

دور المحافظة العقارية وعلاقتها بمصلحة مسح الأراضي

الأستاذ الدكتور: عثمان بقتيش
جامعة مستغانم

المقدمة

خول المشرع الجزائري عدة مهام للمحافظة العقارية، تهدف عموما إلى حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة على مستواها وذلك من خلال مسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي في البلديات التي تتم فيها إعداد عملية المسح العقاري وإعلام الغير بمختلف التصرفات الواردة على العقارات سواء كانت تصرفات عينية أصلية أو تصرفات عينية تبعية، وقيدها بمجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين في الأراضي المسوحة. وللمحافظ العقاري عدة مهام تتجلى أساسا بمسك السجل العقاري طبقا للمادة 10 من الأمر 74/75.

المبحث الأول: دور المحافظة العقارية ومسئوليتها

خصت المادة 3 من المرسوم 63/76 مهامه فيما يلي: إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة، إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى بفحص العقود، كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار، المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار¹، إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور كما انه مكلف بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة العقارية التابعة لاختصاصه.

لقد نصت المادة 2 من المرسوم رقم 63/76 المذكور سابقا على ما يلي: "إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى من نفس المرسوم، هو التحديد والعمل على معرفة طرق الإشهار العقاري، وهذا العمل مناط بكل مكتب محافظة عقارية الذي يسيره رئيس مكتب المحافظة على مستوى البلديات".² كما تبقى المهمة الأساسية للمنطقة لهذه المصلحة وهي مهمة الإشهار العقاري كما تمنح مهلة أربعة شهور للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات (انظر المادة 8 من نفس المرسوم).

المطلب الأول: السلطة الوصية

لقد وضعت المحافظة العقارية تحت وصاية وزارة المالية، التي تعتمد في مجال المراقبة على مجموعة من الآليات:

الفرع الأول: هياكل الجهة الوصية.

1 - المادة 10 من المرسوم 74/75 و المادة 3 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.
2 - المادة 02 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

تختلف مصالح الحفظ العقاري من حيث الوصاية من بلد غالي آخر في المغرب تابعة لوزارة الفلاحة، أما في فرنسا فتابعة لوزارة المالية كما هو الحال في الجزائر، لان وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية، إضافة إلى الطابع الجبائي الذي تكتسبه مصالح الشهر العقاري. لقد بين لنا المرسوم رقم 54/95 المؤرخ في 15-02-1995 مهام وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية. إذ يسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لمسك السجل العقاري وضبطه باستمرار وإعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.³

ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15-02-1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية في المادة 6 منه على أن المديرية العامة للأملاك الوطنية تضم عدة مديريات فرعية من بينها المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي، التي تلعب دورا هاما في مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني.⁴ ويمكن إجمال مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي فيما يلي: اقتراح وتحضير النصوص التنظيمية والتشريعية التي تهم القطاع، توزيع المعلومات الخاصة بالأحكام التشريعية والتنظيمية للقطاع والسهر على احترامها عن طريق المراقبة والمتابعة، المساهمة والتعاون مع القطاعات الأخرى كالوزارات العدل والداخلية والجماعات المحلية والبناء والتعمير. كما ان التقارير التي تعدها المحافظة العقارية على المستوى الوطني والتي تتضمن نشاطات الحفظ العقاري كإشهار العقود وترقيم العقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية... الخ. وتقوم المديرية بدراسة هذه التقارير وجمعها في تقرير ملخص يقدم إلى الجهة الوصية، كما تتضمن أيضا المشاكل التي تواجهها المحافظات العقارية في التعامل مع الجهات الأخرى واقتراح الحلول المناسبة لها.⁵

الفرع الثاني: آليات المراقبة.

وضعت وزارة المالية عدة آليات تساعد في مجال المراقبة من بينها طريقة التفتيش الفجائي إلي كلفت به مديرية الحفظ العقاري على المستوى ألولائي والمفتشيات الجهوية على المستوى الإقليمي. ويجب على المحقق أن يراعي في عملية التفتيش دراسة الوثائق المشهورة ومدى مراعاة الجانب الشكلي المتمثل في طريقة تحرير الوثيقة المشهورة والأخطاء اللغوية والتخريجات عن بعض التشطيبات لينتقل بعد ذلك إلى مراقبة قسم السجل العقاري حيث يتأكد من الترتيب الجيد للبطاقات العقارية ويتأكد من صحة المخططات المساحية المعدة من طرف مصالح المسح ويقف على مدى التنسيق بين هذه المصالح والمحافظة العقارية.⁶

وفي الأخير يشخص حالة التفتيش التي أوكلت له عن المحافظة العقارية بإعداد تقرير خاص لمسؤوله الأول. بحيث يرسل المحقق نسخة من هذا التقرير إلى وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي وهذا بعد إحقاقه بملاحظات المحافظ العقاري والمدير ألولائي للحفظ العقاري والمفتش الجهوي للأملاك الدولة والحفظ العقاري.⁷ وتقوم المديرية الفرعية لتفتيش المصالح بإعداد مذكرة عمل تحضر فيها النقائص المسجلة والحلول التي يجب على المحافظة العقارية أتباعها.

المطلب الثاني: طبيعة مسؤولية المحافظة العقارية.

3 - المادة 5 من المرسوم رقم 54 /95 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية.
4 - المادة 6 من المرسوم رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.
5 - علاوة بن تشاكر: مقال مهمة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية، مجلة الموثق العدد 5 الغرفة الوطنية للموثقين 1998 ص 26.
6 - محمودي عبد العزيز آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري طبعة 2010، 2.
7 - فؤاد حجري العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، 04-2006.

أن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ وان مبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضرر للغير مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما، على هذا الأساس. إن طبيعة علاقة الوظيفة العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية، ينتج عنه حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي مع تحديد كيفية التعويض عن الأضرار وهو ما نصت عليه المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر.⁸ إن مضمون المادة 23 يشير إلى المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأساس على الدولة بناء على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من نفس المادة 23. غير انه إذا ثبت خطأ هذا الأخير الجسيم للدولة الحق في الرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري إن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري.

وإنما يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض، وطبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل. يعود الاختصاص القضائي للفصل فيها إلى الغرفة الإدارية، كل ذلك ما لم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف الجزائي كما هو الحال بالنسبة للتزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو في البطاقة العقارية، في هذه الحالة تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري ولا يمكن حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية كما هو الشأن بالنسبة إلى تحمل التعويضات الناتجة عن دعوى المسؤولية المدنية .

الفرع الأول: المسؤولية على أساس الفصل الشخصي (المحافظ العقاري)

الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي المادة 124 من القانون المدني⁹، ومناطه هو الفعل غير المشروع وتتطوي مسؤوليته على الإخلال بالالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية وتقوم على ثلاثة أركان: ركن الخطأ، ركن الضرر و ركن العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

يكون المحافظ العقاري مخطئ خطأ شخصيا إذا صدر عنه سلوك منحرف كخدمة الأغراض الشخصية. الخطأ الموجب للمسؤولية لم يتطرق لها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري فقد يكون خطأ عمدي أو خطأ إهمال وقد يكون خطأ ايجابي أو سلبي وقد يكون خطأ مدني أو جزائي.

1- الخطأ العمدى: هو سلوك يتضمن الإخلال بالالتزام قانوني منبعه إرادة الموظف مصحوبا بنية الأضرار بالغير ويعتبر خطأ جسيم يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية والجزائية.

2- الخطأ بالإهمال: هو إخلال بالالتزام قانوني يدرك فيه المحافظ العقاري إدراكه تماما بهذا الإخلال المخالف للقانون.

مثال: إجراء الإشهار العقاري للسندات دون أن يقوم بضبط الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر أو عدم مراعاة أحكام المادة 100¹⁰ من المرسوم 63/76 المؤرخ في 03/1976/25 المتضمنة حالات رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية ويكون مرتكب الخطأ بالإهمال إذا قام بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تقييدها دون مراعاة وثائق القياس.

8 - المادة 23 من الأمر 74/75 تنص على ما يلي: تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير.

9 - المادة 124 من القانون المدني.

10 - المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 السالف الذكر.

-**الخطأ الإيجابي:** وهو سلوك مادي محسوس يتضمن الإخلال بالتزام قانوني.

-**الخطأ السلبي:** مثلا امتناع المحافظ العقاري عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري، دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر.

-**الخطأ المدني:** وهو سلوك يرتكبه الموظف ويترتب عنه قيام مسؤولية مدنية مثال: عدم ذكر في وثيقة المعلومات التي يسلمها المحافظ العقاري للغير بان العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعي.

-**الخطأ الجزائي:** لقد أوردته المشرع ضمن قانون العقوبات. إن قيام المسؤولية الجزائية يتبعها قيام المسؤولية المدنية بهدف التعويض.

مثال: قيام المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون إن تركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي هذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية.

وبالرجوع إلى أحكام قانون الوظيفة العمومية والى أحكام قانون الشهر العقاري نجد المشرع لم يحدد الأخطاء التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري وإنما اكتفى بذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها أي موظف في المواد من 14 إلى 20 من الأمر 133/66 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العامة.¹¹

إن مسؤولية الدولة تعني إن ذمتها بالتزام مالي يتحمله في صورة تعويض يؤدي إلى الضرور بسبب الخطأ الثابت الذي تسبب فيه المحافظ العقاري في مجال وظيفته، ولا يمكن للدولة أن تنفي مسؤوليتها عن الخطأ المرتكب بدعوى أنها أحسنت رقابتها على المحافظ العقاري، وإنما مسؤوليتها قائمة على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه كلما توافرت شروطها من علاقة تبعية وخطا نجم عنه ضرر للغير.

الفرع الثاني: مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه

لا تتحقق مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه إلا إذا تحققت بداية مسؤولية التابع، فمسؤولية هذا الأخير هي الأصل، وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع. وتقوم على أساس فكرة الضمان فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري طالما أن علاقة التبعية لم تزول.

تعتبر مسؤولية الدولة قائمة ليس على أساس الخطأ الشخصي الواقع وإنما تقوم على أساس الخطأ الحاصل من الغير- وهو الموظف التابع لها- فارتكاب المحافظ العقاري خطأ ما حال تأدية وظائفه أو بمناسبة مدفوعا بعوامل شخصية ودون أن يكون خطئه جسيما، يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة التشريع العقابي، فإن الخطأ يعتبر خطأ مصلحيا إداريا تتحمله الدولة. إن مسؤولية الإدارة عن أخطاء المحافظ العقاري تعني إن ذمتها مثقلة بدين مالي تلزم بسداده في صورة تعويض يؤدي إلى الضرور بسبب الخطأ الثابت الذي ينجم عن موظفها في مجال وظيفته. ولا ترجع على المحافظ العقاري به إلا إذا ثبتت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي طبقا للمادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 11-12-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹²

11 - الأمر رقم 133/66 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العامة.

12 - صداقي عمر شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 1984، ص 116.

المبحث الثاني: التحقيق العقاري مجالات تطبيقه:

إن المسح العام للأراضي باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني هو بطبيعة الحال هدف إستراتيجي و إن انجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية. وبالتالي ولمواكبة تسارع الإصلاحات الاقتصادية فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لا سيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية بالجوء إلى القرض الرهني. لهذا السبب أسس القانون رقم 02-07 لإجراء تحقيق عقاري⁽¹³⁾.

المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري :

هو إجراء معاينة حق الملكية العقارية تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي. ويعطي لكل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو بحوزة سند ملكية إكمانية طلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية⁽¹⁴⁾. كما يعتبر عملية يتم خلالها جرد و تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، و هي تهدف إلى جمع و التقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تنقل العقار، و جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق و تطبيق هذه المعلومات.

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، كما أن على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم و يشرحوا لهم موضوع التحقيق و هدف المسح الذي يركز على تمتين قانون الأملاك العقارية ، و هنا فإن مساهمة أملاك الشاغلين بتنوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملكهم و لكن أيضا بأملاك الجيران⁽¹⁵⁾. فمن الناحية القانونية يجب على كل من يحوز ملكا أن يتبث حيازته بوثيقة يحتج بها على الغير⁽¹⁶⁾ أو أن يتبث ويقنع بممارسة الحيازة مثلما هي محددة في القانون المدني (المادة 827).

وفي المجال العقاري والأملاك الثابتة، يسمح التحقيق حينما يكون منصوصا عليه في القانون من دعم حق شخص على شئ من الأشياء . وعندما يمارس شخص حيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة إثبات. يجوز للإدارة أو للقضاء حسب الحالات أن تسلمه سندا، وحين تبادر الإدارة بهذه الإجراءات يسلم هذا السند على إثر إنجاز تحقيق يستند على أقوال شهود و تحريات مثبتة في وثيقة خاصة تعرض على تقدير السلطة الإدارية المعنية في القانون . ويجب أن يؤدي التحقيق العقاري إلى تحرير عقد ملكية عقارية يعتد به ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة.

المطلب الثاني مجالات تطبيقه :

يطبق إجراء التطبيق العقاري على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 مهما كانت طبيعته القانونية، و يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 (1961/03/01) و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري⁽¹⁷⁾. وتجدر

¹³ التعلية رقم 003 المؤرخة في 2007/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

¹⁴ المادة 04 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. الجريدة الرسمية العدد 15.

¹⁵ التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

¹⁶ المادة 30 من قانون التوجيه العقاري الصادر في 1990/10/18 .

¹⁷ المادة 02 من القانون 02/07 المشار له سابقا

الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية (قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01) والأراضي المسماة سابقاً عرش⁽¹⁸⁾، و الأملاك الوقفية (قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27) هي مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام.

المبحث الثالث: أنواع التحقيق العقاري :

بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، يمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في كل وقت أو يندرج في إطار عملية جماعية ، نظرا لوجود هاتين الطريقتين فإن فتح التحقيق العقاري يتم حسب كفتين⁽¹⁹⁾ .

المطلب الأول : تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية :

الفرع الأول : إيداع الطلب و دراسته (أو التكفل به)

يوجه الطلب المحرر في استمارة نموذجية (ملحق 01) إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مرفقا بما يلي :

* المستندات المتعلقة بالشخص: ⁽²⁰⁾

مستخلص من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري، التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي)، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس وموطنه، الصفة التي يتصرف بها الملتمس (إما كمالك فردي أو في الشروع)، ففي حالة الشروع عليه أن يشير إلى هوية كافة الشركاء في الشروع، الفريضة في حالة التركة.

* المستندات المتعلقة بالعقار :

مخطط طبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري معد على ورق ترسيم بمقياس مناسب طبقا للتعليمات التقنية و يرفق به كشف و صفي، كشف و صفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين، الإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية و السلبية الواقعة على العقار و هوية المستفيدين منها .

* المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص و العقار :

يمكن إحضار كافة الوثائق لدعم الطلب و التمسك بحق الملكية العقارية (عقد عرفي بسند غير دقيق ، شهادة الحياة ، عقد محرر أمام القاضي) . تسجل الطلبات المستلمة المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل ، على سجل إيداع الطلبات مرقم و مختوم من قبل المدير ، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية (ملحق 02) . كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم و مختوم لتلقي كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي قد تشار خلال التحقيق العقاري (ملحق 03) . يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع (ملحق 04)، و يفتح ملف لكل طلب حيث يعطي له رقم و تاريخ التسجيل

¹⁸ المادة 85 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدلة والمتممة لأحكام المادة 13 من الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25.

¹⁹ أنظر لتعليمة رقم 16 المشار لها سابقا.

²⁰ وحدة التكوين المركزية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري. سبتمبر 2007.

في السجل الخاص . (21) و يتمثل التكفل بالطلب و الوثائق الملحقة به في دراسة مجمل عناصر المعلومات الخاصة بالعقار موضوع التحقيق ، وصفه ، تحديد موقعه ، جيرانه ، تسمية القطعة الأرضية و المستندات المقدمة لإثبات الحق. لدى استلام الطلب يتعين التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص مسح الأراضي.

الفرع الثاني: مقرر فتح التحقيق العقاري :

إثر تسجيل الطلب ، و في حالة ما إذا تم قبوله ، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقدر فتح تحقيق عقاري (ملحق 05) الذي يتضمن : إسم ، لقب ورتبة العون المحقق، موضوع مهمة المحقق العقاري، . تاريخ التنقل إلى عين المكان ، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري، إسم ولقب وإسم أب صاحب أو أصحاب الطلب، تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ خلال شهر (01) على الأكثر ، ابتداء من تاريخ استلام الطلب ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، المعني قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة ، لمدة خمسة عشرة (15) يوما ، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان. كما يتم نقل هذا المقرر إلى علم الجمهور عن طريق تعليقه في الأماكن العامة. ويتعين التحقق من تعليقه في الأماكن المقدره بحيث يتم ضمان إشهار واسع له، ومن تحرير محضر تعليق ، و بتعين كذلك على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل إلى مدير الحفظ العقاري إشعار باستلام المقرر و محضر التعليق (22). و يمثل مقرر مدير الحفظ العقاري القاضي بتعين المحقق ، نقطة انطلاق التحقيق العقاري لكن في حالة عدم قبول الطلب ، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج (ملحق 06).

المطلب الثاني : تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية :

الفرع الأول: قرار فتحه.

يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بمقتضى قرار من الوالي بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير و البناء. يحدد قرار الوالي المحيطات أو المناطق المعنية و يعين مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري ، و ينشر القرار في مصنف القرارات الإدارية و يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني . كما يبلغ إلى الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية و في الأماكن العامة لضمان أوسع إشهار له. و يعلق القرار كذلك في مقر : الدائرة والدوائر المعنية، البلديات المجاورة، المديرية الولائية للحفظ العقاري ، مسح الأراضي ، أملاك الدولة، الضرائب، الشؤون الدينية ، الفلاحة و التعمير.

و يوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعار بالاستلام إلى كل من المديرية الولائية المذكورة أعلاه و لرؤساء الدوائر المعنية و لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه. يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق . يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، و تستلم الطلبات الفردية في نفس الظروف و الأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيقات العقارية الفردية و يفتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين اللذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي.

21 أنظر التعليم رقم 003 المشار إليها سابقا.

22 وحدة التكوين المركزية المشار إليها سالفاً.

الفرع الثاني : فحص أولى للملف و تعيين المحقق:

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي المودع لدى مصالحه الملف ، من قبول الطلب و يقيده في سجل إيداع الملفات ، المرقم و المختوم من قبله (ملحق 7) المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية ، حسب نفس الشروط ، و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية. يفتح أيضا سجل الشكاوي (ملحق 8) مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري. و بعد استلام الملف ، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (ملحق 9) الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي ، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في الفرع الثاني من المطلب الأول المعالج لمقرر فتح التحقيق العقاري. يمكن القول أننا نكون بصدد الحديث عن التحقيق الفردي حينما يصدر الطلب من أحد الخواص و يرمي إلى تسوية ملكيته . و الحديث عن التحقيق الجماعي (1) حينما يبادر إلى إجراءه الوالي و يشمل إقليم معين ، ويتبع بفتح عملية تحقيق جماعي فيما بعد بتقديم طلبات فردية .

المبحث الرابع: التدابير التحضيرية لسير الإجراء

إن مرحلة تحضير التحقيق في غاية الأهمية لكونها تمكن من تزويد المحقق بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق في الميدان، وتتمثل من جهة في البحث عن المعلومات بشأن الممتلكات العقارية ومن جهة أخرى في إستغلال المعلومات لإدارة الأشغال على النحو الأفضل ميدانيا.

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني وتسهيل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار. لأجل ذلك، يطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية، الذي يضعها مديره في متناوله:²³

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

● مخطط أقسام البلدية: إقليم البلدية مقسم إلى أجزاء تسمى أقسام. ويتكون محيط الأقسام متى أمكن ذلك من حدود لها طابع كاف من حيث ثباتها كالطرق والمسالك ومجاري المياه المستقرة والخنادق والحيطان والأسوار الحية والشوارع. وجاء القسم موحدًا من حيث المواصفات في حجم مفيد، ثم إن مخطط أقسام كل بلدية متوفر لدى مصالح مسح الأراضي، و الأقسام مرقمة انطلاقًا من الوحدة تبعًا لترتيب متصاعد غير منقطع (مسح الأراضي).

● مخططات مجلس الشيوخ ، المخططات من نوع 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 القديم وتوجه نحو إجراء تحريات دقيقة في السجل العقاري (المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي). وتمكن هذه المخططات القديمة من أن يقف المحقق على أصل الملكية القديم للعقار موضوع التحقيق.

● المخططات الجماعية :

● المخططات الخاصة التي تعدها مصالح مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي وقعت على مستوى البلدية أو الولاية، توجه المحقق نحو سجلات القوام الموجودة في مستوى أملاك الدولة و نحو السجل العقاري الموجود في المحافظة العقارية (مسح الأراضي أو أملاك الدولة).

²³ ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 2004.

- مخططات الطرق والمسالك والمستندات الملحقة التي يمكن الحصول على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية، تمكن المحقق من حفظ الأملاك العامة ومعرفة الارتفاقات 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. ثم إن المخططات القطعية المرفقة بملف نزع الملكية يكشف عن معلومات بخصوص الملكيات المنزوع ملكيتها قبل إنجاز هذا العمل وعن الملكيات المجاورة لها (مديرية الأشغال العمومية والأملاك الوطنية).
 - 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 المؤممة والمدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي أصبحت ضمن الأملاك الوطنية (مديرية المصالح الفلاحية ومصالح مسح الأراضي).
 - محاضر و مخططات الأراضي التي تم إدراجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية ومجموعات الأملاك الوطنية والبلدية والأراضي العرش والأراضي المحبسة، في إطار المرحلة الأولى من الثورة الزراعية والتي تشكلت خلالها المزارع المسيرة ذاتيا في السابق مع وجود مراجع لعقود وسندات ملكية (مديرية المصالح الفلاحية ومصالح مسح الأراضي).
 - 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 الإقتضاء ، لغرض تحقيق معمق ، في أصول العقود المحفوظة في مكاتب التوثيق (محرر العقد).
 - 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).
 - مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات تهيئة الري (مديرية الري).
 - المخططات القطعية المعتمدة كأساس لمشروع التجميع (مديرية الري).
 - 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 1991.²⁴
- وقبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة.

الفرع الأول: جمع المعلومات

يقوم بالتحقيق المحقق المعين بموجب مقرر إداري، ويتعين إدارة التحقيق تبعا لعمليات متزامنة ومنتظمة فكل عملية تستجيب لحاجة من حاجات التحقيق:

- ✓ تحديد الشخص
- ✓ تشخيص العقار

²⁴ أنظر المواد من 03 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية . الجريدة الرسمية عدد 26 - المادتين 06 و 07 من القانون 07/02 السابق.

✓ تكييف العلاقة بين العقار والشخص

* على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للولاية أو البلدية.

وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي (ملحق 11)*

1- **تحديد هوية الشخص:** تستجيب لوجوب معرفة بعض العناصر لتكييفها: الاسم واللقب والنسب، تاريخ الميلاد ومكانه، الموطن، المهنة، الجنسية، الصفة التي يلتمس بها الملتمس.

2- **تشخيص العقار:** يتم بتعيين وتحديد البلدية، القسم، رقم مجموعة الملكية، تعيين العقار، تسمية

القطعة الأرضية، العشيرة أو الدوار التي يوجد فيها.

ويمكن هذان العنصران من إجراء التحريات الأولية انطلاقا من المخططات القديمة والأرشيف والجرد العام لممتلكات الأملاك الوطنية التابعة للدولة والسجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية. وعمليات البحث الأولى مهمة لكونها تساعد على إدراك نقطة إنطلاق المسعى المنهجي.

3- تكييف العلاقة بين العقار والشخص :

العلاقة بين الملك العقاري وحائزة تتم من خلال دراسة الوثائق المقدمة لاثبات صفته كحائز. وتمكن

الأبحاث عن أصل الملكية من التأكد من أن العقار موضوع التحقيق يقع فعلا على ارض من أصل ملك ولا يتعدى على الأملاك الوطنية التابعة للدولة. ويتعين دراسة المستندات المقدمة بمنتهى العناية قبل الخروج إلى عين المكان، فالخروج الميداني يجب تحضيره بشكل جيد مع تصور مجمل الحالات التي قد تعترض سير الإجراء.

- الفرع الثاني: ضبط حدود العقار

يمكن أن تتضمن عدة عقارات لتشكل ملكية واحدة وان تكون موضوع سند ملكية واحدة حينما تفصلها أراض من الأملاك العامة (طرق، مواصلات، مجاري مياه). ويلتزم المهندس الخبير العقاري بالتقيد بكل المقترضات التنظيمية الخاصة بضبط حدود وحدة عقارية⁽²⁵⁾.

ويسجل المحقق العقاري مختلف الحوادث العارضة في العملية إن وجدت وأقوال الأطراف المتدخلة فيها ويقارن الكشف الوصفي الذي أعده المهندس الخبير العقاري مع الواقع الميداني ليتأكد من حدود موقع الملكية وقوامها وطبيعتها ومضمونها وكذلك من الحقوق العينية أو الارتفاقات التي قد تفيدها أو تثقلها. كما يتعين على المحقق أن يتزود بكل المطبوعات الخاصة المنصوص عليه في النصوص التنظيمية التي قد يعود إليها في أي وقت. وتحرير بطاقة شخصية تمكنه من خلالها أن يطلع على الحالة المدنية للملتمس.

المطلب الثاني : العقود المعدة قبل 1961/03/01

²⁵ الأستاذ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية) دار هومة 2004

قبل الفاتح من مارس 1961، لم يكن الإشهار العقاري إجباريا مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية. إضافة لذلك ، حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي و مشهورة ، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية. و نتج عن هذا وضعيات مختلفة نذكر من بينها :

1. الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق. في هذه الحالة ، هناك عدم الكفاية في الأدلة ، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات:

- أولا في السجل العقاري ثم يتم التأكد من التعيين في الميدان.
- الأقوال والشهادات التي يمكن أن تزودنا بمؤشرات.
- المخططات القديمة للمسح يمكن أن تبين حسب الحالات، ما إذا كان العقار محل تحقيق غير مصادق عليه أو ما إذا كان العقار المعني أشير على انه من الجوار.

2. صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق .

هذا السند يخص العقار موضوع التحقيق ولكن المساحة المبنية اقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب. هنا يوجد نقص في السند وبالتالي فمن الضروري اللجوء إلى تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ. وفي هذه الحالة يمكن أن يتعلق الأمر بما يلي:

- إما بحقوق مصدرها الملاك المجاورون والتي يتعين تأكيدها بتصريحات وشهادات.
- إما بتعد على ملكيات الغير، وفي هذه الحالة على المحقق أن يثير على كل الآراء والملاحظات ومحاولة اكتشاف حقوق محتملة في العقار موضوع التحقيق قد تعود للدولة. في هذه الحالة، يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب.

يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع

الفرع الأول : التدابير الواجب اتخاذها في حال تصريح غير صحيح (أو تقديم وثائق مزورة)

في حالة تصريح غير صحيح أو تقديم وثائق مزورة ، على مدير الحفظ العقاري عملا بأحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 التي تنص على : " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو مسك تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ". يعني القيام من جهة برفع دعوى قضائية لإلغاء الترقيم العقاري المعني ، و من جهة أخرى تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية .

الفرع الثاني : رسم الشهر العقاري

إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية ، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري ، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008. أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري ، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008 . إن الإعفاء المنصوص عليه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري .

الفرع الثالث : مسك الملفات

إن الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري تمثل دعامة للحقوق المشهورة ، ومن ثمة ، يجب أن تحفظ بطريقة جيدة على مستوى مديرية الولائية للحفظ العقاري. لذا، فإن المادة 23 من المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 تنص، بالنسبة لكل تحقيق عقاري منجز، على مسك ملف بالمديرية الولائية للحفظ العقاري يحتوي على الوثائق السالفة الذكر، وحسب الحالة، سواء نسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم. ترتب هذه الملفات حسب كل بلدية.

المبحث 5: نتاجه وإعداد سندات الملكية

بعد التحقيق الميداني، وفي الخامسة عشر (15) يوم ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري (ملحق 12) يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات. ويدرج كذلك الأقوال، الشهادات، المعاينات والتحليل التي أدت إلى نتائج التحقيق. يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30 يوم، بمقر البلدية، قصد إثارة احتجاجات واعتراضات محتملة ومن ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه. بعد انتهاء اجل 30 يوم، المذكور أعلاه، وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق المحضر النهائي (ملحق 13) يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك. و يشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري وعلى نفقة صاحب طالب التحقيق، بحضور المحقق.

المطلب الأول: تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي. ويتكون هذا الملف من الوثائق التالية: الطلب والمستندات، المحضر المؤقت والمحضر النهائي، التقرير المفصل الذي تُثبت فيه مختلف مراحل التحقيق مكتيبا و ميدانيا، أقوال وشهادات كل الأشخاص الحاضرين، محضر الصلح في حالة ذلك، المعاينة والتحليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى استنتاجاته، يراقب أيضا شكل الملف و يتأكد من تطبيق النصوص التنظيمية في العملية برمتها منذ إيداع الطلب إلى حين تسليم الملف. يدرس مدير الحفظ العقاري الملف ويمكن أن يطلب معلومة تكميلية قبل أن يفصل في الأمر.

الفرع الأول: إعداد التقرير المفصل

ترد في التقرير نتائج التحقيق النابعة من إجراءات تستند إلى سلوك وأفعال وتحريات لتكييف دعوى الحياة. ويوجه المحقق العقاري في نهاية مهمته إلى مدير الحفظ العقاري تقريرا يسرد فيه سير التحقيق: يجب أن يسرد سير العمليات وكل حادث جدير بالذكر حين وقوعه، يشير إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي توضح على مراحل، تستجيب كل مرحلة لوضع من الأوضاع يقدره المحقق ويبين مداه ويكيّفه على أساس النصوص التنظيمية المذكورة ليعطي لتحليله طابعا قانونيا وتقنيا. ويجب أن تكون الصياغة بسيطة لتجنب الوقوع في الغموض و الالتباس. فالوضوح والشفافية في الاستنتاجات المدعومة بنصوص تنظيمية، يسهلان مهمة مدير الحفظ العقاري في الفصل.

الفرع الثاني: إعداد مقرر الترقيم

على أساس الملف المشار إليه أعلاه، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية. ويذكر فيه مايلي : اسم المالك المعترف له ولقبه ونسبه وتاريخ ومكان ميلاده وموطنه ومهنته، أو في حالة الشيوخ، مجمل الشركاء في الشيوخ، تعيين العقار مثلما يظهر من الكشف الوصفي ومن المخطط الطبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود، إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري، وضع معالم العقار موضوع التحقيق. ينجز المهندس الخبير العقاري الملتزم منه العملية المطلوبة، ويعد محضر وضع المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم. يرسل محضر وضع المعالم و المخطط الطبوغرافي المتم إلى المحقق العقاري. كما يرسل هذا المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

الفرع الثالث: إعداد مقرر رفض الترقيم

إذا لم يفض الإجراء يعني إذا لم ينجح هذا الإجراء ، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم(ملحق 15) مع إبلاغه لصاحب الطلب، ويقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية. القرار المتخذ هذا قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

المطلب الثاني: إقرار سندات الملكية

إن مقرر الاعتراف بحق الملكية يعد من اختصاص مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يكون ملزماً باستنتاجات المحضر النهائي.

الفرع الأول: الإشهار العقاري

يقوم المحافظ العقاري بموجب مقرر الترقيم، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري. ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 السالف الذكر. يرسل مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري المختص محلياً من أجل إشهاره في السجل العقاري مع المستندات التالية:²⁶ 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.²⁷

الفرع الثاني: تسليم سند الملكية

إثر الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 (ملحق 16) ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي، لتسليمه لصاحب طلب التحقيق . في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة . بمناسبة هذا الإشهار، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد بعد ذلك حدثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك. في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليمياً، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري

²⁶ كتيب تقنيات التحقيق العقاري المشار إليه سابقاً.

²⁷ يشكل هذا الإجراء، وفقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية

الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي: إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثه بمحافظة عقارية أخرى تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية و إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

ويمكن إعداد سند الملكية بوسيلة أوتوماتيكية:

فيلزم المحافظ العقاري بتنفيذ المقرر وبالترقيم وتسليم سند الملكية للمدير الولائي الحفظ العقاري الذي يكلف بتبليغه . وبعد إعداد سند الملكية وتسليمه عملاً بأحكام القانون، يصبح نقطة الانطلاق الوحيدة للملكية دون أي وثيقة أخرى يمكن أن يكون قد تم إعدادها وإشهارها من قبل، و يتضمن تطهير لجميع الحقوق غير المطالب بها أثناء التحقيق العقاري. إثر أداء هذه الشكليات يرسل المحافظ العقاري سند الملكية العقارية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه إلى الملتمس. ويتم إثبات تسليم الوثيقة عن طريق تحرير محضر استلام.

الفرع الثالث: تسوية النزاعات

يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء. يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون (30) يوم والتي يبدأ سريانها، ثمانية (08) أيام، بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت. تدون هذه الاحتجاجات والاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي. على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح، ثمانية (08) أيام على الأكثر، من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض. عند الاقتضاء، وقبل إجراء محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني. يمسك مدير الحفظ العقاري سجل الشكاوى أو المنازعات أو الاعتراضات التي ظهرت أثناء التحقيق العقاري و يُلزم بإجراء محاولة صلح يمكن أن ينتج عنها محضر صلح في حالة تسوية ودية أو محضر عدم صلح.

إذا كللت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح ويواصل الإجراء، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الإتفاق، وهذا بإعداد المحضر النهائي. أما في حالة ما إذا بات محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف. يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقوف وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر، لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة. يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر، التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.²⁸

²⁸ التعليمات رقم 003 المذكورة سابقاً.

الخاتمة

لقد أورد المشرع الجزائري المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري بصفة عامة ولتأسيس السجل العقاري بصفة خاصة وهي أداة الدولة لضمان حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى بحيث لا يكون للعقود الرسمية العقارية أثرا إلا بإشهارها في المحافظات العقارية وخول لها جميع السلطات لتحقيق غايتها حتى يكون لوثائقها المشهرة الحجية المطلقة بما يضمن حماية حقوق الغير وهذا نظرا لما تكتسيه عملية حفظ الوثائق العقارية المشهرة من أهمية بالغة سواء على الملكية العقارية من حيث حمايتها واستقرارها وضمان تداولها أو على الملاك والمتعاملين في العقار من حيث إعلامهم بما ينقل هذه العقارات من أعباء