

واقع التحقيق العقاري للحصول على الدفتر العقاري الى غاية جانفي 2021

دراسة تحليلية لأخر مستجدات المسح العام في ولاية عنابة

The reality of real estate investigation to obtain the real estate leger up to january 2021

Analysis study of the latest developments in annaba province

د. أسماء تخنوني

Dr. Asma Takhnoui

جامعة جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر

asmatakhnoui@yahoo.com

ملخص

معلومات حول المقال

تاريخ الاستلام 2021-02-09

تاريخ القبول 2022-05-15

الكلمات المفتاحية

التحقيق العقاري

سند الملكية

الترقيم العقاري

التطهير

إن عملية التحقيق العقاري ذات أهمية قانونية وواقعية في تطهير الملكية العقارية، وتنظيم الأوعية العقارية، خاصة وأن المشرع استهدف من القانون (02-07) المتضمن إجراء لمعاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري أهدافا حساسة اعترضت عملية التطهير في الجزائر لاسيما معالجة ما خلفه العمل بمحرمات سابقة كعقد الشهرة والسندات المحررة قبل 01 مارس 1961، وكذا تفعيل مساعي نظام الشهر العيني لاستكمال المسح العام للأراضي وتحقيق استثمارات أكبر للأموال العقارية وزيادة الدخل القومي للجزائر، وكنموذج عملي اخترنا المحافظة العقارية لولاية عنابة للوقوف على آخر احصائيات المسح العقاري أي لغاية جانفي 2021، وما هي الإشكالات التي خلفتها الصيغ السابقة وكذا التحقيق العقاري كأحدثها.

مقدمة

أساسية من الناحية التشريعية، بدءاً «بعقد الشهرة» بموجب المرسوم رقم 83-352 (ج.ر عدد 21 بتاريخ 24/05/1983)، والذي طرح تطبيقه إشكالات ومنازعات، بل من الفقه من قال بأنه مرسوم نتائج السلبية بعد تطبيقه طغت على الإيجابيات التي كان يسعى المشرع لتحقيقها من وراءه، والعديد من عقود الشهرة تم إلغائها من قبل الجهات القضائية، كما أن بعض الولايات اتخذت قرارات بتجميد استخراج عقود الشهرة، حتى أصبح محورا أساسيا في مختلف اللقاءات بين المؤثمين والمديرية العامة للأموال الوطنية، ليأتي بعدها كخطوة لاحقة القانون رقم (25/90) المتضمن قانون التوجة العقاري (ج.ر عدد 49 بتاريخ 18/11/1990)، والذي سن بموجبه «شهادة الحيابة» تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل الطلب، شرط عدم شمول العقار بعملية المسح العقاري، وقد نظم شروط واجراءات الحصول على شهادة الحيابة المرسوم التنفيذي رقم (91-254) المؤرخ في 27-07-1991 (ج.ر عدد 36 بتاريخ 1991)، وتسلم هذه الشهادة فقط لحائزي العقارات الفلاحية، وهو ما يجعل مسألة تطهير الملكية

إن تطهير الملكية العقارية في الجزائر بدأ منذ تبنيها نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 (ج.ر عدد 92، بتاريخ 18/12/1975)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كنظام عصري للحفاظ العقاري، ويعتبر حجر الأساس في عملية التطهير العقاري وذلك لكون هذا النظام يهدف إلى تحديد وجرد دقيق لمجموع الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها وإعداد وتسليم دفاتر عقارية للمالكين ومخططات مسح منظمة، لكن واجهت عملية التطهير هذه عدة عقبات وعراقيل أعادها المختصون أساسا إلى عدم توفر الإمكانيات المادية والبشرية الهائلة والمختصة التي يتطلبها تنفيذ مثل هذا النظام الدقيق، ويات من الضروري إيجاد بدائل قانونية تنظيمية ملائمة للوضعية العقارية- المادية والبشرية- المتوفرة في بلادنا، ومن هنا تبدأ رحلة البحث عن تطهير الملكية العقارية في الجزائر، سيما وأن ثلثي الملكية العقارية في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة، ومعظمها تنتقل عبر الأجيال عن طريق الحيابة. لقد عرف تطهير الملكية العقارية في الجزائر ثلاثة مراحل

1-1-1 شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

باستقراء القانون رقم (02-07) المذكور أعلاه، فإن الاستفادة من الملكية الذي يمنح في إطار التحقيق العقاري يشترط جملة من الشروط، يمكن تصنيفها إلى قسمين هما: الشروط المتعلقة بالعقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، وشروط متعلقة بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية (باشا عمر ، 2014)، وهي المسائل التي سنبينها في ما يلي:

1-1-1-1 الشروط المتعلقة بالعقار محل المعاينة والتحقيق

تنص المادة الثانية من القانون (02-07) على أن: «إجراء معاينة حق الملكية على عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم (74-75) المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية.»

كما تنص المادة الثالثة من ذات القانون على أن: «لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية»، وعليه تشمل الشروط المتعلقة بالعقار محل المعاينة :

-عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام:

إن مسح الأراضي عرفته المادة الثانية من الأمر رقم (74/75) بأنه إجراء يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، والمسح العقاري عبارة عن عملية تقنية وفنية تقوم بها جهة رسمية، وهي الدولة بهدف وضع نظام عقاري عصري يحدد مواقع العقارات وأوصافها، ومالكها وتعيين الحقوق المترتب عليها، وتتم عملية مسح الأراضي العام بمراحل دقيقة وهامة نوجزها فيما يلي:

-افتتاح عملية المسح: وتبدأ عملية مسح الأراضي العام بإعلان والي الولاية بانطلاق عملية مسح الأراضي على مستوى بلدية معينة بموجب قرار، يتم نشره في الجريدة الرسمية، وفي مجموع القرارات الادارية للولاية المعنية، وفي الجرائد اليومية الوطنية، كما يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

-إنشاء لجنة المسح: وتنشأ لجنة لمسح الأراضي بموجب المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام(ج. ر عدد 30 بتاريخ 13/04/1976)، في كل بلدية بموجب قرار من الوالي المختص،

العقارية في قصور دائم فضلا عن المنازعات التي تعترض الحصول على هذه الشهادة بين القضاء العقاري والقضاء الاداري وكذا الجنائي.

وأمام هذه الوضعية العقارية المزرية، استحدثت المشرع آخر خطوات التطهير التي عرفتها بلادنا وهي ما يسمى «سند الملكية في إطار التحقيق العقاري» ، وذلك بموجب القانون رقم 02/07 (ج. ر عدد 15 بتاريخ 28 /02 /2007)، كآلية جديدة بل وحتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لأغراض سكنية خاصة أو حتى استثمارية، نتيجة تأخر ورشة المسح العقاري والتقييم العقاري، كما استحدثت هذا السند أيضا لمعالجة المخلفات السلبية التي ورثها النظام العقاري عن المرحلتين السابقتين أي عقد الشهرة وعقد الحيازة، لذلك تأتي هذه الدراسة للإجابة على الإشكالية التي يتجسد محتواها في:

الآن وبعد أربعة عشر سنة من صدور قانون التحقيق العقاري للحصول على سند الملكية، هل حقق القانون الأهداف المسطرة في متنته؟ وهل تحصل المواطن الجزائري على سند ملكية شفاف، ومطهر؟ أم لازالت تعتربه وتعترضه عوائق الادارات والمحاكم القضائية؟

واجابة على الاشكالية المطروحة وبالاتماد على المنهج التحليلي في بيان إجراءات التحقيق العقاري نقسم الدراسة إلى جزئين هامين، حيث نعالج في الجزء الأول الإطار القانوني لمفهوم الحصول على سند ملكية عن طريق التحقيق العقاري، ثم نوضح في الجزء الثاني إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وذلك في إطار دراسة ميدانية إحصائية لدى مديرية مسح الأراضي لولاية عنابة.

1-الإطار القانوني لمفهوم الحصول على سند ملكية عن طريق التحقيق العقاري

يعتبر الحصول على سند ملكية عقارية عن طريق تحقيق عقاري أحدث الآليات التي كرسها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم (02-07) لتطهير الملكية العقارية، والتحقيق العقاري هو اجراء تجمع من خلاله الإدارة معلومات وتتحقق من بعض الوقائع، بغرض اثبات حق من الحقوق أو توضيح وضعا من الأوضاع، يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع، وتضمنه الدولة، وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة (محمودي ، و علي حاج، 2011-2012)، نتعرف على شروطه واجراءاته فيما يلي.

حسب حالة العقار.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن عملية التحقيق يجب أن تسير بالتوازي مع عملية تحديد الحدود، إلا أنه أكد لنا المحافظ العقاري بمديرية مسح الأراضي لولاية عنابة أن هذه الفرقة لا وجود لها على أرض الواقع، وعملية التحقيق يقوم بها أعوان المسح لوحدهم وفق خبراتهم المكتسبة من الخروج الميداني وحتى من الخبرات السابقة لزملائهم الأعوان، بالإضافة إلى مهامهم التقنية، وإلى غاية جانفي 2021 فإن ولاية عنابة ببلدياتها الاثني عشر (عنابة، سرايدي، الحجار، سيدي عمار، برحال، وادي العنب، التريعات، البيوني، عين الباردة، العلمة، الشرفة، شطابي) مجموعة في ستة دوائر قد بلغت نسبة المسح العام 100 بالمائة، وفق مخطط تقسيم يتكون من 352 قسم (تجدون ضمن الملاحق نموذج للقسم 202 الخاص بتجزئة بلدية عنابة)، بمقتضاها يخرج أعوان المسح لإجراء التحقيق الميداني والذي بمقتضاه يتم ملء البطاقات العقارية T10، أيضا تجدون نودج لها ضمن ملاحق الدراسة. وبعد الانتهاء من المراحل الخمسة أعلاه، تعد 3 نسخ من وثائق مسح الأراضي، حيث ترسل نسخة إلى مقر البلدية المعنية، والثانية يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل إعداد محضر التسليم.

-الايديع القانوني لوثائق المسح بالبلدية: إذ يتم ايداع المخططات والوثائق الملحقة بالبلدية لمدة شهر كامل بغية الإطلاع عليها واستقبال الشكاوي من كل ذي مصلحة، ويتم البت في تلك الشكاوي من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة، وتعمل اللجنة على السعي لإنهاء الخلافات بين المعنيين، وفي حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضرا بذلك، وتعلم الأطراف بمنحهم مدة 3 أشهر للجوء إلى القضاء.

-ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية: إن هذا الايداع هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري وفقا لنظام الشهر العيني يتم على مستوى المحافظة العقارية، و يعمل فيه المحافظ العقاري بكل ما لديه من سلطة على فحص الوثائق المسححة من الناحية القانونية، من أجل تحديد حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الايداع بعد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية، كما يثبت الايداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، وكل هذه الوثائق التي يتم ايداعها بالمحافظة

وتتضمن اللجنة أعضاء دائمين وآخرين غير دائمين يرأسهم قاضي من المحكمة التي توجد بها البلدية المعنية بالمسح، وتسهر اللجنة على عملية وضع الحدود.

-عملية التصوير الجوي: يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، حيث تعد الصورة الجوية مركز منظور مخروطي للأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور، وتسلم هذه الصورة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

-تقسيم البلدية: يتم تقسيم البلدية إلى مجموعة أقسام بالاعتماد على مجموعة من المقاييس، أهمها تشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق والمجاري المائية، وعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم متجانس كالمطار، كما ترقم الأقسام بالنسبة لكل بلدية انطلاقا من وحدة تصاعديّة بصفة مستمرة.

ويعطى رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترتيب أفقيا في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، ثم يقسم كل قسم إلى مجموعات ملكية يتم ترقيمها جميعا، حيث تنص المادة 15 من المرسوم (62/76) على أن: «إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي.»

-التحقيق الميداني: وتتشكل فرقة للتحقيق الميداني تضم كل من:

- عونان مكلفان بتحديد الملكية من مصلحة مسح الأراضي.
- عونان محققان أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة.
- عون من البلدية.

وتستند إلى فرقة التحقيق الميداني المهام التالية:

- مطابقة حدود الملكيات العقارية في الواقع مع ما هو موجود على المخطط.
- فحص السندات المثبتة للملكية العقارية وبقية الحقوق العينية العقارية.

-جمع أقوال وتصريحات الأشخاص

-مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة.

-إعداد بطاقات التحقيق العقاري (T5-T4-T7-T8-T9-T10)

وتسليم سند الملكية توفر شرط حيازة العقار محل المعاينة، ولم يأت القانون (02/07) بأي شيء جديد فيما يتعلق بمفهوم الحيازة والتقادم المكسب، وأشار في المادة الرابعة عشر من نفس القانون بالإحالة إلى أحكام القانون المدني، فيما تعلق بشروط الحيازة وكذا التقادم المكسب للحقوق حيث :

جاء في نص المادة الرابعة -الفقرة الأولى- من القانون رقم (02-07) أنه يمكن لأي شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا يمارس حيازة على عقار، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، وتمثل شروط الحيازة القانونية الصحيحة في:

- أن تكون حيازة العقار محل المعاينة حيازة فعلية (الركن المادي للحيازة)، أي السلطة الفعلية على العقار وذلك بقيام الحائز بأعمال مادية عليه كزراع الأرض أو وضع مواد البناء على العقار أو كالسكن في المنزل... وبالتالي لا بد أن تكون الرابطة بين الحائز والعقار المحوز قاطعة الدلالة، لا تدع أي شك (عابدين، 2002).

- أن تمارس الحيازة بصفة هادئة، أي أن تكون الحيازة قائمة دون اعتراض من الغير وألا يكون العقار محل نزاع أو تم الاستيلاء عليه باستعمال القوة أو الضغط المادي أو المعنوي فالحيازة المبنية على عيب الإكراه لا تكون صحيحة ولا قانونية لا تنتج آثارها اتجاه من وقع عليه الإكراه إلا من الوقت الذي يزول فيه العيب.

- أن تمارس الحيازة بوضوح وعلنية، فالحيازة التي تمارس بطريقة خفية أو تكون مبنية على لبس لا يعتد بها وتصبح حيازة غير قانونية ولا تنتج آثارها ولا تؤدي إلى كسب الملكية عن طريقها (زواوي، 2000-2004).

- أن تمارس الحيازة باستمرار وفي فترات غير منقطعة أي يتعين أن تتوالى أعمال السيطرة المادية على العقار فترات متقاربة فيستعمل الحائز نفس المنوال الذي يستعمل فيه المالك ملكه عادة وعليه إذا تخلف شرط الاستمرار فتكون الحيازة معيبة بعيب عدم الاستمرار.

- ألا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح، وهو ما نصت عليه المادة 808 من القانون المدني بقولها: «لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصه أو عمل يتحملة على سبيل التسامح».

فإذا مارس الحائز الحيازة بصفة هادئة، عليه ومستمره فإنه من حقه الحصول على سند ملكية قانوني لكن شرط ضرورة استكمال مدة الحيازة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية عن

العقارية يتم تصنيفها في بطاقات عقارية في شكل تلخيصي تتضمن كل المعلومات عن كل عقار وما عليه من تصرفات قانونية.

وعليه بعد بيان عملية المسح العقاري، فإنه من الطبيعي أن يتم إجراء التحقيق العقاري وفقا للقانون (07-02) على العقارات التي لم تخضع لعملية مسح الأراضي العام، فكما نلاحظ أن العمليتين تحتويان تحقيقا عقاريا وهدفهما واحد ألا وهو تطهير الملكية العقارية ومعرفة المالك الحقيقي للعقار وتسليمه سند الملكية.

- أن يكون العقار محل المعاينة بلا سند ملكية أو حرر بشأنه ملكية قبل أول مارس 1961:

إذ وفقا لنص المادة الثانية-الفقرة الثانية- من القانون رقم (02-07) نجد أن إجراء التحقيق العقاري لتسليم سند ملكية عقارية يشمل:

العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية، أي أن العقارات التي يحوز أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم لها لا يطبق عليهم إجراء التحقيق العقاري.

العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس من سنة 1961، والتي فقدت حداتها ولم تعكس الوضعية العقارية الجارية والتشريعات المتتالية بخصوص إثبات الملكية العقارية، وعليه فالسندات والعقود المحررة قبل 1 مارس 1961 لا تتصف بالقوة الثبوتية تبعا لنظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا، ولم يكن نظاما عقاريا دقيقا بل اعترته الكثير من المساوئ لاعتماده على أسماء الأشخاص في الشهر العقاري دون التحقق منهم ولا من العقار محل الشهر.

- أن يكون العقار محل المعاينة تابع للأمالك العقارية الخاصة تنص المادة 27 من القانون رقم (25/90) المتضمن قانون التوجيه العقاري على أن: «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها».

كما تقر المادة الثالثة من القانون (02/07) أن إجراء التحقيق العقاري يطبق فقط على العقارات التابعة للأمالك العقارية الخاصة، وبذلك تستبعد أصناف العقار الأخرى كالأمالك الوطنية (أراضي العرش - الأملاك العقارية الوقفية).

1-1-2- الشروط المتعلقة بالحيازة ووضع اليد

باستقراء نص المادة الرابعة من القانون (02/07) نجد أن المشرع اشترط لطلب إجراء تحقيق عقاري لمعاينة الملكية،

الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً ويختلف محتوى الطلب والوثائق المرفقة به بحسب طالب فتح التحقيق العقاري إن كان الطالب حائزاً، أو إذا كان بيده سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961.

2-1-1- طالب فتح التحقيق لا يجوز على سند ملكية (غير حائز)

في هذا الإطار جاءت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) المذكور سابقاً ما يلي:

«يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي، الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مقابل تسليم وصل استلام، ما يأتي: - الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشيوخ.

- كل الأعباء والارتفاقات الايجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

يرفق بالطلب بما يأتي:

- مخطط طبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة يُعدّها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.

كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها».

ويوجه صاحب الطلب ملفه إلى مدير الحفظ العقاري، مرفقاً بالوثائق التنظيمية المشار إليها أعلاه، وتسلم من المصلحة المختصة وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع، ويفتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص، وذلك من أجل احتساب بداية آجال التحقيق العقاري (باشا عمر).

2-1-2- طالب فتح التحقيق له سند ملكية محرر قبل 1 مارس 1961

إذ يمكن أن يطلب فتح تحقيق عقاري من كل شخص يحوز سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961، وهذا المحرر لم يعد يعكس الوضع العقاري الحالي أو هو من ضمن العقود المفتقرة للدقة والبيان التي نجدها في العقود التوثيقية للعقارات في إطار نظام الشهر العيني وما تبينه عمليات المسح العقاري من تحديد دقيق للمساحات والحدود لذلك يصادف المحافظ العقاري بصدد المحررات قبل 01 مارس 1961 ما يلي: - محررات تحتوي على كل مميزات السند الصحيح، ولكن لا تشير في متنها إلى العقار موضوع التحقيق، وبالتالي فمعاناة حق الملكية يتم من خلال تحريات في السجل العقاري ثم

طريق التقادم المكسب وهو ما نوضحه في ما يأتي.

1-2- ضرورة تحقق المدة القانونية للحيازة المكسبة للحقوق العينية (التقادم المكسب)

فالحيازة القانونية الصحيحة المؤدية إلى معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري لأبد أن تكون قد استكملت واستوفت المدة القانونية هي مدة خمسة عشر سنة كاملة بدون احتجاج أو اعتراض من الغير (وفقاً لما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني الجزائري)، وهو ما يسمى بالتقادم الطويل هناك التقادم القصير الذي نصت عليه المادة 828 من القانون المدني وهو استكمال الحيازة بشروطها لمدة عشر سنوات بناء على سند صحيح وحسن نية الحائز ويقصد بالسند الصحيح ذلك التصرف الذي من شأنه أن ينقل الملكية أو الحق العيني إلى الحائز لو أنه صدر من مالكة الأصلي وبسبب قانوني كالبيع والوصية... وغيرها، هذا ونصت المادة 829 من القانون المدني على التقادم المكسب للحقوق الميراثية وذلك بعد مرور مدة ثلاثة وثلاثين سنة، وعدم وجود اعتراض من طرف الورثة الآخرين غير الحائز.

وعليه فإذا توافرت شروط معاينة الملكية العقارية في إطار قانون التحقيق العقاري، يحق لأي شخص حائز أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وفقاً لإجراءات فردية أو جماعية نبينها في الجزء الثاني الموالي.

2- إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تتم معاينة الملكية العقارية وفقاً للإجراءات التي حددها القانون رقم (07/02) وكذا المرسوم التنفيذي له رقم (08/147) المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (ج. ر.، عدد 26 بتاريخ 2008/05/25)، وباستقراء القانون (07/02) والمرسوم التنفيذي له نجد أن الإطار الإجرائي لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يضم أو يستلزم المرور بثلاثة مراحل إجرائية أساسية، تبدأ بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، ونبين مقتضياته في الفرع الأول، ثم مرحلة فتح التحقيق العقاري ونوضحها في الفرع الثاني، وفي المرحلة الأخيرة تسليم سند الملكية لطالب التحقيق العقاري ونبين إجراءاتها في الفرع الثالث والأخير، كما يأتي:

2-1- تقديم طلب فتح التحقيق العقاري

إذ توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح

قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان (وفقا لما نصت عليه المادة 8 منه).

-وهنا يبدأ دور المحقق العقاري في التأكد من كل شروط الحيازة التي يتطلبها سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري وذلك بالبحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية، مدة الحيازة، ودراستها في موقع العقار، ولدى مختلف مصالح الحفظ العقاري وإدارات المسح، وأملاك الدولة ومديرية الضرائب أو لدى أي مصالح أخرى (وفقا لما نصت عليه المادة 10 من المرسوم 147-08 المذكور سابقا)

2-2-2- التحقيق العقاري المتمس بصفة جماعية

-إذ يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء وتهيئة عقارية ريفية أو حضرية (وفقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 6 من القانون رقم 02-07 المذكور سابقا)، ويكون ذلك بمقتضى قرار من الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص (وفقا لما نصت عليه المادة 07 من القانون نفسه)، وذلك بعد أخذ رأي كل من مسؤول الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، ويحدد قرار الوالي المجال العقاري المعني بالتحقيق، ويحدد مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، وينشر القرار في مصنف القرارات الادارية مع تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويعلق بمقر البلدية لإعلام الجمهور قبل شهر من بداية مهلة استلام الطلبات، ولضمان واسع للشهر والاعلام، يعلق القرار أيضا في مقر الدائرة أو الدوائر المعنية والبلديات المجاورة والمديريات الولائية للحفظ العقاري، إدارات مسح الأراضي، مديرية أملاك الدولة، مديرية الضرائب، الوالي، الشؤون الدينية والأوقاف ومديريات الفلاحة والتعمير، وقبل 8 أيام من انتهاء مهلة التعليق يرسل الوالي محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

-بعد انتهاء مدة الاعلام والشهر، يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية بنفس عمليات التحقيق الفردي المبينة في الجزء الأول أعلاه، ويفتح سجل لقيود طلباتهم في إطار عملية جماعية، ويصدر الوالي بعد انتهاء مهلة استلام الملفات في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري مقررًا يتضمن تعيين المحقق العقاري الذي يبين فيه إضافة مراجع قرار الوالي، وعناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري المذكورة في المادة السابعة من المرسوم التنفيذي (147/08).

يتم التأكد من التعيين في الميدان أيضا من خلال الأقوال والشهادات وكذا ما هو موجود من مخططات قديمة للمسح. -محركات تخص العقار موضوع المعاينة لكن المساحة المحددة والمبينة فيه إما أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط الطبوغرافي المرفق بالطلب وهنا يتطلب الأمر تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض ثم يحرر المحافظ العقاري محضر ضبط الحدود النهائية أو قد تكون المساحة المحددة في المحرر المقدم تفوق بكثير المساحة المبينة على المخطط الطبوغرافي المرفق وهنا يتعين التدقيق بين السند والتصاميم وفي حالة افتقار الدقة بشأن الحدود وعدم تطابق الوثائق والمخططات يتعين هنا ضبط الحدود حضوريا في حضور المحقق العقاري وملتمس التحقيق والجيران بحضور المهندس الخبير العقاري الذي يتولى رسم معالم حدود العقار ويحرر محضر رسم الحدود إذا اقتضت الضرورة ذلك.

2-2-2- مرحلة فتح التحقيق العقاري

وفي هذه المرحلة، ميّز القانون (02/07) بين شكلين للتحقيق العقاري في عملية تسليم سندات الملكية وهما: التحقيق العقاري من طرف ملتمس فردي وكذا التحقيق العقاري من طرف ملتمس في إطار عملية جماعية ثم نوضح في الجزء الثالث محاضر التحقيق ومتطلباتها.

2-2-1- التحقيق العقاري المتمس بصفة فردية

-إذا أقر القانون لكل شخص يدعي حيازته على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني أنه يمكنه طلب إجراء تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، فإذا كان ملتمس الطلب لا يحوز أي سند فإنه -أي مدير الحفظ العقاري- يتأكد من صاحب الطلب إن كان حائزا فرديا أم في إطار الشيوخ وهل تقدم بالطلب بنفسه أم بواسطة وكيل، كما يتأكد من أن العقار واقع بمنطقة لم يشملها مسح الأراضي العام وأن طلبه مرفق بكل الوثائق المبينة سابقا طبقا لما تنص عليه المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) المذكور سابقا .

-وبعد التأكد من كل هذه المعطيات يقوم مدير الحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة بموجب مقرر في أجل شهرين من تاريخ استلام الطلب، طبقا لما نصت عليه المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، ويرسل المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما،

2-2-3- متطلبات ومحاضر التحقيق العقاري

ينطلق التحقيق العقاري بنفس الكيفية، ويحرر المحقق العقاري محضر التحقيق بكل ما توصل إليه خلال العملية، وفي غضون 15 يوم على الأكثر، ابتداء من انتقاله إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق، ويجب أن يتضمن المحضر ما يلي:

-معلومات عن صاحب طلب التحقيق، أصل الملكية وكيفية وضع اليد.

-تكييف عناصر وعيوب الحياة.

-إفادات الشهود مع ذكر سنهم.

ويتم نشر المحضر عن طريق اللصق في مقر البلدية المتواجدة فيها موقع العقار محل المعاينة، وذلك لمدة ثلاثين يوماً، قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طرق تقديم احتجاجات أو اعتراضات طبقاً لما نصت عليه المادة الثانية عشرة -الفقرة الثانية- من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) لتبدأ بعد ذلك المهلة المفتوحة للاحتجاجات والاعتراضات والتظلمات المحتملة لمدة ثلاثين يوماً تبدأ بعد ثمانية (08) أيام من بداية لصق المحضر المؤقت، وفي هذه المرحلة يكون المحقق أمام نتيجتين إحداهما ايجابية ، والأخرى سلبية، ولكل مرحلة اجراءها الخاص .

-النتيجة ايجابية للتحقيق العقاري:ويقصد بها عدم تقديم الاحتجاج أو اعتراض، وفي هذه الحالة يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يدون فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به ويقوم مهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري برسم معالم حدود العقار على نفقة الملتزم (صاحب الطلب)، كما يقوم بتقييم العقار، ويعد محضر المعالم الحدودية الذي يوقع عليه أيضاً المحقق العقاري، ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم حدودية ثابتة، ورقم الوحدة العقارية يسلمه إلى المحقق العقاري طبقاً لمقتضيات المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) المذكور سابقاً.

-النتيجة السلبية للتحقيق العقاري: ويقصد بها أن المحضر المؤقت للتحقيق العقاري قد طالته احتجاجات واعتراضات، بشأنه شكاوي ومنازعات، في هذه الحالة يحاول المحقق العقاري إجراء صلح بين أطراف النزاع، فإذا كلل الصلح بالنجاح، وبناء على نتائج الاتفاق يحرر محضر الصلح، ويتم تعديل الامور المتنازع بشأنها، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه للأطراف، وفي هذه الحالة تتوقف اجراءات التحقيق

العقاري، وللطرف المنازع أجل شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإقرار حقوقه، ويقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى، وذلك بالتأشير على هامش البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر (74/75) السابق ذكره، وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الأجل المقررة يستمر التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار تلك الاعترافات ويقوم المحقق العقاري بتوجيه تقرير بذلك إلى مدير الحفظ العقاري الولائي .

2-3- إعداد وتسليم سند الملكية

إن النتائج الايجابية للتحقيق العقاري تفضي إلى الاعتراف بأحقية طالب التحقيق ملكية العقار، ويتوج ذلك بإصدار مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقية العقاري من القطعة الأرضية باسم الطالب، ويرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ، الذي يقوم بدوره بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا الاشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، وهذا التأشير هو حجر الأساس لحق ملكية ملتزم التحقيق العقاري، إذ بناء على هذا الاشهار يعد المحافظ العقاري سند الملكية الذي يعد وجوباً وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (147/08)، ويرسل مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحب طلب التحقيق العقاري.

أما إذا كانت نتائج التحقيق العقاري سلبية يصدر مسؤول الحفظ العقاري للولاية قراراً مسبباً يتضمن رفض الترقية العقاري، في ظرف 6 أشهر ابتداء من تاريخ ايداع طلب التحقيق، ويجدر الذكر أن المادة 17 من القانون رقم (02/07) أقرت أن مقرر الرفض يكون قابلاً للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانوناً.

وما تجدر الإشارة إليه في ختام هذا المطلب أنه في حالة إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق العقاري الفردي (بصفة فردية) تنجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353 -الفقرة الخامسة- من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري بصفة جماعية، فهي معفاة من هذا الرسم.

هذا وحسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، فإن مديرية الحفظ العقاري تمسك لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء

إحصاء الأملاك الوقفية من طرف مديرية الشؤون الدينية. سكوت المشرع عن ماهية المحقق العقاري المنفذ للتحقيق العقاري بصفة جماعية، باعتباره من بين أعوان الأسلاك المعادلة، لذلك بهذا الصدد نصي بوجوب إصدار قانون أساسي ينظم صلاحيات المحقق العقاري، ويحدد شروط تعيينه وواجباته ويحفظ له حقوقه، وذلك لأهمية المهمة المسندة له في تطهير الملكية العقارية، ومساهمته الجمة في القضاء على مخلفات السياسة العقارية.

نوصي باستحداث مصالح خاصة للتكفل بملفات التحقيق العقاري وحفظها، لتخفيف العبء على مديرية الحفظ العقاري التي تكون دائماً في حالة تشتت بين كثرة الملفات المقدمة والاعتراضات والمنازعات، وكذا التقييم العقاري، والإشهار واعداد سند الملكية.

نوصي بضرورة التكامل العملي بين مختلف المصالح سيما مصالح الحفظ العقاري المكلفة بتطبيق إجراء التحقيق العقاري، وكذا إدارات المسح العقاري حتى لا يحصل التكرار ويتحقق المسح الشامل لكامل التراب الوطني، وفي هذا الصدد أكد لنا مدير إدارة مسح الأراضي لولاية عنابة أنه ولا بد من استحداث مؤسسة تلم شمل الإدارات العقارية المترامية هنا وهناك وتحقق الترابط والتكامل الميداني والعملي لتحقيق أهداف المسح دون إشكالات.

ضرورة إعادة النظر في مرحلة هامة وحساسة وهي الصلح بين الأطراف المتنازعة بخصوص مقرر التحقيق الملصق على مستوى البلدية وتوكيلها لقاضي مختص في المنازعات العقارية أي الفصل بين التحقيق العقاري كإجراء له مختص، والمنازعة العقارية التي لها أيضا أصحابها وحلولها وإجراءاتها بواسطة الصلح مع إمكانية استدعاء المحقق العقاري لإبداء خبرته ورأيه بخصوص ما أعده في التقرير.

تدارك الواقع التشريعي الذي لا يخدم تماما واقع العقار في الجزائر، فقد أكد لنا مدير إدارة مسح الأراضي لولاية عنابة أننا نعاني من القصور التشريعي في العديد من المواضيع والتي لا حلول لها الى يومنا هذا حتى باللجوء إلى القضاء.

التحقيق العقاري إضافة إلى نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، أو نسخة من مقرر رفض التقييم وهذا حسب الحالة، ثم ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.

خاتمة

في ختام الدراسة نخلص إلى أن التحقيق العقاري كآلية فعالة لتطهير الملكية العقارية ولد قانونا والجزائر في وضعية عقارية هزيلة من الناحية التشريعية، أما القضاء فقد استقبل القانون (02/07) بحوالي أكثر من 36 ألف قضية عقارية لازالت عالقة منذ السبعينات، ومن الاستحياء أن نتحدث أمام التطهير العقاري عن إجراء التحقيق العقاري الذي وحسب الخبراء لا يحل إلى جزءاً وجانباً بسيطاً من مشاكل المواطن الجزائري العقارية، بل أن العمل بهذا الإجراء يجر الآلاف من الجزائريين إلى العدالة، بسبب النزاعات التي نشبت بين الراغبين في تسوية وضعية القطع الأرضية التي يحوزونها جراء الفوضى التي خلفها النظام العقاري، وقد أكد لنا المحافظ العقاري بمديرية مسح الأراضي لولاية عنابة، أنه ورغم استكمال المسح العام نسبة 100 بالمائة إلا أن غياب النصوص التشريعية التي تحل مشاكل هامة تثار لهم بعد المسح تجعل مسألة حصول المالكين على الدفتر العقاري بعيدة المنال، فضلا عن توقف العملية على طلب المالك بالحصول عليها وتقديمه للوثائق اللازمة للمحافظة العقارية، واليوم وبعد مرور أربعة عشر سنة من تطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وأكثر من 45 سنة على صدور قانون المسح العقاري نقول بضرورة تدارك جملة من التوصيات لتحقيق شفافية وفعالية إجراءات التحقيق العقاري، والتي نجم عنها منازعات زادت القضاء معاناة فوق المعاناة العقارية الموروثة قبل سنة 2007، نوردها فيما يلي :

التوصيات

-إن عدم وجود سجلات جرد الأملاك الوطنية والمنصوص عليه ضمن أحكام المرسوم (455/91) المؤرخ في 23-11-1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، يجعل هذه الأملاك عرضة للاكتساب عن طريق اجراء التحقيق العقاري وكذا عدم

المراجع

النصوص الرسمية

1. القوانين والأوامر
2. الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18-12-1975.
3. القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر بتاريخ 18-11-1990.
4. القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28-02-2007.

المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المؤرخ في 25-03-1976 الذي يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادر بتاريخ 13-04-1976.
2. المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 21-05-1983، الذي يبين إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 24-05-1983.
3. المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 27-07-1991، المتضمن كفايات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، الصادر سنة 1991.

الكتب

1. باشا عمر حمدي، (2012)، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر.
2. زواوي فريدة، (2004-2000)، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،
3. محمودي عبد العزيز وعلي حاج عيسى، (2011-2012)، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، الطبعة الأولى.
4. عابدين محمد أمين، (2002) التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، مصر.

The reality of real estate investigation to obtain the real estate ledger up to January 2021- analysis study of the latest developments in annaba province-

Abstract

The real estate investigation process is of important legal and realistic in the purification of real estate ownership and the regulation of real estate containers, especially since the legislator targeted the law (07-02) that includes a procedure for inspecting the property and the delivery of title deeds through real estate investigation sensitive goals that interfered with the purification process in Algeria Especially addressing what was left behind by working with previous documents such as the contract of goodwill and bonds issued before 01march1961, as well as activating the endeavors of the in-kind month system to complete the general survey of lands and achieve greater investments of real estate funds and increase the national income of Algeria, and as a practical model we chose the real estate governorate of the state of Annaba to find out the latest statistics of the real estate survey That is, until January 2021, and what are the problems left by the previous formulas, as well as the real estate investigation, such as the most recent.

La réalité de l'enquête immobilière pour obtenir le livre immobilier jusqu'en janvier 2021

Résumé

Le processus d'enquête immobilière est d'une importance juridique et réaliste dans la purification de la propriété immobilière et la réglementation des conteneurs immobiliers, d'autant plus que le législateur a ciblé la loi (07-02) qui comprend une procédure d'inspection de la propriété et la livraison des titres de propriété par le biais d'une enquête immobilière, des objectifs sensibles qui ont interféré avec le processus de purification en Algérie avant le premier mars1961 système de mois aimable pour compléter le relevé général des terres, réaliser un plus grand investissement des fonds immobiliers et augmenter le revenu national de l'Algérie, et comme modèle pratique nous avons choisi le gouvernorat immobilier de l'état d'Annaba pour connaître les dernières statistiques de la enquête immobilière Soit, jusqu'en janvier 2021, et quels sont les problèmes laissés par les formules précédentes, ainsi que l'enquête immobilière, comme la plus récente.

Keywords

real estate investigation
title deed
cadastral numbering
clearance

Mots clés

enquête immobilière
titre de propriété
numérotation cadastrale
liquidation