

ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري : دراسة تحليلية للقانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

علاء الدين عشي

أستاذ مساعد ورئيس قسم معهد العلوم القانونية والإدارية،
المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي - تبسة

المقدمة

لقد عمدت مختلف التشريعات إلى وضع قواعد تحكم وتنظم الحياة العقارية لما للعقار من بالغ الأهمية في حياة الأفراد والدولة من مختلف النواحي. وقد نهجت الجزائر منذ الإستقلال إلى وضع تشريعات وتنظيمات مختلفة قصد تنظيم وضبط الملكية العقارية الفردية والعامة، ولعل أبرزها يتمثل في التوجه إلى وضع سجل عقاري شامل عن طريق المسح العام والحفظ العقاري، هذا إلى جانب تنظيمات أخرى تتسم بالمرحلية كإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية المنظم بموجب المرسوم رقم 83-352!

(1) الجريدة الرسمية رقم 21، المؤرخة في 24 مايو 1983.

غير أن هذه الآليات القانونية والتنظيمية لم تأت بنتائجها إلى الوقت الحالي² من جهة، ومن جهة أخرى الإشكاليات المتعددة التي ظهرت في الجانب الإداري على مستوى المحافظات العقارية أو تلك التي ولدت تناقضات على المستوى القضائي جرّاء عدم وضوح النص القانوني الذي فسخ للإجتهاادات الإدارية الطريق للتطبيق رغم وجوده.

ورغبة من المشرع في تدارك ما يمكن تداركه بغية تحقيق حياة عقارية لا يشوبها التناقض سنّ القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بتاريخ 27 فبراير للسنة الجارية³، والذي من خلاله يستغني عن إجراء عقود الشهره⁴ مستعينا في ذلك بمجموعة من الإجراءات الجديدة.

والذي سنحاول من خلال بحثنا هذا التطرق لمعطيات نصوصه بالدراسة والتحليل للكشف عن محتواه وأهدافه من خلال الخطة أدناه :

المبحث الأول : ماهية إجراء التحقيق العقاري

المطلب الأول : نطاق تطبيق إجراء التحقيق العقاري

المطلب الثاني : الجهة القائمة بإجراء التحقيق العقاري وأعماله

المبحث الثاني : نتائج وآثار إجراء التحقيق العقاري

المطلب الأول : المنازعات الناشئة عن إجراء التحقيق وطرق تسويتها

المطلب الثاني : معابنة الملكية وإجراءات شهرها

(2) بصدور الأمر 74-75 لم يدخل حيز التنفيذ إلا سنة 1979، ومنذ ذلك التاريخ لم يتم مسح سوى ما نسبته 5 % من المساحة الإجمالية للوطن، التقرير التمهيدي عن مشروع القانون 07-02، الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، السنة الخامسة، رقم 217، ص.6.

(3) الجريدة الرسمية رقم 15، المؤرخة في 28 فبراير 2007، ص.11.

(4) حيث جاء في مفهوم المادة 19 من القانون 07-02 النص الضمني على وقف العمل بأحكام المرسوم 83-352، المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهره.

- تعليمة رقم 2339 عن المدير العام للأملاك الوطنية، المؤرخة في 25 مارس 2007.

المبحث الأول : ماهية إجراء التحقيق العقاري.

المطلب الأول : نطاق تطبيق إجراء التحقيق العقاري.

لقد حدد المشرع الجزائري حالات إعمال التحقيق العقاري لمعينة الملكية العقارية، وذلك من خلال المادتين 2 و 3 من القانون رقم 07-02.

وتجدر الإشارة أن هذا التحديد جاء سلبيا وذلك باستثناء القانون السالف للحالات التي لا يجوز فيها القيام بهذا الإجراء، والتي تتمثل في :

الفرع الأول : العقارات المستثناة من إجراء التحقيق.

1- العقارات التي خضعت لعملية مسح الأراضي العام :

و يقصد بها تلك العقارات التي خضعت لإجراءات التحقيق التمهيدي أثناء عملية مسح الأراضي العام، و تم تحديدها تحديدا دقيقا مساحة و موقعا و حدودا طبقا للأمر 74-75 ، و ما يتعلق به من تنظيمات⁵.

2- العقارات المصنفة (أملاك وطنية) :

و هي العقارات المنصوص عليها في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، بما لها من تصنيفات متعددة سواء أكانت من الأملاك الوطنية العامة أو الأملاك الوطنية الخاصة⁶.

3- الأراضي المسماة عرش :

على الرغم من أن هذا النوع من العقارات قد سبق للمشرع و أن أدرجه ضمن الأملاك الوطنية إلا انه و في المادة الثالثة قد ذكر هذه العقارات على وجه التخصيص و التأكيد بنصه : « لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية، بما فيها الأراضي المسماة عرش...»، وذلك على أن هذه العقارات هي من قبيل

(5) المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976، ص. 496.

- المرسوم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976، ص. 498.

(6) للتفصيل أكثر انظر : حمدي باشا، عمر، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار همومه، 2004، ص. 11-9.

الأملاك الوطنية، و لا يجوز القيام بأي إجراء من إجراءات التحقيق عليها، وذلك يعود أساسا للطبيعة الخاصة لهذه العقارات و بقائها تحت حيازة الأفراد فعليا المكفول لهم حق الإنتفاع بها⁷ كما هو ملاحظ في الأراضي ذات القوام الفلاحي، كما تجدر الإشارة إلى أن أصل وجود هذه العقارات يعود إلى الدولة العثمانية من خلال التقسيمات التي قامت بها في المجال العقاري في الجزائر⁸، وقد خضعت هذه العقارات إلى العديد من النصوص التي حاولت تنظيمها خاصة في فترة الإحتلال.

4 - الأملاك الوقفية⁹ :

و قد حددها المشرع ضمن القانون 91-01 المعدل والمتمم¹⁰، و التي تعرف بأنها تلك العقارات المحبوسة عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء على وجه من وجوه البر و الخير كما هو وارد من خلال المادة 03 من القانون 91-10، المتضمن قانون الأوقاف.

غير أن الملاحظة أن الأملاك الوقفية مصنفة هي الأخرى إلى العامة والخاصة وقد حدد المشرع في القانون الآنف على وجه التخصيص الأملاك الوقفية العامة، بينما الاستثناء الوارد بالمادة 3 من ق 07-02 كان عاما و غير محدد كما أن تأسيس ذلك كان بموجب القانون 91-01 الوارد في ديباجة القانون 07-02 للأوقاف العامة، وقد نصت المادة 31 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن « الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور.»

(7) حمدي باشا، عمر، أراضي العرش، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002، ص. 83.

(8) علوي، عمار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر : دار هومة، 2004، ص. 36.

بن عبيدة، عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، الجزائر : دار هومة، 2004، ص. 9.

(9) أنظر بالتفصيل أيضا : كنانة، محمد أ. ، النظام القانوني للوقف العام، الجزائر : دار الهدى، 2006.

مسعودي، رشيد، الوضع القانوني للأراضي الوقفية في المدينة، مجلة العمران، عنابة : كلية الحقوق، [دت]، ص. 110.

بن عقون، شريف، الوقف في التشريعات الجزائرية، مجلة الموقف، العدد 10، 2000، ص. 47.

(10) بموجب :

- القانون رقم 01-07، الجريدة الرسمية رقم 29، المؤرحة في 29 فبراير 2001.

- القانون رقم 02-10، الجريدة الرسمية رقم 83، المؤرحة في 11 أكتوبر 2002.

الفرع الثاني : الوضعية القانونية الموجبة للتحقيق العقاري

أولا - الحيابة :

وهي وضع اليد العلني الهادئ والمستمر، وقد إشتراط المشرع تطبيقا للقواعد العامة في القانون المدني أن تكون مدة الحيابة تزيد على مدة خمسة عشر (15) سنة كاملة دون انقطاع وفقا لنص المادة 827 من القانون المدني.

والجدير بالذكر التفريق بين ما إذا كانت الحيابة بسند قانوني أو دون سند بغرض الإثبات، أو كيفية التحقيق في كلتا الحالتين تطبيقا للقواعد المعمول بها في عملية المسح العام¹¹.

أ - الحيابة بسند :

يقصد بالسند في هذه الحالة كل وثيقة أو محرر يثبت وضع اليد على العقار وممارسة السلطات المخولة له قانونا من إستغلال و إنتفاع على هذا العقار دون أن تكون هذه السندات تفيد الملكية¹² - لأن هذه الأخيرة لها مجالها الخاص -، غير أن هذه السندات يمكن أن تتنوع وتندرج من حيث قوتها وحجتها إلى ما يلي :

أ - 1 - شهادة الحيابة :

وقد نظمها المشرع من خلال القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري¹³ المعدل والمتم¹⁴، لا سيما المواد 39 وما بعدها، والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27 جوان 1991، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها¹⁵.

(11) التعلية رقم 16، المؤرخة في 14 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

(12) أنظر أيضا : القرار رقم 024778، الصادر عن مجلس الدولة - الغرفة الرابعة، بتاريخ 28/06/2006، مجلة مجلس الدولة، ص. 229.

(13) الجريدة الرسمية، العدد 39 لسنة 1990، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

(14) بموجب الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55 لسنة 1995.

(15) الجريدة الرسمية، العدد 36 لسنة 1991، المؤرخة في 31 جوان 1991.

والجدير بالذكر في هذا الصدد شهادة الحيازة يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة العقار بعد تقديم طلب من المعني، والقيام بإجراءات الإعلان المنشور، وإخطار المديرية الولائية للأموال الوطنية، كما هو منصوص عليه في صلب المرسوم المشار إليه أعلاه¹⁶، غير أن هذه الشهادة تبقى لها قوة ثبوتية نسبية ويجوز الطعن فيها بالوسائل القانونية¹⁷.

أ - 2 - الوثائق الإدارية المختلفة :

إضافة إلى شهادة الحيازة هناك العديد من الوثائق المثبتة للحيازة والتي يمكن الإستناد عليها، ونخص بالذكر على سبيل المثال شهادات الإقامة الممنوحة في إطار الثورة الزراعية بالنسبة للعقارات الفلاحية، ووصول الكهرباء والماء وغيرها من الوثائق التي تدل على أن صاحبها شاغل للعقار.

ب - الحيازة دون سند :

وهو الأصل في الحيازة، والمنصوص عليها في المواد 815/808 من القانون المدني بحيث تعتبر الحيازة واقعة مادية بحتة تثبت بكافة الطرق، ولا يشترط فيها سوى قيام ركنيها المادي والمعنوي.

ثانيا - العقود المحررة قبل الأول مارس 1961 :

والمقصود منها العقود المحررة إبان الإحتلال الفرنسي، غير أن الإستثناء الوارد لم يحدد طبيعة هذه العقود مما يجعل الأخذ بها على سبيل الإطلاق سواء كانت عقودا رسمية أم عرفية¹⁸.

والغرض المتوخى في الأخذ بهذه العقود خلال عملية التحقيق، أنها ليست بالعقود المعترف بها إداريا في عملية الشهر المباشر للملكية على عكس بقية العقود التي تشهر مباشرة لدى المحافظة العقارية، ومن جهة أخرى ميزة هذا النوع من العقود بكونها غير دقيقة البيانات كالمساحات والحدود، إضافة إلى التغيرات الكبيرة التي مست العقارات الحضرية على وجه التخصيص، مما يجعل من حجة هذه العقود نسبية يمكن الأخذ بها في عملية التحقيق.

(16) للتفصيل أكثر أنظر : حمدي باشا، عمر، محررات شهر الحيازة، الجزائر : دار هومة، 2004، ص. 105... الخ.

(17) أنظر أيضا : خلفوني، مجيد، تطبيقات عقارية قضائية في مادة شهادة الحيازة، مجلة المحضر القضائي، العدد التجريبي - سبتمبر 2004، ص. 18 - ... الخ.

(18) علوي، عمار، المرجع السابق، ص. 146.

الفرع الثالث : طالب إجراء التحقيق

لقد فتح المشرع إمكانية طلب إجراء التحقيق من كل شخص قانوني سواء كان طبيعياً أو معنوياً بغرض الحصول على سند الملكية، فالنسبة للأشخاص الطبيعية فيجوز لهم طلب إجراء التحقيق بشرط أن تكون وضعية العقار موجبة له كما سبق بيانه، أما الأشخاص المعنوية ورغم إطلاق النص في المادة الرابعة من القانون 02-07، إلا أن المادة السابعة منه قد حددت هذه الأشخاص المعنوية بجواز طلب إجراء التحقيق من البلدية أو الولاية في إطار برامج البناء أو التهيئة العقارية، وذلك عن طريق والي الولاية دون غيره إما بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة إختصاصه العقار، وفي هذه الحالة قيد المشرع والي الولاية بأخذ رأي كل من المدير الولائي للحفظ العقاري و مسؤول البناء بالنسبة للعقارات الحضرية أو مسؤول المصالح الفلاحية بالنسبة للعقارات الريفية أو ذات القوام الفلاحي.

والملاحظ في هذه الحالة أن المشرع إستعمل مصطلح «قرار» بالنسبة للوالي على خلاف المادة 04 أعلاه المتضمنة مصطلح «طلب»، والتي تعني في المفهوم القانوني أن الحالة الأولى واجبة التنفيذ ولا يجوز الإمتناع عن الشروع في إجراءات التحقيق العقاري على عكس «الطلب».

وإنما ألزم المشرع المدير الولائي للحفظ العقاري بالقيام بإجراء التحقيقات العقارية سواء كانت بطلب الوالي أو أي شخص آخر، وذلك من خلال مفهوم الفقرة الأخيرة من المادة 17، بفرضه قيوداً زمنياً يقدر بـ 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب لتبليغ نتيجة التحقيق لطالبه.

المطلب الثاني : الجهة القائمة بإجراء التحقيق وعناصره

الفرع الأول : المحقق العقاري

لقد أوجب المشرع من خلال المادة (09) من القانون 02-07 على ان يكون القائم بالتحقيق (المحقق) موظف برتبة مفتش أملاك الدولة، و الحكمة من اشتراط هذه الرتبة هو المعرفة التي تكون لدى هذا العون دون غيره، من الناحية الميدانية و المعرفة القانونية بمسائل العقار، وذلك ما يبرز من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-334¹⁹، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين

(19) الجريدة الرسمية، العدد 46 لسنة 1990، المؤرخة في 12 ربيع الثاني عام 1411.

لأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، لا سيما المادة 21 منه، والتي تبين الشروط الخاصة الواجب توفرها للتوظيف في هذه الرتبة، والتي نلخصها في ما يلي :

- أن يكون المترشح للمنصب حاصل على شهادة البكالوريا.
- أن يكون قد تابع تكويننا متخصصا لمدة ثلاث سنوات كمفتش.
- أو من بين المراقبين الذين لهم 05 سنوات أقدمية عن طريق الإمتحان المهني.

- أو من بين المراقبين الذين لهم 10 سنوات أقدمية عن طريق الإقتناء.

هذا وقد أجاز المشرع في المادة المتقدم ذكرها للوزير المكلف بالمالية إمكانية تعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة للقيام بعملية التحقيق، وذلك بغرض تجنب النقص في الإمكانيات البشرية التي قد تواجهه مصالح الحفظ العقاري عند الإنطاق في العملية المتوقع أن يكون اللجوء إليها من قبل الأفراد بشكل كبير²⁰.

عناصر التحقيق :

وتتلخص عناصر التحقيق في :

- المعاينة الميدانية.
- تلقي التصريحات و فحص الوثائق.
- إجراء التحريات اللازمة.

وذلك خروجاً عما كان معمول به بالمرسوم 83-353، بحيث أن عقود الشهرة هي عقود تصريحية تقبل إثبات العكس، فقد عمد المشرع إلى إجراء التحقيقات على التصريحات التي يتلقاها المحقق من طالب التحقيق، و إجراء التحريات التي يراها لازمة بكل وسيلة ليضمن عدم التلاعب وجعل هذا الإجراء تأسيساً فعلياً لحق الملكية لا يقبل العكس.

(20) التقرير التمهيدي عن مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، السنة الخامسة، العدد 217، ص. 6.

كما أن المشرع ولإضافته حجة على التحقيق العقاري أحاطه بعملية الإشهار الواسع الذي من شأنه إثارة أي اعتراض محتمل، من قبل الأشخاص وكذا تسهيل عملية التحقيق وجمع المعلومات المتعلقة بمدى ممارسة طالب التحقيق الحيازة الفعلية على العقار، أو ظهور مستندات تتعلق بنفس العقار، والملاحظة أن إشهار عملية التحقيق سبق العمل به في المرسوم 83-252، و ذلك بتبيان العقار موقعا ومساحة وحدودا، و طالب التحقيق بغرض إعلام الغير وفتح المجال أمام الاعتراضات أو الإفادات التي تسجل بمناسبة التحقيق.

الفرع الثاني : مهام المحقق العقاري

1- معاينة حق الملكية :

ويتضمن التحقيق حول فعالية الحيازة المكسبة وذلك بمختلف الوسائل كسماع الشهود وتصريحات المجاورين للعقار محل الإجراء، و الاطلاع على الوثائق طبقا للحالة الثانية و التحقيق في صحتها طبقا للآليات المعمول بها في التحقيق المتعلق بالمسح العقاري المبينة ضمن التعليم رقم 16 السالفة البيان.

2 - تحديد المساحة ووضع المعالم :

لا تطرح إشكالية كبيرة بالنسبة للعقارات المبنية أو الحضرية بصورة عامة بينما يمكن أن نثير إشكاليات بالنسبة للعقارات الفلاحية ذات المساحات الكبيرة والأشكال غير المنسجمة، و المتداخلة مع عقارات أخرى. والجدير بالذكر أن هذه العملية تقنية بحتة المعالم الاصطناعية – المعالم الطبيعية.

3 - تعيين المحتوى المادي للعقار :

بالنسبة للعقارات غير الشاغرة، ينبغي وجوبا تحديد محتواهما سواء كان بناية أو أغراس أو آبار، و ذلك بالقول الدقيق في مساحتها و شكلها.

4 - التمثيل البياني للعقار :

هو وضع مخطط هندسي تبين فيه العقار بدقة مساحة موقعا وحدودا، و قد اشترط القانون أن يكون هذا المخطط موضوعا من قبل مهندس خبير عقاري²¹، والحكمة من إشتراط أن يكون هذا الأخير هو واضع المخطط ترجع إلى العلاقة الوطيدة التي تربطه بمصالح المسح والحفظ العقاري²².

وختاما لهذا المبحث يمكن تعريف **التحقيق العقاري** بأنه **مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبت من صحة ملكيته المؤسسة على حيابة قانونية.**

(21) يحكم هذه المهنة الأمر 08-95، المؤرخ في 01 فيفري 1995، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 16 أفريل 1995 و المرسوم التنفيذي رقم 95-96، المؤرخ في 06 مارس 1996، يحدد كفايات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية رقم 17، المؤرخة في 13 مارس 1996.

(22) المذكرة رقم 1107، المؤرخة في 09 مارس 1999، المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.

المبحث الثاني : نتائج وآثار إجراء التحقيق العقاري

المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية التحقيق العقاري وطرق تسويتها.

كما هو معهود بالنسبة لكل الإجراءات المعمول بها التي يكون الغرض منها تمليك العقار قد تثار العديد من الاعتراضات من طرف الغير، الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا عاما، سواء كان في هذه الحالة هو طالب الإجراء أو معترض على التمليك بالنسبة للغير، و عليه قد تكون وسائل حل النزاع بمناسبة عملية التحقيق العقاري إدارية من طرف الجهة القائمة بالتحقيق أو من طرف القضاء المختص.

الفرع الأول : التسوية الإدارية

لا يعد هذا الإجراء جديدا بالنسبة لإدارة الحفظ العقاري، بل هو موجود ومعمول به وفقا للمرسوم 76-63، المتقدم ذكره لا سيما في المادة 15 منه، غير أن وجه الإختلاف بين كل من الإجراءين يتمثل في القائم به، بحيث يتكفل به في الحالة الأخيرة المحافظ العقاري الذي يسلم بدوره محضر عدم الصلح، بينما في عملية التحقيق العقاري يتكفل به القائم بالتحقيق، ذلك أنه أدرى من غيره بجوهر الخلاف بين الأطراف.

الفرع الثاني : التسوية القضائية

أولا - الإختصاص القضائي

يختلف اختصاص القضاء في هذه الحالة باختلاف أطراف النزاع بين طالب التحقيق الذي يكون شخصا عاما أو شخصا خاصا و المعترض الذي قد يكون بنفس الأوصاف، مما يجعل من بقاء قواعد الإختصاص ثابتة من خلال المادة السابعة 07 من ق.إ.م.، بحيث يختص القضاء العادي (العقاري) بالنزاعات المنشورة بين الأفراد، ويختص القضاء الإداري بتلك التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا فيها، كأن تكون معترضة على عملية مست بإحدى ممتلكاتها، أو أن يعترض فرد على عملية التحقيق التي كان طالبها الوالي أمام الغرف الجهوية.

ثانيا - الشروط الخاصة في الدعاوى الناشئة عن التحقيق العقاري

وقد عمد المشرع إلى وضع قواعد وإجراءات خاصة لفض النزاعات قضائيا إلى جانب الإجراءات العامة في التقاضي وذلك من خلال المادة 12 من القانون 07-02، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي :

1 - إجراء الصلح :

وهو الإجراء السالف بيانه، والذي يقوم به المحقق العقاري في حال وجود اعتراض على تملك طالب التحقيق، والذي (إجراء الصلح)، قد ينتهي عادة إلى عدم اتفاق الطرفين، وبذلك يحرر محضر بعدم الصلح إلى الطرفين.

2 - أجل رفع الدعوى :

لقد قيد المشرع صاحب المصلحة في اللجوء إلى القضاء بقيد زمني ضيق يتمثل في أجل شهرين (02)، لتسجيل الدعوى القضائية تحسب ابتداء من تاريخ التبليغ بمحضر عدم الصلح، على خلاف ما هو معمول به في المرسوم 76-63 - أجل ستة (06) أشهر - والحكمة التي توخاها المشرع في ذلك هي عدم تعليق الإجراء²³ مدة طويلة وإضفاء عامل السرعة على عملية التحقيق²⁴.

3 - شهر الدعوى القضائية :

يعد شرط شهر الدعوى القضائية من الشروط الإجرائية الخاصة لدى مباشرة الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة وذلك تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها بموجب المادة 85 من المرسوم 76-63 السالف بيانه، بحيث تعد هذه الشكلية جوهرية في قبول الدعوى حماية للغير في حال التصرف في العقار محل النزاع، غير أن الفقه القانوني لم يستقر على إلزامية هذه الشكلية بالربط مع الشروط العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية²⁵.

(23) وهو الإجراء المتخذ في حالة تسجيل الدعوى القضائية، والذي نصت عليه المادة 12 في فقرتها الرابعة، على أنه «توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى»، والذي يشترط فيه أن يكون قطعيا نهائيا.

(24) التقرير التمهيدي عن مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني السابقة، ص. 8.

(25) أنظر في تفصيل ذلك :

- أقتال، حمزة، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة بومرداس، 2006، ص. 18 الخ.

- أكنازة، محمد، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، 2005، ص. 47.

المطلب الثاني : معاينة الملكية وإجراءات شهرها

بعد إستنفاد كافة الإجراءات السابقة، والتأكد من إستحقاق المعني لمكليه العقار، تتم الإجراءات المتعلقة بشهر هذه الملكية ضمن السجل العقاري من قبل المحافظ العقاري المختص إقليمياً، وذلك بعد تلقيه لمقرر مدير الحفظ العقاري المتخذ بناء على محضر التحقيق النهائي.

غير أن هذا الإجراء الختامي يثير العديد من النقاط التي توجب الوقوف عندها:

1 - في إجراء الترقيم العقاري :

وهو بصفة عامة إجراء يختص به المحافظ العقاري، بحيث يقوم بترقيم العقار ضمن بطاقة تنشأ تبين فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار²⁶، غير أن الإشكال الذي يبرز في هذا الشأن هو عن كيفية الترقيم في غياب المخطط المسحي؟، إن الإجابة عن هذا التساؤل تكمن في طريقة إنشاء البطاقة في حد ذاتها، والتي تتم وفقاً للطريقة القديمة بإنشائها شخصية أو إسمية وليست عينية، والتي تحول بعد عملية المسح إلى بطاقة عينية تدرج ضمنها كافة المعلومات الواجبة.

ومن هنا نتساءل عن مدى تحقيق هذا القانون للغرض المنشود - التمهيد لعملية المسح - بما أن نتيجة أعماله لا تختلف عن عقود الشهرة وفقاً للمرسوم 83-352 السالف بيانه.

غير أن الجانب العملي لهذا القانون قد يتحقق في المناطق الممسوحة، والتي تم وضع مخططات لها لكن لم تتم عملية إيداعها لدى المحافظة العقارية لإتمام المرحلة الهامة المتمثلة في التأكد من المالكين، ومنح سندات الملكية (الدفاتر العقارية).

(26) المادة 23 وما بعدها من المرسوم 76-63 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية السابقة.

- قرار وزاري مؤرخ في 27 جمادى الأولى سنة 1396، الموافق ليوم 27 مايو لسنة 1976، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية.

- قرار وزاري مؤرخ في 27 جمادى الأولى سنة 1396، الموافق ليوم 27 مايو لسنة 1976، يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية.

2- في إجراء الشهر العقاري :

وهو الإجراء النهائي والمثبت فعليا للملكية، وقد نظمه المشرع ضمن أحكام المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، غير أن أحكام القانون 02-07 محل دراسة الحال، قد أورد في هذا الجانب مسائل جديدة تتعلق بالوثائق الخاضعة لعملية الإشهار، والتي تم النص عليها كأصل عام في المادة 50 من المرسوم 63-76²⁷، والتي تخلوا من المقررات الإدارية كما هو وارد من خلال نص المادتين 15 و 16 من القانون 07-02، التي توجب على المحافظ العقاري شهر المقرر المثبت للملكية دون تبيان مدة هذا الإجراء، والتي تكون في تصورنا دون مدة وفقا للمادة 13 من المرسوم 63-76، أي أن المقرر الإداري يكون ذو حجة تامة بالنسبة للمحافظ العقاري، و لا جدوى من إجراء أول للشهر لمدة معينة.

بالإضافة إلى الصيغة الملزمة للمحافظ العقاري للقيام بعملية الشهر دون إتباع الإجراءات المعمول بها كالإيداع، وعدم جواز رفض الإيداع كأصل عام في تنفيذ مقرر رئيسه الإداري المباشر.

3- في تسليم سند الملكية :

تنص المادة 16 فقرة 2 من القانون 02-07 بأنه « يעד، إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني»، من مفهوم هذه الفقرة يتضح أن المحافظ العقاري و قيامه بعملية الشهر وإنشاء البطاقة العقارية، يعد سند الملكية ويرسله إلى مصدر المقرر لتسليمه للمعني.

وتعد هذه الإجراءات كذلك خروجاً عن المؤلف، بحيث أن المعمول به أن سند الملكية يسلم مباشرة من قبل المحافظ العقاري للمعني، إضافة إلى ماهية السند في حد ذاته، والذي لا يمكن أن يكون دفترًا عقارياً، وإنما أثر المشرع في هذه المسألة ترك تحديد ماهيته للتنظيم.

(27) بوحلاسة، عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الوثوق، - العدد 10، 2000، ص. 33.

الخاتمة :

إن وضع المشرع لقواعد هذا القانون، إنما يهدف من خلاله إلى تسهيل المعاملات العقارية من جانب، ومن جانب آخر التمهيد لعملية المسح العقاري التي بقيت تواجه الكثير من الإشكالات الفعلية التي تحول بين النص والواقع²⁸، غير أن المشرع وبوضعه لقواعد القانون 07-02، عزف عن وضع الأحكام الدقيقة لعملية التحقيق وحجة السند المسلم والمثبت للملكية بل أن الملاحظ هو إجماله للتنظيم تماشياً والمعطيات التي تطرأ من جهة، لكنه من جهة أخرى يفتح الباب أمام التناقض في النصوص وتغليب التعليمات الإدارية على هذا الإجراء، مما يوقعه في نفس الإشكالات المتولدة عن عملية المسح العقاري أو تلك الخاصة بعقود الشهرة، هذا إن لم يبق هذا القانون حبيس الجريدة الرسمية بعد الإصطدام بالصعوبات العملية في تطبيقه والوصول إلى نتائج غير تلك المرجوة.

(28) أنظر أيضا بالتفصيل: أ.ورتي، سماح، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي - تبسة - 2006.

- د. بوضياف، عمار، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي تبسة، العدد التجريبي، ص. 38 و ... الخ.

- مويسي، عبد الله، ماهية المشاكل التي مازالت تعوق عملية المسح في الجزائر، مجلة الموثق، عدد خاص، أبريل 2002، ص. 25.