



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



التحقيق العقاري آلية لتطهير الملكية العقارية
الخاصة في المناطق غير المسووحة
في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون عقاري

إعداد الطالب :

جموعي براهيم

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
الدكتور : عادل عميرات	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيساً
الأستاذ : الشريف وكواك	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرقا ومقررا
الأستاذة : سارة شيبات	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

بقول النبي صلى الله عليه وسلم:
(من لا يشكر الناس لا يشكر الله) .

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك
الحمد لله حمداً كثيراً . . . الحمد لله أوله وآخره
الحمد لله الذي وفقني في إنجازه هذا العمل المتواضع
أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف الأستاذ : "وكواك الشرف" الذي قدّم لي التوجيه
اللائم وأنا مربي برأيه السديد في كل مرحلة
من مراحل إنجازه المذكورة .
وأشكر كافة الأساتذة الكرام على جهودهم وتوجيهاتهم طيلة المشوار الدراسي
وإلى جميع الطاقم الإداري لكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة حمّة لخضر بالوادي .
إلى الزميل الكريم والأخ الفاضل "الذهبي خليفة" جزيل الشكر والامتنان
ولكل من شاركني في هذا العمل .

✍ الطالب : جموعي براهيم

مقدمة

يُعدّ العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لكل بلد فله دور فعال في دفع عجلة الاقتصاد الوطني لما تجنيه الدولة من فوائد وعائدات، كما أن له الأثر البالغ على الاستقرار المحلي، فهو البساط الذي شيدت عليه الحضارات القديمة والإرث الثقافي والحضاري للإنسانية، كما أنها رمز للسيادة والإعتزاز، لهذا فأغلب التشريعات سعت لحماية الملكية العقارية بسن عدة قوانين و نصوص تهدف في مجملها بوضع قواعد لضبط الملكية العقارية نظراً مرحلة التضارب والاستقرار التي مرت بها الجزائر لاسيما بعد الإستقلال مباشرة الأمر الذي إنجر عنه العديد من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية وأصلها .

لقد شهدت الجزائر بعد رحيل المستعمر الفرنسي فراغاً قانونياً رهيباً و فوضى عارمة في مجال المعاملات العقارية هذا ما دفع بالسلطات الجزائرية بالإبقاء على القوانين الفرنسية وسريانها ما عدا ما يمس منه بالسيادة الوطنية وهذا إلى غاية صدور أول دستور للجمهورية الجزائرية سنة 1976 الذي كرس الملكية العقارية وأفضى عليها حماية قانونية.

ولقد سنّ المشرع عدة نصوص تشريعية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة من ذك الأمر رقم (73/71) المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية وبعده المرسوم رقم (32/73) المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة وأعقب ذلك صدور الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني تضمنت نصوصه موضوع الملكية العقارية الخاصة، كما قرر القواعد العامة للحيازة والتقدم المكسب.

أدى تطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل النصوص السابقة التي تبني من خلالها المشرع نظام الشهر الشخصي الموروث عن المستعمر الفرنسي، غير أن المساوي العديدة لهذا النظام بإعتباره أداة غير دقيقة في ضبط الملكية العقارية كونه يقوم على أساس الملاك وليس على أساس العقار ، الأمر الذي عجل بتبني نظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،وقد أعقب صدور هذا الأمر مرسومين تنفيذيين الأول رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن مسح الأراضي العام والثاني رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري،و تعتبر هذه النصوص القانونية الحجر الأساس وأداة فعالة لتطهير الملكية العقارية الخاصة بصفة نهائية .

إن الوتيرة البطيئة جدا لأشغال المسح العام لما تكلفه هذه العملية من أعباء باهضة وما تستدعيه من وقت طويل، ونظرا لشساعة الرقعة الجغرافية للدولة الجزائرية وقلة الكفاءات

المتخصصة في هذا الجانب من الناحية القانونية والتقنية، كل هذه الأسباب حتمت على المشرع إعادة النظر في الأسلوب المنتهج للتطهير العقاري، وعلى هذا الأساس صدر المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وبصدور دستور 1989 تم تكريس النظام الرأسمالي كبديل للنظام الاشتراكي الأمر الذي حتم ضرورة الانفتاح على اقتصاد السوق ودعم الاستثمارين طريق منح قروض بالالتجاء إلى الهيئات المختصة، و هو ما دفع بالمشرع إلى إيجاد آلية شهادة الحياة المستحدثة بموجب المادة (39) من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري و يعتبر هذا القانون النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية واشتراطه للسندات الرسمية التي تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية وقد أحال كيفية إعدادها وتسليمها للمرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، وفي سبيل تدارك النقائص التي شملتها النصوص السابقة عمد المشرع إلى تفعيل إجراء جديد وكان ذلك بصدور القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وقد صاحبه المرسوم التنفيذي رقم (147/08) المؤرخ في 2008/05/09 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وقصد تطهير الملكية العقارية الخاصة لابد أن تكون هناك آليات قانونية ترتكز عليها أهمها تلك الآليات التي إستحدثها المشرع الجزائري في المناطق غير الممسوحة التي تشكل موضوع دراستنا الحالية وهي بمثابة دراسة شاملة وتشخيصية للأطر والوسائل القانونية التي أوجدها المشرع بهدف ضبط وتحديد الملكية العقارية الخاصة وبالنتيجة تسليم سند ملكية قانوني يثبت الحقوق ويحدد الأعباء التي تثقل العقار.

إن الغموض الذي يكتنف السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة وكذا قلة الملكيات الموثقة بسند قانوني جعلتنا نهدف من خلال هذه الدراسة إلى إبراز وتحليل الآلية التي إعتمدها المشرع الجزائري والإطار القانوني الذي يمكن من خلاله تطهير الملكية العقارية الخاصة بمبادرة فردية وتبيان المنازعات التي يمكن أن تثار خلال تطبيقه .

من خلال هذه الدراسة تتجلى الأهمية البالغة التي تكتسبها الملكية العقارية الخاصة باعتبارها دعامة أساسية وفعالة بالنهوض وتنمية الاقتصاد الوطني وتزداد أهمية بدخول الجزائر وتوجهها نحو اقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها

سندات ، لأن بدون وجود هذه السندات لا يمكن الحديث عن الاستثمارات ولا لمستثمرين وطنيين كانوا أو أجانب مما يحتم علينا كباحثين التطرق إلى هذه الآلية والإلمام بكافة جوانبها.

إن دراستنا لهذا الموضوع ككل دراسة أكاديمية ترجع لدوافع ذاتية وأخرى موضوعية فالبواعث الشخصية هي الرغبة في تشخيص والإلمام بمشاكل التطهير العقاري في الجزائر وكذا محاولة فهم الأسباب الحقيقية التي أدت إلى انعدام السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة وانتشار حالة الشيوخ العرفي لاسيما على مستوى منطقتنا.

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في البحث عن الآليات و السياسة التي إنتهجتها الدولة في محاولة إضفاء طابع الرسمية على سندات العقار التي يحوز أصحابها على سندات عرفية التي أثرت سلبا على السوق العقارية وبالتالي بقت حجر عثرة في إنجاح عملية الاستثمار. وبناء على ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية ونجاعة التحقيق العقاري كآلية قانونية إعتدها المشرع الجزائري في تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة؟

فهذه الإشكالية تقتضي منا طرح إشكاليات وتساؤلات فرعية وهي:

- ما هي الأنظمة القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة؟
- ما هي السياسة المنتهجة من طرف المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة؟
- ما هي الإجراءات المتبعة لتطبيق آلية معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري ؟
- ما هي المنازعات الناجمة عن تطبيق هذه الآلية ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي وهو المنهج الملائم لهذه الدراسة وهذا من خلال وصف المنظومة كما هي موجودة في الواقع، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي وهذا من خلال تحليل بعض النصوص التشريعية ذات الصلة بالموضوع.

ووفقا لذلك تم تقسيم الدراسة إلى فصلين، نتناول في الفصل الأول لنظام تطهير الملكية العقارية الخاصة، والذي قسمناه إلى مبحثين الأول نتطرق من خلاله للتطور القانوني لنظام تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، أما الثاني فنخصصه لحديث عن سياسة التطهير العقاري في الجزائر.

أما الفصل الثاني فقد تم تخصيصه لآلية معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري وقد قسمناه إلى مبحثين، نتعرض في المبحث الأول للإجراءات المتبعة لمعاينة حق الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، وفي المبحث الثاني نتناول تحرير وإعداد سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه.

وحوصلة لهذه الدراسة توصلنا إلى نتائج وتوصيات تم إدراجها في الخاتمة.

الفصل الأول

نظام تطهير الملكية العقارية الخاصة

الفصل الأول

نظام تطهير الملكية العقارية الخاصة

إن عملية التطهير العقاري للملكية الخاصة تحتم البحث عن إيجاد أدوات ووسائل قانونية وتنظيمية، لمعالجة انعدام أو غموض السندات المثبتة للملكية العقارية والتي يتمكن من خلالها كل شخص سواء كان هذا مالكا بموجب سند عرفي أو حائزاً بدون سند من الحصول على شهادة أو وثيقة رسمية تثبت ملكيته وخاصة في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح العقاري طبقاً للمرسوم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12¹، لتكون هذه المحررات الدعامة الأساسية في تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية، و لتسليط الضوء على هذا النظام قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتطرق في المبحث الأول إلى التطور القانوني لنظام تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة أما المبحث الثاني فنتعرض من خلاله إلى سياسة التطهير العقاري في الجزائر.

1- الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 52.

المبحث الأول

التطور القانوني لنظام تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة

إن التأخر المسجل في عملية المسح العام للأراضي دفع المشرع إلى التفكير في آليات أكثر سرعة وفاعلية، تضمن تسليم الملاك والحائزين بلا سند في المناطق غير الممسوحة عقودا وسندات ملكية تحقق لهم الاستقرار العقاري، وتضمن لهم الحماية وتخول لهم حق التصرف في أملاكهم وهذا بسن ترسانة من القوانين وعلى رأسها المرسوم المتعلق بإعداد عقد الشهرة تحت رقم (352/83) المؤرخ في 21-05-1983¹ وكذا المرسوم المتعلق بإثبات شهادة الحياة رقم (254/91) المؤرخ في 27/07/1991². وسنتعرض من خلال المطلب الأول إلى قصور عقد الشهرة، أما المطلب الثاني سنخصصه لبيان محدودية شهادة الحياة.

المطلب الأول

قصور عقد الشهرة

تتاول المشرع الجزائري عقد الشهرة بموجب المرسوم رقم (83-352) المؤرخ في 21-05-1983³ المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ومن أسباب صدور المرسوم هو تعطل عملية المسح من الناحية العملية والتطور الكبير في الحياة الاقتصادية للمجتمع الجزائري.

1- المرسوم التنفيذي (352/83) المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.

2- المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.

3- أنظر المرسوم رقم (352/83)، السالف الذكر.

الفرع الأول

تعريف عقد الشهرة

يمكن أن يعطى تعريف لعقد الشهرة على أنه محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن إشهاد بالملكية على أساس التقدم المكسب بناء على تصريح طالب العقد¹.

ويقوم عقد الشهرة أساساً على مجرد تصريح الحائز المستفيد من جانب واحد يستهدف معاينة واقعة قانونية تتعلق بإثبات واقعة مادية للحيازة المكتسبة للملكية العقارية عن طريق التقدم المكسب وذلك لدى الموثق المختص إقليمياً.

وقد تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود وذلك من أجل تطهير الوضعية القانونية للعقارات والأموال التي تأخرت في عملية المسح العام².

الفرع الثاني

أهمية عقد الشهرة

إن سن المشرع الجزائري للمرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 21-05-1983 هو دليل على تراجع سياسة الدولة في تدعيم الرصيد العقاري لها ولجماعتها المحلية وهو يعتبر كآلية لتشجيع الخواص على تملك العقارات وتطهير أملاكهم الخاصة التي لم تشملها عملية المسح بعد بحيث تظهر هذه الأهمية في الجوانب التالية:

أولاً / تعلق عقد الشهرة بعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة: بدأت الدولة تبحث عن بدائل موازية لعملية المسح العام للأراضي بعد تسجيل تأخر كبير من الناحية العملية وهذه البدائل تعمل على تسليم عقود الملكية العقارية الخاصة في الأراضي التي لم تمسح بعد لشااعتها.

لنجد في المرسوم (352-83) آلية جديدة تعد بصفة بسيطة وبإجراءات سريعة أمام الموثق المختص إقليمياً دون اللجوء إلى إجراءات التقاضي لإثبات واقعة الحيازة والتقدم المكسب لهذه الأملاك³.

1- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، سنة 2009، ص 182.

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2014، ص 15.

3- محمودي عبد العزيز، نفس المرجع، ص 185.

ثانياً / عقد الشهرة كآلية لمضاعفة الوعاء العقاري للأملاك الخاصة : يعتبر عقد الشهرة في هذه المرحلة كأداة جديدة من أدوات تنفيذ سياسة إعادة الهيكلة للتمهيد للمرحلة القادمة المتميزة بإعادة الاعتبار للقطاع الخاص والأملاك العقارية الخاصة طالما أن هذه الآلية تسمح بتسليم عقد الشهرة كسند ملكية للحائزين للأملاك العقارية التي لم تحرر سنداتها ولم تشملها عملية المسح من أجل السماح للملاك والحائزين لمباشرة أعمال البناء أو الرهن أو التصرف في أملاكهم الخاصة¹.

ثالثاً / عقد الشهرة كآلية لبناء وتنظيم سوق عقارية: اعتمدت هذه الآلية على التخلي عن السياسة السابقة للدولة وفي تنظيمها للعقار الفلاحي والحضري التابع للخواص وبدأ العمل على توسيع الوعاء العقاري الخاص الذي يسمح أثناء إعداد عقد الشهرة من التصرف بحرية في هذه الأملاك العقارية الخاصة ويؤدي كذلك إلى خلق سوق عقارية تراعي التعيين الدقيق للعقار وإثبات سند ملكيته².

الفرع الثالث

الشروط الخاصة بإعداد عقد الشهرة

لقد ذكرت المادة الأولى من المرسوم رقم (352/83)³ الشروط الواجب توافرها لإعداد عقد الشهرة منها ما يتعلق بالحياسة ومنها ما يتعلق بالمدة الزمنية المطلوبة قانوناً ومنها ما يتعلق بالعقار محل عقد الشهرة.

أولاً / الشروط المتعلقة بالحياسة: نصت المادة الأولى من المرسوم رقم (352/83) بأن: (كل شخص يحوز في تراب البلديات ... حياسة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقاً لأحكام الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 02 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني⁴ يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليمياً إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية).

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 186.

2- أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014-2015، ص 19.

3- أنظر المرسوم رقم (352/83)، مرجع سابق.

4- أنظر الأمر (58/75) المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 13/05/2007، المنشور بالجريدة الرسمية في: 13/05/2007، العدد 31، ص 03.

فالحيازة لم يعرفها المشرع الجزائري ولكن الفقه عرفها على أنها الاستئثار بشيء أو حق يمارسها شخص يظهر وكأنها المالك الفعلي¹.

وللحيازة عنصران مادي ومعنوي، فالعنصر المادي يتمثل في السيطرة الفعلية وهو وضع اليد على الشيء أو الحق واستعماله والتصرف فيه، أما العنصر المعنوي وهو بمعنى حيازة الشيء بنية التملك وتتصف الحيازة بعدة صفات وهي أن تكون هادئة وعلنية ومستمرة دون انقطاع وخالية من العيوب الإكراه، الخفاء، الغموض واللبس.

ومتى توافرت الحيازة بشروطها وكانت خالية من العيوب جعلت الحائز في مركز قانوني يسمح له بحماية هذه الحيازة وهذا الحق العيني العقاري في مواجهة الغير وحتى من المالك الحقيقي للعقار لأن القانون يحمي الحيازة في حد ذاتها كحق مستقل عن حق الملكية².

ثانيا / الشروط المتعلقة بالمدة: تنص المادة الثالثة من المرسوم رقم (352/83) على ضرورة احتواء الملف المقدم من طرف الحائز للموثق من أجل إعداد عقد الشهرة على تصريح شرفي بممارسة الحيازة على العقار حيازة مطابقة لأحكام المادة (827) وما بعدها من القانون المدني الجزائري والتي يستصاغ منها على أن من حاز عقارا أو منقولاً أو حقاً عينياً عقاري ناتج عن التقادم المستوفي لعناصره وشروطه إذا دامت المدة المحددة في القانون يصبح الحائز مالكا³.

ثالثا / الشروط المتعلقة بالعقار: يشترط في العقار المراد إعداد عقد الشهرة عليه من قبل الحائز والذي قد يكون شخص طبيعي أو معنوي مجموعة من الشروط:

أ- أن يكون العقار واقع ببلدية غير ممسوحة: للاستفادة من أحكام عقد الشهرة يجب أن لا يكون العقار واقع في بلدية خضعت لإجراءات الأمر رقم (74/75) المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لأن حائزي العقارات في هذه البلديات يحصلون في نهاية هذه العملية على سند رسمي وهو الدفتر العقاري وبالتالي فلا مجال للجوء لإعداد عقد الشهرة⁴.

ب- أن لا يكون للعقار سند رسمي: بمعنى أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بعقد رسمي وبالتالي فحائز العقار بموجب سند عرفي غير ثابت التاريخ يمكنه اللجوء

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 21.

2- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 95.

3- مرجع نفسه، ص 96.

4- حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 17.

إلى الموثق للمطالبة بإعداد عقد الشهرة، وهذا ما دفع بالمشروع الجزائري من استثناء إعداد عقد الشهرة من قاعدة الشهر المسبق وهذا ما وضحه المنشور الوزاري المشترك بين وزارة العدل والمالية والداخلية تحت رقم (4513) المؤرخ في 09-06-1984¹.

ج- أن يكون العقار محل إعداد عقد الشهرة من نوع الملك الخاص: لأن عقد الشهرة يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم رقم (352/83) والتي جاء فيها (كل شخص يحوز في تراب البلديات... عقاراً من نوع الملك....) وبالتالي يستبعد من نطاق تطبيقه الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية².

حيث جاء في قرار مجلس دولة في تحت رقم (193900) المؤرخ في 24/04/2000 عدم جواز إعداد عقود شهرة عقارات تابعة للبلدية، حيث أن القطعة الأرضية التي يلتبس المستأنفون الاعتراف بملكيتها عن طريق التقادم كانت محل إدماج في الاحتياطات العقارية للبلدية و بالتالي فإن هذه القطعة الأرضية هي ملك للبلدية و بالتالي فإن هذه القطعة الأرضية هي ملك للبلدية التي لا يمكن للمستأنفين اكتسابها³.

ولقد أثار عقد الشهرة عدة إشكاليات ونزاعات من الجانب العملي، فقد جاء في عرض الأسباب لمشروع (02/07)⁴ بأنه خلال السنوات الخمس الأخيرة أن 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة لها علاقة بعقد الشهرة⁵.

الفرع الرابع

المنازعات المتعلقة بعقد الشهرة

لتطهير الملكية العقارية سن المشروع إجراءات قانونية خاصة لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وذلك بإعطاء لكل شخص يحوز في إقليم كل بلدية عقاراً خاصاً لم تشمله عملية المسح العام وكلنت حيازته قانونية طبقاً للمادة (827)

1- عزوي حازم، مرجع سابق، ص 97.

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 20.

3- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، منشورات كليك، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2013 ص 1155.

4- القانون (02/07) المؤرخ في 25/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية في: 28/02/2007، العدد 15، ص 11.

5- عزوي حازم، نفس المرجع، ص 98.

من القانون المدني¹ الحق في إعداد عقد شهرة، ومنه سوف نتطرق إلى المنازعات التي يثيرها هذا العقد من خلال التعرض إلى ثلاث عناصر أساسية، وهي دعوى إبطال عقد الشهرة ثم عدم تطهير الشهر للعيوب اللاحقة بالعقد وفي العنصر الثالث نتناول الاعتراضات المقدمة أمام الموثق ومدى تقييده للدعوى القضائية.

أولاً / دعوى إبطال عقد الشهرة: لقد نصت المادة (101) من القانون المدني² على أن سقوط الحق في إبطال العقد يكون بمضي خمس سنوات إذا كان بين المتعاقدين وطبقاً للمادة (102) من نفس القانون فإن العقد إذا كان باطلاً بطلاً مطلقاً فللمحكمة ولأي طرف مهلة خمسة عشر سنة من يوم العقد للطعن ببطلانه، ومنه يمكن على هذا الوجه الطعن بالبطلان في صحة عقد الشهرة أو بإبطاله من طرف من له مصلحة فيه، ونقصد به الشخص الذي حرر العقد على عقار يدعي ملكيته أو حيازته أو من طرف السلطة المختصة.³

وما يهمنا هو تلك الدعوى التي يكون موضوعها هو إبطال أو الحكم ببطلان عقد الشهرة سواء كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً لكون الالتزام مستحيلاً أو مخالفاً للنظام العام أو لكون العقد تم لسبب غير مشروع أو تم مخالفة للإجراءات التي حددها القانون لاسيما المرسوم رقم (352/83) أو لكون العقد تم على عقار مملوك أو محاز من طرف شخص آخر وعليه يجب التفرقة بين حالة الاعتراض على تحرير العقد خلال مدة الأربعة أشهر المنصوص عنها في المادتين (6) و(7) من المرسوم المذكور، لأن هذه المهلة سنّها المشرع لمنع الموثق من تحرير العقد إذا قدم له اعتراض مؤسس قانوناً ممن له مصلحة فيه.⁴

وحالة الإبطال أو البطلان التي يجب أن تؤسس من طرف المدعي تكون للأسباب التالية:

- عدم أهلية محرر العقد (أي الموثق).
- عدم احترام الإجراءات التي سنّها المرسوم رقم (352/83) المتعلق بعقد الشهرة.

1- تنص المادة (827) من القانون المدني "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة دون انقطاع".

2- أنظر الأمر (58/75)، المذكور سابقاً.

3- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 271.

4- خديم بشير، الأليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2012- 2013، ص 29.

- إثبات أن العقد حرر على أملاك عامة، وقفية أو على أملاك خاصة محرر في شأنها عقود، مخالفة القواعد الجوهرية في إبرام العقد: الرضا، المحل، السبب، الرسمية التسجيل الشهر والأهلية.

لكن السؤال الذي يمكن طرحه في هذا الصدد ما هو الأمر لو تم رفع دعوى لإبطال عقد الشهرة يكون صاحبه تصرف في العقار لشخص آخر ؟

في هذه الحالة يحكم القاضي المختص بإبطال عقد الشهرة لأن المدعي له صفة ومصلحة في ذلك مؤسساً دعواه على أحد الأسباب المبينة أعلاه، ولا يستطيع المدعي إبطال العقد المتضمن التصرف في العقار لأنه ليست له مصلحة في ذلك وما عليه إلا رفع دعوى استحقاق الملكية على هذا الشخص ويرى بعض رجال القانون إن عقود الشهرة خلافاً لباقي العقود الرسمية يمكن طلب إبطالها، ولا تخضع لدعوى الطعن بالتزوير باعتبارها عقداً تقريرياً وليس تصريحياً¹، ولكن ذهبت المحكمة العليا في اجتهاد لها بقرار مؤرخ في 24-09-2003 ملف رقم (261669)² باعتبار عقد الشهرة هو عقد تصريح يمكن دحضه بتقديم الدليل العكسي ويتعين على القضاة إحالة النزاع للتحقيق من الحيازة الأفضل على أساس ادعاء شخص بحيازته الهادئة والمستمرة من دون منازع وادعاء طرف آخر أنه حامل لشهادة حيازته طبقاً للمادة الثانية من المرسوم رقم (254/91) المؤرخ في 27 جويلية 1991³ والمتعلق بإعداد شهادة الحيازة⁴.

كما ذهبت في اجتهاد لها بقرار مؤرخ في 23 افريل 2003 ملف رقم (246722)⁵ حيث قررت ببطالان عقد الشهرة لعدم توفر شروط الحيازة المؤدية إلى التقادم الطويل أو المادة (827) من القانون المدني⁶ على أساس التقادم زائد السند الصحيح.

ثانياً / عدم تطهير الشهر للعيوب اللاحقة بالعقد: من المنازعات المطروحة على جداول الجهات القضائية والمتعلقة بصحة عقود الشهرة من ناحية وجوب إخضاعها للإشهار العقاري

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 228.

2- قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا تحت رقم (261669) مؤرخ في 24/09/2003، مجلة قضائية، لسنة 2003، عدد 02، ص 67.

3- المرسوم التنفيذي (254/91)، مرجع سابق.

4- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 282.

5- قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا تحت رقم (246722) مؤرخ في 23/04/2003 مجلة قضائية، لسنة 2003، عدد 01، ص 83.

6- أنظر الأمر (58/75)، المذكور سابقاً.

فان القانون نص على أن عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، يجب أن يشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا بسعي من الموثق، وهو ما أكدته المادة (09) من المرسوم رقم (352/83) وكذلك طبقا للمادة (15) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أن "كل حق للملكية وكل حق عيني عقاري آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة إلى الغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية".

وعليه فعقد الشهرة كغيره من العقود الرسمية يخضع للتسجيل والإشهار في المحافظة العقارية وهذا لكي ينتج حجيته القانونية المتعلقة بوجود الحق العقاري لكن إشهار السند لا يحول من دون وجود عيوب تتعلق بعقد الشهرة في حد ذاته ، فالتذرع بشهر العقد وحصانته يعد قولاً مخالفاً للقانون، بحيث أن مجلس الدولة في قرار له بتاريخ 08 أفريل 2002 تحت رقم (006426)، ذهب إلى أنه من المسلمات القانونية أن شهر العقد لا يحول دون فسخه إذا ثبت أن البائع ليس مالكا للأرض المتنازع عليها والتذرع بشهر العقد وبالتالي فهو بهذه الصفة محصن ولا يمكن الطعن فيه هو قول مخالف للقانون مادام أن البائع باع ملك الغير¹. وذهبت المحكمة العليا في قرار لها تحت رقم (185104) بتاريخ 23 جوان 1999² : "إن عدم الاعتراض على إجراءات الشهرة أمام الموثق لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع والمطالبة بإبطال عقد الشهرة كما أن تقدير قيمة هذه الأدلة من المسائل الموضوعية التي يعود تقديرها إلى قضاة الموضوع".

لكن وباعتبار عقد الشهرة من العقود التصريحية التي يتلقاها الموثق من ذوي الشأن قصد تحرير عقد يتضمن الملكية فإنه قد تلحق به عيوب كثيرة تتعلق أولاً بأن الموثق لا يتحقق من الحالة المدنية للطرف المطالب بالإجراء بدقة، وليس له من السلطات والوسائل ما تمكنه من التحقيق في المسالة وهو ما يطلق عليه في قانون الشهر بالشرط الشخصي للأطراف والمنوط أصالة بمراقبة من المحافظ العقاري، بالإضافة إلى التحقيق المتعلق بواقعة الحياة والتي يتلقى الموثق فيها شهادة شخصين بعكس المحافظ العقاري الذي يستعين بأشخاص مؤهلين للتحقيق في الواقعة عن طريق وثائق المسح العقاري والاطلاع على مختلف الوثائق

1- حمدي باشا عمر . القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة 2008 ص 375.

2- قرار تحت رقم 185104 المؤرخ في 1999/06/23 غير منشور.

والمستندات المرجعية المتعلقة بالوضعية المادية القانونية للعقار، وكذلك للدور الكبير الذي يلعبه هذا الأخير في مراقبة صحة وشرعية العقود مهما كان نوعها والسلطات التي يتمتع بها مثل رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر¹، ومنه يكون هذا العقد غير محصن من أي دعوى قضائية قد ترفع من ذوي الشأن وهذا للمطالبة بإبطاله أو بطلانه أمام الجهة القضائية المختصة نظراً للعيوب التي تلحق بالأركان الموضوعية للعقد أو نظراً لعدم أهلية محرر العقد أو لعدم التحري في واقعة الحياة بدقة من الموثق².

هذا وقد تدارك المشرع الجزائري هذا الأمر وقام بإلغاء المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 21 ماي 1983 وهذا ضمناً من خلال القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق بإجراء التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية المذكور سابقاً، ومنه أصبحت مهمة التحري والبحث عن أصحاب الملكية والحقوق العينية العقارية موكلة إلى المدير الولائي للحفظ العقاري بالتنسيق مع إدارة المسح والمحافظ العقاري المختص إقليمياً.

الجهة القضائية المختصة: لقد فصل المشرع في مسألة الاختصاص النوعي للفصل في الدعاوى الرامية إلى إبطال عقد الشهرة بنص المادة (515) من قانون (09/08) المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على ما يلي: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها"³.

فيختص القاضي العقاري في الفصل في الدعاوى المرفوعة لإبطال عقد الشهرة بما فيها الدعاوى التي ترفعها الإدارة وذلك لأن عقد الشهرة يتم تحريره من قبل موثق والموثق لا يعتبر سلطة إدارية⁴ وهذا تجسيدا لما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار (5680) الصادر بتاريخ 2002/02/11⁵ إذ نص على ما يلي: "حيث أن هذين العقدين محررين من طرف موثق.

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 230.

2- المرجع نفسه، ص 231.

3- أنظر القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.

4- عزوي حازم، مرجع سابق، ص 98.

5- قرار صادر عن مجلس الدولة تحت رقم (5680) مؤرخ في 2002/02/11 مجلة مجلس الدولة، لسنة 2002، العدد 01، ص 45.

حيث أن الوثيقتين المطلوب إلغاءهما لم تصدراً عن سلطة إدارية ولا تشكلان قرارات إداريين أو عقدين إداريين وبالتالي فإن القرار الإداري غير مختص في الطعون المرفوعة من طرف المستأنف الحالي (بلدية سيدي معروف ولاية جيجل) ضد وثيقتين محررتين من طرف موثق وعليه فإن قضاة المجلس عندما تمسكوا باختصاص الغرفة الإدارية للفصل في الدعوى الحالية قد خرقوا القانون مما يعرض قرارهم للإلغاء .

ثالثا / الاعتراض أمام الموثق ومدى تقييده للدعوى القضائية: الاعتراضات على تحرير عقد الشهرة قد تثار من قبل المواطنين الخواص أو من السلطات العمومية وهذا ما سنتناوله فيما يلي :

1. الاعتراضات المقدمة من طرف المواطنين: يقوم الموثق بتوجيه الأطراف المعنية إلى القضاء المختص لطرح منازعاتهم وحلها طبقاً للقوانين والإجراءات السارية المفعول وهذا ما نصت عليه المادة (08) من المرسوم (352/83) فإما أن يكون الاعتراض على أساس أن المعارض هو الحائز الحقيقي للعقار، وبالتالي فتح تحقيق من القاضي حول الحياة أو أن يكون الاعتراض حول الحدود المقدمة من طرف المهندس العقاري، أو أن يتمسك المعارض بكونه هو مالك العقار محل عقد الشهرة.¹

2. الاعتراضات المقدمة من طرف الإدارات العمومية: تقدم البلديات أو مديرية أملاك الدولة اعتراضاتها أمام مكتب التوثيق إذا ما اتضح لها من خلال التحريات التي قامت بها عن طريق أعوانها المختصين أن العقار المراد شهر حيازته ملك للدولة أو مجموعاتها المحلية شريطة أن يثبت ذلك بوثائق رسمية.²

وقد جاء خلاف هذا في قرار صادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة تحت رقم (143633) مؤرخ في 1999/01/11³ والذي اكتفى بقبول اعتراض الإدارة بناء على مجرد التصريح "حيث أن الأملاك الوطنية قد صرحت بأن القطعة الأرضية المتنازع عليها ملك للدولة، وأنه نتيجة لذلك يتعين القول أن الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء أدرار قد قدرت الوقائع تقديراً سليماً وطبقت القانون تطبيقاً صحيحاً مما يتعين تأييد القرار محل الاستئناف".

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 230.

2- المرجع نفسه، ص 231.

3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 65.

3. **طبيعة آجال الاعتراض:** هل أن عدم الاعتراض على إجراءات عقد الشهرة أمام الموثق خلال الأربعة أشهر المنصوص عليها بالمادتين (06) و(07) من المرسوم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21، يمنع صاحب المصلحة من اللجوء إلى القضاء للطعن في صحته؟ يرى بعض الفقهاء أن مهلة الأربعة أشهر المنصوص عليها في المادتين (06) و(07) من المرسوم (352/83) تعد مهلة للاعتراض أو بالأحرى مهلة انتظار لا ميعاد سقوط. وعليه ففي حالة الطعن القضائي في عقد الشهرة، دون الاعتراض على إجراءاته خلال مهلة أربعة أشهر التي حددها المرسوم المشار إليه أعلاه لا يترتب عليه عدم جواز النظر في موضوع الدعوى، إذ يجب التوضيح بأن هذا الميعاد قد سنه المشرع لمنع الموثق من تحرير عقد الشهرة ليس إلا¹، فإذا حرر العقد وطعن في صحته أمام القضاء بعد مرور الأربعة أشهر المحددة للاعتراض أمام الموثق، فإنه يجب على القاضي الرجوع إلى تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن دعوى بطلان العقد تتقدم بمرور خمس عشرة سنة من تاريخ إبرام العقد، مثلما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم (190541) المؤرخ في 2000/03/29². إذ يجب التوضيح أن المهلة التي سنها المشرع لمنع الموثق من تحرير العقد تعد مهلة انتظار لا مهلة سقوط، ولا يترتب على فواتها عدم قبول الدعوى³، وهذا ما أكدته الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2003/12/16 تحت رقم (258062) "تتعلق مدة أربعة أشهر المنصوص عليها في المادة (05) من المرسوم (352/83)، بالفترة التي يقوم الموثق بعد انقضائها بإعداد عقد الشهرة، لا يترتب ن فواتها سقوط الحق في رفع دعوى بطلان عقد الشهرة أمام القضاء المختص"⁴.

رابعاً/ حجية عقد الشهرة: ما يهدف إليه عقد الشهرة هو معاينة وجود الوقائع القانونية كما أنه طريقة إثبات مبتكرة ومعقدة ويقترب في جوهره من الإثبات عن طريق التسامع وإلى حد ما يمكن اعتباره من خلال مظاهره إثباتاً بالقرائن فضلاً على أن الموثق لا يضفي الرسمية على تصريحات الماثلين أمامه ولا يضمن أيًا من الوقائع المطلوب إثباتها وبالخصوص الشروط

1 محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 228.

2 قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية رقم 190541 المؤرخ في 2000/03/29، مجلة قضائية، عدد 01، سنة 2000 ص 151.

3 مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 291.

4 جمال سايس، مرجع سابق، ص 761.

المتعلقة بالحياسة الواردة في المادة الأولى من المرسوم رقم (83-352)¹، وحجية عقد الشهرة لا تختلف عن حجية العقد الرسمي الذي تنظمه المادة (324 مكرر 7) من القانون المدني كما ورد ذلك في القرار المؤرخ في 27/09/2000 ملف رقم (20264) الصادر عن المحكمة العليا في مجال مدى حجية عقد الشهرة والذي رفض الطعن في القرار الصادر الذي قبل إثبات ما يخالف عقد الشهرة حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي: حيث أن العقد التوثيقي يتضمن نوعين من البيانات، البيانات التي تتعلق بالوقائع التي يباشرها الموثق نفسه أو الوقائع المادية التي يقوم بها الأطراف أمام الموثق الذي يعاينها وهذه البيانات تكون حجة حتى الطعن فيها بالتزوير أما البيانات والتصريحات والاتفاقات التي تلقاها الموثق من الأطراف تكون حجة إلى أن يثبت عكسها وحيث أن قضاة المجلس سمحوا بإثبات عكس ما تضمنه عقد الشهرة المحتج به من طرف الطاعن فيما يخص التصريحات التي أدلى بها الموثق لم يخالفوا أحكام المادة (324 مكرر 5) من القانون المدني ذلك أن التصريح الشرفي المدلى به للموثق من طرف الطاعن حول حيازة القطعة الأرضية المذكور مساحتها وحدودها في عقد الشهرة يمكن أن يدحضه من ينازعه في محتوى هذا التصريح وذلك بالدليل العكسي ودون حاجة إلى الطعن بالتزوير في عقد الشهرة.²

وقد ألغى المشرع العمل بعقد الشهرة بصدور قانون (02/07) المتضمن التحقيق العقاري.

المطلب الثاني

محدودية شهادة الحيازة

إن الضرورة الملحة لتسريع وتطوير عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في المرحلة الانتقالية السابقة لاستكمال إجراءات المسح العام للأراضي التي لا تزال آجالها بعيدة أدى بالمشرع الجزائري إلى إيجاد حلول للمشكلة، وذلك بإثبات الملكية العقارية بصفة انتقالية عن طريق تسليم شهادة الحيازة للمالك الظاهر وذلك وفقاً للمرسوم رقم (91-254) المؤرخ في 27-07-1991 المتضمن تحديد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة (39) من القانون (90-25) المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه

1- ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، 2006-2007، ص 118.

2- قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية، رقم 20264 المؤرخ في 27/09/2000، مجلة قضائية عدد 01، سنة 2000 ص 163.

العقاري¹ والتي تنص على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة (823) من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى - شهادة الحيازة - وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي².

وسنتناول في هذا المطلب إلى مفهوم شهادة الحيازة الطبيعية القانونية لشهادة الحيازة من خلال شروط إعدادها وتسليمها ثم آثارها.

الفرع الأول

مفهوم شهادة الحيازة

ذكرت آلية شهادة الحيازة في القانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري ولكن طرق إعدادها وكيفية تسليمها أحييت للمرسوم التنفيذي رقم (254/91) والمؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها والذي يمنح الاختصاص في تسليم هذه الشهادة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا كما تبنى هذه الشهادة وعلى الخصوص في المناطق التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي بعد، وهو ما يشكل تطهيرا موازيا وتكوين فهرس عقاري بلدي والذي من شأنه تحديد صفة كل مالك أو حائز أو شاغل لحق عيني عقاري³.

ولإبراز مفهوم شهادة الحيازة نتطرق إلى تعريفها ثم طبيعتها القانونية.

أولا / تعريف شهادة الحيازة: من خلال التحليل لنص المادة (39) من القانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري يتبين لن أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف شهادة الحيازة بل حدد شروط الحصول عليها وأن كيفيات إعدادها وتسليمها كما هو مقرر بالمرسوم التنفيذي رقم (254/91) المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها وهذا مما يستدعي منا التطرق إلى التعريف الفقهي من خلال القراءة المعمقة لنص المادة (39) من القانون رقم (25/90) والمادة (02) من المرسوم (254/91) تمكنا من تعريف آلية شهادة الحيازة

1- القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر (26/95)، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1995/09/27، العدد 55، ص 11.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 238.

3- خديم البشير، مرجع سابق، ص 37.

على أنها سند حيازي إسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن شرط الحيازة بناء على طلب التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري¹.

كما عرفها البعض على أنها "شبه عقد أو مقرر إداري يكتسب طابعاً رسمياً وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية ولكن يمكن أن تكون سنداً قوياً لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقاً للإجراءات القانونية السارية المفعول².

ولهذا شهادة الحيازة هي عبارة عن سند حيازي إسمي تخول لحاملها امتيازات وحقوق محددة وهي آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة.

موقف القضاء من شهادة الحيازة: إن موقف القضاء الجزائري من شهادة الحيازة هو بخلاف عقد الشهرة الذي نال قسطاً وافراً من الاجتهاد القضائي مع تمكن شهادة الحيازة نظراً لحدوثها من جهة ولقلة الآثار المترتبة عنها رغم بداية نشر بعض الاجتهادات القضائية مع قلتها في هذه المادة إذ صدر قرار رقم (162028)³ المؤرخ في 24-06-1998 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا تم توضيح الإطار القانوني لشهادة الحيازة بالمادة (39) وما بعدها من قانون (25/90) والمرسوم التنفيذي رقم (254/91) الذي أسس أحكامه الموضوعية على أساس المادة (413) قانون الإجراءات المدنية والمادة (823) من القانون المدني حيث جاء في القرار رقم (181914) المؤرخ في 28-10-1998 ما يلي: "إن شهادة الحيازة سند حيازي إسمي لا يترتب في استعمالها تقييد دعاوى الحيازة المنصوص عليها بقانون الإجراءات المدنية"⁴.

ثانياً / الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة: قد نص قانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري لاسيما في مواده من (42) إلى (45) على مجموعة من الآثار القانونية التي تترتب بمناسبة تسليم شهادة الحيازة والتي يمكن للمستفيد أن يتحصل على قروض ضماناً لرهن عقاري وكذا إمكانية الحصول على رخص البناء والهدم دون حق البيع والهبة وكل تصرف ناقل للملكية

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 238.

2- خديم البشير، مرجع سابق، ص 38.

3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 67.

4- قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم (181914) المؤرخ في 28/10/1998، غير منشور.

والحقوق العينية العقارية فيما يدل على الآثار الهامة والخطيرة التي تهدد المالك الحقيقي عند ظهوره وحصوله على إلغاء هذه الشهادة طالما أنه يبقى مقيداً بالعمليات التي أجراها الحائز من بناء ورهن في حدود صلاحياته¹، ولهذا نتطرق إلى خصائص شهادة الحياة لتحديد الطبيعة القانونية لها.

1- خصائص شهادة الحياة : حسب نص المادة (39) وما بعدها من قانون التوجيه العقاري² والمرسوم التنفيذي رقم (254/91) المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها يتبين أن شهادة الحياة هي شهادة إسمية غير قابلة للتصرف بالبيع ولا تغير من الوضعية القانونية للعقار، ولهذا سنتناول خصائص هذه الشهادة.

أ- شهادة الحياة شهادة إسمية : تتميز شهادة الحياة بالطابع الشخصي لها وهذا ما جاءت به المادة (42) من قانون (25/90) بقولها " شهادة الحياة إسمية لا يجوز بيعها وإذا توفي الحاصل على شهادة الحياة أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحياة إن اقتضى الأمر مدة سنة(1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة بإسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصلين على شهادة الحياة القديمة وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة ". من خلال القراءة المتأنية لنص المادة المذكورة يتبين أن شهادة الحياة تتصف بأنها شهادة إسمية لا تنتقل إلى الورثة إلا بالمطالبة بالحصول على شهادة جديدة باسم الورثة في حال هلاك صاحب الشهادة في هذه الحالة يتعين على الورثة احترام الشروط الإجرائية اللازمة للمطالبة بها وبالتالي وفقاً لنص المادة (42) فإن سعي الورثة على تجديد شهادة الحياة لا يعني إعادة التحري والتحقيق في توافر شروط الحياة للعقار بل يتم نقل الحياة من الهالك (الحائز) إلى ورثته على أن تخضع الشهادة الجديدة إلى إجراءات تسجيل الشهر العقاري³.

ب- شهادة الحياة غير قابلة للتصرف : بمعنى أنه لا يمكن لصاحب شهادة الحياة القيام بأي تصرف سواء كان بمقابل أو بالمجان كالوصية أو الهبة، والتي هي تصرفات تمنح للمالك فقط وهذا ما يعكس المفهوم الحقيقي لحق الملكية لأن شهادة الحياة جاءت استثناء ولتحقيق أهداف تتعلق أساساً بالانتمية الفلاحية في إطار سياسة التحديث الريفي وهذا ما نصت عليه

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 243.

2- القانون (25/90)، المذكور سابقاً.

3- شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2003 ص 62.

المادة (43) في فقرتها الثانية من القانون (25/90) بقولها "...غير أنه من استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي لمن يحوز قانوناً شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك".

فبالرغم من الامتيازات التي تخولها شهادة الحياة لصاحبها فبالمقابل هناك قيود تفرضها عليه، وهي عدم قابلية شهادة الحياة للتصرف وهذا القيد يعكس نية المشرع في المحافظة على حقوق المالك الأصلي وحقوق الغير¹.

ج- **شهادة الحياة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار** : تنص المادة (43) في فقرتها الأولى من القانون التوجيهي العقاري على أنه "لا يترتب على تسليم شهادة الحياة تغيير في الوضعية القانونية للعقار...".

ولقد بينت المادة (47) من نفس القانون على أن استكمال إجراءات مسح الأراضي تؤدي إلى تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحياة وتسليم حائزها لدفاتر عقارية تمثل الأساس القانوني الوحيد لإثبات الملكية العقارية غير أن الإشكال المطروح هو مصير حقوق المالك الأصلي في حالة ظهوره قبل تحقق التقادم المكسب أو استكمال عملية المسح العام للأراضي، ولهذا فقد نصت المادة (44) من قانون (25/90) على أنه "يمكن للحائز أن يكون رهناً عقارياً صحيحاً من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحياة ويكون ذلك ضماناً للقروض المتوسطة والطويلة الأمد".

يتضح من نص المادة أنه ورغم إسمية شهادة الحياة إلا أنها تخول لصاحبها توقيع رهن عقاري، ففي حالة عدم الوفاء تباشر الهيئة المقرضة إجراءات البيع القضائي للعقار المرهون وبالتالي يشكل خرقاً للقواعد المتعلقة بحماية الملكية العقارية الخاصة و تغليب سياسة السلطة العمومية في مجال الاستثمار على حساب حق الملكية الخاصة المكفولة دستورياً².

2- **تحديد الطبيعة القانونية** : الثابت قانوناً أن شهادة الحياة هي سند إسمي لا يجوز التصرف في الحقوق العينية العقارية المثبتة بالبيع أو الهبة...، وهي بذلك لا تغير من الوضعية العقارية في شيء بالرغم من المكانات الهامة والخطيرة التي خولها القانون للحائز

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 245.

2- خديم البشير، مرجع سابق، ص 43.

في الحصول على شهادات التعمير وترتيب رهون عقارية لفائدة المؤسسات المالية المقرضة¹ دون الإرتقاء إلى مرتبة عقد الملكية، وهذا ما يدفعنا للوقوف وبيان طبيعة هذا السند.

1-2- شهادة الحياة تسمح بالحصول على شهادات التعمير و ترتيب رهون عقارية :

إن الضرورة الملحة لتطهير الملكية العقارية الخاصة وتشجيع الاستثمار وسياساته وخاصة في المرحلة ما بعد سنة 1990 دفع بالمشروع لتمكين صاحب شهادة الحياة من الحصول على جملة من الإمتيازات نتناولها في ما يلي:

أ- **شهادة الحياة تسمح بالحصول على شهادات التعمير:** إن المشروع الجزائري وعند سنه للمرسوم التنفيذي رقم (176/91)² المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك خرج عن القاعدة الأساسية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وهي ارتباط البناء بملكية الأرض، حيث سمح لصاحب شهادة الحياة إمكانية الحصول على رخصة البناء والهدم وهذا لدفع عمليات البناء الذاتي وتشجيعه من جهة والقضاء على البناء الفوضوي المخالف لقواعد التعمير من جهة أخرى.

وقد جاء كذلك في المادة (50) من قانون (29/90) المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض في حدود احترام القوانين والتنظيمات المتعلقة باستعمال الأرض.³

ب- **شهادة الحياة تسمح بترتيب رهون عقارية:** تنص المادة (884) من القانون المدني "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه" يفهم من نص هذه المادة أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وتطبيق هذه القاعدة عمليا يؤدي إلى حرمان الكثير من الحائزين للأراضي بدون سندات من عملية الإقتراض من البنوك وبالتالي شل الحركة

1- خديم البشير، مرجع سابق، ص 43.

2- المرسوم التنفيذي (176/91) المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (03/06) المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 08/01/2006، العدد 01، ص 05.

3- تنص المادة (50) من ق (29/90) المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم "حق البناء مرتبط بملكية الأرض وتمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

العقارية التي تعتبر كأساس للدورة الاقتصادية وعمال إستراتيجي في عملية الاستثمار إلا أن المشرع وبغية رفع الجمود وتسريع وتسهيل المعاملات العقارية منح للحائز المستفيد من شهادة الحياة ترتيب رهن عقاري لفائدة المؤسسات المالية المقرضة ضمانا للقروض الممنوحة وذلك بموجب المادة(44) من قانون(25/90)و هذا لدفع دواليب التنمية الاقتصادية¹.

2-2- شهادة الحياة سند حيازي وليس عقد ملكية : بالرغم من الإمتيازات والصلاحيات العديدة التي حولها القانون لحاملي شهادة الحياة، إلا أن هذه الشهادة لا يترتب عنها الاعتراف بالملكية فهي بذلك لا تعدو إلا أن تكون مجرد سند حيازي يمنح لكل شخص تكون حيازته موافقة لنص المادة(823) قانون مدني² وواقعة في منطقة لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي والتي يمكن أن ترتقي إلى عقد ملكية إذا توفرت المدة القانونية لإثارة التقادم أو تم تصنيفها بمناسبة أعمال المسح العام للأراضي وتكوين السجل العقاري.³

الفرع الثاني

شروط إعداد و تسليم شهادة الحياة

من خلال المادة (39) من قانون(25/90) المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والمادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كفايات إعداد شهادة الحياة وتسليمها⁴، نستشف أن المشرع نص على سلسلة من الشروط التي يجب توافرها لإعداد شهادة الحياة والتي تتعلق بكل من العقار وحيازته، كما أن هناك إجراءات ومراحل لا بد من احترامها للحصول على هذه الشهادة، وهذا ما سنتناوله بالدراسة في هذا الفرع.

أولا / الشروط الموضوعية : وتتعلق هذه الشروط في كل من العقار وحيازته :

1- الشروط الخاصة بالعقار: يشترط في العقار أو الأرض محل الحياة أن تكون من نوع ملك خاص، أي غير تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة وليست من الأملاك الوقفية.

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 249.

2- تنص المادة (823) قانون مدني"الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك".

3- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2013، ص 72.

4- تنص هذه المادة على ما يلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة(39)من القانون رقم(25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحياة وتسليمها، رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم، أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة (03) أدناه، لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحياة ممارسة وفق أحكام المادة (413) من قانون الإجراءات المدنية، منذ سنة على الأقل، وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، تقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها".

كما يجب أن تقع بإقليم بلدية أو جزء بلدية لم يتم فيها المسح العام للأراضي، وهذا بديهي إذ أن المسح يعد أداة تصفية نهائية فلا يعقل طلب شهادة الحيازة من بعده.

وأن تكون أراضي بدون سند بمعنى لا يجوز أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها¹.

حيث جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم (572238) مؤرخ في 2010/01/14 " حيث أن قضاة الموضوع لما رفضوا الدعوى بسبب ملكية الأرض محل التداعي ثابتة بموجب عقد مشهر، فهم بذلك طبقوا صحيح المادة (39) من القانون (25/90) التي تشترط لإعداد شهادة الحيازة أن لا يكون للأرض سند وأن لا تكون واقعة في أرض ممسوحة، مما يجعل الطعن غير مؤسس ويتعين رفضه"².

2- الشروط الخاصة بالحيازة: تطبيقاً لنص الفقرة الثانية من المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (254/91)، يجب أن يكون طالب شهادة الحيازة حائزاً بمفهوم المادة (524) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، بمعنى أن تكون حيازته متوفرة على كافة الأركان والشروط التي سبق لنا التطرق إليها عند دراستنا لعقد الشهرة وهي هادئة وعلائية ولا يشوبها شبهة، بالإضافة إلى اشتراط استمرارها وعدم انقطاعها لمدة سنة على الأقل⁴.

ثانياً / الشروط الشكلية: يقصد به الامتثال واحترام الإجراءات الشكلية المنصوص عليها قانوناً والمشرع في هذا يميز بين إجراءات الإجراء الفردي، والإجراء الجماعي اللذان يشتركان في الشروط والبيانات الواجبة الإلتباع، وفي اشتراط تقديم طلب في كل منهما، إلا أنهما يختلفان من حيث مدى اشتراط أجل معين لتقديم الطلب وكذلك فيما يخص كيفية المبادرة به، كل هذه المسائل سنحاول دراستها أدناه.

1- الإجراء الفردي: يقوم المترشح للحيازة بتقديم طلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان موقع العقار بموجب عريضة تتضمن جميع البيانات المتعلقة بطبيعة العقار، مكانه مساحته، حدوده، ووضعيته، وعند الاقتضاء، الحقوق والأعباء التي يكون العقار مثقلاً بها

1- عزوي حازم، مرجع سابق، ص 100.

2- جمال سايس، مرجع سابق، ص 735.

3- أنظر نص المادة (524) من القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.

4- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 137.

مع تعيين المستفيد أو المستفيدين¹، كما يتضمن بالضرورة الهوية الكاملة للحائز أو الحائزين ويجب - زيادة على ذلك - إرفاق العريضة بالوثائق التالية:

- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم (254/91)، يتضمن تعيين العقار وكذا هوية صاحب العريضة، وتوقيعاً مصادقاً عليه من صاحب العريضة، وشاهدين يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحياة بحسن نية، ويبينون مدة الحياة، وهوية أصحاب الحق - عند الاقتضاء - في حالة انتقال الحياة.

- شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

- مخطط يبين حدود العقار المعني، ووضعيته. وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد الطالب أو الطالبين الإدلاء به² ويرون فيها أنها تخدم وضعيتهم كحائزين³.

2- الإجراء الجماعي: يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، أو برامج إعادة التجميع العقاري⁴ ويكون ذلك بموجب قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي لإعداد شهادات الحياة، بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث أو إعادة التجميع، على أن يحدد هذا القرار المجال الترابي المعني بالعملية، ويتم إيداعه بدار البلدية التي يوجد فوق إقليمها العقارات المعنية، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية وساحاتها العمومية لمدة شهرين، إضافة لنشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشرة يوماً، ويتضمن القرار لزوماً المدة المقررة بشهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة الوطنية والجهوية، لكي يقوم من يهمه الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحياة، وهذا وفق الشروط التي تم ذكرها مسبقاً⁵ تحت طائلة سقوط حقه بتقديم العريضة المتعلقة بتسليم شهادة الحياة في الأجل المذكور أعلاه في إطار الإجراء الجماعي من تاريخ أول نشر في الصحافة⁶.

1 - المادة (06) من المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها للمستحدثة بموجب المادة (39) من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

2 - المادة (06) من المرسوم التنفيذي (254/91) المذكور سابقاً.

3 - يسلم لطالب الشهادة وصلاً عند إيداعه للملف المذكور أعلاه.

4 - المادة (03) من المرسوم المذكور أعلاه.

5 - المادة (04) من نفس المرسوم.

6 - المادة (05) من نفس المرسوم.

إن الفرق بين الإجراء الفردي، والإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة، يتمثل في كون الحائز ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر لقرار الوالي في الصحافة والّا سقط حقه في الحيازة بالنسبة للإجراء الجماعي، أما في الإطار الفردي، فالحائز غير مقيد بتقديم الطلب في أجل معين، ولكن يقدمه متى شاء للبلدية، ولا يسقط حقه في ذلك إلا إذا تعرضت عناصر الحيازة المنصوص عليها في المادة (524) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للاعتداء، كما أن ما يميز الإجراءين الفردي والجماعي، هو كون الأخير هو أداة للتهيئة العقارية، في حين أن الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل.¹

الفرع الثالث

منازعات شهادة الحيازة

ومن خلال ما سبق يتبين لنا أن شهادة الحيازة تمنح للحائز حق الاستعمال والاستغلال أي التمتع زائد بعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك، عدا التصرفات الناقلة للملكية أو للحقوق العينية العقارية الأخرى، فهي بذلك ترتب آثار هامة وخطيرة، تجعل المالك الحقيقي إذا ظهر وحصل على إلغاء شهادة الحيازة ملزماً بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته من بناء ورهن وإيجار²، لذا فإن هذه الوضعية تؤدي بدون شك إلى نشوب نزاعات منها ما يكون من اختصاص القاضي العادي، وأخرى يعود ولاية البث فيها للقاضي الإداري.

أولاً / القاضي العادي: يكون من اختصاصه البت في النزاعات الآتية:

- في حالة المنازعة على صفة الحائز خلال أجل شهرين من تاريخ اللصق، أو النشر عن طريق الصحافة، يتولى رئيس البلدية توجيه الأطراف المتنازعة إلى الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل طلب شهادة الحيازة³ سواء تعلق النزاع بتخلف أحد أركان الحيازة، أو عدم تحقق مواصفاتها، أو كونها عرضية أو معيبة بأحد العيوب⁴ كما يختص القاضي العقاري بالدعوى التي يرفعها الحائز

1- شامة سماعيل، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون السنة الجامعية 1998-1999، ص 12.

2- ليلي زروقي، حمدي باشا، مرجع سابق، ص 80.

3- المادة (12) من المرسوم (254/91) المذكور سابقاً.

4- قرار رقم (162028) في 1998/06/24، الغرفة العقارية، غير منشور (... فإن قضاة الموضوع بعد أن استنتجوا من عناصر الدعوى أن الطاعنين لم يثبتوا حيازتهم، وأن الأرض كانت محل نزاع سابق مما يفيد أن الحيازة غير متوفرة الأركان وأن المطعون ضدهم قدموا سنداً حول الأرض محل النزاع انتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين، فهم بذلك قد أعطوا لقرارهم أساساً قانونياً".

المتحصل على سند حيازي للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، إذا استوفت الحيازة شروطها وتوافرت المدة المطلوبة قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها العقار المعني¹.

هناك دعوى أخرى يختص بها أيضا القاضي العادي وهي تلك التي موضوعها المنازعات المتعلقة بالقيد الأول في الترقيم المؤقت، فمتى ثبتت مثل هذه النزاعات يحاول المحافظ العقاري إجراء محاولة صلح بين المتنازعين في مهلة أربعة أشهر، فإن فشل في ذلك يبلغ للمعني رأيه وعليه أن يرفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري المختص إقليميا في أجل ستة أشهر، تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال، علما أن هذه الدعوى والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري تشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا لأحكام المادة (85) من المرسوم التنفيذي (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، والمادة (17) فقرة (03) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي أكدت إلزامية شهر الدعوى القضائية المتعلقة بعقار و/ أو حق عيني عقاري تحت طائلة عد قبولها شكلا.

كما يختص القاضي العقاري أيضا بنظر دعاوى الحيازة التي يمكن مباشرتها من قبل صاحب السند الحيازي، والتي تهدف جميعها إلى حماية الحيازة من أي عدوان يهددها³.

ثانيا / القاضي الجزائي: يختص بالنظر في الجرائم التالية:

1- جنحة الحصول على شهادة حيازة باستعمال الطرق الاحتيالية طبقا لأحكام المادة (46) من قانون التوجيه العقاري، حيث ترفع الشكوى المتعلقة بهذه الجريمة إما من طرف المالك الحقيقي، أو رئيس البلدية، أو مدير أملاك الدولة وإذا تمت إدانته يفقد كل حقوقه، ويمكن للنيابة متابعة الجاني تلقائيا متى علمت بتلك المناورات لعدم اشتراط الشكوى المسبقة.

2- جنحة التعدي على الحيازة العقارية طبقا للمادة (386) من قانون العقوبات، إلا أنه ورد في هذه المادة مصطلح انتزاع الملكية، مما يفهم معه استبعاد من مجال هذه الجريمة واقعة التعدي على الحيازة، لكن بالرجوع إلى النص المحرر باللغة الفرنسية نجده قد أورد مصطلح "Déposséder"، والتي تعني اصطلاحا منع الحيازة، لذا هناك من يرى أنه ينبغي أن تؤخذ

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، صفحة 164.

2- المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1976/04/13، العدد 30، ص 496.

3- والمتمثلة في دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيازة ودعوى وفق الأعمال الجديدة.

هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعداها ليشمل أيضا الحياة القانونية¹.

ثالثا / القاضي الإداري: تمنح شهادة الحياة بموجب قرار إداري، لذلك فهي تخضع لرقابة القاضي الإداري يتم الطعن فيها ممن له مصلحة لخرق رئيس البلدية أو المحافظ العقاري القانون عن طريق دعوى الإلغاء.

قد يرفع الطعن في شهادة الحياة من قبل مالك العقار موضوع شهادة الحياة الذي يثبت ملكيته بسند رسمي مشهر، في هذه الحالة يختص قاضي المحكمة الإدارية المختص بإلغاء هذه الشهادة، وهذا حسب المواد (800) و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يجوز للمالك أن يرفع دعوى ضد المحافظ العقاري، ويكون ذلك في حالة ما إذا قام هذا الأخير بشهر شهادة الحياة رغم وجود سند ملكية مشهر للغير. وفي حالة ما إذا لحق المالك الحقيقي للعقار موضوع شهادة الحياة ضرراً جراء الغلط الذي ارتكبه رئيس البلدية أو المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامهما، فيمكنه رفع دعوى المسؤولية للمطالبة بالتعويض² في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى³.

فمن خلال هذه الدراسة ومقارنة بين عقد الشهرة و شهادة الحياة نجد أنهما سندان غير قضائيان استحدثتهما المشرع الجزائري كغاية إقتصادية ومحاولة منه لتسهيل المعاملات العقارية في ظل عدم استكمال عملية المسح العام للأراضي، إلا أن الواقع العملي سجل عجز هذين السندين في تحقيق الغاية المنشودة من سنهما و الدليل في ذلك هو كثرة النزاعات المطروحة أمام الجهات القضائية لأجل ذلك خول المشرع للمحافظ العقاري وظيفة أساسية للتحقق من إدعاء الحائز وتسليمه شهادة تثبت ذلك.

1- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 110.

2- وتكون الدولة هنا هي المسؤولة عن الخطأ الذي ارتكبه أحد موظفيها المتمثلين في رئيس البلدية أو المحافظ العقاري والذي سبب ضرراً للغير، وتقوم هذه الدعوى على أساس المسؤولية التقصيرية لوجود الخطأ على أن ترجع بعد ذلك عليهما.

3- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 113.

المبحث الثاني

سياسة التطهير العقاري في الجزائر

لقد حرصت الدولة الجزائرية على تكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال الدساتير والأنظمة القانونية المتعاقبة وذلك من خلال إيجاد آليات جديدة للتكيف مع مفهوم الأرض والحقوق العينية المرتبطة بها كرأس مال اقتصادي يستجيب للمتطلبات الجديدة للانفتاح واقتصاد السوق وتشجيع الاستهلاك وإلى البحث عن آليات وأدوات قانونية من أجل تطهير الملكية العقارية من خلال رفع إحتكار الدولة وجماعتها المحلية للمعاملات العقارية التي كانت سائدة قبل سنة 1990 وإلى تفعيل دور الهيئات المكلفة بالمسح العام للأراضي التي يتم تناولها في المطلبين التاليين:

المطلب الأول

رفع إحتكار الدولة للمعاملات العقارية

إن من نتائج تحرير المعاملات وفقاً لقانون التوجيه العقاري هو ضرورة إعادة النظر في تدابير المنع والتقييد الممارس على حرية الأشخاص في التملك والتعامل في المجال العقاري بداية بأحكام المرسوم رقم (15/64) المؤرخ في 20-01-1964 المتعلق بحرية المعاملات العقارية وألغى قانوني الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وهذا ما سنتولى دراستها وفق التقسيم الآتي:

الفرع الأول

مراجعة المرسوم (15/64) المتعلق بحرية المعاملات العقارية

سن المشرع الجزائري المرسوم رقم (15/64) بغية إخضاع جميع المعاملات العقارية التي يكون موضوعها إنشاء أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية إلى رخصة مسبقة يسلمها عامل العمالة المختص (الوالي) وزيادة على هذا المنع أضيفت أحكام تنظيمية أخرى تطرقت إلى وجوب معاينة جميع المعاملات العقارية بعقد رسمي مع إيداع الثمن لدى الموثق محرر العقد تحت طائلة البطلان¹.

إن بداية الموضوع عن التملك العمومي للعقار الذي بانته ملامحه أثناء سن قانون (18/83) المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية أدت

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 68.

إلى مراجعة المرسوم رقم (15/64) المؤرخ في 20-01-1964 بموجب المرسوم رقم (344/83) الصادر بتاريخ 22-05-1983 الذي جعل الحصول على الرخصة قيّداً على تملك الأجانب للعقار دون الوطنيين باستثناء استعمال الدولة لحق الشفعة الذي خضع هو الآخر لنوع من التحيين والمرونة أثناء صدور التعليمات الوزارية رقم (172) بتاريخ 01-12-1991 والتي وضعت حداً لاقتناء الدولة المباشر لجميع العقارات التي يتم التعامل فيها من قبل الأجانب معلنة عن حرية تملك الأجانب للعقار باستثناء احترام طلب إداري مسبق يوجه إلى الوالي المختص لممارسة حق الشفعة¹.

وقد جاءت التعليمات المذكورة في سياق الإصلاحات مقرة بأن تحديد العقار و ثمنه يكون على أساس القيمة التجارية في حال إعراب الدولة عن استعمال حق الشفعة في اكتساب العقار ويتم تحديد القيمة التجارية من قبل مصلحتي أملاك الدولة والضرائب بعد إخطارهم من طرف الوالي لإجراء تقييم للعقار محل التصرف، يقوم في خلال خمسة أيام بالتقرب من مصالح أملاك الدولة من أجل التشاور في تعيين الموظفين الذين تسند لهم مهمة التقييم على أن لا تتعدى مهمتهم 20 يوماً من تاريخ التكليف وهذا التقييم يتم في مدة 15 يوماً الموالية لإرسال تقرير بالمهمة المنجزة إلى الوالي الذي تكون له السلطة التقديرية في استعمال حق الشفعة على أن يتعدى رد الوالي على الطلب المقدم له مدة أربعة أشهر².

الفرع الثاني

تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي

إن تطبيق آلية التأميم التي جاءت بها نصوص الأمر رقم (73/71) المؤرخ في 08-11-1971³ المتضمن قانون الثورة الزراعية، نتج عنه تحديد الملكيات العقارية الفلاحية الخاصة والحاق جزء معتبر منها ضمن أملاك الدولة مع إقرار حكم بإبطال جميع المعاملات العقارية التي تمت على الأراضي الفلاحية والمزارع الخاصة في الفترة الممتدة بعد 05-07-1965 إلى 08-11-1971 تاريخ صدور قانون الثورة الزراعية⁴.

1- شامة سماعيل، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مرجع سابق، ص 69.

2- زنياني مسعودة وعلاق خديجة، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية، سنة 2012-2013 ص 41.

3- الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 30/11/1971، العدد 97، ص 1642.

4- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 69.

فتوسيع الملك العمومي للعقار الفلاحي بموجب هذا القانون أدى إلى توقيف كل عمليات نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية من تاريخ نشر هذا الأمر الموافق لـ 08-11-1971 وحتى القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية وأعطى للدولة مجالا واسعا لتطبيق مبدأ حق الشفعة وتطبيقها على الأراضي الفلاحية الخاصة السبب الذي دفع بالمشروع أثناء صدور قانون التوجيه العقاري إلى وضع حداً للاعتداء على هذه الأراضي الفلاحية الخاصة وذلك من خلال الأحكام التالية :

أولاً / إلغاء الحد الأقصى لامتلاك الخواص للأرض الفلاحية: لقد حددت المواد من (65) وما يليها من الأمر رقم (73/71) المتضمن الثورة الزراعية الأراضي التي لم يشملها التأميم وهذا على أساس المبدأ الأساسي والذي يحدد مساحة الأملاك الزراعية التي يجب أن لا تتجاوز طاقة عمل المالك وعائلته وأن تسمح له بإنتاج دخل كاف لعائلته ولقد اعتمدت على ثلاثة معايير وهي : طاقة العمل، الاستغلال المباشر، المساحة.

هذه الأخيرة يتم تحديدها بحديدها الأدنى والأقصى عن طريق التنظيم حسب كل ولاية معنية بتطبيق الثورة الزراعية¹.

وبصدور قانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري و وضع حدا لتقييد النسبة لقصوى الواجب امتلاكها من الأراضي الفلاحية وذلك بموجب المادتين (55) و (75) منه وهذا في إطار عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض ومقاييس التوجيه العقاري².

وما يجدر ذكره أن النظام القانوني السائد قبل 1990 أنه بدل البحث عن وضع حدا أقصى لملكية الأراضي الفلاحية يتم التفكير في وضع حد أدنى الذي لا يجوز مخالفته في امتلاك الأراضي الفلاحية وهذا بتأسيس نظام المساحة المرجعية حسب كل صنف من أصناف الأراضي إذا لا يجوز النزول عنه وهذا خدمة للمستثمرة الفلاحية العصرية وحفاظاً على وحدتها العضوية³.

ثانياً / وضع ضوابط خاصة بحرية المعاملات العقارية في العقار الفلاحي المملوك للخواص: طبقاً لنص المادة (55) من القانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري قد نصت على ضرورة وضع ضوابط للمحافظة على طبيعة الأرض وعدم إلحاقها

1- شامة سماعيل، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مرجع سابق، ص 70.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 70.

3- زنياني مسعود وعلاق خديجة، مرجع سابق، ص 42.

أضراراً تمسّ قابليتها للاستثمار أو تُغيّر من وجهتها الفلاحية مع ضرورة مراعاة أي تصرف وارد على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة شرط الرسمية وقواعد الشهر العقاري¹.

الفرع الثالث

رفع إحتكار المعاملات العقارية في المحيط العمراني

إن تطبيق الأمر رقم (26/74) المؤرخ 20-02-1974² المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات، أدى العمل به إلى إدراج العديد من الأملاك الخاصة للأفراد ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية وفرض احتكار البلديات لكل المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الواقعة ضمن المحيط العمراني لها، حيث نصت المادة (06) منه على " وجوب تنازل أملاك الأراضي الخاصة لفائدة البلديات فقط "، هذه الأخيرة تتولى تجزئتها وبيعها للغير وفق شروط تستجيب لمقتضيات البناء والسكن الموجه وتجنب صور المضاربة³.

إن هذا الاحتكار الممارس على العقار الحضري من قبل البلديات لم يعد له تبرير عند بداية العمل بقانون التوجيه العقاري الذي ألغى الحد الأقصى المسموح به لتملك العقار الحضري وتحرير المعاملات العقارية في المحيط العمراني وهذا ما سنتناوله في ما يلي :

أولاً / إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي العمرانية: لقد أقر الأمر رقم (26/74) المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات تخصيص مساحة محددة من العقارات الواقعة في المحيط العمراني والتابعة للملكية الخاصة لسد الحاجيات العائلية المخصصة للبناء فقط وذلك وفق مساحة مرجعية وسقف محدد مسموح بامتلاكه من خلال مقتضيات المرسوم (28/76) المؤرخ في 07-02-1976 مع إدراج المساحات الزائدة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، وهذا ما نصت عليه المادة (06) الفقرة الأولى من الأمر رقم (26/74) بقولها " إن الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد و التي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية المشار إليها في المادة (02) أعلاه تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء وذلك طبقاً للكيفيات التي تكون موضوع نص لاحق".

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 71.

2- الأمر رقم (26/74) المؤرخ 20-02-1974 المتضمن تكوين الاحتياطات عقارية لصالح البلديات، المنشور بالجريدة الرسمية، بتاريخ 05/03/1974، عدد 19، ص 291.

3- محمودي عبد العزيز، نفس المرجع، ص 72.

وهذا الأمر تم تلافيه بصدور قانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري وأصبح الفرد حر في تملك ما شاء من أملاك عقارية¹.

ثانيا / تحرير المعاملات العقارية في المحيط العمراني: إن تقييد حرية التملك و التصرف في الأراضي التابعة للخواص في المحيط العمراني أدى ذلك إلى لجوء الأفراد إلى بيع عقاراتهم بعقود عرفية والذي نتج عنها ظهور بناءات فوضوية لا تراعي مقاييس التهيئة و التعمير وإنشاء سوق عقاري موازي بعيد عن التنظيم العقاري ولذلك حتم على المشرع الجزائري إجراء التعديل القانوني الذي رفع هذه القيود إقرارا لمبدأ تحرير المعاملات العقارية في الوسط العمراني الحضري بموجب نص المادة (74) من القانون رقم (25/90) التي أقرت عدم خضوع المعاملة العقارية في مجال الأراضي العامة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر باستثناء الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع العقد المحرر في شكل رسمي يستجيب لقواعد الشهر العقاري مع استعمال حق الشفعة لفائدة الدولة والجماعات المحلية²، وذلك من أجل تدعيم السياسة المحلية للسكن والمحافظة على مناطق التوسع وتهيئة الإقليم وتأمين المحافظة العقارية للبلديات.

المطلب الثاني

تفعيل الهيئات المكلفة بالمسح

إن الأمر (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في نص المادة (02) منه³، يوضح الهدف من العملية المسح، غير أن المشرع قام بموجب المرسوم (400/84)⁴ المؤرخ في 24-12-1984 بتعديل المادة الرابعة من المرسوم (63/76) المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، وذلك بتوضيح بمعنى أدق لنطاق عملية مسح الأراضي العام لتشمل عملية المسح تحديد العقارات المملوكة ملكية عامة وذلك بنص المشرع في المادة (06) من المرسوم (62/76) على أن تقدم الدولة والولايات

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 73.

2- المادة (71) من قانون (25/90)، مرجع سابق.

3- الأمر (74/75) المؤرخ في 11/12/1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في نص المادة (02): "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

4- المرسوم (400/84) المؤرخ في 24/12/1984 يعدل و يتم المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 30/12/1984، عدد 71، ص 2518.

والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة مالكيها¹.

لقد أوكل المشرع الجزائري عملية المسح العقاري لهيئات أنشأت خصيصاً لتجسيد هذه العملية على أرض الواقع نظراً لما تتصف به هذه العملية من طابع تقني دقيق وتتطلب الكثير من القدرات المادية والبشرية، وتبعاً لذلك ومن أجل توضيح وتبيان مختلف الهيئات المساهمة في إنجاز عملية المسح حاولنا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع نتناول في الفرع الأول الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ثم لجنة مسح الأراضي في الفرع الثاني وفي الفرع الثالث نخصه للمحافظة العقارية.

الفرع الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أنشأت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم (234/89) المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أصبحت هذه الأخيرة تضطلع بإجراءات المسح العقاري بعدما كانت هذه المهام من اختصاص مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة الاقتصاد (المالية حالياً) بموجب نص المادة (05) من الأمر (74-75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، وبما أن الوكالة هي الدعامة الأساسية لتجسيد عمليات المسح العقاري يتعين علينا التطرق إلى تعريفها وتنظيمها وأخيراً بيان المهام المنوطة بها.

أولاً / تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي (234/89) على أنه " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و م أ) وتدعى في صلب النص (الوكالة) وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم"³.

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 80.

2- أنظر نص المادة (05) من الأمر (74/75)، المذكور سابقاً.

3- المرسوم التنفيذي رقم (234/89) المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1989/12/20، العدد 54، ص 1471.

يستخلص من نص المادة المذكورة على أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة ذات طابع إداري وبالتالي فهي خاضعة للقانون العام وفي حال كانت طرفا في قضية فإن القضاء المختص نوعيا للفصل فيها هو القضاء الإداري عملا بأحكام المواد من (800) و(801) قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي كذلك تتمتع بالشخصية المعنوية بمعنى أن لها ذمة مالية مستقلة وأهلية في الحدود التي يحددها المرسوم المنشأ لها والموطن هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها ونائباً يعبر عن إرادتها وهو المدير وأهلية للتقاضي¹ وأضافت المادة (02) منه على تبعيةها لوزارة المالية.

وقد عرفها بعض الدارسين على أنها: هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لوصايا وزارة المالية مهمتها إنجاز العمليات الفنية والتقنية بعملية المسح العقاري تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن.²

والأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي نجد بأنها قد تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم (234/89)³ المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (63/92)⁴ المؤرخ في 12/02/1992، حيث يكون مقرها بالجزائر العاصمة ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من وزير المالية وهذا حسب نص المادة الثالثة لمرسوم التنفيذ (234/89) الذي حدد مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في المواد من (04) إلى (10) من الباب الثاني، أما التنظيم والهيكلية فقد حددها في الباب الثالث⁵.

ويتضح جلياً أن المشرع كان يحاول الإسراع في إتمام عملية المسح العام للأراضي في أقرب وقت ممكن من خلال تكليف الوكالة للقيام بهذه العملية التقنية⁶.

1- المادة (50) من القانون المدني الجزائري.

2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009 ص 37-38.

3- المرسوم التنفيذي (234/89) المذكور سابقاً.

4- المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 12/02/1992 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي (234/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 19/02/1992، العدد 13، ص 349.

5- مراحي ريم، مداخلة بعنوان أثر الوثائق المساحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، جامعة عنابة، ص 27.

6- حويذق عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، ص 17.

ثانياً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي : تنص المادة (01) و(02) من المرسوم التنفيذي رقم (234/89) على أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية وتمارس صلاحياتها ضمن التدرج السلمي تحت وصاية وزارة المالية باعتبارها السلطة الوصية عليها وقد نصت المادة (11) من نفس المرسوم على أنه يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير وعليه فإن أجهزة التسيير هي :

01- التنظيم الهيكلي على المستوى المركزي: تضم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي هيئات التسيير والإدارة كما أنها تعتمد تنظيمًا داخليًا بتقسيمها إلى مديريات ونتناوله فيما يلي :

• **هيئات التسيير والإدارة :** لقد نصت المادة (11) من المرسوم التنفيذي (234/89) على أنه " يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير".

- **مجلس الإدارة:** الذي يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو عبارة عن هيئة تضم ممثلي عدة وزارات طبقاً لنص المواد من (12) إلى (18) من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه ويرأسه ممثل وزير المالية ويتكون من ممثل وزير الدفاع الوطني، ممثل وزير الداخلية، ممثل وزير التجهيز، ممثل وزير الفلاحة، ممثل وزير النقل، ممثل المحافظة السامية للبحث العالي وممثل مندوب التخطيط.

ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر من وزير المالية من بين الذين يكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية.

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل وكلما اقتضت الضرورة ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء أو بناء على طلب من المدير، كما يمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطلوب مناقشته¹.

- **المدير العام:** يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مديراً يتم تعيينه بموجب مرسوم بعد اقتراح من وزير المالية وتنتهي مهامه بنفس الأداة ، بينما يتم تعيين المدير المركزي بموجب

1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010 ص 20.

قرار من وزير المالية أما المدير المحلي لمسح الأراضي فيتم تعيينه بموجب قرار من الوزير¹ ومن مهامه ما يلي:

-يعتبر المنفذ لقرار مجلس الإدارة.

-المسير الإداري لأعمال الوكالة.

-يعتبر الممثل القانوني للوكالة.

-يعتبر أمراً بالصرف للميزانية.

- يفوض توقيعه للموظفين الموضوعين تحت سلطته.

-يمارس السلطة السلمية على مستخدميه².

• **التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:** بموجب القرار الوزاري المشترك

المؤرخ في 2002/04/17³ المعدل للقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1990/03/10

و 1994/07/09 اللذين يحددان التنظيم الداخلي (المركزي، الجهوي والمحلي) للوكالة الوطنية

نجد على المستوى المركزي ثلاث مديريات وهي :

أ- **مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات:** وتضم مديرتين فرعيتين :

- المديرية الفرعية لتصوير القياسي وأنظمة الإعلام و المديرية الفرعية للأشغال

الخرائطية والطبوغرافية.

ب- **مديرية الإنتاج:** وتضم مديرتين فرعيتين:

- المديرية الفرعية للتخطيط والمديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات.

ج- **مديرية إدارة الوسائل:** وتظم أربع مديريات فرعية :

- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين ، المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة.

- المديرية الفرعية للوسائل العامة و المديرية الفرعية للدعم التقني .

02- التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي: أصبحت حسب القرار الوزاري المشترك

المؤرخ في 2002/04/17 تسمى المديرية الجهوية لمسح الأراضي وأصبح عددها (08)

مديريات جهوية بعد أن كانت (05) فقط. وقد حددها القرار المؤرخ في 2002/05/12

1- مراحي ريم ، مرجع سابق، ص 30.

2- المواد: (20، 21، 22) من المرسوم التنفيذي (234/89)، المذكور سابقا.

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المتضمن تحديد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 37.

الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي وتتواجد المديريات الجهوية بالجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة¹، وتظم كل مديرية جهوية أربعة مصالح.

03- التنظيم الهيكلي على المستوى الولائي: لقد أصبحت تسمى المديرية الولائية لمسح الأراضي بدلا من الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا وقد تم تصنيف المديريات الولائية إلى صنفين :

الصنف الأول: ويضم مصلحتين :

- مصلحة الأشغال و مصلحة الوسائل العامة والأرشفة.

الصنف الثاني : وتضم المديرية فيه أربعة مكاتب :

- مكتب الأشغال المسحية والخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي.

- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.

- مكتب الأشغال الطبوغرافية.

- مكتب الوسائل والمحاسبة.²

ثالثا / مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: تنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي (234/89) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) على أنه " تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني. وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به و ضبطه باستمرار".

يتضح من نص المادة المذكورة أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتولى وفي إطار السياسة العقارية المحدد من قبل الحكومة بمهام متعددة يمكن تصنيفها إلى مهام عادية وأخرى استثنائية³.

1- مراحي ريم ، مرجع سابق ، ص 33.

2- المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي(234/89)، المذكور سابقا.

3-حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة بسكرة، 2015-2016، ص 21.

وهو ما سنتناوله في ما يلي:

- 1- **المهام العادية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:** بإعتبار أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي الدعامة الأساسية لعملية المسح فقد حدد لها المشرع عدة مهام ذكرها في المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم (234/89) فإن المهام العادية للوكالة تتمثل في:
 - تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي.
 - تحضير العقود المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود في إطار إعداد مسح الأراضي العام كما تتولى الكتابة لها.
 - تقوم بتحرير مخططات المسح العام والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
 - تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
 - تطبيق عمليات تطابق المسح مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
 - تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.
 - تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.
 - تتجزز التصميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي طبقاً لاحتياجات المسح.
 - تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها¹.
- 2- **المهام الاستثنائية للوكالة العامة لمسح الأراضي:** نظراً لكون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لها عدد من الإطارات الحاصلين على تكوين في المجال التقني والقانوني فقد منح لها المشرع صلاحيات وسلطات في مجال الجرد العام لعقارات أملاك الدولة وهذا ما نصت عليه المادة (07) من المرسوم (234/89) حيث تتمثل العمليات التقنية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة فيما يلي :

1- المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي (234/89)، المذكور سابقاً.

- انجاز العمليات التقنية المتخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية من خلال التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية التي تحوزها مختلف المؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والمخصصة لها.¹
- إعداد الأساليب والمنظومة الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية.

الفرع الثاني

لجنة مسح الأراضي

تنص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي تعهد إليها مهام وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق و تنفيذ عملية المسح العقاري²، سنتناول في هذا الفرع تشكيل اللجنة وكيفية إجتماعاتها مهامها وكيفية تنفيذ قراراتها.

أولاً / تشكيل اللجنة : تنص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم (134/92) المعدل والمتمم بالمرسوم رقم (62/76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، بأن تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح عملية المسح³.

وتعقد هذه اللجنة اجتماعاتها كلما دعت الضرورة لذلك بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي بموجب دعوة يوجهها إلى رئيسها⁴ وتتخذ قراراتها بالأغلبية ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي⁵.

ثانياً / كيفية إجتماع اللجنة : حسب نص المادة الثامنة من المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام⁶ على ما يلي : "يجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها، ويحرر

1- شامة سماعيل، مرجع سابق، ص113.

2- بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 23.

3- انظر المادة (07) من المرسوم (62/76)، المذكور سابقا.

4- ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص228.

5- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى ،عين مليلة، الجزائر، 2013، ص57.

6- جريدة رسمية عدد (30) بتاريخ 13/04/1976، ص496.

محضر مفصل عن المداولات وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتنفيذ قرارات اللجنة بموجب قرار الوالي".

يفهم من نص المادة أن المشرع الجزائري قد حصر سلطة اجتماع اللجنة في مسؤول الولاية لمسح الأراضي ولا يكون ذلك إلا بدعوة من رئيسها وهو القاضي المعين من طرف رئيس المجلس القضائي، ويتم لاستدعاء أعضاء اللجنة من طرف رئيسها بكافة الطرق القانونية والمناسبة لحضور التشكيلة الصحيحة وذلك بحضور ثلثي أعضائها على الأقل والا قام الرئيس بإعادة استدعائهم من جديد.¹

ثالثا / مهام لجنة مسح الأراضي: تتمتع لجنة مسح الأراضي بمجموعة من المهام والصلاحيات منحها لها المشرع في نص المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) فمن مهامها جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية. التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق فيما بينهم إن أمكن ذلك.

البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

كذلك من مهامها التأكد من حدود العقارات الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية والتي يمكن أن تكتشف اختلافات واضحة وبينة في الحدود المادية حيث يتم تسويتها باتفاق الأطراف فيما بينهم ويتدخل هيئة المسح التي تحاول التوفيق بينهم وتقريب وجهات النظر وتقوم كذلك إلى إجراء تحقيق بسماع أقوال وشهادات الملاك المجاورين وفي حالة عدم التوصل إلى حل تحيل أطراف النزاع إلى القضاء.²

رابعاً / تنفيذ قرارات اللجنة: تنص المادة الثانية من المرسوم (62/76) على أن " تنفذ القرارات الصادرة عن لجنة المسح لا تكون إلا بموجب مقرر من الوالي".

يستنتج من المادة المذكورة أن قرارات اللجنة لا تكون نافذة إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليمياً بشأنها مقررًا يقضي بتنفيذها، هذا وبالرغم أن مهام اللجنة تعد قضائية أكثر

1- بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص228.

2- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص48.

منها إدارية، ومن جهة أخرى فإن السلطة القضائية لا تظهر أمام الصبغة الإدارية التي أصبغها المشرع على هذه اللجنة وذلك لكون القرار التي تصدرها اللجنة برئاسة القاضي لا تكون نافذة إلا بمقرر صادر من الوالي وفي هذا إهدار لسلطة القضاء.

وعملياً فقرارات اللجنة في غالبيتها قرارات سلبية كون أغلب النزاعات القائمة بين الأشخاص تبوء بالفشل وهذا لتثبيت أصحاب الأراضي بأراضيهم و عدم التنازل عن إدعاءاتهم اعتقاداً منهم بأحقية الملكية لتلك الأراضي¹.

الفرع الثالث

المحافظة العقارية

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة أسست سنة 1771 في فرنسا على يد لويس الخامس، وأطلق عليها اسم محافظة الرهن العقاري، وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد كرسّت جميع قوانينها على الجزائر، ومن هذه القوانين ما بقي ساري المفعول حتى بعد الاستقلال وباعتبار أن الجزائر كانت تعاني من فراغ تشريعي فسّفت القانون رقم (153/62) المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية².

واعتمد المشرع الجزائري على المحافظة العقارية كبناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية ويعتبرها آلية من آليات الحفظ العقاري ولهذا سنحاول أن نتناول في هذا الفرع إلى تعريف المحافظة وتنظيمها وفي العنصر الثاني نتناول مهام هذه الهيئة.

أولاً / تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها: أنشأت المحافظة العقارية بموجب المادة (20) من الأمر رقم (74/75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وقد أسند لها المشرع مهمة الإشهار العقاري وهي تعتبر الأداة الإدارية لضبط واستقرار الحقوق العينية العقارية والملكية بصفة عامة وسنحاول بيان تعريفها وأساسها القانوني فيما يلي :

01- تعريف المحافظة العقارية: لم يرد للمشرع الجزائري تعريفاً للمحافظة العقارية وإنما ركز فقط على طبيعتها القانونية وسنحاول إيراد التعريف الفقهي للمحافظة العقارية.

1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص201.

2- بوضياف عمار، القضاء الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2008، ص55.

لغة : هي عبارة مكونة من كلمتين ، المحافظة وهي تعني الحفظ والصيانة، أما العقارية فهي الأصل لكلمة عقار، والمقصود به حسب نص المادة (683) من القانون المدني " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف"¹.

اصطلاحاً : يقصد بالمحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري²، ويلاحظ من هذا التعريف بأنه ركز على طبيعة المحافظة العقارية كمرفق وبيان المسؤول منها، وأغفل مهامها ووظائفها.

وهناك من عرفها بأنها "تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانوناً بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساساً نقل وإنشاء وتعديل وانقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص"³، ويعاب على هذا التعريف أنه أغفل مجموعة من الوظائف الهامة للمحافظة العقارية وهي تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية وكذا تقديم المعلومات للجمهور.

وعُرفت أيضاً بأنها " تتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري والتوثيق مراقبتها وحفظ صور جميع المحررات التي شهِرت أو وثقت فيها وصور من الفهارس الخاصة بها "، ونلاحظ من هذا التعريف أنه قد ربط الشهر العقاري بالتوثيق وأهمّل بقية محوري السندات الرسمية أي الضباط والموظفين العموميين كما أغفل دور المحافظة العقارية في تأسيس السجل العقاري ولم يحدد طبيعتها⁴.

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف المحافظة العقارية بأنها " هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية يسيرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري ويسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري كما تقوم بتسليم المعلومات "⁵.

02- تنظيم المحافظة العقارية : حسب نص المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم تقسم المحافظة العقارية

1- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 206.

2- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 72.

3- رحايمية عماد الدين، نفس المرجع ، ص 207.

4- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013/2014، ص 50.

5- مراحي ريم، مرجع سابق، ص 92.

إلى مكاتب محافظة في كل بلدية، وبصفة انتقالية فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات، وفي هذه الحالة وزير المالية يحدد بمقتضى قرار الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية ويسير المكتب من قبل رئيس مكتب المحافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون¹.

أما الأقسام الداخلية فقد نصت عليها المادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم (65/91)² المؤرخ في 02-03-1965 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط يسيرها بقرار من الوزير المكلف ".
أما من حيث التقسيم الهيكلي للمحافظة العقارية فقد حدد بقرار من السيد الوزير المكلف بالمالية الصادر بتاريخ 04-06-1991 الذي نص في المادة الرابعة منه على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام وهي :

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.
- قسم ترقيم العقارات المسوحة.

ويسير كل قسم من طرف رئيس قسم يعين من بين الموظفين المؤهلين الذين يشتغلون في هذه المصلحة³.

ثانياً / الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية: إن أول إعلان رسمي لإنشاء المحافظة العقارية كان بعد صدور الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم و هذا كهيئة إدارية تتم بها عمليات الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري وهذا بموجب نص المادة (20) التي تنص على أنه " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

1- حامدي أمين، مرجع سابق، ص28.

2- المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ 02/03/1991، المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 06/03/1991، العدد 10، ص379.

3- ويس فتحي، مرجع سابق، ص 271-272.

ثم بعد ذلك جاء المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري في مادته الأولى الذي اعتبر المحافظة العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية أكدت على أنه يقوم بتسييرها محافظ عقاري ونص المادة (04) من نفس المرسوم المذكور أعلاه على أن " تقسم المحافظات العقارية إلى مكاتب محافظة تقام في كل بلدية...¹."

ونصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ في 02/03/1991² المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها على أنه " تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف عليها محافظ عقاري وهي تتبع أملاك الدولة على مستوى الولاية ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملاك الدولة والحفظ العقاري ".

ومن خلال هذه المادة يتبين بأن المحافظة العقارية هي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تابعة في تسلسلها الإداري إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية يسيرها شخص يسمى المحافظ العقاري وهي تابعة لمديرية الحفظ العقاري الولائية والتي بدورها تحت وصاية وزارة المالية ومحلياً تعمل تحت إشراف والي الولاية³ وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي رقم (364/07) المؤرخ في : 28/11/2007⁴ المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم (55/95) المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية والذي قسم المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى أربعة مديريات منها مديرية الحفظ العقاري التي تكون المحافظة العقارية تابعة لها.

ولكل محافظة عقارية مقر خاص بها إلا أنها تقتقر إلى ذمة مالية مستقلة يتلقى الموظفون التابعين لها أجرتهم الشهرية والعلاوات من وزارة المالية التابعين لها، وتبقى المحافظة العقارية محافظة على طالبها القانوني واستقلالها في أداء مهامها بغض النظر عما إذا كان لها مقر ثابت لا تشترك غيرها من الإدارات فيه من عدمه⁵.

1- طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 51.

2- المرسوم التنفيذي (65/91) المذكور سابقاً.

3- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 122.

4- المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 28/10/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 2007/12/02، العدد 75، ص 05.

5- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 123.

ثالثاً/ مهام المحافظة العقارية : للمحافظة العقارية مجموع من المهام حددها المشرع في نصوص المرسوم التنفيذي رقم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، وذلك من خلال مسك السجل العقاري وحفظ الوثائق العقارية، كما لها دور أيضاً في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي والمهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري. ومن المهام أيضاً تسليم الدفاتر العقارية في المناطق التي تم مسحها ومن المهام الأساسية للمحافظة العقارية هي إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار.¹ وهذا ما أكدته المادة (793) من الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني²، المعدل والمتمم³.

وحسب نص المادة (03) من المرسوم رقم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن المحافظة العقارية تقوم بعدة مهام وهي:

- إعداد ومسك البطاقات العقارية.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار بمختلف الوثائق والمحركات.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عن طلبها.

1- حامدي أمين، مرجع سابق، ص 31.

2- الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30.

3- المعدل والمتمم بالقانون رقم (10/05) المؤرخ في 20/06/2005، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2005.

الفصل الثاني

آلية معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

الفصل الثاني

آلية معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

لقد شكلت النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة لمرحلة ما بين 1983 إلى غاية 2006 ومحدودية العمل بشهادة الحياة أحد الأسس التي اعتمدها المشرع في صياغة وإعداد القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، 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 الولائية المكلفة بالحفظ العقاري. وبالرجوع إلى المادة (02) من قانون رقم (02/07) وكذا المادة الثانية من مرسومه التنفيذي رقم (147/08) المؤرخ في 19-05-2008 فنجد انه يطبق دون تمييز على كل عقار لم يخضع لعملية المنصوص عليه في الأمر رقم (74/75) مهما كان صنفه القانوني طبيعته المادية وتشمل هذه المعاينة العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية وكذا التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، ونصت المادة الثالثة من نفس القانون المذكور على أن أحكامه لا تطبق على الأملاك العقارية الوطنية والأراضي المسماة عرش وأراضي الوقف، بمعنى انه يطبق فقط على الأراضي الخاصة¹.

وقد دفع بالمشرع الجزائري لسن هذا القانون وذلك لاحتمية الحصول على سندات ملكية للعقارات الخاصة لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحى وذلك بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار ومن جهة أخرى معالجة تأخر أشغال المسح العام للأراضي الذي مازالت لم يرقى للغرض المنشود ولم يتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية، زيادة عن الوضعية العقارية الموروثة من العهد الإستعماري والتي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري²، ولتسليط الضوء على هذا القانون والإجراءات التي جاء به نحاول تقسيم الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول الإجراءات

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 283

2- عزوي حازم، مرجع سابق، ص 107

المتبعة لمعاينة حق الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، وفي المبحث الثاني نتطرق إلى إعداد سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه.

المبحث الأول

الإجراءات المتبعة لمعاينة حق الملكية الخاصة عن طريق التحقيق

العقاري

لقد تبني المشرع الجزائري القانون (02/07)¹ من أجل التكفل بالاحتياجات الفورية فيما يخص تسليم سندات الملكية، خاصة وأن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لم تسجل تقدما، إذ لا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تمسحها بعد عمليات المسح العام. ويمر سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون (02/07) قبل شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري، الذي على إثره يعد المحافظ العقاري سند الملكية بمجموعة من المراحل وكل مرحلة من هذه المراحل تتخللها إجراءات معينة.

وتختلف إجراءات معاينة الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري الواردة في القانون (02/07) عن تلك الإجراءات الثابتة بأحكام المرسوم (352/83) المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بعقد الشهرة والمرسوم رقم (254/91) المؤرخ في 27-07-1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها والتي لا يتم معاينة واقعة الحيازة فيها عن طريق التحقيق والتحري الميداني بل بمجرد تصريح شرفي من الطالب . وتنتم معاينة الملكية العقارية وفقا لإجراءات فردية أو جماعية حددها القانون رقم (02/07) والمرسوم التطبيقي له رقم (147/08) المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية والتي سيتم بيانها في المطلبين التاليين :

1- لقد جاء هذا القانون في تسميته أنه يتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية ومنح سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فهذا القانون لم يستعمل مصطلح عقد كما كان عليه الحال بالنسبة لعقد الشهرة، بل استعمل مصطلح سند الذي يرتكز الملكية فيه هو القانون بعد إتباع إجراءات معينة، وعليه سند الملكية عبارة عن عملية تطبيق نوع من الإجراءات الخاصة في إطار قانوني معين، نتيجتها تسليم وثيقة إدارية تمثل سند الملكية.

المطلب الأول

تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً

عملاً بالمادة (04) فقرة (03) من القانون (02/07)، فإنه يوجه المعني طلب فتح تحقيق عقاري في استمارة نموذجية إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، مرفقاً بالوثائق المبينة في المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) ¹.

تسجل الطلبات المسلمة المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية، ويختلف محتوى الطلب والوثائق المرفقة والتي يجب أن تختلف بحسب ما إذا لم يكن للحائز سند الملكية أصلاً، أو بيده سند الملكية محرر قبل 01-03-1961 وذلك بمفهوم المادة (02) من هذا القانون والذي سيتم توضيحه كما يلي:

الفرع الأول

تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلاً

تنص المادة (02) الفقرة الثانية من القانون (02/07) المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "...يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية". يفهم من نص المادة المذكورة أن التحقيق العقاري يطلب من كل شخص سواء كان طبيعياً أو معنوي يمارس 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 يمكن أن يؤدي إلى تسليم سند الملكية ويمكن أن يطلب فتح تحقيق عقاري لفائدة الدولة وجماعتها الإقليمية (الولاية والبلدية).

1 - تتمثل هذه الوثائق في: مخطط طوبوغرافيا للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها فيما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقيمه وأسماء المجاورين، وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها. وعليه يتعين أن يكون هذا الطلب مرفقاً بما يلي: السندات المتعلقة بالشخص: مستخلص عقد ميلاد الطالب لتحديد هويته وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي)، نسخة مصورة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتزم وموطنه، الصفة التي يتصرف بها الملتزم إما كمالك فردي أو في الشروع إذ أنه في حالة الشروع عليه أن يشير إلى كافة الشركاء في ذلك، الفريضة في حالة التركة.

وقد بينت المادة (03) من المرسوم التنفيذي (147/08) المتضمن عمليات التحقيق العقاري محتوى الطلب الكتابي والمودع بالسجل الخاص بذلك على مستوى مديري الحفظ العقاري المختص إقليمياً حيث يتضمن الطلب:

الهوية الكاملة لصاحب الطلب، الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما أن يكون حائزاً أو مالكاً فردياً أو مالكاً في الشيوع، كل الأعباء والإرتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

وتنص المادة (04) من المرسوم (147/08) على ضرورة إرفاق الطلب بالملف التقني الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز، وهو مخطط طوبوغرافي وبطاقة وصفية يعهدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.

يسلم مقابل التسجيل وصل استلام ويفتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص¹ وهذا من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها بالمادة (17) من هذا القانون.

الفرع الثاني

تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

نصت المادة (02) فقرة الثانية من القانون (02/07) المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أن هذا النوع من الإجراء يشمل الأشخاص الذين يحوزون أصحابها على سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية، وهي تعتبر من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية بما فيها العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية والمتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية، أو عقد ملكية محرر من طرف موثق طبقاً للتشريع الفرنسي القديم الساري قبل صدور الأمر (91/70) المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق².

وعليه فبمفهوم نص المادة الثانية فإنه يجوز لكل شخص أن يطلب فتح تحقيق عقاري إن كان يحوز على سند ملكية محرر قبل 1961-03-01 والذي فقد طابعه الحيني ولم يعد

1- المادة 03 من القانون (02/07)، المؤرخ في 27/06/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 28/02/2007، عدد 15، ص 11.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 315 .

يعكس الوضع الراهن، أو المحررات المفتقرة للدقة والتي يمكن أن تحتوي على كل مميزات السند الصحيح غير أنها ينتابها النقص في وصف وتعيين العقار، ولذلك فإن المعاينة تتم من خلال التحري والتدقيق في السجل العقاري ثم التأكد من التعيين في الميدان¹، بالإضافة إلى سماع الشهود وأخذ تصريحاتهم وتدوين أقوالهم وشهاداتهم التي يمكن أن تعزز التحقيق بمؤشرات ولهذا فأحكام هذا القانون تركز على ضرورة الفحص الدقيق من طرف العون المحقق لهذه السندات للتحقق من قانونية هذه الوثائق ومطابقتها لكل الشروط والأشكال المعمول بها في ظل التشريع السابق².

ويفرض القانون كذلك على صاحب الطلب عند تقديم طلبه أن يرفقه بملف تقني مدعم بصورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند الحائز وبيان هوية الحائزين المستفيدين من العملية³.

المطلب الثاني

فتح التحقيق العقاري

تقضي المادة السادسة من القانون رقم (02/07) على أنه " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية ".

يستشف من نص المادة المذكورة على أن هناك حالتين لإجراء معاينة الملكية العقارية بالتحقيق العقاري فالحالة الأولى يمكن أن يطلب التحقيق بصفة فردية والحالة الثانية يمكن أن يندرج التحقيق بصفة جماعية، وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول

الإجراء الفردي لمعاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

1- شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد جامعة تلمسان، الجزائر، ص 78 .

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 143 .

3- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 316 .

بناءً على نص المادة السادسة من القانون (02/07) نميز بين حالتين للإجراء الفردي لمعاينة الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، الحالة تخص الحائز بدون سند، والحالة الثانية تخص الحائز بيده سند ملكية قبل الفاتح من مارس 1961.

أولاً / حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز بدون سند: يتمثل هذا الإجراء في أن طلب التحقيق العقاري يبادر به كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار وفق الشروط الواردة في المادة (827) من القانون المدني ويقدم هذا الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، فعند استلام الطلب الحرر وفقاً لاستمارة نموذجية يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته من عدة جوانب حيث يقوم بدراسة:

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب (حائز، مالك فردي، أو على الشيوخ).
- الصفة التي يطالب بها صاحب الطلب، كونه يطالب بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطاً¹.

- أن العقار موضوع طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح أي واقع في منطقة غير ممسوحة.

- إرفاق الطلب بالوثائق التنظيمية¹.

بعد دراسة الطلب وقبوله يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري الذي يتضمن البيانات الواردة في المادة (07) من المرسوم التنفيذي (147/08)².

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب³ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إلصاقه بمقرر البلدية المختصة لمدة خمسة عشرة (15) يوماً قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان⁴.

ثم يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة وذلك بموجب مقرر وهذا في أجل شهرين من تاريخ استلام الطلب.

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 146.

2- تتمثل هذه الوثائق في: اسم ولقب ورتبة العون المحقق، موضوع مهمة المحقق العقاري، تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي لا يمكنه أن يتعدى شهراً ابتداء من تاريخ فتح مقرر التحقيق العقاري، اسم ولقب، واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات، تعيين العقار أو العقارات المعنية.

3- المادة (07) من المرسوم التنفيذي (147/08)، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 2008/05/25، عدد 26، ص 03.

4- المادة (08) من نفس المرسوم.

حيث تبدأ مهمته بمجرد تبليغه بمقرر فتح التحقيق وهي نفسها سواء تعلق الأمر بطلب فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية، وتنتهي مهمته حين اتخاذ مقرر الترقيم .

عند تعيين المحقق العقاري يقوم بتحديد هوية الشخص والعقار ويتعين معه تحديد العلاقة بينهما، ومن أجل ذلك يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة، بالاعتماد على كل المؤشرات التي يمكن أن تكون مطابقة للشروط التي حددها القانون المدني سلفاً¹ ومدى توفرها في الطالب²، ويجمع الشهادات وأقوال الشهود لتكييف حيازة الملتمس، والتحقق من القوام المادي للعقار، ويقوم بتدوينها والتحقق منها وهذا حسب المادة (11) فقرة (04) من المرسوم (147/08).

كما يجري المحقق العقاري أيضاً تحريات على مستوى المحافظة العقارية³، ويقوم أيضاً تحريات على مستوى أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، للتأكد من أن العقار موضوع التحقيق غير تابع للدولة، أو البلدية، وأنه ليس من الطبيعة القانونية وقف⁴. إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين (الأملاك الوطنية وأنه ليس من الطبيعة القانونية وقف)، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار، بعد تقديره للشروط المكيفة للحيازة، بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن، ليصل في نهاية الأمر إلى تكييف حيازة الملتمس وكيفية استغلاله للعقار ما إذا كان

1- تنص المادة (10) من القانون (02/07) على ما يلي: "يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته، يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير .

2- ولهذا الغرض يقوم المحقق بطرح سؤال علنياً أمام الجيران والأشخاص الحاضرين، عن تاريخ بداية حيازة الملتمس، وبفضل هذا السؤال يتأكد من العناصر والمعايير التي تكيف الحيازة، بعد أن يلاحظ سلوك الحائز وكأنه هو المالك الحقيقي ومن خلال ردود فعله تجاه الجيران، وعبر الكلام الذي يتلفظ به حينها يتطرق للعقار موضوع التحقيق .

3 - بغرض توضيح العلاقة القانونية بين الشخص والعقار، يقوم بالتأكد من ممارسة الحيازة على إثر معاملة تمت بمقتضى عقد عرفي، أو بناءً على تركة، فمتى تعلق الأمر بعقود عرفية من المهم العودة إلى المعاملات السابقة، التي تمكن من إجراء تحريات على السجل العقاري، إذ من الممكن حين العودة إلى تسلسل انتقال العقار، اكتشاف أن أحد البائعين في حلقات السلسلة قد تم ترقيمه في السجل العقاري، وأن تنازله عن ملكيته العقارية بعقد عرفي كان من أجل اجتناب التشريع الجبائي تهرباً منه من دفع الضريبة العقارية.

4- كما يتصل المحقق العقاري بكل مصلحة أخرى يرى أنه بإمكانها إفادته بالمعلومات الضرورية حول العقار موضوع التحقيق العقاري.

بصفة فردية أم في الشيوع، في محضر مؤقت يحرره في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ تنقله الأول إلى الأماكن¹.

ثانياً / حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 01-03-1961 : حسب نص المادتين (02) و(04) من القانون (02/07) فقد أجازت لحاملي سند الملكية المحررة قبل 01-03-1961 تقديم طلب فتح تحقيق عقاري أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وتعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأموال المثبتة لها بسبب عدم الخضوع الإلزامي لإجراءات الشهر بالنسبة لمعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين كانت تنتقل الأملاك العقارية طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية مثل العقود المحررة من قبل قضاة المحاكم الشرعية أثناء الاحتلال الفرنسي أو تلك العقود الثابتة التاريخ قبل 01-01-1971 والتي لم يبادر أصحابها إلى إجراءات تصحيحها أو تثبيتها وفقاً لأحكام المرسوم (80-210) والمرسوم (93/123) المتممان والمعدلان للمرسوم (63/76) المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، أو تلك العقود التي فقدت حداثتها حالياً².

فهذه العملية تفرض على المحقق العقاري التعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب، ويقوم أيضاً بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة، من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين ويجب كذلك أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود، وأنه لا يوجد أي تعد على العقارات المجاورة، و يتحقق كذلك من قانونية هذه الوثيقة أو السند واستجابتهما لكل الشروط والأشكال المعمول بها في ظل التشريع السابق، بحيث على المحقق العقاري سوى التأكد من معلومات الموجودة في هذه السندات وهل تعكس فعلاً الوضعية الحقيقية الحالية، ولقبول هذا الإجراء شكلاً يجب أن يستجيب لفقدان حادثة الأملاك حالياً.

1 - شربالي مواز، مرجع سابق، ص 77

2 - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 320

وبغرض التعرف على العقار دائماً يقوم المحقق العقاري بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان¹ للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية والارتفاقات الإيجابية أو السلبية².

الفرع الثاني

الإجراء الجماعي لمعاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

بمقتضى المادة (06) من قانون (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والتي تنص على أنه "... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية".

ونصت المادة (07) من نفس القانون على أنه " 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".

يستشف من نص المادتين أنه يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بمقتضى قرار من الوالي، بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري، ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء.

يحدد قرار الوالي المحيطات أو المناطق المعنية، ويضبط المدة التي تساوي خمسة عشرة (15) يوماً -على الأقل- التي يجب خلالها إيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، التي هي نفس وثائق طلبات التحقيق الملتمس بصفة فردية وتتضمن نفس المعلومات المحتواة بها، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، وهذا حسب ما ورد في نص المادة (05) من المرسوم التنفيذي (147/08)³، كما يكون بسعي من مدير

1- وهذا حتى يعكس السند الوضعية الحقيقية للعقار تفادياً للوقوع في حالة عدم مطابقة السند للواقع، لأن الغرض من هذا القانون هو تطهير الملكية العقارية.

2- نلاحظ أنه عكس إجراءات المرسوم (83-352) المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، تتميز إجراءات القانون (02/07) بالانتقال إلى الميدان، وإجراء التحريات من قبل المحقق العقاري بحيث أنه لا يكتفي بالوثائق التي يقدمها الطالب، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على نية المشرع في تفادي النقائص التي كانت موجودة في مرسوم (83-352).

3- أنظر نص المادة (05) من المرسوم التنفيذي (147/08)، المذكور سابقاً.

الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق بمقر البلديات المعنية والنشر بالجرائد الوطنية والجهوية والمواقع الإلكترونية¹، إذ تنص المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) في هذا الشأن على أن يقوم مدير حفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخا منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم، وذلك حتى يبلغ إلى علم الجمهور من خلال هذا التعليق، وقد حددت هذه المادة مهلة شهر واحد على الأقل للقيام بهذا الإجراء قبل بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية.

إضافة لذلك يعلم مدير حفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية، ويوجه مدير حفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعاراً بالاستلام إلى كل من المديريات الولائية المذكورة أعلاه، ولرؤساء الدوائر المعنية، ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه، يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير حفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق.

يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعية، وتسلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيقات العقارية الفردية²، يفتح سجل لقيد طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، ويفتح أيضا سجل الشكاوي مرقم ومختوم من قبل مدير حفظ العقاري الولائي، لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري³.

طبقاً للمادة (09) من المرسوم التنفيذي (147-08)⁴ يصدر مدير حفظ العقاري الولائي بعد استلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة (07) من المرسوم المشار إليه أعلاه و التي سبق لنا دراستها.

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 321 .

2- شربالي مواز، مرجع سابق، صفحة 78.

3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 321.

4- تنص المادة (09) من المرسوم (147/08) على ما يلي: "يصدر مدير حفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ تسلم الملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري المذكور في المادة (07) أعلاه".

المبحث الثاني

تحرير وإعداد سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه

تنص المادة (14) من قانون (02/07) المذكور سابقاً على أنه " إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقّيته على العقار محل التحقيق العقاري."

وطبقاً لنص المادتين (15) و(16) من نفس القانون أنه في حالة ما إذا ثبت حق الملكية يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المتعلق بالترقيم العقاري مقررًا باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق يقوم بإرساله للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، ويعد سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني. ففي حالة انعدام الاعتراض أو تقييده عند مباشرة هذا الإجراء أو في حالة وجود اعتراض ويتم رفضه من الجهات القضائية المختصة يؤدي إلى تحرير وإعداد سند الملكية وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (147/08) ¹ المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وهذا ما سنحاول تناوله وتوضيحه في المطالب التالية:

المطلب الأول

إجراءات تسليم سند الملكية

تنص المادة (10) في فقرتها الثالثة من القانون (02/07) ² المشار إليه أعلاه على أنه: "يحرر محضر مؤقتاً مسبباً قانوناً يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه"، كما تنص المادة (12) من المرسوم التنفيذي لهذا القانون رقم (147/08) "يحرر المحقق العقاري محضر مؤقتاً للتحقيق العقاري، خمسة عشرة (15) يوماً على الأكثر بعد تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه، تكون نسخة المحضر

1- المرسوم التنفيذي (147/08)، المذكور سابقاً.

2- قانون (02/07)، المذكور سابقاً.

المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوماً في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر بعد تاريخ تحريره لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة.

تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوماً بعد ثمانية (08) من بداية مدة لصق المحضر المؤقت.

من خلال هاتين المادتين يتبين لنا جلياً مآل نتائج التحقيق المستقاة في الميدان من قبل المحقق العقاري، من خلال انتقاله إلى عين المكان وتعرفه على الحدود، وسماع الملتمس والشهود، والجيران بصورة علنية وحضورية، واستغلاله للمعلومات المتحصل عليها منهم على النحو الأفضل، وكذا في بحثه عن المعلومات الضرورية لإدارة الأشغال من خلال الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بإقرار حق الملتمس في الملكية إذ أنه بعد التحقيق الميداني وفي أجل أقصاه خمسة عشرة يوماً من تاريخ الانتقال الأول إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضراً مؤقتاً للتحقيق، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي تكون قد وقعت ونتائج التحريات¹.

يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة ثلاثين يوماً بمقر البلدية الواقع بدائرتها العقار محل التحقيق، حتى يتسنى للغير المعني تقديم اعتراضات واحتجاجات بشأن تسليم سند ملكية للملتمس عن طريق تحقيق عقاري، ومن ثم تمكين كل من له مصلحة من المطالبة بحقوقه، وعليه يترتب عن عملية الإشهار هذه وضعيتين لكل واحدة منهما إجراءات تحكمها وآثار تتجم عنها:

- إما لا ترفع أية منازعة ولا اعتراض بخصوص تسليم سند ملكية للطالب.

- ولما تثار بشأن ذلك شكوى أو منازعة أو اعتراض.

هذا ما سنحاول معرفته من خلال دراسة المواد (11، 12، و 13) من القانون (07-02) وكذا المواد (13، 14، 15، 16، 17، 18 و 19) من المرسوم التنفيذي (08/147) وذلك وفق التقسيم الآتي:

1- ويتضمن هذا المحضر ما يلي:- معلومات عن الملتمس، العقار موضوع التحقيق، أصل ملكيته، وكيفية تملكه- تكييف عناصر الحياة (الحياة المادية والمعنوية، صفاتها (هادئة، مستمرة...))، ومدة الحياة استناداً إلى الوثائق المقدمة، ومعالم الاستثناس التي تقوم على مستند ما- أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم مع الإشارة إلى أنه يجب أن يكون عمرهم نسبي، حيث لا يمكن أن يشهدوا على وضع من الأوضاع من الناحية الزمنية في وقت كانوا فيه قاصرين.

الفرع الأول

الإعترضات الناجمة عن عملية التحقيق

يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني، يعرض فيها الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بأحقته بملكته، فالمحقق يتحرى للإثبات حق الملكية المطالب بها، وحماية حقوق الغير، يحرر محضر مؤقت، مسبب قانوناً تدون فيه نتائج التحقيق¹ والذي يجب أن يتضمن :

- معلومات عن الطالب، العقار محل إلتماس التحقيق، أصل الملكية وكيفية وضع اليد.
- تكييف عناصر الحياة ضرورة توافر شروط الحياة بعنصريها المادي والمعنوي ومدة الحياة استناداً إلى الوثائق المستظهر بها ومعالم الإستئناس التي تقوم على مستند ما.
- إفادات الشهود مع مراعاة سنهم القانوني .

وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوماً في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة.

تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوماً بعد ثمانية (08) أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت².

يقبض مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي سجل، تدون فيه احتجاجات أو اعتراضات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق العقاري، وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري إلى الميدان من جديد، لدراسة احتجاجات واعتراضات الملاك والحائزين المجاورين أو كل مدعي بحق عيني على العقار المعني، وللفضل في هذه الاعتراضات المثارة من قبلهم³، فيجب أن تراعى المسائل التالية :

أولاً / تقييد الاعتراضات بسجل خاص مفتوح لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص: تنص المادة (09) فقرة أولى من القانون (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " ... يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي...".

1- مقدم احمد، مرجع سابق، ص 85

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 156.

3- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 324.

يستشف من نص المادة المذكورة أن عمليات التحقيق العقاري تتم تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً، بداية بطلب فتح تحقيق عقاري للحائز وتعيين محقق عقاري أو اثنين لمباشرة عمليات التحقيق والتحري الميدانية مع المستفيدين من هذا الإجراء، والملأ المجاورين والحائزين بهدف معاينة حقوق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹.

فزيادة عن تلقي التصريحات التي يقوم بها المحقق العقاري واستلام وثائق الحائزين ودراسة كل الاحتجاجات المحتملة أثناء سير عملية التحقيق والتحري، يستوجب على مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي فتح سجل خاص مرقم ومؤشر تسلسلياً صفحة بصفحة، تدون فيه احتجاجات أو اعتراضات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

وهذه الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة أثناء التحقيق العقاري تتم بحضور المعارضين شخصياً أمام العون المحقق وتتم وفقاً لنص المادتين (12) و(14) من المرسوم (147/08) المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية أو عن طريق إرسال أو تبليغ الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقاً للأشكال القانونية التي يقرها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقانون تنظيم مهنة المحضر القضائي².

ثانياً / تكليف العون المحقق عند الاقتضاء للانتقال إلى أماكن المعاينة من جديد:
من خلال المادتين (11) فقرة (2) من القانون (02/07) و(14) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)³ نستنتج أنه يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء وفي حالة ما إذا أثبتت هذه الاعتراضات يكون إبدائها من المعارض أمام مدير الحفظ العقاري وهذا حسب مقتضيات المادة (11) من القانون (02-07)⁴، ويمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون

1- عزوي حازم، مرجع سابق، ص 110.

2- القانون رقم (03/06) المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 14 بتاريخ 08/03/2006، ص 21، لاسيما المادة (12) منه.

3- تنص المادة (11) فقرة 2 من القانون (02/07) المشار إليه أعلاه أنه: "... وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني". كما تنص المادة (14) من المرسوم التنفيذي (147/08) المذكور أعلاه أنه: "و إذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة (12) أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية (08) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات. يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بتتبع جديد إلى عين المكان".

4- التي تنص: "تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

(30) يوماً والتي يبدأ سريانها ثمانية (08) أيام بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت¹، تكون هذه الاحتجاجات والاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي² في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام على الأكثر ابتداء من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض، ويتعين على المحقق العقاري أن يتحرى في مدى صحة وجدية الاحتجاجات وتصريحات الحائز ذلك وفقاً المادة (10) فقرة (03) من قانون (02/07) والتي على أساسها يتم التنقل الميداني من جديد للعون المحقق قصد دراسة جدية هذه الاحتجاجات والاعتراضات المسجلة في السجل الخاص المعد لهذا الغرض، يحدد المحقق العقاري جلسة لمحاولة الصلح فإذا اتفق الطرفان يحرر محضر صلح بذلك، وإذا لم يتفقا يتم إعداد محضر عدم الصلح وللطرف المعني مهلة شهرين (02) لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، تخضع هذه الدعوى لإجراءات الشهر³، وتوقف جميع الإجراءات إلى غاية الفصل فيها بحكم قضائي.

ثالثاً / الصلح أثناء التحقيق العقاري: طبقاً لنص المادة (12) من قانون (02/07) يمكن للمحقق العقاري تحديد جلسة للصلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المرفوعة من طرفهم والمدونة في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي⁴، في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام على الأكثر ابتداء من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض، ويتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح بين مدعي الحيازة والمعترض عليها، يحرر إثر ذلك نوعين من المحاضر.

1. محضر صلح في حالة ما إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق.

2. محضر عدم صلح إذا باءت محاولة الصلح بالفشل⁵.

عند الاقتضاء، وقبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين، والحائزين من الجيران، أو كل

1- المادة (12) فقرة (3) من المرسوم التنفيذي (147/08) المذكور سابقاً.

2- المادة (11) من المرسوم التنفيذي (147/08).

3- المادة (11) من نفس المرسوم .

4- المادة (11) من نفس المرسوم .

5- المادة (12) من قانون (02/07) المذكور سابقاً : "يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضر بذلك، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح.

مدع آخر بحقوق عينية في العقار المعني، ويقوم بتحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية، ونتائج التحقيق يوجه إلى مدير الحفظ العقاري.

01- محاولة الصلح ناجحة:

إذا كُلت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح ويواصل الإجراء¹ مع أخذه بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداد المحضر النهائي².

وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي و الكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم³.

02- محاولة الصلح فاشلة:

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، ويبين فيه أن الإجراء موقوف، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين من تاريخ هذا المحضر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة⁴ طبقا للمادة (12) فقرة (03) من القانون (02/07) المؤرخ في 27 فبراير 2007⁵. وحسب المادة (17) فقرة (01) من مرسوم (147/08) المذكور أعلاه، فإنه تتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية⁶ وهذا طبقا للمادة (12) فقرة (05) من القانون رقم (02/07) التي تنص: "تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر".

1- المادة (15) من المرسوم التنفيذي (147/08) المذكور سابقا.

2- لأن المحضر المؤقت للتحقيق العقاري هو فقط الذي يكون محلّ تظلم واعتراض أمام المدير الولائي للحفظ العقاري.

3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 163.

4- المادة (16) من المرسوم (147/08) تنص على أنه "يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل محضر الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني منته شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة (12) من القانون رقم (02/07) المؤرخ في 9 صفر 1428 الموافق لـ 27 فبراير 2007 والمذكور أعلاه".

5- تنص المادة (12) فقرة (03) من القانون (02/07) المذكور أعلاه على ما يلي: "يجوز للمعتراض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين (2) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى".

6- وهو أجل الشهران (02) المقرر لتقديم الدعوى القضائية ابتداء من تاريخ محضر عدم الصلح.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية¹.

وحسب المادة (18) من المرسوم (147/08)، فإنه عند إبلاغه من طرف المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية، يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقف، إلى غاية صدور قرار قضائي، يبلغ أيضا الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

وتنص المادة (19) من المرسوم المذكور أنه : "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة (17) أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، يستمر التحقيق إذن طبقا لأحكام المادة (13) أعلاه، دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار"

وعليه وطبقا لهذه المادة فإنه في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري، وإذا تعذر على المحقق العقاري مواصلة التحقيق العقاري الموقف فإنه يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر وهذا حسب ما ورد في المادة (19) فقرة أخيرة من المرسوم المذكور أعلاه².

الفرع الثاني

إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب، بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه للقيام بعمليات الترقيم العقاري والشهر وإعداد وتسليم سند الملكية والذي يخضع وجوباً إلى إجراءات التسجيل والشهر باعتباره أساساً للترقيم الأول بالسجل العقاري³.

1- التعليم رقم (03)، المؤرخة في 27-12-2008، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، صفحة 14.

2- أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 81.

3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 173.

وقد نصت المادة (14) من قانون (02/07) على ما يلي " إذا نتج عن تحليل التصرفات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقته على العقار محل التحقيق العقاري ".¹

بعد الانتهاء من جميع المراحل، يتم تحرير المحضر النهائي من طرف المحقق العقاري والذي يكون بناءً على نتائج التحقيق الميداني ولاسيما تصريحات صاحب الطلب، شهادة شاغلي العقارات المجاورة، أقوال المعارضين وتصريحات كل من له مصلحة وبناءً على الوثائق المقدمة وكذا ما تلقاه من مستندات وما حرره من إشارات ومعاينات تكرر الوضعية المادية للعقار، فإذا أثبتت هذه النتائج أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، وفقاً للشروط المنصوص عليها في القانون المدني فإنه يعترف له بأحقته على العقار محل التحقيق العقاري ويدون ذلك في المحضر النهائي ويصدر مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري وهذا للتنفيذ طبقاً لمقتضيات المواد (15) و(16) من القانون رقم (02/07).¹

وإذا ثبت من خلال نتائج التحقيق أن صاحب الطلب لا يملك أي حق على العقار محل التحقيق، يدون ذلك في المحضر النهائي ويصدر مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري، وهذا ما سنحاول تفصيله وتبينه في العناصر التالية:

أولاً / إصدار مقرر الترقيم العقاري: بمقتضى نص المادة (15) من القانون رقم (02/07)² أنه بعد الانتهاء من التحقيق العقاري وبعد ثبوت حق الملكية لصاحب الطلب إثر تحليل التصريحات والأقوال والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، يحرر المحقق العقاري المحضر النهائي ويسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

يقوم مدير الحفظ العقاري وبعد الإطلاع على الملف ولاسيما المحضر النهائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة (13)

1- زنياني مسعودة وعلاق خديجة، مرجع سابق، ص 83.

2- تنص المادة 15 على أنه " في حالة إثبات حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ "

من القانون (02/07) مكرسا بذلك حق الملكية باسم صاحب الطلب ويقوم بإرساله إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل تنفيذه، وحسب المادة (20) من المرسوم رقم (147/08) يقوم المحافظ العقاري بموجب مقرر الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري¹، كما أنه وبموجب المادة (21) من مرسوم (147/08) المشار إليه أعلاه، يقوم مباشرة بعد إشهار مقرر الترقيم العقاري بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم (147/08) المؤرخ في 19 ماي 2008، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب طلب التحقيق مقابل الإمضاء على محضر تسليم سند الملكية².

وإذا كان العقار محل التحقيق مشاعاً، فإن السند يسلم إلى أحد المالكين في الشيوخ على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أو على أساس وكالة موثقة تطبيقاً لنص المادة (22) من المرسوم (147/08)³.

ولإتمام عملية التحقيق العقاري وضبط إجراءاته، فإنه طبقاً للمادة (23) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) فإن مديرية الحفظ العقاري تمسك لكل تحقيق مغلق ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة المحافظ العقاري ولما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري المنصوص عليه في المادة (17) من القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27 فيفري 2007 .

كما ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية هذا وقد تضمنت التعليلة المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية إجراء يتعلق بالعقارات المشهورة قبل تاريخ الفاتح من مارس 1961 التي تمسها عمليات التحقيق العقاري بأنه في حالة القيام بإشهار على نحو ما سبق ذكره على هذه العقارات والتي تكون فقدت حدثتها فإنه يجب شطب الإجراء المناسب المتخذ آنذاك وفي صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي هي مختصة إقليمياً يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي :

1- وبمقتضى نص المادة (17) في الفقرتين (02) و (03) من المرسوم (147/08)، يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية في الحال بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عنها في المادة (27) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المحل العقاري التي تقضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار، وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 333.

3- أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 94.

إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات إلى المحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يعلم مدير الحفظ العقاري زميله في الولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني¹.

ثانياً / إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري: إستناداً لنص المادة (17) من قانون (02/07) السالف الذكر إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري الذي يجب أن يكون مسبياً، ويبلغه حسب الحالة للمعني صاحب الطلب أو يسلم لوالي الولاية في حالة عملية جماعية وذلك في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليم سند ملكية المنصوص عليه في المادة (04) من القانون (02/07) ويكون مقرر الرفض هذا قابلاً للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً².

لهذا إذا استنتج المحقق العقاري بعد تحليل تصريحات صاحب الطلب والملاك المجاورين وأقوالهم والشهادات والوثائق المقدمة، وكذا التحريات التي قام بها المحقق أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني أو أن العقار يدخل ضمن الأملاك الوطنية، أو أنه يدخل ضمن الأملاك الوقفية أو أن العقار خضع لإجراءات المسح العام للأراضي بموجب الأمر رقم (74/75)، أو أن صاحب الطلب يحوز على سند ملكية حرر بعد أول مارس 1961، أو حرر قبل 01-03-1961 لكنه يعكس الوضعية العقارية الحالية، ففي هذه الحالات يعد مدير الحفظ العقاري مقرر الرفض على أن يكون مسبياً و يبلغ لصاحب الطلب³.

وحسب المادة (17) من قانون (02/07) المذكورة آنفاً، فإنها لم تشر إلى الطريقة التي يتم بها تبليغ مقرر الرفض لصاحب الطلب حتى يكون هذا التبليغ قانونياً ومنتجاً لآثاره وبذلك يمكن حساب آجال الطعن القضائي، كما أن المادة لم تحدد آجال الطعن القضائي

1- شريالي مواز، مرجع سابق، ص 94.

2- تنص المادة 17 " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررًا مسبياً يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً. يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه."

3- أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 94 .

وتركت ذلك للقواعد السارية في هذا الشأن لاسيما المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإنما ركزت فقط على وجوب تبليغ مقرر الرفض إلى المعني، أو إلى الوالي في حالة التحقيق في إطار العملية الجماعية في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب على أقصى تقدير.¹

وتجدر الإشارة إلى أنه من الناحية العملية، أن صاحب الطلب يتصل بمديرية الحفظ العقاري ويتم تسليمه مقرر رفض الترقيم العقاري بعد الإمضاء على محضر استلام.²

المطلب الثاني

المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري

يترتب على الشكاوى والاعتراضات التي تثار أثناء تطبيق قانون (02/07) المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي رقم (147/08) المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ضرورة عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة طبقا للقواعد والشكليات المحددة في القواعد العامة أو طبقا للقانون والمرسوم التنفيذي المذكورين أعلاه.

لهذا فقد جاء قانون (02/07) بإجراءات دقيقة يتبعها المحقق العقاري المعين من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي بهدف معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية و التي تبدأ بإيداع طلب فتح تحقيق عقاري من طرف المعني على مستوى مديرية الحفظ العقاري الولائية مرفقا بالملف المطلوب، يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب المقدم دراسة دقيقة وفي حالة رفضه لسبب من الأسباب، يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة برفض طلب فتح التحقيق يبلغها للمعني عن طريق إجراءات التبليغ، والتي تكون محل طعن قضائي أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة في الآجال القانونية.³

لكن في حالة قبول الطلب يعد مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري يعين من خلاله محقق عقاري والذي ينتقل إلى موقع العقار ويعاين الحيابة وشروطها ويعد فور

1- بقعة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2013-2014، ص 183 .

2- أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 97 .

3- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 336 .

انتهائه محضر مؤقت الذي يكون موضوع إشهار واسع عن طريق اللص في لوحة إعلانات بمقر البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق¹.

قد تثار احتجاجات في مدة الشهر المقررة لذلك والتي يكون فيها المحضر المؤقت محل إشهار، عندها يقوم المحقق العقاري بإجراء محاولة الصلح بين الأطراف لتقريب وجهات النظر، إذا باءت محاولات الصلح بالفشل يحضر محضر عدم الصلح و يسلمه للأطراف ويكون على عاتق الطرف المعارض رفع دعوى قضائية خلال شهرين من تاريخ استلام محضر عدم الصلح ويتوقف على إثر ذلك إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي.

أما في حالة عدم وجود اعتراضات يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي الذي يصدر بناء عليه مقرر الترقيم العقاري من لدن مدير الحفظ العقاري الولائي والذي بدوره يرسله إلى المحافظ العقاري لشهره وإعداد سند الملكية، والذي بدوره - مقرر الترقيم - يكون قابلاً للطعن القضائي أمام الجهات القضائية المختصة².

فإذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر يتضمن رفض الترقيم العقاري والذي يبلغ للمعني ويكون قابلاً للطعن فيه بدعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة.

وإذا تم الترقيم العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، يرفع مدير الحفظ العقاري دعوى قضائية يطالب من خلالها بإلغاء الترقيم العقاري، ويقدم شكوى أمام السيد وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، وفي ما يلي سنحاول استعراض هذه العناصر وتناولها بشيء من التفصيل في الفروع التالية:

الفرع الأول

المنازعات التي يؤول فيها الاختصاص للقضاء الإداري

عند إيداع طلب فتح تحقيق عقاري من طرف الشخص المعني بهدف معاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية طبقاً لنص المادة (04) من قانون (02/07) يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسة الطلب مع الوثائق المرفقة، فإذا تبين أن الطلب غير مقبول لسبب من الأسباب يعلم المدير الولائي للحفظ العقاري المعني برفض طلبه بموجب مذكرة رفض طلب فتح التحقيق

1- عزوي حازم، مرجع سابق، ص 111 .

2- بن دعاس سهام، التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه، مداخلة ملقاة، جامعة المدية، ص 06 .

والتي تكون قابلة للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية¹، كما يمكن أن تنتهي عملية سير إجراءات التحقيق إلى رفض الترقيم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري عندما لا تؤدي إلى نتيجة، وفي حالات أخرى يتم رفض شهر سند الملكية من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد وشهر سند الملكية، وفي كلتا الحالتين يؤول الاختصاص للمحكمة الإدارية المختصة كما يمكن أن تختص هذه الأخيرة بالمنازعات الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري طبقاً للمادة (18) من قانون (02/07)²، ولتسليط الضوء أكثر على هذه المنازعات نقوم بتقسيم هذا الفرع إلى ثلاث عناصر، نتناول في العنصر الأول الدعوى الإدارية المرفوعة ضد مدير الحفظ العقاري، وفي العنصر الثاني الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري وفي العنصر الثالث دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري للمعني.

أولاً / الدعوى الإدارية المرفوعة ضد مدير الحفظ العقاري: يلزم مدير الحفظ العقاري الولائي عند عدم قبوله لطلب فتح تحقيق عقاري بتحرير وإعداد مذكرة رفض الطلب، أو في حال عدم الوصول إلى نتيجة بعد فتح تحقيق عقاري إلى إعداد مقرر رفض الترقيم وفي الحالة الإيجابية يعد مقرر الترقيم العقاري وهذه الحالات الثلاث تكون محل طعن قضائي أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة والتي سنتناولها فيما يلي:

1- دعوى إلغاء مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري: إذا تبين من خلال فحص طلب فتح التحقيق العقاري بالملف المرفق بأن شروط فتح التحقيق العقاري غير متوفرة، كأن يكون العقار قد خضع لعمليات المسح العام للأراضي بموجب الأمر رقم (74/75)، أو أن العقار يدخل ضمن الأملاك الوقفية أو الوطنية، أو أن سند الملكية الخاص بالعقار محرر بعد 01-03-1961 أو أن مدة الحياة غير كافية، فيصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة برفض طلب فتح تحقيق عقاري ويسلمها للمعني بعد إمضائه على محضر الاستلام.

تكون مذكرة رفض الطلب قابلة للطعن فيها بدعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً في أجل 04 أشهر من التبليغ الشخصي طبقاً لنص المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع الأخذ بعين الاعتبار المادة (831) من نفس القانون المذكور وترفع الدعوى طبقاً للشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1- أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 101 .

2- خديم بشير، مرجع سابق، ص 91 .

فطبقاً لنص المادة (17) فقرة (03) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المدعي ملزم بإشهار عريضة افتتاح الدعوى لأنها متعلقة بعقار و لكن و بالنظر إلى تطبيق شروط قانون (02/07) تميز بين العقارات التي لم تحرر بشأنها سند ملكية وفي هذه إحالة لا مجال لتطبيق المادة (17) أما إذا تعلق طلب فتح التحقيق بعقار حرر بشأنه سند ملكية قبل 01-03-1961 وكان هذا السند مشهر فإن المدعي ملزم بشهر عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم القبول ويقع عبء إثبات أن الدعوى القضائية تتعلق بعقار مشهر على مديرية الحفظ العقاري¹.

2- دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري: إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن مدير الحفظ العقاري الولائي وعملاً بنص المادة (17) من قانون (02/07) ملزم بإعداد مقرر رفض الترقيم العقاري ويكون هذا المقرر مسبباً ويبلغ في أجل لا يتعدى (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، حسب الحالة للمعني صاحب الطلب الحائز إذا كان الإجراء فردي أو للوالي إذا كان الإجراء جماعي للتحقيق العقاري لمباشرة إجراءات الطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقاً لنصوص مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المادتين (800) و (801) منه².

وطبقاً لنص المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) فإن آجال رفع الدعوى هي شهرين تسري من تاريخ التبليغ بمقرر الرفض، وتخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقاً للأحكام التي حددتها المواد (17)، (18) و (19) من المرسوم التنفيذي (147/08) ويترتب على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في المواعيد المحددة قانوناً والمشار إليها في المادة (17) من المرسوم التنفيذي المذكور آنفاً³، تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتاً³.

فالمدعي يصبو من خلال رفعه للدعوى القضائية أمام المحكمة الإدارية الحكم بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري وترقيم العقار محل الطلب باسمه، وغالباً ما يستعين القاضي بخبير عقاري لمعاينة واقعة الحياة و تحقق شروطها كما يتحقق من الخبرة القضائية من أن العقار لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية⁴.

1- مقدم احمد، مرجع سابق، ص 106 .

2- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 176 .

3- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 337 .

4- خديم بشير، مرجع سابق، ص 96 .

وعلى الصعيد العملي فإن المحكمة الإدارية تبسط رقابتها على مقرر الترقيم وتنتظر في حيازة المدعي للعقار وأحقية في تملكه بالتقادم المكسب وفي هذه الحالة تطبق المحكمة الإدارية القواعد العامة وتبني حكمها على ذلك، وفي حال صدور حكم قضائي لفائدة صاحب الطلب يبلغ إلى مديرية الحفظ العقاري ويقوم المحقق العقاري بإعداد المحضر النهائي يضمنه الحكم القضائي الإداري، ويعد مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري يرسله إلى المحافظة العقارية لإشهاره وعلى إثر ذلك يعد المحافظ العقاري سند ملكية يسلم إلى صاحب الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري¹.

3- دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري: يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم العقاري ويرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً لإشهاره ويعد المحافظ العقاري سند الملكية الذي يسلمه إلى مدير الحفظ العقاري ليسلمه بدوره إلى صاحب الطلب عن طريق محضر استلام، ويكون هذا المقرر قابلاً للطعن فيه بدعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة من طرف صاحب الطلب نفسه إذا اكتشف وجود خطأ في الحدود أو المساحة ويكون أجل رفع الدعوى طبقاً لنص المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² وهي خلال (04) أشهر من تاريخ التبليغ بسند الملكية مع إلزامية شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً وهذا تطبيقاً لنص المادة (17) فقرة (03) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم العقاري إذا تم الترقيم على عقار مملوك له، أو في حيازته أو يملك فيه حقوق عقارية، وفي هذه الحالة لا يعتد بالأجل (04) أشهر المنصوص عليها في المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أساس أن مقرر الترقيم لم يبلغ للمالك الحقيقي، مع إلزامية شهر العريضة الافتتاحية للدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً³.

وهنا يطرح التساؤل حول حصر الطلب القضائي أمام القضاء الإداري إما في إلغاء مقرر الترقيم أو إلغاء سند الملكية أو في إلغائهما معاً، وفي هذا المقام تنص المادة (17)

1- مقدم احمد، مرجع سابق، ص 110 .

2- تنص المادة (829) ق إ م إ على أنه "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

3- بقعة فريد، مرجع سابق، ص 131 .

فقرة (02) من قانون (02/07) أن مقرر الترقيم العقاري يكون قابلاً للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية وعليه فإن دعوى الإلغاء تنصب على مقرر الترقيم العقاري وفي حالة إلغائه يلغى معه سند الملكية¹.

في حالة صدور حكم قضائي لصالح المدعي يبلغ هذا الأخير إلى مدير الحفظ العقاري الذي يوجهه إلى الموثق لإيداع الحكم القضائي القاضي بإلغاء مقرر الترقيم العقاري وسند الملكية، وعلى إثر ذلك يقوم الموثق بإيداع هذا الحكم لدى المحافظة العقارية لإشهاره ويؤشر على البطاقة العقارية المؤقتة².

ثانياً / الدعوى الموجهة ضد المحافظ العقاري: تنص المادة (16) فقرة الأولى من القانون (02/07) على أنه " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري..."

يفهم من نص المادة المذكورة أنه يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية يطالب فيها بإلغاء الترقيم العقاري في حالة قيام المحافظ العقاري شهر مقرر الترقيم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير³.

وتكون آجال رفع الدعوى سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار⁴ باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له بالمرسوم التنفيذي رقم (91-65) المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، فالدولة تكون المسؤولة عن الأخطاء التي تسبب أضراراً للغير في حالة ارتكابها من طرف المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، وتحفظ بحق الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ جسيم.

وفي كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور (15) سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ⁵.

ثالثاً / الدعاوى القضائية التي ترفعها مديرية الحفظ العقاري: إن إجراء شهر الحقوق العقارية المعاينة والمثبتة في مقرر الترقيم العقاري يعد نقطة الانطلاق الوحيدة لحق الملكية

1- بن دعاس سهام، مرجع سابق، ص 06 .

2- مقدم احمد، مرجع سابق، ص 111 .

3- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 178 .

4- ينظر نص المادة (23) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

5- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 338 .

المكرس لعملية التحقيق العقاري، إلا أنه لا يكسب سند الملكية المعد وفقاً لأحكام قانون (02/07) والمرسوم التنفيذي (147/08) حجية مطلقة¹، ونتيجة لذلك نصت المادة (18) من قانون (02/07) على إمكانية المطالبة بإلغاء مقرر الترقيم العقاري حيث نصت على أنه " في حالة اكتشاف ترقيم تمّ على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

يفهم من نص المادة المذكورة أن في حالة اكتشاف مدير الحفظ العقاري أن الترقيم العقاري ارتكز على أساس تصريحات مغلوطة وغير صحيحة أو أستاذ إلى وثائق مزورة استعملها الحائز، يقوم مدير الحفظ العقاري برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة يطالب من خلالها إلغاء الترقيم العقاري وترفع الدعوى القضائية لفائدة وزير المالية ممثلاً قانونياً بمدير الحفظ العقاري².

فإذا صدر حكم قضائي من المحكمة الإدارية يقضي بإلغاء مقرر الترقيم العقاري وبالنتيجة إلغاء سند الملكية، فإنه يجب إيداع هذا الحكم طبقاً للأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم (63/76) المؤرخ في 09-12-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بغرض إشهاره والتأشير عليه في البطاقة العقارية المؤقتة³.

كما خول المشرع لمدير الحفظ العقاري الولائي تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية المختص لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري نتيجة لعملية المعاينة والتحقيق الميداني بحيث يقتضي إثبات هذه الوقائع ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير واستعمال المزور طبقاً للقواعد العامة لقانون العقوبات وقانون الإجراءات الجزائية، وهذا للاستناد عليها في رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية وفي هذا الصدد يرجى الفصل في دعوى الإلغاء إلى حين الفصل في الدعوى العمومية⁴.

1- عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة، الجزائر ص 230 .

2- خديم البشير، مرجع سابق، ص 92 .

3- بن دعاس سهام، مرجع سابق، ص 06 .

4- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 339 .

الفرع الثاني

المنازعات التي يؤول فيها الإختصاص للقضاء العقاري

إن القانون (02/07) المتضمن معاينة الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري مبني على أساس التقادم المكسب، وبالتالي من الضروري على المحقق العقاري أن ينتقل إلى الميدان لمعاينة الحياة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب والتأكد من وقائع الحياة وتوفر شروطها وأركانها مع مراعاة حقوق المالكين والحائزين المجاورين بما فيها الدولة وجماعاتها الإقليمية ومصالح الأوقاف، والذين يمكن لهم تقديم اعتراضات أمام العون المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض بمصالح الحفظ العقاري للاعتراض على صفة الحائز، ويكون هذا بعد أن يقوم المحقق العقاري بمحاولة إجراء عملية الصلح بين الأطراف المتنازعة وتبوء المحاولات بالفشل، حينها يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر عدم الصلح يبين فيه توقيف إجراء التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي¹.

وترفع الدعوى القضائية في هذه الحالة من قبل المعارض المالك أو الحائز شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً خاضعاً للقانون الخاص، وينصب موضوع النزاع على الطعن في مدى مشروعية حياة الحائز الفعلي بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقيق مواصفاتها القانونية أو كونها حياة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحياة كالإكراه، اللبس أو الخفاء².

وترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة باعتبارها دعوى منصبة على عقار سواء كانت دعوى ملكية أو حياة وهذا في أجل شهرين كما نصت عليها المادة (12) فقرة (03) من قانون (02/07) ابتداء من تاريخ استلام محضر عدم الصلح، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً لفوات الآجال القانونية³.

وقد ألزم المشرع وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية خلال (08) أيام على الأكثر التي تلي نهاية مدة الشهرين.

1- مقدم أحمد، مرجع سابق، ص 106 .

2- بقعة فريد، مرجع سابق، ص 339 .

3- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 181 .

الفرع الثالث

المنازعات التي يؤول فيها الاختصاص للقاضي الجزائي

بالرجوع لنص المادة (18) من قانون (02/07) والتي تنص على أنه " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

يستشف من نص المادة المذكورة أن المشرع خول الحق لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً لرفع شكوى أمام وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة في حالة تقديم الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة والتي يمكن أن تشكل جريمة يعاقب عليها بنصوص قانون العقوبات وتكون محل متابعة جزائية ضد الحائز¹.

ويلاحظ في هذا النص أنه قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي دون بقية المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، باعتباره الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري، بحيث كان من المفترض أن يوسع من دائرة من لهم الحق في تحريك الدعوى العمومية لكل متضرر من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية أو من له حق عيني على عقار طبقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية².

يحق للمحافظ العقاري بعد صدور حكم جزائي نهائي أن يتخذ كل التدابير اللازمة لإصلاح الوضع بما فيها رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً فحواها إلغاء الترقيم العقاري³.

1- عزوي حازم، مرجع سابق، ص 111 .

2- خديم البشير، مرجع سابق، ص 93 .

3- بن دعاس سهام، مرجع سابق، ص 07 .

الخاتمة

إن دراسة مختلف القوانين العقارية التي تبنتها الجزائر والتي تعاقبت منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، تبين أن كل سلطة سياسية تسن أنظمة عقارية بما يخدم أهدافا معينة غالباً ما تعالج أوضاع آنية، وتفكر لأي نظرة مستقبلية.

فبعد استقلال البلاد اتخذت الدولة الجزائرية تدابير معينة لضمان حماية الأملاك الشاغرة وهذا عن طريق استرداد الأراضي التي نهبها المعمرين، وتأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية.

نظراً للمجهودات المبذولة من طرف الدولة الجزائرية في تحديث منظومتها القانونية إلا أن مشكل العقار في الجزائر لم يحل بعد، الشيء الذي يؤثر في بناء وتوطيد واستقرار أي مجتمع يسعى إلى الرقي وتحقيق الرفاهية، ولعلاج هذا الوضع يجب على السلطات العمومية، الجهات التشريعية، والإدارة، أولاً وقبل كل شيء، أن تعيد تحديد الأهداف المقصودة بصفة دقيقة وذلك بتجنيّد المهارات وتوفير الوسائل المادية الضرورية، قصد ضبط النظام العقاري، لأن أهمية الموضوع تفرض ذلك، الشيء الذي لن يتأتى إلا بإتمام عمليات المسح العام لتكتمل الصورة المثلى للملكية وفق ما هو مرسوم في أبعاد المشرع.

إدراكاً وتيقناً من المشرع الجزائري لهذه الحتمية، ورادة منه في تطهير الوضعية العقارية في انتظار تعميم عمليات المسح العام بادرت الدولة الجزائرية إلى إيجاد الآليات والوسائل القانونية التي تخول لكل حائز لعقار لم تشمله بعد عملية المسح، الحصول وبفضل إجراءات بسيطة وفي آجال معقولة على سند ملكية.

لذلك صدر القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27-02-2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي ألغى ضمناً عقد الشهرة بالمادة (19) منه، وبصدور المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ألغى عقد الشهرة صراحة في المادة (24) منه، ولهذا فإن آلية إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يعد أحدث آلية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، كما يعول عليها كثيراً كأداة للتطهير العقاري وفقاً للمقاييس المعتمدة في المسح العام للأراضي كما أنها تتميز بأكثر مصداقية ودقة من عقد الشهرة، حيث تخضع الملكية العقارية

المراد تطهيرها وفقاً لهذه الآلية إلى تحري واسع ودقيق من طرف مفتشي أملاك الدولة وتحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً.

ولهذا وبعد دراستنا للموضوع توصلنا إلى عدة نتائج نحاول سردها كالآتي :

- تتم عملية التحقيق بالتوازي مع عمليات المسح العام للأراضي وبصفة مستقلة عنها وتكون تحت سلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً وتنتهي بتسليم سند ملكية يستطيع من خلالها ممارسة حقوقه كحصوله على رهن عقاري من هيئات القرض أو شهادات التعمير.

- يعتبر سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري سند إداري رسمي يعد من قبل مدير الولائي للحفظ العقاري طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه يتضمن إشهار الملكية عن طريق النقاد المكسب، وهو سند ملكية رسمي يعتد ويحتج به على الجميع ويمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة.

- تعتبر عملية التحقيق العقاري مسح شخصي يساهم بصفة غير مباشرة في مشروع مسح الأراضي العام الذي تبنته الدولة من خلال المرسوم (74-75) وتطهير الملكية العقارية الخاصة وذلك في وقت قياسي عكس المسح العام الذي يتسم بطول المدة وتكاليفه وأعبائه الكثيرة التي تتحملها خزينة الدولة .

- آلية تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري تتم بصفة اختيارية من طرف المالك أو الحائز للعقار وعلى نفقته الشخصية، عكس عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر آلية دائمة و بصفة إجبارية وعلى نفقة خزينة الدولة.

- الملاحظ أيضاً أن المشرع وعند تبينه لهذه الآلية كان يهدف من ورائها إلى تطهير أكبر قدر ممكن من الملكية العقارية الخاصة غير المسووحة، إلا أن النتائج المحققة في الميدان كانت عكس ما يتوقع وهذا لعدة اعتبارات وأسباب كانت عائقاً في نجاح هذه الآلية نظراً لحدوثها من جهة وجهل الأشخاص للنصوص القانونية المتعلقة بالتحقيق العقاري من جهة أخرى .

- يفتح التحقيق في إطار هذه العملية إما بصفة فردية أو بصفة جماعية وذلك في إطار إنجاز برنامج بناء وتهيئة عقارية ريفية كانت أو حضرية، ويمكن أن يكون فتح التحقيق العقاري بطلب من الدولة ولفائدها أو لفائدة مجموعتها الإقليمية أو مؤسسة الأوقاف.

- يشار بشأن تطبيق عملية التحقيق العقاري من بدايتها إلى حين صدور مقرر الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية إلى العديد من المنازعات نظمها المشرع في إطار القانون (02-07) ومرسومه التطبيقي (08-147) منها ما يختص بالفصل فيها القضاء العادي أو القضاء الإداري حسب طبيعة كل منازعة.

إن نجاعة عملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية في إطارها تصطدم بعدة عقبات ومشاكل في الجانب العملي تحول دون تحقيق الأهداف المنشودة من تطبيق هذه الآلية والنصوص القانونية المنظمة لها، ولهذا حاولنا أن نحصر بعض من هذه الإشكاليات والتوصيات المقترحة والتي في نظرنا يمكن أن تهدف إلى تذليل بعض الصعوبات التي تعترض تطبيق إجراءات التحقيق العقاري وكذا إزالة بعض الغموض واللبس على الكثير من جزئياته هذا بعد اتصالنا بمصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري و من بين هذه التوصيات نذكر منها.

- أنه وبالرغم من مرور أكثر من عشر سنوات من صدور القانون إلا أن غالبية المواطنين يجهلون نصوص هذا القانون و هذا ما يعكس قلة الطلبات المودعة، فمثلا في ولاية الوادي وحسب آخر إحصائية لمديرية الحفظ العقاري، نجد مجموع الطلبات المودعة من بداية تطبيق القانون إلى غاية 25-04-2017 هو 657 ملف فقط تم إعداد 293 سند ملكية، وبالتالي هذا لا يساعد في تطهير الملكية العقارية الخاصة، إذا فالمسؤولية تقع على عاتق الدولة في تسخير كافة وسائل الإعلام (سمعي، بصري ومقروء) بهدف تحقيق إشهار واسع لعملية التحقيق العقاري.

- ضرورة إصدار تعليمات تلزم الإدارات المعنية باحترام الآجال المناسبة للرد لأنه من أسباب تأخر عملية التحقيق العقاري عدم رد المصالح المعنية (مديرية أملاك الدولة مصالح البلدية ومديرية الأوقاف) في الآجال المناسبة

- ضرورة إعادة النظر في الشرط الوارد بالتعليمية رقم (2696) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلق بسنة الإنجاز قبل 1985 إذا تعلق الأمر بمبنى لأن ذلك من شأنه تعطيل عملية التحقيق العقاري.

- ضرورة تسريع إجراءات تلك العمليات التي تتوقف لمدة زمنية طويلة، كالحالة التي تفشل فيها محاولة الصلح ويكون للمعترض أجل شهرين لرفع دعوى قضائية، يتوقف على إثرها التحقيق العقاري إلى حين الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة ، إذ غالبا ما يشمل المسح

العام هذه المناطق نظرا للمدة الزمنية المعتبرة للفصل في الاعتراض، وهذا ما ينجم عليه رفض إشهار مقرر الترقيم من طرف المحافظ العقاري على أساس أن هذا القسم مودع لديه. وفي الأخير نخلص إلى أن عملية تطهير العقارات تستوجب تظافر عدة جهود من طرف الدولة والأفراد على حد سواء وتوفير الإمكانيات والوسائل اللازمة للوصول إلى تطهير شامل للملكية العقارية الخاصة على مستوى التراب الوطني.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية:

أ- الدستور:

01- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي (438/96) المؤرخ في 1996/12/07، المعدل والمتمم بالقانون (19/08) المؤرخ في 2008/11/15، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 63.

ب- القوانين:

02- القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر (26/95)، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55.

03- القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 52.

04- القانون (02/06) المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المنشور بالجريدة الرسمية، لسنة 2006، العدد 14.

05- القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 15.

06- القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.

ج- الأوامر:

07- الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1971، العدد 97.

08- الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 2007/05/13، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31.

09- الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 52.

د- المراسيم :

- 10- المرسوم (32/73) المؤرخ في 1973/10/05، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1973، العدد 15.
- 11- المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30 .
- 12- المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30 .
- 13- المرسوم (210/80) المؤرخ في 1980/09/13، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية 1980، العدد 38.
- 14- المرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، المعدل والمتمم للمرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1984 العدد 71.
- 15- المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1989، العدد 54.
- 16- المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ 1991/03/02، المتضمن المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 10.
- 17- المرسوم التنفيذي (176/91) المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (03/06)، المنشور بالجريدة الرسمية، لسنة 2006، العدد 01.
- 18- المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.
- 19- المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي (234/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 13.

20- المرسوم التنفيذي (116/92) المؤرخ في 14/03/1992، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 21.

21- المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 07/04/1992، المعدل والمتمم للمرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية، لسنة 1992، العدد 26.

22- المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76)، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، لسنة 1993، العدد 34.

23- المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 28/10/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 75.

24- المرسوم التنفيذي رقم (08-147) المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المنشور بالجريدة الرسمية، لسنة 2007، عدد 26.

هـ - المنشورات والقرارات الوزارية :

25- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002، المتضمن تحديد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 37.

و- التعليمات والمذكرات :

26- التعليمات رقم (03)، المؤرخة في 27-12-2008، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

ثانيا / الكتب والمؤلفات :

27- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.

28- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، الطبعة الثامنة دار هومة، الجزائر، 2013.

29- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة الجزائر، سنة 2006.

- 30- بوضياف عمار، القضاء الإداري في الجزائر، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2008.
- 31- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر 2009.
- 32- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2014 .
- 33- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، 2008 .
- 34- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة الجزائر، 2013 .
- 35- سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، منشورات كلبيك، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2013.
- 36- شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2003.
- 37- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 38- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة الجزائر، 2011.
- 39- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغداد، الجزائر، سنة 2009.
- 40- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.

ثالثا - الرسائل الجامعية :

- 41- أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2014- 2015.
- 42- بقة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2013-2014.

- 43-** بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010.
- 44-** حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة بسكرة، 2015-2016.
- 45-** حويذق عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي.
- 46-** خديم بشير، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2012-2013.
- 47-** رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 48-** رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 1999-2000.
- 49-** رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة السنة الجامعية 2009-2010.
- 50-** زنياني مسعودة وعلاق خديجة، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية، سنة 2012-2013 .
- 51-** شامة إسماعين، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 1998-1999.
- 52-** شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد جامعة تلمسان، الجزائر.
- 53-** طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة السنة الجامعية 2013-2014 .

54- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010 .

55- ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، 2006-2007.

رابعاً - المقالات:

56- بن دعاس سهام، التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنه، مداخلة ملقاة، جامعة المدية

57- ميساوي حنان، مقال بعنوان المحافظ العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية، مجلة الدراسات القانونية التي تصدر عن مركز البصيرة، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، لسنة 2013 العدد 18.

خامساً - المجلات القضائية :

58- مجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول.

59- مجلة القضائية لسنة 2003، العدد الأول.

60- مجلة القضائية لسنة 2003، العدد الثاني.

61- مجلة مجلس الدولة لسنة 2002، العدد الأول.

سادساً - المواقع الإلكترونية :

62- مراحي ريم، مداخلة بعنوان أثر الوثائق المساحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية جامعة عنابة، المنشور بالموقع الإلكتروني (www.Univ-medea.dz/fac).

فهرس

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير.....
أب-ت	مقدمة.....
04	الفصل الأول: نظام تطهير الملكية العقارية الخاصة.....
05	المبحث الأول: التطور القانوني لنظام تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة
05	المطلب الأول: قصور عقد الشهرة.....
06	الفرع الأول: تعريف عقد الشهرة.....
06	الفرع الثاني: أهمية عقد الشهرة.....
07	الفرع الثالث: الشروط الخاصة بإعداد عقد الشهرة.....
09	الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة بعقد الشهرة.....
16	المطلب الثاني: حدود شهادة الحياة.....
17	الفرع الأول: مفهوم شهادة الحياة.....
22	الفرع الثاني: شروط إعداد و تسليم شهادة الحياة.....
25	الفرع الثالث: منازعات شهادة الحياة.....
28	المبحث الثاني: سياسة التطهير العقاري في الجزائر.....
28	المطلب الأول: رفع إحتكار الدولة للمعاملات العقارية.....
28	الفرع الأول: مراجعة المرسوم (15/64) المتعلق بحرية المعاملات العقارية..
29	الفرع الثاني: تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي
31	الفرع الثالث: رفع إحتكار المعاملات العقارية في المحيط العمراني.....

32	المطلب الثاني: تفعيل الهيئات المكلفة بالمسح.....
33	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
39	الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي.....
41	الفرع الثالث: المحافظة العقارية.....
46	الفصل الثاني: آلية معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....
47	المبحث الأول: الإجراءات المتبعة لمعاينة حق الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.....
48	المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا.....
48	الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلا.....
49	الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.....
50	المطلب الثاني: فتح التحقيق العقاري.....
50	الفرع الأول: الإجراء الفردي لمعاينة الملكية عن طريق التحقيق.....
54	الفرع الثاني: الإجراء الجماعي لمعاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري...
56	المبحث الثاني: تحرير وإعداد سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه.....
56	المطلب الأول: إجراءات تسليم سند الملكية.....
58	الفرع الأول: الاعتراضات الناجمة عن عملية التحقيق.....
62	الفرع الثاني: إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.....

66	المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.....
67	الفرع الأول: المنازعات التي يؤول فيها الاختصاص للقضاء الإداري.....
73	الفرع الثاني: المنازعات التي يؤول فيها الاختصاص للقضاء العقاري.....
74	الفرع الثالث: المنازعات التي يؤول فيها الاختصاص للقاضي الجزائي.....
75	الخاتمة.....
	الملاحق.....
79	قائمة المصادر والمراجع.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

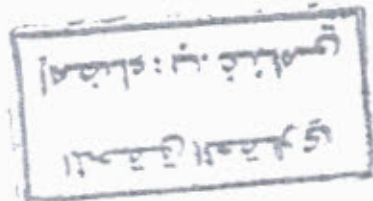
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية



التعليمية

27 SEP. 2008

المؤرخة في

003

رقم

المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري
و معاينة حق الملكية العقارية
و تسليم سندات الملكية

سنة 2008

سن القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

و قد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

تحدد هذه التعليمات الطريقة الواجب انتهاجها في هذا الشأن.

1 - تعريف عام بالإجراء:

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال، هدف استراتيجي، و أن إنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.

و بالتالي، و لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنوي.

لهذا السبب أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 إجراء تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما.

خلافًا لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية و إلزامية لكل إقليم البلدية، فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب.

بالطريقة التي أعد بها، و مع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية، فهذا الإجراء، بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية، و وضع المعالم و الإخضاع لمعايير مسح الأراضي، يشكل تمهيد لعملية المسح و من ثم يسمح، لاحقًا، بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة.

2 - مجال التطبيق:

تطبق أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري.

تجدر الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" و كذا الأملاك الوقفية، هي مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام.

3 - تدابير تحضيرية:

إن مدير الحفظ العقاري للولاية هو المسؤول الأول عن العملية، و بهذه الصفة يتعين عليه أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق العملية و لحسن سيرها.

لهذا الغرض يحرص، و بالاعتماد على خلية دائمة تتصب على مستوى المديرية، لاسيما على :

- وضع في متناول، الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري إضافة إلى القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 و مرسومه التنفيذي، و هاته التعليمات و دليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء؛
- توفير السجلات و المطبوعات الضرورية للعملية؛
- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، و الحرص على العمل به؛
- تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتمس منها في إطار التحقيق العقاري؛
- وضع مؤشر لمتابعة العمليات، و العمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء؛
- توفير للأعوان المدعويين للقيام بالتحقيقات العقارية، الدعم اللازم للقيام بمهمتهم.

من جهته، على العون المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري أن يلم جيدا بالأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالإجراء.

4 - سير الإجراء:

1.4 - فتح التحقيق العقاري:

بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، 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 الكيفيتين الآتيتين.

1.1.4 - تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية:

1.1.1.4 - إيداع الطلب:

يوجه الطلب، المحرر في إستمارة نموذجة (ملحق 1)، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مرفقا بالوثائق التنظيمية التالية:

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في ما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية، التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقييمه و أسماء المجاورين ؛
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.

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 2).

كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم و مختوم لتلقي كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري (ملحق 3).

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع (ملحق 4)، و يفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص.

2.1.1.4 - دراسة الطلب:

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، و ذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب: حائز، مالك فردي أو في الشيوع. يتحقق إذا من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني و ليس

بصفته وسيطا. يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح. كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.

3.1.1.4 - مقرر فتح التحقيق العقاري:

- إثر تسجيل الطلب، و في حالة ما إذا تم قبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري (ملحق 5) الذي يتضمن:
- اسم، لقب و رتبة العون المحقق؛
 - موضوع مهمة المحقق العقاري؛
 - تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري؛
 - اسم و لقب و لقب أب صاحب أو أصحاب الطلب؛
 - تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر (01) على الأكثر، ابتداء من تاريخ استلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقرر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشر (15) يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان. في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق (ملحق 6).

2.1.4 - تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية:

1.2.1.4 - قرار فتح تحقيق عقاري:

في حالة عملية جماعية، فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية و يضبط المدة، التي تساوي خمسة عشر (15) يوم على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون، بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق.

في هذا الشأن، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه و يرسل نسخ منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذا المدراء

الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم.

إضافة لذلك، يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، بنفس الوثائق المذكورة في الفقرة 1.1.1.4، و تتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية، و تدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة.

2.2.1.4 - فحص أولى للملف

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 المتلمس بصفة فردية.

يفتح أيضا سجل الشكاوى (ملحق 8) مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

3.2.1.4 - تعيين المحقق العقاري

بعد إستلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (ملحق 9) الذي يحتوى، إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في الفقرة 3.1.1.4 المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري.

2.4 - سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية):

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة. فور تعيينه و قبل أي تنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان.

1.2.4 - أعمال تحضيرية:

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق و تهـل 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 :

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد. (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي) ؛
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، و هي مرقمة ترقبما تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي)؛
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي؛
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية؛
- مخططات الطرق أو الأزقة و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية؛
- مخططات المجموعات الغابية؛
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية؛
- مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، و كذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية و الأراضي المسماة "عرش"؛
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987-12-08.

قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء و التأكد من توفرها بالكمية اللازمة.

2.2.4 - التنقل إلى الميدان

عند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق. يسجل إسم و لقب و صفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) و يشرع بعدها في التعرف على العقار. تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض (ملحق 10).

1.2.2.4 - التعرف على العقار

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب و يقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين. يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود و أنه لا يوجد أي تعدى على العقارات المجاورة.

يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار و محتواه و كذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية.

2.2.2.4 - معاينة وقائع الحيازة

بعد تعرفه على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة. و لهذا الغرض، يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شروط حددها القانون السالف الذكر.

ينبغي التذكير أن الحيازة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك، تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة خمسة عشر (15) سنة إذا توفرت بعض الشروط التي حددها القانون السالف ذكره.

بالفعل، بموجب أحكام القانون المدني، و حتى تنتج الحيازة أثارا قانونية، يجب أن تكون:

- هادئة و غير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة.

- علنية و بالتالي فإن التصرفات التي تمارس بموجبها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور.

- مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الإنتفاع المنتظم دون إنقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.

- غير مؤقتة أي أن مدعي الحيازة لا يجب أن يمارسها لحساب الغير (مستأجر، حارس...).

- غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال. تقدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض و أقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق.

و يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار.

على مستوى المحافظة العقارية، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا يخفى محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي. لهذا الغرض، يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية. و تتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعد لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي (ملحق 11).

3.2.2.4- حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لا تعكس الوضعية الحالية

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 الشيع 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 أن ينصب على العقار محل التحقيق.

في هذه الحالة، هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

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

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.

أخيرا و كما تم ذكره في الفقرة 2.2.2.4، يقوم ببحث في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

4.2.2.4 - تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

على إثر التحريات، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

يتأكد المحقق، أولا، من أن العقار لا ينتمي للأملك الوطنية و ليس من الطبيعة القانونية وقف. و يستند، لهذا الغرض، على المعلومات المتحصل عليها بالمحافظة العقارية، مصالح أملاك الدولة، البلدية، و لدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته (من الضروري الاتصال بها).

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين، المذكورين أعلاه، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب و العقار. يتعين عليه، إذا، تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن.

و بعد ذلك، يقع على المحقق العقاري تحديد، على أساس الزعم، الأقوال، و الشهادات التي تم الحصول عليها، هل العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياخ.

5.2.2.4 - تدوين نتائج التحقيق

بعد التحقيق الميداني، و في الخمسة عشر (15) يوم ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري (ملحق 12) يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي قد تكون وقعت و نتائج التحريات.

و يدرج كذلك الأقوال، الشهادات، المعاينات و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق. يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30 يوم، بمقر البلدية، قصد إثارة احتجاجات و اعتراضات محتملة و من ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه.

بعد انتهاء أجل 30 يوم، المذكور أعلاه، و في 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 و على نفقة صاحب طالب التحقيق، بحضور المحقق.

3.4 - تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الإنتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

1.3.4 - إعداد مقرر الترقيم

على أساس الملف المشار إليه أعلاه، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم (ملحق 14) الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية. 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 الملتمس منه العملية المطلوبة، و يعد محضر وضع المعالم و يتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم. يرسل محضر وضع المعالم و المخطط الطبوغرافي المتم إلى المحقق العقاري.

يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

2.3.4 - إعداد مقرر رفض الترقيم

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

3.3.4 -- إشهار الحقوق المقررة و تسليم سند الملكية

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 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

يشكل هذا الإجراء، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

إثر الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19 مايو 2008 (ملحق 16 من هذه التعليمات)، و يرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي، لتسليمه لصاحب طلب التحقيق.

في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياع، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو وكالة موثقة.

بمناسبة هذا الإشهار، و في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد بعد ذلك حادثه، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك.

في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليميا، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

4.4 - التكفل بالاحتجاجات و الاعتراضات

يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء. يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون (30) يوم و التي يبدأ سريانها، ثمانية (08) أيام، بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت.

تدون هذه الاحتجاجات و الاعتراضات 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، و قبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتتقل 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.

1.4.4 - محاولة الصلح ناجحة

إذا كللت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح (ملحق 17) و يواصل الإجراء، مع اخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، و هذا بإعداد المحضر النهائي كما هو مبين في الفقرة 3.3.4.

2.4.4 - محاولة الصلح فاشلة

في حالة ما إذا بات محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح (ملحق 18) الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف.

يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقف و للطرف 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.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12: السالف الذكر، التي تفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار و كذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه، من طرف المحافظ العقاري الولائي، بإشهار الدعوى القضائية، الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور قرار قضائي.

يبلغ، أيضا، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري.

5.4 - التدابير الواجب اتخاذها في حال تصريح غير صحيح أو 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، القيام من جهة، برفع دعوى قضائية للإلغاء الترقيم العقاري المعني، و من جهة أخرى، تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

6.4 - رسم الشهر العقاري

إن 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 عنه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

7.4 - مسك الملفات

إن الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري تمثل دعامة للحقوق المشهورة، و من ثمة، يجب أن تحفظ بطريقة جيدة على مستوى مديرية الولاية للحفظ العقاري. لذا، فإن المادة 23 من المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 2008/5/19 تنص، بالنسبة لكل تحقيق عقاري منجز، على مسك ملف بالمديرية الولاية للحفظ العقاري يحتوى على الوثائق السالفة الذكر، و حسب الحالة، سواء نسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم .

ترتب هذه الملفات حسب كل بلدية.

يطلب منكم الامتثال لمحتوى هذه التعليمات، و إبلاغي، عند الاقتضاء، بالصعوبات المحتملة التي قد تتلقونها.

المستشار العام
للإملاك الوطنية
م. محمد بن مراهي

