

## دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الطاهر بريك

قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار - عنابة، amine0100@hotmail.fr

تاريخ القبول: 2016/03/25

تاريخ المراجعة: 2016/03/08

تاريخ الإيداع: 2015/05/21

## ملخص

استحدثت المشرع الجزائري بموجب القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، آلية جديدة لضبط وتطهير الأملاك العقارية تختلف عن الآليات السابقة، تتمثل في إجراء التحقيق العقاري الذي يتم بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي بشرط توافر جملة من الشروط. ونظرا لأهمية هذا الإجراء وخصوصيته فإنه يتطلب توفير مجموعة من الشروط، يكون بإشراف المدير الولائي للحفظ العقاري وبالتنسيق مع المحقق العقاري والمحافظ العقاري، وإذا لم تسجل اعتراضات أو تم الفصل فيها إداريا أو قضائيا وبصفة عامة إذا كانت نتائج التحقيق إيجابية يسلم سند الملكية للطرف المعني.

الكلمات المفتاحية: تحقيق عقاري، محقق عقاري، تسليم سند ملكية.

*le rôle de l'enquête foncière en vue de régir la propriété foncière dans la législation algérienne.*

## Résumé

En vertu de la loi 07/02 le législateur algérien adopte un nouveau mécanisme pour régir la propriété foncière. Ce dernier peut se définir comme une procédure d'enquête foncière et se distingue des mécanismes antérieurs. Il se fait à la demande d'une personne physique ou morale. L'importance et la spécificité de ce mécanisme exigent le respect d'un ensemble de conditions, sous le contrôle du conservateur foncier de la wilaya, en coordination avec l'enquêteur foncier. Si aucune objection n'a été établie, ou si une objection a été résolue aux niveaux administratif et judiciaire, ou, en général si les résultats de l'enquête se sont avérés positifs, le titre de propriété sera enfin délivré à la partie concernée.

**Mots-clés:** Enquête foncière, enquêteur foncier, délivrance du titre de propriété.*The role of the real estate investigation in managing the real property in the Algerian legislation*

## Abstract

Algerian legislator under the law 07/02 has introduced a new mechanism to control the property that differs from previous mechanisms. This mechanism is defined as a real investigation process. It is made at the request of the natural or moral persons and requires the availability of a number of conditions under the supervision of the director of property registry of the department, in coordination with the Investigator and the Commissioner of Lands. If no objection may be made, been adjudicated on administrative or judicial levels, or, in general, if the investigation results were demonstrably positive, the title deed will be finally issued for the Party concerned.

**Key words:** Real estate investigation, the investigator, issue of title deed.

المؤلف المرسل: الطاهر بريك، amine0100@hotmail.fr

## مقدمة:

نظرا لأهمية العقار الاجتماعية والاقتصادية ومن أجل بسط الحماية وضبط إجراءات التصرف والاستغلال والاستعمال للأموال العقارية التي تعد في الحقيقة مسائل جوهرية مرتبطة أساسا بتوافر السندات المثبتة للملكية العقارية، وباعتبار الجزائر دولة حريصة علي حماية حقوق أفرادها انتهجت منذ الاستقلال إلي يومنا هذا سياسات وحلول مختلفة، حيث كان إجراء التحقيق العقاري المؤسس بموجب القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 من أبرز الآليات والأطر المعتمدة مؤخرا وهذا بهدف تسريع تطهير الأملاك العقارية، ومن جهة أخرى التخلي عن عقد الشهرة الذي أثار تطبيقه إشكالات ومنازعات معقدة، وعليه لمعرفة مدى فعالية ومساهمة التحقيق العقاري في ضبط وتطهير الملكية العقارية نطرح التساؤلات الآتية :

- ما المقصود بإجراء التحقيق العقاري، وما هو نطاقه؟
  - ما هي شروط وإجراءات تطبيقه ومن القائم بهذا الإجراء؟
  - ما هي آثاره وكيف تتم تسوية الإشكالات والمنازعات التي تثار عند تطبيقه؟
- وعليه للإجابة عن التساؤلات السابقة سنتطرق إلي تحليل وشرح القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له 147/08، وأيضا التعليمات والمذكرات المتعلقة بهذا الشأن ويتم هذا من خلال النقاط الآتية:

**المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري:**

التحقيق العقاري آلية جديدة انتهجها المشرع الجزائري لضبط الملكية العقارية، وتسليم السندات المثبتة للملكية، لذا وضح المشرع أحكامه بالقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>(1)</sup> والمرسوم التنفيذي له 147/08<sup>(2)</sup>. وعليه يستوجب التطرق إلى مفهوم التحقيق العقاري، والأطراف المعنية بهذا الإجراء وتوضيح الإجراءات الواجب اتباعها لتطبيقه، على النحو الآتي:

**المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري :**

يعد التحقيق العقاري إجراءً جديداً بالنسبة للجزائر، لذا يتعين تعريفه وتحديد نطاق تطبيقه حتى يتسنى لنا معرفة آثاره، وهذا ما نتطرق إليه من خلال الفرعين الآتيين:

**الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري :**

إن التحقيق العقاري مصطلح واسع وله العديد من المدلولات، لأن التحقيق بصفة عامة قد يكون جزائياً أو مدنياً أو إدارياً، أما التحقيق على ضوء أحكام القانون رقم 02/07 والمرسوم 147/08 هو بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح مركز أو وضع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة<sup>(3)</sup>.

والملاحظ أن هذا التعريف أكده المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 بالقول إن التحقيق العقاري يتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية وجمعها ودراستها على مستوى الحفظ العقاري، ومسح الأراضي وأموال الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى<sup>(4)</sup>.

وانطلاقاً من التعريف السابق يتضح أن التحقيق العقاري إجراء تقوم به الجهات المختصة بالاعتماد على معطيات وأسس قانونية حتى يتسنى لها إصدار قرارات وتسليم سندات مثبتة للملكية العقارية.

### الفرع الثاني: مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري :

إن إجراء التحقيق العقاري المؤسس بالقانون 02/07 حدد من خلاله المشرع العقارات المعنية بالتسوية وفي نفس الوقت استثني نوعاً من العقارات، فطبقاً للمادتين 02 و 03 من نفس القانون والتعليم رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، يتضح أنه تم تحديد العقارات والوضعيات القانونية التي يطبق بشأنها إجراء التحقيق العقاري وتتمثل فيما يلي :

#### 01 - العقارات المحررة بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01:

إن تنظيم الملكية العقارية في الجزائر مرّ بعدة مراحل، والمشرع أشار بالمادة 02 من القانون 02/07 إلى العقارات المحررة بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 أي قبل و أثناء الاحتلال الفرنسي<sup>(5)</sup>، فبالنسبة إلى مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي أو مرحلة الدولة الجزائرية في العهد العثماني كانت الأراضي مقسمة إلى أراضي العرش، حيث كانت أغلب الأراضي من هذا النوع، وأراضي ملك إلا أنها تقتقد للعقود والنوع الثالث أراضي الأوقاف أما النوع الرابع فيتعلق بأراضي البايك وكانت الشريعة الإسلامية والعرف السائد هما المطبقان بشأن الأملاك العقارية في هذه المرحلة<sup>(6)</sup>، أما مرحلة الاستعمار الفرنسي فتميزت بجملة من الخصائص:

— الاستيلاء على أراضي الجزائريين بطرق مادية وقانونية، من خلال قوانين تتعلق برفع الاعتراضات على أموال الحبس، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية، كما آلت العقارات الشاغرة إلى الدولة الفرنسية وكان الغرض من هذه القوانين الاستيلاء على الأملاك العقارية.

— صدور قوانين كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية وكانت مصدراً لسندات الملكية، حيث اعتمد على قواعد وإجراءات تتمثل في قسمة أراضي العرش وإجراء تحقيقات جزئية بشأنها، كما طبق إجراء التحقيقات الكلية أو الجماعية، وفي سنة 1959 أصدر الأمر 1959/01/03 المتعلق بمسح الأراضي، والغرض منه تنظيم و تحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية وبصفة عامة خلال هذه المرحلة ونتيجة القوانين والإجراءات السابقة تم تسليم العديد من سندات الملكية، فهناك سندات سلمت إثر إجراءات التحقيقات الجزئية وأخرى سلمت بناءً على التحقيقات الكلية وهذه السندات لها حجية إثبات كما يوجد نوع من السندات حرر إثر مزايدات علانية أو البيوع والهبات وغيرها من التصرفات<sup>(7)</sup> إلا أن هذه السندات المحررة قبل 1961/03/01 في الوقت الحالي يمكن أن لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تتضمنها بسبب التغييرات التي مست العقارات، وأيضاً وقوع تصرفات مادية وقانونية دون شهرها بالمحافظات العقارية وعليه كان المشرع الجزائري حريصاً، حيث اعتبر السندات السابقة الذكر لها حجية نسبية يمكن الاعتماد والأخذ بها في عملية التحقيق العقاري المؤسس بالقانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 14/08، بهدف تحيينها وجعلها تتماشى والتطورات التي تشهدها البلاد.

#### 02- الحيابة أساس لإجراء التحقيق العقاري:

بالرجوع إلى أحكام المواد 02، 03، 04، 14 من القانون 02/07 السابق الذكر يتضح أن إجراء التحقيق العقاري ينصب على الأملاك العقارية الخاصة التي تكون محل حيابة قانونية و مادية، إلا أن القانون 02/07 لم يتضمن أحكاماً جديدة فيما يتعلق بالحيابة والنقادم المكسب، لذا يبقى القانون المدني هو المرجع والأساس القانوني لتحديد

أحكام الحيابة وتطبيق إجراء التحقيق العقاري بشأنها لتسليم سند الملكية وعليه نتطرق إلى مفهوم الحيابة وشروطها لأنها أساس للتحقيق العقاري.

### \* مفهوم الحيابة:

لم يعرف المشرع الجزائري الحيابة، وباعتبار التعريف من صنع الفقه سنتطرق إلى أهمها، حيث عرفت على أنها: (وضع اليد على حق عيني عقاري، والسيطرة عليه فعلياً، واستعماله حسب ما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك، سواء كان هذا العقار مملوكاً للحائز أم لا) (8) كما تم تعريفها بالقول: (هي سيطرة الشخص بنفسه أو بواسطة غيره، على شيء مادي ظاهراً عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني أو شخصي، وبياسر عليه الأعمال التي يباشرها عادة صاحب الحق) (9).

وانطلاقاً مما سبق، وحسب أحكام القانون المدني المواد من 808 إلى 843 يتضح أن الحيابة تقوم على عنصرين عنصر مادي (10) يتمثل في السيطرة الفعلية، وعنصر معنوي يتمثل في القصد والنية، أي نية الحائز في القيام بأعمال السيطرة المادية على الشيء باعتباره صاحب الحق، وعليه يجب توافر شروطها خاصة المنصوص عليها بالمادة 808 من القانون المدني حتى تكون جديرة بالحماية، ومن جهة أخرى محلاً لتطبيق القانون 02/07 المتمثلة في الهدوء، والوضوح، والظهور، والمدة (التقادم المكسب) (11)، إذ يشترط في الشخص الذي يطالب بإجراء التحقيق العقاري أن يكون قد حاز العقار محل الطلب المدة التي قررها القانون أي مدة 15 سنة وتعتبر الأصل في التقادم أو 10 سنوات كاستثناء وهذا حسب المادتين 827، 828 من القانون المدني.

و تجدر الإشارة أن الحيابة سبب من أسباب كسب الملكية وأساس لإجراء التحقيق العقاري، إلا أنه يستوجب التمييز بين ما إذا كانت الحيابة بسند أو دون سند إثبات، لأنه يجب على العون المحقق التحقق من واقعة الحيابة بكافة الطرق فبالنسبة للحيابة بسند نجد الحائز يثبت حيازته بتقديم عقد أو وثيقة أو محرر مهما اختلفت طبيعته، يثبت وضع اليد وممارسة الحائز لحيازته عن طريق الاستغلال والانتفاع بالعقار دون أن تكون السندات تثبت الملكية، لأن هذه الأخيرة لها أحكامها و سنداتها المثبتة لها، والملاحظ أن السندات المثبتة للحيابة يمكن أن تختلف من حيث قوتها وحجتها ومن تطبيقات هذه السندات والوثائق شهادة الحيابة المنظمة بالمرسوم التنفيذي 254/91 السابق الذكر والقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم (12)، حيث يصدر هذه الشهادة رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد تقديم طلب من المعني واتباع الإجراءات القانونية المقررة لذلك، ولهذه الشهادة حجية قانونية لإثبات الحيابة مقارنة ببعض الوثائق والسندات الأخرى، إضافة إلى ذلك هناك العديد من الوثائق والسندات تثبت الحيابة من ضمنها شهادة أو بطاقة الإقامة المسلمة في إطار الثورة الزراعية، ووصلات الكهرباء والغاز ومحاضر المعاينة والأحكام القضائية، وبصفة عامة كافة الوثائق التي تثبت وتوضح أن صاحبها يشغل أو يستعمل أو يستغل العقار محل طلب التحقيق العقاري.

أما بالنسبة للنوع الثاني من الحيابة وهي الحيابة دون سند، وهذا هو الأصل والأساس في الحيابة، فقد أشار إليها المشرع الجزائري بالمواد 808 إلى 815 إلا أنه يشترط توافر شروطها وعناصرها، ويمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات.

وبصفة عامة سواء كنا أمام عقارات لها سندات محررة قبل 01 مارس 1961 أو حيابة متوافرة على كافة الشروط يجب أن يكون العقار محل الطلب من نوع الملك الخاص، لأن المشرع من خلال القانون 02/07 استثنى جملة من العقارات ومنع إجراء التحقيق العقاري بشأنها، إذ بالرجوع إلى المواد من 01 إلى 04 من نفس القانون يتضح

أن المشرع حدد الشروط والعقارات المعنية بتطبيق إجراء التحقيق وفي نفس الوقت حدد العقارات المستثناة من تطبيقه و تشمل:

**\*العقارات التي خضعت لعملية مسح الأراضي العام وفقاً للأمر 74/75:**

حيث طبقاً لنص المادة 02 من القانون 02/07 السابق الذكر يتبين أنه للاستفادة من أحكامه يجب أن لا يكون العقار محل طلب التحقيق العقاري واقعاً ببلدية أو منطقة خضعت للمسح العام، لأن المناطق التي شملها إجراء المسح يتحصل أصحابها بعد اتخاذ جملة من الإجراءات على الدفتر العقاري والذي يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية<sup>(13)</sup> والملاحظ أن التشريعات المقارنة بدورها ذهبت في هذا الاتجاه حيث يمنع المشرع المصري من خلال قانون السجل العيني تملك العقار بالتقادم إذا كان مقيداً بالصحيفة العقارية للسجل العيني<sup>(14)</sup> لذا لا يجوز تطبيق القانون 02/07 بالمناطق المسوحة.

**\*الأملك الوطنية:**

نظراً لأهمية وخصوصية الأملك العقارية الوطنية بنوعها (العامة والخاصة)<sup>(15)</sup> استبعدتها المشرع الجزائري من مجال تطبيق أحكام القانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري وهذا ما أكدته المادة الثالثة من نفس القانون. والملاحظ أن المشرع الجزائري سبق له الفصل في مسألة أراضي العرش، حيث حدد طبيعتها بقانون التوجيه العقاري الذي اعتبرها ملكية وطنية خاصة، إلا أنه تم ذكرها بالتخصيص بالمادة الثالثة السابقة الذكر بالقول: (لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة عرش...)، مما جعل نص هذه المادة يتعرض للنقد من طرف الفقه، حيث يرى البعض أن إدراج وإضافة عبارة "...بما فيها الأراضي المسماة عرش..." هي عبارة في غير محلها<sup>(16)</sup>، لأن المشرع كما ذكرنا سابقاً قد فصل في مسألة أراضي العرش وأنهى منذ مدة التردد الحاصل في تصنيفها حيث أحقها صراحة بالأملك الوطنية الخاصة، إلا أنني لا أوافق هذا الرأي وأعتبر نية المشرع حسنة عندما أشار إلى أراضي العرش واستثنائها من مجال تطبيق القانون 02/07 وهذا دليل على حرصه على حماية وتقادي الإشكالات و المنازعات المتعلقة بأراضي العرش نظراً لخصوصيتها حيث تعتبر جل هذه الأراضي فلاحية<sup>(17)</sup> وعليه أكد المشرع على هذا النوع من العقارات لأنه سبق و أن صدرت أحكام وقرارات تؤكد عدم خضوع أراضي العرش للتقادم المكسب بالقول (إن أراضي عرش ملك للدولة لا تطبق عليها أحكام المرسوم 352/83<sup>(18)</sup> المتعلق بإعداد عقود الشهرة).

**\*الأملك الوقفية:**

إن الأملك الوقفية أساسها القانوني يتمثل في نص المادة 49 قانون مدني والمواد 213 إلى 220 من قانون الأسرة<sup>(19)</sup> والمادة 31 من القانون 25/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري والقانون 10/91 الذي يعد الإطار القانوني للأملك الوقفية<sup>(20)</sup>، وعليه انطلاقاً من الأحكام السابقة تم تعريف الأملك الوقفية بأنها: ( تلك العقارات المحبوسة عن التملك على وجه التأييد والتصرف بالمنفعة على الفقراء على وجه من وجوه البر والخير) ونظراً لخصوصية الأملك الوقفية يتضح أن جل التشريعات بما فيها المشرع الجزائري وضع ضمانات وحماية لهذه الأملك<sup>(21)</sup> لذا لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب وهذا ما أكدته المحكمة العليا في العديد من الاجتهادات<sup>(22)</sup>، وانطلاقاً مما سبق استثنى المشرع الجزائري الأملك الوقفية من مجال تطبيق القانون 02/07 السابق الذكر.

**المطلب الثاني: الأطراف المعنية بطلب إجراء التحقيق العقاري :**

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري نجدها تنص على أنه ( يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة الثانية أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية. توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً. يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم).

وتجدر الإشارة أن المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 حددت محتوى الطلب والوثائق المرفقة به وقد ميزت بين الشخص الحائز والذي له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961.

ولذا انطلاقاً من المادتين السابقتين يتضح أنه تم تحديد الأشخاص الذين يمكنهم تحريك عملية التحقيق العقاري حيث يكون إما إجراء تحقيق فردي أو جماعي هذا دون الإخلال بمعرفة مراكز الأطراف أي هل هو حائز أم له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 وهذا ما نتطرق إليه بالفرعين الآتيين :

#### الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز سند ملكية:

أجاز المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي أو اعتباري حائز لعقار طبقاً للقواعد المقررة للحيازة بأحكام القانون المدني أن يقدم طلب إجراء تحقيق عقاري بهدف حصوله على سند مثبت للملكية العقارية، ونظراً لأهمية هذا الإجراء وضح المشرع كيفية تقديم الطلب والبيانات والوثائق الواجب توافرها حيث جاءت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 147/08 بالقول: (يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي :

– الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب والصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزاً أو مالكاً فردياً أو مالكاً في الشروع.

– كل الأعباء والاتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب. ويرفق الطلب بمخطط طبوغرافيا للعقار وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها).

وبعد الانتهاء من إعداد الملف يوجه إلى مدير الحفظ العقاري، حيث يسلم الطرف المعني وصلاً مقابل إيداع الملف لأنه يتم فتح ملف لكل طلب يكون حاملاً لرقم وتاريخ التسجيل والإيداع في سجل خاص، بهدف ضبط الآجال واحتسابها لأن المادة 07 من المرسوم رقم 147/08 السابق الذكر أشارت أنه يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري ملتصقاً بصفة فردية في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب مقرراً فتح تحقيق عقاري.

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

تنص المادة 02 من القانون 02/07 على أنه (...يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية).

حيث بالرجوع إلى نص المادة السابقة يتضح أن المشرع حدد العقارات والوضعية القانونية الموجبة للتحقيق العقاري في هذه الحالة بالقول إن السندات المعنية بهذه العملية هي تلك السندات المحررة قبل 1961/03/01 والتي أصبحت لا تتطابق مع الوضعية الحالية للعقارات<sup>(23)</sup>، وتجدر الإشارة إلى أن السندات المعمول بها والمحررة بهذه المرحلة تتمثل فيما يأتي<sup>(24)</sup>:

– سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريع القديم رغم أنها تتضمن بيانات تتعلق بهوية المالك والعقار، إلا أنها حالياً في بعض الحالات وحسب الوقائع تبين أنها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات، لذا يتعين إجراء تحريات وتحقيق لتطهير وضبط الأملاك العقارية.

– العقود الإدارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات والعقود المحررة من قضاة المحاكم الشرعية.

– الأحكام القضائية المتعلقة بالأملاك العقارية الصادرة عن الجهات القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه رغم أن هذه الأحكام تتعلق بعقارات وتصرفات قد تكون منشئة أو ناقلة أو مصرحة.

إلا أنها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية لها كما أنها أثارت العديد من الإشكالات على مستوى المحافظات العقارية باعتبارها غامضة و لا تتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقارات أو المالكين مما جعل أصحابها يتقدمون بإيداعها لدى الموثقين قبل إجراء الشهر.

وعليه عند تقديم الطلب يستوجب الإشارة إلى نوع السند، تاريخه، وحجمه، ومساحة وحدود العقار، وبصفة عامة ذكر كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بالشخص أو العقار<sup>(25)</sup>، بهدف تسهيل مهام المحقق العقاري واتخاذ كافة الإجراءات لضبط الأملاك العقارية وتسليم السندات المثبتة للملكية.

#### المطلب الثالث: إجراءات التحقيق العقاري :

نظرا لأهمية إجراء التحقيق العقاري كان المشرع الجزائري حريصا حيث وضح بدقة الأشخاص المعنيين بالإجراء وكيفية فتح التحقيق وأيضا الجهة المخولة للقيام بهذا الإجراء وهذا ما سيتم التطرق إليه على النحو الآتي:

#### الفرع الأول : فتح التحقيق العقاري :

لقد وضح المشرع بالمادة 06 من القانون 02/07 والمواد 05، 04، 03 من المرسوم 147/08 حالتين لإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وهما:

#### أولا - تحقيق عقاري بصفة فردية:

من خلال أحكام القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له 147/08 وحسب الوضعية القانونية للعقارات الموجبة للتحقيق العقاري نميز بين حالتين للإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري حيث تخص الحالة الأولى الحائز دون سند، أما الحالة الثانية فتتعلق بالشخص الذي لديه سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.

- الحالة الأولى الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز دون سند : أجاز المشرع الجزائري لكل حائز لملك عقاري دون سند<sup>(26)</sup> أن يقدم طلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية، حيث يقدم الطلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وبمجرد استلامه للطلب المحرر وفقاً لنموذج معين والمرفق بكافة الوثائق المحددة قانوناً تتم دراسة الطلب من قبله للتأكد من مركز الطالب وطبيعة العقار، وبصفة عامة التحقق من توافر الشروط الواجبة لتطبيق القانون 02/07 السابق ذكرها، ثم بعد ذلك يعين محقق عقاري بموجب مقرر في أجل شهرين من تاريخ استلام الطلب للقيام بمهامه وللتثبت من صحة ملكيته المؤسسة على حيابة قانونية ومادية.

- الحالة الثانية: حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961/03/01: بالرجوع إلى المادتين 02 و 04 من القانون 02/07 يتضح أنه يجوز لكل شخص يحوز سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 أن يقدم طلبا بهدف فتح تحقيق عقاري أمام مدير الحفظ العقاري الولائي ويتعلق هذا الإجراء بالعقارات والحالات السابق ذكرها لأن السندات والعقود المحررة قبل هذا التاريخ لم تعد تعكس

الوضعية العقارية الحالية، لأنه منذ 1961 إلى يومنا هذا صدرت عدة نصوص تتعلق بالمجال العقاري وتمت تسوية العديد من الوضعيات بالإضافة إلى ذلك قد تكون طبيعة بعض العقارات تغيرت، وعليه كان المشرع الجزائري حريصا عندما أجاز إجراء التحقيق العقاري بخصوص العقارات والأشخاص الذين بيدهم سندات محررة قبل 1961/03/01 باعتبار هذا الإجراء هدفه الأساسي تسليم السند المثبت للملكية العقارية.

### ثانيا- تحقيق عقاري بصفة جماعية:

لقد أشار المشرع الجزائري إلى إجراء التحقيق الجماعي بالمواد 04،06،07 من القانون 02/07 حيث نصت المادة 01/04 على أنه: (يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري...) ونصت المادة 06 من نفس القانون بالقول: (...غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية) كما نصت المادة 07 من نفس القانون على أنه (في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرارا يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية...).

بالرجوع إلى النصوص السابق ذكرها يتضح أن الأشخاص المعنوية ورغم إطلاق المادة الرابعة إلا أن المادة السابعة حددت الأشخاص المعنوية و هذا بجواز طلب إجراء تحقيق عقاري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، إلا أن المشرع في هذه الحالة قيد والي الولاية بأخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، ومسؤول البناء بخصوص العقارات الحضرية أو مسؤول المصالح الفلاحية بالنسبة للعقارات الريفية، لأن عمليات التحديث الريفي أو الحضري تتطلب استشارة مسؤول مصالح الفلاحة أو التعمير.

وبصفة عامة يتم هذا الإجراء بمقتضى قرار يصدر من الوالي يخضع لإجراءات نشر واسعة عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجرائد ويخضع وجوباً للنشر في سجل العقود الإدارية للولاية المعنية<sup>(27)</sup>، بهدف فرض رقابة وفتح باب الاعتراضات لمن له مصلحة وصفة.

### الفرع الثاني:الجهة المختصة بإجراء التحقيق العقاري :

أسند المشرع الجزائري التحقيق العقاري إلى موظف يسمى المحقق العقاري وأوكل له جملة من المهام والسلطات نتطرق إليها على النحو الآتي:

#### أولاً-المحقق العقاري:

تنص المادة 09 من القانون 02/07 على أنه: (يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وبيباشر التحقيق العقاري محقق يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتش أملاك الدولة وعند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم).

يتضح من خلال المادة السابقة وأيضاً المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية أن القائم بالتحقيق العقاري هو موظف برتبة مفتش أملاك الدولة يسمى المحقق العقاري، والهدف من وضع هذا الشرط يعود للمعرفة والخبرة القانونية والميدانية التي تكون لدى هذا العون،وقد أشار المشرع بالمادة



21 من المرسوم التنفيذي رقم 334/90 إلى الشروط الخاصة الواجب توافرها للتوظيف في هذه الرتبة<sup>(28)</sup> كما أجاز المشرع بالمادة السابقة للوزير المكلف بالمالية تعيين الأعدان التابعين للأسلاك المعادلة للقيام بمهمة التحقيق لأنه إجراء يتطلب توافر وسائل بشرية ومادية<sup>(29)</sup> لتجسيده واقعا وتحقيق نتائجه.

وتتمثل عناصر التحقيق العقاري في المعاينة الميدانية، وتلقي التصريحات، وسماع الشهود وأيضاً دراسة السندات والوثائق، وبصفة عامة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة، وبالمقارنة يتضح أن هذه الإجراءات تختلف عن الإجراءات التي كانت مطبقة بالمرسوم 352/83 المتضمن عقد الشهرة الذي يعد عقداً تصريحياً فقط، لذا نظراً للإشكالات والمنازعات التي أثارها عقد الشهرة، فرض المشرع شروطاً وإجراءات لتطبيق قانون التحقيق العقاري وضمان ضبط الملكية العقارية .

### ثانياً- مهام المحقق العقاري:

بالرجوع إلى القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 يتضح أن المحقق العقاري أوكلت له مهام تتمثل فيما يأتي:

**01- معاينة حق الملكية ووضع المعالم:** حيث تتم المعاينة والتحقيق بخصوص الحيابة لمعرفة توافر شروطها القانونية، عن طريق سماع الشهود وتلقي التصريحات على اعتبار أن الحيابة واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة الطرق، والإطلاع على كافة الوثائق والسندات المقدمة من المعنيين بالإضافة إلى ذلك العمل على تحديد المساحة ووضع المعالم خاصة بالنسبة للعقارات الفلاحية لأنها تطرح عدة إشكالات ومنازعات.

**02- تعيين المحتوى المادي والتمثيل البياني للعقار:** حيث يتعين تحديد المحتوى المادي للعقار سواء كان حضرياً أو فلاحياً وفي نفس الوقت إعداد مخطط هندسي يوضح العقار من حيث الموقع، والمساحة والحدود أي تعيين دقيق للعقار.

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري كان حريصاً حيث منح المحقق العقاري مهام وسلطات وأجاز له الاعتماد على محاضر ومخططات يتم إعدادها من طرف مهندس خبير عقاري<sup>(30)</sup>، لأنه يتمتع بخبرة وله علاقة بالجهات المختصة خاصة إدارة المسح والمحافظة العقارية<sup>(31)</sup>.

### المبحث الثاني: آثار إجراء التحقيق العقاري :

باعتبار التحقيق العقاري إجراء لإثبات الملكية العقارية قد تثار بشأنه اعتراضات ومنازعات وعليه قد تكون وسائل حل النزاع إدارية أو قضائية وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي:

#### المطلب الأول: الاعتراضات والمنازعات الناشئة عن إجراء التحقيق العقاري :

إن الإشكالات والمنازعات التي قد تثار خلال هذه المرحلة يمكن معالجتها وتسويتها إدارياً أو قضائياً وهذا ما سنوضحه من خلال الفرعين الآتين:

#### الفرع الأول: الطعن الإداري في إجراء التحقيق العقاري وكيفية تسويته:

تنص المادة 11 من القانون 02/07 على أنه: (تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، 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).

وتنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر على أنه: (يحرر المحقق العقاري محضراً مؤقتاً

للتحقيق العقاري 15 يوماً على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه، تكون نسخة من المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر بلدية موقع العقار خلال 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 30 يوماً بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت).  
 باستقراء المادتين السابقتين يتضح أن المشرع الجزائري كان حريصاً، حيث اشترط نشر نسخة من محضر التحقيق المؤقت عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً بهدف فتح المجال لتقديم اعتراضات لمن له مصلحة وفي نفس الوقت أعطى للمحقق العقاري مهام وسلطات باعتباره يقوم بإجراء صلح بين الأطراف (المعتزض صاحب الطعن والشخص طالب أحقية سند الملكية) وهنا محاولات الصلح قد تكون ناجحة أو فاشلة، فإذا كانت ناجحة يحزر محضراً بذلك أما إذا كانت العكس أي فاشلة يحزر محضراً بعدم الصلح ويسلمه للأطراف المعنية بهدف اللجوء إلى القضاء وفي هذه الحالة توقف كافة الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى<sup>(32)</sup>.

وتجدر الإشارة أن المشرع أجاز الطعن إدارياً إلا أنه قيد مصلحة الحفظ العقاري لأنها لا تقوم بإصدار قرار إداري يؤيد محل الطعن أو يرفضه، كما أن هذا الإجراء المتمثل في التسوية الإدارية كان معمولاً به وفقاً للأمر 74/75 والمرسومين التطبيقيين له 62/76 و 63/76 إلا أن الاختلاف بين الإجراءين يكمن حول الشخص القائم بهذا الإجراء، فحسب المرحلة السابقة والآلية الأساسية المعتمدة لضبط الملكية العقارية المتمثلة في المسح العام وتأسيس السجل العقاري يتضح أن القائم به هو المحافظ العقاري<sup>(33)</sup> في حين القانون 02/07 أسند هذا الإجراء إلى المحقق العقاري باعتباره العنصر الأساسي بخصوص عملية التحقيق العقاري مما يجعله ملم بجوهر الإشكال المطروح.

#### الفرع الثاني: الطعن القضائي المتعلق بإعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري :

التحقيق العقاري باعتباره إجراء هدفة البحث والدراسة القانونية والتقنية لتسليم السندات المثبتة للملكية العقارية كما سبق الذكر، قد تثار بشأنه إشكالات واعتراضات أثناء سير إجراءات التحقيق أو حتى بعد الانتهاء من التحقيق وتسليم سند الملكية وهذا ما نستشفه من القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له 47/08 لأنه حسب الطعن الإداري السابق الذكر إما يتم الوصول إلى حل وإجراء صلح وإما العكس، أي يتم تحرير محضر بعدم الصلح واللجوء إلى القضاء لإصدار حكم وفض النزاع، كما أن التحقيق العقاري قد تكون نتائجه سلبية أو إيجابية، وعليه أجاز المشرع الطعن قضائياً بمقرر رفض تسليم سند الملكية وفي مقرر تسليم سند الملكية خاصة إذا ثبت تسليمه بناء على تقديم وثائق مزورة أو بطرق احتيالية، ولذا يختلف اختصاص القضاء باختلاف أطراف النزاع بين طالب التحقيق الذي قد يكون شخصاً عاماً أو خاصاً والمعتزض الذي قد يكون بنفس الأوصاف مما يجعل من بقاء قواعد الاختصاص ثابتة حسب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(34)</sup>، حيث يختص القضاء العادي (القسم العقاري) بالمنازعات المتعلقة بالأفراد ويختص القضاء الإداري بالمنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدي المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها وعليه سنتطرق إلى المنازعات المحتملة على النحو الآتي:

#### أولاً- المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري:

وهذه المنازعات قد يكون موضوعها الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري أو تتعلق بإلغاء الترقيم وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي :

**01- الطعن في مقرر رفض التقييم العقاري:** تنص المادة 17 من القانون 02/07 على أنه ( إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسبباً يتضمن رفض التقييم العقاري. يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانوناً و يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه).

يتضح من خلال المادة السابقة أن المشرع أجاز الطعن في قرار رفض التقييم العقاري الصادر من المدير الولائي للحفظ العقاري وهذا لمراقبة مدى شرعية القرار السالف الذكر ومن جهة أخرى حماية الأطراف المعنية والتأكد من أحقية الملكية، كما أن المشرع عمد إلى وضع قواعد وإجراءات خاصة<sup>(35)</sup> لفض النزاعات قضائياً إلى جانب الإجراءات العامة في التقاضي المنصوص عليها بأحكام القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(36)</sup>.

وتجدر الإشارة أنه في هذه الحالة ترفع الدعوى المتعلقة بإلغاء مقرر التقييم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلاً من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي<sup>(37)</sup> خلال أجل 04 أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الرفض<sup>(38)</sup>.

## 02- دعوى إلغاء التقييم العقاري:

اشتراط المشرع الجزائري توافر جملة من الشروط حتى يستفيد الشخص من أحكام القانون 02/07، وعليه إذا جاء التقييم مخالفاً للشروط القانونية أو تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة وفي هذه الحالة أجاز المشرع صراحة لمسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي رفع دعوى قضائية موضوعها طلب إلغاء التقييم العقاري<sup>(39)</sup>.

والملاحظ أنه طبقاً للقواعد العامة يجوز لكل شخص له مصلحة عند تحقق الحالات المبينة بالمادة 18 من القانون 02/07 طلب إلغاء التقييم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة بشرط احترام الأحكام المقررة بالقانون 02/07 ومرسومه التنفيذي 147/08 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## ثانياً- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

تطبيقاً للقانون 02/07 قد تثار إشكالات ومنازعات تكون من اختصاص القاضي العقاري، وقد تشكل الوقائع جرائم تستوجب تدخل القاضي الجزائري وهو ما سنحاول شرحه كما يأتي:

**أ- القاضي العقاري:** إن القانون 02/07 أساسه وهدفه تفعيل الحيادة وتسليم سند الملكية على أساس أن الحيادة حسب أحكام القانون المدني تعد طريقة من طرق اكتساب الملكية العقارية ولذا قد تثار إشكالات واعتراضات أثناء إجراء التحقيق تنتج عنها منازعات وفي هذه الحالات يتم اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاع، حيث يكون القاضي العقاري هو المختص لأن الفصل في المسائل المتعلقة بالحيادة والتقييم المؤقت بحسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية من اختصاص القاضي العقاري<sup>(40)</sup>، وبمجرد رفع الدعوى يتم وقف وتجميد كافة الإجراءات المتعلقة بالتحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي فاصل في موضوع النزاع.

**ب - قاضي المادة الجزائية:** تنص المادة 18 من القانون 02/07 السابق الذكر 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 التقييم العقاري المعني ويقدم شكوى لتحريك الدعوى العمومية).

بالرجوع إلى المادة السابق ذكرها يتضح أن المشرع أوكل لمسؤول الحفظ العقاري الولائي مهام وفي نفس الوقت خول له سلطات، حيث يتحرى ويتحقق من مدى صحة التصريحات والوثائق المقدمة، وعند اكتشاف تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة تم على أساسها التقييم في هذه الحالة يقوم برفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة يطلب من خلالها إلغاء التقييم العقاري ويمكنه أيضا طبقاً للفقرة الثانية من نفس المادة تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

إلا أنه ما يلاحظ على صياغة المادة السابق ذكرها أن المشرع قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية بمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري الناتج عن التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة، كما أشار إلى الحالات التي يمكن الاعتماد عليها لطلب إلغاء التقييم، ومن جهة أخرى أشار إلي رفع الدعوى أولاً وبعد ذلك تقديم الشكوى في حين الحالات المنصوص عليها بالمادة 18 لا يمكن اكتشافها وإثباتها إلا بعد المتابعة الجزائية وصدور حكم نهائي حتى يمكن الاعتماد عليه ورفع دعوى تكون مؤسسة قانوناً أمام القاضي الإداري موضوعها وطلبها إلغاء التقييم.

وعليه كان من المفروض ترك المجال مفتوحاً بخصوص مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين وبصفة عامة لكل من لهم مصلحة لأن الحالات السابق ذكرها تشكل جرائم يعاقب عليها القانون، لأنه في حالة إدلاء طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و228 من قانون العقوبات أي هنا تقوم جنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة وفي حالة ما إذا قدم وثائق مزورة هنا يقع تحت طائلة المادة 220 وما يليها من قانون العقوبات.

وبصفة عامة فالمشرع من خلال القانون 02/07 ونظراً لأهمية هذا الإجراء والآثار المترتبة عليه كان حريصاً، لذا أجاز الطعن إدارياً وقضائياً بهدف بسط الحماية وضبط الملكية العقارية بكافة أصنافها.

#### المطلب الثاني: إعداد وشهر وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري :

إن الهدف الجوهري من إجراء التحقيق العقاري تسليم سند الملكية وهذا الأخير لا يسلم إلا إذا كان التحقيق منتجاً لآثاره، أي إيجابياً بمعنى انعدام الاعتراضات أو وجود اعتراضات تم الفصل فيها إما إدارياً أو قضائياً حتى يصبح أمام ترقيم نهائي يستوجب معه تقديم السند المنشئ للملكية العقارية طبقاً للمادة 13 من القانون 02/07 السالف الذكر.

ويكون إعداد وتسليم سند الملكية بتدخل كل من المدير الولائي للحفظ العقاري، والمحقق العقاري والمحافظ العقاري لأن المشرع منح لكل طرف مهام وسلطات للقيام بعمليات التقييم العقاري والشهر وتسليم سند الملكية وهذا ما نتطرق إليه بالتفصيل من خلال الفرعين الآتيين:

#### الفرع الأول: دور المدير الولائي للحفظ العقاري عند إعداد وتسليم سند الملكية :

بالرجوع إلى القانون 02/07 السابق الذكر والمرسوم التنفيذي له 147/08 يتبين أن المشرع الجزائري أسند لمدير الحفظ العقاري الولائي مهام ومنحه سلطات واسعة، مما جعله يتمتع بدور أساسي لإعداد السند المتضمن الاعتراف بالملكية حيث يقوم بمراقبة ودراسة نتائج التحقيق الأولية المسجلة بالمحضر المؤقت للتحقيق العقاري<sup>(41)</sup>، ثم تحرير المحضر النهائي لنتائج التحقيق العقاري وترتيب الوثائق وحفظها<sup>(42)</sup>، وبعد ذلك تحرير مقرر يتضمن التقييم العقاري باسم المالك<sup>(43)</sup> وفي الأخير يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري طبقاً للمادة 02/16 من القانون 02/07 بتسليم سند الملكية للطرف المعني وهذا بطبيعة الحال بعد إعداده من طرف المحافظ العقاري<sup>(44)</sup>.

## الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في التقييم العقاري وشهر سند الملكية

انطلاقاً من القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له 147/08 يتضح أن هناك علاقة وطيدة بين المدير الولائي للحفظ العقاري والمحافظ العقاري من أجل إعداد وتسليم السند المثبت للملكية العقارية، حيث تنص المادة 2/15 من القانون 02/07 أنه ( يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ)، كما أشارت المادة 16 من نفس القانون على أن ( يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري وبعد ذلك وإثر تنفيذ هذا الإجراء يرسل سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بغرض تسليمه للمعني ...).

وباستقراءنا للمادتين السابقتين يتضح أن المدير الولائي للحفظ العقاري له مهام وسلطات واسعة مقارنة بالآليات والإجراءات السابقة التي اعتمدها المشرع الجزائري لضبط وتطهير الملكية العقارية، في حين المحافظ العقاري رغم أنه المحور الأساسي بخصوص الحفظ العقاري إلا أن دوره اضمحل حسب القانون 02/07 وهذا مقارنة بالمهام والسلطات المسندة للمحافظ العقاري طبقاً للأمر 74/75 والمرسومين التطبيقيين له 62/76 و 63/76 ففي ظل القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له 147/08 نلاحظ أن المحافظ العقاري يقوم بتنفيذ مقرر التقييم المرسل له من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري وبعد ذلك وإثر تنفيذ هذا الإجراء يرسل سند الملكية للمدير الولائي ليسلمه للطرف المعني كما سبق الذكر وما نلاحظه في هذا الصدد أن المحافظ العقاري تقلصت مهامه وجرى من بعض السلطات، كما أن صيغة بعض المواد من القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي جاءت بصيغة الأمر حسب الصفة الملزمة للمحافظ العقاري للقيام بعملية الشهر دون اتباع الإجراءات المشار إليها بالأمر 74/75 والمرسومين التطبيقيين له كالإيداع وعدم جواز رفض الإيداع عند تنفيذ مقرر رئيسه الإداري المباشر، بالإضافة إلى ذلك يتضح أن بعض الأحكام المشار إليها بقانون التحقيق العقاري تعد خروجاً عن المألوف لأن المعمول به أن سند الملكية يسلم مباشرة من قبل المحافظ العقاري للمعني، وهذا خلافاً لما جاء به القانون 02/07 حيث كما سبق الذكر يسلم من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري.

## الخاتمة

جاء المشرع الجزائري بإجراء التحقيق العقاري المؤسس بالقانون 02/07 بهدف إعداد وتسليم سند مثبت للملكية العقارية وقد حددت شروط وإجراءات الاستفادة من هذا الإجراء، الذي يتم تحت رقابة المدير الولائي للحفظ العقاري لذا يجب أن يكون العقار محل الطلب ملكية عقارية خاصة ولم تشمل عملية المسح العام للأراضي، وأن يكون الطالب إما حائزاً للعقار أو بيده سند محرر قبل 1961/03/01 وبعد اتباع الإجراءات القانونية وحل كافة الإشكالات والمنازعات المحتمل وقوعها، يسلم في الأخير المدير الولائي للحفظ العقاري للطرف المعني سند مثبت للملكية العقارية والملاحظ أن الأسباب التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى تبني هذا الإجراء تعود إلى السلبيات والنقائص والإشكالات التي أثرت عند تطبيق الآليات السابقة المعتمدة منذ الاستقلال إلى غاية سنة 2007، هذا ما يجعل التحقيق العقاري إجراء بديلاً والية موازية لتطهير وضبط الأملاك العقارية، ينفرد بخصوصية تتمثل فيما يأتي :

- التحقيق العقاري يكون بناء على إجراءات ميدانية وتحريات تتم تحت سلطة ورقابة المدير الولائي للحفظ العقاري .

- التحقيق العقاري يعد إجراءً اختياريًا .

- المشرع الجزائري حدد علي سبيل الحصر العقارات والحالات التي يطبق بشأنها التحقيق العقاري .  
وبعد دراسة وشرح وتحليل إجراء التحقيق العقاري وتوصلي للنتائج السابقة رصدت جملة من الملاحظات نقدمها الآن **كتوصيات** وهي تتجلي فيما يأتي :
- يجب إضافة مادة صريحة تقضي بعدم إمكانية تطبيق إجراء التحقيق العقاري بالعقارات المشهورة مسبقا، وهذا لتفادي تملك العقارات المشهورة بالتقادم .
- تعديل المادتين 02 و 04 من القانون 02/07 التي أشار من خلالهما المشرع إلي العقارات والحالات المعنية بإجراء التحقيق العقاري، وهذا بتوضيح مسألة الحيازة من حيث طبيعة العقار والمواعيد لأن إطلاق النص يمس بقاعدتين أساسيتين وهما قاعدة الرسمية والشهر المسبق خاصة أنه عمليا وتطبيقا لإجراء التحقيق العقاري طرحت للنقاش ملفات تتعلق بعقارات مشهورة مسبقا وتم التصرف فيها عرفيا وعليه أثرت عدة إشكالات بهذا الخصوص.
- يجب إدراج نص صريح يتم من خلاله تحديد مهام وسلطات المحقق العقاري حتى تحدد مسؤوليته، لأن المسؤولية بصفة عامة تتماشى حسب نوع ودرجة الخطأ المرتكب.
- لا بد من إضافة نص يوضح ويلزم مديريات أملاك الدولة بالرد على كافة الاستفسارات وطلب المعلومات لتسهيل تطبيق إجراء التحقيق العقاري.
- يجب الإسراع والفصل في كافة الطلبات والملفات المنشورة أمام مديريات الحفظ العقاري المتعلقة بإجراء تحقيق عقاري وتسليم سند الملكية قبل فتح المسح العام للأراضي بكافة البلديات، لأن هذا الأخير يحد من فعالية إجراء التحقيق العقاري.

### الهوامش:

- 1 - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26.
- 3- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 32 و 33.
- 4 - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08، السابق الذكر .
- 5 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، الطبعة 2003، ص 09 إلى 13.
- 6- أنعمية حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، الطبعة 2009، ص 12.
- 7- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 11.
- 8- المرجع نفسه، ص 95.
- 9- د/محمد شريف عبد الرحمان أحمد عبد الرحمان، أسباب كسب الملكية "الحيازة المكسبة للملكية ودعاوى الحيازة"، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، الطبعة الأولى، 2009، ص 19.
- 10- د/ سعيد سعد عبد السلام، حق الملكية فقهاً وقضاء، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، دون ذكر سنة النشر، ص 416 و 417.

- 11- انظر المادتين 827 و828 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1958، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 ، المعدل والمتمم.
- 12- انظر المادة 39 ومابعداها من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل والمتمم بالأمر 26/95.
- 13- أ/الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري" دراسة وصفية تحليلية" دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، الطبعة 2013، ص 73.
- 14- د/برهام محمد عطا الله، منازعات الملكية العقارية ( تداخل أسباب كسب الملكية وقواعد الشهر العقاري)، دار الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية مصر، الطبعة 2010، ص 179، 180.
- 15- نوفل على عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، الطبعة 2005، ص 101.
- أ/ عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، الدار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة الجزائر، الطبعة 2010، ص 12، 13.
- 16- د/عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، الطبعة 2010، ص 259.
- 17- أ/ نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، الطبعة 2010، ص 19.
- 18- قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 5763 بتاريخ 11/02/2002، قضية ورثة المرحوم "ب م"، ضد مديرية أملاك الدولة لولاية سوق أهراس، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، لسنة 2002، ص 198 إلى 202.
- 19- انظر المواد 213 إلى 220 من القانون رقم 84/11 المؤرخ في 09/07/1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 27، المعدل والمتمم.
- 20- القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية رقم 21، المعدل والمتمم.
- 21- أ/ خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، الطبعة 2004، ص 63 إلى 70.
- للتفصيل أكثر حول الأملاك الوقفية انظر أيضا: كريمة حاجي، التسيير الإداري للأملاك الوقفية العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي تبسه، 2008/2009، الصفحة 72 وما يليها.
- 22- قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 99360، بتاريخ 13/01/1986، غير منشور، وفي قرار آخر رقم 157310 سنة 1997.
- 23- عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 266.
- 24- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2013، ص 142.
- 25- د/عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 266.
- 26- يجب توافر شروط الحيابة المنصوص عليها بالمواد 808 إلى 843 من الأمر 58/75 السابق الذكر. - والمواد 525 إلى 530 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21.
- 27- انظر المادة 06 من القانون 02/07، السابق الذكر.
- 28- انظر المادة 05 من المرسوم 147/08، السابق الذكر.
- 29- انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 334/90، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين

- للأمالك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، الجريدة الرسمية العدد 46.
- 30- د/ عبد العزيز محمودي والمرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الأولى 2011/2012، ص128 و129.
- 31- مهنة المهندس الخبير العقاري نظمها المشرع الجزائري:  
- بالأمر 08/95 المؤرخ في 01/02/1995، الجريدة الرسمية العدد 20.  
- والمرسوم التنفيذي رقم 95/96 المؤرخ في 06/03/1996، يحدد كيفية تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها وضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية رقم 17.
- 32- انظر المادة 12 من القانون 02/07، السابق الذكر.
- 33- انظر المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.
- 34- انظر المواد 801، 800، 36، 35، 34، 33، 32 من القانون 09/08، السابق الذكر 30.
- 35- يجب شهر العريضة وإرفاقها بمقرر رفض الترقيم.
- 36- انظر المواد 801، 15، 14، 13 من القانون 09/08، السابق الذكر.
- 37- القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 20/02/1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20.
- التعليمية رقم 6508، المؤرخة في 21/08/2007، المتعلقة بالتمثيل القضائي، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية، ص17، 16، 15.
- 38- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق الذكر، ص177.
- 39- انظر المادة 18 من القانون 02/07، السابق الذكر .
- 40- انظر المواد من 511 إلى 530 من القانون 09/08، السابق الذكر .
- 41- انظر المادتين 09 و 10 من القانون 02/07، السابق الذكر .
- 42- انظر المادتين 10 و 13 من نفس القانون .
- 43- انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147/08، السابق الذكر .
- 44- انظر المادة 16 من القانون 02/07، السابق الذكر .