

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي

أ. شربالي مواز المركز الجامعي آفلو، الأغواط، الجزائر.

أ. بن سديرة جلول جامعة التكوين المتواصل خميس مليانة، عين الدفلى، الجزائر.

ملخص:

تبنت الجزائر مبادئ نظام الشهر العيني منذ سبعينات القرن الماضي، عند ما بدأت تطبق سياسة تأميم الأراضي الفلاحية في إطار قانون الثورة الزراعية الذي نصت أحكامه على بعض المبادئ الأساسية التي يقوم عليها السجل العيني، فكان فعلا ممهدا لإصدار قانون السجل العقاري بالأمر: 75-74 المؤرخ في 12-11-1975، الذي جاء صدوره بعد حوالي شهر من إصدار الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، وكانت النتيجة أن ظهرت ازدواجية العمل بالأنظمة العقارية، مما أدى إلى تعقيد أكثر لعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة.

وقد عملت الإرادة التشريعية على التقريب والتوافق بين القانون المدني والسجل العقاري، باستحداث آليات وإنجاز وسائل قانونية جديدة تعمل على مساعدة مسح الأراضي في بلوغ أهدافه في ظل نظام الشهر الشخصي، تعتمد على الحياة والتقدم المكسب. فأصدر المشرع الجزائري القانون رقم: 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتعلق بالجراء معانة حق الملكية بواسطة التحقيق العقاري، الذي يدرج ضمن المسح الاختياري، ويطبق على العقارات التي لم ينطلق بها المسح الإيجابي.

الخاصة الذي كان من أولويات السلطات

- مقدمة:

العمومية منذ الاستقلال¹.

- رغم المجهودات التي باشرتها السلطات العمومية

- وقد خلف تحلي الدولة عن الأداءات التقليدية

لتسيير وإنجاح عملية المسح العام للأراضي أثناء

الموكلة لها في المجال الاقتصادي لهذه المرحلة، إلى

برمجة مسح ما يقارب 12 مليون هكتار،

ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة تتلائم

وباللجوء إلى إجراءات التمويل العمومية أو عن

مع التوجهات الاقتصادية الجديدة، من أجل

طريق الاقتراض من البنك العالمي بمبلغ 33 مليون

الوصول سياسة استثمارية معتمدة في الميادين

دولار سنة 1992 للمرحلة الممتدة من سنة

الاقتصادية والاجتماعية، والتي أدت بدورها إلى

1990 إلى سنة 2008، ورغم السعي المتواصل

اعتماد مبدأ ما يسمى السياسة العقارية المتعلقة

في هذا المجال، فإنه لم يتحقق من هذه الرهانات

بالاستثمار والقروض الرهنية الموجهة للسكن،

سوى نسبة مسح لا تتعدى 15%، من مجموع

وكل القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف الأنشطة

كامل الأراضي وهذا إلى غاية سنة 2006،

المهنية والحرفية الأخرى.

بسبب حالة عدم الاستقرار الأمني، وكذا

- وشكلت عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في

السياسي وحتى المؤسساتي الذي شهدته الجزائر

المناطق غير المسووحة معانة بعض الصعوبات

خلال الفترة الممتدة من 1991 إلى 1998،

المادية والقانونية في الحصول على العقار الحضري

وتوجه الحكومة إلى إنجاح السياسة الجديدة

للخصوصية، والاهتمام بتطهير المؤسسات

الاقتصادية على حساب تطهير الملكية العقارية

¹ مقتبس عن عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية

سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة

الثالثة، منشورات بغدادي، سنة: 2010، ص. 252

العقارية. ولقد شكلت النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة من 1983 إلى 2006² وكذلك محدودية العمل بشهادة الحياة أحد الدعائم الأساسية التي اعتمدها المشرع في صياغة وإعداد هذا القانون، الذي يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي، ويسمح اختياريًا وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سندات ملكية بإشراف وتنفيذ من الإدارة المكلفة بالحفظ العقاري³. والذي يتعين علينا عند دراسته التطرق إلى مفهوم وشروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري الإداري (مطلب أول)، ومراحل وإجراءات هذا التحقيق (مطلب ثاني).

- **المطلب الأول: مفهوم وشروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري الإداري**

- بهدف تطهير الوضعية العقارية للأموال غير المسوَّحة، والاستجابة الضئيلة لتقدم عملية المسح العقاري، تم استحداث آلية جديدة⁴ بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن إجراء لمعاينة الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁵، مما يستوجب معه بحث مفهوم

والفلاحي والصناعي اللازم في التعامل مع مختلف المؤسسات المالية والإدارية والقضائية، وتشجيع الاستثمارات المرتبطة بتفعيل القروض العقارية إلى وضع مشكلة إثبات الملكية العقارية، وتسليم سنداها، كبدية للانطلاق في إصلاح عقاري حقيقي حر، يراعي التحديد الدقيق والمعرفة المسبقة للعقارات والحقوق العقارية للمتعاملين الوطنيين والأجانب. وهو الأمر الذي يدعو إلى طرح الإشكال التالي: إلى أي مدى يمكن أن يساهم التحقيق العقاري الإداري في ضبط وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة؟، وفي جانب ثاني ما هي الحلول التي اعتمدها المشرع لمعالجة النقائص والثغرات القانونية التي خلفها العمل بعقد الشهرة وشهادة الحياة للحفاظ على الأملاك العقارية الوطنية والوقفية وأموال الخواص؟.

- وهي الإشكالية التي سنحجب عنها وفق الخطة التالية:

- المبحث الأول: معاينة الحياة والتقدم المكسب بموجب تحقيق عقاري إداري

- المبحث الثاني: مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

- **المبحث الأول**

- **معاينة الحياة والتقدم المكسب بموجب**

تحقيق عقاري إداري

- تدخل المشرع الجزائري ضمن ما اعتبر مرحلة انتقالية لنظام الشهر الشخصي¹ بإصدار القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية

¹ - تم اقتراح هذا القانون من طرف الحكومة في الجلسة العلنية المنعقدة في 04-04-2006، مقتبس عن عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 129.

² - نظرا للمنازعات الكثيرة التي خلفها العمل بعقد الشهرة، وخصوصا التعدي على الكثير من الأملاك التابعة للأفراد والدولة على حد سواء، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 128-129.

³ - أنظر عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغداد، الجزائر، 2010، ص 239.

⁴ - عبد العزيز محمودي المرجع السابق، ص 204.

⁵ - انظر ج ر، عدد 15-2007.

لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأموال المحددة فيه، أن يستفيد من هذا الإجراء.³ والتحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 27-07-2007 هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة والمتمثلة أساسا في إجراء تحريات وفحوصات، تنتهي إلى تحرير محضر يظهر بعض النتائج من خلال عرض لكافة الوقائع والأقوال التي من خلالها تتمكن الإدارة من تجميعها، لتقوم من التحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار أو الفعل المتمثل في البحث عن جميع المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتقد ويحتج به على الجميع تضمنه الدولة، وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة⁴، وهو ما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية حيث تنص: " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأموال الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى مصالح أخرى"⁵.

- الفرع الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري الإداري

هذا الإجراء الجديد (فرع أول)، وبيان شروط تطبيقه (فرع ثاني).

- الفرع الأول: مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري الإداري
- إن المسح العام للأراضي باعتباره، أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني وهو هدف استراتيجي¹، وإن إنجازه الكلي لا يمكن أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.
- لهذا السبب أسس القانون 07-02 المؤرخ في 27-07-2007 إجراء تحقيق عقاري، يتم بالموازاة مع إعداد المسح العام للأراضي والترقيم في السجل العقاري، وبصفة مستقلة عنه خلافا لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية إلزامية لكل إقليم البلدية فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب، ويشكل تمهيدا لعملية المسح العقاري، ومن ثم يسمح لاحقا، ببيع معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة².
- أجازت المادة 04 من القانون 07-02 المؤرخ في 27-07-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح وبدون سند، أو للمالك الذي بيده سند ملكية محرر قبل 01-03-1961 والذي

¹ - الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح التراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92-1975

² - انظر التعليم رقم 03 المؤرخة 27-12-2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، ص 2.

³ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 126.

⁴ - التعليم رقم 03 المؤرخة في 27-09-2008، المرجع السابق، ص 2.

⁵ - انظر، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادرة بتاريخ 25/05/2008 ص 4.

- يشترط المشرع للاستفادة من إجراء التحقيق العقاري الإداري مجموعة من الشروط للاستفادة من سند ملكية، الذي يمنح للعقار¹، منها ما يخص العقار محل المعاينة (أولاً)، ومنها ما يتعلق بالحيازة (ثانياً).
- **أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار:**
- نصت المواد 2، 3، 4 من القانون 02-07-2007 المؤرخ في 27-07-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري²، على أن تأسس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له وذلك في العقارات التابعة للملكية العقارية الخاصة (أ)، والتي لم تشملها عملية المسح العقاري (ب)، وليست لحائزها سندات ملكية أو لأشخاص بأيديهم سندات ملكية محررة قبل 01-03-1961. والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية (ج).
- **أ- يجب أن يكون العقار من نوع الملك الخاص:**
- تنص المادة 03 من القانون 02-07-2007 المؤرخ في 27-07-2007 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 عرش والأملاك الوقفية". فقد جاء في مضمون المادة 3 من هذا القانون استبعاد تطبيق التحقيق العقاري على الأملاك الوطنية والوقفية.
- وبالرجوع إلى نص المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الذي أعطى تصنيف ثلاثي الأملاك العقارية³، والتي تعتبر فيه الملكية الخاصة وحدها المعنية بتطبيق التحقيق العقاري الإداري.
- **ب- يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة:**
- للاستفادة من أحكام القانون 02-07-2007 المؤرخ في 27-02-07، يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح المقررة بموجب 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لأن البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها في نهاية العملية على سند رسمي وهو الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقت⁴.
- **ج- يجب أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل 01-03-1961:**
- إذا كان المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 نص على إجراء عقد الشهرة⁵، على
- ¹ - أنظر، رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 9، 2013 ص 104-105.
- ² - تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: "تطبق عمليات التحقيق العقاري إلزامية على معاينة حق الملكية العقارية على الأملاك العقارية المحددة في المادة 2 من القانون 02-07-2007 المؤرخ في 27-02-2007 المذكور أعلاه". الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 25/05/2008، المرجع السابق ص 3.
- ³ - نصت المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، ضمن الأصناف القانونية الآتية، الأملاك الوطنية، أملاك الخواص، أو الملكية الخاصة، الأملاك الوقفية".
- ⁴ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 106.
- ⁵ - لم يتم إلغاء المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بعقد الشهرة بموجب القانون 02-07-2007، بل تم

التطهير العقاري الشامل الذي يراعي الوضعية القانونية والفعلية للأموال العقارية المعنية بهذا القانون.

- ثانيا: الشروط المتعلقة بالحيازة:

- تنص المادة 4 من القانون 02-07 المؤرخ 27-07-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: " يمكن لكل 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 فتح تحقيق عقاري لمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية".

- وبينت المادة 14 من نفس القانون، أنه إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة تسمح بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني²، فإنه يعترف له بملكيته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق³.

- ولم يضيف القانون 02-07 المؤرخ في 27-07-2007 أي شيء جديد فيما يتعلق بمفهوم الحيازة والتقدم المكسب حيث يظل القانون المدني هو المرجع القانوني في تحديد مفهوم الحيازة وشروطها وآثارها فقد جاء على نحو يجعلها تتم بصورة إدارية وإذا ما وقعت المنازعة بشأن مسألة الحيازة فتطرح على القضاء للفصل فيها⁴.

- ولكن السؤال المطروح ما هي المراحل والإجراءات التي يجب إتباعها لمعينة الملكية العقارية الخاصة

العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند، فإن القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، تضمن زيادة على ذلك إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 01-03-1961¹ من أحكام هذا القانون وذلك من أجل تحقيق

إلغائه بموجب المادة 24 من المرسوم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وسندات تسليم الملكية العقارية وذلك تطبيقا لقاعدة توازي الأشكال.

¹ - ونذكر من السندات المحررة قبل 01-03-1961 ما يلي:

1- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26-07-1873، حيث أن هذه السندات موجودة بكثرة ويتعلق بعدد هام من مناطق الوطن في الوسط والشرق والغرب.

2- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 16-02-1857 وقانون 04-08-1926..

3- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع أو الهبئات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكتب التوثيق في تلك الفترة، والتي تخضع للبعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها على الغير.

4- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما تنصب على القطع الأرضية والبنائيات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية الغراء، وبحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة، في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باشا عدل يجرر العقود باللغة العربية وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراع الضوابط الفنية والتقنية في مجال التوثيق العقود، عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 11 وما بعدها.

² - الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن

القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78-1975

³ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 260.

⁴ - مقتبس عن عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ص 138.

هذه المراحل والإجراءات بعملية إشهار الحقوق المقررة تسليم سندات الملكية (مطلب ثاني).

- **المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري:**

- ميز القانون 02-07 المؤرخ في 07-02-27 بين إجرائين للشروع في عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فيمكن أن يكون طلب التحقيق العقاري بصفة فردية (فرع أول)، أو يندرج في إطار عملية جماعية (فرع ثاني).

- **الفرع الأول: تحقيق عقاري ملتصق بصفة فردية:**

- جاء في نص المادة 06 من القانون 02-07-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت...". وهنا يجب التمييز بين حالتين للإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري⁴، الحالة الأولى تخص الحائز بدون سند(أ)، والحالة الثانية تتعلق بالمالك الذي بيده سند ملكية محرر قبل 01-03-1961(ب).

- **أ- تقديم طلب تحقيق عقاري من شخص لا يحوز سند ملكية:**

- يتمثل هذا الإجراء في أن التحقيق العقاري يبادر به بطلب من كل شخص طبيعي أو معنوي بممارسة حيازة مباشرة بنفسه أو عن طريق شخص آخر فكل شخص يثبت ممارسة الحيازة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري إداري. يمكن أن يؤدي إلى تسليم سند ملكية، ويمكن ان يطلب

عن طريق التحقيق الإداري؟ وهذا ما ستتم الإجابة عنه من خلال المبحث الثاني على النحو الآتي.

- المبحث الثاني

- **مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري**

- تعتبر عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري¹ بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 مسألة جوارية² بمقتضاها يجوز لكل حائز بدون سند في مفهوم المادة 823 وما بعدها من القانون المدني، في الملكيات العقارية التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي، أو لملاك حائزين على سندات محررة قبل 01-03-1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية القانونية لهذه العقارات أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري.

- ويوجه هذا الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها الحدودية³ (مطلب أول) لتنتهي

¹ تختلف إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، تلك الإجراءات المتعلقة بأحكام المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بعقد الشهرة، والرسوم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها والتي لا تتم بمعاينة واقعة الحيازة فيها عن طريق تحقيق والتحرري الميداني بل بمجرد تصريح شرعي من الطالب.

² التحقيق العقاري الإداري يكون بناء على طلب وإرادة المالك الحائز، عكس المسح العقاري الذي تقوم به الإدارة بدون طلب، فهو إلزامي لارتباطه بسيادة الدولة.

³ انظر، مرامرية حمة، دور التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مراح، ورقلة، الجزائر، يومي 27-28 فيفري 2012، ص5.

⁴ عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص263؛ عمر حمدي باشا؛ المرجع السابق، ص140.

مقابل ذلك. يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع بدقة، وذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليه بالمادة 17 من هذا القانون⁵.

ب- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 01-03-1961:

- لقد بينت المادة 02 في فقرتها الثانية من القانون 02-07-27 المؤرخ في 27-07-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري السندات المعنية بهذا الإجراء حيث تنص: "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

- ومن هنا فإنه يجوز لكل شخص أن يطلب فتح تحقيق عقاري إذا كان يجوز سند ملكية محرر قبل 01-03-1961 والذي فقد طابعه الحيني، بمعنى أنه لم يعد يعكس الوضع الحالي، أو المحررات المفتقرة إلى الدقة والتي يمكن أن تحتوي على كل مميزات السند الصحيح، غير أنه ينتابها نقص في تعيين العقار. وبالتالي فإن معارضة حق الملكية يتم من خلال تحريات، في السجل العقاري ثم التأكد من التعيين في الميدان⁶،

⁵- تنص المادة 17 من ق 02-07-2007 المذكور سابقا: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرر مسببا، يتضمن رفض التقييم العقاري يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا.

يلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب".

⁶- عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 266.

فتح تحقيق عقاري لفائدة الدولة ومجموعاتها الإقليمية(الولاية، البلدية)¹ أو مؤسسة الأوقاف².

- وقد بينت المادة 03 من المرسوم 147-08 المتضمن عمليات التحقيق العقاري محتوى الطلب الكتابي المودع، الذي يسجل بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، بحيث يجب أن يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار، من حيث طبيعته القانونية وقوامه ومساحته وتاريخ بدء الحياة وهوية الحائز أو الحائزين إذا كانوا على الشيوخ، وعند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية والأعباء التي قد يكون العقار مثقلا بها وتعيين المستفيدين منها وكذلك أسماء الشاغلين المجاورين.

- هذا ويجب أن يرفق الطلب وحوبيا بالملف التقني الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون لدى الحائز ووثائق الحالة المدنية له بالإضافة إلى تصريح شرقي مصادق عليه من قبل الهيئات المختصة³ مرفق وحوبيا بمخطط طبوغرافي وبطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب⁴. إن صاحب الطلب ملزم بإيداع الملف أمام مديرية الحفظ العقاري الولائية المختصة إقليميا وتسليم وصل

¹- انظر، ص 107.

²- كما يمكن تكريس سند الملك الوقفي عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملكية الوقفية وشروط كفاءات إصدارها وتسليمها، أنظر، ج ر، عدد 64 - 2000، ص 27.

³- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 141.

⁴- انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 147-08 المؤرخ في 19-05-2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، التعليم رقم 03 المؤرخة في 27-09-2007، المرجع السابق، ص 4.

والحضري تتطلب استشارة مسؤول مصالح التعمير أو الفلاحة، ويخضع هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجراند⁵.

- وتهدف هذه الإجراءات بدون شك إلى تفادي عرقلة هذا البرنامج، وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. وعليه فإن الدولة تبادر من خلال عملية التحقيق الجماعي بمعاينة الملكية على أساس التقدم المكسب عملا بما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني، وتحل الدولة محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررته لصالحهم، مع العلم أن الأحكام المتعلقة بالتقدم المكسب ليست من النظام العام⁶. ويحدد قرار الوالي المجال الترابي المعني أو المناطق المعنية، ويمنح مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، وينشر القرار في مصنف القرارات الإدارية مع تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁷، كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية وفي الأماكن العامة⁸.

بالإضافة إلى الأقوال والشهادات التي يمكن أن ترود التحقيق بمؤشرات¹ أن هذه العملية تقتضي مراعاة وإثبات رسمية وصحة هذه السندات المعترف بها كوسائل لإثبات حقوق الملكية العقارية، التي تتطلب من العون المحقق الفحص الدقيق لها، للتحقق من قانونية هذه الوثيقة أو السند، واستجابتها لكل الشروط والأشكال المعمول بها في ظل التشريع السابق، بحيث ما على المحقق العقاري سوى التأكد من المعلومات المحتواة في هذا السند².

- الفرع الثاني: تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية

تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون 07-02 المؤرخ في 02-07-2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: "... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية". ويبدو أن هذا الإجراء يخص إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية. والذي يتم بمقتضى قرار صادر عن الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري، أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص³ في مفهوم المادة 7 من هذا القانون⁴. إن عمليات التحديث الريفي

¹ - مزيد من التفصيل، أنظر، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، سبتمبر، 2007، ص 25.

² - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 270.

³ - عمر حمدي باشا المرجع السابق، ص 150.

⁴ - تنص المادة 7 من القانون 07-02: "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 وحسب الحالة، مسؤول البناء، أو المصالح الفلاحية".

⁵ - تنص المادة 8 من المرسوم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008: "يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان".

⁶ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 150.

⁷ - انظر الفقرة 2 من المادة 5 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19-05-08 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

⁸ - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 08-147، المرجع السابق.

الاحتجاج أو الاعتراض³، إذا كانت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح، يواصل الإجراء مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وذلك بإعداد المحضر النهائي، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف⁴.

- تنص المادة 13 من القانون 07-02 المؤرخ في 07-02-2007: "يجر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري، تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه، وكذا كفاءات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري".

- إن عملية تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقدم المكسب، تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي (فرع أول) يكون أساسا لعملية التقييم العقاري باسم المالك، في شكل مقرر يعد للشهر والتأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة وفقا للمادة 20 من المرسوم التطبيقي رقم 08-147 المؤرخ في

ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعار بالاستلام إلى المديرية الولائية وهي على الخصوص، المديرية المكلفة بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، من أجل تعليقها على مستوى مصالحهم. يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتستلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عمليات التحقيق العقارية الفردية. كما يفتح سجل خاص لقيود الطلبات في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي لم يشملها قرار الوالي¹. ليتم بعد ذلك التحضير لعملية تحرير وإعداد سندات الملكية.

المطلب الثاني: إشهار الحقوق المقررة وإعداد سندات الملكية.

قبل الاعتراف بالملكية بموجب هذا الإجراء الذي يتم تحت الإشراف المباشر لمدير الحفظ العقاري الولائي، وبسعي من طالب حق الملكية، يمكن أن تثار احتجاجات من قبل الملاك أو الحائزين أثناء تنفيذ هذا الإجراء، يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون يوما والتي يبدأ سريانها، ثمانية أيام بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت²، تدون هذه الاحتجاجات والاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض.

- على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح ثمانية (08) أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة

³ - التعلية رقم 03 المؤرخة في 08/09/27، المرجع السابق، ص 13.

⁴ - يبين هذا المحضر أن الإجراء موقف وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين من تاريخ هذا المحضر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، يتم إشهار الدعوى ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقدم الدعوى القضائية".

¹ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 151.

² - التعلية رقم 03، المؤرخة في 08-09-27، المرجع السابق، ص 12.

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في

عملية التحقيق العقاري

بعد وصول مقرر التقييم إلى المحافظ العقاري، يقوم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري في السجل العقاري، وعلى هذا الأساس نصت المادة 20 من المرسوم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: "يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة (88) من الرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمذكور أعلاه نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها".

بعد عملية إشهار مقرر التقييم، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية والذي يجب أن يكون طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي 147-08 المؤرخ في 2008/05/19، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي ليسلمه لصاحب طلب التحقيق. غير أن ما ينبغي الإشارة إليه في حالة الملكية المشاعة أن مدير الحفظ العقاري لا يسلم سند الملكية لأحد الشركاء في الشروع إلا بعد تلقي تصريح كتابي من طرف باقي المالكين في الشروع، بحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو بوكالة موثقة³. إذا تعلق الأمر بعقار كان له سند ملكية مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد حدثته بعد ذلك، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك⁴.

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري على أن يحسب مبلغ الرسم حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون

2008/05/19¹. يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر التقييم العقاري، سند الملكية، الذي يعد وجوباً وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (فرع ثاني).

الفرع الأول: صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي في عملية التحقيق العقاري

بعد انتهاء المرحلة الأولى من التحقيق العقاري يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي إعداد مقرر التقييم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية انطلاقاً من واقعة الحيازة التي من شأنها أن تسمح لصاحب طلب التحقيق العقاري بالحصول على حق الملكية انطلاقاً من واقعة الحيازة والتقدم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب طلب التحقيق العقاري لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري بوضع معالم العقار موضوع التحقيق.

بعد قيام المهندس الخبير العقاري بالعملية المطلوبة منه، ويعد محضر المعالم وينجز المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم، يرسل يرسل محضر وضع المعالم والمخطط الطبوغرافي إلى المحقق العقاري مدير الحفظ العقاري مقررًا يتعلق بالتقييم العقاري باسم طالب التحقيق العقاري، يتضمن هذا المقرر الشارة إلى هوية الحائز وتعيين العقار محل التحقيق وحدوده بدقة وفقاً لمخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً من أجل تنفيذه².

¹ - تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147-08: "يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة..."

² - أنظر المادة 15 الفقرة 2 من القانون 07-02، المرجع السابق.

³ - أنظر المادة 22 من المرسوم 08-47، المرجع السابق.

⁴ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 274.

إلى مراقبة ومتابعات دورية وسنوية للمصالح المتخصصة في تطبيقه، وإجراء دراسات إحصائية للمنازعات التي ستثور عند العمل به على مستوى المحاكم في المادة العقارية من أجل تقييم مدى فاعليته في عملية التطهير.

لكن هل يمكن إن نتوقع تحقيق التطهير العقاري الشامل بالاعتماد على تطبيق تدابير القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؟. طالما أنه يتم بصفة اختيارية ويخص تطهير الأملاك العقارية الخاصة بمعزل عن فرض سياسات مستقبلية تتفادى سلبيات نتائج المراحل الكبرى لتطوير التشريع العقاري في الجزائر بما فيها النقائص والعيوب التي يمكن أن تتضمنها الآليات السابقة والتي اعتمدت لضبط وإعداد عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوَّحة، عبر مراحل زمنية مختلفة، ولا يكون ذلك إلا ببحث أمثل لكيفيات التنظيم العقاري المرتبط بعملية التطهير وتفعيل المسح العام للأراضي لما له من دور في التطهير الشامل في المرحلة المستقبلية.

التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008. أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من رسم الشهر العقاري، تطبيقاً لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008¹. ويهدف المشرع من وراء منح هذا الإعفاء إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري².

خاتمة:

إن التحقيق العقاري هو آلية جديدة استحدثها المشرع الجزائري لتسريع وتيرة تطهير الملكية العقارية الخاصة، وهو إجراء تحقيق إداري بغية الحصول على سند ملكية من شخص حائز على عقار وليس له سند ملكية، أو على العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية المادية لهذه الأملاك يوم تقدم طلب فتح التحقيق العقاري. وهو يطبق على العقارات التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وتستثنى من مجال تطبيقه الأملاك الوطنية، والأملاك الوقفية.

إن هذا القانون قد أعطى صلاحيات واسعة لمديرية الحفظ العقاري الولائية، والذي يؤدي في آجال قصيرة إلى إثبات وتسليم عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة، غير أنه لا يمكن الاعتماد عليه بصفة أحادية و منفردة لإنجاح عملية التطهير العقاري الشامل، بل يجب أن يسير بالتوازي مع سياسة واضحة تضمن الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي للمرحلة 2010-2020، وإلى إخضاع هذا القانون الجديد

¹ - أنظر، القانون 07-12 المؤرخ في 30-12-2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية، عدد 21-2008

² - التعلية رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المرجع السابق، ص15