



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية - جامعة عمار ثليجي - الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية
في القانون 02/07

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

مسار: الحقوق، تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

خديجة غازي

إعداد الطالب:

الطاهر زرباني

لجنة المناقشة

الرقم	إسم الأستاذ ولقبه	الدرجة	الجامعة	الصفة
1	نهادي رابح	أستاذ مساعد " أ "	غرداية	رئيسا
2	ركي رابح	أستاذ مساعد " أ "	غرداية	عضوا مناقشا
3	غازي خديجة	أستاذ مساعد " أ "	غرداية	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية : 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يقول المولى عز وجل

... نَرْفَعُ دَرَجَاتٍ مِّنْ نَّشَأٍ وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ"

سورة يوسف، الآية «76»

" إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتابا في يومه إلا قال في غده : لو غير هذا لكان أحسن،
ولو زيد كذا لكان يستحسن ولو ترك هذا لكان افضل، وهذا من أعظم العبر وهو دليل على
استيلاء النقص على جملة البشر "

العماد الاصفهاني

شكر وتقدير

الحمد لله الذي رزقني إتمام هذا العمل، و أنعم علي من طيب كرمه وجوده بنور العلم
و قبل كل شيء نشكر الله الذي قدرنا على انجاز هذا العمل المتواضع
وعرفانا منا بجميل من ساهم من قريب او من بعيد في انجاز مذكرتنا هاته نتقدم بجزيل الشكر
الى:

إلى أستاذتي المشرفة الفاضلة " غازي خديجة "، يا من تعلمت منها أن الأستاذ علم وخلق
رفيع

شكرا لتحفيزك لي على اتمام هذا العمل

كما اتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا اقدس رسالة في الحياة

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم و المعرفة

الى أستاذتي الذين درسوني بكل اخلاص و أمانة

الى كل من احتضوني بكل حب ودعموني في مسيرتي لإنهاء هذه المذكرة،

مديرية الحفظ العقاري، مكتبة جامعة غرداية، المكتبة البلدية ببلدية الضاية بن ضحوة، وأخص

بالذكر الاستاذ محمد مصطفى زرباني

و الى زملائي في الدرب رفقاء الدراسة، شكرا على دعمكم

شكرا لكم

و نطلب من الله عز وجل أن يجعل عملنا هذا صدقة جارية ينتفع بها.

طاهر

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى

إلى من تسكن في ثنايا قلبي إلى من وهبتي الأمل وعلمتني الصبر والنضال إلى التي روتني بفيض حنانها وعطفها ورعتني بركة كلامها وحسن دعائها إلى من علمتني حسن المبادئ والأخلاق إلى التي شجعتني ودعمتني لأكمل مسيرتي العلمية إلى جعلت الجنة تحت قدميها إلى الأعلى من ضياء عيني إلى أعلى ما في الوجود إليك حبيبي أُمي

إلى رمز الفخر والأصالة إلى من كان منيرا لدربي ومرشدا لي إلى من أدين له بتربيتي إلى من كان ساهرا على راحتي إلى الذي أتشرف بحمل اسمه و تعلمت منه أسمى الأخلاق وأفضلها إلى من علمني معنى الصبر والقناعة إلى من هو سندي بعد الله ومصدر قوتي إلى القلب الكبير أبي الحبيب إلى من جمعني معهم جدران بيت واحد إلى مصدر السعادة إلى أعز أخوات إلى أخي محمد، عمر، و

يوسف و زوجاتهم وإلى اختي و زوجها

وإلى أخي الذي لم تلده أُمي إلى الغالي " عبد العزيز "

إلى من تزينت الدنيا في وجودهم وتلونت الحياة بضحكاتهم إلى: محسن، أكرم، منصف، والغالية إيناس، و الكتكوتة رحيل

إلى كل أقاربي من قريب أو من بعيد وأخص بالذكر

إلى كل من يحمل لي بذرة حب و حنان

إلى كل أصدقائي: حامد جابر، لخداري علي، مولاي سفيان، زرباني طاهر، بوعبدلي الشيخ، حميدة

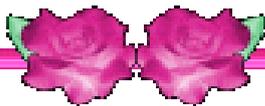
محمد لمين، حسين، وإلى كل طلبة السنة الثانية ماستر ل م د تخصص عقاري

إلى كل أستاذ ألهم أجيالا روح التجديد

إلى من كانت مشرفة وساهرة على هذا العمل الأستاذة غازي خديجة

أهدي إليكم جميعا ثمرة جهدي

طاهر



قائمة أهم المختصرات

الاختصار	الكلمة
ص	الصفحة
ط	الطبعة
ب ط	بدون طبعة
ب س ن	بدون سنة نشر

ملخص الموضوع:

يتلخص موضوع مذكرتنا حول القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وكذا والمرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، باعتباره آلية حديثة لتطهير الملكية العقارية، بحيث جاء هذا القانون من أجل تسريع وتيرة المسح العام للأراضي المستحدث بموجب الأمر 75-74 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، بالإضافة إلى تدارك النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة ومن بينها معالجة العيوب التي خلفها عقد الشهرة المتضمن سن إجراء إثبات التقادم وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والذي ألغي ضمناً بموجب المادة 19 منه و ألغي صراحةً بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المذكور أعلاه، فالتحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون 02/07 يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يقوم بتقديم طلب افتتاح تحقيق عقاري أمام المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليمياً بهدف معاينة ملكيته وتسليمه سند الملكية وفقاً لمقاييس وإجراءات وشروط، وعليه فإن آلية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يعتمد عليها كثير كأداة للتطهير الملكية العقارية، كما أنها تتميز بأكثر دقة ومصداقية من عقد الشهرة، حيث تخضع الملكية العقارية المراد تطهيرها وفقاً لهذه الآلية إلى تحري واسع وبشكل دقيق من طرف مفتشي أملاك الدولة و تحت إشراف المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليمياً، وتنتهي بتسليم سند الملكية في أجال قصيرة.

Résumé :

Le résumé de notre sujet tourne autour de la loi 02/07 qui stipule la création et la prospection du droit de la propriété immobilière et d'octroyer les documents nécessaires de la propriété à son demandeur suivant un constat de la propriété immobilière se referait ou décret exécutif 147 - 08 qui résumé les prérogatives nouvelles pour assainir la propriété immobilière puisque cette loi est conçue pour définir les limites de la propriété avec plus de rapidité et plus d'efficacité et inscrire le registre immobilier et détecter les insuffisances inscrites sur l'extrait du registre publié qui reconnait la propriété immobilière ou paravent qui était exclu et radié par les nouveaux textes , d'après la loi 02/07 qui facilite à chaque Propriétaire physique ou moral la présentation d' une demande d'ouverture d'un constat devant le directeur de wilaya spécialisé dans le domaine de l'immobilière sectoriellement et pour superviser et tracer les limites de la propriété immobilière en pieseutant les documents nécessaires à sa propriété avec plus de crédibilité et suivant Les nouveaux textes relatifs à la demande faites par chaque personne demandant l'assainissement de sa propriété immobilière et cela la part de l'inspection des domaines et des propriétés immobilières de chaque wilaya qui de leur part présentent les documents nécessaires à son demandeur (propriétaire) .

مقدمة

يعتبر العقار مصدرا من المصادر المتجدد للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية على المستوى الاجتماعي والاقتصادي، فهو اساس الاستقرار والتعامل بين الناس، فالملكية العقارية تعتبر حقا من الحقوق الاساسية التي حظيت باهتمام جل التشريعات العالمية التي سعت من أجل تنظيمها، وضبطها لكونها ترتبط ارتباطا وثيقا بالنظام الاقتصادي السائد في اي بلد⁽¹⁾، وفي الجزائر شكلت الملكية العقارية الشغل الشاغل للدولة، وكل ذلك كان نتيجة للفوضى التي خلفها الاستعمار، بحيث ورثت الجزائر وضعية عقارية تحكمها ترسانة من النصوص القانونية الفرنسية والتي كانت تهدف في مجملها الى تقسيم الملكية العقارية الجماعية، وبعد استرجاع السيادة الوطنية حرصت الدولة على المحافظة على العقار وترقيته، و عليه أصدر المشرع الجزائري ترسانة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية، والبحث عن آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار، لكي يتسنى للدولة رقابتها على الأملاك والحقوق العينية العقارية، وكذلك اعطاء دفع قوي وفعال للاستثمار المرتبط اساسا بوجود وعاء عقاري منظم⁽²⁾، وظهر ذلك جليا بصدور الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية⁽³⁾ والمرسوم 73-32 المتعلق بحق الملكية الخاصة⁽⁴⁾ حيث جاء هذا الامر لإثبات الملكية الفلاحية الخاصة وهذا عن طريق اجراءات التحقيق الميدانية من لجان مختصة يتم على إثرها تسليم شهادة الملكية الى المالكين المعترف بأنهم اصحاب الاراضي الخاصة للزراعة، ولم يتوقف المشرع عند هذا الحد بل أصدر بعد ذلك الامر 74-75 المتضمن انشاء مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁵⁾، وقد عزز بمرسومين أساسيين هما المرسوم رقم 62-76 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام⁽⁶⁾، والمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽⁷⁾، اذ يمثل مرحلة انتقالية من النظام الشهر الشخصي إلى النظام الشهر العيني والذي كان ينتظر منه تطهير الملكية العقارية وبشكل كبير، إلا أن المسح العام للأراضي عرف تأخر معتبر لأسباب غياب السندات، ومن جهة اخرى عقود الملكية الموجود آنذاك كانت في غالبيتها غير دقيقة وسطحية فيما يخص تعيين العقارات، ولأسباب مادية وبشرية، تتطلب رصد إمكانيات مادية ضخمة في تفعيل عملية التطهير، حيث انطلقت عملية المسح سنة 1977 وعممت ابتداء من

(1) محمودي عبد العزيز، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ط 1، ص 1.

(2) محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 3.

(3) الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 11/08/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية لسنة 1971، العدد 97.

(4) المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/11/1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، جريدة رسمية لسنة 1973، العدد 15.

(5) الأمر 74-75 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية لسنة 1975، العدد 52.

(6) المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، جريدة رسمية لسنة 1976، العدد 30، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24/09/1984، جريدة رسمية لسنة 1984، العدد 71، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في

1992/04/7، جريدة رسمية لسنة 1992، العدد 26.

(7) المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30، المعدل و المتمم

بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية لسنة 1993، العدد 34.

سنة 1979 على الأقل في بلدية واحدة في كل ولاية التي كانت بعدد 31 آنذاك، فإن تقييم الوضع سمح بتبيان أنه في مدة 15 سنة لم يتم إنجاز في المناطق الريفية إلا 12 % من 12 مليون هيكتار المبرمج مسحه، بينما في المناطق الحضرية لم يتجاوز إلا 01 % من 400 ألف هيكتار ونظرا لهذه الوضعية، تم إدخال إصلاحات هامة لتعزيز تقدم عملية مسح الأراضي كما وكيفا، الى غاية 2004/12/31 بين التقييم انه تم إحراز تحسينات لا جدال فيها، بحيث تم إنجاز 55 % من المناطق الريفية المبرمجة بوتيرة 500 ألف هكتار في السنة، الامر الذي يقتضي معه 10 سنوات اخرى لإتمام برنامج الـ 12 مليون هيكتار في المناطق الحضرية⁽¹⁾، الا انه رغم ذلك فإن عملية المسح العام للأراضي عرفت تأخر، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري الى إيجاد آليات جديدة تساهم في تطهير الملكية العقارية، ومن بين الآليات التي استحدثها المشجع كانت بإصدار المرسوم 83-352 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽²⁾، اذا يعتمد على تحرير هذا العقد، على الحياة لما لها من اهمية باعتبارها المظهر الحقيقي لحق الملكية، حيث يتم هذا الاجراء بسرعة ولا يتطلب تدخل أي ممثل من السلطات العمومية في الميدان، فهو يتم بمجرد تصريح من طرف المدعي لحق الملكية مدعم بشاهدين وينشر في جريدة بطلب من الموثق الملتمس منه تحرير عقد الشهر، غير ان هذا الإجراء طرح العديد من المشاكل على الساحة العملية.

وفي مرحلة لاحقة تدخل المشجع الجزائري بألية جديدة، وظهر ذلك جليا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها⁽³⁾ بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁴⁾، وذلك في الاراضي المملوكة ملكية خاصة والتي لم تحرر فيها عقود ملكية على أن تكون حياة العقار هادئة وعلنية ومستمرة غير منقطعة ولا يشوبها شبه، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الاراضي .

وفي ظل الإشكاليات والنقائص القانونية والتناقضات العملية التي شكلها عقد الشهر، ومحدودية العمل بشهادة الحياة والفهم السيئ لمرسوم كل منهما، بادر المشجع الجزائري الى استحداث آلية جديدة تطبق بالتوازي مع

(1) عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 103.

(2) المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية لسنة 1983، العدد 211، الملغى بالقانون القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية لسنة 2007، العدد 15.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كفاءات اعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية لسنة 1991، العدد 36.

(4) القانون 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية لسنة 1990، العدد 49 مؤرخة في 18/11/1990، معدل وتمتم بالأمر رقم 95/26 مؤرخ في 25/09/1995 جريدة رسمية لسنة 1995، العدد 55.

عملية المسح العام للأراضي وتسمح اختياريا و في آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سند الملكية بموجب قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾، من اجل تسريع جرد القوام العقاري على أساس قانوني سليم، والمشروع الجزائري من خلال سنه لهذا القانون، قام بتأسيس اجراءات لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بعد القيام بالتحقيق العقاري الذي اوكلت مهمته لمحافظ العقاري وترتكز هذه الاجراءات على التحقيق العقاري الميداني ووفق الإجراء المنصوص عليه في هذا القانون والمرسوم التنفيذي له، وهذا الاجراء ينصب على الاراضي الغير المسوحة من نوع الملك الخاص وكذلك العقارات التي لا يجوز اصحابها على سندات مليكة أو يجوز اصحابها على سندات الملكية قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وهذا حسب ما نصت عليه المادة 02 من القانون 02-07 المشار اليه اعلاه⁽²⁾، وتختلف الإجراءات التي جاء بها هذا القانون عن الآليات السابقة، بحيث يعتبر هذا القانون من اهم الإجراءات لتسليم سندات الملكية، فقد جاء ليسد الثغرات و النقائص في المجال العقاري ومسح الأراضي، كما انه يعد تمهيدا وتسهيلا لعملية المسح العام للأراضي، وأمام الحاجة المتزايدة للحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة ومن جهة اخرى معالجة تأخر اشغال مسح الاراضي العام والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية زيادة عن الوضعية العقارية الموروثة عند الاستقلال و التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث (1/3) بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة و سطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري، وعليه فالمشروع الجزائري وامام النقائص الموجودة ادرك ضرورة اجراء خاص لإعداد سندات الملكية على أساس قانوني سليم⁽³⁾.

وتبرز أهمية الموضوع محل الدراسة والبحث تحليل آلية التحقيق العقاري الوارد في القانون 02/07 والذي اعتمد عليه المشروع لاكتساب الحائزين والشاغلين للعقارات الخاصة سندات ملكية تبث ملكيتهم لها، وتحديد الوضعية المادية والقانونية لكل وحدة عقارية، بالإضافة الى ان تطهير الملكية العقارية سيؤدي حتما الى استقرار المعاملات وإعطاء دفع أكبر للاستثمار، وهذا من خلال معرفة مبادئه والاحكام التي تضمنته والشروط الواجب توافرها لتطبيقه.

(1) القانون 02/07، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المشار اليه سابقا.

(2) نصت المادة 02 من القانون 02-07 على ما يلي « يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها الأمر 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ».

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص ص 282 - 283.

وعليه فإنه من أهداف اختياري للموضوع التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية في القانون 02/07 هي

- التعرف على الطبيعة القانونية لعملية التحقيق العقاري.
- الكشف عن دافع أو البواعث التي تقف وراء استحداث المشرع لقانون التحقيق العقاري.

أما عن أسباب اختياري للموضوع هو:

- كون الموضوع يدخل في صلب اختصاصي وانه جاء لتوافقه مع رغبتى للبحث في المجالات التي لها علاقة بالعقار والطرق والادوات التي تساهم في اكتسابها، وتجسد ذلك بمحاولتنا للإمام ومعرفة آلية التحقيق العقاري الذي جاء به المشرع في ظل القانون 02/07 من اجل محاولة تطهير الملكية العقارية، لذلك ارتأينا دراسة هذا الموضوع نظرا لأهميته البالغة.

و اعتبار لما سبق يمكن حصر الموضوع محل البحث في الإشكالية التالية:

فيمى تتمثل عملية التحقيق العقاري الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري كآلية من آليات لإثبات الملكية العقارية الخاصة ؟

كما ارتأينا تقسيم هذه الإشكالية الى تساؤلات جزئية وفقا لما يلي :

- ما هو مفهوم عملية التحقيق العقاري ؟
- وما هي الشروط و الإجراءات التي يجب اتباعها لإجراء عملية التحقيق العقاري ؟
- وهل الآثار المترتبة عن عملية التحقيق تؤدي الى تطهير الملكية بشكل قطعي ؟
- وما هي الجهات المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري ؟

ولالإجابة على هذه التساؤلات سنتطرق للموضوع وفق الخطة التالية :

فقد تأسست خطة بحثنا وفق تصورٍ قَدَرنا وفاءه بالغرض المطلوب، فأشرنا في مقدمة البحث إلى تطور الملكية العقارية في الجزائر، واستحداث المشرع الجزائري لآليات لتطهيرها، وإصدار ترسانة من النصوص لتنظيمها وأشرنا فيها الى أهداف البحث وأهم الإشكالات المطروحة، كما حددنا فيها الظاهرة التي تطبع النص، و فصل تمهيدي تطرقنا فيه الى وسائل إثبات الملكية العقارية من العهد العثماني الى حتى صدور قانون 02/07، أما الفصل الأول فقد تطرقنا الى عملية التحقيق العقاري قبل تسليم سند الملكية، حيث تناولنا في هذا الفصل الى مفهوم التحقيق العقاري من خلال تعريفه، وخصائصه، وشروطه، واهدافه، و الإجراءات المتبعة لمعاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري،

أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه الى آثار عملية التحقيق العقاري فتناولنا فيه حصول طالب التحقيق العقاري على سند الملكية و المنازعات المتعلقة بإعداده .

وخاتمةً أنهيينا البحث بخاتمة أبرزنا فيها أهم النتائج المستخلصة التي توصلنا إليها وبعض الحلول المقترحة لسير ونجاح آلية التحقيق العقاري.

ولإنجاز هذه الدراسة حاولنا توظيف عدة مناهج علمية في اعدادنا لدراسة هذا الموضوع، حيث استعملنا المنهج التاريخي وذلك عندما تطرقنا الى طرق اثبات الملكية مند الفترة العثمانية و تطورها الى صدور قانون التحقيق العقاري، وكذلك قمنا باستخدام المنهج المقارن من خلال اجراء مقارنة بين شهادة الحيازة وعقد الشهرة، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك عند تقديم بعض المفاهيم حول عملية التحقيق العقاري، وعلى المنهج الوصفي الذي يهتم بدقة الخصائص و المميزات للشيء الموصوف وتحديد المشكلات الموجودة أو توضيح بعض المظاهر الخاصة في الموضوع.

ومع أننا اقحمنا انفسنا في معالجة هذا الموضوع رغم صعوبته، فإننا حاولنا جاهدين الإمام به رغم الصعوبات التي واجهتنا، ويكفي الإشارة في هذا الصدد إلى أهمها:

- صعوبة الموضوع المعالج في حد ذاته.
- ندرة المراجع المتخصصة وعدم توفرها في المكتبات الجامعية ولا حتى العمومية.

:الفصل التمهيدي

إثبات الملكية العقارية

قبل صدور قانون

02/07

تمهيد :

إن مسألة إثبات الملكية العقارية وتنظيمها في الجزائر يشكل عائقا رئيسيا، وإشكالا عويصا، يواجه الجهات المشرفة على تنظيمها، و إن إثبات الملكية العقارية مرتبط ارتباطا وثيقا بمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها البلاد فالنصوص التي كانت تحكم النشاط العقاري لم تعرف انسجاما كما أنها لم تكن مضبوطة بصفة دقيقة وذلك لكثرتها وتبعثرها في عدة نصوص، ضف إلى ذلك سرعة تجديدها بما لا يخدم استقرار الملكية العقارية، لدرجة أنه لا يكاد يستقر إجراء سنه قانون أو مرسوم حتى يصدر قانون آخر يسن إجراءات جديدة مغايرة، فالنظام القانوني الذي يحكم العقار في الجزائر يعتبر كمرآة عاكسة لكل مرحلة من المراحل التي مرت بها البلاد، بحيث اتسمت الملكية العقارية في العهد العثماني بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، وكذا الأعراف التي كانت سائدة آنذاك، وما يمكن قوله عن هذه المرحلة أن الملكية العقارية رغم أنها عرفت أشكالا متنوعة، إلا أن السمة المتميزة فيها هو استقرارها، أما في فترة الاحتلال الفرنسي كانت السياسة العقارية الاستعمارية طوال تلك المرحلة مستمدة من منهج احتلالي مردها الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق بالوسائل المادية والقانونية، وكان التشريع العقاري الاستعماري يرمي على الخصوص وقبل كل شيء إلى ضمان حرية المعاملات العقارية وإلى توحيد النظام العقاري وهذا بهدف تسهيل عملية التنازل عليها وتفكيك النظام الاجتماعي والاقتصادي السائد الذي كان يرتكز أساسا على العقار⁽¹⁾، وبعد استرجاع الجزائر لسيادتها الوطنية، فقد كان منتظر من السلطة الوطنية غداة الاستقلال أن تدرك البعد الاستراتيجي للتنظيم العقاري، وتبادر بسن قوانين مفعالة ونصوص تنظيمية تضع حدا للنتائج السلبية للفترة الاستعمارية، وتضمن استقرار في المعاملات العقارية و ضبط سندات الملكية دون الاكتفاء بتمديد التشريعات الفرنسية لمرحلة الانتقالية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري، إذ انه على ذلك لم تسمح تدابير حماية وتسيير الأملاك العقارية الشاعرة⁽²⁾، أو بنود الأمر رقم 70-91 المنظم لمهنة التوثيق⁽³⁾، من تغيير للوضعية السيئة للأملاك العقارية و بالتحديد مسألة غموض وانعدام سندات الملكية العقارية الخاصة⁽⁴⁾.

إلا أنه قد عرفت الجزائر فترتين تاريخيتين، الفترة التي طبعها سياسة اشتراكية للاقتصاد الوطني والتي امتدت إلى حين صدور دستور 1989، والفترة التي أعقبتها والتي تميزت بتحويلات هامة حيث خرجت الجزائر من النظام

(1) عبد الرحمان لبندة، إثبات الملكية في الأراضي غير المسووحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009/2006، ص 2.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ب ط، ص ص 95 - 96 - 106.

(3) الأمر رقم 70 - 91 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية لسنة 1970، العدد 107، الملغى بالقانون 02/06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، الجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 14.

(4) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 03.

الاقتصادي الموجه إلى النظام الاقتصادي الحر، أين تم صدور عدة قوانين تم من خلالها إلغاء قانون الثورة الزراعية⁽¹⁾، وكذا القانون المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية⁽²⁾، والقانون المتعلق بالأمولاك الوطنية⁽³⁾، وذلك بغية لرد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة وتحريرها من القيود التي لا طالما عطلت اصحاب العقارات من الاستثمار في أموالهم نظر للمنهج المتبع آنذاك⁽⁴⁾.

من خلال ما سبق سنتطرق في هذا الفصل التمهيدي الى مبحثين، فنتناول في المبحث الأول فترة ما قبل الاستقلال، و في المبحث الثاني فترة ما بعد الاستقلال يتفرع كل واحد منهما الى مطلبين وفقا لما يلي :

المبحث الاول : فترة ما قبل الاستقلال

مر النظام العقاري في الجزائر بمراحل تاريخية متعاقبة و متميزة، ابتداء من العهد العثماني ثم العهد الاستعماري، بحيث إن المراحل المختلفة التي مرت الملكية العقارية والنصوص التي كانت تحكمها، والتي لم تعرف انسجاما و تواسلا لعدم تماشيها مع التقاليد والعرف السائدين في المجتمع آنذاك، وإن من المراحل التي مرت بها الملكية العقارية في الجزائر هي فترة ما قبل الاستقلال لهذا سنتناول دراسة هذه الفترة في فرعين، الأول يتضمن فترة العهد العثماني والفرع الثاني يتضمن فترة الاحتلال الفرنسي.

المطلب الاول: فترة العهد العثماني

في هذه المرحلة كانت الاراضي مقسمة الى عدة أنواع كل منها يتميز بطبيعة ملكيته ونوعية حيازته و استغلاله، فنشير إلى انه خلال الفترات المختلفة للعهد الإسلامي، السابقة للعهد العثماني، طبقت في الجزائر أحكام الشريعة الإسلامية على الاراضي الزراعية، وبسبب المشاريع التوسعية واحتياجها إلى الموارد لتغطية النفقات سعى الحكام المسلمون إلى تعزيز الزراعة لزيادة المحاصيل، مما أثر إيجابا على أوضاع الملكية العقارية التي توسعت آنذاك⁽⁵⁾.

(1) الامر 71 – 73، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المشار إليه سابقا.

(2) الامر 74 – 26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، الجريدة الرسمية لسنة 1974، العدد 19.

(3) الامر 84 – 16 المؤرخ في 1986/06/30، المتعلق بالأموالك الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة 1986، العدد 45.

(4) ربحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 07.

(5) طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ط 2، ص 13.

وطيلة الفترة العثمانية التي استمرت ما يزيد عن ثلاثة قرون، لم تطرأ تحولات جذرية على أوضاع الملكية العقارية، وقد كانت القوانين المتصلة بملكية الارض في تلك الفترة تخضع في تحديدها لتأثير عدة عوامل تتمثل أساسا في العوامل الطبيعية، والاحداث التاريخية، واختلاف الأحكام الفقهية وسياسات الحكام⁽¹⁾.

وقد تم تصنيف الملكيات العقارية في تلك الحقبة إلى اربعة أصناف هي :

أولاً_ اراضي البايليك : وهي الإقطاعات العائدة للحكام وكانت تشغل مساحات واسعة نتيجة المصادرة والاستحواذ، وتتمركز في أخصب المناطق وأهمها، وهي الأملاك التي يطلق عليها في عصرنا الحاضر بأملك الدولة وكانت خاضعة لسلطة الباي⁽²⁾.

ثانيا_ الملكيات المشاعة : أو كما يطلق عليها بوسط وشرق الجزائر أراضي العرش، وبالمغرب أراضي السبيقة، وهي أراضي تكون الملكية فيها جماعية، يتقاسمها أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار، بعد استحواذهم عليها و إقرار الحكام الاتراك لهم بذلك بغرض الحصول على تأييد شيوخ العشائر ورؤساء الزوايا لهم⁽³⁾.

ثالثا_ الملكيات الخاصة : هي الارض التي كان يستغلها أصحابها مباشرة وكان لهم الحق في التصرف فيها حسبما يشاءون وذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة⁽⁴⁾ أو المساقات أو المزارعة حسب أحكام الشريعة الإسلامية، بحيث لا يتوجب على مالكيها إزاء الدولة سوى فريضة العشرة والزكاة بإعتبارها في حكم الارض التي أسلم عليها اصحابها⁽⁵⁾.

رابعا _ أراضي الوقف : هي الاراضي التي حبست للإنفاق على الاعمال الخيرية، أو حبست على الأولاد وأولاد الأولاد، للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع او الهبة، ويبقى لهم حق الإستغلال و الإنتفاع بالعقار، وهي تصنف من حيث طريقة إستغلالها وكيفية الإنتفاع بها⁽⁶⁾.

(1) طلبة ليلي، المرجع السابق، ص 14.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 88.

(3) طلبة ليلي، المرجع السابق، صفحة 14.

(4) عقد المغارسة : يكثر اللجوء إلى العمل بيه في المناطق الريفية الفلاحية.

وهو عبارة عن عقد يلتزم بموجبه شخص مزارع لآخر صاحب أرض بغرسها، على ان يكون الغارس بعد ان تصل الاشجار التي غرسها إلى حد معلوم من النمو شريكا فيها وفي الارض، أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 84.

(5) المرجع نفسه، ص 84.

(6) بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ط 8، ص 9.

ما يلاحظ أنه وخلال هذه الفترة تميزت الملكية العقارية في الجزائر بالاستقرار والتنظيم الناجمين عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، إذ يدل القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة على أن التراضي أساس كل عقود المبادلات المالية، فيتوقف عليها حلها و إنعقادها.

مصداقا لقوله تعالى « يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ »⁽¹⁾، وجاء في حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم ما رواه أبو داود من حديث أبي سعد الخدري مرفوعا (إنما البيع عن تراض)⁽²⁾ و أخرجه أيضا ابن حبان و ابن ماجة والبيهقي.

المطلب الثاني: فترة الاحتلال الفرنسي

وجد المستعمر غداة احتلاله الجزائر وضعية عقارية مختلفة تماما عن القانون الفرنسي، نتيجة لتطبيق نظم مستمدة من الشريعة الإسلامية وبعض الأعراف المحلية دفعته إلى بحث آليات لدمج أملاك الأهالي ضمن الدومين العام للدولة وعلى حساب ملكيات الخواص، بحيث أن السياسة العقارية المخططة في العهد الاستعماري كانت جد متناقضة، لأن فرنسا ومنذ دخولها للجزائر كانت تفكر في توفير اراضي صالحة للمعمرين⁽³⁾ بحيث تميزت هذه المرحلة بالاستلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق و الوسائل المادية والقانونية⁽⁴⁾، أو بصيغة اخرى ان الملكية العقارية في الجزائر تعرضت بمختلف أنواعها لسياسة استعمارية تهدف إلى سلب اراضي الجزائريين ومنحها للمعمرين وذلك كما اشرنا إليه سابقا بتأسيس دومين للدولة استبدالا لدومين البايليك ثم تطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على الاملاك الشاغرة و على أراضي الدايات و البايات والموظفين الاتراك، ثم اراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر او الذين اجبروا على الهجرة، فضلا عن قيام السلطة الفرنسية بإبراز التشريع العقاري الفرنسي بهدف فرنسة العقار من جهة وتسهيل عملية الإستلاء على الأراضي و بيعها للمعمرين من جهة اخرى⁽⁵⁾.

وكان هذا عن طريق إصدار مجموعة من القوانين للإثبات الملكية العقارية و وضع سندها، وعليه عرفت الملكية آنذاك عدة قوانين، غير أن أهم القوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية، وكانت مصدرا لسندات الملكية العقارية، التي يمكن الاستناد عليها في إثبات الملكية العقارية التي نحن بصدد دراستها وفق لما يلي :

(1) الآية 29 من سورة النساء .

(2) أخرجه أبو داود من حديث أبي سعد الخدري مرفوعا، و أخرجه أيضا ابن حبان و ابن ماجة والبيهقي . حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 93.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 12.

(4) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 09.

(5) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص ص 95-96.

أولاً_ الأمر المؤرخ في 1846/07/21 : حيث ادركت الإدارة الاستعمارية من خلال هذه الفترة، أن حقيقة الملكية العقارية في الجزائر ذات طبيعة جماعية وأراضي عرش بلا سندات رسمية، زيادة عن شيوع التعامل العرفي وضياع الدفاتر الجبائية وغياب التوثيق الإداري لدى الأتراك، مما أدى بها إلى سن الأمر المؤرخ في 1846/07/21 بهدف الإحصاء العام لأراضي الأهالي الخاصة و أراضي العرش لاسيما في المناطق الريفية من خلال عمليات من خلال عمليات تحقيق في سندات الملكية، بحيث اشترط على الجزائريين تقديم سندات الملكية لتبرير ملكياتهم للأراضي في خلال ثلاثة أشهر تسرى ابتداء من نشر هذا الامر تحت طائلة إلحاقها ضمن أملاك الدومين العام عند العجز عن تقديم سند، و يبدو جليا أن المشرع الفرنسي من خلال تدابير هذا الأمر لم يسع إلى توثيق ملكيات الاهالي ولا تطهيرها، بقدر سعيه إلى توفير أجود الأراضي لتوزيعها على المعمرين القادمين من اروبا أو أولئك الموالين للسلطة الاستعمارية⁽¹⁾.

ثانياً_ القانون المؤرخ في 1851/06/16 : والذي يعتبر اول نص في الجزائر يسعى إلى تنظيم وحماية الملكية العقارية الخاصة في ظل التنصيص على عدم التفرقة بين المالكين بما فيهم الاهالي، مع إقراره لمبدأ تحرير ورضائية المعاملات العقارية، وخضوعها الى القانون الفرنسي متى اشتملت على طرف أوروبي⁽²⁾.

ثالثاً_ قانون 1863/04/22 : استهدف هذا القانون (السيناتوس كونسيلت sentus consulte) المؤرخ في 1863/04/22 المتخذ من مجلس الشيوخ الفرنسي المتضمن تحديد وتجزئة أراضي العرش وتحويلها إلى حق ملكية تامة، وأدى الى الشروع في وضع مخططات مسح وتسليم جزئي لسندات الملكية، وذلك بتحديد وتجزئة اراضي العرش، والملاحظ أن السير البطيء لهذه العملية صاحبه غموضا في سندات الملكية، لتجد السلطة الاستعمارية نفسها مضطرة الى سن قانون آخر يقوم مقام القانون المشار اليه اعلاه⁽³⁾.

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 14.

(2) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ب ط، ص 13.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 17.

رابعاً_ قانون 1873/07/29 : المسمى قانون فارني وهذا القانون يقضي بفرنسة كل الاراضي الجزائرية⁽¹⁾ و ألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر، ومهد هكذا الاستلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1863/04/21 القاضي بقسمة أراضي العروش⁽²⁾.

خامساً_ قانون 1897/02/16 و قانون 1926/08/04 : فالأول يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك، وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك، أما الثاني فكان مكملا للأول، و عممه على كامل التراب الوطني بما فيه الصحراء، وأتى بما يسمى بالتحقيقات الكلية أو الجماعية، وقاعدة أو أساس هذا القانون هو قانون السيناتوس كونسيلت المشار إليه أعلاه⁽³⁾.

سادساً_ الأمر 1959/01/03 الذي يرمي الى تأسيس ومعاينة الحقوق الملكية والحقوق العينية والأعباء والى تحديد الاملاك حسب طريقة هندسية لأجل إقامة مخطط صحيح وكان يهدف ايضا الى السماح بإجراء عملية القسمة حتى يجعل حدا للملكية الشائعة أو التقليل منها⁽⁴⁾، وكان الغرض منه تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية، و إنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية⁽⁵⁾.

وقد ترتب عن هذه القوانين والإجراءات تسليم سندات ملكية من قبل إدارة أملاك ويمكن تقسيمها الى نوعين من السندات :

1/ السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26، وهذا النوع من السندات موجود بكثرة وتعلق بعدد هام من مناطق الوطن في وسط، الشرق والغرب وهذه السندات تبين طبيعة العقار ومساحته وتسميته، وحصص المستفيدين منه، وكذلك الأعباء التي تثقل العقارات عن الاقتضاء⁽⁶⁾.

2/ السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية التي تضمنها قانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04، وهذه السندات تعطي نفس التوضيحات المشار إليها أعلاه لكنها تتضمن بالإضافة إلى ذلك كونها تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بعد انتهاء الإيداع القانوني، وتصبح لها حجية إثبات مهما

(1) استولت الادارة الفرنسية بموجب هذا القانون على اكثر من اربعة ملايين هكتار من أصل ستة ملايين هكتار صالحة للزراعة، انظر عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص الى خصوصية الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2005، ص 24.

(2) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 10.

(3) المرجع نفسه، ص 10.

(4) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 103.

(5) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 11.

(6) المرجع نفسه، ص 11.

كان السند الذي تستند عليه الحقوق، مادة 2 من قانون 1897/02/16 مع العلم أن هذه السندات مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية، التي تحفظ بها أصول وثائق التحقيق والملكية، ومخططات القطع الأرضية ويمكن الرجوع إليها للإثبات الملكية العقارية⁽¹⁾.

3/ السندات المحررة إثر مزادات علنية أو البيوع والهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت بشكل رسمي⁽²⁾.

سابعاً_ المرسوم المؤرخ في 1956/03/26 : والذي كان يرمي إلى تشجيع المبادلات بالتراضي لإنهاء تشتت وتجزئة الأراضي وتجميع المستثمرات الريفية بطريقة جديدة لتوزيع القطع الترابية⁽³⁾.

كما أن التعاقد في الفترة الاستعمارية في مجال نقل الملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى يعتمد على التراضي، فلا يشترط فيه الرسمية ويكفي فيه الشكل العرفي، كما كانت الكتابة مجرد أداة إثبات ولا يلزم أصحابها بإتباع شكل معين، و يعتبر الفقه أو القضاء الفرنسيين مستقرا على أن الكتابة ليست ركنا لانعقاد البيع الذي يبقى عقدا رضائيا و لو ورد على عقار و إنما هي وسيلة لإثباته⁽⁴⁾.

المبحث الثاني : فترة ما بعد الإستقلال

عقب إعلان الاستقلال في 05 جويلية 1962 ولتفادي الوقوع في فراغ قانوني يعقد الوضع أكثر مما هو عليه، مدد المشرع الجزائري العمل بالقوانين الفرنسية بما فيها المتعلقة بالملكية العقارية، بموجب القانون 152/62 المؤرخ في 1962/12/31⁽⁵⁾، طبعاً مع إيراد بعض الاستثناءات، إذ جاء في نص المادة الأولى منه : « يمدد التشريع المعمول به إلى غاية 1962/12/31 باستثناء النصوص المخالفة لسيادة الوطن »

وفي المادة الثانية : « تعد باطلة جملة النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية والتي لها طابع إستعماري أو عنصري، وكذلك تعد باطلة النصوص التي تمس الحريات الديمقراطية ». «

(1) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 11.

(2) المرجع نفسه، ص 11.

(3) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 103.

(4) المرجع نفسه، ص 105.

(5) القانون 152/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ماعدا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، جريدة رسمية لسنة 1962، العدد 02.

وقد قام المجلس الأعلى أنداك (المحكمة العليا حاليا) من خلال القضايا المعروضة عليه بإظهار النصوص التي لها طابع استعماري ومن بينها قانون 1873/07/26 المشار إليه اعلاه الذي ألغى الشفعة في الأراضي المفرنسة⁽¹⁾.

ثم شيئا فشيئا، بدأ المشرع الجزائري يرسى قواعد نظام عقاري جديد يتماشى مع التوجهات السياسية والاقتصادية و الاجتماعية للجزائر، وبما أن هذه التوجهات عرفت عدة تغيرات، فإن التشريعات العقارية بدورها جاءت غير مستقرة ومتكاملة، بل كانت مختلفة أحيانا وناسخة لبعضها البعض أحيانا أخرى⁽²⁾.

وقد صدرت خلال هذه الحقبة الزمنية جملة من النصوص يمكن أن نحصر أهمها في هذا المطلب والذي يتفرع الى فرعين، الفرع الأول إثبات الملكية العقارية قبل وبعد 1971/01/01، وكذا عقد الشهرة وشهادة الحيازة في الفرع الثاني وفقا لما يلي :

المطلب الأول : إثبات الملكية العقارية قبل وبعد 1971/01/01

سنتناول في هذا المطلب إثبات الملكية العقارية قبل وبعد 1971/01/01 بإعتبار أن الإثبات له مكانة هامة ليس في القانون المدني وحده بل في سائر فروع القانون الأخرى وإلى جانب المصلحة الفردية التي يحققها الإثبات فإنه يحقق مصلحة عامة، اجتماعية حيث يؤدي تنظيم الإثبات إلى حسم المنازعات ومنع الادعاءات الكيدية والكاذبة وتوفير أسباب الاستقرار في الجماعة .

الفرع الأول: مرحلة ما قبل 01 / 01 / 1971 : إن عملية نقل الملكية العقارية وإثباتها في تلك الفترة لم يكن يشترط في صحتها الشكل الرسمي ويكفي فيها الشكل العرفي تكريسا لمبدأ الرضاية الذي كان يسود ويطبغ المعاملات العقارية في تلك الحقبة الزمنية، مع ضرورة توافر أركان العقد طبقا للقواعد العامة، وهو ما ذهبت إليه الغرفة المدنية للمجلس الأعلى (المحكمة العليا حاليا) في أحد قراراتها الذي استبعدت فيه تطبيق أحكام المادة 333 من القانون المدني، التي تشترط الكتابة في إثبات التصرف الذي تزيد قيمته عن ألف دينار (عشرة آلاف دينار حاليا) على أساس أن البيع المتنازع فيه أبرم في عهد كان بيع العقار يتم بالعقد العرفي إذا أثبتته الشهود الذين حضروا جلسة الاتفاق⁽³⁾.

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 107.

(2) طلبة ليلي، المرجع السابق، ص 17.

(3) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2014، ط 10، ص 16.

فبموجب المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01/03/1961 صيغتها الشرعية، وعلى ضوء ذلك أعفيت من الإشهار المسبق المفروض بحكم نص المادة 88 من نفس المرسوم. وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود بعد تقديم الأطراف إشهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية للبلدية، لكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 / 123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾، تم تمديد فترة 10/06/1961 إلى 01/01/1971 تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر رقم 70-91⁽³⁾، وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ، المحررة قبل 01/01/1971 صيغتها الرسمية، دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحريه عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية⁽⁴⁾ المختصة يكتفي فيه محرر العقد بذكر التعيين الدقيق للعقار، وكل الأشخاص المذكورين في العقد العربي بدون استثناء المتعاقدين والشهود لتسهيل ضبط البطاقة العقارية مع إعفائه بالطبع من ذكر أصل الملكية ولعلّ مرور تطبيق هذا الاستثناء، هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت مسألة اختيارية بالنسبة للأطراف، الشيء الذي جعل المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) في قرار له مؤرخ في 03/02/1983، غير منشور، يذهب إلى القول أن العقود العرفية المبرمة قبل دخول قانون التوثيق حيز النفاذ هي عقود ذات قيمة قانونية وترتب جميع آثار البيع الصحيح⁽⁵⁾.

أما بالنسبة للعقود العرفية غير ثابتة التاريخ، فإنه لا يمكن لإثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء وهو ما أكدته المذكرة رقم 1251⁽⁶⁾، بأنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق الجهات القضائية المختصة لكن على القاضي قبل تثبيت صحة التصرف الوارد في الشكل العربي التأكيد من تاريخ إبرام التصرف الذي يجب أن يكون مبرما قبل 01/01/1971 تاريخ دخول قانون التوثيق رقم 70/91⁽⁷⁾ حيز التطبيق.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد 01 / 01 / 1971

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 18.

(2) المرسوم التنفيذي 123/93 المعدل والمتمم مرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

(3) الأمر رقم 70-91، الملغى بالقانون 02/06، المتضمن مهنة التوثيق، المشار إليه سابقا.

(4) دور الشهر هنا له وظيفة إعلامية فقط، وليس مصدرا للحق العيني، فهذا الأخير قائم وموجود قبل تاريخ الفاتح جانفي 1971 بمقتضى التصرف المبرم.

خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ب ط، ص 118.

(5) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 20.

(6) المذكرة رقم 1251، المؤرخة في 29/03/1994، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

(7) الأمر رقم 70-91، الملغى بالقانون 02/06، المتضمن مهنة التوثيق، المشار إليه سابقا.

لقد أوجبت المادة 12 من الأمر 91/70 المتضمن مهنة التوثيق، الذي بدأ سريان تطبيقه في 1 يناير 1971، صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق.

وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بعد تردد كبير، في القرار رقم 136156⁽¹⁾ حيث نصت: (من المقرر قانوناً أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع، وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري و لو كان معلقاً على شرط، أو صادراً بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي، وإلا كان باطلاً.

من المقرر أيضاً أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار، أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية، أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها على الشكل الرسمي.

ومن المقرر أيضاً أن يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله). وعليه فإن العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد جانفي 1971 دون إفراغها في الشكل الرسمي، لا يجوز إشهارها أو إثباتها بدعوى صحة التعاقد، لأن التصرف في حد ذاته يعتبر في حكم القانون باطلاً بطلاناً مطلقاً لتخلف أحد أركانه، وبالتالي لا يرتب أي أثر وإنما يعاد الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد⁽²⁾.

المطلب الثاني : عقد الشهرة وشهادة الحياة

سنتناول في هذا المطلب عقد الشهرة (أولاً) وشهادة الحياة (ثانياً) باعتبارهما وسيلتين لإثبات الملكية العقارية وطريقان إنتهجهما المشرع الجزائري لتسهيل عملية مسح الأراضي العام في الجزائر.

الفرع الأول : عقد الشهرة

إن بقاء عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و النفقات الباهظة لعملية مسح كامل القطر الجزائري إلى جانب عدم توافر القدر الكافي من الرجال المتخصصين في عملية المسح وعدم تزويد الفرق العاملة بالمخططات الجوية اللازمة من طرف المصالح الجهوية لمسح الأراض، كل هذا من بين المعطيات التي جعلت المشرع الجزائري يتدخل في سنة 1983 بالمرسوم رقم 352/83⁽³⁾، لتشجيع المواطنين الذين يجوزون أراضي لم تشملها بعد

(1) القرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997، المجلة قضائية لسنة 1997، عدد 01، ص 10.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص ص 23-24.

(3) المرسوم رقم 83 - 352 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، المشار إليه سابقاً.

عملية المسح، للحصول بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال مقبولة على سندات ملكية عن طريق إعداد "عقود الشهرة" (1)

عقد الشهرة أداة قانونية تم تنظيم أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83 / 352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، يحمل معنى قانونيا خاصا ينفرد بذاته عن باقي العقود، وليس المقصود منه كما يدل عليه مصطلح "عقد" على أنه ذلك الاتفاق الذي يتم بتطابق الإيجاب والقبول كما هو مفهوم من خلال نص المادة 54 من التقنين المدني⁽²⁾، وإنما يقصد من مصطلح العقد هنا، الإجراء القانوني المؤدي إلى وجود الشيء، ويمكن استبدال كلمة القعد في هذه الحالة أي عقد الشهرة بالمحرر المشهر.

وعقد الشهرة أو محرر الشهرة هو تعبير قانوني يفيد حياة شخص ما لعقار للمدة طويلة لا تقل عن مهلة 15 سنة، يحرر من قبل المكتب العمومي للتوثيق الذي لا يتلقى سوى تصريحات الشخص الذي يجوز قطعة أرض بالكيفية المحددة طبقا للمادة 827 من التقنين المدني⁽³⁾ متى توافرت شروط الحياة القانونية التي تؤدي إلى اكتساب العقار بالتقادم المكسب، وفي هذا المعنى تشير المادة الأولى من المرسوم رقم 83 / 352 من المرسوم المذكور أعلاه ما يلي :

كل شخص يجوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالإمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 عقار من نوع الملك، حياة مستمرة، غير منقطعة، ولا متنازع عليها وعلاوية وليست مشبوهة بلبس، طبقا لأحكام الامر رقم 75 / 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا، عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية.

فنصّ في المادة الأولى من هذا المرسوم على مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار المراد اكتساب الحق عليه، ومنها ما يتعلق بوضع اليد ومنها ما يتعلق بمدة التقادم.

(1) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ب ط ، ص 13.

(2) الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78، المعدل والمتمم بالأمر 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية لسنة 2005، العدد 44، المعدل والمتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31.

(3) تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي : « من حاز منقولا أو عقار أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا اذا استمرت حياته له مدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع ».

1) فالنسبة للشروط الخاصة بالعقار المراد اكتساب الحق وإعداد عقد الشهر عليه من قبل الحائز⁽¹⁾ مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالمنطقة الكائن بها العقار، ومنها ما يتعلق بالطبيعة القانونية لهذا الأخير وتستخلص هذه الشروط من نص المادة المشار إليها اعلاه.

- أن يكون العقار كائن ببلدية غير ممسوحة
- ان لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي
- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص وبالتالي يستبعد الملكيات التالية للأملاك الوطنية، الأملاك الوقفية.

2) الشروط المتعلقة بالحيازة بحيث أنه جاء في المادة الاولى من المرسوم رقم 352/83 على أنّ : « كل شخص يجوز في تراب البلديات ... حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليمياً إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية ».

فبقراءة هذا النص، نجد أنّ المشرع حاول أنّ يضبط الشروط الواجب توافرها في الحيازة التي تمكن صاحبها من اللجوء إلى الموثق للمطالبة بإعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب⁽²⁾.

3) بالنسبة للشروط المتعلقة بالمدة نجد أنه نصت المادة 03 من المرسوم 352 / 83 على الملف الواجب تقديمه من قبل الحائز للموثق لإعداد عقد الشهرة، ومن بين الوثائق التي تطلبها النص، تصريح شرطي على ممارسة الحيازة على العقار حيازة تطابق أحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني وبالتالي يشترط في الشخص أنه قد حاز العقار المدة التي قررها القانون⁽³⁾ حتى يطالب بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

أما بالنسبة لمراحل وإجراءات إعداد عقد الشهرة فإنه عند توافر الشروط المنصوص عليها قانوناً، لإثبات الحيازة الصحيحة، يسمح للحائز تقديم طلبه بتحرير عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مع تطبيق الإجراءات

(1) يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية، أنظر المادة 809 من الأمر 58/75، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المتضمن قانون المدني، المشار إليه سابقاً.

(2) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 21.

(3) القاعدة ان مدة التقادم المكتسب هي 15 سنة، وهذه المدة المطلوبة في التقادم الطويل، فهي تعتبر الاصل في التقادم (مادة 827 من القانون المدني). واستثناء تكون هذه المدة 10 سنوات، وهي المدة المطلوبة في التقادم القصير (مادة 828 من القانون المدني) إنما يشترط لذلك أن تكون الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سند صحيح، ولا يرد هذا النوع من التقادم إلا على العقار، وبالنسبة للحقوق الميراثية فإنّ مدة تقادمها هي 33 سنة (مادة 829 من القانون المدني).

التي نص عليها المنشور الوزاري الصادر بتاريخ 09 / 06 / 1984 المتضمن تدابير تطبيقية للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 83 / 352 والتي سنتطرق لها في النقاط التالية :

أ) الملف الواجب تقديمه للموثق: طبقا للمادتين الأولى والثانية من المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 فإن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لإعداد عقد الشهرة، توجب على المعني طالب إعداد عقد الشهرة، إحاطة الموثق بكافة المعلومات اللازمة لطبيعة الملكية، موقعها، مشتملاتها، مساحتها، الرسوم والتكاليف المترتبة عليها، إضافة إلى تقديم ملف كامل من ثلاث نسخ يشمل⁽¹⁾ :

- الأوراق الثبوتية للحالة المدنية للمعني.

- إفادات الشهود المكتوبة بحياسة الطالب للعقار المدة المطلوبة قانونا .

- مخطط الملكية معد من خبير معتمد.

- تصريح شرطي على ان الحائز يمارس الحيازة طبقا لأحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني.

ب) الإجراءات السابقة لتحرير عقد الشهرة : ان الموثق بصفته ضابط عمومي هو المؤهل قانونا لإعداد عقد الشهرة، فإذا تأكد من ان الملف المقدم له مستوف الشروط القانونية، يكلف بعدة إجراءات نحصرها فيما يلي⁽²⁾ :

- إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان تواجد العقار، لتقصي وضعيته في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية، إن كان يدخل ضمن أملاك البلدية، واحتياطها العقارية، ويتم إبلاغ الرأي والملاحظات، في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيه الملف.

- إخطار مديرية أملاك الدولة وهو نفس الإجراء الذي ذكر بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

- نشر الطلب، حيث إذا تأكد الموثق من الإخطارات الموجهة له، من طرف رئيس البلدية ومديرية أملاك الدولة، يقوم بعدها بنشر طلب إعداد عقد شهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية، والصحافة الوطنية، والجهوية، على نفقة الأطراف المعنية حسب المرسوم 352/53.

- تلقي الاعتراضات إن وجدت سواء من السلطات العمومية، أو من الخواص ، وعليه فيوقف الموثق إجراءات العقد ، ويحيل الأطراف المعنية إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع.

(1) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 33 - 34.

(2) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ط 1، ص 131.

ج (الإجراءات اللاحقة لتحرير عقد الشهرة : بعد تأكد الموثق من صحة جميع المعلومات، والوثائق المقدمة من طرف الطالب، ومن انعدام وجود أي اعتراض على عقد الشهرة في الآجال القانونية، يقوم بتحرير العقد، وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، كسائر العقود المتعلقة بالعقارات، حيث ان عقد الشهرة من العقود المنفردة الطرف، و تحريره لا يخضع لنفس الشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى، وتنحصر مهمة الموثق في الإشارة إلى حضور صاحب الطلب، وتدوين تاريخ العقد والإجراءات التي تمت من إخطار وكتابات وإصاق، وإلى عدم وجود اعتراض في الأجل القانوني وتعيين العقار بموقعه ومساحته و حدوده، وانقضاء مدة التقادم المكسب⁽¹⁾.

بعد عملية تحرير العقد يقدمه الموثق إلى مصلحة التسجيل لاستيفاء الرسوم الواجبة قانونا، بهدف تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، كما أن إشهار عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، يعد إجراء إلزاميا استنادا إلى أحكام المادة 14 من الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، ومهمة المحافظ العقاري تكمن في الاطلاع على البنود الموجودة في العقد المودع لديه، فإذا تأكد من سلامته شكلا ومضمونا، يقوم بإجراءات الشهر وذلك بالتأشير عليه، وبعدها يسلم للموثق نسخة منه، ويصبح الحائز مالكا للعقار بعقد رسمي يمكنه الاحتجاج به في مواجهة الغير⁽²⁾.

ملاحظة : نلاحظ أن عقد الشهرة أثار عدة إشكاليات من الناحية العملية، والعديد من المنازعات فقد جاء في عرض الأسباب لمشروع القانون 02/07 بأنه خلال السنوات الخمس الأخير 7 % من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبطة بعقد الشهرة⁽³⁾.

الفرع الثاني : شهادة الحياة

نظرا لاتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسها عملية مسح العقاري، وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا، لجأ المشرع الجزائري عن طريق القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾ إلى دفع المواطنين

(1) ريجامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 117.

(2) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص ص 39-40.

(3) عزوي حازم، المرجع السابق، ص 98.

الذين يجوزون بالمناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري بعد، للحصول على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة⁽²⁾ "certificat de possession" تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل الطلب، وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام، فضلا على تشجيع المواطنين الحائزين على هذه الشهادة، الحصول على قروض من البنوك، وهذا من أجل القيام بالاستثمار في هذه الأراضي، ومن ثمة المساهمة في التنمية الشاملة التي تسعى بلادنا إلى تحقيقها⁽³⁾.

بحيث أن المشرع الجزائري لم يتطرق لا في القانون المدني، ولا في التشريعات الخاصة لتعريف الحيازة، ولكنه اقتصر على النص عليها في المواد 808 إلى 843 من القانون المدني، كما نص عليها في المواد كما نص عليها في المواد 524 إلى 530 من قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾.

ويجمع الفقه على أنها وضع مادي به يسيطر الشخص فعليا على العقار، وبذلك فهي ليست حقا عينيا ولا حقا شخصيا، وإنما هي واقعة مادية، وإنما سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، تنشأ عن سيطرة الشخص على شيء أو حق بصفته مالكا لهذا الشيء أو صاحب الحق عليه⁽⁵⁾.

ومن شروط الحصول على شهادة الحيازة انه وحسب ما جاء في نص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على انه: « يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر 75-58⁽⁶⁾، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد وأن تكون حيازة علانية و هادئة ومستمرة وغير منقطعة ولا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري ».

(1) القانون 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 49، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55.

(2) شهادة الحيازة: « سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 ادناه « أنظر في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المشار اليه سابقا.

(3) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 75.

(4) القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، جريدة رسمية لسنة 2008، العدد 21.

(5) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 237.

(6) الأمر 75/58، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المتضمن قانون المدني، المشار إليه سابقاً.

لقد بينت المواد 42 إلى 45 من قانون التوجيه العقاري الآثار القانونية لتسليم شهادة الحيازة، والتي يمكن للمستفيد منها ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد، وإمكانية الحصول على رخصة البناء والهدم دون حق البيع والهبة والمقايضة وكل التصرفات الناقلة للملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى ومن خصائص شهادة الحيازة أنها⁽¹⁾ :

- 1- شهادة إسمية
- 2- شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف
- 3- شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار.

وبالنسبة لإجراءات تسليم شهادة الحيازة فإنه متى استوفى الحائز الشروط التي سبق التعرض لها، فإنه حسب المرسوم 91-254 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁽²⁾، إجراءات بسيطة وسريعة وآجال قصيرة لتحرير وإعداد شهادة الحيازة بعد التحقيق والتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليميا، تتضمن الاعتراف بالحيازة العقارية الصحيحة للمعني، وتنتهي بتحرير وتسليم شهادة الحيازة وفق النموذج المحدد بالمرسوم المنظم لها⁽³⁾، تخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري سيتم بيان هذه الإجراءات وكيفيات الإعداد والتسليم لهذا السند الحيازي بشكل مختصر :

(أ) : يتم إيداع ملف شهادة الحيازة أمام المصالح البلدية المختصة بحيث يتضمن الملف التقني المرفق بالطلب المقدم من الحائز وفقا للمادة الثانية فقرة أولى من المرسوم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها الوثائق المطلوبة، وقد ميز المشرع الجزائري بين اجراءين للشروع في عملية تسليم شهادة الحيازة " إجراء فردي و إجراء جماعي".

(ب) : التحقيق والتحري بحيث انه يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بعد عملية التحري والتحقيق التي تتمثل في فتح سجل بشهادات الحيازة ونشر ملخص العريضة و طلب رأي مدير املاك الدولة والشؤون العقارية⁽⁴⁾.

(1) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 77.

و محمودي عبد العزيز، المرجع سابق، ص ص 244-245.

(2) المرسوم التنفيذي 91-254، المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المشار اليه سابقا.

³ الملحق رقم : (01) نموذج شهادة الحيازة

(4) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 84-87.

وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض في المدة المقررة قانونا وهي شهرين، سواء من قبل الاشخاص الخواص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، يعدّ رئيس المجلس الشعبي البلدي محضرا خلال 08 ايام التي تعقب تاريخ انقضاء الآجال المحدد في المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 254/91 يعاين فيه غياب الاعتراض ويقوم بدون تأجيل بإعداد شهادة الحياة وفق النموذج الملحق بالمرسوم 254-91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، على أن يسلمها بعد القيام بعملية التسجيل والشهر⁽¹⁾.

واخيرا ارتأينا أن نجري مقارنة بين هذين السندين " شهادة الحياة " و "عقد الشهرة " وهذا نظر للخلط الملاحظ في الحياة العملية، من خلال استخراج أوجه التشابه ووجه الاختلاف بينهما على النحو الآتي وفقا لما يلي :

أوجه التشابه⁽²⁾:

- المساهمة في تشخيص الممتلكات العقارية
- تطهير الملكية العقارية
- الإغفاء من الاشهار القبلي
- كلاهما يعد من التصرفات التصريحية
- التشابه بينهما في مرحلة اعداد الملف وشهره
- قابليتهما للطعن القضائي
- الاختصاص الاقليمي لحررهما يعد من النظام العام
- يعدان بصفة فردية أو جماعية.

أوجه الاختلاف⁽³⁾:

- شهادة الحياة تعد وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي اما عقد الشهرة فيعد من طرف الموثق.
- شهادة الحياة تمنح فقط في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، في حين عقد الشهرة يحرر في أراضي الملكية الخاصة ولو كان لها عقود
- شهادة الحياة تمنح للحائز الذي وضع يده على العقار مدة سنة على الاقل بينما في عقد الشهرة فيتطلب أن يضع الحائز يده على عقار مدة 15 سنة كاملة .

(1) ربحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 134.

(2) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 114 - 115 - 116.

(3) المرجع نفسه، ص 116 وما يليها.

- ان كان عقد الشهرة جاء من اجل تطهير الملكية العقارية فإن شهادة الحيازة جاءت من اجل تشجيع الاستثمار في الاراضي الفلاحية .
- شهادة الحيازة اسمية غير قابلة للتنازل فلا تخول لصاحبها التصرف في العقار اما عقد الشهرة فيعد سنداً من سندات الملكية العقارية وبالتالي يخول لصاحبه التصرف في العقار .
- شهادة الحيازة تحرر وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254 الذي يحدد كفاءات اعداد شهادة الحيازة أما عن كيفية تحرير عقد الشهرة فلا يوجد نموذج بل يجب على الموثق ان يجتهد في تحريره وفقاً للترتيبات التي نص عليها المرسوم .
- شهادة الحيازة تعد سند مؤقتة ووسيلة للتملك في المستقبل بخلاف عقد الشهرة الذي يعد سند تمليك في الحال .
- شهادة الحيازة تعد كدليل لإثبات الحيازة وبالتالي تكريس لمفهوم السند الحيازي الذي نصت المادة 30⁽¹⁾ من قانون التوجيه العقاري، أما عقد الشهرة فيعد سند لإثبات الملكية العقارية.

(1) المادة 30 نصت على ما يلي: « يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل ». أنظر القانون 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 95 - 26، المتضمن التوجيه العقاري، مشار إليه سابقاً.

الفصل الأول :

عملية التحقيق العقاري

قبل تسليم سند الملكية

تمهيد :

يهدف تطهير الوضعية العقارية للأملاك الغير ممسوحة، والتي بدون سند، أو حرر بشأنها سند ملكية قبل تاريخ أو مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية المادية لهذه الأملاك، فقد حرص المشرع الجزائري عند إصداره لقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إلى إحداث إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق هذا القانون، قصد إعداد وتسليم سندات ملكية عقارية قانونية، تتعلق بتلك العقارات وقد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وقد جاء هذا القانون ليحل محل المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق إعداد عقد شهرة، وليتكفل بتحرير سندات ملكية ترد على عقارات لم تخضع بعد لعمليات المسح العام للأراضي المنصوص عليه في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إن هذا القانون يحتوي على 20 مادة بين كيفية تطبيقه المرسوم التنفيذي رقم 08-147 الذي يحتوي هو الآخر على 25 مادة⁽¹⁾.

إلا انه بالرغم من أن الدولة الجزائرية سعت منذ استرجاع سيادتها الوطنية الى العمل على ضبط آليات لتطهير الملكية العقارية باختلاف أنواعها وأصنافها، إلا أن عملة مسح الأراضي التي استحدثها المشرع الجزائري كأساس لتأسيس السجل العقاري وتطهير لمجمل الأراضي الوطنية، بلدية بلدية يظل هدف استراتيجي، وانجازه النهائي لا يتم إلا في أجل يقارب عشرة سنوات نظرا للوضعية العقارية المورثة عن الاستقلال من جهة، ومن جهة اخرى عقود الملكية بمختلف أنواعها الموجودة انذاك كانت في غالبيتها غير دقيقة وسطحية فيما يخص تعيين العقارات، أدت هذه الأسباب الى البطء في تقدم عملية المسح، حيث أنه تم في مدة 15 سنة مسح 12 % من المناطق الريفية من 12 مليون هكتارا لمبرمج مسحه في المناطق الحضرية 01% من 400 ألف هكتار⁽²⁾، كما شكلت النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة 1983-2006، ومحدودية العمل بشهادة الحياة أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في صياغة و إعداد القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الذي بموجبه تم إلغاء العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إثبات التقادم المكسب عن طريق عقد الشهرة،

(1) عبد الرحمان ليندة، المرجع السابق، ص 57 - 58.

(2) عزوزي حازم، المرجع السابق، ص 103.

ويطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي، ويسمح اختياريا وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سندات ملكية وهذا بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري⁽¹⁾. هذا وللإحاطة بجوانب الموضوع و أهميته بإعتباره آلية قانونية حديثة، ارتأينا التطرق لهذا القانون من حيث أننا سنحوض في عدة إجراءات ومفاهيم تخص بالضرورة هذا الموضوع وكذا الشروط المتعلقة به في المبحث الأول، بالإضافة إلى المراحل والإجراءات المتبعة التي يمر بها لمعاينة الملكية العقارية الخاصة في المبحث الثاني وفقا لمايلي:

المبحث الأول : ماهية عملية التحقيق العقاري

التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو نوضح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة⁽²⁾ وهو ما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08 – 147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽³⁾.

أجازت المادة 4 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند، او للمالك الذي بيده سند الملكية محرر قبل 1961/03/01 والذي لم يعد يعكس الوضعية القانونية للأموال المحددة فيه، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل المعاينة المادية والقانونية للأموال العقارية محل الحيازة، وتسليم سند ملكية بذلك وفقا للأشكال التي يحررها هذا القانون والمراسيم التطبيقية له⁽⁴⁾.

و بهدف معرفة كافة جوانب عملية التحقيق العقاري لاسيما إجراءاته، يستوجب علينا بداية أن نتطرق لمفاهيم عامة عنه، وللوقوف على حقيقة كافة جوانب عملية التحقيق العقاري الواردة في ظل القانون 02-07 المؤرخ

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 283.

(2) محمودي عبد العزيز، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012/2011، ط 1، ص 286.

(3) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08 – 147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المشار إليه سابقا.

(4) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 286.

في 27 فبراير 2007 يقتضي منا الحال أن نقوم بتقديم من خلال مطلبين الأول نتناول فيه تعريف وخصائص و أهداف التحقيق العقاري ، وفي المطلب الثاني نحدد فيه الشروط الواجب توافرها لإجراء معاينة حق الملكية عن طريق عملية التحقيق العقاري .

المطلب الأول : مفهوم التحقيق العقاري

من اجل تحديد مفهوم التحقيق العقاري في ظل القانون 02 /07 سنحاول في هذا المطلب إعطاء تعريف دقيق عن التحقيق العقاري في الفرع الاول، وخصائصه في الفرع الثاني، وأهدافه في الفرع الثالث وفقا لما يلي :

الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري

لتعرف على هذه العملية بأكثر دقة وتفصيل لابد أن نتطرق إلى معرفة معنى عملية التحقيق، والعقار وكذا تسليط الضوء على حق الملكية العقارية التي يسعى القانون 02-07 إلى إثباتها وفقا لما يلي :

و قبل أن نتناول مدلول التحقيق العقاري من الناحية القانونية، سنحاول التعرف على المدلول اللغوي للتحقيق العقاري وفقا لما يلي :

أولا : المقصود بالتحقيق العقاري

1 - المدلول اللغوي للتحقيق : يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الجذر " تَحَقَّقَ ، يَتَحَقَّقُ ، تَحَقَّقَ ، نَحَقَّقُ ، يَنْحَقِّقُ ، يَرَادُ بِهِ تَيْقِنٌ وَمَعْرِفَةٌ حَقِيقَتُهُ⁽¹⁾، كما يمكن القول على أنها تحريات قد تأمر بها سلطة قضائية أو إدارية⁽²⁾.

2 - المدلول القانوني للتحقيق : وباستقراءنا لأحكام هذا القانون يتضح أن التحقيق العقاري، يشمل عمليات تحري وبحث ترمي الى انشاء علاقة بين الشخص والعقار، من خلال طرح الأسئلة والاطلاع على الوثائق المتعلقة بهما من قبل محقق عقاري، تكون عمليات التحقيق العقاري في الأراضي غير الممسوحة بالموازاة مع عمليات المسح العام للأراضي، فهو عبارة عن آلية للتطهير العقاري وفق إجراءات محددة تهدف إلى معاينة حق الملكية وتسليم سندات ملكية بطلب المعني الذي يمارس حيابة قانونية طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح العام للأراضي، ودون أن يحرر بشأنها سند يثبت تلك الحيازة أو لديه سند محرر قبل 1961/03/01 كما أنه يتضمن

(1) محمود المسعدي، القاموس الجديد للمصطلح المعجم العربي، الشركة الوطنية للتوزيع والنشر، الجزائر، 1979، ط 1، ص 175.

(2) المنجد الأجمدي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1989، ص 234.

مجموعة من الإجراءات تباشرها سلطة إدارية بناء على طلب شخصي طبيعي أو معنوي يتضمن أعمال ميدانية غرضها المعاينة المادية والقانونية للأموال العقارية محل الحيازة للتأكد من صحتها وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾.

ومنه نستخلص أن التحقيق العقاري هو إجراء من إجراءات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ذو طبيعة قانونية وتقنية لمعاينة وقائع الحيازة، تباشره سلطة إدارية في حدود صلاحياتها واختصاصاتها، يتضمن تسليم سندات الملكية العقارية على أساس التقادم بناء على طلب المعني⁽²⁾.

ثانيا : تعريف العقار

عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه « كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ». وقد ميز المشرع الجزائري بين ثلاثة أنواع من العقارات وهي :

1- العقارات بطبيعتها (immeuble par nature)

وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار⁽³⁾.

والعقار بطبيعته ينقسم إلى ثلاثة أنواع : الأرض، النبات، والمنشآت.

وحسب الدكتور عبد الرزاق السنهوري " إذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض"⁽⁴⁾.

أي أن الأرض ليست مجرد نوع من أنواع العقار بل هي أيضا أصل كل عقار، ذلك ان الأرض وحدها من تملك ميزة الثبات والاستقرار بصورة ابدية، وهي من تمنح صفة العقار لكل من النبات و المنشآت.

(1) التعلية رقم 003، المؤرخة في 27 / 09 / 2008، المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأموال الوطنية.

(2) عيش علاء الدين، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، دراسة تحليلية للقانون 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة العليا للإدارة مجلة 17، مجلة لسنة 2007 عدد 02، ص 56.

(3) أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 15.

(4) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الثامن من حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2000، ط 3، ص 19.

فالمباني أو المنشآت، كانت قبل تشييدها مجموعة من مواد البناء أو مجموعة منقولات، وحين اندمجت في الأرض مشكلة بناء ثابت ومستقر تحولت إلى عقار، وكذلك الحال بالنسبة للنبات بمختلف أنواعه سواء الأشجار أو الثمار أو النخيل وغيرها، تعتبر عقار لاندماجها بالأرض بواسطة امتداد جذورها فيها، ولكن في حال ما إذا قطعت الأشجار أو جنيت المحاصيل تحولت إلى منقول لأنها لم تعد متصلة بالأرض⁽¹⁾.

2- العقارات بحسب موضوعها (immeuble par objet) :

عرفتها المادة 684 من القانون المدني : « يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ».

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتياز تعتبر عقارا، إذا كان موضوعها عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا.

3- العقارات بالتخصيص (immeuble par destination) :

جاءت الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها : « غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص »، وإن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت لها على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له كآلات الحرث والحصار... الخ⁽²⁾.

الفرع الثاني : خصائص التحقيق العقاري

من خلال التعريف المذكور أعلاه وباستقراء القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 تستنتج بجملة من الخصائص تتمثل في ما يلي :

أولاً- التحقيق العقاري يعتبر عملية فنية وقانونية

فهو عملية قانونية على اعتبار أن جميع مراحل وإجراءاته تستند إلى أسس قانونية أقرها المشرع من خلال أحكام القانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذي 08-147، كما ينتج عنها آثار قانونية تمس المركز القانونية للأشخاص، كما أنه يعتبر عملية فنية تقوم على أسس فنية من حيث إعداد المخططات الطبوغرافية، والبطاقات

(1) طلبة ليلى، المرجع السابق، ص 22 - 23.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 16 - 17.

الوصفية والتي يعدها مهندس خبير عقاري، بحيث تم تنظيم مهنة الخبير العقاري بالأمر 95-08 المؤرخ في 21/02/1995 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري⁽¹⁾، كما أسند المشرع من خلال المادة 09 من قانون 02/07 عمليات التحقيق إلى محقق عقاري يكون برتبة مفتش أملاك الدولة، نتيجة للخبرة التي يتحلّى بها في المسائل القانونية والتقنية، كما أنه اجاز المشرع الجزائري في حالة الاقتضاء وفقا لنص المادة 09 الفقرة 03 من القانون 02/07 أنه يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يكلف أي عون من الأعيان التابعة للأسلاك المعادلة للقيام بعملية التحقيق العقاري، وذلك لسد النقص في الإمكانيات البشرية، التي قد تواجه مصالح الحفظ العقاري ولهذا الغرض تم اختبار سلك المتصرفين الموضوعين تحت تصرف مديريات الحفظ العقاري، ويتم ذلك بإعداد قائمة على مستوى هذه الأخيرة تحتوي على المعلومات الخاصة بالاعون (الاسم، اللقب، نسخة من قرار التعيين في الرتبة) ترسل إلى الإدارة المركزية⁽²⁾.

ثانياً_ إجراء قائم على اساس التقادم المكسب :

تنص المادة 14 من قانون 02 / 07 على أنه « إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح لو بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف لو بملكيته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق».

وعليه فإن الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة بأحكام المواد 808 الى 827 من القانون المدني الجزائري طبقا للقواعد العامة، بحيث يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة و علنية و مستمرة خالية من العيوب مع مراعاة استكمال المدة المحددة بالمادة 827 مدني جزائري .

حيث تنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري على أنه « من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع».

كما تنص المادة 1/808 من القانون المدني الجزائري على أنه « إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات».

(1) الأمر 95-08 المؤرخ في 21/02/1995، المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 20 .

(2) المذكرة رقم 02750 المؤرخة في 28/05/2010، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية " تتعلق بتعيين الأعيان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيقات العقارية.

ولذا فإن عملية الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من هذا القانون 02/07، مبنية على الحياة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل أو 33 سنة في الحقوق الميراثية⁽¹⁾.

ثالثاً_ التحقيق العقاري إجراء تتولاه هيئة إدارية :

حيث تشرف مديرية الحفظ العقاري على مباشرة أعمال التحقيق وتسليم سندات الملكية تعد هذه المديرية هيئة إدارية على مستوى الولاية، تابعة للمديريات العامة للأملاك الوطنية، يسيروها مدير ولائي للحفظ العقاري يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، أسندت إليه من خلال المادة 10 من المرسوم 91 - 65، المتضمن المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المهام الآتية⁽²⁾:

- تنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار و انتظام.
- السهر على توفير متطلبات الأفراد و تسليم سندات الملكية المثبتة للعقار محل التحقيق.
- يسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منتظماً.

رابعاً_ التحقيق العقاري موضوعه بوجه عام اختياري :

يتعلق إجراء التحقيق العقاري بالعقارات الخاصة التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي فهو تحقيق جزئي، كما أنه تحقيق بناء على طلب فهو تحقيق اختياري، فللحائز أن يقدم طلب إعداد سند الملكية بعكس المسح العام للأراضي فهو تحقيق إجباري وكلي يشمل كافة العقارات على المستوى الوطني، حيث نصت المادة 4 من الامر رقم 74-75 المضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري « يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم و تأسيس مسح للأراضي »، ونشير كذلك الى نص المادة 4 فقرة الأولى من القانون 02/07 والتي تنص على ما يلي « يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حياة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 اعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية »⁽³⁾.

(1) لعريض أمين، شروط و إجراءات تطبيق قانون 07 - 02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري

مداخلة بعنوان : (الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر)، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، 2010، ص 6.

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن مصالح الخارجية وأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 10.

(3) التعليم رقم 003، السابقة الذكر.

والجدير بالذكر أنه بمباشرة أعمال المسح العام للأراضي على العقارات التي خضعت للتحقيق العقاري وسلمت بشأنها سندات ملكية لا يتم التحقيق فيها مرة أخرى ويتم الاعتماد على المخططات المعدة سابقا مما يسمح لاحقا بريح معتبر للوقت عند سير عمليات المسح العام وتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثالث : اهداف معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

سعى المشرع الجزائري من استحداثه لقانون 02/07 الى تحقيق اهداف، وهذا للاستغلال الامثل للعقار على المستوى الفردي والجماعي، يعتد و يحتج به على الكافة وتضمنه الدولة، و بذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة، لكن هناك جملة من الأهداف التي جعلت المشرع يكرس هذه الآلية لتطهير الملكية العقارية، يمكن اجمالها في المسائل التالية وفقا لما يلي :

1- معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة :

نتج عن العمل بعقد الشهرة عدة إشكالات نظرا لعدم نزاهة هذا الإجراء وسطحية إعداده، و إساء استعمال هذه الآلية، مما ادى إلى ظهور نزاعات معقدة على مستوى القضاء و اعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية املاك الدولة والبلدية، ويرجع السبب في ذلك الى غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة من قبل الموثق او الشخص المؤهل لذلك، بحيث ان الموثق مكلف بتلقي تصريحات الحائز فقط يقوم بناء على ذلك بتحرير عقد الشهرة و ان المنازعات العقارية المتعلقة بإعداد وتسليم عقد الشهرة أمام الجهات القضائية المختصة تؤكد إساءة العمل بهذه الآلية بحيث تم إحصاء نسبة 7 % من القضايا المرفوعة من طرف مصالح املاك الدولة ومجلس الدولة حول هذا الموضوع في الفترة الممتدة من 2000-2005⁽¹⁾.

2- تسليم سندات الملكية :

جاء في نص المادة الأولى من القانون 02/07 ما يلي : « يهدف هذا القانون الى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري ». وعليه يتضح من خلال نص المادة الاولى أن الهدف الاساسي للتحقيق العقاري هو تسليم سندات ملكية للحائزين دون سند، أو أولئك الحائزين لعقارات لها سندات محررة قبل الفاتح من مارس 1961 والتي اصبحت لا تعكس الصورة الحالية للملكية، وبذلك بعد اجراء التحقيق آليه لتوسيع الوعاء العقاري للأملاك الخاصة⁽²⁾.

(1) بن دعاس سيهام، مداخلة بعنوان : التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه ، الملتقى الوطني الرابع " الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر "، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، سنة 2011، ص 4.

(2) القانون 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق عقاري، المشار اليه سابقا.

3- الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء الى عمليات القرض العقاري و الرهنى :

ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية و تحسين الظروف الاجتماعية، و تجسيد مشاريع استثمارية، تمول عن طريق الالتجاء الى المؤسسات المالية و تحصيل قروض رهنية الموجه للسكن، و كل القروض المتعلقة بالفلاحة و مختلف النشاطات المهنية و الحرفية الاخرى، وهذا ما يستدعى بالضرورة تقديم ضمان مقابل لقيمة القرض المحصل، والذي غالبا ما يكون في شكل عقار يجب ان يكون مملوك للراهن، و إن تفعيل البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، يستوجب تفعيل الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية بإعتبارها اداة رئيسة لضمان حفظ الحقوق⁽¹⁾.

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

تنص المادة 02 فقرة الثانية من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري « ... يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يجوز اصحابها سندات ملكية او التي حررت بشانها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية»، و عليه فمن إستقرائنا لنص المادة السابقة الذكر، يتضح ان المشرع الجزائري حاول معالجة نظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي⁽²⁾.

5- دعم و تفعيل عملية المسح العام للأراضي :

إن تقدير النسبة الضئيلة لعمليات مسح الاراضي رغم الجهود المبذولة، لم تؤد الى نتائج معتبرة مما أدى الى التفكير في حلول أخرى مناسبة وفعالة تسير بالتزامن مع عمليات المسح، ولهذا السبب جاء القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، لتطهير الملكية العقارية و بطريقة موازية لعمليات المسح و بصفة مستقلة عنها⁽³⁾.

المطلب الثاني: شروط إجراء معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق العقاري

لكل قانون غاية و مجال و شروط لتطبيقه و بالرجوع إلى نص المادة الثانية من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، حيث نصت على ما يلي « يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 298.

(2) بن دعاس سيهام، المرجع السابق، ص 5.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 299.

الأراضي العام المنصوص عليها الأمر 75 - 74 المؤرخ في 80 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية».

وبينت المادة 4 من نفس القانون أنه يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية في مفهوم المادة 2 أعلاه أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل معاينة حق ملكية العقارية وتسليمه سند بذلك⁽¹⁾.

انطلاقا مما سبق، نتوصل إلى القول بأن لهذا الإجراء مجموعة من الشروط والذي حددها المشرع على سبيل الحصر منها ما يتعلق بالعقار موضوع المعاينة و التحقيق والبعض الآخر تتعلق بالحيازة و وضع اليد المكسب للملكية لهذا سنتناول دراسة ما سبق في فرعين الفرع الأول الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق وفي الفرع الثاني الشروط الخاصة بالحيازة وفقا لما يلي :

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق

أكدت المادة 2 و المادة 3 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري⁽²⁾، أن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح والتي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1661 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية⁽³⁾.

مما يتعين علينا شرح هذه الشروط وفق الترتيب التالي :

أولا- يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة:

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص ص 300 - 301 .

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المشار اليه سابقا حيث جاء فيها ما يلي :

« تطبق عمليات التحقيق العقاري، الرامية إلى معاينة حق الملكية العقارية، على الأملاك العقارية المحددة في المادة 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في

09 صفر 1428 الموافق لـ 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه »

(3) القانون رقم 02/07 يخص كل عقار مبني او غير مبني له وعاء عقار ثابت.

يطبق على كل العقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام، مهما كانت طبيعتها، بمعنى أن الإجراء يشمل الأراضي الفلاحية والرغوية بمختلف أنواعها، والعقارات المبنية مهما كان نوعها ومكانتها⁽¹⁾.

حيث يجب أن يتم تأسيس الإجراء المتضمن معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقارات غير المسوَّحة وفقا لما تضمنه هذا القانون بموجب المادة 1/2 منه، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم 352/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، أثناء حظر إعداد عقد الشهرة في المناطق المسوَّحة أو التي تم افتتاح عمليات المسح بها، وفقا لقرار صادر من الوالي الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني⁽²⁾.

كما تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى المرسوم رقم 83 - 352 المتضمن سن إجراء التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية فإنه تضمن نفس الشروط وذلك في مادته الأولى إذ تنص على ما يلي : « كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن لإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 ... »⁽³⁾.

كما تضمن هذا الشرط في المادة الثانية فقرة 02 من المرسوم 91-254 المتضمن تحديد كفيات اعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي تنصت على ما يلي : « ... لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحياة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية، مند سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي تحرر عقودها، وتقع في بداية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها »⁽⁴⁾.

وللاستفادة من أحكام القانون رقم 07 / 02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، كما اشرنا سابقا يجب ان يكون العقار واقعا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح المقررة بموجب الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس

(1) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 211.

(2) لعريض أمين، المرجع السابق، ص 3.

(3) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 102.

(4) حمدي باشا عمر، محررات شهادة الحياة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ب ط ، ص 117.

السجل العقاري، لأن البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي وهو الدفتر العقاري⁽¹⁾ أو شهادة ترقيم موقت .

ثانيا- يجب ان يكون العقار بلا سند اصلا أو له سند ملكيه محرر قبل 1961/03/01 :

إذا كان المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 المتضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند كما هو الحال بالنسبة لحائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد أول جانفي 1971⁽²⁾، فإن قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، تضمن زيادة على ذلك إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 من أحكام هذا القانون، حتى تتم مراعاة الوضعية الحالية والفعلية للأموال العقارية المعنية بهذا القانون.

ويبدو أن المشرع من خلال تبنيه لهذا النص يكون حاول معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21، الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا للأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول، ولذا تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعقود غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص وتعيين العقارات وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة، وأضيف إلى ذلك سلسلة العمليات العقارية الفعلية أو وضعيات الشيوخ الواقعية التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين⁽³⁾.

ونذكر من هذه السندات المحررة قبل 1961/03/01 ما يلي⁽⁴⁾ :

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26.

(1) بعد إتمام عملية المسح العقاري يصبح الدفتر هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية ، ويعتبر بمثابة بطاقة هوية العقار ، حيث يحتوي على جميع المعلومات المتعلقة به فهو مرآة تعكس حالة العقار المادية والقانونية استنادا الى احكام قانون الشهر. أنظر زناي أمينة، السندات الإدارية لإثبات الملكية العقارية، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة بن عكنون بالجزائر، 2014/2013، ص 34.

(2) فهذه العقود يعتبر حائزها بلا سند، لأنها لا تصلح لأن تكون سندا باعتبارها تصرفات باطلة، حيث يجب أن يكون للسند وجود قانوني حتى يعتد به، أما التصرف فيكون منعدها. محمدي زواوي فريدة، الحيابة والتقدم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ب ط، ص 108.

(3) محمدي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 303 - 304.

(4) لعريض أمين، المرجع السابق، ص 3 - 4 .

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 1897/02/16⁽¹⁾ وقانون 1926/08/04.
- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو بيوع والهبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها الى عملية الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها على الغير.
- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الارضية أو البنائيات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية الغراء، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باش عدل يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراع الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود.
- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر.

ثالثا- أن يكون العقار من نوع الملك الخاص :

إن سند الملكية الذي يسلّم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة وبالرجوع إلى أحكام المادة 03 من القانون 07 / 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري : « لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش والأملاك الوقفية »⁽²⁾.

(1) تضمنت المادة 02 من القانون المؤرخ في 16/02/1897 الإشارة إلى حجية هذه العقود في مجال إثبات ونقل الملكية العقارية الخاصة ، وتم الاحتفاظ بأصول وثائق التحقيق ومخططات القطع الارضية بمكاتب الرهون العقارية المختصة (المحافظة العقارية حاليا) . أنظر بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 11.

(2) حمدي باشا عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 135.

ولقد نص المشرع الجزائري على ثلاث اصناف للملكية وهي⁽¹⁾:

- ملكية وطنية
- ملكية وقفية
- ملكية خاصة

بما أن المشرع قد استثنى الإملاك الوطنية والأملاك الوقفية فإنه يستنتج من نص المادة الثالثة المشار إليها اعلاه أن العقارات المملوكة ملكية خاصة وحدها المعنية بتطبيق هذا الإجراء، وهذا ما نصت عليه صراحة التعليم رقم 003 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات التحقيق ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية⁽²⁾.

وبالتالي تستبعد من مجال تطبيق احكام هذا القانون الملكيات التالية :

1- استبعاد الأملاك العقارية الوطنية :

وردت في دستور 23 فبراير 1989 المشار اليه سابقا مادتين تحددان مفهوم الأملاك الوطنية وهي المادتين 17 و 18⁽³⁾ منه، وعملا بمادتين المادتين فان الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة⁽⁴⁾، كما نصت المادة 25 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه : " تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة"⁽⁵⁾، وتنص المادة 02 من القانون 30 /90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه: " عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور،

(1) المواد 17، 18، 52 من المرسوم الرئاسي 18/89 المؤرخ في 1989/02/28، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور وافق عليه في الاستفتاء القانوني بتاريخ 1989/02/23، الجريدة الرسمية لسنة 1989، العدد 09، و المادة 23 من القانون 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المتضمن التوجيه العقاري، المشار اليه سابقا والتي نصت على ما يلي : « تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ، ضمن الأصناف القانونية الآتية : الأملاك الوطنية - أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة - الأملاك الوقفية ».

(2) التعليم رقم 003، السابقة الذكر.

(3) المادة 17، 18 من دستور 1989، المشار اليه سابقا، حيث نصت المادة 17 منه على ما يلي: « الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون». كما نص المادة 18 منه على أن: « الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية. يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون ».

(4) حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ط 1، ص 89.

(5) في تفصيل الأصناف القانونية للملكية، انظر زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 12 الى ص 17.

تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك من⁽¹⁾:

- الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية الخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية".

كما نصت المادة 03 من نفس القانون على ما يلي: « عملا بالمادة 12 من هذا القانون، تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة يحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة ». «

وبالرجوع إلى المادة 12 من نفس القانون، نجد نص على ما يلي: « تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق⁽²⁾، وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور.

لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملكية ». «

وكما أنه قد أشارت إليه المادة 24 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁽³⁾، حيث نصت على ما يلي « تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية تتكون الاملاك الوطنية من⁽⁴⁾:

- الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية الخاصة التابعة للولاية.

(1) القانون رقم 30/90 مؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 مؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 44.

(2) القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المشار اليه سابقا .

(3) القانون 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 95 - 26، المتضمن التوجيه العقاري، المشار اليه سابقا.

(4) « أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والمؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري وكذا المؤسسات الاقتصادية والشركات العمومية وإن كانت تتمتع بالشخصية المعنوية فإنها لا تندرج ضمن الأملاك الوطنية ، كما لا يمكن أن تستعمل الاملاك الوطنية عن طريق التخصيص أو العقد لاسيما عقد الامتياز». أنظر حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 90.

- الأملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية .»

وقد استتنت المادة 03 من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية " الولاية ، البلدية " والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش من تطبيق هذا القانون الجديد⁽¹⁾.

وبالنسبة لأراضي العرش فهي أراضي عرفت قبل الفترة الاستعمارية ليس لها سندات رسمية وهي ذات طبيعة جماعية لا تقبل التصرف أو البيع ، كانت تخضع لبعض النظم المستمدة من الشريعة الإسلامية و الأعراف المحلية للعشائر، لذلك قام المشرع الجزائري وبعد تردد طويل بتصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري، وبما أنا المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، قد صنف الاملاك العقارية الى : أملاك عقارية وطنية وأملاك عقارية وقفية وأملاك عقارية تابعة للخواص ، فإن هذا الأخيرة وحدها معنية بتطبيق تدابير هذا القانون⁽²⁾.

2- استبعاد الأملاك العقارية الوقفية :

الوقف يعتبر صنف من اصناف الملكية العقارية في الشريعة الإسلامية، ويراد بها لغة الحبس والمنع والتسبيل فيقال وقف الدار أو حبسها على مالكها⁽³⁾، وقد عرفها الشيخ محمد ابو زهرة « على أنه قطع التصرف في ربة العين التي يدوم الإنتفاع بها، وصرف الانتفاع لجهة الخير»⁽⁴⁾، وللإشارة فإنه تم تضمينه في البداية بموجب أحكام قانون الأسرة الجزائر رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة⁽⁵⁾، كما تطرق إليه قانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁽⁶⁾، حيث نصت المادة 31 منه « الاملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائم تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا او عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور»، ليصدر في 27 افريل

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 306.

(2) لعريض أمين، المرجع السابق، ص 5.

(3) رمول خالد، الإطار القانونية والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دار هومة، الجزائر ، 2004، ب ط، ص 26.

(4) الشيخ محمد ابو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، 1972، ط 2، ص 41.

(5) نصت المادة 213 من قانون الأسرة رقم 84/11 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية لسنة 1984، العدد 52 ،

المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية لسنة 2005، العدد 15. على أن « الوقف حبس المال عن التملك لأي

شخص على وجه التأييد والتصدق .»

(6) القانون 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المتضمن التوجيه العقاري، المشار اليه سابقا.

1991 أول قانون خاص به تحت رقم 91-10⁽¹⁾ الذي حدد القواعد العامة المنظمة للأوقاف وكيفية تسييرها وحفظها حيث نصت المادة 03 منه مايلى « الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير »⁽²⁾.

والأملاك الوقفية تنقسم الى نوعان : وقف عام و وقف خاص.

أ- الوقف العام : وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ، ويخصص ريعه في سبيل الخيرات، وهو قسمان⁽³⁾ :

- وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه فيسمى وقفا عاما محدد الجهة، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ .

- وقف لا يعرف فيه وجوه الخير الذي اراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخيرات.

ب- الوقف الخاص : وهو ما يحبس الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو على اشخاص معينين ثم يؤول الى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم⁽⁴⁾.

بالنسبة لاستبعاد الإملاك الوقفية فإنه بالرجوع الى القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بموجب القانون 01 - 07 وأخير المعدل والمتمم بالقانون 02 - 10 المحدد لقواعد العامة لتنظيم الاملاك الوقفية وتسييرها وحفظها اعتبر بموجب المادة 05 منه أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين و يتمتع ، بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب⁽⁵⁾، بالإضافة الى نص المادة 23 من القانون المشار اليه اعلاه والتي نصت على ما يلي « لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التناول أو غيرها »، و على هذا الأساس فإن المشرع استبعد صراحة في نص المادة 03 من القانون 02 / 07

(1) القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 21، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22، الجريدة الرسمية لسنة 2001، العدد 29، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، جريدة رسمية لسنة 2002، العدد 83.

(2) المادة 03 من القانون 10/91 المعدل والمتمم بالقانون 10/02، المتعلق بالأوقاف، المشار اليه سابقا.

(3) حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة ، الوصية ، الوقف)، دار هومة، الجزائر، 2004، ب ط ، ص ص 28 - 83.

(4) غازي خديجة، عقود استثمار الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2012، ص 20.

(5) جاء في قرار عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا تحت رقم 157310 المؤرخ في 1997/07/16 ما يلي: « من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها باي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو الهبة أو غيرها ... »، المجلة القضائية، العدد الأول، 1997، ص 34.

المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فقد أعفى صراحة الأملاك العقارية الوقفية من تطبيق هذا القانون⁽¹⁾.

نستنتج أنه من خلال ما تطرقنا إليه أن كلا من الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية هي غير قابلة للتقادم المكسب ولا يطبق عليهما هذا الإجراء، وحظر إعداد عقد الشهرة وشهادة الحيازة على الأملاك الوقفية والوطنية سواء كانت أملاك وطنية عامة أو خاصة⁽²⁾، والتي اورد لهما نظام قانون خاص، ولعلا المشرع بنصه صراحة على اقتصر تطبيق هذا القانون على العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لها سند ملكية اصلا أو لها سند ملكية قبل 1961/03/01، واستبعاد كل من الأملاك الوطنية والوقفية، فقد تدارك ما غفل عنه في نص المادة الأولى من المرسوم 352-83 المتضمن سن اجراء التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والتي على اساسها نادى جانب من الفقه إلى قبول إعداد عقود الشهرة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك بمفهوم المخالفة للمادة 4 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽³⁾.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة والتقادم المكسب

(1) المادة 03 من القانون 02 / 07، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المشار إليه سابقا.

(2) بالنسبة لمسألة ممارسة الحيازة على الاملاك الوطنية الخاصة فنشير الى أنه قد ظهر خلاف فقهي بخصوص، وهو خلاف راجع الى غموض في النصوص القانونية، حيث يرى جانب من الفقه ان أملاك الدولة الخاصة أصبحت مؤهلة للتصرف فيها بكل الطرق، بحيث يجوز حيازتها ويمكن تملكها بالتقادم المكسب وذلك منذ صدور قانون 90 - 30، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المتعلق بالأملاك الوطنية السالف الذكر، حيث نصت المادة 04 منه على « الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا الحجر وتخضع إدارة الأملاك والحقوق العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام التشريع المعمول به » فبمفهوم المخالفة لنص المادة السالفة الذكر أن الأملاك الوطنية الخاصة غير محمية بقاعدة عدم جواز قابلية الخضوع للحيازة والتقادم ، فما هو غير محظور هو مباح خاصة اذا سلمنا أن نص المادة 04 هو إلغاء للمادة 689 من القانون المدني الجزائري ، كما أن نص الخاص يقدر النص العام ، هذا الرأي يؤيده المختصون.

والرأي الراجح هو الرأي المخالف لهذا الرأي ، والمتمثل في عدم جواز حيازة الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة وذلك استنادا الى نص المادة 689 من القانون المدني، وما يبرر هذا الرأي هو أنه لو سلمنا بخضوع أملاك الدولة الخاصة للحيازة لكانت نتائج ذلك وخيمة على احتياط الملكية العقارية بالدولة، ثم ان نص المادة 04 السالفة الذكر ليس فيها ما يميز خضوع مثل هذه الأملاك للحيازة فهو يتطابق مع مضمون المادة 689 من القانون المدني وما كان جديدا فيها إنما بينت أن هناك نصوص خاصة تبين كيفية تسيير وإدارة الإملاك الخاصة والتصرف فيها، وعليه فإن الحق في التصرف ليس ابدا تحويل الحق في الخضوع الى الحيازة وترتيب جميع آثارها، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قرار صادر عنه تحت رقم 193/900 مؤرخ في 2002/04/14، حيث جاء فيه « حيث ان القطعة الأرضية التي يلتزم المستأنفون الاعتراف الملكية عن طريق التقادم كانت محل إدماج في الاحتياطات العقارية للبلدية، وبالتالي فإن هذه القطعة الأرضية هي ملك للبلدية التي لا يمكن للمستأنفين اكتسابها ». أنظر نادية قادري، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعة 2009/2008، ص30.

(3) Ahmed Rahmani, Les biens publics en Droit Algérien, Les éditions internationales, Algérie,

إن المشرع ومن خلال نص المادة 14 من القانون 07 / 02⁽¹⁾، نجده أنه قد جعل من الحيابة وسيلة للمطالبة بحق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، بحيث أنه إذا ثبت من خلال تحليل الوثائق وتلقي الشهادات أن هذه الحيابة مبنية بأحكام المواد 808، 827 من القانون المدني طبقاً للقواعد العامة، فإنه يتم الاعتراف لصاحب الطلب بالملكية عن طريق التحقيق العقاري، وإن الحيابة الصحيحة التي اشترطها المشرع و بموجب المادة 14 المشار إليها سابقاً من القانون 07 / 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هي الحيابة المقصودة في هذا القانون المبنية بأحكام المواد 808، 827 مدني جزائري، طبقاً للقواعد العامة، ولأن الحيابة لا تؤدي إلى تملك الحق العيني العقاري إلا بمضي مدة يقرها القانون في المادة 827، 828 من القانون المدني الجزائري بالإضافة إلى شروط أخرى تتعلق بوضع اليد على الحق العيني العقاري المراد تملكه بالتقادم المكسب، كان الضروري التطرق إلى هذه الشروط والتفصيل فيها⁽²⁾، بحيث يكون ذلك وفقاً لما يلي :

أولاً : الشروط الخاصة بوضع اليد على العقار

نصت المادة 04 فقرة أولى من القانون 07 / 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري : « يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيابة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية ... ».

وعليه فإن الحيابة التي اشترطها المشرع يجب أن يراعي فيها توافر الركن المادي والركن المعنوي ويقصد به

- الركن المادي (corpus) وهو وضع اليد على الشيء أو الحق، عن طريق السيطرة الفعلية عليه واستعماله والتصرف فيه⁽³⁾.

- الركن المعنوي (L'animus) " القصد " وهو نية وقصد الحائز استعمال الشيء بغرض تملكه⁽⁴⁾.

(1) المادة 14 من القانون 07 - 02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المشار إليه سابقاً.

(2) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 308.

(3) Michel de jugulant , alain piedelievre , Stéphane piedelievre , cours de Droit civil , tome 1 , troizime édition, éditions Montchrestien, , paris, 1997 , page 372.

(4) حمدي باشا عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 22.

وقد أوجب المشرع توافر أوصاف محددة من الحيازة وإلا كانت مشمولة بأحد العيوب الواردة في الفقرة الثانية من المادة 808 من القانون المدني الجزائري، وبما أن أوصاف الحيازة و عيوبها وجهان لعملة واحدة فإننا سنتعرض لهم وفقاً لما يلي:

(1) الهدوء (عيب الإكراه " La violence ") : والمقصود بالهدوء، هو تمكّن الحائز من استعمال الشيء والانتفاع به دون اللجوء الى العنف والقوة، وتكون غير هادئة لما تكون مشوبة بعيب الإكراه، و عيب الإكراه يظهر بأحد الأمرين أحدهما يتمثل في الوسائل المادية المتمثلة في العنف أو القوة أو بالتهديد⁽¹⁾.

(2) العلنية (عيب الخفاء " La clandestinité ") : يشترط في الحيازة أن تكون ظاهرة للملأ، فلا يجوز له التمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر، لأنّ الحيازة التي يحوطها الكتمان تقوم على الشك، ولا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير لذلك يجب وعلى الحائز لتكون حيازته ظاهرة منتجة للأثارة ألا يخفي الأعمال المادية التي تكون العنصر المادي للحيازة، على من لهم مصلحة في معرفتها، فإذا لم يتحقق ذلك كانت حيازة معينة بعيب الخفاء⁽²⁾.

(3) أن تكون الحيازة واضحة (عيب الغموض أو اللبس " équivoque ") : يشترط أن تكون الحيازة خالية من أي التباس يعني أن تشير أو تدل الأعمال المادية للحيازة على نية الحائز في الظهور بمظهر صاحب الحق وإلا كانت معينة والملاحظ أنّ عيب اللبس إنما يصيب الركن المعنوي للحيازة (على خلاف العيوب الأخرى التي تصيب الركن المادي)، فلا يعرف اذا كان الحائز يجوز لحساب نفسه أو يجوز لحساب غيره⁽³⁾.

(4) أن تكون الحيازة مستمرة (عيب عدم الاستمرار " ne pas continuer ") : لم ينص المشرع الجزائري صراحة على هذا الشرط ضمن أحكام المادة 808 من القانون المدني الجزائري إلا أنه أشار الى هذا الشرط ضمن أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث نصت المادة على ما يلي : (... و كانت حيازته هادئة علنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع...)، ونقصد باستمرار الحيازة توالي أعمال السيطرة

(1) حمدي باشا عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 22 - 23.

(2) محمدي زاوي فريدة، الحيازة والتقدم المكسب، المرجع السابق، ص 34 - 35.

(3) حمدي باشا عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 24 .

المادية من الحائز على العقار المحاز وفي فترات متقاربة ومنظمة⁽¹⁾، فإذا مضى بين العمل والاخر فترة طويلة من الزمن لا يستعمل فيها الحائز العقار ولا ينتفع به انتفاعا كاملا، فإن الحيابة يشوبها عيب عدم الاستمرار أو التقطع .

ثانيا :الشروط الخاصة بالمدة القانونية للحيابة

التقادم المكسب طريقة يكسب بها الحائز ملكية شيء أو حقا عينيا آخر عليه إذا استمرت حيابته مدة معينة وتمسك بكسب هذا الحق، بحيث تسمح المدة القانونية اللازمة للحيابة بتملك الحق العيني العقاري عن طريق التقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح⁽²⁾، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل، بحيث نصت المادة 827 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : « من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيابته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع »، بالإضافة الى ذلك 33 سنة بالنسبة للحقوق الميراثية وهذا حسب ما جاء في نص المادة 829 ما يلي : « لا تكسب بالتقادم في جميع الاحوال الحقوق الميراثية إلا اذا دامت الحيابة 33 سنة »، غير أنه لا يمكن إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري بمجرد توافر المدة المقررة قانونيا، إذ يجب على العون المحقق التحقق من حيابة المالك الظاهر، وعناصر الحيابة⁽³⁾، بحيث له أن يستعين أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة والجبائية والوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيابة الصحيحة ونذكر منها⁽⁴⁾:

- الشهادات المكتوبة والصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع أو الاستغلال أو السكن بالعقار المبني.
- الشهادات الجبائية التي يمكن أن تعد بشأن فرض الضريبة العقارية على العقار المعني بالتحقيق.

(1) أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، اسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ط 2، 212.

(2) نصت المادة 828 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : « اذا وقعت الحيابة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشرة سنوات. ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إظهار السند ». الأمر 75-58، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المتضمن قانون المدني، المشار إليه سابقاً.

(3) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 325 - 326.

(4) التعلية رقم 003، السابقة الذكر.

- إن المحقق العقاري يمكن له إجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد في ما إذا كان اشهار مسبق أو له سند لهذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق، أو هناك حقوق عقارية للدولة أو للولاية أو البلدية، أو جهات الأوقاف تغير من الطبيعة القانونية لهذا الملك.

ويعد شرط المدة من النظام العام إذ لا يجوز الإتفاق على الزيادة أو النقصان منها وذلك وفق ما تنص عليه المادة 322 من القانون المدني « لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي حددها القانون »

أما بالنسبة لكيفية احتساب مدة التقادم ، فإنه وبالرجوع إلى نص المادة 314 من القانون المدني نجد أنها تنص على أن « تحتسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات ولا يحسب اليوم الأول وتكتمل المدة بانقضاء آخر يوم منها » ومنه تبدأ مدة التقادم في اليوم التالي لليوم الذي بدأت فيه الحيازة إذا كان الحق العيني نافدا وذلك لأن اليوم الأول في أغلب الأحيان يكون يوما غير كامل وإن العبرة في سريان التقادم بنفاذ الحق لا وجود له، إما إذا كان الدين معلقا على شرط واقف أو أجل فلا يبدأ سريان التقادم ضد صاحبه إلا من تاريخ تحقق الشرط أي نفاذ الحق أو من الوقت الذي ينقضي فيه الأجل إذا كان الدين مؤجلا لأن صاحب هذا الحق لا يتسنى له حماية حقه⁽¹⁾.

المبحث الثاني : الإجراءات المتبعة لمعاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

ينص هذا القانون على أن إجراء التحقيق العقاري يتم تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري للولاية، ويتم بالموازاة وبصفة متباعدة مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، كما تعتبر عملية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، عملية تقنية وقانونية محضة وهي تتم تحت إشراف ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري، وتستند بذلك مهمة التحقيق في العقار محل المعاينة إلى مفتش تابع لمصالح أملاك الدولة يكون مؤهلا قانونا وله دراية كافية بالمسائل ذات الصلة بالعقار⁽²⁾.

وتعد عملية الحصول على سند الملكية في اطار قانون التحقيق العقاري⁽³⁾ مسألة جوازيه⁽¹⁾ بمقتضاه يحق لأي شخص حائز بمفهوم المادة 823 وما بعدها من القانون المدني الجزائري في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات

(1) محمدي زواوي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، المرجع السابق، ص 91.

(2) المادة 09 من قانون 02 / 07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المشار اليه سابقا.

(3) تختلف إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، عن تلك الإجراءات الثابتة بأحكام المرسوم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة والمرسوم رقم 91-254 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المشار إليهما سابقا، و التي لا يتم معاينة واقعة الحيازة فيها عن طريق التحقيق و التحري الميداني بل بمجرد تصريح شرطي من الطالب.

المسح العقاري، أو للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل اول مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية للأموال العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها الحدودية⁽²⁾.

هذا القانون من شأنه أن يسمح بتوفير أسرع وقت ممكن لسندات ملكية، ذات مصداقية وتكرس بصفة قانونية لان اجراءاته تتم بصفة منظمة وتقوم على اساس التحري والتأكد من واقع العقار محل التحقيق. وضعيات شرعية لغرض البناء، خاصة السكن، كما يعتبر كعملة تمهيدية لمسح الأراض العام، من شأنه أن يسمح لاحقاً باقتصاد معتبر في الوقت عند سير عمليات المسح التي سوف تتم بأكثر سهولة بفضل هذا الإجراء. وللتفصيل أكثر في إجراءات عملية التحقيق ارتأينا أن نتطرق في المطلب الأول الى تقديم طلب فتح التحقيق أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وفي المطلب الثاني الى كيفية سير عملية التحقيق العقاري يتفرع كل منهما الى فرعين وفقاً لما يلي :

المطلب الاول : تقديم طلب فتح التحقيق أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً

جاء في نص المادة 04 من القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري حيث نصت على ما يلي : « يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه أن يطلب بفتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليم سند ملكية. توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً. يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم ».

وحددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، محتوى الطلب والوثائق المرفقة به والتي تختلف بحسب ما إذا لم يكن للطالب سند ملكية أصلاً حائز، أو بيده سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 بحيث يكون ذلك وفقاً لما يلي :

أولاً- تقديم طلب افتتاح تحقيق عقاري من شخص لا يجوز سند ملكية أصلاً

نصت المادة 2 فقرة 2 من القانون 07 - 02 المشار إليه اعلاه «... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس

(1) التحقيق العقاري يكون بناء على طلب وإرادة المالك الحائز عكس المسح العقاري الذي تقوم به الإرادة بدون طلب فهو إلزامي لارتباطه بسيادة الدولة.

(2) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 139 .

الوضعية العقارية الحالية...»، ولم يبين هذا القانون محتوى الطلب والملف التقني المرفق به كما هو معمول به في إعداد شهادة الحياة⁽¹⁾.

وبينت المادة 03 من المرسوم 08 - 147 المتضمن عمليات التحقيق العقاري محتوى الطلب الكتابي والمودع بسجل مخصص لذلك، على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، الشروط الواجب إدراجها في الملف الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، والذي يجب ان يتضمن أساساً ما يلي :

- الاسم و اللقب واسم الأب وكذا تاريخ ومكان الازدياد إضافة إلى الجنسية والمهنة والعنوان الدقيق لصاحب الطلب .

- صفة صاحب الطلب في العقار، مالك، حائز، ملك على الشيوع.

- الإرتفاقات السلبية أو الإيجابية التي تثقل العقار.

- مخطط طوبوغرافي مرفق مع بطاقة وصفية للعقار معد من قبل خبير عقاري وفقاً للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 المذكور أعلاه.

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحبها الطلب بإثبات حقه بها .

تودع الملفات من قبل صاحب الطلب، أو طريق شخص وكيل عنه، بالمصلحة المختصة، ويتم تقييد الطلب في سجل مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، حسب التسلسل الزمني، ويسلم صاحب الطلب وصل إيداع⁽²⁾، حسب النموذج المحدد، ويتم دراسة الطلب من قبل مدير الحفظ العقاري⁽³⁾.

ثانياً- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961

نصت المادة 4 فقرة 2 من القانون 07 - 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري : «... توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً ...».

وبينت المادة الأولى من الفقرة الثانية من نفس القانون أعلاه أن السند المعني بهذه العملية هي تلك السندات المحررة قبل 01 / 03 / 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية لها .

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147، المتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المشار إليه سابقاً.

(2) الملحق رقم : 02 وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري.

(3) التعلية 003، السابقة الذكر .

فالسندات المحررة قبل سنة 1961 وإن كانت تعتبر بسندات رسمية أو شبه رسمية فهي ليس لها القوة الثبوتية المطلقة في حال وجود نزاع، بدليل أنها حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي في الفترة الاستعمارية، والذي يتميز بمساوئ عديدة جعلته محل انتقاد واسع من قبل الفقه⁽¹⁾.

وإلى جانب ذلك يجب أن يتضمن الطلب الكتابي الإشارة إلى نوع السند وتاريخه وحجمه إن كان مشهور بمحافضة رهون العقارية، وجميع المعلومات المتعلقة بالعقار، والأعباء التي يمكن أن تكون حدثت على العقار لفائدة الغير وتحديد المستفيدين من ذلك⁽²⁾، ويجب أن يتضمن الملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند الحائز وبيان هوية الحائزين المستفيدين من العملية⁽³⁾.

وللتفصيل أكثر في إجراءات الأولية لفتح عملية التحقيق ارتأينا أن نتطرق إلى حالتي الإجراء الفردي والجماعي لمعينة الملكية وبالرجوع لنص المادة 06 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري والتي تنص: « يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية». وبالرجوع إلى نصوص المواد 03، 04، 05، 06 من المرسوم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، يمكن التمييز بين حالتين لإجراء معينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية، هذا وللتفصيل أكثر كان من الضروري التطرق لكل إجراء على حدا لهذا الهدف سندرس عملية التحقيق الملتمس بصفة فردية في الفرع الأول وفي الفرع الثاني عملية التحقيق الملتمس بصفة جماعية وفقا لما يلي :

الفرع الأول: حالة التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية

تنص المادة 06 فقرة أولى من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري : « يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت ... »

(1) بن عبيدة عبد الحفظ، المرجع السابق، ص 211 .

(2) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 315.

(3) زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 324.

بالرجوع لنص المادة 04 فقرة أولى من القانون 07 - 02 المذكور أعلاه⁽¹⁾، «... يمكن كل شخص طبيعي أو شخص معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر...» .

ويقصد بذلك ان يجوز لكل شخص طبيعي⁽²⁾ أو معنوي⁽³⁾ يمارس حيازة على عقار غير مسموح من نوع الملك الخاص أن يتقدم أمام المدير الولائي للحفظ العقاري بطلب افتتاح تحقيق عقاري لمعينة ملكيته و الحصول على سند للملكية .

ولهذا فإن لكل شخص طبيعي أو معنوي تملك عقار عن طريق الإرث أو عن طريق الحيازة القانونية كما هو وارد في المواد 227 و 828 وما يليها من القانون المدني الجزائري، أي توافرت فيه شروط الحيازة والتقدم المكسب، يمكن له المطالبة أمام مصالح الحفظ العقاري الواقع في دائرة اختصاصها العقار بافتتاح تحقيق عقاري لإثبات ملكيته شرط أن⁽⁴⁾:

- لا يكون العقار خضع لعمليات المسح الاراضي العام في إطار الأمر رقم 74-75 المتضمن إعادة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- لا يكون العقار موضوع الطلب من الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش، لأنها لا تكتسب بالحيازة كما اشرنا إليه سابقا.

- لا يكون العقار موضوع الطلب من الأملاك العقارية الوقفية، لأنه لا يجوز أيضا اكتسبها بالتقدم أو عن طريق التقدم.

غير أن طلب افتتاح تحقيق عقاري يختلف من حيث الإجراءات و الوثائق المطلوبة، وهذا يختلف من نوع الإجراء، سواء كان إجراء فردي يهدف الى معينة الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري من شخص ليس له سند ملكية أصلا، أو من شخص يجوز ملكية محرر قبل الفاتح مارس 1961.

والمبدأ العام في عملية التحقيق العقاري أن يبادر بيه بطلب من الأفراد الخواص، فالإجراء الفردي هو أساس المبادرة المعنية بحالة التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية وعليه سنتطرق لدراسة إجراءات عملية التحقيق :

أولا- إيداع الطلب:

(1) نص المادة 04 من القانون 07 / 02، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، المشار اليه سابقا.

(2) الملحق رقم 03: طلب فتح تحقيق عقاري " شخص طبيعي.

(3) الملحق رقم 04: طلب فتح تحقيق عقاري " شخص معنوي.

(4) بن عبيدة عبد الحفظ، المرجع السابق، ص 214.

يتم رفع الطلب بإسم الشخص المطالب بحق الملكية العقارية بحيث نص المشرع بموجب المادة 03 من المرسوم 08 - 147، ويودع الطلب بسجل مخصص لذلك مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفاظ العقاري حسب التسلسل الزمني، المفتوح لدى مديرية الحفاظ العقاري المختصة إقليمياً، بحيث يجب أن يحتوي هذا الطلب على البيانات الآتية⁽¹⁾ :

الاسم و اللقب واسم الأب وكذا تاريخ ومكان الازدياد، إضافة إلى الجنسية، والمهنة، والعنوان الدقيق لصاحب الطلب، وجميع البيانات المتعلقة بالعقار سواء من حيث بيان طبيعته القانونية وقوامه ومساحته وتاريخ بدء في الحياة أو الحائزين إن كانوا على الشيوع وكل الأعباء و الارتفاقات السلبية أو الإيجابية التي تنقل العقار محل التحقيق وكذا أسماء الشاغلين المجاورين.

ونشير إلى أنه في حالة تقدم طلب فتح التحقيق من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 أن يتضمن الطلب الكتابي الإشارة إلى نوع السند وتاريخه وحجمه إن كان مشهر بمحافضة رهون العقارية والقوام والمساحة و الأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير وتحديد المستفيدين من ذلك، كما يجب أن يرفق هذا الطلب بمستندات متعلقة بالشخص، مستندات متعلقة بالعقار والمستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار⁽²⁾، وفقاً لما يلي :

أ) السندات المتعلقة بالشخص: هي⁽³⁾

- مستخلص عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري
- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسيته وموطنه.
- الوثيقة التي تثبت الصفة التي يتصرف بها الملتمس إما مالك على الشيوع او مالك ملكية فردية، وفي حالة الشيوع عليه أن يشير الى كافة الشركاء في الشيوع.
- في حالة اذا مكان العقار عبارة عن تركة فيستوجب تقديم فريضة.

ب) السندات المتعلقة بالعقار: والمتمثلة في

(1) الملحق رقم 05: طلب فتح تحقيق عقاري، تبعا للمرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و سندات الملكية، المشار اليه سابقا .

(2) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 315.

(3) المادة 03 من المرسوم 08 - 147، المشار اليه سابقا.

- مخطط طبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري، بحيث أن يتوافق هذا المخطط للمقتضيات التقنية لمصالح مسح الأراض " المقياس، التفاوت المسموح، ارتباط إحدائيات " كما يجب أن يكون مرفقا بشروح حتى لا يبقى أي التباس عالقا بشأن طبيعة الحدود والتفاصيل الطبوغرافية "
- كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين.
- كل الأعباء الإيجابية و السلبية الواقعة على العقار و إذا قدم الطلب من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 يجب أن يتضمن الملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة، السند الحائز وهوية المستفيدين منها⁽¹⁾.
- ينجز المخطط الطبوغرافي المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام⁽²⁾.
- و يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع، ويتم فتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص⁽³⁾.

ج) المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار :

يمكن إحضار كافة الوثائق لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية (عقد عربي، سند غير دقيق، شهادة الحياة، عقد محرر أمام القاضي)⁽⁴⁾.

ثانيا _ دراسة الطلب :

بعد ان يتم إيداع الطلب يقوم مدير الحفظ الولائي بدراسته، بحيث يتعين عليه التحقق من المعلومات الخاصة بالعقار موضوع التحقيق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص مسح الأراضي، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية المنصوص عليها بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المؤرخ في 19

(1) المادة 03 من المرسوم 08 - 147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المشار اليه سابقا.

(2) المادة 04 من المرسوم 08 - 147، المشار اليه سابقا.

(3) كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 44.

(4) المرجع نفسه، ص ص 43 - 44.

ماي 2008، كما يقوم بفحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إن كان حائزا أمالك فردي أو على الشيوع أو بصفته مطالب بحق على العقار المبنى وليس وسيطا⁽¹⁾.

ثالثا_ قرار فتح تحقيق عقاري

بعد دراسة الطلب وقبوله فإنه يتعين على مدير الحفظ العقاري إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري⁽²⁾ وذلك في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب ويتضمن مقرر فتح التحقيق ما يلي⁽³⁾ :

- إسم ولقب ورتبة العون المحقق.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل الى محل التحقيق.
- إسم ولقب أب صاحب الطلب.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

ويجب على المحقق التنقل إلى العقار محل التحقيق في أجل لا يتعدى شهر ابتداء من تاريخ إصدار مقرر فتح التحقيق، بحيث يجب يبلغ مقرر فتح التحقيق الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، لإشهاره بمقر البلدية بحيث يتم ضمان إشهار واسع لمدة خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري الى عين المكان، ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل الى مدير الحفظ العقاري إشعار باستلام المقرر ومحضر التعليق.

وفي حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك عن طريق مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري، كما يجب أن تتضمن هذه المذكرة أسباب الرفض⁽⁴⁾.

الفرع الثاني : حالة التحقيق العقاري الملتبس بصفة جماعية

(1) حمدي باشا عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 146.
 (2) الملحق رقم: 06 مقرر فتح تحقيق عقاري، تبعا للمرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، المشار اليه سابقا .
 (3) المادة 7 و المادة 8 من المرسوم التنفيذي 08 - 147، المشار اليه سابقا .
 (4) الملحق رقم : 07 مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري، تبعا للمرسوم التنفيذي 08 - 147، المشار اليه سابقا.

جاء في نص المادة 6 فقرة 02 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري محضر مؤقت للتحقيق العقاري :

«... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء وهيئة عقارية، ريفية أو حضرية»

ويبدو أن هذا الإجراء يخص إنجاز برامج بناء جماعية أو هيئة عقارية ريفية أو حضرية، وتقدم بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري يتم بمبادرة منه، أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في مفهوم المادة 07 من هذا القانون التي تنص على : « في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي و مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية»⁽¹⁾.

وعليه تهدف هذه الإجراءات، بدون شك الى تبادي عرقلة هذا البرنامج، وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة⁽²⁾.

وعليه فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعaine الملكية على اساس التقادم المكسب على اساس المادة 827 وما يليها من القانون المدني، وتحل الدولة محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام⁽³⁾.

يحدد قرار الوالي المجال الترابي المعني أو المناطق المعنية، ويحدد مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، وينشر القرار في مصنف القرارات الإدارية مع تبلغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁽⁴⁾.

كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية وفي الأماكن العامة لضمان أوسع إشهار له، ويعلق القرار كذلك في مقر⁽¹⁾:

(1) تصريح المدير العام للملاك الوطنية بوزارة المالية حول دور قانون التحقيق العقاري في التهيئة العقارية وتفعيل المسح، جريدة الشروق، العدد 1788، بتاريخ 2006/09/11، ص 5.

(2) نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، نصت عليها المادة 20 من الدستور الجزائري المعدل على أنه « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ، ويترب عليه تعويض قبلي وعادل»، دستور الجزائر لسنة 1996 المعدل و المتمم بالقانون رقم 03/02، المؤرخ في 10/04/2002، و بموجب القانون 19/08 الصادر في الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 63، كما اشارت إليه المادة 677 من الأمر 58/75، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المتضمن قانون المدني، المشار إليه سابقاً، والتي نصت على ما يلي : « لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون . غير ان للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية او بعضها ، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

إلا أن هذه المادة لم تشترط التعويض القبلي . بعكس المادة 20 من الدستور التي أكدت مدى احترامها للملكية العقارية » .

(3) حمدي باشا عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 150 - 151 .

(4) الفقرة الثالثة من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، المشار إليه سابقا، حيث نصت : « ... ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية».

- الدائرة أو الدوائر المعنية
- البلديات المجاورة
- المديرية الولائية للحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة، الضرائب، الشؤون الدينية و الأوقاف، الفلاحة والتعمير.

ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة ويوجه مدير الحفظ العقاري الولائي نسخة من قرار الوالي يتضمن إشعار بالاستلام الى كل من المديرية الولائية المذكورة أعلاه ولرؤساء الدوائر المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية المعنين بالعملية⁽²⁾.

يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى المدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق و يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتستلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عمليات التحقيقات العقارية الفردية، يفتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في اطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، وما يميز هذا الإجراء أنه اداة للتهيئة العمرانية⁽³⁾.

المطلب الثاني: سير عملية التحقيق العقاري

بعد ان ذكرنا الإجراءات الأولية والمتمثلة في طلب فتح تحقيق عقاري سواء بصفة فردية، أو جماعية نمر إلى الإجراءات التي يتم بموجبها سير عملية التحقيق العقاري مبدئياً، بحيث تبدأ مهمة المحقق العقاري بمجرد أن يبلغ له مقرر فتح التحقيق، إذ يصبح محمياً بموجب القانون وعليه الحرص على تطبيق التدابير القانونية و النصوص التنظيمية المتعلقة بمهامه، و يتم سير عملية التحقيق العقاري على مرحلتين، و للتفصيل أكثر كان من الضروري التطرق لكل مرحلة على حدا لهذا الهدف سندرس المرحلة الأول تتمثل في التحضير لعملية التحقيق العقاري في الفرع الاول وفي الفرع الثاني المرحلة الثانية المتمثلة في التحقيق الميداني وفقاً لما يلي :

الفرع الأول : التحضير لعملية التحقيق العقاري

تتم إجراءات عملية التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي، بحيث يباشر المحقق العقاري الذي يعنيه هذا المسؤول من ضمن اسلاك مفتشي الدولة، ولكن قبل تنقل المحقق الى العقار محل التحقيق

(1) حمدي باشا عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 151.

(2) التعلية رقم 003، السابقة الذكر.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 322.

عليه القيام بمجموعة من الأعمال التحضيرية و تتمثل في جمع كل الوثائق البيانية والمكتوبة التي تمكنه من تعيين العقار وموقعه في تراب البلدية، ومن بين الوثائق نذكر المخطط¹ الذي يعده المهندس خبير عقاري⁽²⁾.

بحيث تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل إذ تمكن المحقق من التزود بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق في الميدان⁽³⁾.

ومن وبين الوثائق اللازمة لإدارة عملية التحقيق نذكر⁽⁴⁾:

- مخطط أقسام البلدية: وهو يقسم إقليم البلدية إلى أجزاء تسمى أقسام ويتكون محيط الأقسام متى أمكن ذلك من حدود لها طابع كاف من حيث ثباتها كالطرق والمسالك ومجري المياه المستقرة والخنادق والحيطان والأسوار الحية والشوارع، وجاء القسم موحداً من حيث المواصفات في حجم مفيد هو 76 × 51,4 سم ثم إن مخطط أقسام كل بلدية متوفر لدى مصالح مسح الأراضي، و الأقسام مرقمة انطلاقاً من الوحدة تبعاً لترتيب متصاعد غير منقطع.

- مخطط البلدية ومخضر وضع المعالم الحدودية وضبط الحدود: الذي يتم إعداده في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 والمتضمن التقسيم الإقليمي للبلاد (متوفر لدى البلدية أو مصالح مسح الأراضي).

- مخططات مجلس الشيوخ " Les plan de sinatur consulte "⁽⁵⁾، وهي مخططات قانون 1873 بمقياس 40000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها و المخططات القديمة الخاصة بالمشح الجبائي للأراضي، تدلي كلها بمعلومات بشأن أصل الملكية القديمة وتوجه نحو إجراء تحريات دقيقة في السجل العقاري (المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي).

- خريطة قيادة الأركان بمقياس 25000 / 1 أو إن تعذر ذلك بمقياس 50000/1، هي أداة استطلاع زيادة على مخطط الموقع الملحق بتصميم ضبط الحدود ووضع معالم حدود العقار موضوع التحقيق (يتزود به المحقق). وتعطي خريطة قيادة الأركان معلومات مثل تسميات العشائر، طرق الاتصال التضاريس، المسافة بين مكان العمل و العقار موضوع التحقيق.

(1) الملحق رقم : 15 مخطط طوبوغرافي لتحديد موقع العقار.

(2) إن تحديد موقع العقار في تراب بلدية يتم انطلاقاً من مخطط يعده مهندس خبير عقاري ويرفق به مخطط للأماكن ورقم القسم الذي ينتمي إليها، لمزيد من المعلومات أنظر كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 47.

(3) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، المشار إليه سابقاً.

(4) كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 47 - 48.

(5) مخططات مجلس الشيوخ : هي مخططات قديمة تمكن المحقق من أن يقف على أصل الملكية القديم للعقار موضوع التحقيق. المرجع نفسه، ص 47.

- المخططات الخاصة⁽¹⁾ التي تعدها مصالح مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي وقعت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخططات الطرق والمسالك والمستندات الملحققة التي يمكن الحصول على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية، تمكن المحقق من حفظ الأملاك العامة ومعرفة الارتفاعات والمناطق التي يمنع فيها البناء. كما تساعده هذه المعلومات على مقارنة حدود الأملاك العامة مع العقار موضوع التحقيق إذا كان واقعا على حاشية طريق من طرق الاتصال المصنفة.
- مخططات المجموعات الغابية (الممنوحة في شكل امتياز أو في شكل تخصيص)، تجنب استيلاء الملاك أو الحائزين من الجوار بسوء نية على الأملاك الوطنية التابعة للدولة (محافظة الغابات).
- مخططات وضع معالم الحدود في إطار أشغال الثورة الزراعية، الموجودة لدى مصالح مسح الأراضي أو المصالح الفلاحية أو المجلس الشعبي البلدي، تعطي معلومات حول الأراضي المؤتممة والمدرجة في الصندوق الوطني للثروة الزراعية والتي أصبحت ضمن الأملاك الوطنية.
- مخططات ملكية المعمرين التي أعيد رسمها في شكل قطع مبعثرة: يمكن الحصول على هذه الوثائق انطلاقا من التحقيقات الجزئية وفقا للمراجع الواردة في العقود و عند الاقتضاء، لغرض تحقيق معمق، في أصول العقود المحفوظة في مكاتب التوثيق (محرر العقد)⁽²⁾.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة على إثر إعادة هيكلة المزارع المسيرة ذاتيا (مصالح مسح الأراضي ومديرية المصالح الفلاحية).
- مخططات المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية النابعة من إعادة تنظيم المزارع الفلاحية المسيرة ذاتيا (القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987)⁽³⁾.
- مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات تهيئة الري (مديرية الري).

(1) المخططات الخاصة : هذه المخططات توجه المحقق نحو سجلات القوام الموجودة في مستوى أملاك الدولة و نحو السجل العقاري الموجود في المحافظة العقارية (مسح الأراضي أو أملاك الدولة). أنظر كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 48.

(2) التعليم رقم 003، السابقة الذكر.

(3) القانون 19/87 المؤرخ في 08 / 12 / 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحقيق حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية لسنة 1987، العدد 50، المعدل والمتمم بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، جريدة رسمية لسنة 2010، العدد 46.

- مخططات القطعية الخاصة بالمحيطات التي أعدت لتكون مجالا لكبرى المشاريع الهيدروليكية والسدود والأحواض المائية و المساحات المسقية (مديرية الري).
- الجرد العام المنصوص عليه في المرسوم رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991⁽¹⁾ وتُستعمل هذه المعلومات الأولية لتشخيص العقار لمعرفة أصل الملكية وطبيعته القانونية.
- وتُستكمل أوراق الحالة المدنية المقدمة مع الطلب بالمعلومات الواردة في السجل العقاري الموجودة لدى المحافظة العقارية باسم الملتمس وباسم والده وباسم جده، وتمكن هذه المعلومات الأولية من تجنب ما يلي⁽²⁾:
- حالات الغش الضريبي
- حالات تحويل إجراءات التركة للتملص من دفع الحقوق النسبية الخاصة بالتسجيل والإشهار
- حالات محاولة حرمان الغائبين من الشركاء في الإرث أو الورثة من العنصر النسائي من حقوقهم الماراثية.

وعلى المحقق عن خروجه للميدان التحقيق من أخذه للوثائق اللازمة وتوفر المطبوعات المتعلقة بالإجراء وباستطاعته أن يدعو كل الاشخاص الذين ايدوا رغبتهم في المشاركة كشهود أو كمتعاضين.

الفرع الثاني : التحقيق الميداني

جاء في نص المادة 11 فقرة اولى من المرسوم التنفيذي 08-147⁽³⁾ المشار اليها اعلاه يقوم المحقق العقاري بالتنقل الى الميدان أي اثناء التحقيق الميداني بتلقي تصريحات المعني أو المعنيين بالتحقيق الذي يعرض أو يعرضون على العقار الذي يطالب او يطالبون بأحقية ملكيته، مع إظهارهم وتقديمهم أو تقديمه نسخا من المستندات التي يبنى عليها حيازته أو لها علاقة بهذه الحيازة إن وجدت، كما يقوم المحقق بتلقي تصريحات ومعلومات، واستلام مستندات كل شخص غير الطالب او الطالب حول العقار محل التحقيق العقاري، لا سيما من الملاك المجاورين للعقار أو الذين يدعون أن لهم حقوقا فيها، وعلى هؤلاء الاشخاص أن يقدموا هذه المعلومات والمستندات إلى المحقق العقاري، الذي يجمعها ويدون تصريحاتهم قصد دراستها واتخاذ الاجراء المناسب بشأنها⁽⁴⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91 - 455 المؤرخ في 23 / 11 / 1991، المتعلق بجرّد الأملاك الوطنية، جريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 60.

(2) كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 50.

(3) المرسوم التنفيذي 08 - 147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، المشار اليه سابقا.

(4) بن عبيدة عبد الحفظ، المرجع السابق، ص 218.

فالهدف من تنقل الى الميدان هو التحقيق من صفة الأفراد الذين يحضرون التحقيق، ومعاينة العقار، والتأكد من وقائع الحياة.

أولاً- التأكد من هوية الأفراد الذين يحضرون التحقيق :

عند انتقال المحقق العقاري الى محل التحقيق يقوم بتقديم نفسه، ويشرح مهمته القانونية الكلف بأدائها، وعليها كذلك التأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق والمتمثلون في⁽¹⁾ :

- 1 الملتمس (Requérant)
- 2 الجيران (Riverains)
- 3 المعارضون (Opposants)
- 4 اصحاب الحقوق العينية الظاهرة (Titulaires de droits réels apparents)

بحيث يقوم بسجيل اسامهم، وصفة كل واحد منهم، وحضور صاحب الطلب والجار المعني بالحدود إلزامياً في العقار محل التحقيق.

ثانياً- معاينة العقار والتأكد من وقائع الحياة

تنص المادة 11 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي 08 - 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية على أنه : « يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد بالتنقل الى عين المكان ويشرع على معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني»، بحيث تهدف هذه المرحلة الى ضبط حدود العقار حضورياً، مع مقارنة المخطط بالواقع الميداني ومعاينة حدود العقار بناء على تصريحات الملتمس والشاغلين المجاورين، والتأكد من عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة، فيقوم المحقق العقاري بمقارنة الجدول الوصفي الذي يعده المهندس الخبير العقاري للتأكد من حدود موقع الملكية وقوامها وطبيعتها ومضمونها وكذلك الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية، وبالنسبة لمعاينة وقائع الحياة فقد نصت المادة 10 فقرة أولى من القانون 07 / 02⁽²⁾ والتي تنص على ما يلي « يتلقى المحقق العقاري في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع و الظروف التي سمحت بممارسة الحياة على

(1) التعليم رقم 003، السابقة الذكر.

(2) القانون رقم 07 / 02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المشار اليه سابقاً.

العقار الذي يطالب بأحقية الملكية « ونصت المادة 11 فقرة ثانية من المرسوم التنفيذي 08-147⁽¹⁾ على ما يلي : « مجرد بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند ويسجل وقائع الحيازة التي

يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعينة من قبله «، بحيث انه بعد أن يتأكد من صفة الاشخاص وتعرفه على العقار، فيقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بالحيازة، وتحققه من المعايير و العناصر التي تكيف الحيازة، كما عليه ان يتأكد من أن الحيازة تطابق شروط الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني حيث يتعين أن تكون (2):

- 1 هادئة وغير مشوبة.
- 2 علنية بحيث تكون ظاهرة للملأ و غير سرية.
- 3 مستمرة، وذلك بتوالي اعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار في فترات متقاربة وغير منقطعة.
- 4 غير مشوبة بلبس.

بحيث تقدر هذه من خلال ادعاءات العارض واقوال الاشخاص الحاضرين، أو عن طريق اللجوء الى وثائق عدة نذكر منها ما يلي (3) :

(1) شهادة التصريح بالإقامة المحررة في اطار الاحصاء خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية.

(2) مستخلص من الجدول الضريبي (Un extrait de rôles)

(3) وصل دفع الضريبة العقارية (Une quittance de paiement de l'impôt foncier)

(4) شهادة التسجيل في جداول المصالح الجبائية.

كل هذه المعالم التي اشرنا اليها هامة في تقدير مدة الحيازة، ويتم المحقق العقاري التحقيق في عدة مصالح لإفادته، فعلى مستوى مصالح املاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، فإن المحقق يتأكد أن العقار موضوع طلب غير تابع للدولة ولا للبلدية، وليس وقفا، وتتم المطالبة بهذه المعلومات عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض و تكون ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري.

و في الأخير يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر المؤقت وذلك بعد الانتهاء من إجراءات وعمليات التحقيق يتضمن نتائج التحقيق، بما فيها تصريحات الطالبين والملاك المجاورين وغيرها من التصريحات التي تعتبر شهادات على

(1) المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، المشار اليه سابقا.

(2) كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 54.

(3) المرجع نفسه، ص 54.

الحيازة أو نفيها، كذلك بيان المستندات التي قدمت له، ويضع هذه النتائج المدونة في المحضر في متناول الجمهور للاطلاع عليها في الأماكن العمومية⁽¹⁾.

خلاصة الفصل

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص ص 218 - 219.

وعليه فإن خلاصة هذا الفصل والتي تضمنت عملية التحقيق العقاري قبل تسليم سند الملكية في ظل القانون 02/07 المؤرخ في 27 /02/ 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية، و باعتباره آلية قانونية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة، تتوصل الى القول بأنه فعلا جاء هذا القانون من أجل تغطية النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة والتي تنتهي في الأخير بتسليم سندات الملكية، إلا انه قبل ذلك فإن هذه العملية مرتبطة بمجموعة من الشروط و الذي حددها المشرع على سبيل الحصر منها ما يتعلق بالعقار موضوع المعاينة و التحقيق والبعض الأخر تتعلق بالحيازة و وضع اليد المكسب للملكية كما ان هذه العملية تمرّ بمجموعة من الإجراءات تتم تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري للولاية، ويتم بالموازاة وبصفة متباعدة مع عمليات مسح الأراضي العام والتقييم في السجل العقاري، كما تعتبر عملية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، عملية تقنية وقانونية محضة وهي تتم تحت إشراف ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري، وتستند بذلك مهمة التحقيق في العقار محل المعاينة إلى مفتش تابع لمصالح أملاك الدولة يكون مؤهلا قنونا وله دراية كافية بالمسائل ذات الصلة بالعقار و التي تنطبق بدون تمييز على كل العقارات ونستثني من مجال تطبيقه الاملاك الوطنية والاملاك الوقفية .

الفصل الثاني:

أثار عملية التحقيق

العقاري

تمهيد :

إن ارتباط تطهير الملكية العقارية على مجمل التراب الوطني باستكمال عملية مسح الاراضي العام يتطلب اموال ضخمة، ضف الى ذلك الصعوبات التقنية التي واجهت المكلفين بعملية المسح، و الحالة الأمنية الغير مستقرة آنذاك، كل هذه الأسباب جعلت من عملية المسح في تأخر كبير، فبادر المشرع الجزائري الى ايجاد آليات جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة من بين هذه الآليات قام المشرع الجزائري بإصدار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ساعيا من خلاله العمل على تطهير الملكية العقارية بمختلف انواعها، هذا وللحفاظ على حقوق الدولة والغير على حد سواء، جعل المشرع من اجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، كما يتضمن هذا الاخير إجراء تحقيقات عقارية ميدانية تتم من قبل أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائي التابعين للسلك أعوان مفتشي املاك الدولة، وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي.

والجدير بالذكر ان عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها في القانون 02/07، تشبه الى حد ما عملية المسح الأراضي المنصوص عليها في الامر 75-74⁽¹⁾، من حيث الإجراءات غير انه تتم إجراءات عملية التحقيق العقاري بناء على طلب الحائز او المالك، أي انه مسح اختياري بينما مسح اراضي العام يكون اجباريا.

من بين أهم الآثار المترتبة عن عملية المسح الاختياري (التحقيق العقاري) تسليم سند الملكية في حين ينتج عن عملية مسح الاراضي العام (المسح الإجمالي) تسليم دفتر عقاري، وكما اشرنا سابقا⁽²⁾ أن عملية التحقيق العقاري تتم في المناطق الغير ممسوحة، او في العقارات التي يجوز اصحابها على سندات ملكية قبل 1961/03/01، أي المناطق الخاضعة لنظام الشهر الشخصي.

وكذلك من بين اثار عملية التحقيق العقاري منازعات عقارية نظرا لحدثة هذه التجربة، حيث بدأ التطبيق الفعلي لهذا القانون سنة 2008، أي بعد صدور المرسوم التنفيذي له 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽³⁾، والذي جاء بعد سنة كاملة من صدور قانون التحقيق العقاري رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن

(1) الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المشار اليه سابقا .

(2) تناولنا هذه الإجراءات في الفرع الأول و الثاني من المطلب الثاني من المبحث الاول من الفصل الاول من هذه المذكرة، ص 36 الى 47.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، المشار اليه سابقا.

طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾، ومن بين هذه المنازعات ما يؤول الاختصاص فيها الى القاضي العقاري، ومنها ما يعود الى القاضي الاداري، ومنها ما يختص فيها القاضي الجزائي، وهذا ما سنتطرق إليه في المبحثين التاليين، لذلك جاء عنوان المبحث الاول حصول طالب التحقيق العقاري على سند الملكية، و عنوان المبحث الثاني المنازعات المتعلقة بإعداد سند الملكية وتسليمه وفقا لما يلي :

المبحث الاول : حصول طالب التحقيق العقاري على سند الملكية

إن من النتائج المنتظرة في ظل القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهذا بعد ان يقوم المحقق العقاري بكل التحريات والتحقيقات التي ترمي الى اثبات الملكية المطالب بها من طرف الغير وحماية حقوقه، هي تسليم سند الملكية، ولا يتم ذلك إلا إذا ثبت ان صاحب هذا الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري المادة 827، 828، 829⁽²⁾ و حسب المادة 4 فقرة أولى من القانون 02/07 المشار اليه اعلاه والتي نصت على ما يلي « يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة او بواسطة شخص آخر ... »، وبالتالي يعترف له بأحقية على العقار مجال التحقيق⁽³⁾.

من خلال ما سبق ذكره في الفصل الاول، وبعد انتقال المحقق العقاري المعين من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن اعوان سلك مفتشي أملاك الدولة⁽⁴⁾ الى عين المكان والتأكد من هوية الأشخاص، وفحص كل الوثائق والشهادات الكتابية و الجبائية، و معاينة العقار وتلقي التصريحات من طرف المعنيين بالتحقيق و التأكد من وقائع الحيازة طبقا لأحكام القانون المدني، فإن المحقق العقاري يقوم بتدوين نتائج التحريات التي اجراها والنتائج التي تحصل عليها على اثر استشارته لمصالح أخرى، ويقوم بإعداد محضر مؤقت، ويضع هذه النتائج المدونة في متناول الجمهور للاطلاع عليها في الأماكن العمومية، وخاصة في مقر البلدية التابع لدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق، وفي مقر مصالح الحفظ العقاري، لإثارة احتجاجات و اعتراضات كل من له الحق في ذلك، ولضمان احترام ملكية و حقوق الغير والحائزين المجاورين و الدولة والجماعات المحلية⁽⁵⁾.

(1) القانون 02/ 07، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، المشار اليه سابقا.

(2) الأمر 58/75، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المتضمن قانون المدني، المشار إليه سابقاً.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 328 .

(4) المادة 9 الفقرة الثانية من قانون 02 /07، المشار اليه سابقا.

(5) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص ص 218 - 219.

و للتفصيل أكثر ارتأينا أن نتطرق في المطلب الاول الى كيفية إعداد محاضر التحقيق وفي المطلب الثاني الفصل في نتائج التحقيق وإشهار الحقوق عن هذا التحقيق وتسليم سند الملكية وفقا لما يلي :

المطلب الاول : إعداد محاضر التحقيق

بعد الانتهاء من جميع إجراءات التحقيق العقاري الميداني المشار اليها سابقا من طرف المحقق العقاري الذي خول له القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهذا حسب ما جاء في الفقرة الأولى و الثانية من المادة 10 منه على أنه « يتلقى المحقق العقاري في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيابة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.

يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير...» و الذي يكون بناء على طلب يقدمه الحائز إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، بحيث يقوم المحقق العقاري بتدوين نتائج التحقيق المنصوص عليها في المادة 11 فقرة اولى من القانون 02/07⁽¹⁾ و المادة 11 فقرة الثالثة والرابعة من المرسوم التنفيذي 08 – 147 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية⁽²⁾، حيث يجب أن يراعي المحقق بمقتضى هذا الإجراء عمليات التحقيق والتحرري الميداني وضرورة حماية املاك الدولة وجماعتها الإقليمية التابعة لها والحائزين المجاورين و حماية الملاك و حقوق الخواص، بما في ذلك تلقي وتقييد كل الاحتجاجات والاعتراضات التي يبديها ذوي الشأن أثناء العملية⁽³⁾.

الفرع الاول : تحرير محضر مؤقت

حسب المادة 10 الفقرة الثالثة من القانون 02 /07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أنه عقب الانتهاء من عمليات الأولى من التحقيقات المباشرة والتحرري فإنه ينتج عن ذلك تحرير محضر مؤقت، حيث نصت المادة المشار اليها اعلاه « .. يحرر محضرا مؤقتا، مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه.»

(1) القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المشار اليه سابقا.

(2) جاءت في نص المادة 11 فقرة الثالثة والرابعة من المرسوم التنفيذي 08 – 147 ما يلي : « ... يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق.

يجرد ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقيق منها.»

(3) لعريض امين، المرجع السابق، ص 10.

و جاء في نص المادة 12 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، على ما يلي: « يجرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه... »

لذلك يستوجب على المحقق العقاري على إثر هذه المرحلة وفي أجل 15 يوما من الانتقال الى مكان وجود العقار محل التحقيق ان يجرر محضرا مؤقتا⁽¹⁾ يتضمن ما يلي :

- معلومات عن المعني بالطلب، العقار موضوع التحقيق، اصل ملكيته وكيفية تملكه
- سير العملية والأحداث التي وقعت أثناء القيام بالتحريات.
- تكييف عناصر الحيازة، صفاتها ومدة الحيازة بالاستناد إلى الوثائق المقدمة.
- أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم.

فيتم بعد ذلك إشهار محضر التحقيق المؤقت في أجل 08 أيام من تاريخ تحريره و نشره عن طريق اللصق في مقر بلدية موقع العقار التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق لمدة 30 يوما، لكي يطلع الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة كل من له مصلحة في ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 11 فقرة اولى من القانون 07-02⁽²⁾ والتي نصت على ما يلي « تقيد الاحتجاجات او الاعتراضات المثارة اثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي... »

وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوما بعد ثمانية 08 ايام من بداية لصق المحضر المؤقت، وهذا ما نصت المادة 12 الفقرة الثانية و الثالثة من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية⁽³⁾ فنجدها انها قيدت هذه الاعتراضات و الاحتجاجات في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا.

(1) الملحق رقم : 08 محضر مؤقت للتحقيق العقاري، تبعا للمرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، المشار اليه سابقا.

(2) القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المشار اليه سابقا .

(3) جاءت في نص المادة 12 فقرة الثانية و الثالثة من المرسوم التنفيذي 08-147 ما يلي : « ... تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما، في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات و اعتراضات محتملة.

تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (8) أيام من بداية مدة اللصق المحضر المؤقت «

وفي حالة وجود احتجاجات أو اعتراضات تقيد في سجل خاص كما اشرنا سابقا، وكما أنه يمكن أن لا يكون هنالك احتجاجات أو اعتراضات حول هذا العقار محل التحقيق هذا ما يجعلنا نتطرق الى حالتين وفقا لمايلي:

أولا : الحالة الأولى عدم وجود اعتراضات أو احتجاجات

في حالة اذا ما لم يوجد اعتراض أو احتجاج حول العقار محل التحقيق يقوم المحقق العقاري مباشرة بتحرير المحضر النهائي⁽¹⁾ عملا بنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08 – 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام المحقق، إذ يعتبر حجة فيها يتعلق بإثبات حق الملكية⁽²⁾.

ثانيا : الحالة الثانية وجود الاعتراضات و الاحتجاجات

في حالة وجود احتجاجات أو اعتراضات أثناء سريان اجل ثلاثين يوما يحاول المحقق إجراء صلح بين الأطراف، وذلك بعقد جلسة صلح في غضون 08 ايام على الاكثر من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض، حيث نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 08 – 147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والتي نصت على ما يلي : « واذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 اعلاه يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية (08) أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات.

يقوم المحقق عند الاقتضاء بتنقل جديد الى عين المكان».

يتضح لنا من نص المادة المشار إليها اعلاه انه يمكن للمحقق التنقل الى الاماكن ثانية عند الاقتضاء، وذلك من اجل دراسة التظلمات أو الاعتراضات المحتملة المرفوعة من المالكين الى الحائزين المجاورين، أو كل شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني وهذا ما اشارت اليه المادة 11 فقرة الثانية من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽³⁾، وينتج عن حالة الصلح احتمالين، إما باتفاق الأطراف، وإما بعدم الاتفاق.

(1) الملحق رقم : 09 المحضر النهائي للتحقيق العقاري، تبعا للمرسوم التنفيذي 08 – 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، المشار اليه سابقا.

(2) تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08 – 147 على ما يلي: « في حالة ما اذا لم يقدم احتجاج أو اعتراض ، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به ».

(3) تنص المادة 11 الفقرة الثانية من القانون 02 / 07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على ما يلي : «... وعند الاقتضاء، يتنقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني».

1/ اتفاق الأطراف : اذا توصل الأطراف الى اتفاق، يقوم المحقق بتحرير محضر الصلح⁽¹⁾، بحيث يكون مؤرخ وممضي من طرف المحقق و الأطراف، ويستأنف إجراء التحقيق، وذلك بتحرير المحضر النهائي، مع مراعاة نتائج الاتفاق وهذا حسب ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 08 – 147 : « يجرى المحقق العقاري، اذا ما افاضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين، محضرا للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 اعلاه، آخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى الى الصلح ».

2/ عدم اتفاق الاطراف : في حالة ما اذا باءت محاولة الصلح بالفشل ولم يتفق الاطراف على عملية الصلح يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر عدم الصلح⁽²⁾، يبين فيه توقيف عملية إجراء التحقيق الى غاية صدور قرار قضائي نهائي، وأجال رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة والمحددة بشهرين من تاريخ تسليم المحقق العقاري محضر عدم الصلح للأطراف المعنية حيث نصت المادة 12 الفقرة الثانية و الثالثة و الرابعة من القانون 07 – 02⁽³⁾ على ما يلي : « في حالة ما اذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يجرى محضرا بعدم الصلح.

يجوز للمعتضين، ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض رفضه، خلال مهلة شهرين اثنين (02) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

توقف الإجراءات الى غاية صدور الحكم في الدعوى ... »

يرسل المحقق نسخة من محضر عدم الصلح الى المحافظ العقاري للتأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية، وفي حالة عدم رفع الدعوى في الآجال المحددة يستمر التحقيق دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والمنازعات المذكورة⁽⁴⁾، وفي حالة ما اذا رفعت الدعوى القضائية فعلى المدعي وخلال 08 ايام التي تلي انتهاء مهلة شهرين لرفع الدعوى القضائية أي بعد شهرين من تسلمه محضر عدم الصلح، يتم اشهار العريضة الافتتاحية على مستوى المحافظة العقارية وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة والمنصوص عليها في المادة 27 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث جاء في نص المادة ما هذا الأمر يلي : « إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها عملية مسح الاراضي،

(1) الملحق رقم : 10 محضر الصلح.

(2) الملحق رقم : 11 محضر عدم الصلح .

(3) القانون رقم 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المشار اليه سابقا.

(4) مرامرية حمة، مداخلة بعنوان : دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، جامعة قاصدي مرباح وورقلة، 2012، ص 9.

تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم «.

والمادة 113 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 1976/04/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري العدل والمتمم⁽¹⁾، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 08-147⁽²⁾ حيث جاء في نص نصت المادة ما يلي: « يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما اذا رفعت الدعوى خلال الثمانية (08) أيام على الأكثر، التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 اعلاه.

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب.

ويتم ذلك بالإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو منصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/04/25 والذکور اعلاه، بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار «.

نستنتج من نص المادة انها تقضي بإنشاء بطاقة شخصية باسم المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى، بالإضافة الى ذلك تعيين العقار.

و حسب ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، فإنه بعد ان يتم اشهار الدعوى في الآجال المنصوص عليها قانونا يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري، ليعلم هذا الأخير بدوره الطالب أو المعني بتعليق إجراءات التحقيق الى غاية الفصل في النزاع، وصدور حكم قضائي نهائي، كما يبلغ الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة التحقيق العقاري في اطار عملية جماعية، وفي حالة ما اذا لم يتم اشهار العريضة الافتتاحية في الآجال المنصوص عليها قانونا يبلغ المحافظ العقاري المدير الولائي للحفظ العقاري والذي يعلم الملمس أو المعني بمواصلة عملية التحقيق العقاري

(1) نصت المادة 113 من المرسوم 76-63، المعدل متمم بالمرسوم التنفيذي 93-123، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : « خلافا لأحكام المادة 19 و 26 من هذا المرسوم والى ان يتم اعداد مسح للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية ، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من وزير المالية «.

(2) المرسوم التنفيذي 08 - 147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المشار اليه سابقا.

ولالإشارة أنه يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر اذا تعذر الامر لمواصلة التحقيق العقاري الموقف⁽¹⁾.

الفرع الثاني : تحرير المحضر النهائي

بعد الانتهاء من عملية التحقيق و استكمال مدة الاعتراض المحددة بـ 30 يوماً، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر النهائي⁽²⁾، وذلك في عدم وجود احتجاجات او اعتراضات، ويسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به وهذا ما نصت عليه المادة 13 الفقرة اولى من المرسوم التنفيذي 08 - 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽³⁾، ويعتبر المحضر حجة الى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية⁽⁴⁾.

و يتعين على المحقق العقاري أن يسرد بكل دقة سير العمليات وكل حادث جدير بالذكر ويلحق به محضر وضع معالم الحدود الذي يتضمن رسوما تكشف عن مكان كل معلم من معالم الحدود، ويتعلق الأمر بتقرير موجز، وعليه فإنه في هذه الحالة يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار وهاذ بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب، ويعد محضر تعيين معالم الحدود الذي يوقع من طرف المهندس الخبير العقاري والمحقق، وذلك طبق لنص المادة 13 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 08 - 147 والتي نصت على ما يلي : « ... يقوم المهندس الخبير بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم العقار، ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه ايضا المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة الى معالم الحدود ورقم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري ».

وعليه يسلم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي باعتبار ان مقرر الاعتراف بحق الملكية يعد من اختصاصه .

المطلب الثاني : الفصل في نتائج التحقيق وإشهار الحقوق المقررة واعداد سند الملكية

(1) تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 على ما يلي : « اذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الآجال المذكورة في المادة 17 أعلاه ، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب او المعني .

يستمر التحقيق العقاري إذن، طبقاً لأحكام المادة 13 أعلاه، دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار ... »

(2) الملحق رقم : 09 محضر نهائي للتحقيق العقاري.

(3) نصت المادة 13 فقرة اولى من المرسوم التنفيذي 08 - 147 على ما يلي : « في حالة ما اذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض ، يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به ».

(4) مرامرية حمة، المرجع السابق، ص 09.

إن عمليات تحليل التصريحات والشهادات و الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالاعتراف له بالملكية على اساس التقادم المكسب، تؤدي الى تحرير محضر نهائي وأما اذا كان هنالك احتجاجات او اعتراضات فلا يحرر المحضر النهائي وبعد ان يتم تحرير هذا الأخير يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقرر التقييم، الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويتم شهره في المحافظة العقارية⁽¹⁾.

للتفصيل أكثر ارتأينا ان نتطرق في الفرع الاول الى الفصل في نتائج التحقيق وفي الفرع الثاني إشهار الحقوق المقررة واعداد سند الملكية وفقا لما يلي :

الفرع الاول : الفصل في نتائج التحقيق

بعد الانتهاء من عملية التحقيق يسلم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة بيه الى مدير الحفظ العقاري الولائي باعتبار ان مقرر الاعتراف بالملكية يعد من اختصاصه يتكون هذا الملف من الوثائق التالية⁽²⁾:

- الطلب و الوثائق الملحقة به.
- المحضر المؤقت والمحضر النهائي.
- العقار موضوع التحقيق الذي يحدده الكشف الوصفي.
- نتائج التحريات الشخصية التي يجريها المحقق والنتائج التي يحصل عليها من مصالح أخرى على إثر استشارة أو طلب.
- التقرير المفصل الذي يثبت فيه كل مراحل التحقيق مكثبا وميدانيا بما في ذلك أقوال الشهود و تاريخ وساعة الخروج إلى الميدان يبينان في التقرير (التأخير الحاصل خارج إرادة المحقق يتعين الإشارة إليه).
- محضر الصلح في حالة ذلك.

وعليه يقوم المحافظ العقاري الولائي بدراسة الملف وذلك بتحليل التصريحات والشهادات و الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب، وعلى إثر دراسة الملف فإننا نكون بين نتيجتين إما ان يعترف بحق الملكية وذلك بإعداد مقرر التقييم، وإما أن يرفض ترقيم الملكية بإعداد مقرر رفض التقييم وهذا ما سنراه وفقا لما يلي :

أولا- إعداد مقرر التقييم

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 331.

(2) كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص ص 57 - 58.

في حالة ما اذا تبين للمدير الحفظ العقاري الولائي ان الملتزم يمارس حيازة حقيقة طبقا لأحكام القانون، وتسمح له بالحصول على حق الملكية العقارية عن طريق التقدم المكسب وفقا لنص المواد 827، 828، 829 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾، فإنه يقوم بتحرير مقرر التقييم⁽²⁾ الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية⁽³⁾ على ان يتضمن هذا المقرر ما يلي⁽⁴⁾ :

- إسم المالك المعترف له بالملكية، لقبه، تاريخ ومكان ميلاده، موطنه ومهنته، وفي حالة الشيوخ مجمل الشركاء في الشيوخ

- تعيين العقار بناء على الكشف الوصفي و المخطط الطبوغرافي المعد من طرف الخبير العقاري الذي يشير الى معالم الحدود.

ليقوم بعد ذلك باستدعاء صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق المهندس الخبير العقاري، بتثبيت معالم العقار محل التحقيق، وعلى نحو متطابق مع المخطط المرفق مع الطلب، ويعد بعد ذلك محضر تثبيت المعالم⁽⁵⁾ ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة الى المعالم، وبعدها يرسل محضر وضع المعالم والمخطط الطبوغرافي المتمم الى المحقق العقاري، بعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بإرسال مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا وهذا ما اشارة إليه المادة 15 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽⁶⁾.

ثانيا- إعداد مقرر رفض التقييم : في حالة إذا لم يفض إجراء التحقيق العقاري إلى نتيجة وذلك من حيث اذا ثبت من عملية دراسة التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب أنه لا يمارس حيازة وفقا للقانون الذي يسمح له بالحصول على حق الملكية على أساس التقدم

(1) الأمر 58/75، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المتضمن قانون المدني، المشار إليه سابقاً.

(2) الملحق رقم 12 : مقرر التقييم العقاري.

(3) نصت المادة 14 من القانون 02/07 على ما يلي : « اذا نتج عن تحليل التصريحات، والاقوال، والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري، ان صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقدم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقبه على العقار محل التحقيق العقاري ».

(4) أنظر محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 331.

(5) الملحق رقم : 13 محضر تثبيت المعالم.

(6) جاء في نص المادة 15 من القانون 02/07 ما يلي : « في حالة ما اذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري ، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس الحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، موقرا بتعلق بالتقييم العقاري، بإسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري.

يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ ».

المكسب ووفقا لإحكام القانون المدني، فإنه لا يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق، وفي هذه الحالة فإن مدير الحفظ العقاري ملزم بتسليم مقرر رفض التقييم⁽¹⁾، بحيث يجب ان يكون هذا المقرر معللا لأسباب الرفض، ثم يبلغ الى الملتمس صاحب الطلب في أجل ستة اشهر على الأكثر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، وفي حالة التحقيق الجماعي يقوم بإخطار الوالي⁽²⁾.

كما انه يمكن لطالب التحقيق أن يطعن في قرار رفض التقييم امام الجهات القضائية المختصة، وفقا للآجال والإجراءات المنصوص عليها في المادة 17 الفقرة الثانية من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽³⁾.

الفرع الثاني: إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية

إن النتيجة المرجوة من عملية التحقيق العقاري هو تسليم سند ملكية، وباعتبار ان محل التحقيق ينصب على حق عيني عقاري، فقد اوجب المشرع الجزائري إخضاعه للشهر العقاري⁽⁴⁾ المنصوص عليه في القواعد العامة وكذلك في قانون التحقيق العقاري.

أولاً- إشهار الحقوق المقررة

بالرجوع لأحكام نص المادة 793 من الامر 75-58⁽¹⁾ نجدها قد نصت على ما يلي : « لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات

(1) الملحق رقم : 14 مقرر رفض التقييم.

(2) لعريض أمين، المرجع السابق، ص 12.

(3) نصت المادة 17 الفقرة الثانية من القانون 02/07 على ما يلي: «... يكون المقرر المذكور اعلاه، قبلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانون ...».

(4) يقصد بالشهر العقاري على انه تعبير عن اجراء قانوني يتمثل في مجموعة القواعد القانونية التي تبين كيفية إشهار الاملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية لدى الجهة المكلفة بذلك وتنظيمها والتي يطلق عليها اسم المحافظة العقارية ويتم إخضاع كافة المعاملات الواردة على عقار سواء كانت اصلية أم تبعية الى الإشهار عن طريق التسجيل أو عن طريق القيد لدى الهيئة المحدثة لذات الغرض والتي تعتبر المكان والجهة الوحيدة التي يمكن لكل شخص الاطلاع على ما ورد على عقار ما أو حق عقاري ما من تصرف بناء على طلب يقدمه الى ممثلها القانوني، ومن اهدافها احاطة كافة الناس وعلى الاخص المتعاملين في ميدان العقار بواقعه القانوني والحقوق العقارية العينية المثقلة به و بهذا يمكن للجميع الاشخاص من التأكد من وضعية هذا العقار والتعرف عليه. انظر خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ب ط، ص 118.

التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار»، كما أنه قد نصت المادة 16 الفقرة الثانية من القانون 02/07 على ما يلي: « يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في سجل العقاري...».

و ان ما ينتج عن عملية التحقيق العقاري هو تسليم سند ملكية، لذلك فقد اخضع المشرع الجزائري مقرر التقييم الى إجراءات الشهر على غرار باقي السندات الأخرى، وهذا في حالة الاعتراف بالملكية اذ يرسل مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر التقييم، الى المحافظ العقاري المختص إقليميا بغية إشهاره في السجل العقاري، بحيث يرفق هذا القرار بالمستندات التالية⁽²⁾:

- محضر وضع معالم الحدود الموقع من المحقق والمهندس الخبير العقاري.
- المخطط الطبوغرافي المستكمل بعملية وضع معالم الحدود.
- الكشف الوصفي للعقار.
- بطاقة التقييم.
- المحضر النهائي.
- وثائق الحالة المدنية.

يقوم المحافظ بتقييم العقار من خلال إشهار الحقوق التي وقع إثباتها أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري عن طريق التأشير في البطاقات العقارية المؤقتة⁽³⁾، فبمفهوم نص المادة 88 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾ فإنها تمثل تنفيذ شكلية للإشهار، وتعتبر نقطة انطلاق الوحيدة والحصرية لعملية نقل الملكية التي يكرسها، حيث جاء في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ما يلي: « يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة .

(1) الأمر 75-58، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المتضمن قانون المدني، المشار إليه سابقاً.

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

(3) نصت المادة 27 من الامر 74/75، يتضمن إعداد مسح اراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المشار اليه سابقا، على ما يلي: « إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها عملية مسح الاراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم».

(4) تنص المادة 88 من المرسوم التنفيذي 76-63، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم على ما يلي: « لا يمكن القيام بأي اجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق او مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الاخير وذلك مع مراعاة احكام المادة 89 ادناه».

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 1976/03/25 والمذكور اعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها». وبالتالي يصبح هذا الاجراء من الاستثناءات الواردة على مبدأ الشهر المسبق، و بالرجوع الى المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الملغى بالقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري المادة 19 منه، حيث ان المشرع الجزائري جعل عقد الشهرة من الاستثناءات الواردة من قاعدة الشهر المسبق⁽¹⁾.

وفي حالة ما اذا تعلق الامر بإشهار عقار له سند فقد حدثته، مشهر قبل 1961/03/01، وجب شطب الاجراء المنفذ آنذاك حتى ولو كان مشهرا بمحافضة عقارية اخرى، غير تلك المختصة إقليميا عن طريق الاتصال بمدير الحفظ العقاري الولائي بالمحافضة المشهر فيها هذا السند من اجل شطبه⁽²⁾.

ولالإشارة ان المشرع قد اعطى بموجب الامر 75-74⁽³⁾، صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة، أو الناقلة، أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري، وكذا محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الاراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي، وذلك بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية والقانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، فإن مواد القانون 02/07 قد منحت المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات الترقيم العقاري⁽⁴⁾.

وبما ان التحقيق العقاري يكون في الاراضي غير المسوحة فبالنظير هذه الاراضي تكون خاضعة لنظام الشهر الشخصي⁽⁵⁾، حيث اكمل المشرع الجزائري بعد الاستقلال العمل بأحكام القانون المدني الفرنسي، وبالتالي بقي نظام

(1) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ب ط، ص 53.

(2) التعلية رقم 003، السابقة الذكر.

(3) الامر 75-74، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري للمحافظ العقاري، المشار اليه سابقا.

(4) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 333.

(5) نظام الشهر الشخصي عملية الشهر وفق هذا النظام، تتم على اساس أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ الحق أو نقله، دون الحاجة الى النظر للعقار محل التصرف، لذلك فإن البلدان التي تبنت هذا النظام رصدت سجلات في كل مراكز الاقليم تقيد فيها كل التصرفات المنشئة الناقلة، المعدلة أو المسقطة للحقوق العينية سواء كانت اصلية او تبعية. أنظر الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999، ب ط، ص 03.

الشهر الشخصي مطبقا في الجزائر⁽¹⁾، لهذا فإن الحقوق المقررة في مقرر التقييم تشهر في البطاقات الشخصية وليست في بطاقات العينية كما هو الحال في المسح الاراضي العام طبقا لنظام الشهر العيني، الى حين تعميم عملية المسح على مستوى الوطن، ويتم بعد ذلك شهرها في البطاقات العينية بعد ان كانت مشهورة في البطاقات الشخصية.

ثانيا- تسليم سند الملكية

جاء في نص المادة 16 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري ما يلي: « يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

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

يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم .»

يفهم من نص المادة انه و على إثر الانتهاء من عملية الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية⁽²⁾ يتضمن كافة البيانات الإلزامية وفقا لما جاء به النموذج الملحق بالمرسوم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ويرسله الى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي بدوره يقوم بتسليمه لصاحب طلب التحقيق، وهذا ما اكدته المادة 21 من المرسوم 08-147 المشار اليه اعلاه حيث نصت على ما يلي: « يعد المحافظ العقاري على اثر إشهار مقرر التقييم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا الرسم .»

مقابل دفع رسم الشهر العقاري باستثناء السندات المعدة في اطار عملية جماعية فهي معفاة من هذا الرسم⁽³⁾.

وفي حالة ما اذا كان العقار المعني على الشيوخ، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ محرر أمام المدير الولائي للحفظ العقاري، أو مقابل وكالة معدة من طرف موثق⁽¹⁾.

(1) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 46.

(2) الملحق رقم : 16 سند الملكية .

(3) بحسب هذا المبلغ وفق للجدول المحدد في قانون المالية، انظر قانون المالية رقم 07 - 12 المؤرخ في 2007/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، العدد 82.

وبعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري، فإن المديرية الولائية للحفظ العقاري تحتفظ بملف التحقيق، حيث يجب ان يحتوي على مجمل الوثائق المعدة اثناء العملية، كما يجب ان يحتفظ بنسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض التقييم، وذلك طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 08-147 والتي تنص على ما يلي : « يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة اثناء التحقيق، وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض التقييم العقاري، المنصوص عليه في المادة 17 من القانون 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق لـ 27 فبراير سنة 2007 والمذكور اعلاه.

ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية «.

إن عملية تسليم سند الملكية عن الطريق التحقيق العقاري، تصادف العديد من الصعوبات خاصة عدم توافر الوسائل المادية اللازمة والموارد البشرية، وتخوف مدراء الحفظ العقاري من الإجراء ما أدى بالبعض منهم الى ارجاء تطبيق القانون 02/07 مما جعل عملية تسليم سند الملكية تسير ببطء شديد⁽²⁾.

وتعتبر عملية التحقيق العقاري طبقا للقانون 02/07 مسحا اختياريا أي بناء على طلب، ويشبه عملية المسح من حيث الاجراءات من حيث افتتاح عمليات التحقيق، وكذلك من حيث الأعمال التحضيرية ومن خلال جمع المخططات القديمة المشار اليها سابقا مثل (مخططات مجلس الشيوخ، خريطة قيادة الأركان ... إلخ) بالإضافة الى التشابه بينهما في عملية تقييم العقار ومقرر التقييم، لكن وكما ذكرنا سابقا فإن عملية التحقيق طبقا للقانون المذكور اعلاه يكون بناء على طلب وتكون على العقار موضوع طلب التحقيق فقط، بينما عملية المسح العام للأراضي يكون على كامل اقليم البلدية يوقعه السيد والي الولاية المختص اقليميا ويكون القرار هو بداية انطلاق اشغال المسح العام والذي يكون اجباريا، وكما نلاحظ وجه الشبه بين العمليتين من حيث الاعمال الميدانية والتي تتمثل في عمليات التحديد والتقييم العقاري⁽³⁾، إلا أنه ينتج عند الانتهاء من عملية التحقيق العقاري سند الملكية حسب ما جاء في نص المادة 16 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم

(1) نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 على ما يلي: « يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ ، سند الملكية الى احد المالكين في الشيوخ، إما على اساس تصريح كتابي يقوم به كل المالكون في الشيوخ امامه، و إما على أساس وكالة موثقة «.

(2) المذكرة رقم 7831، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، المؤرخة في 29/06/2009 تتضمن تطبيق احكام القانون 02/07، والصعوبات التي تواجه عمليات التحقيق.

(3) جديلي نوال، مداخلة : حول إشكاليات الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتقييم العقاري، الملتقى الوطني الرابع " الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر "، جامعة المدية، 2011، ص 11.

سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وقد أكدته المادة 21 من المرسوم 08-147 المشار إليه أعلاه حيث نصت على ما يلي : « يعد المحافظ العقاري على اثر إشهار مقرر التقييم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقاً للنموذج الملحق بهذا الرسم ».

وبالنسبة لمسح أراضي العام و تأسيس السجل العقاري فإنه تسلم لمالكي العقارات المسوحة و المرقمة ترقيماً نهائياً و بناء على طلبهم يصبح بذلك الدفتر العقاري السند الرسمي و الوحيد المثبت للملكية العقارية بالنسبة لكل عقار مسوح و انطلاقاً منه يصبح نظام الشهر عينياً⁽¹⁾.

يشمل هذا الأخير جميع البيانات المتعلقة بالعقار المسوح، و يحرر بطريقة واضحة و مقروءة بالخبر الأسود طبقاً للمادة 45 من المرسوم 76-63⁽²⁾.

وللإشارة أنه في حالة رفع احتجاج أمام القضاء على عملية التحقيق و شهرها بالمحافظة العقارية، فإنه يمكن لمدير الحفظ العقاري وقف إجراءات التحقيق العقاري طبقاً للقانون 02/07، في حين أنه إذا تم شهر الدعوى القضائية لا يتم توقيف إجراءات تسليم الدفاتر العقارية إلا بناء على أمر القاضي⁽³⁾.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بإعداد سند الملكية

لقد جاء قانون 02/07⁽⁴⁾ والرسوم التنفيذي له 08-147⁽⁵⁾، لمعالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهر، بحيث أنه أكدت الجهات القضائية المختصة إساءة استعمال هذه الآلية حيث تم إحصاء نسبة 7 % من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة و مجلس الدولة حول هذا الموضوع في الفترة الممتدة بين

(1) التعلية رقم 16 المؤرخة في 21 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري

(2) المادة 45 من المرسوم 76-63، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

(3) جديلي نوال، المرجع السابق، ص 11.

(4) القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المشار إليه سابقاً.

(5) المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية، المشار إليه سابقاً.

2000 إلى 2005⁽¹⁾، إلا إن عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري تؤدي إلى حدوث منازعات قضائية عديدة، وقد منح القانون 02/07 الحق للملاك أو الحائزين المجاورين أو الدولة وجماعتها الإقليمية وكل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق بتقديم الاحتجاجات والاعتراضات، التي قد يترتب عنها منازعات، منها قد تثار عند تطبيق هذا القانون سواء أثناء سير التحقيق أو بعده، ومنها ما يؤول الاختصاص فيه إلى القضاء الإداري متى تعلق الأمر بالمطالبة بإلغاء مقرر التقييم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي بإعتبار هذا الأخير موظف عمومياً وبالتالي يعتبر ممثلاً للمؤسسة العمومية ذات طابع إداري، ومنها ما يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي، وهذا في حالة المنازعة في صفة الحائز أو في حالة اكتشاف تزوير أثناء عملية التحقيق، لذلك وجب عرض هذه المنازعات على الجهات المختصة طبقاً لمعايير و ضوابط موضوعية وشكلية حددت طبقاً لهذا القانون و المرسوم التنفيذي له، وللتفصيل أكثر حول الجهات المختصة للفصل في المنازعات المتعلقة بعمليات تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07، ارتأينا التطرق إلى كل من اختصاص القضاء العادي للنظر في منازعات التحقيق العقاري في المطلب الأول، وكذا اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات التحقيق العقاري :

المطلب الأول : اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات التحقيق العقاري

بالرجوع لنص المادة 9 فقرة الثانية من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، حيث جاء فيها ما يلي : « يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي املاك الدولة ... »، بحيث يفهم من نص المادة أن من أهم إجراءات التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 المشار إليه أعلاه هو تنقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعينة الحيازة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب وهذا حسب ما اشارت إليه المادة 10 من نفس القانون المشار إليه أعلاه⁽²⁾، مع مراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها الدولة وجماعتها الإقليمية ومصالح الأوقاف وهذا حسب ما نصت عليه المادة السادسة الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 08-147⁽³⁾ المتعلق

(1) عزوزي حازم، المرجع السابق، ص 98.

(2) جاء في نص المادة 10 من القانون 02/07 ما يلي : « يتلقى المحقق العقاري في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.

يقوم بكل التحريات و التحقيقات لأثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير .

يجر محضراً مؤقتاً، مسبباً قانون ، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه».

(3) جاء في نص المادة 06 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 08 - 147 ما يلي : « ويرسل نسخاً منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى

المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي ولأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح لإصاقتها».

بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، حيث يمكن لهم تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات أمام المحقق أو في سجل الخاص المفتوح لهذا الغرض في مصالح الحفظ العقاري، وفي حالة حدوث احتجاجات و اعتراضات على صفة الحائز أو الحائزين أو حالة التعدي على معالم الحدود، حيث يتطلب ذلك تدخل القاضي العقاري، كما انه يمكن للقاضي الجزائي أن يتدخل في حالة استعمال تصريحات ووثائق مزورة أثناء تطبيق هذا القانون، نظرا لتعقيد عملية التحقيق العقاري، ونظرا لأنه حديث التطبيق وللتفصيل أكثر يستوجب علينا التطرق الى كل من المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري وكذا المنازعات التي يتدخل فيها القاضي الجزائي وفقا لما يلي :

الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

مادام أن قانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 مبني على أساس التقادم المكسب، أجاز لكل شخص يثبت حيازته على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 808 وما بعدها من القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يتوج بتسليم سند ملكية⁽¹⁾، وخلال سير عمليات التحقيق يمكن ان ينتج عن ذلك احتجاجات واعتراضات، وعليه فإنه في هذه الحالة يطبق المحقق العقاري الإجراءات التي أشرنا اليها سابقا⁽²⁾.

وفي حالة ما اذا ظهر احتجاج أو اعتراض يمكن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا في أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية امام الجهات المختصة وهذا حسب ما نصت عليه المادة 12 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وتكون الدعوى بواسطة عريضة افتتاحية تتضمن الشروط الشكلية والموضوعية لرفع الدعوى⁽³⁾.

أولا - الاختصاص النوعي : يقصد بالاختصاص النوعي ولاية الجهة القضائية على اختلاف درجاتها بالنظر في نوع محدد من الدعاوى، فالاختصاص النوعي هو توزيع القضايا بين الجهات القضائية المختلفة على أساس نوع الدعوى بعبارة أخرى، هو نطاق القضايا التي يمكن أن تباشر فيه جهة قضائية معينة ولايتها وفقا لنوع الدعوى⁽⁴⁾.

يختص القاضي العقاري على وجه الخصوص بالنظر في إحدى الحالات الإحدى عشر (11)⁽¹⁾ الواردة في المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فيفري 2008، كما منح المشرع صراحة الاختصاص للقسم العقاري للنظر في القضايا التالية⁽²⁾:

(1) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 180.

(2) تناولنا هذه الإجراءات في الفرع الأول من المطلب الأول من المبحث الأول من الفصل الثاني من المذكرة، ص 69 - 70.

(3) المادة 14، 15، 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147، المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، المشار اليه سابقا.

(4) بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداداي، الجزائر، 2011، ط 3، ص 74.

- 1- المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها .
- 2- الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها.
- 3- المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص.
- 4- المنازعات الناتجة عن مقايضة عقارات تابعة للدولة مع عقارات تابعة لمملكية خاصة.

ثانيا - الاختصاص الإقليمي

يؤول الاختصاص الإقليمي الى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وهو ما ينسجم مع نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

بحيث يمكن ان نتصور موضوع النزاع حول حيازة الحائز بتخلف أحد أركانها (الركن المادي، الركن المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء، العلنية، الاستمرار) أو كونها حيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء، وعليه فإنه ترفع الدعوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيازة أمام القسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري، وينجم عن رفعها وقف وتجميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية⁽⁴⁾.

ان الدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من قبل المعارض المالك أو الحائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص⁽⁵⁾.

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

بالرجوع لنص المادة 18 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ما يلي : « في حالة اكتشاف ترقيم على اساس

(1) المادة 512 من القانون 08-09، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المشار اليه سابقا.

(2) المادة 513، 515، 516، 517 من قانون 08-09، المشار اليه سابقا.

(3) بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 368.

(4) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 181.

(5) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 339.

تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية».

وعليه يفهم من نص المادة أنه متى وصل الى علم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بوجود تصريحات كاذبة ووثائق مزورة أودعها المستفيد من التقييم العقاري، فإنه يقوم هذا الاخير برفع دعوى قضائية لإلغاء التقييم العقاري المعني، وتقديم شكوى لوكيل الجمهورية لتحريك الدعوى.

وعليه فإنه في حالة ما اذا أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة فإنه يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات⁽¹⁾ (المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة)، واذا استظهر أمام المحقق العقاري وثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 وما بعدها من قانون العقوبات وحسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية، ادارية⁽²⁾.

وجريمة التزوير التي تقع على المحررات الرسمية والعمومية يمكن ان تتخذ احدى الطريقتين سواء كانت التزوير المادي أو التزوير المعنوي :

أولاً- التزوير المادي : وقد عرفه الفقه بأنه كل تغيير للحقيقة في محرر بطريقة تترك فيه أثر يدركه الحس وتقع عليه العين سواء بزيادة أو بحذف أو تعديل أو باستثناء محرر لا وجود له في الأصل، والذي يتخذ إحدى الصور التالية⁽³⁾ :

- وضع توقيع مزور
- حذف أو إضافة أو تغيير مضمون المحرر
- اصطناع محرر.

ثانياً- التزوير المعنوي : يقصد به كل تغيير للحقيقة في مضمون المحرر ومعناه وظروفه وملابساته تغييرا لا يدركه البصر، والذي يتخذ إحدى الصور التالية⁽⁴⁾ :

- انتحال شخصية الغير
- اصطناع واقعة أو اتفاق خيالي

(1) القانون رقم 14-01 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 4 فبراير سنة 2014 يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 66-

156 المؤرخ في 13 يونيو سنة 1966، الجريدة الرسمية لسنة 2014، رقم 07.

(2) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع سابق، ص 182.

(3) بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2006، ط 4، ص ص 345 - 346.

(4) بوسقيعة أحسن، المرجع السابق، ص 346.

ويلاحظ ان المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 18 من القانون 02/07 المشار اليها اعلاه أنه قيد صلاحيات تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، إلا أنه كان من المحبذ لو ان المشرع وسع من دائرة من لهم الحق في تحريك هذه الدعوى، سواء كان المالك الحقيقي او الحائز بالأفضلية، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الاجراءات الجزائية⁽¹⁾.

المطلب الثاني : اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات التحقيق العقاري

يمكن ان تنتهي عملية سير إجراءات إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى رفض التقييم العقاري من قبل مدير حفظ العقاري الولائي المختص إقليميا عندما لا تؤدي نتائج التحقيق و المعاينة الى نتيجة، وفي حالات اخرى يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد وشهر هذا السند، وفي كلتا الحالتين يؤول الاختصاص الى القضاء الاداري، كما يمكن أن تختص هذه الجهة القضائية بدعوى المحافظ العقاري الرامية الى إلغاء التقييم العقاري طبقا للمادة 18 من قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وعليه متى كانت المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا في النزاع، فإنه يؤول الاختصاص للفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري الى القضاء الاداري.

و هذا ما نصت عليه المادة 800 من قانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية⁽²⁾، والى جانب ذلك فقد اضافت المادة 801 من نفس القانون المشار اليه اعلاه على الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية⁽³⁾، كما حددت المادة 803 من نفس القانون الاختصاص الاقليمي للمحاكم وعليه يتضح لنا ان اختصاص

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 340.

(2) نصت المادة 800 من القانون 09/08، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ما يلي : « المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية .

تختص بالفصل في اول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها .»

(3) نصت المادة 801 من القانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم على ما يلي : « تختص المحاكم الادارية كذلك بالفصل في :

1- دعوى إلغاء القرارات الادارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية والمصالح المركزية للدولة على مستوى الولاية
- البلدية والمصالح الادارية الاخرى للبلدية
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية .

2- دعوى القضاء الكامل

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة .»

الاقليمي للمحاكم الادارية يعقد بالنظر الى دائرة اختصاص موطن المدعى عليه، وان لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص الى للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، اما في حالة تعدد المدعى عليهم، فيؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن احدهم، طبقا للمادة 37 و 38 من القانون 09/08 المشار اليه اعلاه⁽¹⁾.

وللاشارة فان المشرع الجزائري لم يأخذ بموقع العقار كأساس لاختصاص المحاكم الادارية، وذلك لكونه لم يشير الى المادة 40 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، التي جعلت الاختصاص الاقليمي يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، كما لم يشير في ذلك الى الدعاوى في المادة 804 من نفس القانون، والتي حدد المواد أي (موضوعات الدعاوى) التي ترفع وجوبا أمام المحاكم الإدارية، التي يقع في دائرة اختصاصها مكان العقار موضوع الدعوى، حيث ان إغفال المشرع للإشارة الى المحكمة الادارية التي تقع في دائرة اختصاصها مكان العقار، يعد في نظرنا نقصا أو سهوا، ينبغي تداركه ن لذلك نقترح تعديل المادة 803 من هذا القانون بإضافة الاشارة الى المادة 40 منه او تعديل المادة 804 من نفس القانون، بإضافة المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، لأنه من غير المنطقي ان ترفع الدعوى امام جهة قضائية لا يقع في دائرة اختصاصها العقار، لما يتطلبه النزاع المتعلق بالعقار من اجراءات معقدة أحيانا، خاصة بإثبات الملكية او تحديد الحدود ... الخ⁽²⁾.

وللتفصيل اكثر حول القضاء الاداري للفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري، والإلمام بمختلف الجوانب، ارتأينا التطرق الى كل من دعوى الإلغاء في الفرع الأول ودعوى التعويض في الفرع الثاني وفقا لما يلي:

الفرع الاول : دعوى الإلغاء

نظرا لارتباط دعوى الإلغاء بمبدأ المشروعية المجسد لدولة القانون حيث تقوم بحمايته فقد قام الكثير من الفقهاء عبر دول العام لاسيما التي تأخذ بنظام ازدواجية القضاء بدراسة هذه الدعوى، وعليه فقد عرفها الفقيه الفرنسي، A.delaubaderre بأنها « طعن قضائي يرمي الى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الاداري »⁽³⁾.

(1) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 221.

(2) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص ص 221 - 222.

(3) Delaubaderre Andre venezia, traite de Droit administrative ;paris, p536.

أما المشرع الجزائري لم يتطرق الى تعريف الى دعوى الالغاء سواء في قانون الاجراءات المدنية القديم لسنة 1966 الملغى بالقانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارة الساري المفعول به حاليا، تاركا بذلك مجال تعريفه للفقهاء والقضاء .

حيث عرفها الاستاذ محمد صغير بعلي على انها « هي الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الجيهاات القضائية الادارية " الغرف الإدارية أو مجلس الدولة " التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب اركانها من عيوب »⁽¹⁾.

ودعوى الإلغاء هي دعوى قضائية ادارية تنسم بالموضوعية والاصالة والحيوية و الفاعيلية القضائية في تطبيقاتها واثارها ولها مجموعة من الخصائص الذاتية التي تكشف وتدل في ذات الوقت عن ماهيتها بصورة واضحة ومحددة ومن بين خصائص دعوى الإلغاء نذكر منها ما يلي⁽²⁾:

- دعوى قضائية إدارية.
- دعوى موضوعية وعينية.
- دعوى اصلية وعامة و وحيدة الإلغاء للقرارات الإدارية قضائيا.
- دعوى قضائية من النظام العام.
- دعوى شديدة التطور في طبيعتها وتطبيقاتها.

وعليه يمكننا دراسة حالتين لدعوى إلغاء القرارات الادارية التي تكون من اختصاص المحكمة الإدارية وفقا لما يلي :

أولا - الدعوى الإدارية المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري : إن مدير الحفظ العقاري الولائي ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري الى نتيجة، بإعداد مقرر رفض الترقيم، مسببا ويبلغ للمعني او المعنين الحائزين عن اجراء الفردي أو للوالي عند الاجراء الجماعي، لمباشرة التقاضي عن طريق رفع دعوى امام الجهات القضائية الادارية المختصة⁽³⁾.

(1) بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ب ط، ص 31.

(2) عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء الثاني نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ط 5، ص ص 323-324.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 336.

وعليه فإنه طبقا للمادة 17 فقرة الثانية من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾، يكون مقرر الرفض قبلا للطعن أمام الجهة القضائية الادارية المختصة⁽²⁾، ويحدد آجال الطعن أمام المحكمة الإدارية وفقا لما هو مقرر في نص المادة 829 من القانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية⁽³⁾.

حيث يجب ان تراعى جملة من الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء وكذا شروط موضوعية، كما يجب ان يبنى الإلغاء بناء على احد عيوب القرار الاداري، مع مراعاة احكام المادة 801 من قانون الاجراءات المدنية والادارية المشار اليها سابقا وعليه، فإن دعوى إلغاء القرارات الادارية في هذه الحالة تكون من اختصاص المحكمة الادارية⁽⁴⁾.

ثانيا- دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري :

إن مهنة المحافظ العقاري حافلة بالأخطار والمشاكل، نظر لتشعب مهامها ودقتها، حيث تجعل منه مشهرا للعقود، ومسيرا إداريا للمصلحة، ومسؤولا عن حماية حقوق الافراد واملاكهم في نفس الوقت وبذلك فهو يعد من اكثر المهنيين عرضة للأخطار وأكثرهم تحملا للمسؤولية وعليه فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة، وروح المسؤولية والدقة لتفادي كل ما من شأنه الإساءة الى سمعته المهنية ومن اجل ذلك، منح له المشرع الجزائري السلطة في رفض ايداع، أو إجراء كل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية السابقة الذكر غير انه في مقابل ذلك، وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطات، منح المشرع للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قراراته واخطائه⁽⁵⁾.

وعليه تنص المادة 18 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: « في حالة اكتشاف ترقيم على اساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية

(1) نصت المادة 17 فقرة الثانية من القانون 02/07 على ما يلي : « يكون المقرر المذكور اعلاه، قبلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الأجل المقررة قانون ... »

(2) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 226.

(3) نصت المادة 829 من القانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية على ما يلي : « يحدد أجل الطعن امام المحكمة الإدارية بأربعة اشهر

(4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي. »

(4) بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 227.

(5) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 137 - 138.

للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية»، وعليه انه في حالة اكتشاف تصريحات كاذبة او وثائق مزورة والتي قد تقدم بها الحائز المستفيد من عملية التقييم العقاري نتيجة لعملية المعاينة والتحقيق الميداني، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، كما يمكن له تقديم شكوى امام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة والتزوير، بحيث يقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة لحكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير و استعمال الوثائق المزورة طبقا للقواعد العامة لقانون العقوبات والإجراءات الجزائية، بحيث يستند المحافظ العقاري على هذا الحكم القضائي الجزائي لرفع وتدعيم دعوى إلغاء التقييم التي ستباشر امام المحكمة الإدارية المختصة⁽¹⁾.

الفرع الثاني : دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية، وعليه يقصد بدعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانون للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم للأضرار التي اصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار⁽²⁾.

بحيث تتسم دعوى التعويض بمجموعة من الخصائص، تؤدي عملية التعرف عليها إلى الزيادة في معرفة ماهيتها بصورة أكثر دقة ووضوحا كما تؤدي عملية التعرف عليها إلى تسهيل وتوضيح عملية تنظيمها وعملية تطبيقها بصورة صحيحة وسليمة ومن أبرز خصائص دعوى التعويض أنها دعوى قضائية ودعوى ذاتية وشخصية وأنها من دعاوى القضاء الكامل و دعاوى قضاء الحقوق⁽³⁾.

اولا- الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 16 فقرة أولى من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: « يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة اثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ... »، وعليه فإن هذه العملية

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 339.

(2) عوايدي عمار، المرجع السابق، ص 566.

(3) المرجع نفسه، ص 567.

المشار إليها بموجب المادة 16 فقرة أولى أعلاه يمكن أن تؤدي إلى شهر سند ملكية الحائز المستفيد من اجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ففي حالة وجود سند ملكية مشهر للغير على عقار أو الحق العيني المعني بالمعاينة، فهنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية امام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا في أجل عام من اكتشاف الفعل الضار، حيث يمكن له المطالبة بالتعويض عن الأخطاء التي أحدثها المحافظ العقاري، باعتبار أن المحافظة العقارية مرفقا عموميا⁽¹⁾.

وان الدولة تكون مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء تأدية مهامه والتي تسبب ضررا للغير على ان تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ جسيم⁽²⁾.

ومن خلال نص المادة 23 من الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يتبين ان الدولة تحمل محل المحافظ العقاري في الأخطاء المادية التي يرتكبها وتسبب ضررا للغير وعليه فإن الشخص المتضرر يعود على الدولة في تحديد الخطأ والمطالبة بالتعويض⁽³⁾.

وقد حدد القانون اجل سنة لرفع الدعوى بالمسؤولية ضد الدولة وتحدد ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحن طائلة السقوط، اين تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ الخطأ، كما تجدر الاشارة الى ان القانون الجزائري قد اخذ بالمبدأ العام الذي يقضي بتحميل الموظف مسؤوليته أخطائه الشخصية فقط و إبقاء مسؤولية الاخطاء المرفقية على عاتق الدولة، لهذا نجد ان القانون الجزائري لم يذهب الى التشدد في تحميل المسؤولية للمحافظ وتحملت الدولة على عاتقها كل ما يرتكبه المحافظ من اخطاء مرفقية، بشرط أن يكون الخطأ جسيما وهذا نظرا لطبيعة الوظيفة التي يتحملها المحافظ وجعله أكثر اطمئنانا في القيام بواجباته مما يدعم أكثر نظام السجل العيني⁽⁴⁾.

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 338.

(2) تنص المادة 23 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: « تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ اثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر ولا سقطت الدعوى ».

(3) زرباني محمد مصطفى بن بوبكر، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ط 1، ص 212.

(4) المرجع نفسه، ص ص 212 - 213.

نستنتج مما سبق أن المحافظ في حالة ارتكابه خطأً جسيماً لا تقتضيه أو تبرره وظيفته تترتب عنه المسؤولية الشخصية التي يمكن حسب الحالة أن يتابع بها جنائياً، أما الخطأ المدني الذي يلحق الضرر بالغير والمرتبط بتأدية الوظيفة فإن الدولة تتحمل التعويض حسب القواعد العامة⁽¹⁾.

خلاصة الفصل

خلاصة هذا الفصل الذي تضمن آثار عملية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ومن خلال دراسة المواد المنصوص عليها في هذا القانون والمرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، نتوصل إلى القول بأنه فعلاً جاء هذا القانون من أجل تغطية النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة، بحيث تتم هذه العملية تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، وهذا بعد توفر مجموعة من الشروط وإتباع إجراءات معينة منصوص عليها في القانون والمرسوم التنفيذي المشار إليهما أعلاه، حيث يوجه طالب التحقيق طلبه بفتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ الولائي المختص وفقاً لشروط معينة، وبناء على هذا الطلب تتم عملية التحقيق العقاري، تنتهي في الأخير بتسليم سندات الملكية، إلا إن عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري تؤدي إلى حدوث منازعات قضائية عديدة، وقد منح القانون 02/07 الحق للملاك أو الحائزين المجاورين أو الدولة وجماعتها الإقليمية وكل مدعي آخر

(1) المادة 124 من الأمر 58/75، المعدل و المتمم بالأمر 05/07، المتضمن قانون المدني، المشار إليه سابقاً.

بحقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق بتقديم الاحتجاجات والاعتراضات، التي قد يترتب عنها منازعات، منها قد تنور عند تطبيق هذا القانون سواء أثناء سير التحقيق أو بعده، ومنها ما يؤول الاختصاص فيه الى القضاء الإداري ومنها ما يؤول الى الاختصاص العادي مما ينتج عندها الفصل في المنازعة سواء بإلغاء الترقيم أو التعويض أو حكم جزائي في حالة التزوير.

خاتمة

وفي ختام موضوعنا نخلص الى القول بأن المشرع ومن استحدثه لآلية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والذي جاء استجابة لمعالجة الفوضى التي يشهدها العقار، ومعالجة العيوب التي خلفها عقد الشهرة المتضمن سن إجراء إثبات التقادم واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وهذا نظرا لكثرة النزاعات المتعلقة به، ومحدودية العمل بشهادة الحيازة، ضف الى ذلك إدراك المشرع ان عملية تطهير الملكية بتجسيد عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ميدانيا يعتبر من العمليات الصعبة نظرا للأموال الضخمة التي يتطلبها وهذا نظرا للوضعية العقارية الموروثة عن الاستقلال من جهة ومن جهة اخرى عقود الملكية كانت في غالبيتها غير دقيقة، كل هذه الأسباب أدت الى البطء في عملية المسح رغم ان هذه العملية تعتبر الحل الذي يسمح بتطهير الشامل للوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني.

وعليه فإن لعملية التحقيق العقاري أهمية بالغة في عملية التسوية العقارية، وتنظيم الأوعية العقارية، خاصة وأن المشرع من خلال النصوص القانونية المنظمة له، استدرك معظم ما تم إغفاله بقانون الشهرة وشهادة الحيازة، كما اعطى هذا القانون الحق في اللجوء الى القضاء للطعن في هذه السندات أو في مقرر التقييم أو في حالة تصريحات كاذبة او وثائق مزورة.

لذلك كان من الضروري أن يتدخل المشرع الجزائري وهذا بفرض قوانين يتم بواسطتها بسط رقابة الدولة على إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق فرض إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يتم بناء على الطلب وهذا تبعا لنوع الطلب سواء كان فردي او جماعي، وهذا من أجل إنجاز برامج للتهيئة العقارية وفقا للإجراءات المنصوص عليها، وبعد القيام بالتحقيقات العقارية التي تسمح في الأخير بتسليم سند الملكية.

وعليه فإن آلية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يعتمد عليها كثير كأداة للتطهير الملكية العقارية وفقا لمقاييس و إجراءات وشروط، كما انها تتميز بأكثر دقة ومصداقية من عقد الشهرة، حيث تخضع الملكية العقارية المراد تطهيرها وفقا لهذه الآلية إلى تحري واسع وبشكل دقيق من طرف مفتشي أملاك الدولة و تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، وتنتهي بتسليم سند الملكية في أجال قصيرة.

وعليه وبعد دراستنا لهذا الموضوع، نصل في نهاية المطاف الى استخلاص بعض النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة يمكن اجمالها في النقاط التالية :

- يعتبر التحقيق العقاري آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية تم استحداثها بعد إلغاء المرسوم 352/83 المؤرخ 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب إعداد عقد الشهرة، بحيث تم إلغائه ضمناً بموجب المادة 19 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، وتم إلغائه صراحة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، حيث تم تحديد مجالات تطبيق التحقيق بموجب هذا القانون.
 - التحقيق العقاري عبارة عن سند إداري يعد من قبل المحافظ العقاري طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه
 - تكون عملية التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وتنتهي بتسليم سند الملكية، وتتم بالتوازي مع عملية المسح العام للأراضي.
 - يجوز إعتبار عملية التحقيق العقاري مسح عقاري مسبق و مسح اختياري تساهم بصفة غير مباشرة في إنجاز مشروع مسح الأراضي العام، ويمكن وصفها أيضاً بمسح أراضي بناء على طلب يجيز للمتمسك أن يطهر الوضع العقاري لملكه في وقت قصير وتحويله حق قيد رهن عقاري.
 - أعطى القانون 02/07 الحق في اللجوء للقضاء في حالة المنازعات التي تثار بشأن تطبيقه بحيث يتقاسم الاختصاص فيها كل من القضاء الإداري والقضاء العادي تبعاً لنوعية النزاع المعروض للفصل فيه.
- ورغم أن المشرع جاء بهذه الآلية لتطهير الملكية العقارية إلا أنه لا يمكن أن نتوقع تحقيق التطهير العقاري الشامل بالاعتماد على تطبيق هذا القانون، طالما أنه يتم بصفة اختيارية وهذا حسب ما نصت عليه المادة 04 فقرة أولى منه، وهذا ما لا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي، كما أن الإقبال على هذا الإجراء من طرف المواطنين كان محتشماً، إذ على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري بولاية غرداية وجدنا أن نسبة الملفات المقدمة والمتعلقة بعمليات التحقيق العقاري كبيرة، إلا أن عملية تسليم سندات الملكية من قبل المحافظة العقارية تشهد تأخر كبير وهذا لعدة أسباب يمكن أن نذكر منها كثرة المنازعات حول العقارات، و إلى جانب ذلك غموض حالة العقار في هذه الولاية، ضف إلى ذلك الصعوبات التي تواجه المحقق العقاري في إثبات الملكية محل التحقيق.

لذلك نقترح مجموعة من الحلول نذكر منها ما يلي:

- إعداد سند الملكية طبقا لقانون التحقيق العقاري 02/07 من طرف المحقق العقاري وهذا لتقليل الضغط على المحافظ العقاري من جهة و من جهة أخرى المحقق العقاري بصفته هو من قام بالتحقيق حول العقار فإن له معلومات أكثر حول هذا العقار.
- يستوجب فتح محافظة عقارية على مستوى كل بلدية لتخفيف العبء على المحافظة العقارية المختصة اقليميا، وعلى الدولة ان تزود المحافظات العقارية بالوسائل المادية والبشرية وتكنولوجية الإعلام الألي اللازمة لسير علمية التحقيق، كما يجب توفير امور تقنية لتسهيل التعامل مع مكاتب التوثيق والخبراء العقاريين وادارة المسح لتسهيل عملية التحقيق وتطهير الملكية العقارية.
- يستوجب على الدولة وضع عمليات مسح الاراضي من أولويات مشاريع الدولة وذلك بتفعيل التعاون مع مصالح اجنبية من اجل الاستفادة من خبراتهم التقنية في عملية تطهير الملكية.
- ضرورة إخضاع قانون التحقيق العقاري 02/07 للإشهار الواسع، والتحسيس به نظرا لأهميته من جهة ورفع الغموض عنه من جهة اخرى.
- الأخذ بالنتائج المحررة في المحضر المؤقت لقانون التحقيق العقاري عند مرور فرق المسح العام للأراضي وذلك من اجل تحقيق الغاية التي وجد من اجلها القانون 02/07 حيث يشكل تمهيد لعملية المسح وبالتالي يسمح بربح الوقت.
- دراسة إحصائية للمنازعات التي تتور عند العمل به على مستوى المحاكم العقارية، وضمان تخصص أكثر للقضاة في المادة العقارية.
- ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة لهم الخبرة الكافية في مجال المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأشخاص.
- وامام حداثة هذه الآلية مقارنة بغيرها يصعب التكهن حول ما اذا كانت كافية لتحقيق أهدافها أم أنها ستغرق كغيرها في مساوئها، لذلك كان لابد من التفكير الدائم في الوضعية العقارية الحالية سواء عن طريق تحسين وضبط العمل بهذه الآلية وتدعيمها عن طريق تفعيل المسح كضرورة اساسية في تطهير الملكية العقارية الخاصة، او حتى في ايجاد حلول اخرى تساعد على الخروج من الازمة العقارية قبل تعقد الوضعية اكثر.

قائمة المراجع

I. القرآن الكريم

1- الآية 29 من سورة النساء.

II. المؤلفات

أولا - القواميس :

1- محمود المسعدي، القاموس الجديد للمصطلح المعجم العربي، الشركة الوطنية للتوزيع والنشر، الجزائر، 1979، ط 1.

2- المنجد الأجمدي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1989.

ثانيا - الكتب باللغة العربية

أ) الكتب المتخصصة :

1- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ط 8.

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ب ط.

3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2014، ط 10.

4- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ب ط.

5- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ط 2.

6- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ط 1.

ب) الكتب العامة

1- الشيخ محمد ابو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، 1972، ط 2.

- 2- الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999، ب ط.
- 3- بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2006، ط 4.
- 4- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ط 1.
- 5- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 ، ب ط.
- 6- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2011، ط 3.
- 7- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومة، الجزائر، 2004، ب ط.
- 8- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2012 ، ط 1.
- 9- حمدي باشا عمر، محررات شهادة الحياة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ب ط.
- 9- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ب ط.
- 10- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ب ط.
- 11- رمول خالد، الإطار القانونية والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ب ط.
- 12- زرباني محمد مصطفى بن بوبكر، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ط 1.
- 11- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ب ط.
- 12- عبد الرزاق السنهوري :
- ✓ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن من حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2000، ط 3.

- ✓ الوسيط في شرط القانون المدني، اسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ط 2.
- 13- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص الى خصوصية الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ب ط.
- 14- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء الثاني نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ط 5.
- 15- محمدي زاوي فريدة، المدخل للعلوم القانونية " نظرية الحق "، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002، ب ط.
- 16- محمدي زاوي فريدة، الحياة والتقاعد المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ب ط.
- 17- محمودي عبد العزيز، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداداي، الجزائر، 2012/2011، ط 1.

ثالثا : الكتب باللغة الفرنسية

- 1-Ahmed rahmani, Les biens publics en droit Algérien, Les éditions internationales, Algérie, 1996.
- 2- Michel de jugulant , alain piedelievre , Stéphane piedelievre , cours de droit civil , tome 1 , troizime édition, éditions Montchrestien, , paris, 1997.

.III الاطروحات والمذكرات

- 01- عماد الدين، الوسائل رجائية القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

- 02- نادية قادري، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعة 2009/2008.
- 03- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009.
- 04- غازي خديجة، عقود استثمار الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012.
- 05- زناي أمينة، السندات الإدارية لإثبات الملكية العقارية، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة بن عكنون، بالجزائر، 2014/2013.
- 06- عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسووحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2009/2006، الجزائر.

IV. المقالات والمجلات و الجرائد:

- 1- عيش علاء الدين، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة العليا للإدارة مجلة 17، مجلة لسنة 2007.
- 2- تصريح المدير العام للأموال الوطنية بوزارة المالية حول دور قانون التحقيق العقاري في التهيئة العقارية وتفعيل المسح، جريدة الشروق، العدد 1788، بتاريخ 2006/09/11.

V. أيام دراسية ومؤتمرات

- 1- بن دعاس سيهام، مداخلة بعنوان: التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، سنة 2011.
- 2- جديلي نوال، مداخلة بعنوان: حول إشكاليات الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدينة، 2011.

3- لعريض أمين ، مداخلة بعنوان : شروط و إجراءات تطبيق قانون 07 - 02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، مداخلة بعنوان : (الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر)، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، 2010.

4- مرامية حمة، مداخلة بعنوان : دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012.

VI. النصوص التشريعية

أولاً: الدساتير

1- المرسوم الرئاسي 18/89 المؤرخ في 1989/02/28، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور وافق عليه في الاستفتاء القانوني بتاريخ 1989/02/23، جريدة رسمية لسنة 1989، العدد 09.

2- دستور الجزائر لسنة 1996 المعدل و المتمم بالقانون رقم 03/02، المؤرخ في 2002/04/10، و بموجب القانون 19/08 الصادر في الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 63.

ثانياً: القوانين

1- القانون 152/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ماعدا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، جريدة رسمية لسنة 1962، العدد 02.

2- قانون الأسرة رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الاسرة، جريدة رسمية لسنة 1984، العدد 52، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، جريدة رسمية لسنة 2005، العدد 15.

3- القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحقيق حقوق المنتجين وواجباتهم، المؤرخ في 1987/12/08، جريدة رسمية لسنة 1987، العدد 50، المعدل والمتمم بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، جريدة رسمية لسنة 2010، العدد 46.

4- القانون 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية لسنة 1990، العدد 49، 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 1995/09/25، جريدة رسمية لسنة 1995، العدد 55.

- 5- القانون رقم 30/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية لسنة 1990، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 مؤرخ في 2008/07/20، جريدة رسمية لسنة 2008، العدد 44.
- 6- القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية لسنة 1991، العدد 21، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01، جريدة رسمية لسنة 2001 العدد 29، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-02 المؤرخ في 14 /12/ 2002 جريدة رسمية لسنة 2002 العدد 83.
- 7- قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية لسنة 2007، العدد 15.
- 8- قانون المالية رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، العدد 82.
- 9- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية لسنة 2008، العدد 21.
- 10- قانون رقم 01/14 المؤرخ في 4 فبراير سنة 2014 يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 66-156 المؤرخ 13 يونيو سنة 1966، الجريدة الرسمية لسنة 2014، رقم 07.

ثالثا : الأوامر

- 1- الأمر رقم 70 – 91 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق، جريدة رسمية، 1970، عدد 107، الملغى بالقانون 02/06 مؤرخ 20 فبراير سنة 2006، جريدة رسمية لسنة 2006 العدد 14.
- 2- الامر 71 – 73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية لسنة 1971، عدد 97.
- 3- الامر 74 – 26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، جريدة رسمية لسنة 1974، عدد 19.
- 4- الأمر 74-75 مؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية لسنة 1975، العدد 52.

- 5- الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية لسنة 1975، العدد 78، المعدل والمتمم بالأمر 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، جريدة رسمية لسنة 2005، العدد 44، المعدل والمتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، جريدة رسمية لسنة 2007، العدد 31.
- 6- الامر 84-16 المؤرخ في 30/06/1986 المتعلق بالأموال الوطنية، جريدة رسمية لسنة 1986، عدد 45.
- 7- الأمر 95 - 08 المؤرخ في 21 / 02 / 1995، المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 20.

VII. النصوص التنظيمية

اولا : المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 73 - 32 المؤرخ في 05/11/1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، جريدة رسمية لسنة 1973، العدد 15.
- 1- المرسوم رقم 76 - 62 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الراضي العام، جريدة رسمية لسنة 1976، العدد 30، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84 - 400 مؤرخ في 24/09/1984، جريدة رسمية لسنة 1984، العدد 71، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 07/04/1992، جريدة رسمية لسنة 1992، العدد 26.
- 2- المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30، المعدل متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19/05/1993 جريدة رسمية لسنة 1993، العدد 34.
- 3- المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، جريدة رسمية لسنة 1983، العدد 211.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 65 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن مصالح الخارجية وأموال الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 10، المؤرخة في 06/03/1991.

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 1991/07/27، محدد كفاءات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية لسنة 1991، العدد 36.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 455 المؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، جريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 60.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية لسنة 2008، العدد 26.

VIII . التعليمات

- 1- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 21 ماي 1998، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري .
- 2- التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27 /09 /2008، المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

IX . المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية :

- 1- المذكرة رقم 1251، المؤرخة في 1994/03/29، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 2- المذكرة رقم 02750، المؤرخة في 2010/05/28، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية " تتعلق بتعيين الأعدان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيقات العقارية.
- 3- المذكرة رقم 7831، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، المؤرخة في 2010/04/15 تتضمن تطبيق احكام القانون 02/07، والصعوبات التي تواجه عمليات التحقيق.

X . المجالات القضائية

- 1- المجلة قضائية، العدد 01، لسنة 1997.

قائمة الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة :

بلدية :

شهادة الحيازة

- ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
- بمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم.
- و بمقتضى الأمر 75-74 مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- و بمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في اول جمادى الاول عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.
- و بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في جمادى الاولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية
- و بمقتضى المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 08 شعبان عام 1403 الموافق ل 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق ل 27 جويلية 1991 ، الذي يحدد كيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري
- و بمقتضى محضر اثبات غياب الاعتراض على شهادة الحيازة، المحرر من طرفنا نحن بتاريخ
- و بمقتضى مخطط العقار المرفق بنسخة من هذه الشهادة ...
- يقرر ما يلي:
- المادة الاولى : يعترف بصفة الحيازة للشخص (او للأشخاص) المذكور (أو المذكورين) في العمود الاول من الجول اللاحق ، المذكور في العمود الثاني من الجول نفسه حسب النسب المذكور في العمود الثالث .
- المادة الثانية : لا تعدل شهادة الحيازة هذه من الصفة القانونية للعقار .
- حرر بـ : في
- مكتب :
- سجل بتاريخ : في الجزء
- الصفحة : الرقم
- مفتش التسجيل :
- المحافظة العقارية : نشر بتاريخ الرقم :
- المحافظ العقاري :

النسب	تعيين العقار	تعيين الاشخاص

ملحق رقم : 01 (شهادة الحيازة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

الاسم :

اللقب :

العنوان :

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن :

قسم رقم :

بلدية :

حي او المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي :

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

الشرق

تاريخ ايداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الملحق رقم : 02 وصل إيداع طلب تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب :

اللقب :

تاريخ ومكان الازدياد :

المهنة :

العنوان :

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب :

تاريخ وقم الوكالة :

محرم الوكالة :

تعيين العقار :

بلدية :

حي او المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار:

المحتوى المادي :

الحدود : - الشمال

الشرق

كيفية شغل العقار :

قسم رقم :

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

الإمضاء

الملحق رقم : 03 طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص معنوي)

الطالب

التسمية :

الشكل القانوني :

رقم التسجيل في السجل التجاري :

تاريخ ومكان ايداع القانوني الأساسي :

تعيين الممثل المؤهل

اللقب : الاسم :

تاريخ ومكان الإزدياد :

العنوان :

تاريخ ورقم تفويض الصلاحيات :

تعيين العقار

بلدية : قسم رقم :

حي او المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المساحة : المحتوى المادي :

الحدود : - الشمال - الجنوب

الشرق - الغرب

كيفية شغل العقار :

الإمضاء

الملحق رقم : 04 طلب فتح تحقيق شخص معنوي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب :
الاسم :
اسم الأب :
تاريخ ومكان الازدياد :
الجنسية :
المهنة :
العنوان :

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن :

بلدية :
قسم رقم :
حي او المكان المسمى :
الشارع :
طبيعة العقار :
المحتوى المادي :
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

تاريخ ايداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الملحق رقم : 05 طلب فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم ... مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

نظرا لقانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري
نظرا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق لـ 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري

بموجب الطلب المؤرخ في : الموعود من طرف السيد (ة) :

السكان (ة) :

الرامي الى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ :

بلدية : رقم القسم

حي أو المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : - الشمال - الجنوب

الشرق - الغرب

تبعاً للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

المادة الأولى : تفتح عملية التحقيق العقاري التي ترمي معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) :

.....

..... على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من طرف السيد.....المهندس الخبير

العقاري.

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم : 06 مقرر يتضمن فتح تحقيق عقاري

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 :

تاريخ ومكان الازدياد :

المهنة :

العنوان :

اسم الأب :

الاسم :

المقيد في سجل ايداع الطلبات تحت رقم :

قسم رقم :

بلدية :

حي او المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار:

المساحة :

المحتوى المادي :

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

الشرق

استناد للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب:

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ

العقاري

الملحق رقم : 07 مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

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 :

حي او المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي :

المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

الشرق

- الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف :

اللقب :

الإسم :

إسم الأب :

تاريخ ومكان الازدياد :

المهنة :

العنوان :

نتائج التحقيق

مكان استقبال الاحتجاجات والاعتراضات :

الساعة :

التاريخ :

المحقق العقاري

الملحق رقم : 08 محضر مؤقت للتحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر النهائي للتحقيق العقاري

..... من سنة ألفين و.....

الممضي اسفله المحقق العقاري :

الرتبة :

شهد معاينة ان حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ ومكان الازدياد :

المهنة :

العنوان :

متعلق بالملكية الكائنة بـ :

بلدية : قسم رقم :

حي او المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : - الشمال - الجنوب

الشرق - الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري :

المحقق العقاري

الملحق رقم : 09 محضر مؤقت للتحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم من سنة ألفين و.....

المضني اسفله المحقق العقاري :

أشهد معاينة الصلح المعلن عليها بحضوري ، بين :

السيد (ة) المعترض (ة)

العنوان :

وبين :

السيد (ة) المعترض (ة) ضده

العنوان:

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

بلدية : قسم رقم :

حي او المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار:

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

نتائج محاول الصلح :

المحقق العقاري

الملحق رقم : 10 محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و.....

الممضي اسفله المحقق العقاري :

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن عليها بحضوري ، بين :

السيد (ة) المعترض (ة)

العنوان :

وبين :

السيد (ة) المعترض (ة) ضده

العنوان:

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

بلدية : قسم رقم :

حي او المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار:

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

نتائج محاول الصلح (فاشلة) للاسباب التالية

.....:

المحقق العقاري

الملحق رقم : 11 محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية :

تبعا لطلب السيد (ة) :

اللقب : الاسم : اسم الاب :

تاريخ و مكان الازدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة :

العنوان :

المطالب لحق الملكية، في اطار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق

الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين ادناه:

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمى:

الشارع :

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : - الشمال - الجنوب

الشرق - الغرب

استنادا للملف المقدم من طرف العارض (ة)

استنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة) المحقق العقاري:

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق :

مدير الحفظ العقاري

ملحق رقم 12: مقرر ترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

هيئة المهندسين الخبراء العقاريين
 الخبير العقاري
 مكتب الخبير العقاري
 شارع عيسى أعمير غرداية
 رقم الفهرسة : 2014/ 14

محضر وضع وتحديد معالم ملكية عقارية

نحن السيد/ حمّة نورالدين : الخبير العقاري المقيم بشارع عيسى أعمير غرداية رقم الاعتماد قمنا بتاريخ :
 رفقة السيد : الرتبة مفتش رئيسي بالمحافظة العقارية بغرداية المكلف بالتحقيق العقاري حسب الأمر والمهمة
 رقم بتاريخ بوضع معالم العقار الكائن ناحية غرداية
 القسم رقم : 000 المملوك من طرف : حيث أن محضر وضع المعالم أسفر ما يلي:
 المحتوى: العقار عبار عن قطعة أرض محوطة بثلاثة نخلات.
 المساحة الأجمالية : 270.00 م².

- الحدود.
- شمالا : شارع .
- جنوبا : شارع .
- شرقا : سكة غير نافذة .
- غربا : شارع .

إتبات المسابق حرر بالمكتب المهندس الخبير العقاري يوم :

إمضاء المهندس الخبير العقاري

إمضاء المحقق العقاري بمديرية الحفظ

العقاري بغرداية

الملحق رقم : 13 محضر وضع وتحديد معالم ملكية عقارية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض التقييم

إن مدير الحفظ العقاري

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب : الاسم : اسم الأب :

تاريخ ومكان الازيادة :

العنوان :

نظراً لقانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فيبرير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء

معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، على العقار المعين ادناه.

بلدية : قسم رقم :

حي او المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : - الشمال - الجنوب

الشرق - الغرب

استناد للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

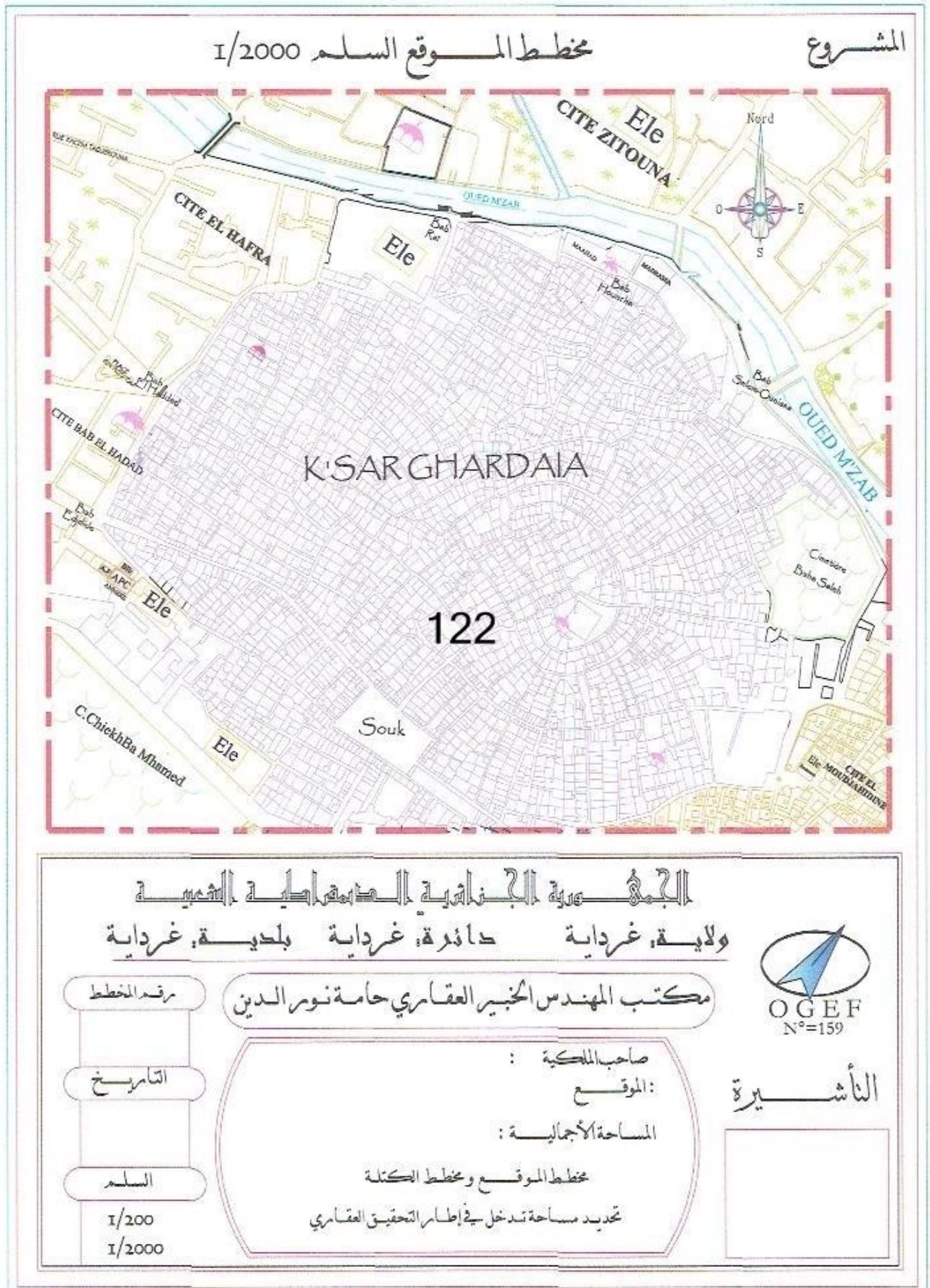
استناد للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة) المحقق العقاري

يصرح برفض التقييم العقاري للسبب أو للأسباب التالية :

المدير الولائي للحفظ

العقاري

الملحق رقم 14 : مقرر رفض التقييم



وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية غرداية

000118

سند الملكية

المحافظ العقاري ب : بمتلبي

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء
لمعابنة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه ؛
- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في/...../.....؛ المشهر في 09 / 11 / 2015 رقم 50 حجم 157
بعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك (1)

اللقب : الاسم : اسم الأب :
تاريخ و مكان الولادة : خلال بمتلبي
المهنة : الجنسية : جزائري
العنوان : حي قديما المجاهدين غرداية

تعيين العقار

بلدية متلبي . المكان المسمى : حي الحديقة متلبي
الشارع :
القسم المسحي رقم 512.00 . الحصة رقم
- المساحة : 512.00 م.
الحدود :

من الشمال : بن يحي محمد
من الجنوب :
من الشرق : بن محمد جزء عبد القادر جزء وسكة غير نافذة جزء آخر
من الغرب : بن محمد جزء ورثة بن سليمان جزء آخر

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (مائة وعشر ألف دينار جزائري 110.000.00 دج

أعباء و شروط

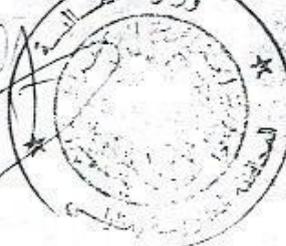
صرح المالك أنه مطلع على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق
27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

أشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر و المذكور أعلاه.
سند معد في 16 / افريل / 2015

امضاء وختم المحافظ العقاري

محافظنا العقاري
أحمد عبد الشار



الفهرس

مقدمة :	أ - ج
الفصل التمهيدي: إثبات الملكية العقارية قبل صدور قانون 02/07	07
المبحث الاول : فترة ما قبل الاستقلال	08
المطلب الاول: فترة العهد العثماني	08
المطلب الثاني: فترة الاحتلال الفرنسي	10
المبحث الثاني : فترة ما بعد الاستقلال	13
المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية قبل و بعد 1971/01/01	14
الفرع الأول: مرحلة ما قبل 1971/ 01 / 01	14
الفرع الثاني: مرحلة ما بعد 1971/ 01 / 01	16
المطلب الثاني : عقد الشهرة وشهادة الحياة	16
الفرع الاول : عقد الشهرة	16
الفرع الثاني : شهادة الحياة	20
الفصل الاول : عملية التحقيق العقاري قبل تسليم سند الملكية	26
المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري	27
المطلب الأول: ماهية عملية التحقيق العقاري	28
الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري	28
الفرع الثاني: خصائص التحقيق العقاري	31
الفرع الثالث : اهداف معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري	34

المطلب الثاني: شروط إجراء معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق العقاري.....	35
الفرع الاول : الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق.....	36
الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالحيازة والتقادم المكسب.....	45
المبحث الثاني : الإجراءات المتبعة لمعاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.....	48
المطلب الاول : تقديم طلب فتح التحقيق أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا	49
الفرع الأول: حالة التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.....	51
الفرع الثاني: حالة التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية	55
المطلب الثاني: سير عملية التحقيق العقاري.....	57
الفرع الأول: التحضير لعملية التحقيق العقاري.....	57
الفرع الثاني: التحقيق الميداني.....	60
الفصل الثاني: آثار عملية التحقيق العقاري.....	65
المبحث الاول : حصول طالب التحقيق العقاري على سند الملكية.....	66
المطلب الاول : إعداد محاضر التحقيق.....	67
الفرع الاول : تحرير محضر مؤقت.....	67
الفرع الثاني: تحرير المحضر النهائي.....	72
المطلب الثاني :الفصل في نتائج التحقيق وإشهار الحقوق المقررة واعداد سند الملكية.....	73
الفرع الاول : الفصل في نتائج التحقيق.....	73

75	الفرع الثاني: إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية.....
81	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بإعداد سند الملكية.....
81	المطلب الاول : اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات التحقيق العقاري.....
82	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري.....
84	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.....
85	المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات التحقيق العقاري.....
87	الفرع الاول : دعوى الإلغاء.....
89	الفرع الثاني: دعوى التعويض.....
94	خاتمة.....
98	قائمة المراجع.....
108	الملاحق.....
125	الفهرس.....