

دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة

أ. بوقرة العامرية
طالبة دكتوراه
جامعة المسيلة
جامعة باتنة 1

ملخص:

رغم اعتماد المشرع على نظام الشهر العيني إلا أنه وفي كل مرة يلجا إلى إصدار وسائل قانونية تواكب نظام الشهر الشخصي من أجل تدارك التأخر في عمليات المسح العقاري ومن بين ما سنن كان إجراء التحقيق العقاري 07-02 هذا الإجراء الميداني الاختياري، الذي حل محل عقد الشهرة والذي يختلف عنه في إشراف ومسؤولية الإدارة العمومية عن طريق تقديم طلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية أو جماعية يخص الأراضي الخاصة التي لم تشملها عمليات المسح العقاري العام، بهدف تسليم أصحابها شهادات ملكية من أجل ضمان الحق في العقار والمساهمة في ضبط وتسليم الدفتر العقاري .

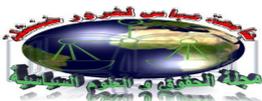
الكلمات الدالة: إجراء التحقيق العقاري ، الشهر الشخصي ، الشهر العيني ، عقد الشهرة ، شهادة الملكية ، الإدارة العمومية ، المسح العقاري العام، الدفتر العقاري .

RESUME :

Bien que la dependance a l'egard du legislateur sur le system reel ,mais a chaque fois eu recours a l'emission des moyens legaux pour garder le system individuelle afin de remidier au retard dans l'operation du cadastre general et qui etait un age d'enquet immobiliere la loi 07/02 , cette procedure de champ facultative, qui a remplacé l'acte de notoriete qui est different de celui de la responsabilite de l'administration publique en soumettant une demande d'ouverture d'un enquete immobiliere individuellement ou collectivement pour les terres privées qui ne sont pas couvertes par le cadastre generale afin de livrer leurs proprietaires des certificats de proprietes afin de garantir leurs droit a la propriete et le contribuer au controle et la livraison du livre foncier .

مقدمة:

يعتبر العقار مؤشرا اقتصاديا واجتماعيا ومصدرا متجددا للثروة في المجتمعات الحديثة نظرا لدوره الفعال في مجال الاستثمار، وعلى هذا الأساس فقد خصصت معظم تشريعات الدول قواعد وضوابط قانونية لتنظيم مختلف جوانبه وإضفاء حماية قانونية على الملكية العقارية. هذه الأخيرة التي حظيت بإنشاء نظم قانونية متكاملة تخضع للتحيين باستمرار



لمواكبة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية. وهذا ما أثر بالضرورة على الملكية العقارية الخاصة في الجزائر التي عرفت أنظمة متعاقبة .

إن حق الملكية العقارية الخاصة عرفته المادة 27 من القانون 90-25⁽¹⁾ المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم " بأنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها " . وفي هذا القانون تم تبني مبدأ إثبات الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية وألزم كل مالك أو حائز بملك عقاري بضرورة امتلاكه لسند قانوني يبرر حيازته أو شغله بموجب نص المادة 29 و30 منه . حيث نصت المادة 29 " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري " . إلا أن مسألة الإثبات بعقد رسمي مشهر ليست بهذه السهولة والسبب يرجع إلى المراحل التاريخية التي مرت بها هذه الملكية . فقد عرفت الجزائر في فترة الاحتلال غموض وانعدام لسندات إثبات الملكية العقارية الخاصة نتيجة الطابع الاختياري للإشهار العقاري . حيث كان نظام الشهر شخصيا يعتمد على الشخص في شهر التصرفات العقارية إلى جانب النظام المستمد من الشريعة الإسلامية الذي يقوم على الإشهاد والكتابة العرفية . وبعد الاستقلال ورثت الإدارة الجزائرية هذا النظام واستمر العمل به إلى غاية اشتراط الشكل الرسمي في المعاملات العقارية بموجب الأمر 70-91⁽²⁾ المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن قانون التوثيق المعدل والمتمم في نص المادة 12 منه والتي رغم صدورها بقي القضاء يتعامل بالعقود العقارية العرفية إلى غاية توحيد الاجتهاد القضائي بالقرار القضائي رقم 136156⁽³⁾ الصادر في 18 فيفري 1997 عن الغرفة المجتمعة للمحكمة العليا . أما القانون المدني فلم يتعرض لركن الشكلية إلى غاية تعديله بالقانون 88-14 المؤرخ في 03/05/1988 أين نقل أحكام المادة 12 إلى نص المادة 324 مكررا من القانون المدني⁽⁴⁾ .

إن هذه المحاولات المجسدة في سنن تشريعات عقارية والتي كانت دائما من منطلق التوجهات السياسية قد تضمنت نصوصا متعارضة ومتضاربة . مما أدى لعدم التواصل بين النصوص التي تحكم الملكية العقارية الخاصة والتي لم تعرف تطبيقا ميدانيا في غالبيتها . وذلك ما أثر سلبا على مسألة إثباتها ونشوء العديد من المنازعات بسبب صعوبة الإثبات .

من هذا المنطلق كان على المشرع تبني سياسة عقارية جديدة تهدف إلى تنظيم هذه الملكية وما يرد عليها من حقوق عينية والحفاظ على استقرارها بتطهيرها وتسوية الوضعية العقارية فبدأ برسم مسلكه بإتباع أو استحداث عملية مسح الأراضي العام بموجب الأمر 75-74⁽⁵⁾ المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

(1) القانون 90-25 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم . ج ر . 49 . لسنة 1990 .

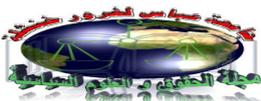
(2) الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق . ج ر . عدد 78 . 1970 .

(3) مجلة قضائية . عدد 7 . الجزائر . 1999 . ص 11 .

(4) الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم . ج ر . عدد 78 . 1975 .

(5) الأمر 75-74 المؤرخ في 12/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . المعدل والمتمم بالقانون

10-14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 . ج ر . عدد 78 .



العقاري المعدل والمتمم. هذه العملية التي تهدف إلى تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات بحيث تكون أساساً مادياً للسجل العقاري وقد صدر المرسوم 62-76⁽¹⁾ المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم والرسوم 63-76⁽²⁾ المؤرخ في 15 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري من أجل تفعيل نظام الشهر العيني الذي يعتمد على شهر التصرفات بناء على طبيعة العقار وموقعه حتى يعتد بها في مواجهة الغير. ورغم اعتماد نظام الشهر العيني وحماية الملكية العقارية الخاصة بإصدار سند وحيد لإثباتها، إلا أن المشرع في كل مرة كان يتخذ تدابير من خلال إصداره لآليات قانونية و تنظيمية تواكب نظام الشهر الشخصي وتعمل على تفعيل قاعدة التقادم المكسب والحيازة القانونية العقارية عن طريق استحداث بعض العقود والشهادات كعقد الشهرة سابقاً بموجب المرسوم 83-352⁽³⁾ المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وشهادة الحيازة المستحدثة بنص المادة 39 من القانون 90-25 المعدل والمتمم وقد حدد المرسوم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 كيفية إعداد وتسليم هذا السند وإجراء التحقيق العقاري المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي حل محل عقد الشهرة الملغى بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري .

ومن خلال ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية كالتالي:

ما مدى مساهمة إجراء التحقيق العقاري 07-02 المواكب لنظام الشهر الشخصي في إثبات الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر العيني ؟

وقد كانت الإجابة على الإشكالية بإتباع الخطوات الآتية:

أولاً: مفهوم إجراء التحقيق العقاري:

نص القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية على تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽⁴⁾ . وقد جاء القانون 07-02 ليحل محل المرسوم 83-352 المتضمن سن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بمقتضى المادة 19 من القانون 07-02، و احتوى هذا القانون على 20 مادة أغلبها مرتبط بتطبيقها وتنفيذها بمراسيم تنظيمية منها المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽⁵⁾ .

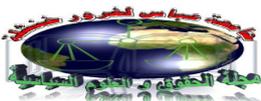
⁽¹⁾ المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992، ج. ر عدد 26، 1992 .

⁽²⁾ المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1963 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، ج. ر عدد 34، 1993 .

⁽³⁾ المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج. ر عدد 21، 1983 .

⁽⁴⁾ القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية على تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج. ر عدد 15، لسنة 2007 .

⁽⁵⁾ المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ر عدد 26، لسنة 2008 .



حيث نصت المادة 5 فقرة 1 من القانون 07-02 على أن التحقيق العقاري يحتوي على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت، وأنه مسألة اختيارية يقوم بمقتضاها طلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا بصفة فردية أو جماعية .

كما عرفته التعليمات رقم 3 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري⁽¹⁾ بأنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفون تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري ، ومن ثم فالتحقيق العقاري يخضع لإشراف الإدارة العامة عن طريق المدير الولائي على عكس عقد الشهرة سابقا الذي كان تحت إشراف وسلطة الموثق .

كما أن إجراء التحقيق العقاري ليس إجراء جديدا وإنما كان معمولا به في الفترة الاستعمارية، حيث كانت تسلم سندات ملكية تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 والمتعلق بعدد هام من الدواوير في الجزائر وقسنطينة ووهران وتفرق مخططات القطع الأرضية المحقق فيها بهذه السندات، إذ تحمل معها توضيحات كافية حول تسمية العقار ومساحته ومعالمه الحدودية وحصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تثقل العقارات، وهناك أيضا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في 16 فيفري 1887 و4 أوت 1926 والمنتهية أيضا بتسليم سندات ملكية على أن تسجل وتشهر بحافظة الرهون العقارية المعنية⁽²⁾ .

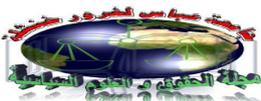
ثانيا: شروط تطبيق القانون 07-02:

إن عملية التحقيق العقاري هي عملية اختيارية بناء على طلب من المعني مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 2 و 3 و 9 من القانون 07-02 وهي كالآتي:

- يطبق إجراء التحقيق العقاري على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع لعملية المسح العقاري، وهذا ما نصت عنه المادة الثانية من القانون 07-02 "يطبق إجراء معاينة الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975 مهما كانت طبيعته القانونية . ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية "

(1) التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27 / 09 / 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية .

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 7، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 42 .



دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة _____ أ. بوقرة العامرية

- يخص هذا الإجراء العقارات التي يجوز أصحابها سندات ملكية أو الذين يملكون سندات ملكية قبل الأول من مارس 1961. وسواء كان العقار مبني أو عاري لأن أحكام القانون 07-02 جاءت عامة دون تمييز⁽¹⁾.

- استبعاد الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية أو أراضي العرش طبقا لنص المادة 03 من القانون 02-07. ومن بين القرارات القضائية التي لا تخضع الأملاك الوطنية للتقادم المكسب وبالضرورة لا يمكن تطبيق إجراء التحقيق العقاري عليها القرار رقم 3053 المؤرخ في 2002/06/10⁽²⁾ وكذلك الأمر بالنسبة لأراضي العرش فهي لا تخضع للتقادم المكسب أو لعقد الشهرة سابقا ولإجراء التحقيق حاليا وهذا ما أكده القرار رقم 5763 المؤرخ في 2002/02/11⁽³⁾.

وأما بخصوص الأراضي الوقفية فلا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي ولا اكتسابه بالتقادم وهذا ما أكده القرار رقم 636028 المؤرخ في 2011/03/10 الصادر عن المحكمة العليا⁽⁴⁾.

- يخص هذا الإجراء الأراضي الخاصة. فبالرجوع لنص المادة 23 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي صنفت الأملاك العقارية لثلاثة أصناف. فإن صنف الأملاك الخاصة هي المعنية بتطبيق تدابير القانون 02-07 وهذا ما يعني أن المشرع استدرك تفسير المادة الأولى من المرسوم 83-352 والتي على أساسها نادى جانب من الفقه إلى قبول إعداد عقود الشهرة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وذلك بمفهوم المخالفة للمادة 4 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽⁵⁾.

- لا بد أن يتم هذا الإجراء تحت مسؤولية الإدارة العمومية ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري طبقا لنص المادة 9 من القانون 02-07.

ثالثا: إجراءات تطبيق القانون 02-07:

إن عملية التحقيق العقاري تبدأ بتقديم طلب من شخص طبيعي أو معنوي إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا طبقا لنص المادة 4 من القانون 02-07.

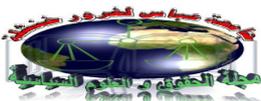
(1) مذكرة رقم 2696 المؤرخة في 2012/03/13 تتعلق بالبنائيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية. صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2) مجلة مجلس الدولة، عدد 02، 2002، ص 212.

(3) مجلة مجلس الدولة، عدد 02، 2002، ص 198.

(4) مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2011، ص 156.

(5) Ahmed Rahmani, les biens publics en droit algérien, les éditions internationales, 1996, p117.



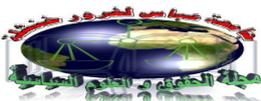
وطريقة تقديم الطلب تختلف مما إذا كان الملتمس بصفة فردية أو جماعية ففي الحالة الأولى إذا كان بصفة فردية فيتم فتح تحقيق بواسطة طلب مكتوب باسم شخص أو مجموعة من الأشخاص للمطالبة بحق الملكية العقارية يبين فيه الوثائق المتعلقة بالشخص والمتعلقة أيضا بالعقار طبقا لنص المادة 03 و04 من القانون 07-02 والتي تتمثل في مستخرج من عقد الميلاد ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية. وكذلك الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب كمالك فردي أو في الشيووع وفي حالة وجود تركة لا بد من إرفاق الفريضة وهذا فيما يخص المعلومات المتعلقة بالشخص. أما المعلومات المتعلقة بالعقار فلا بد من ذكر الأعباء الإيجابية والسلبية التي تثقل العقار مع إرفاق مخطط طبوغرافي معد من طرف المهندس الخبير العقاري مع إلحاق بطاقة أو كشاف وصفي يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وأسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين.

بعد تكوين الملف وتقديمه يدرس من طرف مدير الحفظ العقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب. يصدر مقررًا بفتح التحقيق في حالة قبول الطلب أما في حالة عدم قبول الطلب فيبلغ المعني بهذا الرفض ويكون مقرر فتح التحقيق مشتملا على اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري. تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن لا يتعدى شهر من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري وعلى اسم ولقب واسم الأب صاحب الطلب أو الشركاء في الشيووع وعلى تعيين العقارات أو العقارات المعنية بالتحقيق⁽¹⁾.

كما يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا طبقا لنص المادة 08 من القانون 07-02 والذي يعلم الجمهور بفتح تحقيق عن طريق إلصاقه في الأماكن العامة لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان. وحرير محضر التعليق بذلك وإرساله إلى مدير الحفظ العقاري. وبعد تبليغ المحقق العقاري ينتقل إلى العقار المعني فيقوم بالأعمال الميدانية للتعرف على العقارات وتحديد هوية الشخص طالب التحقيق وتحديد العلاقة بين صاحب الطلب والعقار محل التعيين وجميع المعلومات المتعلقة بالحيازة ومدى توافر الركن المادي والمعنوي والشروط القانونية⁽²⁾ طبقا لنص المادة 10 من القانون 07-02 كما يقوم بكل التحريات لإثبات الوجود الحقيقي للملكية المطالب بها لحماية حقوق الغير. ووضع نتائج التحقيق في متناول الجمهور للإطلاع عليها. كما يقوم بتقييد الاعتراضات التي يمكن أن تثار أثناء سير التحقيق العقاري وذلك في سجل خاص مفتوح ويوضع لدى مسؤول الحفظ العقاري

(1) التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 / 09 / 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية. المرجع السابق.

(2) مذكرة رقم 5369 المؤرخة في 13 / 07 / 2010 تتعلق بتطبيق أحكام القانون 07-02 وبإثبات وقائع الحيازة. صادرة عن إدارة أملاك الدولة .



الولائي⁽¹⁾، وبعدها يجرر محضرا مؤقتا مسببا قانونا يتضمن نتائج التحقيق خلال 15 يوم من تاريخ تنقله إلى المكان وينشر هذا المحضر خلال 30 يوما من تاريخ تنقله إلى محل العقار خلال ثلاثة أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره وفي حالة عدم تقديم احتجاجات يجرر محضرا نهائيا وتوضع معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، وأما في حالة الاحتجاج وبعد ثمانية أيام فإما يجرر محضر صلح أو محضر عدم الصلح لإمكانية توجيه الأطراف لرفع دعوى قضائية للبت في النزاع أمام القضاء⁽²⁾. وبعد الانتهاء من جميع إجراءات التحقيق العقاري يقوم المحقق بتحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج .

أما بخصوص الحالة الثانية إذا كان التحقيق بصفة جماعية طبقا لنص المادة 7 من القانون 02-07 فإن قرار فتح التحقيق يكون من قبل الوالي بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية ومدير التعمير والبناء وذلك بطلب مقدم من طرف الدولة أو عن طريق حساباتها في إطار إنجاز المشاريع التنموية أو برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

وعند إتمام إجراءات التحقيق العقاري يسلم سند الملكية طبقا لنص المادة 16 من القانون 02-07 للحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني وذلك بإرسال مقرر التقييم العقاري للمحافظة العقارية قصد التنفيذ⁽³⁾. بعدها يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري وشهر الحقوق العينية بالسجل العقاري وهي معفاة من قاعدة الإشهار المسبق وتعد بداية الإجراء الأول لحق الملكية العقارية الخاصة.

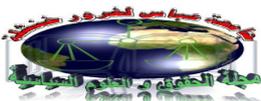
كما نصت المادة 20 من نفس القانون على أن سند الملكية الممثل في مقرر التقييم العقاري يكون مطابقا للنموذج الملحق بالمرسوم 08-147 وفقا لنظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام إجراءات المسح العقاري حيث يرقم العقار ترقيما نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري .

إلا أنه قد ثار جدل حول إجراء التحقيق العقاري رغم محاسنه وعيب عليه مخالفته للنظام والاتجاه الليبرالي الذي تسلكه الجزائر وذلك لجعل كل السلطات في يد الإدارة العامة. إلا أننا نميل إلى محاسن هذا الإجراء الذي ساهم في عملية التطهير بمساعدته في إتمام عمليات الشهر العيني والخروج من أزمة العقار في الجزائر. إلا أنه ما يمكن الإشارة إليه هو عدم وضوح

(1) بن زكري راضية . الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة. مذكرة ماجستير. كلية الحقوق. جامعة الحاج لخضر. 2010. ص65.

(2) أنظر المادة 12 فقرة 03 من القانون 07-02 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147. المرجع السابق .

(3) محمودي عبد العزيز. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. دط. منشورات بغدادي. الجزائر. 2009. ص 331.



الطبيعة القانونية لسند الملكية وعدم النص صراحة على تسليم الدفتر العقاري بعد اكتمال عملية التحقيق العقاري.

رابعاً: منازعات التحقيق العقاري 02-07

نظراً للنقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة من 1983 إلى 2006 بادر المشرع بإصدار وإعداد القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. هذا التحقيق العقاري قد يفضي إلى احتجاجات أو معارضات قد تسوى ودياً وقد يلجأ فيها إلى الجهات القضائية المختصة بناء على طلب من الطرف المعني، حيث يسمح المشرع للمتضرر من قرارات المحقق العقاري الاعتراض عليها بعد فشل محاولة الصلح التي يجريها المحقق العقاري المختص، كما أنه يمكن المنازعة في التقييم المؤقت الناتج عن إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية من قبل المعني أو من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري إذا ظهر أنه قام بتقديم سند ملكية خطأ أو بناء على تصريحات كاذبة من صاحب الطلب .

1- المنازعات المتعلقة بالطعن في قرارات المحقق العقاري :

إن المحقق العقاري وأثناء قيامه ميدانياً بأعمال التحقيق العقاري يتلقى التصريحات من المعني التي يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار محل التحقيق⁽¹⁾ وبعد اكتمال الإجراءات وتحرير المحضر المؤقت المتضمن النتائج الموضوعية في متناول الجمهور يمكن أن تثور منازعات قد عاجلها القانون 02-07 وكذا المرسوم التنفيذي 08-147 . وهذه الاحتجاجات التي لا بد أن تقدم في أجل ثلاثون يوم والتي يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية أجل تعليق المحضر المؤقت. هذه الأخيرة التي تدون في السجل المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري ولتسوية هذه النزاعات على المحقق العقاري أن يقوم بإجراء محاولة الصلح وعند الاقتضاء التنقل للمرة الثانية للميدان لدراسة الاعتراضات التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدعي آخر لحقوق عينية على العقار المعني وفقاً لنص المادة 14 من المرسوم رقم 08-147 وذلك قبل إجراء محاولة الصلح⁽²⁾.

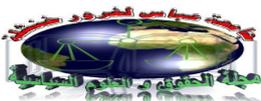
وهنا المحقق العقاري إذا نجحت عملية الصلح فإنه يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقاً لنص المادة 13 من قانون 02-07 أما إذا فشل الصلح فإنه يجر محضر بعدم الصلح يسلمه للأطراف أثناء الجلسة مبينا فيه إيقاف التحقيق العقاري.

وللطرف التقدم للاحتجاج مدة شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً للمادة 12 من قانون رقم 02-07 والمادة 16 من المرسوم 08-147 .

وفي حالة رفع الدعوى يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي وذلك وفقاً لنص المادة 18 من المرسوم 08-147. أما إذا

(1) لبيض ليلي . منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري . أطروحة دكتوراه جامعة محمد خيضر . كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012، ص 90 .

(2) رويصات المسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري . جامعة الحاج لخضر باتنة . كلية الحقوق، 2008-2009 . ص 80.



لم ترفع أي دعوى عقارية فيبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب ويستمر التحقيق العقاري طبقا للمادة 13 من القانون 07-02 وهذه المنازعات كلها تكون أثناء سير عملية التحقيق.

2- الاختصاص القضائي في منازعات التحقيق العقاري:

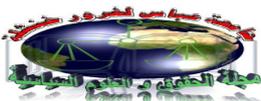
عند الانتهاء من عملية التحقيق العقاري يحرر المحضر النهائي وعلى أساسه يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري قد يكون بالرفض أو القبول.

ففي الحالة الأولى نصت المادة 17 من القانون 07-02 عن المنازعات في حالة لم يفض التحقيق إلى نتيجة أي يرفض الترقيم العقاري بمقرر مسبب. هذا المقرر يكون قابلاً للطعن أما الجهة القضائية الإدارية خلال الأجل المقرر قانوناً كما يبلغ هذا القرار حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب طبقاً للمادة 17 فقرة 3 من القانون 07-02. ولا بد أن يتم الطعن عن طريق رفع دعوى إدارية خلال أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للمقرر محل الطعن. وفي هذه الحالة يكون القاضي الإداري مختصاً إذا ما تعلق الأمر بالمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم العقاري الصادر من مدير الحفظ العقاري الولائي. بوصف هذا الأخير موظفاً عمومياً. وبذلك لا يعدوا إلا أن يكون ممثلاً لمؤسسة عمومية ذات طابع إداري. أما الطرف المعني الطالب لإجراء التحقيق العقاري فما عليه إلا توكيل محامي من أجل تسجيل عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً. على أن يكون المدعي وقت رفع الدعوى متمتعاً بالصفة والمصلحة اللتان تعطيانه الحق في اللجوء إلى القضاء وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى. ولا بد من رفع الدعوى خلال شهرين من تاريخ تسلم المدعي محضر عدم الصلح. وان يتم شهر عريضة الدعوى بالمحافظة العقارية⁽¹⁾.

أما الحالة الثانية وهي حالة القبول أي الطعن في مقرر تسليم سند الملكية ويكون هذا الطعن من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري في حالة اكتشافه لترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة وذلك بتقديمه شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ويكون القاضي الجزائي هنا هو المختص وذلك طبقاً لنص المادة 18 من القانون 07-02. أما الطريق الثاني الذي يتبعه مدير الحفظ العقاري الولائي ويكون أمام القضاء الإداري برفع دعوى إدارية من أجل المطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المبني على معلومات خاطئة وغير صحيحة.

وهناك منازعات يختص بها القاضي العادي والتي يؤول فيها الاختصاص للقاضي العقاري هذه الدعوى العقارية التي ترفع أمام القسم العقاري الواقع بدائرة اختصاصه العقار محل التحقيق والمعاينة والتي ترتب على رفعها وفق إجراءات التحقيق لغاية صدور الحكم

(1) رجاهية عماد الدين. الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة تيزي وزو. 2014. ص. 141.



القضائي النهائي والتي عادة ترفع بغرض الاعتراض على صفة الحيازة للحائز برفع دعوى استحقاق العقار المعني بعملية التحقيق العقاري.

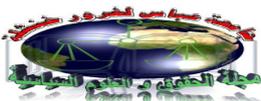
وهناك منازعات يختص بها القاضي الجزائي وهذا ما نصت عنه المادة 18 من القانون 02-07 "في حالة اكتشاف ترقيم عقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ويقيد شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية". يستنتج من نص المادة أنه في حالة وصول إلى علم مسؤول الحفظ العقاري الولائي بوجود تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة فإنه في هذه الحالة لمدير الحفظ العقاري رفع دعوى قضائية لإلغاء الترقيم العقاري وذلك بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، كما يمكنه رفع دعوى إدارية أمام المحكمة الإدارية بعد تنصيبها والغرف الإدارية بالمجالس القضائية حاليا المختصة إقليميا، وذلك من أجل المطالبة بإلغاء قرار الترقيم العقاري على أساس وجود معلومات خاطئة وغير صحيحة.

الخاتمة :

رغم اعتماد المشرع على نظام الشهر العيني بغية تطهير الملكية العقارية الخاصة وحمايتها بالنص على سند وحيد لإثباتها، إلا أنه في كل مرة كان يتخذ تدابير من خلال إصداره لوسائل قانونية وتنظيمية تواجه التأخر في عمليات المسح العقاري العام، ومن بين هذه الآليات التي تسير بالموازاة مع آلية السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية العينية، آلية إجراء التحقيق العقاري وذلك بتسليم أصحابه شهادة ملكية بعد شهرها في مجموعة البطاقات العقارية على الشكل الشخصي بهدف ضمان الحق في العقار والمساهمة في ضبط وتسليم السند المثبت للملكية العقارية الخاصة لما له من أهمية اجتماعية في تحقيق الاستقرار للمالك الذي ينظر إلى هذا السند الرسمي المشهر بأنه وسيلة حماية أمام القضاء ضد أي تعد على ملكيته بالإضافة إلى أهميته الاقتصادية لتقليله من المعاملات العرفية وتمكين الخزينة العمومية من تحصيل مبالغ كبيرة من خلال دفع الضرائب التي أضحت تمثل أهم مصادر مداخيل الدولة وفق ما تقتضيه متطلبات المرحلة الجديدة.

ومن أهم النتائج والاقتراحات المتوصل إليها :

- 1- إن اعتماد المشرع الجزائري على إجراء التحقيق العقاري كان نتيجة حتمية لمعالجة انعدام وغموض سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة الناتجة عن الفترة الاستعمارية، وكذلك لتأثر النصوص العقارية بالخيارات السياسية.
- 2- اتخذ المشرع آلية التحقيق العقاري لمواجهة التأخر الكبير في عمليات المسح العام للأراضي التي تتطلب رصد إمكانيات ضخمة لإنجاح هذه العملية.



- 3- إجراء التحقيق العقاري عملية مسح اختيارية تكون بناء على طلب المعني وعلى نفقته بصفة فردية أو جماعية .
- 4- يكون إشهار سند الملكية الناجم عن إجراء التحقيق العقاري على الشكل الشخصي في مجموعة البطاقات الشخصية التي يستعان بها من أجل إنشاء السجل العقاري إلا أنه من الضروري توضيح الطبيعة القانونية لسند الملكية الصادر بموجب قانون 02-07 والنص صراحة على تسليم الدفتر العقاري بعد اكتمال عملية التحقيق العقاري خفيفا للمصاريف التي تتطلبها عملية المسح في ظل الأزمة الاقتصادية .
- 5- إمكانية الاعتراض على عملية التحقيق العقاري قضائيا واللجوء إلى الجهة القضائية المختصة.
- 6- يساهم إجراء التحقيق العقاري في تأسيس جزئي للسجل العقاري من خلال تسليم سندات ملكية في المناطق التي لم يتم مسحها بالرغم من بعض انعكاساته السلبية على الأملاك الوطنية الخاصة والتي تم تحويله عن أهدافه الأساسية المتمثلة في التطهير العقاري وتمكين كل مواطن جزائري من سند يثبت به ملكيته العقارية إلى وسيلة للاستيلاء على الأملاك العامة وهذا ما يشهده الواقع العملي والقضائي .
- 7- يظهر الدور الأساسي لإجراء التحقيق العقاري في كونه آلية مساعدة في ضبط وتسليم الدفتر العقاري المثبت للملكية العقارية الخاصة والذي سيكون له دور في البرامج التنموية خاصة مع اعتماد الاستثمار كمحور أساسي في الاقتصاد الوطني.
- 8- إن الحياة العقارية القانونية الصحيحة في المناطق غير المسووحة عن طريق إجراء التحقيق العقاري هي وسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة إلى جانب الدفتر العقاري إلى غاية تعميم عملية المسح العقاري والاستغناء عن هذه الآلية في وقتها.
- 9- يعتبر سند الملكية تدعيما وتمهيدا لعملية المسح من خلال حده للمنازعات التي يمكن أن تكون أثناء القيام بعمليات المسح باعتبار الملفات والمحاضر المعدة أثناء التحقيق ستسلم لمصلحة مسح الأراضي عند القيام بالأعمال التحضيرية لعملية المسح .

