

التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة

د. عبد العزيز محمودي

جامعة سعد دحلب /البليدة

الملخص:

بهدف تعزيز آليات رقابة الإدارة في المجال العقاري ، وتماشيا مع السياسة العقارية المعلن عنها للمرحلة 2005- 2009 و 2009- 2013 والرامية إلى إعادة تشييط الضبط الإداري واسترجاع أدوات التنظيم العقاري بما يضمن التوازن بين تحرير السوق العقاري ومقتضيات الرقابة لفائدة الدولة وأعوانها العموميون، تم في محور إثبات الملكية العقارية الخاصة ، إلغاء المرسوم رقم 83- 252 المؤرخ في 21- 05- 1983 المتضمن سن إجراء لإثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بموجب المادة 19 من القانون 07- 02 المؤرخ في 27- 02- 2007 المتضمن تأسيس إجراء بديل لمعينة، حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹ ، وفي مجال العقار المبني تم فتح إجراءات تحقيق مطابقة البناءات بموجب القانون 08- 15 المؤرخ في 20- 07 - 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها استهدف تسوية ملكية العقارات المبنية بدون سند ، ونكتفي في هذا المقال بالتطرق للإجراء الأول الخاص بالتحقيق العقاري بموجب القانون 02- 07 دون الإجراء الثاني الذي يخصص له مقال مستقل فما هي فلسفة هذا القانون الجديد ومبررات سنه من الناحيتين الموضوعية والإجرائية ؟ تبعا للمقتضيات الحالية المتزامنة مع ضرورة إعطاء دور جديد للدولة وهيئاتها الإقليمية ومؤسساتها المتخصصة في المجال الاقتصادي² والعقاري وبالتحديد إدارة الحفظ العقاري وإدارة أملاك الدولة ضمن مكتسبات سابقة تخص تحرير السوق العقاري من أجل الحفاظ والترقية المستمرة للملكية العقارية الخاصة وضرورة ضبط سندات إثباتها.

1. مبررات سن قانون معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري :

لم تكن عملية المسح العام للأراضي ناجحة بالمستوى و الرهان المعلن عنه للمرحلة 1990 - 2006 ، بحيث لم تكن منها سوى نسبة مسح ضئيلة قدرت 15% ، ولم يؤد العمل بعقد الشهرة للمرحلة 1983 - 2007 الدور المراد به على مستوى التطهير العقاري لغياب رقابة صارمة وفعالة في مرحلة التحقيق العقاري ، وهي أسباب كانت وراء تدخل المشرع بالقانون الجديد الخاص بالتحقيق العقاري فما هي الخلفيات الفلسفية والأهداف المتوخاة من هذا القانون على الأقل للمرحلة 2009 - 2013 ؟ وهي نقاط سيتم الإجابة عليها فيما يلي :

أ. خلفيات سن قانون التحقيق العقاري الجديد :

لم تكن المرحلة التي عرفت تطبيق المرسوم 83 - 352 مرحلة مواتية لإنجاح اي قانون عقاري بسبب الظروف الأمنية التي عرفتھا الجزائر للمرحلة 1991 - 1998 وانصراف الحكومة الى إنجاز سياسة الخوصصة وتطهير المؤسسات الاقتصادية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري المرتبط بتفعيل عملية المسح العام للأراضي وتحديد دور الدولة في المجال العقاري وفقا للمقتضيات الجديدة التي جاء بها القانون 90 - 25 ، والتي كان أساسها إعادة الإعتبار للملكية العقارية الخاصة وتحرير السوق العقاري وإعادة تنظيم وتفعيل المهن المرتبطة بالحركة العقارية كالتوثيق ومهنة الخبير والمهندس العقاري و الوكيل العقاري فعلا ، لقد كان لتحرير مهنة التوثيق للقانون 88 - 27 المؤرخ في 12 - 07 - 1988 الأثر البالغ في رفع الاحتكار الممارس في العمليات العقارية وأداء الدولة وجماعتها الإقليمية في مجال السوق العقاري مما أدى إلى تشجيع المعاملات العقارية في الشكل الرسمي ، زيادة على تلقي الموثق لعقود الشهرة في الملكيات التي لم تسمح بعد ولم تحرر سنداتھا للمساهمة بصفة غير مباشرة في العملية التطهيرية ، إلا أن الموثق الذي أعطيت له صلاحيات التحقيق العقاري في عقود الشهرة التي يطلب منه تحريرها وفقا لإجراءات المرسوم 83 - 352 والمنشور الوزاري المشترك تحت رقم 4513 المؤرخ في 09 - 06 - 1984 لم يكن فيه الموثق ملزما بالانتقال الميداني وسماع الشهود وتلقي الاعتراضات حول

واقعة الحيابة العقارية للعقار المراد تملكه بالتقادم المكسب طبقا للمواد 827 وما بعدها من القانون المدني .

ان غياب التحقيق العقاري الميداني وسلبية التحقيق الممارس من إدارة أملاك الدولة والبلدية كان له الأثر في الاستيلاء على أملاك عقارية هامة تابعة في الأصل للأملاك الوطنية فالاحية كانت أو صناعية وأملاك وقفية وحتى في الأملاك الخاصة عند حالات الشيوخ او الحقوق العقارية الميراثية للقصر ، الأمر الذي أدى بالسلطات العمومية للتفكير في آلية جديدة تحقيق أدوات رقابة أكثر وتضمن الحفاظ على هذا النوع من الأملاك على اختلافها لاسيما في الأملاك العقارية التابعة للدولة والمجموعات الإقليمية ومؤسستها العمومية⁵ .

بالفعل، أعطت إجراءات التحقيق العقاري صلاحية الإشراف والمتابعة الكاملة للمدير الولائي للحفاظ العقاري، بداية من دراسة الطلب الموجه إليه من الحائز أو المالك .إلى التحقيق العقاري الميداني عبر الأعوان المكلفين من قبله برتب نوعية من المفروض أن تستجيب لنوعية العمل، إلى تلقي و دراسة الاعتراضات التي تودع من قبل أصحاب المصلحة، حتى إلى تسليم سند الملكية المثبت للملكية العقارية عن طريق هذا الإجراء. في مفهوم المواد 4 . 5 من القانون 07 – 02 المتضمن قانون التحقيق العقاري.

إن هذه الصلاحيات الواسعة للمدير الولائي للحفاظ العقاري، الهدف منها تلافي الإستلاء على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية و ضمان حقوق الحائزين و الغير.

ب. أهداف العمل بقانون التحقيق العقاري؛

رغم برمجة السلطات العمومية لعملية مسح الأراضي الواسعة مطلع سنة 1992 و بتدعيم من البنك الدولي زيادة على تفعيل العمل بعقد الشهرة بقية مسألة التطهير العقاري و تسليم سندات الملكية من الأهداف الإستراتيجية للحكومة لإرتباطها بألية الإستثمار و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ذات الصلة بنجاح مختلف المشاريع السكنية و الاقتصادية و التجارية و من ثم تدخل المشرع بألية جديدة

تمس تسليم سندات الملكية للخوادم عبر تحقيق عقاري يتم بإجراءات و أجال بسيطة و يرمي إلى تحقيق الأهداف التالية :

☞ **تقليص أجال المسح العام للأراضي:** لم تؤد الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية بواسطة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي و مديريات المسح الولائية إلى إنهاء عملية المسح العام للأراضي للمرحلة الثانية الممتدة من 1990 -2006 كأساس للتطهير العقاري الشامل، مما دفع بالمشرع بإعاز من الدوائر و المصالح المختصة في الحكومة إلى التسريع بسن إجراء موازي لعملية مسح الأراضي، من خلال القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 و المرسوم التطبيقي له 08-02-147 المؤرخ في: 19-05-2005. الذي ألزم ضرورة معاينة و تمثيل الملكية الخاصة بمخطط بياني معد من قبل خبير مهندس عقاري، يتضمن وضع معالم الحدود و المساحة و بيان الأعباء المثقلة للعقار، يرفق بسند الملكية المعد من قبل مصالح الحفظ العقاري المختصة، و هو عمل يتضمن تسريع عملية المسح العام للأراضي مستقبلا و في أجال قصيرة عبر بلديات الوطن و تخفيف العبء على الميزانية العامة للدولة طالما أنه يتم تحت نفقة المستفيد من العملية.

☞ **تفعيل القرض العقاري و الرهني:** بات تمويل المشاريع الاستثمارية من البنوك أمرا ضروريا في ظل خصوصية القطاع المصرفي و ذلك من أجل تمويل مختلف هذه المشاريع الموجهة للسكن بالدرجة الأولى و قطاع الفلاحة و الصناعة و باقي العمليات الأخرى، و في كل هذه الحالات تبقى القاعدة البسيطة في تمويل المشروع السكني و مختلف القروض العقارية و الرهنية مرتبطة بتقديم الضمانات و أساسها سند ملكية عقاري مسجل و مشهر يمكن عند إنجاز العملية أن تضمنه الإجراءات السريعة التي حملها قانون التحقيق العقاري الجديد.

☞ **تسهيل حل النزاعات العقارية:** دأب القضاء على حماية الملكية العقارية الخاصة و ذهب الإتجاه الغالب من الجهات القضائية إلى ضرورة تقديم سند الملكية ليسط الولاية القضائية و هو أمر يبدو أكثر عملية لتسهيل الفصل في المنازعات

القضائية كحالة طلب تعيين خبير للخروج من حالة الشيعوع أو التعويض عن إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية و حالات قضائية مختلفة، في هدف يرمي إلى تجنب تناقض الأحكام و القرارات القضائية و المسافة بصفة غير مباشرة في عملية التطهير العقاري.

2. إجراءات سير عملية التحقيق العقاري :

تتص المادة 06 من القانون 07- 02 المؤرخ في 27- 02- 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت. غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية او حضرية ". ونميز بناء على هذا النص والمواد 05/04/03 و06 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 حالتين لإجراء معينة الملكية العقارية بالتحقيق العقاري، الحالة الأولى تخص الإجراء الفردي، والحالة الثانية تخص الإجراء الجماعي، وذلك كما يلي :

✍ الإجراء الفردي لمعينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري: بموجب المادة 6 فقرة أولى من القانون 07- 02 المؤرخ في 27- 02- 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، يعد الإجراء الفردي للتحقيق العقاري أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعينة بهذا القانون دون المماس بإمكانية اللجوء إلى الإجراء الجماعي للعملية في إطار برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ، وتبعاً لذلك يجوز لكل حائز ملك عقاري بدون سند في البلديات والمناطق غير المسوحة أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً لأجل المعينة المادية والقانونية للملكية العقارية ، بحيث يتعين لذلك تعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ، بموجب مقرر يصدر عن مديرية الحفظ العقاري الولائي المختص في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب والثابت بوصول يسلم الى المستفيد⁶ ، تسند له فيه مهمة تلقي تصريحات المعني المستفيد من هذا الإجراء التي تؤكد انه يمارس حيازة هادئة و علنية و مستمرة و

بدون لبس أو غموض على العقار المعني التي تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب. إن المستفيد يتعين عليه زيادة على التصريحات التي يديها أمام العون المحقق و تحت مسؤوليته الشخصية أن يلتزم بتقديم كل الوثائق التي تفيد قيام واقعة الحيازة كالشهادات المكتوبة و الشهادات الجبائية و الوثائق الأخرى إن وجدت ، بحيث و حماية لحقوق الغير ألزمت المادة 10 فقرة 2 من هذا القانون محل التحقيق ، و تعني نهاية العمليات الأولى للتحريات و التحقيق المباشر في مفهوم المادة 10.09 من هذا القانون تحرير محضر مؤقت بذلك يتضمن نتائج التحقيق الأولية و الذي يعرض وجوبا في متناول الجمهور للإطلاع بالوسائل القانونية و الإعلامية الممكنة بداية بنشر نتائج التحقيق بمديرية الحفظ العقاري الولائية المختصة و بمقر البلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق كما يمكن أن يتم نشر هذه النتائج بالجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة و على نفقة المستفيد. هذا و يمكن لأملاك الدولة و البلدية و مصالح الأوقاف المختصة إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق الأولية. أجازت المادتين 4,2 من القانون 07- 02 في 27- 02- 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01- 03- 1961 تقديم طلب فتح تحقيق عقاري ، أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، وتعني هذه العملية تلك السندات إلي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأملاك المثبتة لها بسبب عدم الخضوع الإجمالي لإجراءات الشهر بالنسبة لمعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين كانت ، تنتقل الملكية وتتداول طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية مثل العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية إبان الفترة الإستعمارية والتي تضمنت نقل او تعديل وانتهاء لحقوق عينية عقارية ، او تلك العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01- 01- 1971 والتي لم يبادر أصحابها إلى اجراءات تصحيحها او تشيبتها وفقا لأحكام

المرسوم 80- 210 المؤرخ في 13- 09- 1980 والمرسوم 93- 123 المؤرخ في 19- 05- 1993 المتمم والمعدلان - على الترتيب للمرسوم 76- 63 المؤرخ في 25- 03- 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، او تلك العقود المعدة من الموثقين الفرنسيين والتي فقدت حداثتها حاليا . ان هذه العملية تقتضي مراعاة وثبات رسمية وصحة هذه السندات المعترف بها كوسائل لإثبات حقوق الملكية العقارية التي تتطلب من العون المحقق الفحص الدقيق لها ، للتحقق من قانونية هذه الوثيقة او السند واستجابتها لكل الشروط والأشكال المعمول بها في ظل التشريع السابق ، بحيث ما على المحقق العقاري سوى التأكد من حداثة المعلومات المحتواة في هذه السندات ، وهل تعكس فعلا الوضعية العقارية الحقيقية لها حاليا للإستجابة لقبول هذا الإجراء شكلا متى ثبت أن مراعاة إجراء التحقيق العقاري في السندات محررة قبل أول مارس 1961 يجب ان يستجيب لفقدان حداثة الأملاك حاليا⁸.

الإجراء الجماعي لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري: تنص المادة 6 من القانون 07- 02 المؤرخ في تاريخ 17- 02- 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء او تهيئة عقارية ريفية أو حضرية " ويبدو أن هذا الإجراء يخص انجاز برامج بناء جماعية أو تهيئة عقارية ريفية او حضرية. وتتم بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري يتم بمبادرة منه ، او يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في مفهوم المادة 07 من هذا القانون التي تنص : " في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه او رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي ، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، وحسب الحالة ، مسؤول البناء او المصالح الفلاحية ". ان عمليات التحديث الريفي او الحضاري تتطلب استشارة مسؤول مصالح التعمير او الفلاحة ويخضع

هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجرائد الجهوية او الوطنية والوسائل الإلكترونية الأخرى ، ويخضع وجوبا للنشر في سجل العقود الإدارية للولاية المعنية طبقا لنص المادة 05 فقرة 03 من المرسوم 08- 147 المؤرخ في 19.05.2008. ان هذه الإجراءات الجماعية الجماعية للتحقيق العقاري تجيز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الإدعاءات بالحيازة ، او تسجيل اعتراضاته بذلك. ويميز هذا الإجراء بأنه أداة للتهيئة العقارية¹⁰ . منح قانون التحقيق العقاري صلاحيات واسعة للمدراء الولائيين للحفاظ العقاري من خلال الإشراف الكامل على هذا الإجراء، حتى دراسة تلك الاعتراضات و إجراءات المسح المختارة من قبل الغير و أصحاب المصلحة إجتهدا بعرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة عن فشل إجراء الصلح، و أنه طبقا لأحكام هذا القانون 07- 02 و المرسوم التطبيق له 08- 147 المؤرخ في 19- 05- 2008 يتعين التمييز من حيث الإجراءات و قواعد الإختصاص بيبين حالات تدخل القاضي الإداري و القاضي العقاري و حالات خاصة لتدخل قاضي المادة الجزائية و ذلك كما يلي:

أولاً: القواعد العامة للإختصاص القضائي: تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي : " ينظر القسم..... و يؤول الإختصاص إلى القاضي الإداري "المحكمة الإدارية" طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية، متى كان طلب إثبات الملكية العقارية أو ضد أشخاص معنوية إدارية كإدارة الحفظ العقاري و أملاك الدولة و البلديات و الولايات و المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية. و يبقى الإختصاص الإقليمي للجهات القضائية العادية المادة 40/01 من ق.إ.م. ينعقد للجهة القضائية التي تقع ضمن دائرة إختصاصها العقار أو الحق العيني العقاري محل الدعوى. و عليه نميز ما يلي:

✓ **إختصاص القاضي العقاري:** وهي حالة تخص إعتراض الغير الذي بيده سند أو له حيازة قبل حيازة المستفيد من إجراء التحقيق العقاري، فيحرر المحقق العقاري محضرا الأطراف ومحتوى الإعتراض وسنده، ويدعو الأطراف إلى إجراء الصلح مدير الحفظ العقاري، على أن يسلم الأطراف محضر عدم الصلح يسمح

لصاحب المصلحة أن يرفع دعواه طبقاً للمادة 12 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن. قانون التحقيق العقاري في خلال شهرين من تسليم المحضر تحت طائلة عدم قبول الدعوى بشرط: شهر عريضة إفتتاح الدعوى طبقاً للمادة 5/12 والمادة 85، وإيقاف إجراء التحقيق العقاري.

✓ **إختصاص القاضي الإداري في منازعات التحقيق العقاري:** إن نتائج التحقيق العقاري الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري عند تحليله التصريحات والشهادات والوثائق ومختلف التحريات والتي تقضي إلى رفض الإعتراف بالحيازة والتقدم المكسب تؤدي إلى إيداع الملف ومحاضر التحقيق إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي الذي يحرر مقرر مسبب برفض الترقيم العقاري، يبلغ حسب الحالة إلى المعني صاحب طلب فتح التحقيق أو إلى المعنيين أو إلى الوالي في أجل أقصاه ستة "06" أشهر تسري من تاريخ إيداع الطلب و يميز في ذلك ما يلي:

- **طلب إلغاء مقرر الرفض:** طبقاً للمادة 17 - 02 من القانون 07 - 02، يكون مقرر الرفض قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية المختصة أي المحاكم الإدارية طبقاً للمادة 800 و 830 - 03 من ق.إ.م.ج و ذلك خلال مهلة من تاريخ التبليغ الرسمي للمقرر الإداري.

- **دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر:** يؤدي التحقيق العقاري الإيجابي إلى إثبات ملكية الحائز عن طريق الحيازة و التقدم المكسب و بالنتيجة بصر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عنه بالمادة 13 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 مقررًا بالترقيم العقاري بإسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري أو يرسل إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ من خلال شهر هذا الإجراء " الترقيم بالسجل العقاري طبقاً للمادة 16 من نفس القانون 02/07 و على أساس ذلك يعد سند الملكية المحدد بالنموذج الملحق بالمرسوم 147/08 المؤرخ في: 2008/05/19.

لكن و عند إكتشاف أن هذا الترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة لمدير مصالح الحفظ العقاري الولائي الحق في رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغاء الترقيم العقاري للمعني طبقاً للمادة 18 من القانون 07 - 02 مع تقديم شكوى جزائية أمام السيد وكيل الجمهورية طبقاً للقواعد

العامّة لقانون العقوبات، هذه المسألة القانونية للمادة 18 من القانون 07- 02 تثير مدى إرتباط القاضي الإداري بالقاضي الجزائي و مدى إنسجام هذا النص و القواعد العامّة و قانون الإجراءات الجزائية.

✓ **إختصاص القاضي الجزائي:** ألزمت المادة 18 من القانون 02/07 المؤرخ 2007/02/27. مدير الحفظ العقاري الولائي تقديم شكوى جزائية أمام وكيل الجمهورية المختص عند إكتشاف تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة على أساسها إستفاد المشتكى منه من الترقيم العقاري، بقطع النظر عن الدعوى الإدارية المستعملة من قبله لإلغاء مقرر الترقيم العقاري و كان الأفضل من المشرع أن يحيل الإجراء الجزائي أمام أحكام المواد 188/175 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المتعلقة بدعوى التزوير الفرعية ضف إلى ذلك أن ملف الدعوى الإدارية محل طلب إلغاء مقرر الترقيم العقاري تعرض وجوبيا على النيابة العامّة لتقديم طلباتها.المكتوبة و بناء على ذلك فلها حق التصرف بما تراه مناسباً عند إكتشاف وقائع جزائية ضد المعني بإجراء الترقيم العقاري و بهذا المعنى يجد القاضي الإداري نفسه مرتبطاً بالحكم الجزائي طبقاً للمادة 338 ق. مدني والمادة 339 ق. مدني عند الإدانة النهائية.

3. تقييم قانون معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري؛

من المفروض ان تؤدي عمليات التحقيق العقاري الى تمكين الأشخاص الحائزين للأموال العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة الى تسليم سندات الملكية، مشفوعة بمخططات واضحة للمسح بشرط ان ينظم استعمالها إلا ان الواقع وتأخر العملية في حد ذاتها يبين أن هناك مبررات تنبئ بفشل العملية وأخرى قد تؤسس لنجاح العملية ان أحسن العمل بها، وهي مسائل سيتم بينها فيمايلي :

أ. صعوبات تلاقي عملية التحقيق العقاري الجديدة؛

بقراءة قانون التحقيق العقاري الجديد 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التطبيقي له 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتبين ان المشرع أعطى الصفة الإختيارية لهذا الإجراء، وعلى نفقة طلب التحقيق العقاري زيادة على انها تشمل السندات المحررة قبل 01 مارس 1961 يتعين بيانها فيمايلي :

✓ عملية التحقيق العقاري تتم بصفة اختيارية: لم يلزم المشروع الأشخاص الحائزين للأموال العقارية الخاصة بإجراء التحقيق العقاري، بل ترك العملية جوازية تتم بطلب من الحائز و هي مسألة تعيق تحفيز و انتشار لهذا الإجراء طالما أن كثير من المواطنين يتقاعسون عن العملية لدواعي الجهل أو الإهمال أو بعقلية الاتكال على الدولة، وهي أمور لا تساعد البتة على إنجاح العملية التطهيرية و تشكل عائق حقيقي لتسليم سندات الملكية و مخططات المسح ، الشيء الذي يؤثر سلبا على الاستثمار و تداول ملكيات عقارية و يحرمها من الدورة الاقتصادية و تنمية موارد الخزينة العمومية للدولة أثناء شهر أو تسجيل تلك السندات التي تنتهي بها عملية التحقيق⁵.

✓ عملية التحقيق العقاري تتم على نفقة صاحب الطلب : تنص المادة 03 فقرة 02 من المرسوم 147/8 على ان المخطط الطبوغرافي للعقار محل التحقيق والبطاقة الوصفية له يجب ان تعد من خبير عقاري معتمد وعلى نفقة صاحب الطلب، وهي مسألة يمكن ان تؤدي الى عزوف المستفيدين من هذا الإجراء بسبب التكاليف المالية التي تخص تعين وتحديد العقارات الفلاحية طالما ان المواطن يمكن ان يضع في حسبانها ان العملية مجانية بسبب اقترابها من اعمال المسح العام للأراضي.

✓ الصعوبة الواقعية لعملية التحقيق العقاري : لايمكن ان يتم دراسة قانون وتحديد مدى نجاحه دون الأخذ في الحسبان المشاكل و العراقيل التي تلاق في التطبيق ، وهي صعوبات واقعية يمكن ظهورها في تطبيق هذا القانون الجديد

✓ إنجاز عملية التحقيق العقاري: لقد كان من ضمن عرض أسباب مشروع قانون التحقيق العقاري الجديد تلافي العيوب التي صاحبت تطبيق المرسوم 352/83 على مستوى ضمان التحقيق الميداني وتقليص الإجراءات و ضمان حقوق الملاك المجاورين ... الإعلام والنشر وكيفية استعمال الدعاوى ثم تعدي العملية لحاملي السندات المحررة قبل 1961 واعتماده كآلية للمسح المبدئي

✓ تذليل الصعوبات الموضوعية والواقعية: التحقيق العقاري الميداني وأثاره، استعمال أوسع لوسائل الإعلام، تغطية السندات المحررة قبل 1961/03/01، تقليص آجال المسح ورفع سعة المسح للمرحلة 2009/2013، رفع الأعباء بصفة غير مباشرة عن الدولة.

الإقتراحات والتوصيات لإنجاح عملية التحقيق العقاري:

- توسع العملية الإعلانية :وسائل سمعية ، مكتوبة ، الكترونية ، ترقية الإعلام لدى الإدارات العمومية بلدية ، حفظ عقاري أملاك الدولة
- ترقية وتكوين المحقق العقاري
- احترافية وسرعة الفصل في المنازعة المتعلقة بالتحقيق العقاري.
- ضمان الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة للعملية.
- إنجاح التحقيق العقاري الجماعي.
- تدعيم الدولة أو إنشاء صندوق للملكيات الواسعة و جعل مرجع لذلك.
- فتح حصة جديدة خاصة و مستقلة للمحققين العقاريين، تقترب من مهنة المحقق الخبير والمهندس العقاري ، التوثيق الخ

خاتمة:

رغم الأهداف النهائية والعملية التي جاءت بها أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التطبيقي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، فإن تأخر تطبيقه يظل مبهما فوق وزارة المالية أولا و المديرات الولائية للحفظ العقاري، زد إلى ذلك نقص الإعلام الذي صاحب تطبيق هذا القانون حتى شرحه لدى المحققين العقاريين المعنيين بالعملية.

إن هذا القانون الذي أعطى صلاحيات واسعة لإدارة الحفظ العقاري الولائية لا يمكن أبدا الإعتماد عليها بصفة أحادية لتحقيق عملية التطهير العقاري التي تبقى قائمة أساسا على إستكمال أعمال المسح العام للأراضي و إقامة التنسيق بين مديريات المسح و المحافظات العقارية التي تطلع بتسليم الدفاتر العقارية للمالكين من أجل التصفية النهائية للأملاك العقارية المعنية و دفع المواطنين إلى عمليات القرض العقاري و بناء المساكن و التسليف الرهني أمام البنوك المختصة.

الهوامش :

1. المادة 19 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 - 02 - 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على مايلي: "يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق ل 21 مايو سنة 1938 و المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية³ على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون .
2. مصطلح الإقتصادية الوطنية مصطلح جديد تداولته الحكومة الجزائرية سنة 2009 ، بعد الأزمة المالية العالمية الأخيرة وتدابير فشل الإستثمار الأجنبي للمرحلة 1999-2008 .
3. القانون رقم 88/27 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن مهنة التوثيق والأمر رقم 70/91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق، والقانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق .
4. المرسوم رقم 09-18 المؤرخ في 18-01-2009 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري ، جريدة رسمية ، العدد ... لسنة 2009
5. تعليمة مؤرخة في 18/03/2009 تحت رقم 4515 تخص تقييد التعامل في العقار الفلاحي الخاص تماشيا مع القانون 08/16 المؤرخ في 03/08/2008.
6. المادة الأولى من المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتضمن سن اجراء اثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية
7. راجع المادتين 03، 07 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية
8. راجع المواد 10،11،12 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية
9. زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006،331
10. راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية
11. انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية
12. سماعين شاملة "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2002 .
13. عبد الحفيظ بن عبيدة "إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة للنشر، الجزائر، طبعة 2003 .
14. الدكتور عدلي أمير خالد " اكتساب الملك العقاري في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض و الفقه القانوني"، دار الفكر الجامعي، مصر.

15. عمار علوي "الملكية و النظام العقاري في الجزائر"، دار هومة، الجزائر، 2004
16. قدوج بشير "النظام القانوني للملكية العقارية"، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات للأشغال التربوية، 2004 .
17. مجيد خلفوني "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2003
- الدكتورة محمدي فريدة (زواوي) "الحيازة و التقادم الم
18. كسب" ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 .
19. الدكتور مصطفى عبد السيد الجارحي "أحكام الظاهر في السجل العيني، دراسة في القانون المصري" الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 1988 .
20. القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 - 11 - 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 - 11 - 1990 .
21. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 22، 1990 .
22. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/02/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، العدد 52 .
23. القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 20 - 02 - 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 - 03 - 2006 .
24. القانون رقم 06 - 05 المؤرخ 20 - 02 - 2006 المتضمن توزيع القروض الرهنية.
25. القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 20 - 02 - 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.
26. القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 28 فبراير سنة 2007.
27. القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل و المتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03 .
28. الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 08 - 11 - 1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، سنة 1971 .
29. الأمر رقم 72 - 22 المؤرخة في 06 - 06 - 1972 المتعلق بتنازل صغار الملاكين المتغيبين عن الأراضي أو الحصص من النخيل لفائدة أقربائهم أو الدولة.
30. الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 - 02 - 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19، المؤرخة في 05 - 03 - 1974 .
31. الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 - 09 - 1975 المتضمن القانون المدني - المعدل و المتمم - ، الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 1975 .
32. الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 - 11 - 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، سنة 1975 .
33. الأمر رقم 95 - 08 المؤرخ في 01 - 02 - 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير، الجريدة الرسمية، العدد 20، لسنة 1995 .