

التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري. (حسب القانون رقم 02/07 والمرسوم التطبيقي له)

الأستاذ: بثمة فريج

أستاذ مساعد بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة زيان عاشور بالجلفة

مقدمة:

نظرا لتعثر مشروع تأسيس السجل العقاري المرتبط أساسا بإعداد المسح العام للأراضي الذي يشهد تأخرا كبيرا في نتائجه، بسبب صعوبة العملية وما تتطلبه من إمكانيات مادية وبشرية هائلة واستغراقها لآجال طويلة من جهة، والضرورة الملحة إلى تجسيد حق الملكية بحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم لمواجهة مختلف العراقيل والصعوبات التي تلقي بثقلها على تعاملاتهم اليومية مع مختلف المؤسسات المالية والأجهزة الإدارية والقضائية وتشكل عائقا أمام تجسيد مشاريعهم الاقتصادية والاجتماعية من جهة الأخرى، بات من الضروري التفكير في إيجاد إجراءات موازية للسجل العقاري، تتصف بالسرعة فيما يتعلق بإعداد تسليم سندات الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة وتستجيب للأوضاع الاستثنائية التي لا تتلاءم مع إجراءات المسح العام للأراضي والتسجيل في السجل العقاري.

ومن هذا المنظور جاءت المبادرة التشريعية بصدور القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾، هذا الإجراء الجديد الذي يتم بالتوازي مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما، وفقا للإجراءات التي تضمنتها المرسوم التنفيذي رقم 147/07 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽²⁾، إذ تم من خلالهما الاعتماد على المبادئ الواردة في القانون المدني والمتعلقة بالحيازة والتقدم المكسب، وبصورة بعيدة عن النقائص القانونية والتناقضات العملية المسجلة من خلال إجراء عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة⁽³⁾. ولمعالجة هذا الإطار القانوني الجديد، وبيان مدى فاعليته في التكفل بالأهداف المتصلة بضبط وتسليم سندات الملكية العقارية من جهة وتفعيل عملية مسح الأراضي من جهة أخرى، قسمنا الدراسة إلى ثلاثة مطالب، نعرض في الأول مفهوم وشروط معينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وفي الثاني مراحل وإجراءات سير عملية التحقيق العقاري أما الثالث فنخصصه للآثار المترتبة على عملية التحقيق العقاري.

أولاً: مفهوم وشروط معينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

1- مفهوم إجراء معينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

يقصد بالتحقيق العقاري⁽⁴⁾ في مفهوم القانون رقم: 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التطبيقي له رقم: 147/08 المؤرخ في: 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية : قيام موظف مؤهل قانونا بمباشرة مجموعة من إجراءات البحث المنهجي لمعرفة الطبيعة القانونية لعقار أو حق عيني عقاري وتحديد العلاقة التي تربطه بمن

يطالب بأحقته عليه قصد اتخاذ قرار إعداد وتسليم سند الملكية من عدمه، بعد تقدير عناصر الحيازة القانونية المؤدية غالى اكتساب المعني للحق المطالب به بالتقادم المكسب.⁽⁵⁾

- تتضمن إجراءات التحقيق العقاري بالنسبة لكل عقار يمكن أن يخضع لهذا الإجراء ما يلي:
- إثبات حق الملكية أو أي حق من الحقوق العقارية الأخرى أو الأعباء العقارية التي قد تثقل العقار المعني بالإجراء.
- ضبط حدود العقار المعني بالإجراء ووضع معالمه.
- تحديد القوام المادي للعقار المعني بالإجراء وبيان سعته.
- رسم بياني للعقار المعني بواسطة مخطط نظامي.
- إجراءات التحقيق تؤدي إلى إعداد سند الملكية وتسليمه أو رفض إعداده وتسليمه وذلك حسب النتائج التي يفضي إليها التحقيق.

وتتلخص أهم الأهداف التي أدت إلى سن إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري في ضرورة إيجاد إطار قانوني يرمي بالدرجة الأولى إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية⁽⁶⁾ وذلك لسد الحاجيات المتزايدة والرامية للحصول على مثل هذه السندات التي تسمح لهم بترتيب رهون عقارية لفائدة الهيئات المقرضة بهدف تمويل المشاريع السكنية أو الفلاحية أو المهنية، كما يهدف إلى إخراج عدد كبير من الملاك والحائزين من وضعية عدم الاستقرار العقاري وتقييد حقهم في البناء والحماية القضائية⁽⁷⁾، وتمكينهم من التمتع بكافة الحقوق التي يتمتع بها المالك من تصرف وبناء ورهن وغيرها من المعاملات.

إضافة الى أن إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري سيساهم في رفع وتيرة أشغال مسح الأراضي العام بالاعتماد على المخططات التنظيمية والترقيم للعقارات المعدة في إطار تطبيق إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، بالإضافة إلى مساهمته في تحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد عن طريق السماح بتحرير جزء هام من الأملاك العقارية والتي لا تزال مجمدة وغير منتجة.

2- شروط الاستفادة من إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري:

بالرجوع إلى أحكام المادتين 02 و 04 من القانون رقم: 07/ 02، نجد أن المشرع اشترط على الأشخاص الراغبين في تقديم طلبات فتح التحقيق العقاري جملة من الشروط، منها ما يتعلق بالعقار محل طلب المعاينة والتحقيق العقاري وطبيعته القانونية، وأخرى موضوعية تخص الحيازة القانونية ومدتها.

أ - الشروط المتعلقة بالعقار:

يشترط في العقار محل المطالبة بفتح تحقيق عقاري بهدف تسليم سند الملكية ما يلي:

أ-1/ **وجوب أن يكون العقار غير مسموم**: أي من بين العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعملية المسح العام للأراضي المنصوص عليها بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁸⁾، وبالتالي فإنه يستبعد من مجال تطبيق هذا الإجراء العقارات التي تم مسحها، ذلك أن أصحابها يستفيدون من دفتر العقاري بعد إتمام الإجراءات القانونية، وتبقى العقارات غير المسوحة مهما كانت طبيعتها المادية خاضعة لهذا الإجراء⁽⁹⁾.

أ-2/ **وجوب أن يكون المقار من نوع "الملك"**⁽¹⁰⁾: إن الأملاك العقارية التابعة للملكية الخاصة وحدها المعنية بتطبيق إجراء التحقيق العقاري، حيث استثني المشرع من نطاق تطبيق هذا الإجراء صراحة في المادة 03 من القانون رقم 02/07، استثني الأملاك العقارية الوطنية سواء العامة أو الخاصة، التابعة منها للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش"⁽¹¹⁾، وبذلك يكون المشرع قد وضع حدا لتفسير جانب من الفقه لنص المادة

الأولى من المرسوم 352/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، في إجازته لإعداد عقود الشهرة على العقارات التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة استنادا على مفهوم المخالفة للمادة 04 من القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 90/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽¹²⁾.

كما استتنت المادة 03 السالفة الذكر من مجال تطبيق هذا الإجراء الأملاك الوقفية لعدم قابلية اكتسابها بالتقادم المكسب وخضوعها لنظام قانوني خاص بها⁽¹³⁾.

أ-3/ **وجوب أن يكون العقار موضوع لمطلب إجراء التحقيق العقاري بدون سند أصلا أو حرر بشأنه سنة قبل الفاتم مارس 1961⁽¹⁴⁾**: ويلاحظ أنه من خلال إدراج هذا الشرط في نص المادة 02 / 02 من القانون 02/07، يكون المشرع بذلك قد وسع من مجال الاستفادة من إجراء معارضة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ليشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 1961/03/01، وهذا عكس ما ذهب إليه في المرسوم رقم 352/83 المتعلق بتأسيس عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والذي اشترط في العقارات محل إعداد عقد الشهرة أن تكون بدون سند أصلا بالإضافة إلى الشروط الأخرى المقررة قانونا.

ويبدو أن توسيع نطاق إجراء التحقيق العقاري ليشمل العقارات التي حرر بشأنها سندات قبل 1961/03/01 يعد بمثابة خطوة من المشرع يهدف من ورائها إلى (تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعالية للأمولاك العقارية المعنية بهذا القانون)⁽¹⁵⁾، كون أن السندات المحررة قبل هذا التاريخ وإن كان جزءا منها معدا في الشكل الرسمي ومشهر وفقا لنظام الشهر الشخصي المعمول به آنذاك، إلا أنها لم تعد تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقارات المعنية بها في الوقت الحالي بصورة دقيقة، إذ أن أغلبها لا يتضمن البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار وطبيعته، مساحته، حدوده وبصورة خاصة أصل ملكيته، الأمر الذي جعلها محل الكثير من المنازعات التي نتج عن بعضها صدور أحكام قضائية لصالح حاملي هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى ملاك آخرين.

ب - الشروط المتعلقة بالحيازة:

إن عملية الاعتراف بالملكية العقارية في نظر القانون 02/07 تؤسس على الحيازة القانونية الصحيحة المؤدية إلى اكتساب أحقية العقار عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام الحيازة الواردة في القانون المدني⁽¹⁶⁾. وبالرجوع إلى القواعد العامة، فإن الحيازة القانونية المؤدية إلى الاعتراف بالملكية يجب أن تكون: حيازة هادئة (Possession Paisible) وهي الحيازة الخالية من المطالبات أو الاعتراضات ولا تستند في اكتسابها على الغضب حتى لا تتحول إلى حيازة مغتصبة⁽¹⁷⁾.

- حيازة علنية (Possession Publique) وذلك بإظهار التصرفات الممارسة بموجبها للكافة.
- حيازة مستمرة (Possession Continue) وذلك بممارسة الانتفاع المنتظم باستمرار، ولا يشترط أن يستعمل الحائز العقار المحاز في كل وقت دون انقطاع حتى تكون حيازته مستمرة بل يكفي أن يستعمله كما يستعمل المالك ملكه عادة⁽¹⁸⁾.
- حيازة واضحة (Possession Non équivoque) غير مشوبة بلبس ليسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الاستعمال⁽¹⁹⁾.

ج - الشروط المتعلقة بمدّة الحيازة:

إن توافر شروط الحيازة القانونية على النحو السابق بيانه لا يكفي لكسب الحق بالتقادم، إذ يشترط في اكتساب ملكية العقار محل إجراء التحقيق بالتقادم المكسب أي كان نوع التقادم وجوب استمرار هذه الحيازة دون انقطاع لمدة حددها القانون، والتي تختلف بحسب نوع التقادم⁽²⁰⁾، إذ اشترط القانون 02/07 ضرورة استكمال مدة الحيازة المؤدية لاكتساب الأحقية على العقار بالتقادم المكسب والتي تقتضي توافر مدة 15 سنة كاملة للحيازة في

حالة التقادم الطويل الأجل، مع مراعاة أحكام التقادم القصير في الحيازة المقترنة بحسن النية والمستندة على سند صحيح طبقاً لأحكام التقادم المقررة بالمادة 827 وما يليها من القانون المدني⁽²¹⁾.

ثانياً: مراحل وإجراءات سير عملية التحقيق العقاري.

انطلاقاً من مفهوم المادة 4 من القانون 02/07، فإنه خلافاً لإجراءات مسح الأراضي العام التي تغطي بصفة آلية وإلزامية كل إقليم البلدية، فإن إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري هو إجراء اختياري وجوازي، إذ يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي حائز لعقار وفق الشروط المحددة قانوناً - على النحو السابق بيانه - المبادرة بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية.

ويتم هذا التحقيق حسب كيفيتين، تحقيق ملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية، ويمر بعدة مراحل تتخللها جملة من الإجراءات، نوجزها فيما يلي:

1/ فتح التحقيق العقاري.

بحسب نص المادة 06 من القانون 02/07 سابق الذكر فإن إجراء فتح التحقيق العقاري يتم بصفة فردية أو بصفة جماعية.

أ - الإجراء الفردي للتحقيق العقاري:

يعد التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بالقانون 02/07 التي ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية من طرف الحائز أو مجموعة من الحائزين الشركاء في الشبوع ويتم طلب التحقيق بصفة فردية في أي وقت وفق الإجراءات التالية:

أ-1/ تقديم الطلب: يرفع طلب إجراء التحقيق العقاري من طرف الشخص الحائز⁽²²⁾ أو مجموعة الأشخاص الحائزين (شركاء على الشبوع) إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع ورقمه التسلسلي في السجل المخصص لذلك⁽²³⁾، إذ يجرى هذا الطلب في استمارة نموذجة ويرفق لزوماً بالوثائق التالية:

* الوثائق المتعلقة بصاحب الطلب:

• مستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل عملية البحث في السجل العقاري (نظام شهر شخصي).

• نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للتعرف على جنسية الملتمس وموطنه.

• وفي حالة التركة يتعين على الملتمس إرفاق "عقد الفريضة" بالطلب.

* الوثائق المتعلقة بالعقار⁽²⁴⁾:

• مخططاً طبوغرافياً للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري⁽²⁵⁾ منجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام.

• بطاقة وصفية معدة من طرف مهندس خبير عقاري يذكر فيها الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وأسماء المالكين والشاغلين المجاورين مع الإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية والسلبية الواقعة على العقار وهوية المستفيدين منها.

• كما يمكن للملتمس أن يقدم كل وثيقة من شأنها أن تسمح له بإثبات حقه على العقار موضوع طلب التحقيق.

أ-2/ دراسة الطلب والتكفل به: تتم دراسة الطلب وفحصه من حيث الصفة التي يتصرف بها الملتمس (حائز، مالك فردي أو على الشبوع)، كما يتم التحقق من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال جارية

بخصوص مسح الأراضي⁽²⁶⁾، لتنتهي الدراسة بفتح ملف يخصص له رقم تاريخ ورقم تسجيل في السجل الخاص المسوك لهذا الغرض على مستوى مديرية الحفظ العقاري.

أ-3/ إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري: بعد دراسة وتفحص الملف المرفق بالطلب وإثر قبوله يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب⁽²⁷⁾ والذي يتضمن البيانات التالية - اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري⁽²⁸⁾.

- موضوع مهمة المحقق العقاري.

- تاريخ التنقل إلى الأماكن، والذي لا يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ صدور مقرر فتح التحقيق العقاري.

- المعلومات المتعلقة بالملتمس (أو الملتسمين في حالة الشركاء في الشروع).

- تعيين العقار أو العقارات المعنية بإجراء التحقيق.

يبلغ مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قصد إعلام الجمهور بفتح التحقيق، وذلك عن طريق التعليق بمقر البلدية المعنية والأماكن العامة لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان لضمان إشهار واسع⁽²⁹⁾، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر التعليق الذي يرسله بدوره إلى مدير الحفظ العقاري مع الإشعار باستلام مقرر فتح التحقيق.

ونشير إلى أنه في حالة عدم قبول طلب الملتمس فإنه يتم تبليغه بذلك عن طريق مذكرة رفض مسببة.

ب - الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري:

خلافًا لإجراء التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت، فإنه وبمقتضى المادة 06/ 02 من القانون 02/07، يشترط للمطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون هذا الأخير في إطار إنجاز المشاريع التنموية وبرامج البناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية⁽³⁰⁾.

ويتم فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية بموجب قرار يتخذه الوالي⁽³¹⁾ بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بناء على اقتراح من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير البناء والتعمير حسب الحالة، إذ يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية، كما يعين مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري من طرف المعنيين بالعقارات الواقعة في المناطق التي شملها قرار الوالي لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

وبسعي من مدير الحفظ العقاري يكون هذا القرار محل نشر واسع لمدة شهر على الأقل قبل بداية فترة استلام الملفات، عن طريق التعليق بمقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة، وكذا المديرية الولائية للحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، كما يمكن أن يكون محل نشر عن طريق التعليق في الأماكن العامة وذلك لضمان أوسع إشهار له⁽³²⁾.

يتم رفع الطلبات الملتزمة من طرف الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي شملها قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، وترفق وجوبا بالوثائق نفسها المطلوبة في التحقيق الفردي، كما أنها تتضمن نفس المعلومات وتدرس بنفس الأشكال وحسب نفس الشروط المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق الفردي، ويصدر المدير الولائي للحفظ العقاري بشأنها مقررًا يتضمن تعيين المحقق العقاري يبين فيه إضافة إلى مراجع الوالي كل العناصر والمعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية⁽³³⁾.

2/ ميسر عملية التحقيق العقاري.

إن تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه يعد بمثابة نقطة انطلاق عملية التحقيق العقاري، لتنتهي مهمته باتخاذ مقرر التقييم، وكل الإجراءات المتبعة بين المقررين تتم وفق مرحلتين.

أ - مرحلة الأعمال التحضيرية:

تعد هذه المرحلة في غاية الأهمية كونها تساعد المحقق العقاري من التزود بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق العقاري في الميدان⁽³⁴⁾، وتمثل أهم الأعمال التحضيرية في جمع المعلومات والوثائق القانونية والتقنية اللازمة بإجراء الأبحاث في السجل العقاري والاطلاع على مختلف المخططات التي تسمح بتشخيص العقار المعني وتحديد موقعه وإجراء التحريات اللازمة عليه، (لإقرار حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير)⁽³⁵⁾. وفي ذلك يستعين المحقق العقاري بجميع الوثائق والمخططات التي من شأنها أن تسمح له بتعيين العقار المعني بالتحقيق⁽³⁶⁾ لاسيما الوثائق والمخططات التالية:

مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم الحدودية وضبط الحدود، المعدان في إطار القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي.

- مخطط أقسام البلدية ومخططات المسح المعدة من طرف مصالح مسح الأراضي.
مخططات مجلس الشيوخ (plans du Senatus consulte) ومخططات التحقيقات الجزئية المنجزة بموجب قانون 1896/02/16 و 1926/08/0.

- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية.

- مخططات وضع المعالم والحدود ومحاضر الأراضي المعدة في إطار الثورة الزراعية.
مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المعدة على اثر تطبيق القانون رقم: 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08⁽³⁷⁾.

- مخططات المجموعات الغابية ومجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة سابقا "عرش".

- الجرد العام المنصوص عليه بالمرسوم رقم : 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

ب - مرحلة التحقيق الميداني:

يعد الانتقال الميداني إلى الأماكن أهم مرحلة تقتضيها عملية التحقيق العقاري، نظرا للأهداف المتوخاة من هذا الانتقال والمتمثلة أساسا فيما يلي:

ب-1/ **ضبط حدود العقار:** يتم ضبط حدود العقار حضوريا بمقارنة المخطط المرفق بطلب إجراء التحقيق العقاري بالحالة الواقعية للعقار محل المعاينة، بعد التحقق من هوية وصفة الأشخاص الحاضرين، يشرع المحقق العقاري في التعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بطلب إجراء التحقيق العقاري، كما يقوم بالتعرف على حدوده على أساس التصريحات المقدمة من طرف الملتمس والشاغلين المجاورين بهدف التأكد من غياب الاحتجاجات عليها أو وجود تعدي على العقارات المجاورة، ثم يقوم بعد ذلك بمقارنة المخطط ومطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف الخبير المهندس العقاري والمرفقين بطلب إجراء التحقيق العقاري بالحالة الواقعية للعقار محل المعاينة قصد التأكد من طبيعة العقار ومحتواه المادي، وكذا الأعباء المثقل بها إن وجدت⁽³⁸⁾.

اثر الانتهاء من هذا الإجراء يقوم المحقق العقاري بتحرير بطاقة تحقيق للعقار، ثم يشرع في الإجراء الموالي.

ب-2/ **توضيح العلاقة القانونية بين الملتمس والعقار:** بعد التعرف على العقار المعني بإجراء التحقيق وضبط حدوده، يعمل المحقق العقاري على توضيح العلاقة بينه وبين صاحب الطلب⁽³⁹⁾ وهنا نميز بين حالتين:

ب-2-1/ حالة التحقيق العقاري للحائز المصاهر بدون منه: في هذه الحالة يقوم المحقق العقاري بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة، وذلك بتلقي التصريحات والوثائق الضرورية المقدمة من طرف الملتمس والتي تفيد بأنه يمارس حيازة قانونية صحيحة ولمدة كافية تسمح له باكتساب العقار المعني بالتقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني.

وبهدف حماية حقوق الغير يقوم المحقق العقاري بكل التحريات والتحقيقات من خلال تلقيه لتصريحات الملاك والشاغلين المجاورين، أو أي شخص آخر له سند يتعلق بالعقار محل التحقيق، بالإضافة إلى التأكد من أن العقار المعني غير مملوك للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية ولا يدخل ضمن الأملاك الوقفية.

ب-2-2/ حالة التحقيق العقاري للحائز بسنة معه قبل 1961/03/01: إن السندات والعقود المحررة قبل الفاتح مارس 1963 رغم صحتها والاعتراف بها في مجال إثبات الملكية العقارية، إلا أنها (لم تعد تعكس غالباً الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية)⁽⁴⁰⁾ لحتواها من طرف المحقق العقاري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة، قصد التأكد من عدم وجود إشهار سابق للحقوق التي تتضمنها لفائدة الغير والتي من شأنها أن تتعارض مع ادعاءات الحائز بشأن وقائع الحيازة، ومن أن هذه العقود أو الوثائق لا تنطبق على أوعية عقارية تابعة لأملاك الدولة أو البلدية.

فضلاً عن هذه التحريات يقوم المحقق العقاري بالتحقق من مدى استجابة هذه السندات للشروط والأشكال القانونية المعمول بها وفقاً للتشريع الذي حررت في ظله، وذلك بالتأكد من حداثة البيانات والمعلومات التي تحتويها ومدى مطابقتها للوضعية الحقيقية للعقار المعني بإجراء التحقيق من حيث الموقع والحدود والمساحة⁽⁴¹⁾.

وعلى اثر انتهاء المحقق العقاري من التعرف على العلاقة القانونية التي تربط صاحب الطلب بالعقار المطالب بأحقته بتقدير عناصر الحيازة القانونية، من خلال تحليل عناصر المعلومات المتحصل عليها من خلال التحري على مستوى الهيئات المعنية ومختلف التصريحات والأقوال والشهادات وكافة الوثائق المقدمة في إطار التحقيق الميداني، وبعد التحقق من عدم وجود حق للدولة أو البلدية على العقار محل التحقيق، ومن أنه ليس من الطبيعة القانونية وقف، (ليحرر محضراً مؤقتاً ومسبباً بشكل قانوني يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه)⁽⁴²⁾، وذلك في أجل لا يتعدى 15 يوماً من تاريخ التنقل إلى الأماكن.

إن إجراء النشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً بمقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحرير المحضر المؤقت، يهدف إلى تمكين المعنيين من تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة في أجل 30 يوماً بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت⁽⁴³⁾.

بعد انتهاء الآجال المقررة قانوناً بتقديم الاعتراضات، ولم يتم تلقي أي احتجاج أو اعتراض على نتائج التحقيق التي يتضمنها المحضر المؤقت، يشرع المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود ثابتة للعقار المطالب بأحقته على نفقة الملتمس ويتم ذلك بحضور المحقق العقاري، الذي يقوم في أجل أقصاه 15 يوماً بتحرير محضراً نهائيًا يتضمن نتائج التحقيق المسجلة طبقاً للمادة 13 من المرسوم رقم 147/08 السالف الذكر.

ثالثاً: الآثار المترتبة على انتهاء عملية التحقيق العقاري.

بما أن التحقيق العقاري إجراء مبني على أساس التقادم المكسب، فإنه بذلك يرمي أساساً إلى تسوية سندات الملكية العقارية بتحليل الوثائق المقدمة من الملتمس بالمعينة الميدانية وذلك قصد الانتقال من وضع واقعي إلى تكييف للحق وتكريسه بسند قانوني، وبهدف حماية حقوق الغير عمل المشرع على منح حق الاعتراض أو الاحتجاج الذي قد يحول دون الاستفادة من سند يكرس حق الملكية، كما كفل حق المطالبة القضائية في حالة عدم التسوية الودية.

1/ تكريس نتائج التحقيق العقاري.

يترتب عن الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري تكريس النتائج المتوصل إليها⁽⁴⁴⁾ والتي تأخذ إحدى الصورتين:

أ – إصدار وتسليم سند الملكية:

عملا بالمواد 14، 15، و 16 من القانون 02/07، فإنه إذا ثبت من نتائج التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة تسمح من الاعتراف له بحق الملكية على أساس التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني، فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بإعداد مقرر ترقيم عقاري باسم المالك المعني على العقار محل التحقيق⁽⁴⁵⁾، ويعمل على إرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا، الذي يعمل بدوره على تنفيذه عن طريق شهر الحقوق الثابتة من خلال التحقيق في السجل العقاري⁽⁴⁶⁾.

وعلى اثر انتهاء المحافظ العقاري من تنفيذ هذا الإجراء يقوم مباشرة بإعداد سند الملكية وفق الأشكال التنظيمية المقررة قانونا⁽⁴⁷⁾، ويعمل على إرساله إلى مدير الحفظ العقاري قصد تسليمه إلى المعني، ليصبح (نقطة الانطلاق الوحيدة للملكية دون أي وثيقة أخرى يمكن أن يكون قد تم إعدادها وإشهارها من قبل، ويتضمن تطهير جميع الحقوق غير المطالب بها أثناء التحقيق)⁽⁴⁸⁾.

ب – رفض تسليم سند الملكية:

انطلاقا من مفهوم المخالفة لنص المادة 14 من القانون 02/07 المتضمن إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فإنه إذا تبين من خلال تحليل عناصر المعلومات المستقاة من التحقيق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب وفقا لما تقتضيه أحكام القانون المدني فإنه لا يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق⁽⁴⁹⁾، وعلى اثر ذلك وعملا بالمادة 17 من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه يقوم مدير الحفظ العقاري بإعداد مقرر مسببا برفض الترخيم، والذي يتعين عليه تبليغه للمعني أو الوالي (حسب الحالة) في اجل لا يتعدى 6 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري، وذلك للقيام بإجراءات الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.

2/ تسوية النزاعات المترتبة على نتائج التحقيق العقاري.

بهدف تسوية المنازعات أو الاعتراضات التي قد تنار من قبل الملاك أو الشاغلين المجاورين أو المدعين بحقوق عينية عقارية على العقار محل التحقيق العقاري، تكفل المرسوم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بوضع ضمانات تتعلق بحق الاعتراض أثناء تنفيذ الإجراء أو حق الطعن في قرارات المصالح العقارية أمام الجهات القضائية المختصة، وعليه سنحاول الوقوف على كيفية الفصل في الاحتجاجات والاعتراضات، قبل التطرق إلى الطعن القضائي في نتائج التحقيق العقاري.

أ – الفصل في الاعتراضات والاحتجاجات:

إن عملية الاعتراف بحق الملكية وفق إجراء التحقيق العقاري ينبغي أن تراعي ضرورة حماية حقوق الملاك والشاغلين المجاورين فضلا عن الأملاك الوطنية والوقفية، لذا يحق لكل معني تقييد احتجاجاته أو اعتراضاته في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى مديرية الحفظ العقاري⁽⁵⁰⁾ ضمن الآجال المنصوص عليها قانونا⁽⁵¹⁾، وذلك قصد التكفل بها والفصل فيها.

بعد تدوين وتقييد الاحتجاجات والاعتراضات المثارة ضمن الآجال القانونية في سجل الشكاوى⁽⁵²⁾، يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بتنقل ميداني ثاني قصد بحث ودراسة مدى جدية الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من ذوي الشأن، وعلى أساس النتائج المتوصل إليها يحدد جلسة للصلح بين الأطراف المعنيين خلال أجل أقصاه 08

أيام من تاريخ تقييد الاحتجاج أو الاعتراض⁽⁵³⁾، كما يعمل المحقق العقاري على إدارة الجلسة ويضمن نتائج محاولة الصلح في محضر مؤرخ ويوقع عليه مع ذوي الشأن حسب الحالة.

أ-1/ **محاولة الصلح الناجحة**: في حالة التسوية الودية والتوصل إلى اتفاق يعد المحقق العقاري محضرا للصلح، والذي يتم على أساسه استئناف ومواصلة إجراءات التحقيق العقاري المتمثلة في وضع معالم الحدود و تحرير المحضر النهائي مع المراعاة بعين الاعتبار نتائج الصلح عملا بالمادة 15 من المرسوم 147/08 السالف الذكر.

أ-2/ **محاولة الصلح الفاشلة**: عملا بالمادة 16 من المرسوم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية فإنه في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يتعين على المحقق العقاري تحرير محضرا بذلك يبين فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف وأن للطرف المعترض أجل شهرين (02 شهر) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة⁽⁵⁴⁾، ويسلم للأطراف أثناء جلسة الصلح.

ب - **الظمن القضائي في نتائج التحقيق العقاري:**

إن الاعتراضات والاحتجاجات المثارة من ذوي الشأن أثناء سير إجراءات عملية التحقيق العقاري يترتب حتما عرضها على الجهات القضائية المختصة نوعيا وإقليميا حسب القواعد العامة للفصل فيها في حالة عدم التوصل إلى تسوية ودية، لذا سنحاول التطرق إلى حالات الطعن القضائي حسب أهم الاحتمالات التي تتناولها كل من القانون 02/07 والمرسوم 147/08 التطبيقي له.

ب-1/ **الظمن القضائي بخصوص الاعتراضات**: بالاستناد على محضر عدم الصلح المسلم للأطراف المعنية، فإنه يجوز للمعترض أو المعترضين رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة نوعيا وإقليميا⁽⁵⁵⁾ والتي تتحدد وفقا للمعايير الموضوعية والشكلية المحددة بالقواعد العامة، إذ يتحدد الاختصاص النوعي حسب طبيعة النزاع وأطرافه، فإن كان النزاع قائم بين أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الخاص فإن الجهة القضائية المختصة هي المحكمة العادية⁽⁵⁶⁾، وفي حال كان النزاع بين شخص طبيعي وشخص معنوي خاضع للقانون العام فإن الجهة المختصة هي القضاء الإداري طبقا للمادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما من حيث الاختصاص الإقليمي فإنه يرجع إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو الحقوق العقارية محل المطالبة القضائية⁽⁵⁷⁾، وبخصوص الاختصاص الإقليمي للجهات القضائية الإدارية فإنه يتحدد بالمادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإحالة على المواد 37 و38 من نفس القانون، والتي تجعل من موطن المدعى عليه أساسا في تحديد الاختصاص الإقليمي، ويبدو أن المشرع لم يأخذ بموقع العقار كأساس اختصاص المحاكم الإدارية بعدم إحالته على المادة 40 من نفس القانون، كما انه لم يشير إلى ذلك صراحة في المادة 804 منه والتي تحدد الدعاوى التي ترفع وجوبا أمام المحاكم الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها موضوع الدعوى⁽⁵⁸⁾.

ب-2/ **الظمن القضائي في مقرر رفض الترقيم العقاري**: كما أشرنا سلفا فان مقرر رفض الترقيم يتخذ من طرف المسؤول الولائي للحفاظ العقاري على اثر عدم جدوى التحقيق العقاري بناء على انعدام توافر عناصر الحيابة، ويكون هذا المقرر قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة إقليميا خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغه رسميا للمعني⁽⁵⁹⁾.

ب-3/ **الظمن القضائي في مقرر تسليم سند الملكية**: رغم أن إجراء شهر الحقوق العقارية المعاينة والمثبتة في مقرر الترقيم العقاري يعد في نظر القانون 02/07 نقطة الانطلاق الوحيدة لحق الملكية المكرس لعملية التحقيق العقاري، إلا انه لا يكسب سند الملكية المعد وفقا لأحكام هذا القانون والمرسوم 147/08 التطبيقي له حجية مطلقة، ذلك انه يمكن المطالبة بإلغاء الترقيم العقاري والحقوق المترتبة عنه عن طريق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية

المختصة إقليمياً⁽⁶⁰⁾ من طرف مدير الحفظ العقاري سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أو طعن أحد الأشخاص في التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة المقدمة من طرف المستفيد والتي تم على أساسها الترقيم⁽⁶¹⁾. ويتم رفع الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري من طرف المسؤول الولائي للحفظ العقاري بالموازاة مع تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ضد الشخص الذي قدم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة⁽⁶²⁾، ويترتب عن تحريك الدعوى العمومية إرجاء الفصل في الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري والآثار المترتبة عليه إلى حين الفصل في الدعوى الجزائية، وذلك لارتباطهما بنفس الوقائع، كما يترتب على الدعويين تعليق نتائج عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في كليهما، ولا يتم استئنافها إلا على أساس حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

الخاتمة

ختاماً نخلص إلى أن إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري هو إجراء استثنائي يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية المتصلة بتسوية سندات الملكية وتسليمها لمستحقيها عن طريق تفعيل قواعد التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني، وذلك دون اللجوء إلى إجراءات التقاضي لإثبات واقعة الحيازة والتقدم المكسب على هذه الأملاك، ويستجيب للوضعيات العقارية التي لا تتلاءم مع الإجراءات العادية المنصوص عليها بالأمر رقم 74/75 والمتمثلة في مسح الأراضي العام والسجل العقاري التي تتسم بالبطء ولا تعطي نتائجها إلا بعد مدة زمنية طويلة، عكس إجراء التحقيق العقاري الذي يتم وفقاً لإجراءات التحقيق الإدارية في فترات زمنية قصيرة محددة قانوناً وتعطي نتائجها في أقرب الآجال.

إن تجسيد عملية التحقيق العقاري بالموازاة مع عمليات اعداد المسح العام للأراضي والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما بالكيفية التي تضمنها القانون رقم 02/07 والمرسوم التطبيقي له من شأنه أن يشكل مسحا مسبقا يساعد على اتمام عملية المسح العام للأراضي طالما أنه يعتمد على مخططات طبوغرافية منجزة طبقاً للمعايير المعمول بها في هذا المجال ويتم مقارنتها ميدانياً بالعقار المعني بالتحقيق، كما أن قيادة الإدارة العمومية لهذا الإجراء إلى جانب الضمانات الممنوحة للمتضررين في ممارسة حق الطعن الإداري أو القضائي من شأنها أن تؤدي إلى تسوية سندات الملكية العقارية للأملاك الخاصة بعيداً عن كل التجاوزات والنقائص التي سجلت أثناء العمل بإجراء عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية، والتي كانت تتم بعيداً عن الرقابة المباشرة والفعالية لممثلي السلطات العمومية وعليه سيحول دون استعمال هذا الإجراء في الاستيلاء على أملاك عقارية عمومية أو وافية أو الحقوق الميراثية.

ومع ذلك فإنه يبقى إجراء غير كاف ولا يمكن الاعتماد عليه بصورة كبيرة في إعداد وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة كونه إجراء اختياري ومجال تطبيقه محدود، لذا نرى أنه يجب العمل على رفع وتيرة عمليات المسح وتنشيطها لما تشكله من ضرورة ملحة في تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام، وذلك بإعطائها الأولوية في البرامج الحكومية والعمل على الاستفادة من التجارب والخبرات الأجنبية الرائدة في هذا المجال.

المولم

- 1- القانون رقم 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 2007.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في: 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 2008.
- 3- يعد عقد الشهرة آلية متعلقة بتطهير الملكية العقارية الخاصة، ووسيلة من وسائل تسوية الوضعيات الخاصة التي لا تستجيب لمقتضيات الإجراء المنصوص عليه بالأمر رقم 74/75، كما يعتبر كسند ملكية يسمح لأصحابه التمتع بكافة الحقوق التي يتمتع بها المالك من تصرف وبناء ورهن، ورغم إسهامات عقد الشهرة في سد الحاجيات الخاصة بإعداد وتسليم سندات الملكية في المناطق التي لم يتم مسحها بعد، إلا أنه لم يخلو من نقائص عديدة مست جوانب عدة منه وشكلت نقائص حقيقية وجوهرية في مصداقيته، نتج عنها عدد معتبر من المنازعات، (ففي الفترة الواقعة ما بين سنة 2001-2006 تم تسجيل 7% من عدد القضايا المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة المنصبة على عقارات أعدت بشأنها سندات ملكية من قبل، أو تم من خلال إعدادها إقصاء الورثة الغائبين من الميراث وكذا الاستيلاء على الأملاك العقارية الخاصة والعامة)، مداخلة وزير المالية أمام المجلس الشعبي الوطني في الجلسة العلنية المنعقدة يوم: 2006/12/17 المخصصة لدراسة مشروع القانون المتضمن المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للمداولات رقم: 217، المؤرخة في: 2006/12/25، ص 04.
- 4- إن إجراء التحقيق في مجال إعداد سندات الملكية العقارية لا يتم إلا بموجب قانون يسمح بذلك كما هو الحال بالنسبة للتحقيقات التالية:
 - * التحقيق العقاري المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمقرر بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في: 1973/01/05.
 - * التحقيق المتعلق بالطبيعة القانونية للعقارات محل طلب إعداد عقد شهرة والمقرر بموجب المرسوم رقم: 352/83 المؤرخ في 1983/05/21.
 - * التحقيق الخاص المتعلق بإعداد شهادة الحياة التي تعد كوسيلة لإثبات التقادم المكسب والمقرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في: 1991/07/27.
 - * إضافة إلى التحقيقات الكلية والجزئية التي استهدفت أراضي العرش بموجب القوانين الفرنسية والتي نتج عنها تسليم جزئي لسندات الملكية العقارية.
- 5- هذا التعريف يعتبر محاولة من كاتب المقال لتعريف التحقيق العقاري انطلاقاً من القانون 02/07 والمرسوم 147/08، السابق ذكرهما.
- 6- التقرير التمهيدي للجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات بالمجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمداولات، السنة الخامسة رقم 217، ديسمبر 2006، ص 06.
- 7- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 178.
- 8- التعليم رقم 03 المؤرخة في: 2008/09/27، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 3.
- 9- تجدر الإشارة إلى أن هذا الشرط والذي تضمنته المادة 02 من القانون 02/07 هو نفس الشرط الذي تم العمل به أثناء تطبيق المرسوم المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية في المادة الثانية منه.
- 10- يقصد بالعقار من نوع "ملك - Melk" الأملاك العقارية التابعة للأملاك العقارية الخاصة حسب التصنيف الذي جاءت به المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم، والمتضمن التوجيه العقاري.
- 11- طالما أن الأراضي المسماة سابقاً "عرش" تم الفصل في طبيعتها القانونية بإلحاقها صراحة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في: 95/09/26 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في: 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، فإن عبارة (... بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش ...) التي تضمنتها المادة الثالثة من القانون: 02/07 هي عبارة في غير محلها.

12-Ahmed Rahman , Les biens publics en droit algérie , les editions internationale , P 117.

- 13- بما أن إجراء الاعتراف بالملكية العقارية في نظر القانون 02/07 تؤسس على الحيادة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب الحقوق العينية العقارية بالتقادم المكسب، فإن استثناء المشرع للأملاك الوقفية من نطاق تطبيق هذا الإجراء، راجع إلى الطبيعة القانونية الخاصة الممنوحة لهذه الأملاك بموجب المادة 5 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 10/02 المؤرخ في: 2002/12/14، الجريدة الرسمية، العدد 83 لسنة 2002.
- 14- جدير بالتوضيح أن هذا التاريخ يمثل تاريخ دخول المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في: 1959/10/21 والمتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري في الجزائر، دخوله حيز التطبيق، حيث لم يكن الإشهار العقاري قبل هذا التاريخ إجبارياً، مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية، ويقصد بالسندات المحررة قبل تاريخ 1961/03/01:
- * السندات المحررة والمسلمة تبعاً لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في: 1873/07/26 والمعروف بمشروع "واري"
- * السندات المحررة والمسلمة تبعاً لإجراءات التحقيقات الجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في: 1879/02/16 و 1926/08/04.
- * العقود المحررة من طرف القضاة الشرعيين والمنصبة على المعاملات العقارية التي تمت بين الجزائريين.
- 15- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 303.
- 16- تنص المادة 14 من القانون: 02/07 على أنه: (إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المتقدمة والتحريرات 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 بأحقته على العقار محل التحقيق العقاري.)
- 17- محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص 59.
- 18- محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص 65.
- 19- التعليم رقم 03، مرجع سابق، ص 8 و 9.
- 20- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 518.
- 21- عرف المشرع الجزائري السند الصحيح في المادة 828 / 03 من القانون المدني، وهذا التعريف مستنبط من تعريف المشرع المصري في المادة 03/969 من القانون المدني المصري وقد ذهب البعض إلى القول بأن هذا التعريف غير دقيق وهو قريب إلى تجهيل السند الصحيح منه إلى تعريفه، إذ لم يبين أن هذا السند يجب أن يكون من شأنه نقل الحق لو صدر من مالكه أنظر، ثابتي وليد، التقادم المكسب في ظل الشهر العيني، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009/2008، ص 80.
- 22- يمكن تقديم طلب إجراء التحقيق العقاري من كل شخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً، وعليه يمكن أن يطلب فتح تحقيق عقاري لفائدة الدولة، الولاية، البلدية أو مؤسسة أوقاف، انظر المادة 04 من القانون رقم 02/07 السابق الذكر.
- 23- يعد هذا الوصل غاية في الأهمية لاحتوائه على تاريخ بداية حساب الأجل القانونية سواء المتعلقة بالتحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها بالمادة 17 من القانون رقم 02/07 سالف الذكر.
- 24- أنظر المواد 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السابق الذكر.
- 25- شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري محددة في الأمر رقم: 08/95 المؤرخ في: 1995/02/01، الجريدة الرسمية، العدد 20 لسنة 1995
- 26- التعليم رقم 03 مرجع سابق، ص 4 و 5.
- 27- أنظر المادة 7 من المرسوم رقم 147/08، السابق الذكر.
- 28- يعين المحقق العقاري بمقتضى مقرر يتخذه مدير الحفظ العقاري ويبين فيه هوية المحقق وتاريخ فتح التحقيق ويعد هذا المقرر بمثابة نقطة انطلاق التحقيق العقاري.
- 29- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السابق الذكر.
- 30- عبد الغني حسونة ولبني دنش، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المندى القانوني، جامعة بسكرة، العدد 06، لسنة 2009، ص 308.
- 31- قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري يخضع وجوباً للنشر في سجل العقود الإدارية للولاية المعنية طبقاً للمادة 05 / 2 من المرسوم رقم 147/08، السابق الذكر.
- 32- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2007، ص 42 و 43.
- 33- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08 السابق الذكر.

- 34- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع سابق، ص 45 .
- 35-عبد الغني حسونة ولبنى دنش، المرجع سابق، ص 308.
- 36- د/ مرامية حمه، المرجع السابق.
- 37-القانون رقم19/87 المؤرخ في 1987/12/08 يتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50، لسنة 1987.
- 38- التعليم رقم: 03، المرجع سابق، ص 08.
- 39- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السابق الذكر.
- 40- حمدي باشا عمر - ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية عشرة 2010، ص 329.
- 41- نظرا لقدم هذه السندات وعدم دقة البيانات التي تحتويها، بالإضافة إلى عدم مطابقتها مع الحالة الواقعية للعقارات نتيجة بقاء الورثة في وضعيات الشيع أو القيام بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية، التعليم رقم 03، السابقة الذكر، ص 10.
- 42- عبد الغني حسونة ولبنى دنش، المرجع السابق، ص 308.
- 43- انظر المادة 12 من المرسوم رقم 147/08، السابق الذكر.
- 44- طبقا لأحكام القانون 02/07 والرسوم التنفيذية له رقم: 147/08، فإن مهمة تكريس نتائج التحقيق العقاري هي من صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي.
- 45- إعداد هذا المحضر يتم بناء على المحضر النهائي المتضمن لنتائج التحقيق المتوصل إليها من قبل المحقق العقاري.
- 46- طبقا للمادة 20 من المرسوم رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية (المؤقتة) المسوكة في الشكل الشخصي طبقا للمادتين 113 و 11 من المرسوم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بسند ملكية كان موضوع شهر سابق قبل 01 مارس 1961 يتم شطب الإجراء السابق، حسب التعليم رقم: 03، السابقة الذكر، ص 12.
- 47- يتم إصدار سند الملكية وفقا للنموذج المعد من طرف المديرية العامة للأمالك الوطنية بوزارة المالية، والملحق بالتعليم رقم: 03 السابقة الذكر.
- 48- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 61.
- 49- عبد الغني حسونة ولبنى دنش، المرجع السابق، ص 309.
- 50- أنظر المادة 11 من القانون رقم 02/07، السابق الذكر.
- 51- طبقا للمادة 12 من المرسوم رقم 147/08 السابق الذكر، يمكن تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات خلال أجل 30 يوم يبدأ سريانها 08 أيام بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت.
- 52- تمسك مديريات الحفظ العقاري نوعين من السجلات المخصصة لهذا الغرض، وذلك حسب كل عملية فردية أو جماعية تسمى بسجل الشكاوى.
- 53- أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 147/08، السابق الذكر.
- 54- في حالة لجوء الطرف المعارض إلى القضاء ولم يتم تقديم عريضة الدعوى للإشهار خلال 8 أيام على الأكثر الموالية لانتهاج آجال رفع الدعوى، يتم استئناف إجراءات التحقيق العقاري دون أخذ الاحتجاجات والاعتراضات بعين الاعتبار، طبقا للمادة 19 من المرسوم رقم 147/08 السابق الذكر.
- 55- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الطبعة السادسة 2009، ص 220.
- 56- المواد 511 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنظم صلاحيات القسم العقاري للمحاكم العادية.
- 57- أنظر المادة 01/40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 58- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 222.
- 59- وهي نفس الآجال المقررة قانونا للطعن في القرارات الإدارية.
- 60- باعتبار أن مقرر رفض الترقيم صادر عن مصلحة إدارية غير ممركرة للدولة على مستوى الولاية، فإن المحكمة الإدارية هي الجهة القضائية المختصة نوعيا في إلغائه طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 61- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 229 و 231.
- 62- أنظر المادة 18 من القانون رقم 02/07، السابق الذكر.