

فتح تحقيق عقاري ثم المعاينة الميدانية ثم تكريس نتائج التحقيق العقاري بإقرار حق الملكية العقارية وتسليم في سند الملكية للمعني.

الكلمات المفتاحية: القانون رقم 07-02، التحقيق العقاري، الحيازة، الملكية العقارية، سندات الملكية.

Abstract:

The Law n^o 07-02 is considered to be a primary support for cadastral surveys, as each person, having a private property, legally acquired, allowing the property acquisition by the limitation period, has the right to have the land register instantaneously and in an optional manner, by following a set of special procedures , beginning with the submission of a request to initiate a land investigation, then the field inspection, and finally the application and establishment of the land investigation results, through the approval of the landed property right, with the issue of the land register to the concerned.

Key-words: The Law n^o 07-02, land investigation, possession, landed property, land register.

التحقيق العقاري كآلية

لتطهير العقار في القانون

الجزائري

أ. زين الدين بوتشيشة

جامعة ام البواقي

الملخص.

يعتبر القانون رقم 07-02 دعامة أساسية لعمليات المسح العام للأراضي، إذ يتمكن من خلاله كل شخص يجوز عقارا يدخل ضمن الأملاك الخاصة حيازة قانونية تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، الحصول على سند ملكية بطريقة فورية واختيارية وذلك بإتباع جملة من الإجراءات الخاصة ابتداء بتقديم طلب



مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الدعامات الأساسية للنهوض بالاقتصاد الوطني وتطويره على أساس أنه يوفر أوعية عقارية تسمح باحتواء المشاريع الاقتصادية سواء كانت عمومية أو خاصة، ومن أجل الاستثمار الجيد والسريع للعقار لابد من تسوية وضعيته القانونية بإعداد العقود الخاصة به التي تضمن حقوق الملاك من جهة وتسمح باستغلاله استغلالا جيدا من جهة أخرى.

ولتحقيق هذا الهدف سن المشرع الجزائري مجموعة من القوانين أهمها الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري لكن وتيرة تقدمه كانت بطيئة ما جعل تدعيمه بنصوص قانونية أخرى أمرا ضروريا فصدر المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي ألغي بالقانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

وإن كانت عمليات المسح العام للأراضي تهدف إلى تطهير كامل التراب الوطني بطريقة آلية وإلزامية دون مراعاة الحالات المستعجلة والخاصة، فإن القانون رقم 07-02 سن بالموازاة مع ذلك لتدعيم تطهير الوضعية العقارية بطريقة فورية واختيارية وبإجراءات خاصة ومحددة ينفذها محقق عقاري ويشرف عليها المدير الولائي للحفظ العقاري. مما سبق نطرح الإشكالية الآتية:

ماهي إجراءات سير عملية التحقيق العقاري المسن بالقانون رقم 07-02 ؟

للإجابة على هذه الإشكالية نقسم الموضوع إلى أربعة مباحث.

المبحث الأول: الأعمال التحضيرية لعملية التحقيق العقاري (الإجراءات التحضيرية).

تطبق أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007¹ على العقارات المصنفة ضمن الأملاك الخاصة التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو تلك التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 و لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، على أن تكون هذه العقارات غير خاضعة لعمليات المسح العام للأراضي، ونظرا لخصوصية الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية فإنها تستبعد من تطبيق هذا القانون (المطلب الأول)، فبعد استقبال طلبات التحقيق العقاري التي يجب أن ترفق بالوثائق المثبتة لهوية الطالبين ولعلاقتهم بالعقارات وأحقيتهم بها، تتم دارستها من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا الذي يتأكد من صفة الطالب وتوفر الوثائق المطلوبة (المطلب الثاني) ليقوم في حالة قبول الطلب باتخاذ مقرر فتح التحقيق العقاري الذي يعين بموجبه محققا عقاريا للقيام بالعمل المطلوب (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري.

بالرجوع إلى نص المادة 02 من القانون رقم 07-02 نجد أن إجراء معينة حق الملكية العقارية يطبق على العقارات من نوع الأملاك الخاصة وبالتحديد العقارات التي لم تخضع لعملية المسح العام للأراضي (الفرع الأول) والعقارات التي ليس لها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية فقدت حدايتها (الفرع الثاني)، لتتنص المادة 03 على عدم إمكانية تطبيق هذا الإجراء على الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية (الفرع الثالث) الفرع الأول: العقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي.

تعتبر عمليات مسح الأراضي الهدف الإستراتيجي الذي وضعته الدولة الجزائرية لتطهير الوضعية القانونية للعقارات على مجموع التراب الوطني، ونظرا لكبر حجم العملية وتعقدها فإنه سجل تأخر كبير في تقدمها وهذا ما جعل المشرع يسعى إلى إيجاد نصوص قانونية مدعمة لها منها القانون رقم 07-02، ولما كانت علاقة هذا الأخير بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² علاقة الفرع بالأصل وجب تطبيقه بالموازاة مع عمليات مسح الأراضي العام دون أن يتداخل الأول بالثاني، وهذا ما نصت عليه المادة الثانية حينما استثنت العقارات التي خضعت لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 75-74.

فكلما بدأت أشغال المسح في قسم أو مجموعة أقسام بلدية معينة خرجت العقارات الواقعة في تلك الأقسام من تطبيق إجراءات التحقيق العقاري، وعمليا نجد أنه على المعني إرفاق الملف بشهادة تسلمها مصالح مسح الأراضي بالولاية تسمى شهادة عدم المسح، التي تبين أن العقار المطالب بالتحقيق فيه لا يقع في منطقة ممسوحة أو تجري بها أشغال المسح، لتشير ذات الشهادة إلى القسم المسحي الواقع فيه العقار والذي يجب على المهندس الخبير العقاري تحديد وضعيته ووفق هذا القسم.

وقد حرص المشرع على إخضاع قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم في إطار عمليات التحقيق العقاري للمعايير المعتمدة في عمليات مسح الأراضي العام، حيث تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على وجوب إنجاز المخطط الطبوغرافي على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، وذلك من أجل تسهيل عملية المسح التي تجرى لاحقا.

الفرع الثاني: العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية.

نصت المادة الثانية من القانون رقم 07-02 على أن إجراء معاينة حق الملكية العقارية يشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية كمبدأ عام، واستثناء العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

فبالنسبة للعقارات التي ليس لها سندات ملكية فهو أمر طبيعي أن تدخل في إطار تطبيق هذا القانون الذي يهدف حسب المادة الأولى منه إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لكن الأمر عكس ذلك بالنسبة للعقارات التي لها سندات ملكية إذ لا داعي لإعداد سندات جديدة، وإنما يجب احترام الإجراءات القانونية لانتقال الملكية وخاصة إجراءات الشهر العقاري لأن النص على خلاف ذلك يعد تشجيعا للمعاملات العرفية المخالفة للقانون ومن خلال ذلك التشجيع على التهرب الجبائي، وعلى هذا الأساس يدخل ضمن عمل المحقق العقاري التأكد من عدم وجود بطاقة عقارية على مستوى المحافظة العقارية باسم أحد الأشخاص الموجودين في سلسلة انتقال حق الملكية العقارية.

أما بالنسبة للاستثناء المتعلق بالعقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، فإن النص على دخولها في مجال تطبيق القانون رقم 07-02 يعتبر كحل لوضعية العقود المشهورة في ظل نظام الشهر العقاري الذي كان سائدا قبل هذا التاريخ، لكن الأمر يبدو في غاية الصعوبة من حيث تقدير مدى كون السند المشهر يعكس وضعية العقار الحالية أم لا، خاصة وأن الوضعيات التي يتم مصادفتها في الواقع تتعلق بطلب إعداد سندات ملكية من طرف أشخاص ليسوا من ورثة صاحب السند المشهر قبل أول مارس 1961.

الفرع الثالث: العقارات المستبعدة من تطبيق قانون التحقيق العقاري.

بالرجوع إلى المادة الثالثة من القانون رقم 07-02 نجد أنها تستبعد من مجال تطبيق هذا القانون العقارات المصنفة ضمن الأملاك العقارية الوطنية بما فيها العقارات ذات الطبيعة القانونية عرش والأملاك الوقفية، فبالنظر إلى أن قانون التحقيق العقاري يسمح بالحصول على حق الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب وهو ما لا ينطبق على الأملاك الوطنية، فهذه الأخيرة يحكما مبدأ عدم جواز التملك بالتقادم حيث تنص المادة 689 من القانون المدني³ على أنه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم..."، كما تنص المادة 04 من القانون رقم 90-30⁴ المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أن: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز..."، وهو ذات المبدأ المطبق على الأملاك الوطنية الخاصة.

كما أن مبدأ عدم القابلية للتقادم الذي يحكم الأملاك الوطنية يحكم كذلك الأملاك الوقفية وذلك لكون العقارات الموقوفة تخرج عن دائرة التعامل بسبب وقفها أو حبسها عن التملك على وجه التأيد⁵.

المطلب الثاني: طلب فتح تحقيق عقاري.

يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي يجوز عقارا طبقا للقانون أن يوجه وفي أي وقت طلب فتح تحقيق عقاري محرر في استمارة نموذجية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، ويرفق بالوثائق الآتية:

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المعمول بها في عمليات مسح الأراضي.

- بطاقة وصفية للعقار تلحق بالمخطط الطبوغرافي معدة من ذات المهندس الخبير العقاري تحتوي على تعيين العقار وأسماء المجاورين، مساحته، تقيمه وطبيعته القانونية وذلك بالإشارة إلى غياب السند المشهر أو إلى مراجع السند المشهر قبل 01 مارس 1961 في حالة وجوده.

- نسخة من عقد الفريضة في حال ما كان المعني أو المعنيون يستندون إلى الإرث كمصدر للحيازة.

- الوثائق المثبتة لهوية الطالب أو الطالبين من شهادات الميلاد ونسخ من بطاقة التعريف الوطنية.

- شهادة تسلم من مديرية مسح الأراضي تثبت أن العقار واقع في منطقة لم تخضع لعملية مسح الأراضي (شهادة عدم المسح).

- كل الوثائق التي تدعم طلب المعني وتثبت حقه على العقار، من شهادة حيازة، أحكام قضائية، عقود عرفية ورخص البناء...⁶.

تسجل الطلبات التي تودع مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف موكله حسب تسلسلها الزمني في سجل خاص بطلبات التحقيق العقاري مرقم ومختوم من قبل المدير يفتح على مستوى مديرية الحفظ العقاري للولاية ويسلم مقابل ذلك وصل إيداع، ليفتح بعد ذلك ملف لكل طلب يعطى له رقم وتاريخ التسجيل الموجودين في سجل الإيداع⁷.

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بواسطة العون المكلف بالعملية بفحص ودراسة الطلب للتأكد من:

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب (حائز بصفة فردية أو في الشروع).

- أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح.

- الطلب مرفق بكل الوثائق المطلوبة.

بعد ذلك وفي حالة عدم قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة رفض الطلب ويبلغها لصاحب الطلب، أما في حالة قبول الطلب فيصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري الذي يعين بموجبه محقق عقاري للقيام بعملية التحقيق (المطلب الثالث).

المطلب الثالث: تعيين المحقق العقاري.

بعد قبول الطلب يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري خلال أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب و يعين فيه المحقق العقاري، يحتوي المقرر على:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري، وقد اشترط القانون أن يكون من سلك المفتشين وعند الاقتضاء يمكن لوزير المالية تكليف عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة⁸.

- موضوع مهمة المحقق العقاري والمتمثلة في القيام بعملية التحقيق العقاري.

- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري.

- اسم ولقب واسم أب صاحب أو أصحاب الطلب.

- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

- مراجع قرار الوالي في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري.

يرسل المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار قصد إصاقه لمدة خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان⁹، وذلك قصد الإعلام والإطلاع عليه من طرف ذوي المصلحة من حائزين ومجاورين وتمكينهم من الحضور لعملية المعاينة الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري وتسجيل تصريحاتهم أو اعتراضاتهم في بطاقة التحقيق العقاري، أو تقديم تلك الاحتجاجات والاعتراضات على مستوى مديرية الحفظ العقاري وتقييدها في سجل خاص بذلك.

المبحث الثاني: مباشرة عملية التحقيق العقاري (الإجراءات العملية).

بعد تعيين المحقق العقاري وتبليغه بقرار التعيين يبدأ في الإطلاع على الملف وتحضير المطبوعات المتعلقة بعملية التحقيق، ثم ينتقل إلى الميدان في التاريخ المحدد في مقرر فتح التحقيق العقاري (المطلب الأول)، ليتم التحقيق بالتحري على مستوى المصالح التي يمكن أن تستقى منها معلومات تفيد في العملية (المطلب الثاني)، كما يتعين على المحقق العقاري الفصل في الاحتجاجات والاعتراضات التي تقدم خلال الآجال المنصوص عليها قانونا (المطلب الثالث). المطلب الأول: التنقل إلى الميدان.

في التاريخ المحدد ينتقل المحقق العقاري إلى الميدان من أجل القيام بالمهمة المسند إليه بموجب مقرر فتح التحقيق العقاري، وفور وصوله إلى الأمكنة يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق ويسجل أسماءهم وألقابهم وصفاتهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) على بطاقة التحقيق العقاري¹⁰، يشرع بعد ذلك بالتعرف على العقار من خلال حدوده ومحتواه المادي وكذا الحقوق العينية والارتفاقات الإيجابية والسلبية بالاعتماد على المخطط الطبوغرافي والبطاقة الوصفية المرفقين بالطلب وعلى تصريحات صاحب الطلب والشاغلين المجاورين للعقار ليتأكد من خلال ذلك من عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة و عدم وجود أي احتجاج أو اعتراض على الحدود¹¹.

وبما أن إجراء التحقيق العقاري يُمكن طالبه من الحصول على حق الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، فإنه لا بد على المحقق العقاري القيام بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة والاهتمام بكل المؤشرات التي تتعلق بشروط ممارستها، فلا بد من توفر الشروط التي حددها القانون المدني إذ يجب أن تستمر الحيابة لمدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع¹² وتكون هادئة و علنية ولا لبس فيها وغير مقترنة بإكراه¹³.

يتم تقدير هذه الشروط من خلال تصريحات الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق وادعاءات صاحب الطلب الذي له أن يقدم الوثائق التي تدعم ذلك، والتي يمكن حصرها:

1- شهادة الحيابة: وهي شهادة استحدثها المشرع بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري¹⁴ و حُددت كفاءات إعدادها وتسليمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254¹⁵، وهي سند حيازي يُعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وفق الأشكال والإجراءات والشروط التي يحددها القانون بناء على طلب المعنيين على العقارات غير المبنية المصنفة ضمن الأملاك الخاصة التي لم تحرر بشأنها عقود ملكية والواقعة في المناطق غير الخاضعة لعمليات المسح العام للأراضي¹⁶، ليخضع هذا السند لعمليات الإشهار على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً¹⁷.

ولكي تقبل طلبات فتح التحقيق العقاري المدعومة بشهادة حيابة مشهورة بالمحافظة العقارية يجب أن تكون مدة الإشهار عند تقديم الطلب تفوق 15 سنة كاملة، أو تكون مدة الإشهار مضافاً إليها مدة الحيابة قبل الإشهار تفوق خمسة عشر (15) سنة، ليقصر التحقيق في هذه الحالة على التأكد من غياب الاحتجاجات والاعتراضات حول العقار محل التحقيق العقاري¹⁸.

2- الأحكام القضائية: تعتبر الأحكام القضائية النهائية كإثبات للحيابة المكسبة للملكية العقارية إذا كان موضوعها نزاع عقاري يتعلق بالحيابة دون أن تفصل في حق الملكية العقارية، وكان تاريخ صدورها سابق على طلب فتح التحقيق العقاري بخمسة عشر (15) سنة.

3- السندات العرفية: وهي السندات الصادرة عن الأفراد دون تدخل الأشخاص المؤهلين قانوناً لتحرير السندات الرسمية ولا تخضع لشكليات معينة في تحريرها¹⁹، وللاحتجاج بهذه السندات في إثبات الحيابة المكسبة للملكية يجب أن يكون لها تاريخ ثابت بعد سنة 1971²⁰ ومدة الحيابة التي تثبت فيها ابتداء من التاريخ الثابت للعقود العرفية إلى تاريخ تقديم طلب فتح التحقيق العقاري لا تقل عن خمسة عشر (15) سنة ويكون تاريخ العقد العرفي ثابتاً استناداً إلى نص المادة 328 من القانون المدني ابتداء من:

- يوم تسجيله في مكتب الطابع والتسجيل بمصالح الضرائب، وهي حالات تنحصر في المدة من شهر جوان 1983 تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1983²¹ الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية، و شهر ديسمبر 1992 تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1993²² الذي يُلغي النص الذي يسمح بتسجيل تلك العقود.

- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء²³.

4- وثائق أخرى: بما أن الحيابة واقعة مادية فإنه يمكن إثباتها بكل الوسائل لاسيما:

- رخصة البناء التي تفوق مدة تحريرها 15 سنة وهذا بالنسبة للعقارات التي شيدت فوقها بنايات بعد 14 أوت 1985 تاريخ صدور الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها²⁴.

- شهادة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي التي تبرر وجود بنايات على العقارات محل التحقيق العقاري مشيدة قبل 14 أوت 1985²⁵.

المطلب الثاني: التحري على مستوى المصالح المعنية.

بعد عملية التحقيق الميداني يقوم المحقق العقاري في إطار جمع المعلومات حول حيازة صاحب الطلب بالتحري على مستوى كل مصلحة من شأنها تكشف عن معلومات مفيدة في التحقيق²⁶، ويتم التحقيق أساسا على مستوى المحافظة العقارية (الفرع الأول) وعلى مستوى مصالح أملاك الدولة ومصالح البلدية المعنية (الفرع الثاني).
الفرع الأول: على مستوى المحافظة العقارية.

يقوم المحقق العقاري بالبحث على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري أي الاختصاص الإقليمي بعد 01 مارس 1961، وكذا المحافظة العقارية صاحبة الاختصاص الإقليمي القديم (المحافظة العقارية الأم) أي قبل 01 مارس 1961.

فبالنسبة للمحافظة العقارية صاحبة الاختصاص الإقليمي بعد 01 مارس 1961، فيرجع المحقق العقاري إلى المعاملات السابقة للنظر في سلسلة انتقال الملكية للتأكد من أن العقار ليس له بطاقة عقارية باسم أحد البائعين، هذا الأخير يكون قد تنازل عنه بموجب عقد عرفي من أجل التهرب الجنائي.

أما بالنسبة للمحافظة العقارية صاحبة الاختصاص الإقليمي قبل 01 مارس 1961 فيتم التأكد من أن العقار محل التحقيق العقاري ليس له سند ملكية مشهر على مستوى هذه المحافظة العقارية، وإذا كان له سند ينظر في مدى دقة السند ويتأكد من أنه لا يعكس الوضعية الحالية للعقار وبالتالي يدخل ضمن نطاق تطبيق القانون رقم 07-02.
الفرع الثاني: على مستوى المصالح الأخرى.

بالإضافة إلى البحث على مستوى المحافظة العقارية يقوم المحقق العقاري بالبحث على مستوى المصالح الأخرى التي يمكن أن تزوده بمعطيات مفيدة حول عملية التحقيق العقاري، لا سيما مصالح أملاك الدولة ومصالح البلدية التي يقع في إقليمها العقار.

أولا- التحقيق على مستوى مصالح أملاك الدولة: يتم مراسلة مصالح أملاك الدولة بموجب مراسلة وفق النموذج المحدد في المطبوعة الخاصة بعمليات التحقيق العقاري، يُطلب من خلالها التحقيق في العقار والتأكد من أنه لا يدخل ضمن أملاك الدولة وأن هذه الأخيرة لا تملك أية حقوق عينية على العقار محل التحقيق على أن يكون الرد خلال أجل شهر واحد من تلقي رسالة مدير الحفظ العقاري، وأن عدم الرد ضمن الأجل المحدد يلزم هذا الأخير بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري مع قيام مسؤولية مدير أملاك الدولة عن ذلك²⁷.

ثانيا- التحقيق على مستوى مصالح البلدية: يتم مراسلة مصالح البلدية التي يقع في إقليمها العقار محل التحقيق العقاري بموجب مراسلة وفق النموذج المحدد في المطبوعة الخاصة بعمليات التحقيق العقاري يطلب من خلالها من رئيس المجلس

الشعبي البلدي التأكد من أن العقار لا يدخل في أملاك البلدية واحتياطاتها العقارية وأن البلدية لا تملك حقوقا عينية عقارية عليه.

بعد القيام بالتحريات المطلوبة والاتصال بمختلف المصالح المعنية يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المتوصل إليها من خلال التحقيق، بالتأكد من أن العقار لا ينتمي إلى أملاك الدولة ولا إلى أملاك البلدية والتأكد من توفر الشروط القانونية للحيازة، ليدون نتائج التحقيق في محضر مؤقت للتحقيق العقاري الذي يجب أن يجرى خلال خمسة عشر (15) يوما على الأكثر من تاريخ التنقل إلى الميدان²⁸، يذكر في هذا المحضر بالتدقيق سير عملية التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويرسله إلى البلدية التي يقع فيها العقار لإلصاقه بمقر البلدية على لوحة الإعلانات، وذلك من أجل تمكين كل ذي مصلحة من المطالبة بحقوقه من خلال تقديم اعتراض أو احتجاج على العملية.

المطلب الثالث: الفصل في الاحتجاجات والاعتراضات.

بعد مرور ثمانية أيام من لصق المحضر المؤقت للتحقيق العقاري على لوحة إعلانات البلدية التي يقع في إقليمها العقار، تبدأ آجال تقديم الاعتراضات والاحتجاجات التي يتقدم بها ذوي المصلحة وتمتد لمدة ثلاثون يوما كاملة، فإذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يجرى المحقق العقاري محضرا فثائبا يدون فيه نتائج التحقيق العقاري، ليحضر على إثر ذلك عملية وضع المعالم التي يقوم بها المهندس الخبير العقاري ويوقع على المحضر المحرر بناء على ذلك²⁹.

أما في حالة تقديم الاحتجاجات والاعتراضات فيتم تقييدها في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري، ويقوم المحقق العقاري قبل إجراء محاولة الصلح بالتنقل إلى الميدان قصد دراستها، هذا إذا رأى أنه لا بد من الفصل فيها في الميدان، أما إذا رأى أنه لا جدوى من ذلك فيحدد تاريخ جلسة الصلح التي تكون خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر من تاريخ تقييد الاعتراض ويرسل استدعاءات للأطراف لحضور الجلسة في التاريخ المحدد³⁰، وهنا يمكن تسجيل حالتين:

1- في حالة حضور الطرفين معا - المعارض والمعارض ضده - في التاريخ المحدد لجلسة الصلح يقوم المحقق العقاري بمحاولة المصالحة بينهما ويحرر محضر الصلح في حالة التوصل إلى اتفاق، أما في الحالة العكسية أي عدم التوصل إلى اتفاق نتيجة تمسك كل طرف بطلباته فيحرر محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف.

2- في حالة غياب أحد الطرفين، قد يحدث تغيب المعارض أو المعارض ضده عن جلسة الصلح رغم توجيه الاستدعاءات لهما، ففي هذه الحالة ميزت التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 15 جويلية 2014 تحت رقم 7285³¹ بين حالتين:

* حالة غياب المعارض: في حالة غياب الشخص المتقدم بالاعتراض - المعارض - عن جلسة الصلح يقوم المحقق العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية خلال شهر واحد من الجلسة الأولى ويوجه الاستدعاءات للطرفين، وفي حالة غياب المعارض عن الجلسة الثانية يجرى المحقق العقاري محضر عدم جدوى جلسة الصلح (PV de carence) ويعتبر الاعتراض بدون أثر ويخطر المعارض بذلك.

* حالة غياب المعارض ضده: في حالة غياب المعارض ضده أي صاحب ملف طلب التحقيق العقاري عن جلسة الصلح في التاريخ المحدد، يقوم المحقق العقاري ببرمجة جلسة صلح ثانية في أجل شهر واحد من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى

ويرسل استدعاءات إلى الطرفين، وفي حالة غياب المعارض ضده أثناء الجلسة الثانية يجز محض عدم الصلح ويبلغه للأطراف³²، ليكون للطرف المعارض أجل شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة.

في حالة رفع دعوى قضائية خلال الآجال المحددة يبلغ المحافظ العقاري المختص المدير الولائي للحفظ العقاري بذلك، لتتوقف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي³³، ويتم التأكد من رفع الدعوى القضائية بتقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية للإشهار على مستوى المحافظة العقارية خلال أجل ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الآجال المحددة لرفع الدعوى القضائية والتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة³⁴.

المبحث الثالث: نتائج عملية التحقيق العقاري (الإجراءات النهائية).

تنتهي عملية التحقيق العقاري بإعداد مقرر رفض الترقيم العقاري وبالتالي رفض الملف (المطلب الأول) أو بتقرير حق الملكية العقارية لفائدة صاحب الطلب بإعداد مقرر ترقيم عقاري (المطلب الثاني) هذا الأخير الذي يتم بموجبه إشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري على مستوى المحافظة العقارية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: رفض الترقيم العقاري.

في الحالات التي لا تتوفر الشروط القانونية في طلب فتح التحقيق العقاري يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري باتخاذ مقرر رفض ترقيم عقاري، مسبب ومعلل بأسباب الرفض ويبلغه للمعني ويقوم بإبلاغ الوالي في حالة عملية التحقيق الجماعية، في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق عقاري³⁵.

يكون قرار رفض الترقيم العقاري قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً خلال الآجال المحددة في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³⁶، وهي أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي لقرار الرفض شريطة الإشارة إلى آجال الطعن في القرار المطعون فيه³⁷، على أنه يبقى للمعني قبل ذلك حق تقديم تظلم إداري إلى المدير الولائي للحفظ العقاري خلال أجل أربعة أشهر المحددة في المادة 829 أعلاه³⁸.

وتجدر الإشارة هنا إلى وجود عدد كبير من الملفات المرفوضة وهذا ما أشارت إليه تقارير التفتيش التي تقوم بها المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري و المديرية العامة للأملاك الوطنية، وترجع أسباب ذلك إلى غموض في مجال تطبيق القانون رقم 07-02 من جهة ونقص التنسيق بين مختلف الجهات المتدخلة في عمليات التحقيق العقاري من جهة أخرى.

المطلب الثاني: الترقيم العقاري.

بعد انتهاء آجال إشهار المحضر المؤقت للتحقيق العقاري وفي حالة عدم تسجيل أي احتجاج أو اعتراض يعد المحقق العقاري المحضر النهائي الذي يقر فيه أحقية طالب التحقيق بملكية العقار محل التحقيق في إطار القانون رقم 07-02 ويسلمه مع الملف والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، ونفس الأمر في حالة صدور حكم قضائي نهائي لصالح صاحب الطلب أو عدم رفع دعوى قضائية أو عدم تقديمها للإشهار على مستوى المحافظة العقارية، أين يرفق في الحالة الأولى الحكم القضائي النهائي مرفقاً بالصيغة التنفيذية بالملف المسلم إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، أما في الحالة الثانية فيرفق التبليغ الموجه من المحافظ العقاري الذي يفيد بعدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة.

يقوم المحقق العقاري على إثر ذلك بدعوة صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار موضوع التحقيق، فبعد قيام الخبير بالعمل المطلوب يحرر محضراً بذلك ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم حدود العقار ويرسلهما إلى المحقق العقاري.

على أساس الملف النهائي يتخذ المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر التقييم العقاري الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية العقارية ويرسله إلى المحافظ العقاري قصد إشهاره. المطلب الثالث: إشهار حق الملكية وتسليم سند الملكية.

بعد إرسال مقرر التقييم العقاري إلى المحافظ العقاري المختص يقوم هذا الأخير بعد فحصه بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري وذلك بالتأشير على البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، وهي بطاقات عقارية تنشأ بمناسبة هذا الإجراء والتي تشكل استثناءً من المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم³⁹ التي تشترط وجود إشهار مسبق أو مقارنة على مستوى المحافظة العقارية حتى يمكن القيام بإشهار جديد، ويكون الإشهار مقابل تسديد رسم ثابت تحسب قيمته حسب الجدول المحدد في المادة 353-2 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 23 من قانون المالية لسنة 2015⁴⁰.

على إثر ذلك يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147-08 ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري يحمل تاريخ ومراجع الإشهار العقاري وختم وتوقيع المحافظ العقاري مع ختم المحافظة العقارية، يقوم بعد ذلك مدير الحفظ العقاري بتسليمه لصاحب الطلب وفي حالة المالكين في الشيوخ يسلم السند لأحد المالكين مقابل تصريح خطي يحرر أمام المدير من طرف باقي الملاك أو مقابل وكالة محررة من طرف الموثق.

وتجدر الإشارة إلى أنه وأثناء تسليم السند يتم إطلاع المالك أو الملاك بأحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 التي تفيد بأنه في حالة اكتشاف أن التقييم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم، وهذا بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، ويتم إدراج التصريح بالإطلاع على ذلك في فقرة يتضمنها سند الملكية تحت عنوان أعباء وشروط.

يقوم المحافظ العقاري في حالة ما إذا كان العقار موضوع سند مشهر قبل الفاتح مارس 1961 فاقد الحدثة بشطب الإجراء المناسب المنفذ إما كلياً أو جزئياً⁴¹.

رغم أن القانون رقم 02-07 جاء لسد الحاجة الملحة لسندات الملكية لا سيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية، لكن الواقع أفرز جملة من العوائق التي تحد من تطبيقه أبرزها:

- نقص الوسائل المادية والبشرية، حيث سجل نقص في عدد المحققين العقاريين رغم تكوين دفعة خاصة بالقانون رقم 02-07، كما أن بعض مديريات الحفظ العقاري تفتقد حتى إلى سيارة إدارية مناسبة للقيام بالتحقيق الميداني خاصة وأن طلبات التحقيق العقاري تتركز في المناطق البعيدة عن مقر الولاية وذات التضاريس الصعبة، الأمر الذي عقد مهمة التحقيق وآخر الفصل في الملفات.

- أشارت ذات التعليم إلى أنه قبل صدور هذه التعليم كان غياب أحد طرفي جلسة الصلح يؤدي بالمحققين العقاريين وفي معظم الأحيان إلى إعداد مباشرة محضر عدم الصلح.
³³ - المادة 12 من القانون رقم 02-07 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.
³⁴ - المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.
 - المادة 02/17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.
 - التعليم رقم 03 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري.
³⁵ - المادة 01، 02/17، من القانون رقم 02-07.
³⁶ - القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
 - المادة 02/17 من القانون رقم 02-07.
³⁷ - المادة 831 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
³⁸ - المادة 830 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
³⁹ - المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.
⁴⁰ - القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج العدد 78، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014.
⁴¹ - التعليم رقم 03 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري.

²² - المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ج.ج العدد 04 الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.
²³ - المادة 328 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .
²⁴ - الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها (الملغى)، ج.ر.ج.ج العدد 34، الصادرة بتاريخ 14 أوت 1985.
²⁵ - التعليم رقم 2696 المؤرخة في 13 مارس 2012، المتعلقة بتطبيق القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 - مآل البناء الشديدة على العقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
 - أنظر كذلك التعليم رقم 1850 المتعلقة بالرد على تساؤلات مدير الحفظ العقاري لولاية البويرة.
²⁶ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.
²⁷ - المذكرة رقم 400 المؤرخة في 17 جانفي 2010 المتعلقة بالتكفل بالملفات المودعة في إطار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
 - التعليم رقم 13086 المؤرخة في 30 ديسمبر 2013 المتعلقة بالتكفل بالملفات المودعة في إطار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 وتلك المتعلقة بطلب تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير-، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
²⁸ - المادة 03/10 من القانون رقم 02-07 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.
 - يحرر المحضر المؤقت للتحقيق العقاري وفق النموذج المحدد في المطبوعة المرفقة بالتعليم رقم 03 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 02-07.
²⁹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 .
³⁰ - المادة 11 من القانون رقم 02-07 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.
³¹ - التعليم رقم 7285 المؤرخة في 15 جويلية 2014، المحددة لكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
³² - التعليم رقم 7285 المحددة لكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.