 16 , الصفحة 70 من المذكرة.

أما إذا تقدم عريضة افتتاح الدعوى للاشهار في الأجل المذكور في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147¹ السالف الذكر يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي بدوره يعلم صاحب الطلب أو المعني للقيام بذلك عملاً بأحكام المادة 19 من نفس المرسوم كما يستمر التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاحتجاجات والاعتراضات في حالة عدم قيام المدعي بشهر عريضة دعواه رغم تبليغيه بذلك .

الفرع الثاني: المنازعات الناتجة بعد نهاية التحقيق

بالرجوع إلى المادة 17 من القانون رقم 07-02 السالفة الذكر التي جاء فيها إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ الولائي، مقرراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونياً .

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الولي في أجل أقصاه ستة 6 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه وكذا في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ومن جهة أخرى تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية. كما تنص المادة 18 من القانون 07-02 السالف² الذكر على أنه "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية "

¹-المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على أنه "يتم إشهار عريضة الافتتاحية في حال إذا رفضت الدعوى القضائية خلال ثمانية 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 1 أعلاه.

²-القانون 07-02 المتضمن تأسيس لمعينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

انطلاقاً من النص القانوني أعلاه تتضح مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي في حالة التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة بالتطرق لأمرين :

الأمر الأول هو رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري يطالب فيها بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، تأسيساً على التزوير أو التصريح الكاذب.

أما الأمر الثاني فيتمثل في إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية والتأسيس كطرف مدني على أن يكون وكيل الجمهورية بتحريك الدعوى العمومية ضد صاحب الطلب المعني لتوجيه تهمة تقديم وثائق مزورة أو التصريح الكاذب .

الفرع الثالث : الطعن الإداري

قد تثار منازعات أثناء سير في عملية التحقيق العقاري، وباعتبار أن مديرية الحفظ العقاري من الجهة الإدارية المختصة بإجراء التحقيق العقاري فهي التي تفصل في المنازعات التي تثار وعليه فإن النتائج المؤقتة التي يدرجها المحقق العقاري في المحضر المؤقت الخاضعة لعملية التعليق والنشر يمكن أن تنشأ منازعة أثناءها بين صاحب الطلب وذوي الشأن وذلك ب:

اولاً - تقديم الاعتراضات : أثناء قيام المحقق العقاري بمهامه قد تعترضه مجموعة من المنازعات المتمثلة في تقديم اعتراضات واحتجاجات من طرف الأشخاص المعنية .

وبالعودة إلى نص المادة 21 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 نجد أن المشرع الجزائري حدد المدة التي يمكن فيها الأطراف المعنية تقديم اعتراضاتهم واحتجاجاتهم وهي المدة التي تساوي 30 يوماً من تاريخ لصق المحضر المؤقت في مقر البلدية التي يوجد فيها العقار موضوع التحقيق والتي يبدأ سريانها بعد 8 أيام من تاريخ اللصق¹.

وبعد تقيد الاحتجاجات والاعتراضات المثارة في سجل خاص مقترح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي .

ثانياً - محاولة الصلح : بعد تسجيل الاعتراضات والاحتجاجات يقوم المحقق العقاري بتحديد تاريخ الجلسة الصلح التي تكون خلال 7 أيام على الأكثر من تاريخ

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

الاحتجاجات أو الاعتراضات، ويقوم باستدعاء الأطراف بهدف الوصول إلى حل ودي يرضي الطرفين، كما يمكن ألا يصل الأطراف إلى حل ودي مما يدفعهم إلى اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.

1- نجاح الصلح: إن أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق يحرر المحقق العقاري محضر صلح ويواصل الإجراء مع اخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، وتدرج في مختلف النتائج التي توصل إليها المحقق أثناء محاولة الصلح، ويمضي عليه كل من المحقق العقاري وكذا أطراف النزاع، كما قد يتوصل الأطراف إلى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار المعني وبالتزقيم الذي على أساسه يتم التحديد النهائي للعقار المعني¹.

وعليه يقوم المحقق العقاري في الأخير بتحرير محضر نهائي، ويسلمه مع محضر الصلح مرفقا بالملف والتقارير المفصل له لمدير الحفظ العقاري الولائي².

2- فشل محاولة الصلح: تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على ما يلي :

"يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، محضر الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وان الطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا في اجل قانوني مدته شهران (2) من رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبق للمادة 12 من القانون 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه"³

يتضح من نص المادة أعلاه إذا توصل الأطراف إلى اتفاق أثناء محاولة الصلح يحرر المحقق محضر عدم الصلح ويسلمه الأطراف للجوء إلى القضاء لرفع

¹-محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص، 227- 228 .

²-زادي سيدي علي، اختصاص قاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص، 90 .

³-المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

الدعوى، وذلك في ظرف شهرين من تاريخ تسليم المحضر تحت طائلة رفع الدعوى وبيبلغهم أن إجراء التحقيق مؤقتة إلى غاية صدور حكم نهائي فاصل في الموضوع . وبالتالي يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لكي يتمكن هذا الأخير من التأكد من احترام أجل طلبات لإشهار الدعوى القضائية .

المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في الفصل في المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري.

عند تطبيق قانون التحقيق العقاري المتضمن لإجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ينتج بضرورة عدة نزاعات راجعة لحدثة وتعقيد عملية التحقيق، فلهذا أتعرض إلى هذه لمنازعات التي يثيرها ذوي الشأن سواء الملاك أو الحائزين على الجهات القضائية المختصة وفقا لأحكام التي يبينها قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها، منها ما تعود ولاية النظر فيها للقاضي المدني (المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري، القاضي الإداري) ومنها ما يرجع الاختصاص فيها للقاضي الجزائي وهذا ما سأعرض له في فرعين.

الفرع لأول :المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

تقتضي معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية بذلك وفق هذا القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ضرورة تنقل العون المحقق إلى الميدان لمعاينة الحياة القانونية الصحيحة للحاضر صاحب الطلب¹، بمراعاة حقوق الملاك الحائزين المجاورين بما فيها الدولة وجماعاتها الإقليمية ومصالح الأوقاف، والذي يمكن لهم تقديم الاعتراض أمام العون المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح² لهذا الغرض بمصالح الحفظ العقاري الولائي للاعتراض على صفة الحائز، أو رفع دعاوى استحقاق المعني بالعملية .

¹-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية ، المرجع السابق، ص286

²-المواد 808 وما بعدها من القانون المدني.

إن الدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من قبل المعترض من المالك أو الحائز شخصا طبيعيا كان أو معنويا خاضعا للقانون الخاص للطعن في أركان شروط وصفة الحياة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات المعاينة عن طريق التحقيق العقاري والتي تثبت أن الحائز يمارس حياة على ملك الغير بسند الملكية صحيح، وان الحياة كانت عرضية أو مشوبة بعيوب الإكراه أو اللبس أو الخفاء إن هذه الدعوى التي يؤول الاختصاص فيه للقاضي العقاري يجب أن ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها العقار على التحقيق والمعاينة، ويترتب على رفعها إجراءات التحقيق إلى غاية صدور الحكم قضائي نهائي بذلك .

أولا - الدعوى الإدارية المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري :

تنص المادة 17 من القانون 07-02 السالف الذكر "إذا لم يفرض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مصالح مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقرر مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونيا "

انطلاقا من الحكم القانوني فان مدير الحفظ العقاري الولائي يقوم بتحرير وإعداد مقرر رفض الترقيم مع التسبب، ويبلغ إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو الولائي عند الإجراء الجماعي لتحقيق العقاري بحيث يكون هذا المقرر قابلا للطعن فيه يرفع دعوى الإلغاء أمام الجهات الإدارية المختصة في اجل شهرين من تاريخ تبليغ المحضر وتخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقا لأحكام التي حددتها المواد 17-18-19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 السالف الذكر ويترتب على الشهر العريضة الافتتاحية للدعوى تعليق عمليات التحقيق مؤقتا¹.

وفي هذه الحالة يجب أن تراعى جملة من الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء وكذا شروطها الموضوعية إذ يجب أن يبيّن طلب الإلغاء بناء على احد عيوب القرار

¹-القانون 07-02 المرجع السابق.

الإداري إذا في هذه الحالة فإن دعوى إلغاء القرارات الإدارية من اختصاص المحكمة الإدارية التي جاء ذكرها في أحكام المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وفيما يخص الاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية تنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " نلاحظ من نص المادة أنه تطبق المادة 37-38 منه التي يؤول اختصاص الإقليمي فيها للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة الإدارية التي يقع في آخر موطن له وفي حالة اختيار موطن يؤول اختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وعليه في هذه الحالة فإن موطن مدير الحفظ العقاري الولائي هو مدير المحافظة العقارية الموجود على مستوى الولاية التي تم بها الإجراء التحقيق العقاري سواء الفردي أو جماعي .

ثانيا-1- دعوى العمومية الموجهة ضد المحافظ العقاري:

تنص المادة 1/16 من قانون رقم 07-02 على أنه "سيقوم المحافظ العقاري بتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري" وعليه فإن عملية الشهر المنصوص عليها في هذا النص يؤدي إلى إعداد سند الملكية الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، أو الحق العيني العقاري المعني للمعاينة .

ولذلك يمكن للمالك الحقيقي رفع الدعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ونوعيا باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف وفي هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له تقوم مسؤولية مدنية والى جانبها مسؤولية الدولة إذا ارتكب المحافظ العقاري خطأ أو إهمال عمد تأدية مهامه ويترتب على ذلك ضرر للغير فيطلب بها التعويض وذلك في أجل سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ وهو ما ورد في المادة 74-75¹ ما يلي : تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير التي

¹ -الأمر 74-75 ،المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن يرفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا ترفض الدعوى .
ويتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطاء وللدولة الحق في رفع الدعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطاء الجسيم لهذا الأخير".
ثالثا- مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي :

الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي في المادة 124 من القانون المدني¹ التي تنص على : "كل فعل آي كان يرتكبه الشخص بخطائه، يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بتعويض " تنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام قانوني تمثل بالتزام ببذل عناية، وتقوم على ثلاثة أركان وهي (الخطاء -الضرر -السببية) .

ويكون المحافظ العقاري مخطي خطأ شخصي إذا صدر عنه سلوك منحرف على المسك الصحيح العادي المؤلف يهدف إلى أغراض شخصية، الخطاء الموجب للمسؤولية ثلاث أنواع حسب الفقهاء، أما المشرع الجزائري لم يتطرق لها في قانون الشهر العقاري فقد يكون خطأ عمدي -أو خطأ إهمال -خطأ ايجابي أو سلبي خطأ مدني، أو جزائي وهم كالتالي :

1-**الخطاء العمدي** :منبعه إرادة الموظف مصحوب بنية الاضطرار بالغير، ويعتبر خطأ جسيم يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية والجزائية، ومثال ذلك قيام المحافظ العقاري بإجراء عملية الإشهار العقاري لسند يحمل تصرفا مخالف للنظام العام والآداب العامة .

2-**الخطاء بالإهمال** :يدرك فيه المحافظ العقاري إدراكا تاما بان الإخلال مخالف للنظام العام .

مثال : يقوم بإجراء الإشهار العقاري للسندات دون أن يقوم بضبط الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر أو عدم مراعاة أحكام

¹-الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني .

المادة 100 من المرسوم 76/77 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمنة حالات رفض إيداع وثائق بالمحافظة العقارية.¹

3-الخطاء الجسيم: سلوك يتضمن الإخلال بالالتزام القانوني يحدثه شخص قليل الذكاء والعناية، ولا يمكن تصور ارتكابه من الشخص يتحل بسلوك الموظف العادي المعتدل .

مثال : قيام الموظف العقاري بإجراء الإشهار العقاري لمحرر عرفي صادر بعد الفاتح جانفي 1971 .

4-الخطاء اليسير: يعتبر خطأ مغتفر لا يبلغ حد من الجسامة، لكن يسمح بالمطالبة بتعويض عنه أمام القضاء، ويعتبر من الأخطاء الشائعة في الوظائف العمومية، وتسمى بأخطاء وظيفة .

ومثال ذلك : إغفال ذكر احد بيانات العقار، أو إغفال ذكر اسم والهوية بالكامل.

5-الخطاء الايجابي: سلوك مادي محسوس يحدثه الشخص، يتضمن الإخلال بالالتزام القانوني سواء إن كان خطأ (جسيم -يسيرا-متعمدا- أو إهمال)، لان كل هذه الأنواع من الأخطاء تشكل انحرافا عن طريق السوي العادل.²

6-الخطاء السلبي: سلوك يتخط فاعله موقف سلبي، يتمثل في امتناع الموظف عن أداء الالتزام قانوني معين، مثل امتناع المحافظ العقاري عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر .

7-الخطاء المدني : سلوك يرتكبه الموظف، يرمي إلى إخلال بالالتزام القانوني، يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية .

مثال :عدم ذكر وثيقة المعلومات التي يسلمها المحافظ العقاري للغير، بان العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعي (رهن -تخصيص- امتياز) .

¹-مجيد خلفوني، المرجع السابق،ص،143 .

²- المرجع نفسه،ص،144 .

8-الخطاء الجزائي: سلوك يرتكبه المحافظ العقاري،يقوم على مخالفة التزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات .

مثال : قيام المحافظ العقاري باستبدال البيانات البطاقات العقارية بعد المسح دون أن تركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي، فهذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في المحررات الرسمية .

المشرع لم يحدد الأخطاء التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري، وإنما اكتفى بذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها أي موظف في حالة كل تقصير، أو ارتكاب خطأ إثناء تأدية وظيفة أو بسببها، ولكن استعمل مصطلح الخطاء عدة مرات وبعبارات مختلفة في المواد من 14 إلى 20 من المرسوم رقم 133/66¹ المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية .

بسكوت المشرع عن ذكر ولو على سبيل المثال بعض الحالات التي تنقرر فيه مسؤولية المحافظ العقاري فان تصريحات معظم الدول أوردت نصوص خاصة في هذا الإطار تتضمن بعض الأمور التي تترتب عن مخالفاتها قيام مسؤولية المكلف بإدارة الشهر العقاري .فمن بين هذه التشريعات ما يلي :

1-**قانون الشهر العقاري السوري:**² تنص المادة 95 من هذا القانون :يكون أمين السجل العقاري مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناشئة عما يلي .

- عن إهمال تسجيل قيد أو قيد احتياطي أو ترقيم موجود في السجل العقاري إذا طلبت ذلك بصورة قانونية .

- عدم قانونية أو بطلان القيود الاحتياطية والترقيم في السجل العقاري .

إن رئيس مكتب المعاون مسؤول شخصياً عن الإضرار الناشئة عما يلي :

- عن كل إهمال أو عدم قانونية التصريحات والمحاضر التي يتلقاها أو ينظمها .

¹-الأمر رقم 66-133 المؤرخ في 02/07/1966 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

²-مجيد خلفوني،مرجع سابق،ص،148.

- عن تأخير إرسال المحاضر والوثائق المقدمة إليه، وفي جميع الأحوال المتقدمة تكون الحكومة مسؤولة حقوقيا عند عدم مقدرته عن الدفع .

ب- **التقنين المدني الفرنسي** : تنص المادة 2197 منه على أن "المحافظ الرهون، يكون مسؤولا عن الأضرار الناجمة عن :

- إهمال الإشهار العقاري والعقود والأحكام القضائية .

- إغفال إعطاء المعلومات بتسجيلات الواردة على الحقوق وعدم ذكرها في الشهادات العقارية السليمة " .

ج- **قانون الشهر العقاري التونسي¹** : بنص الفصل 403 من قانون الشهر العقاري التونسي على انه : " إذا أهمل مدير الملكية العقارية بالنسبة إلى العقار، تنصيص بشهادات على حق أو على حقوق مرسومه وكان من الواجب التنصيص عليها قانونا، فإن ذلك العقار يضل في يد الحائز الجديد محررا من تلك الحقوق وتحمل المسؤولية عند الاقتضاء على الدولة .

رابعا - **مسؤولية المتبوع على أعمال تابعيه** :

أساس هذه المسؤولية المادة 136² من القانون المدني بنصها : "يكون المتبوع مسؤول عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفة أو بسببها أو بمناسبةها .

وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعيه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع " .

تقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان، تعتبر مسؤولية الدولة على أساس الخطأ الحاصل من الغير (الموظف التابع لها) في حالة تأدية الوظيفة أو بمناسبةها فعلى الدولة في هذه الحالة إن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري ولا يمكن رفع دعوى أمام المحافظ العقاري، وإنما يتعين على المتضرر إن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير لمالية للمطالبة بجبر الضرر

¹-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص، 184 .

²-الأمر رقم 75-85، يتضمن القانون المدني.

¹، طالما إن علاقة التبعية لم تزل. وتعد الغرفة الإدارية في هذه الحالة صاحبة الاختصاص في النظر في مثل هذه الدعوى كما نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91-65² المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية .

المشرع الجزائري لا يعرف نظام خاص بتعويض، وبما إن محاكم الالتزام بتعويض طبقا للقواعد العامة قد يكون عينيا أو نقديا أو بمقابل، فإن التعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري، كأى موظف من طرف وزارة المالية . لا يقتصر إلا على التعويض النقدي، المتمثل في المبلغ الجزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص المتضررين من أخطاء الموظفين كافة. ولدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما سددته في حالة الخطأ الجسيم الذي أحدثه طبقا للمادة 25 رقم 4/5 السالف الذكر وهذا طبق للمادة 137 من القانون المدني بنصها: "للمتبوع حق الرجوع على تابعيه في حالة ارتكابه خطأ جسيما" .

خامسا - دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء التقييم العقاري :

بعد الحصول على حكم جزائي نهائي يثبت إدانة الحائز بتهمة التصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يمكن مدير الحفظ العقاري عملا بأحكام المادة 1 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 السالف الذكر، القيام من جهة برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني أمام الغرفة الإدارية المختصة، ومن جهة أخرى تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية التقييم العقاري نتيجة لمعاينة والتحقيق الميداني، بحيث

¹ - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير الخاص، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008، ص، 129 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

يقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزئي لضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو المزورة .

بحيث يستند المحافظ العقاري على هذا الحكم القضائي الجزائي لرفع وتدعيم دعوى إلغاء الترقيم العقاري التي ستباشر أمام المحكمة الإدارية المختصة، ويتم بموجب ذلك تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى .

الفرع الثالث : منازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

بالرجوع لنص المادة 18 من القانون رقم 07-02 السالف الذكر التي تنص على انه في حالة اكتضاض ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني وتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية .

وعليه فقد منح الحق لمدير الحفظ العقاري الولائي لرفع الشكوى أمام وكيل الجمهورية وفي حالة تقديم الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة¹ والتي يتابع على أساسها .

ونستشف من هذا النص أن المشرع خول الحق في تحريك الدعوى العمومية للمدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره رئيس الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري إلا انه كان من المحبذ لو أن المشرع وسع من دائرة من لهم الحق في تحريك الدعوى العمومية الخاصة لكل متضرر من عملية الحصول على سند الملكية بناء على التصريحات الكاذبة أو المزورة تشكل في حد ذاتها جريمة يعاقب عليها القانون ويصدر حكم جزائي نهائي يحق كذلك للمحافظ العقاري باتخاذ التدابير اللازمة لإصلاح الوضع بما فيه رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة لإلغاء الترقيم العقاري السابق الإشارة إليه .

وما يجدر ملاحظته أن الدعوى الجزائية لا يمكن رفعها إلا بعد صدور حكم نهائي لتثبت انه في مسالة التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة التي يستند إليها المحافظ

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص، 340 .

الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

العقاري في المطالبة بإلغاء الترقيم العقاري وان القانون أتاح لهذا الأخير دون سواه بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية .

خاتمة

خاتمة

لقد حاولت من خلال هذه الدراسة إعطاء صورة عامة عن آلية جديدة من آليات تطهير الملكية العقارية والتي تعتبر القاعدة الأساسية في حياة الإنسان، ويتضح جليا من خلال ترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم هذه الملكية، فالتحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 يعتبر آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية وكذا مرسومه التنفيذي، نظرا للاشكليات الواقعة على الملكية العقارية والمسح في المناطق الغير ممسوحة وبالرغم من وجود آليات قانونية أخرى، وذلك من خلال تبياني لأدوات القانونية والتقنية لتحقيق العقاري بإعطاء التعريف التحقيق العقاري وشروطه منها ما يتعلق بالعقار موضوع التحقيق ومنها ما يتعلق بالحيازة في حد ذاتها ودواعي إصداره وأهدافه .

أيضا من خلال دراستي لآلية التحقيق العقاري رأيت انه يتضمن إجراءات خاصة من خلال شكليات فتح التحقيق الذي يتم ألجوء إليه عن طريق تقديم الطلب إلى مدير الحفظ العقاري، إما بصورة فردية من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي توفرت فيه الشروط، او بصورة جماعية بمبادرة من الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وطلبك بهدف انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية .

ولضمان معينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق العقاري استوجب المشرع الجزائري تدخل جهة إدارة المتمثلة في مديرية الحفظ العقاري، حيث يقوم المحقق العقاري الذي يعينه مدير الحفظ العقاري الولائي لمباشرة عملية التحقيق العقاري وذلك بتنقل الى موقع العقار لمعاينته البحث والتحري حول واقعة الحيازة عكس عقد الشهرة الذي يتم بناء على تصريحات المعني بالإضافة إلى صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بإصدار مقرر الترقيم يقوم المحافظ العقاري بإشهاره وإعداد سند الملكية الذي يسلم الى المعني من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي،خلافًا لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم فيه السند من طرف الموثق .

رغم الأهداف النهائية والعملية التي جاء بها أحكام قانون 02-07 وكذا مرسومه التنفيذي فان تأخر تطبيقه يضل مبهما فوق وزارة المالية أولا والمديريات الولائية للحفظ

العقاري، زد إلى ذلك نقص الاعلام لذي صاحب تطبيق هذا القانون فان هذا القانون أعطى صلاحيات واسعة لإدارة الحفظ العقاري الولائية لا يمكن أبدا الاعتماد عليها بصفة أحادية لتحقيق عملية التحقيق العقاري التي تبقى قائمة على أساس استكمال العمل على مسح الأراضي وإقامة التنسيق بين المديريات المسح والمحافظات العقارية التي تضطلع بتسليم الدفتر العقاري للمالكين من اجل التصفية النهائية للأماكن العقارية المعنية دفع المواطنين إلى عمليات الفرض العقاري وبناء المساكن والتسليف الرهنى أمام البنوك المختصة .

بقراءة قانون التحقيق العقاري لجديد 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 والمرسوم التنفيذي له رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 يتبين أن المشرع أعطى صفة الاختيارية لهذا الإجراء، وعلى نفقة طالب التحقيق العقاري زيادة على أنها تشمل السندات المحررة قبل أول مارس 1961 يتميز بأنها .

-عملية التحقيق العقاري تتم على نفقة صاحب العمل :تنص المادة 03 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 147/08 على أن المخطط الطبوغرافي للعقار محل التحقيق والبطاقة الوصفية يجب ان تعد من خبير عقاري معتمد على نفقة صاحب الطلب وهي مسألة يمكن ان تؤدي الى عزوف المستفيدين من هذا الاجراء بسبب التكاليف المالية التي تخص تعيين وتحدي العقارات الفلاحية طالما أن المواطن يمكن أن يضع في حسابه أن العملية مجانية بسبب اقترابها من أعمال المسح العام للأراضي .

-الصعوبة الواقعية لعملية التحقيق العقاري :لا يمكن ان يتم دراسة قانون وتحديد مدى نجاحها دون الأخذ في الحسبان المشاكل والعراقيل التي تلاقي في تطبيق وهي صعوبات واقعية يمكن ظهورها في تطبيق هذا القانون الجديد .

-انجاح عملية التحقيق العقاري :لقد كان من ضمن عرض أسباب مشروع قانون التحقيق العقاري الجديد تلاقي عيوب التي صاحبت تطبيق المرسوم 352/83 على مستوى ضمان التحقيق الميداني وتقليص الاجراءات وضمن حقوق الملاك المجاورين وكيفيات استعمال الدعاوي ثم تعد العملية لحاملي السندات المحررة قبل أول مارس 1961 واعتماده كآلية للمسح المبدئي .

- تذليل الصعوبات الموضوعية الواقعية :التحقيق العقاري الميداني وأثاره، استعمال أوسع لوسائل الإعلام، وتغطية السندات المحررة قبل أول مارس 1961 تقليص أجل المسح.
- ولهذا سوف اخرج بمجموعة من الاقتراحات والتوصيات لإنجاح عملية التحقيق العقاري.
- توسع العملية الإعلانية ووسائل سمعية، مكتوبة، الكترونية،ترقية الأم لدى الإدارات العمومية، البلدية حفظ العاري أملاك الدولة .
- ترقية وتكوين المحقق العقاري .
- احترافية وسرعة الفصل في المنازعة المتعلقة بالتحقيق العقاري .
- ضمان الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة للعناية .
- إنجاح التحقيق العقاري الجماعي .
- تدعيم الدولة أو إنشاء صندوق للملكيات الواسعة وجعل مرجع لذلك .
- فتح حصة جديدة خاصة ومستقلة لمحققين العقاريين تقترب من مهنة المحقق الخبير والمهندس العقاري،التوثيق.....الخ.

الملاحق

ملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب: اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء .

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع الطلبات

عملية فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم ولقب صاحب الطلب	اسم ولقب الوكيل	تعيين العطار	بلدية موقع العطار	تبيعة شغل العطار

الجهة اليسرى:

مذكرة الطلب	رقص	مرفق فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الرقص العقاري	مقرر رفض الرقيم العقاري	مراجع الملحمة	سند	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

ملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق - الغرب:

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

ملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح عقاري

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

يتضمن إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقارية؛

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

السكان(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق: - الغرب:

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سد

الملكية لفائدة السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في

المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

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

العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري.

ملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب السيد أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

ملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

مذكورة رفض الشكوى (في حال عدم قبولها)	تاريخه محاولة (في حال قبول الشكوى)	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	في حال إشهار الدعوى القضائية	تاريخ إيداع القرار القضائي	ملاحظات

ملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛
- لموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد(ة):
الساكن (ة):

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة التحقيق العقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

ملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة):.....

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

ملحق رقم 12

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 أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

ملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر الترقيم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

لمطالب لحق الملكية، في إطار القانون 7-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء

معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

ملحق رقم 14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض التقييم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعا لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استنادا للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

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

العقاري

سيصرح برفض التقييم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

. سند الملكية

المحافظ العقاري لـ:.....!

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

تعيين المالك:

اللقب:.....الاسم:.....اسم الأب:.....

تاريخ ومكان الولادة:.....

المهنة:.....الجنسية:.....

العنوان:.....

الحصة في حالة الشروع:.....

تعيين العقار

البلدية:.....المكان المسمى:.....

الشارع:.....

القسم المسحي رقم:.....الحصة رقم:.....الطبيعة:.....

المساحة:.....هكتار.....أر.....سنتيار.

الحدود: من الشمال:.....من الجنوب:.....

من الشرق:.....من الغرب:.....

قيمة العقار:

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

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة18 من القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المتكور أعلاه.

إشهاد

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

إمضاء وختم المحافظ العقاري

ملحق رقم 16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

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

العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

المحقق العقاري

ملحق رقم 17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

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

العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

المحقق العقاري

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

أولاً. الكتب:

- ❖ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، ط7، الجزائر، سنة2013 .
 - ❖ عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء الفقهاء وأحكام القضاء، انسكلوبديا، بن عكنون، سنة2008 .
 - ❖ عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000 .
 - ❖ عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
 - ❖ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015 .
 - ❖ محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة ودار الثقافة الأردن 2004-2005 .
 - ❖ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، طبعة ثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، سنة 2010 .
 - ❖ محمد احمد عابدين، التقادم المكسب والمقسط في القانون، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002 .
 - ❖ نوفل عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دراسة مقارنة، دار هومة، ط2، سنة 2006 .
- ثانياً. المذكرات الجامعية :**
- ❖ د.ج عبد المالك عقد الشهرة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير والحقوق، قسما لقانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002-2003 .

- ❖ احمد بن ويس، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2000-2001 .
- ❖ عزوي حازم، آليات التطهير العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، قسم الحقوق، الفرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2000-2001 .
- ❖ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري وتثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2011 . .
- ❖ سعود رويصات، نظام السجل في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2001-2002 .
- ❖ زيد نور الدين، آليات ضبط سندات الملكية الخاصة، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2007-2008 .
- ❖ زادي سيد علي، اختصاص القضاء الإداري في المنازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 .
- ❖ حراش رشا، حماية الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة (ارض الملك)، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء دفعة 17 الجزائر، السنة 2006-2009 .
- ❖ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008 .

ثالثاً. المقالات:

❖ بيوت نذير، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص قانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، مجلة المحكمة العليا عدد خاص الاجتهاد القضائي الخاص بالغرفة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزء الثالث 2010 .

❖ علاء الدين العشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري دراسة تحليلية لقانون 02-07 المتضمن تاسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مقال منشور، بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة ج02، -2007 ع34

❖ رحامية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لاثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور، بمجلة الفكر، ع9، سنة 2013

❖ صويلح بوجمعة، دراسة مقارنة في قانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد16، ماي، 2007 .

رابعاً. الملتقيات:

مرامية حمة، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، لمنعقدة يومي 27-28 فيفري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012

خامساً. النصوص القانونية والقوانين:

❖ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23 .

❖ القانون رقم 9

- ❖ 1-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08، المعدل والمتمم .
- ❖ القانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل والمتمم للأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، الجريدة الرسمية، العدد 55، بتاريخ 1995/09/27 ..
- ❖ قانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 2007/02/28 .
- سادساً. النصوص التنظيمية :

أ- الأوامر

- ❖ الأمر رقم 66-133 المؤرخ في 1966/11/02 المتضمن القانون العام للوظيفة العمومية
- ❖ الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975، ج، ر، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم
- ❖ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج، ر، العدد 92 المؤرخ في 1975/11/18، المعدل والمتمم .
- ❖ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج، ر، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 .

ب- المراسيم:

- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1983/05/04 ..

- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج، ج، ج، عدد 30، الصادر في 1976/04/13، المعدل والمتمم .
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج، ج، عدد 26 الصادر في 2008/05/25 .

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
	شكر وعران
	الإهداء
	قائمة المختصرات
2	المقدمة
الفصل الأول :الأدوات القانونية والتقنية لتحقيق العقاري	
6	تمهيد
7	المبحث الأول : النظام القانوني لتحقيق العقاري
7	المطلب الأول : مفهوم التحقيق العقاري
7	الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري
9	الفرع الثاني : خصائص إجراء التحقيق العقاري
10	المطلب الثاني : شروط إجراء التحقيق العقاري
10	الفرع الأول : شروط المتعلقة بالعقار
14	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالحيازة
18	المبحث الثاني : مبررات إصدار قانون التحقيق العقاري وأهدافه
18	المطلب الأول : مبررات إصدار قانون التحقيق العقاري
18	الفرع الأول : كثرة المنازعات التي أثارها عقد الشهرة.
19	الفرع الثاني : تأخر عملية مسح الأراضي العام
19	المطلب الثاني : أهداف قانون التحقيق العقاري
20	الفرع الأول : معالجة السلبيات التي خلفها العن=مل بعقد الشهرة
20	الفرع الثاني : الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية
21	الفرع الثالث : ضمان العقارات الحائزة على سندات الملكية المحررة قبل أول مارس 1961

الفصل الثاني : إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه	
24	المبحث الأول : إجراءات التحقيق العقاري
24	المطلب الأول : شكليات فتح التحقيق العقاري
24	الفرع الأول : التحقيق العقاري بصفة التحقيق فردية
28	الفرع الثاني : التحقيق العقاري بصفة جماعية
29	المطلب الثاني : مباشرة التحقيق العقاري
30	الفرع الأول : الأعمال التحضيرية
31	الفرع الثاني : الأعمال الميدانية
32	الفرع الثالث : الأعمال النهائية
35	المبحث الثاني : المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري والجهات المختصة في الفصل فيها
35	المطلب الأول : منازعات التحقيق العقاري
35	الفرع الأول : المنازعات أثناء سير التحقيق العقاري
37	الفرع الثاني : المنازعات الناتجة بعد نهاية التحقيق
38	الفرع الثالث : الطعن الإداري
40	المطلب الثاني : الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناتجة عن التحقيق
40	الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري
	الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
48	الفرع الثالث : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
51	الخاتمة
01	الملاحق
73	قائمة المراجع
79	الفهرس
	ملخص البحث

الملخص:

إن قانون 02-07 جاء نتيجة بطئ عملية مسح الأراضي وعدم تطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية القانونية لهذا قام المشرع الجزائري بسن القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسهيل إجراءات المسح. وقد بين المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلقة الملكية إجراءات اكتساب الملكية العقارية والذي على أساسه يتم تسليم سند الملكية لكل شخص تتوفر فيه شروط القانونية .

حيث يكفل تمكين الغير ممن له مصلحة على العقار محل التحقيق العقاري تقديم الاعتراضات على النتائج التحقيق العقاري إداريا ، التي يتولى المحقق العقاري البث فيها عن طريق جلسة الصلح باستدعاء الأطراف ، غير انه في حالة فشل الحل وديا يتم اللجوء إلى القضاء ، وذلك قبل التسوية النهائية لوضعية العقار ضمن البطاقات العقارية في السجل العقاري .

الكلمات المفتاحية:

التحقيق العقاري،المحقق العقاري، مسح الأراضي، جلسة الصلح،البطاقات العقارية.

Abstract:

Law 07-02 came as a result of the slow process of surveying the land and the mismatch of the actual situation of real estate with the legal situation. This is why the Algerian legislature enacted Law 07-02 of 27/02/2007, which included the establishment of a procedure for examining the right of private real estate and facilitating the survey procedures. Through Executive Decree 08-147 dated 19/05/2008 related to ownership, the procedures for acquiring real estate ownership, on the basis of which the title deed is delivered to each person who meets the legal requirements.

As it ensures that others who have an interest in the real estate subject of the real estate investigation are to submit objections to the results of the real estate investigation administratively, which the real estate investigator broadcast through a reconciliation session by summoning the parties. The property is included in the real estate cards in the Land Registry.

keywords: Real estate investigation, real estate investigator, land survey, reconciliation session, real estate cards.

Résumés:

La loi 07-02 est née de la lenteur du cadastre et de l'inadéquation entre la situation réelle du foncier et la situation juridique, c'est pourquoi le législateur algérien a promulgué la loi 07-02 du 27/02/2007 qui comprenait la mise en place d'une procédure d'examen du droit immobilier privé et facilitant les procédures d'enquête. Par le décret exécutif 08-147 du 19/05/2008 relatif à la propriété, les procédures d'acquisition de la propriété foncière, sur la base desquelles le titre de propriété est délivré à chaque personne qui remplit les conditions légales.

Comme il veille à ce que d'autres personnes ayant un intérêt dans l'objet immobilier de l'enquête immobilière soumettent administrativement des objections aux résultats de l'enquête immobilière, que l'enquêteur immobilier diffuse par le biais d'une séance de réconciliation en convoquant les parties. est inclus dans les fiches foncières du Registre Foncier.

les mots clés: Enquête immobilière, enquêteur immobilier, enquête foncière, séance de rapprochement, fiches immobilières.