

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

Real estate investigation as a mechanism to purge property ownership In Algeria

تاريخ قبول المقال للنشر : 2017/10/09

تاريخ إرسال المقال : 2017/09/13

د.لمزري مفيدة / المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف - ميلة

ملخص :

لقد حملت الإصلاحات السياسية والاقتصادية في الجزائر بعد 1990 ضرورة التحول نحو اقتصاد السوق وتدعيم خيار الإستثمار، وبات معها من الواجب إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية التي تضمنتها القوانين العقارية السابقة، بحيث صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري « المعدل والمتمم»، وفق سياسة عقارية جديدة إرتبطت بالأساس بإعادة تحديد دور الدولة في العلاقات الإقتصادية والتنظيم العقاري، وضرورة البحث عن أدوات وآليات قانونية من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة وإيجاد حلول موازية لتأخر عملية مسح العام للأراضي آخرها صدور قانون التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ 2007/02/27 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، وذلك بعد فشل إليه عقد الشهرة وبالتالي تم إلغائها .

الكلمات المفتاحية : التحقيق العقاري ، تطهير الملكية ، الملكية العقارية .

Abstract:

I have carried the political reforms and Economic in Algeria after 1990 The need to shift towards a market economy and strengthening the investment option, It has become duty to reconsider some of the guiding issues Which have included Previous Real Estate Laws, in which promulgated Act No. 90-25 dated 18 November 1990 containing the law of real estate router "Amended and complementary" , According to a new real estate policy Basically linked to redefining the role of the state in economic relations and Real estate regulation, and necessity to search for legal tools and mechanisms In order to purge Private Real Estate Property And finding solutions parallel to delay Survey Operation General of Lands The most recent of which was the issuance of the Real Estate Investigation Law under Law

No. 07-02 dated 27/02/2007 Includes Preview And the delivery of title deeds through real estate

Key words: Real Estate Investigation, Purge property, Real Estate Property .

مقدمة :

للعقار أهمية بالغة على جميع المستويات الاجتماعية والاقتصادية لما له من دور فعال في مجال التنمية، إذ يعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة فهو أساس الاستقرار والتعامل بين الناس ومصدرا لصراعاتهم المستمرة، ولقد عرفت السياسة العقارية في الجزائر تطورات مختلفة تحكمت فيها العوامل التاريخية والسياسية والاقتصادية، خاصة بعد الاستقلال أين حاولت أن تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية وتسوية الوضعية العقارية بنصوص وطنية، وظهر ذلك بجلاء بصدور العديد من التشريعات القانونية أهمها الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

إذ يمثل مرحلة إنتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، والذي كان ينتظر منه أن يساهم وبقدركبير في تطهير الوضعية العقارية، لذا عزر بمرسومين أساسيين هما المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾ والرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽³⁾.

وجدير بالذكر أن أهم ما في مسح الأراضي العام هو تحديد المسافة المادية وتعيين مجمل الملكيات العمومية والخاصة، وذوي الحقوق وذلك عن طريق تنقل فرق تقنية على الميدان لإجراء تحقيق باعتباره أهم إجراء في هذه العملية، بصفته المرجع الرئيسي في ترقيم العقارات، إلا أن المسح العام عرف تأخرا معتبرا لأسباب مادية وبشرية تتطلب رصد إمكانات ضخمة لإنجاح العملية، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى إيجاد أليات بديلة تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري فتم إصدار المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽⁴⁾، إذ يعتمد في تحرير هذا العقد على الحيازة باعتبارها المظهر الحقيقي لحق الملكية، غير أن هذا الإجراء طرح عدة إشكالات على الساحة العملية خاصة ما يتعلق منها بالتصريحات الكاذبة أمام الموثق التي يدلي بها الأشخاص للحصول على سندات قانونية دون وجه حق، وكذا الفهم والتطبيق السيئ للنصوص القانونية الأمر الذي دفع بالمشروع إلى إلغاء أحكام عقد الشهرة⁽⁵⁾، وإستبداله بإجراء جديد وهو المسح بناء على الطلب أو التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن إجراء المعاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽⁶⁾، والرسوم التنفيذية رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽⁷⁾ وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية : فيما يكمن النظام القانوني

المتعلق بالتحقيق العقاري باعتباره آلية لتطهير الملكية العقارية؟ وما هي الأهداف المرجوة من تطبيقه؟.

وللإجابة على الإشكالية سنتناول (أولا) دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري، و(ثانيا) مفهوم معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، و(ثالثا) الأهداف المرجوة من التحقيق العقاري و(رابعا) مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

أولا: دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري

بعد الاستقلال مباشرة وملتطلبات تلك المرحلة أبقى الجزائر على سريان القوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، وبعدها ومع بداية السبعينات عرفت البلاد صدور جملة من القوانين المكرسة لسياسة البلاد آنذاك، هذه القوانين كانت على شكل أوامر منها الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/02 المتعلق بالثورة الزراعية⁽⁸⁾، والأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، هذا الأخير أملت التعقيدات العقارية السائدة آنذاك (أراضي عرشي، أراضي غير مسندة، ملكيات غير محينة، أراضي شائعة...)، فجاء هذا الأمر لتطهير هذه الوضعية المعقدة، وتحديثها وتأسيس سجل عقاري لدى كل محافظة عقارية، تاركا مجال التنظيم للمرسوم 63/76 والمرسوم 63/76 المؤرخين في 1976/03/25 المتعلقين على التوالي بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلين والمتممين، إلا أن عملية مسح الأراضي العام عرفت بصفة عامة صعوبات وإشكاليات لم تتمكن المصالح المكلفة بها على المستوى المحلي من إيجاد الحلول المناسبة لها، وفي غياب نصوص تشريعية تسمح بحل هذه الإشكاليات، والتناقضات لعقد الشهرة للمرحلة 1983-2006 ومحدودية العمل بشهادة الحيابة، أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشروع في صياغة وإعداد القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي ويسمح اختياريا وفي أجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية⁽⁹⁾، وفيما يلي إيضاح لبعض الأسباب والدوافع لإصدار قانون التحقيق العقاري:

لقد تضمن المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إعداد عقد الشهرة إجراءات بسيطة وسريعة للاعتراف بالملكية وشكلت هذه المحدودية نقص حقيقي وجوهري في مصداقية عقد الشهرة للأسباب التالية:

أ. الدور المحدود للموثق: خولت المادتين الأولى والثانية⁽¹⁰⁾ صلاحية الموثق المختص إقليميا في تلقي ملف طلب عقد الشهرة ودراسة كل الوثائق التي يتطلبها إعداد العقد وتقدير شهادة الشهود، فهو يأخذ في هذه الحالة صفة القاضي في قبوله أو رفضه للملف ويجب أن يبرر حالة الرفض كتابيا حتى يتمكن صاحب المصلحة من اللجوء إلى القضاء، ويبدو جليا النقص الواضح لتدابير هذا المرسوم طالما أن الموثق لا يعاين الواقعة المادية للحيابة، ويكتفي بتصريح

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

شرفي للحائز وشهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية، وهي نقائص جوهرية شكلت أساسا من أسس إلغائه.

ب. تأخر رد ممثل أملاك الدولة: ألزمت المادة الثالثة من المرسوم 83-352 الموثق إعلام مدير أملاك الدولة لإبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بالإجراء، ويجب على مدير أملاك الدولة إبداء رأيه في ذلك في أجل 4 أشهر تسري من تاريخ تلقيه الطلب المشار إليه، غير أنه كثيرا ما يتقاعس مدراء أملاك الدولة عن واجب إبداء رأيهم بشأن الالتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة، وكانت سببا في الاستيلاء على الكثير من الأملاك الوطنية العامة والخاصة منها.

ت. تأخر رد رئيس المجلس الشعبي البلدي: يهدف تفادي إعداد عقد الشهرة على عقارات تابعة للمحافظة العقارية للبلديات ألزم المشروع بموجب المادة الثالثة⁽¹¹⁾ من المرسوم 83-352 ضرورة إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بموقع العقار، لإبداء رأيه ورتب المشروع عند نهاية أجلها دون رد إمكانية تحرير المحرر الرسمي من قبل الموثق⁽¹²⁾.

ثانيا: مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

لقد كان من المفروض أن يستجيب المرسوم 83-352 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، والمتضمن الاعتراف بالملكية إلى أهداف التطهير العقاري في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد، إلا أن الهدف النظري خلف في المقابل حالات واسعة من الإستيلاء على الأملاك العقارية لذا تضمن القانون 07-02 تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري مما يتعين إيضاح مفهومه.

أ. مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري: لقد نصت المادة 5 فقرة 1 من القانون رقم 07-02 المتعلق بإجراء معاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أن «التحقيق العقاري يحتوي على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت».

ب. أما التعليم رقم 3 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية فقد عرفته على أنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري وينصب هذا الإجراء على العقارات غير المسوحة من نوع الملك الخاص والتحقيق العقاري قد يكون فرديا أو جماعيا⁽¹³⁾.

ت. شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري: تنص المادة 2 من قانون 07/02 على أنه « يطبق معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975⁽¹⁴⁾ والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية.

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

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 يحوز سند الملكية في مفهوم المادة 2 أعلاه، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل معاينة حق ملكيته العقارية وتسليمه سند بذلك.

وعليه فإن المشروع يشترط للاستفادة من هذا الإجراء مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار المعني وفيها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية نوضحها فيما يلي:

1. الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق:

إن تطبيق هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليس لحائزها سندات ملكية، أولهم سندات ملكية ولكنها محررة قبل 01-03-1961 بحيث لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وعليه فإنه يمكن إجمال الشروط القانونية لتطبيق قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري فيما يلي:

1.* أن يكون العقار لم تشمله عملية المسح بعد: حيث يجب أن يتم تأسيس هذا الإجراء المتضمن معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقارات غير المسوحة وفقا لما تضمنه هذا القانون بموجب المادة 2 فقرة 1 منه، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب، وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية أثناء حظر إعداد عقد الشهرة في المناطق المسوحة، والتي تم إفتتاح عمليات المسح بها وفقا لقرارات من الوالي واقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني.

2.* أن يكون العقار بدون سند أو له سند ملكية محرر قبل 01-03-1961

إذا كان المرسوم 352/83 تضمن عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند، كما هو الحال بالنسبة لحائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1 جانفي 1971⁽¹⁵⁾، فإن القانون 02/07 تضمن زيادة على ذلك إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 01-03-1961 من أحكام هذا القانون، حتى تتم مراعاة الوضعية الحالية والفعلية للأمالك العقارية المعنية بهذا القانون.

ويبدو أن المشروع من خلال تبنيه لهذا النص يكون حاول معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 03-01-1959⁽¹⁶⁾، 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 لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول، ولذا تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص، وتعيين العقارات وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة، أضف إلى ذلك سلسلة العمليات العقارية الفعلية أو وضعيات الشيوخ الواقعة التي

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين.

ونذكر من هذه السندات المحررة قبل 01-03-1961 ما يلي :

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات الكلية التي تمت وفقا للقانون 1873-07-26⁽¹⁷⁾.
- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 18 فيفري 1897 وقانون 1926-08-04⁽¹⁸⁾.
- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي⁽¹⁹⁾، أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها على الغير.
- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطعة الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي، حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية 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 تراعي الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود.
- القرارات القضائية المنشئة الناقلة 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 إن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بإفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر.

3*- أن لا يكون العقار تابعا للأمالك الوطنية أو الوقفية

تنص المادة 3 من القانون 02/07 على أنه « لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش و الأملاك الوقفية » ويقصد بالأملاك الوقفية حسب نص المادة 31 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم « الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكمها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاه الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور»⁽²⁰⁾.

وقد حدد القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف⁽²¹⁾ القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها وإعتبر بموجب المادة 05 منه التي جاء فيها: « الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها» وبذلك لا يمكن تملكه بالتقادم المكسب لذلك أستثنى المشرع صراحة الأملاك العقارية الوقفية من مجال تطبيق هذا القانون.

- وبالنسبة لأراضي العرش فهي أراضي عرفت قبل الفترة الاستعمارية ليس لها سندات رسمية وهي ذلك طبيعة جماعية لا تقبل التصرف أو البيع، كانت تخضع لبعض النظم

المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية للعشائر، قام المشرع الجزائري وبعد تردد طويل بتصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري⁽²²⁾.
وبما أن المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم قد صنفت الأملاك العقارية إلى:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة؛
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية؛
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

فإن هذه الأخيرة وحدها معنية بتطبيق تدابير هذا القانون ويكون المشرع الجزائري بذلك قد قطع الطريق أمام أي جدل آخر حول تفسير المادة 4 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽²³⁾، بخصوص جواز تملك العقارات التابعة للأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة فهي تتصف بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم المكسب⁽²⁴⁾.

2- الشروط الخاصة بالحياسة لتطبيق قانون 02/07

تنص المادة 14 من القانون 02/07 على أنه «نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حياسة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري». وعليه فإن الحياسة المقصودة في هذا القانون هي الحياسة المبينة بأحكام المواد 827/808 قانون مدني جزائري طبقاً للقواعد العامة، بحيث يجب أن تكون هذه الحياسة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من العيوب مع مراعاة استكمال المدة المحددة بالمادة 827 مدني جزائري.

1.* ضرورة توفر الحياسة القانونية الصحيحة:

إن الحياسة الصحيحة هي تلك التي تمارس وفقاً لأحكام المادتين 808 إلى 834 قانون مدني جزائري أي التي تراعي توفر الركن المادي والمعنوي في الحياسة، بحيث يعرف العنصر المادي على أنه الإحراز وهو وضع اليد على العقار عن طريق السيطرة الفعلية عليه، ويتحقق هذا العنصر بمباشرة الشخص للأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة على العقار، وهي استعماله واستغلاله والانتفاع به أما العنصر المعنوي فهو القصد والنية أي قصد الحائز استعمال الشيء بغرض تملكه⁽²⁵⁾، وعلى هذا الأساس يتم التمييز بين الحياسة القانونية والحياسة العرضية التي تفتقر للعنصر المعنوي، فلا تعتبر الحياسة قانونية⁽²⁶⁾ إذا كانت قائمة على رخصة أو على التسامح وهذا ويجب كذلك أن تكون الحياسة خالية من العيوب⁽²⁷⁾، فتكون خالية من عيب الغموض بحيث تكون حياسة واضحة لا لبس فيها، أي أن الحائز يحوز لحساب نفسه وليس لحساب غيره وتكون خالية من عيوب الخفاء، بحيث تكون حياسة علنية ظاهرة في مواجهة الكافة كما تكون خالية من الإكراه، إذ لا بد أن تكون هادئة فلا ترتبط بأي تهديد أو أعمال عنف ويرى البعض أن

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

العبرة من الهدوء تكون ببداية الحيابة، ولا يؤثر عليها بعد ذلك استعمال القوة من جانب الحائز لدفع أي اعتداء⁽²⁸⁾، بينما يرى البعض الأخر أن الحيابة لأبد أن تستمر وتكون مشوبة بعيب الإكراه متى استعمل الحائز القوة سواء لاكتسابها أو للمحافظة عليها⁽²⁹⁾.

كما يجب أن تكون خالية من عيب عدم الاستمرار وتعني الحيابة المستمرة، وتولي أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على العقار المحازي في فترات منتظمة ومتقاربة، وليس من المطلوب الاستمرار الدائم في استعمال العقار المحازل يكفي أن تكون فترات التقطع معقولة⁽³⁰⁾.

2*- ضرورة مراعاة مدة الحيابة المكسبة للملكية

حيث تنص المادة 827 قانون مدني 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 استمرت حيابته له مدة خمسة عشرة سنة بدون إنقطاع ».

كما تنص المادة 828 فقرة 1 من القانون المدني على أنه « إذا وقعت الحيابة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فان مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات ». ولذا فإن عملية الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من القانون 02/07 مبنية على الحيابة الصحيحة المؤدية إلى إكتساب العقار أو الحق العيني بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل.

ثالثا: أهداف معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

جاء في مشروع قانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري، أن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات، أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحي، بالاعتماد على القروض الرهينة كأساس للاستثمار في هذه المرحلة، ومن جهة أخرى معالجة تأخر أشغال مسح الأراضي العام والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية، زيادة عن الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار عند الاستقلال، التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة، وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري إختياري⁽³¹⁾.

فمن خلال هذا المشروع نستنتج أن هناك عدة أهداف يسعى المشروع إلى تحقيقها يمكن إجمالها فيما يلي :

1. معالجة ما خلفه العمل بعقد الشهرية من سلبيات:

لقد نتج عن العمل بعقد الشهرية المقرر بموجب المرسوم رقم 352/83 السالف الذكر عدة إشكاليات، نظرا لعدم نزاهة هذا الإجراء وسطحية إعداده وإساءة إستعمال هذه الألية، مما أدى إلى ظهور نزاعات معقدة على مستوى القضاء وإعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة والبلدية، حيث تم إحصاء نسبة 7٪ من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة ومجلس الدولة⁽³²⁾ حول هذا الموضوع في الفترة الممتدة من

2000-2005.

ويرجع السبب في ذلك إلى غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة من قبل الموثق أو الشخص المؤهل لذلك، بحيث أن الموثق مكلف بتلقي تصريح الحائز بشأن واقعة الحيازة ليس إلا، ولا يضمن هذه الوقائع كما أنه قد لا تتوافر أركان أو صفات أو شروط الحيازة لدى حائز المستفيد من عقد الشهرة، أو قد يتم تحرير عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة لمديرية أملاك الدولة أو العقارات التابعة للبلدية.

2. تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل 1961/03/01

تنص المادة 2 فقرة 2 من القانون 02/07 على أن «...يشتمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية».

والحكمة من تحديد هذا التاريخ بالضبط هو محاولة من المشرع الجزائري معالجة ما خلفه المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، حيث تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعدم دقة عقود الملكية ولا تعكس هوية الأطراف المالكين، وكل المتعاملين والتعيين الدقيق للعقارات ومخططات مسح جزئي غير واضحة والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين⁽³³⁾.

3. مواكبة أطر سياسة الاستثمار والقروض العقارية الرهينة

نظرا للتطور الاقتصادي والاجتماعي وفي سبيل إنجاح تطوير سياسة الاستثمار وسوق الرهن العقاري الموجه للسكن، فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية واللجوء إلى أليات موازية للمسح العام للأراضي، من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية الافتراضية والذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للأوعية العقارية محل الاستثمار، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية.

كما أن آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب، فينال القروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه ويترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري، وبالتالي استثمار أكثر الأموال العقارية مما يزيد من الدخل القومي للبلاد⁽³⁴⁾، ويكون هذا بتفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي الذي يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية، المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص.

4. تفعيل عملية المسح العقاري على كافة التراب الوطني

إن تقدير النسبة الضئيلة لعمليات مسح الأراضي رغم الجهود المبذولة الفترة 1990-2006 لم تؤدي إلى نتائج معتبرة، مما أدى إلى التفكير في حلول مناسبة وفعالة تسير بالتزامن مع عمليات المسح أوجبت المادة 5 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ضرورة تمثيل العقار في مخطط بياني يعد من قبل خبير عقاري، يتضمن وضع معالم الحدود وبيان المساحة والتحديد الدقيق للعقار والحقوق العينية والأعباء المثقلة به أن وجدت، ويؤدي ذلك إلى إعطاء دفع قوي لعملية المسح وتقليص مدتها بشكل معتبر طالما أن مصالح المسح تعتمد عليها دون إعادة للعملية.

رابعا : مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تعتبر عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون 07/02 مسألة جوازية، بمقتضاها يجوز لكل حائز بدون سند في مفهوم المواد 823 وما بعدها من القانون المدني في الملكيات العقارية التي لم يشملها عمليات المسح العام للأراضي بعد، أولئك الحائزين على سندات الملكية محررة قبل 01-03-1961 ولم تعد تعكس الوضعية القانونية لها أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، يتضمن الدعوة أو طلب المعاينة القانونية والمادية بحسب الحالة للأمالك العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم للحدود له، وعليه يمكن تقسيم هذه المراحل والإجراءات المتعلقة بمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري انطلاقا من قانون 07/02 إلى قسمين هما:

أ. التحقيق العقاري : بالنسبة للتحقيق العقاري فهو يمر بالمراحل التالية

1. تقديم طلب فتح تحقيق عقاري : يتم فتح التحقيق عن طريق توجيه طلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا وذلك استنادا إلى نص المادة 04 من القانون المذكور أنفا، والتي تحيلنا في ما يتعلق بمحتوى الطلب والوثائق المرفقة به إلى التنظيم، وبناء على ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكي⁽³⁵⁾، وبينت المادة 163 من هذا المرسوم⁽³⁶⁾ محتوى الطلب الكتابي والمودع بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختص إقليميا، بحيث يجب أن يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث بيان طبيعته القانونية، وقوامه ومساحته وتاريخ بدء الحيازة وهوية الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشيوخ، وعند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية والأعباء التي يكون العقار مثقلا بها وتعيين المستفيدين منها وكذا أسماء الشاغلين المجاورين.

وهذا ويجب أن يرفق الطلب وجوبيا بالملف التقني الذي عليه الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز، ووثائق الحالة المدنية مرفقا وجوب بمخطط طبوغرافي وبطاقة وصفية، يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب وهذا حسب المادة 03 فقرة 02 من المرسوم 08-147⁽³⁷⁾، ويحتوي التحقيق العقاري حسب المادة 05 من القانون رقم 02-07 التي جاء فيها: «يحتوي التحقيق العقاري على ما يلي:

■ معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت؛

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

- تحديد المساحة ووضع معالم حدود؛
 - تعيين المحتوى المادي؛
 - تمثيل العقاري في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري».
2. حالات فتح التحقيق العقاري: تنص المادة 06 من قانون 07-02 على أنه: «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».
- وانطلاقا مما سبق ذكره نجد أن هناك حالتين لإجراء المعاينة وهما الإجراء الفردي والإجراء الجماعي:

1. * فتح التحقيق العقاري الفردي:

نصت المادة 04 فقرة 1 و 2 من القانون 07/02 على أنه: «يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ممارسة حيازة 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 الملكية وتسليمه سند ملكية. توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا»

وبناء على المادة فإنه يجوز لكل حائز لملك عقاري بدون سند في البلديات والمناطق غير المسوَّحة أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري، كما يمكن لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01/03/1961 تقديم ذلك الطلب وتعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأمالك المثبتة لها.

وعليه فإن فتح التحقيق العقاري فردي يكون بناء على طلب من الحائز يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي حسب مانصت عليه المادة 03 فقرة 1 من المرسوم 08-147 سالف الذكر، وبعد إيداع الملف يتسلم صاحب الطلب وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع بدقة، وذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها بالمادة 17 من القانون 07/02⁽³⁸⁾.

ويصدر مدير الحفظ العقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري⁽³⁹⁾ يحتوي على ما يأتي:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري؛
- موضوع مهمة المحقق العقاري؛
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا إبتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات؛
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

بعدها يرسل مقرر التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

إصاحه بمقر البلدية لمدة 15 يوم قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان⁽⁴⁰⁾.

2. * فتح تحقيق العقاري الجماعي:

يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية، يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وذلك بعد أخذ رأي كل من مسؤول الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية⁽⁴¹⁾، حيث يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي 15 يوما على الأقل، التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة سابقا، ويكون هذا القرار محل نشر واسع، كما ينشر في سجل العقود الإدارية للولاية⁽⁴²⁾، ويجوز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الادعاءات بالحيازة أو تسجيل اعتراضاته بذلك، ويصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ استلامه الملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي عناصر المعلومات المدونة في تقرير فتح التحقيق⁽⁴³⁾.

3. * مباشرة التحقيق العقاري:

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتش أملاك الدولة، وعند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة وذلك طبقا لنص المادة 09 من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات عن طريق تحقيق عقاري، حيث يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، ويخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع، كما يجوز لكل شخص يحوز سند أو لديه معلومات حول العقارات محل التحقيق العقاري التقرب من المحقق العقاري مع جمع عند الاقتضاء كل الوثائق الواجب تقديمها أثناء التحقيق⁽⁴⁴⁾، ويتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات صاحب الطلب يجري المحقق كل التحريات في مدى صحة المعلومات الضرورية لإثبات حق الملكية حماية لحقوق الغير إن وجدت، ويحرر محضر مؤقت بذلك، ويوضع هذا الأخير في متناول عامة الناس للاطلاع عليه، وفي حالة تسجيل احتجاجات أو اعتراضات من طرف الغير أثناء التحقيق العقاري يتم تسجيلها في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، ويمكن للمحقق العقاري التنقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة مدى جدية وصحة هذه الاحتجاجات ويحدد المحقق العقاري جلسة لمحاولة الصلح، فإذا اتفق الطرفان يحرر محضر صلح بذلك وإذا لم يتفقا يتم إعداد محضر عدم الصلح وللطرف المعني مهلة شهرين لرفع دعوى أمام الجهات المختصة تخضع هذه الدعوى لإجراءات الشهر وتوقف جميع الإجراءات إلى غاية الفصل فيها بحكم قضائي⁽⁴⁵⁾ ويحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري⁽⁴⁶⁾.

ب. معاينة حق الملكية:

إذا ثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية تؤدي إلى تملكه العقار طبقاً لأحكام التقادم المكسب فإنه يعترف له بأحقيته في العقار محل التحقيق، وعندها يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي مقرراً يتعلق بالترقيم العقاري لصالح صاحب الطلب، ويرسل هذا المقرر إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً بغرض التنفيذ ويقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري (ترقيم العقار محل الطلب) وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء لسند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني⁽⁴⁷⁾.

وفي حالة رفض التقييم من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، يجب أن يكون مقرر الرفض مسبباً، ويجب أن يبلغ إلى المعني وإلى الوالي حسب الحالة في أجل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب، ويكون لصاحب الطلب الحق في الطعن ضد مقرر الرفض أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.

وفي حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية⁽⁴⁸⁾، في هذا النص فتح المجال لمديرية الحفظ العقاري في رفع دعوى مدنية وأخرى جنائية وهذا من شأنه أن يضع حداً لكل التصرفات والهفوات غير القانونية، ومن ثم عدم الإستيلاء على العقارات بالاعتماد على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة⁽⁴⁹⁾.

الخاتمة:

إن لعملية التحقيق العقاري أهمية بالغة في عملية تسوية العقارية الوطنية وتنظيم الأوعية العقارية الخاصة، لذلك لجأ المشرع إليها من خلال سن القانون 07/02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهي آلية جديدة تختلف عن آلية عقد الشهرة أو تلك الإجراءات المشابهة التي عرفتها التشريعات العقارية في السابق، وهذا بعد توفر مجموعة من الشروط وإتباع إجراءات معينة ومن خلال ما سبق تتوصل إلى القول بأن لهذا القانون إيجابيات وسلبيات، ومن أهم الإيجابيات:

- معالجة السلبات الجوهرية التي خلفتها العمل بعقد الشهرة والذي اعتبرته الحكومة عقود الشهرة التي تمت سابقاً بموجب المرسوم 1983 من الأسباب الرئيسية في تضخم عدد الخصومات أمام القضاء.
- الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرص العقاري والرهن؛
- ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الراهنة.

أما بالنسبة لسلبات قانون التحقيق العقاري فيمكن إيجازها فيما يلي:

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

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

■ إن التحقيق العقاري إجراء اختياري يتم بناء على طلب المعني بالأمر، وهذا لا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي.

وعليه فإن السير نحو تطهير الملكية العقارية الخاصة لن يأتي إلا في إطار تنظيم عقاري منسجم يخص بالتحديد تفعيل وتيرة المسح العام وتفعيل دور المحافظ العقاري ووضع إطار بشري ومؤسساتي كفيل بإنجاح عملية التطهير لتلافي النقائص والعيوب المسجلة في مرحلة ما قبل 2006، وعليه فإن القانون 02/07 وإن كان قد أعطى صلاحيات واسعة لإدارة الحفظ العقاري الولائية، فإنه لا يمكن الاعتماد عليه بصفة أحادية لإنجاح العملية العقارية الشاملة، بل يجب أن يتزامن مع سياسة واضحة لتفعيله تضمن الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي في المرحلة 2010-2020 وإلى مباشرة متابعات سنوية ودورية للمصالح المتخصصة في تطبيق هذا القانون.

الهوامش :

- 1 الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 92، صادر 18 نوفمبر 1975.
- 2 المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976.
- 3 المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976.
- 4 المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 20 ماي 1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، صادر 24 ماي 1983.
- 5 أُلغيت بموجب المادة 19 من القانون 07-02 والتي جاء فيها «يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 هـ الموافق 21 مايو 1983 والمتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية».
- 6 القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ج ر عدد 15 صادر 28 فيفري 2007.
- 7 المرسوم التنفيذي رقم 08-197 المؤرخ في 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر 25 ماي 2008.
- 8 الأمر 71/73 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية، ج.ر، عدد 97، صادر 3 نوفمبر 1961.
- 9 محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات البغدادي الجزائر، 2008، ص 180.
- 10 جاء في المادة الأولى من المرسوم «352-83 كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلاوية و ليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية».
- 11 جاء في المادة 3 من المرسوم 83/352 «يلتمس الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق من رئيس المجلس الشعبي البلدي ونائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية تحديد وضعية العقار القانونية في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية لاسيما السارية منها على الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية البلدية وأملاك الدولة».
- 12 حمدي باشا عمرا، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 101.
- 13 التعلية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، وزارة المالية، سنة 2008، ص 2-3.
- 14 الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92 صادر

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

1975/11/18.

- 15 فهذه العقود مثلا يعتبر حائزها بلا سند لأنها لا تصح لان تكون سند باعتبارها تصرفات باطلة، حيث يجب أن يكون للسند وجود قانوني حتى يعتد به، أما التصرف الباطل فيكون منعذما، محمدي، فريدة زواوي، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 108.
- 16 المرسوم هدف إلى إعادة معاينة إنشاء سندات الملكية العقارية بناء على عمليات المسح العام للأراضي التي كانت قد شرعت فيها فرنسا في الجزائر أنظر: ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دارهومة، الجزائر 2014، ص 209-210.
- 17 القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع ورنو warnier المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية، والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة وكاملة لجميع الأراضي الجزائرية، أنظر حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دارهومة، 2013، ص 98.
- 18 القانون المؤرخ في 18 فيفري 1997 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926 المتعلق « ببيع الواقف على شرط مع الإيجار » أنظر حمدي باشا المرجع نفسه، ص 100.
- 19 عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري. ط 5 دارهومة، الجزائر، 2006، ص 12.
- 20 القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري معدل ومتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، عدد 25 صادر 27 سبتمبر 1995.
- 21 قانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 21 صادر 08 ماي 1991.
- 22 جاء في المادة 13 من الأمر رقم 95/26 تعدل المادة 85 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه على النحو التالي:
- المادة 85: تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 90/30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ...
- 23 جاء في المادة 4 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية « الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقدم ولا للحجز. تخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها ». ج.ر، عدد 52، صادر 2 ديسمبر 1990.
- 24 انظر المادة 689 من قانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 معدل ومتمم للأمر 75-58 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 31، صادر 13 ماي 2007.
- 25 محمدي فريدة، المرجع السابق، ص من 12 إلى 22.
- 26 جاء في المادة 808 فقرة 1 من القانون المدني « لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على انه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح ».
- 27 جاء في المادة 808 فقرة 2 قانون مدني « إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها اثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب ».
- 28 بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2001، ص 97.
- 29 محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 35.
- 30 نفس المرجع، ص 37.
- 31 محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 295.
- 32 انظر عرض أسباب مشروع القانون 02/07.
- 33 عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 297.
- 34 جمال بوشناق شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006، ص 36.
- 35 مرسوم تنفيذي رقم 08-197 مؤرخ 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر عدد 26 مؤرخ 25 مايو 2008.
- 36 جاء في المادة 103 فقرة 1 من المرسوم 08 - 147: « يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي:
- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.
 - الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا على الشيوع.
- كل الأعباء والاتفاقات الايجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب».
- 37 جاء في المادة 3 فقرة 2 من المرسوم 08 - 147: « يرفق الطلب بما يأتي: »

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر

- مخطط طبوغرافي للعقار ونلحق به بطاقة وصفته يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب؛
 - كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها».
- 38 جاء في المادة 17 من القانون 02-07: «إذ لم يقض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرر مسيبا، يتضمن رفض التقييم العقاري.
- يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانونا.
- يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه»
- 39 المادة 07 من المرسوم 197-08.
- 40 أنظر المادة 08 من المرسوم 147 – 08.
- 41 أنظر المادة 07 من القانون 02-07.
- 42 انظر المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي 147-08.
- 43 انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 147-08.
- 44 أنظر المادة 08 من القانون 02-07.
- 45 بوجمعة صويلح، دراسة في قانون رقم 02-07 مؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، مايو 2007، ص 100-108.
- 46 أنظر المواد من 10 إلى 13 من القانون رقم 02-07.
- 47 أنظر المواد من 14 إلى 16 من القانون نفسه.
- 48 المادة 18 من القانون رقم 02-07.
- 49 بوجمعة صويلح، المرجع السابق، ص 107.