

إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

د/نسيب نجيب

كلية الحقوق - جامعة مولود معمري تيزي وزو

الملخص

تم استحداث آلية التحقيق العقاري نظرا للتأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح العام للأراضي وكذا النقائص الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983. مما دفع بالمشروع الجزائري إلى إلغاء أحكام عقد الشهرة واستبداله بالقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما.

الكلمات المفتاحية: إثبات، الملكية العقارية الخاصة، التحقيق العقاري.

Résumé

L'instauration de l'enquête foncière est due aux lenteurs observées dans l'avancement du cadastre général, et aux insuffisances, au manque de fiabilité et parfois même à l'utilisation abusive de la procédure prévue par le décret n° 83-352 du 21 mai 1983. Ce qui a incité le législateur algérien à abroger les dispositions du décret n° 83-352 et de les remplacer par la loi n° 07-02 du 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière. cette procédure ne se confond pas avec le cadastre général et se fait en parallèle avec lui et avec l'immatriculation au Livre foncier.

Mots clés: l'enquête foncière, propriété, immobilière.

مقدمة:

ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة للخروج من هذه الوضعية. وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى إصدار الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، الذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري.

غير أن عملية المسح العام للأراضي عرفت تأخرا كبيرا لأسباب مادية وبشرية. ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية كان من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لا سيما من أجل انجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني².

ومن بين هذه الأحكام التي استحدثها المشرع الجزائري المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية³. غير أن هذا الإجراء طرح عدة إشكالات على الساحة العملية⁴، مما دفع بالمشرع الجزائري إلى إلغاء أحكام عقد الشهرة واستبداله بالقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁵، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما. على ضوء ما تقدم، نتساءل في هذه الورقة حول كيفية تنظيم المشرع الجزائري لحق اكتساب الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية وفقا لعملية التحقيق العقاري؟

وللإجابة على هذا التساؤل قسمنا الموضوع إلى مبحثين، خصصنا الأول لدراسة شروط إجراء عملية التحقيق العقاري، وتعرضنا في المبحث الثاني إلى مراحل سير عملية التحقيق العقاري.

المبحث الأول: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري

بناء على نص المادة 2 من القانون رقم 07-02 يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 مهما كانت طبيعته القانونية. ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية. واستتنتت المادة 3 من نفس القانون الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.

ونصت المادة 4 من نفس القانون على حق كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

يتضح من خلال نصوص المواد سالفة الذكر، أن تطبيق إجراء التحقيق العقاري يتطلب مجموعة من الشروط تخص العقار محل التحقيق **(المطلب الأول)**، وشروطا أخرى متعلقة بممارسة الحيازة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق

يتضح من خلال نص المادتين 2 و3 من القانون رقم 07-02 سالفتي الذكر، أن تطبيق إجراء التحقيق العقاري يتطلب أن يكون العقار محل التحقيق غير خاضع لعمليات مسح الأراضي العام **(الفرع الأول)** وغير تابع للأملاك العقارية الخاصة **(الفرع الثاني)** وليس لديه سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول: عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام

إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري⁶، ويتم تأسيس إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري على

العقارات غير الممسوحة. وهو نفس الشرط الذي كان منصوصا عليه في المادة 1 من المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة⁷.

ويعد هذا الشرط بديها لأن من آثار استكمال عملية مسح الأراضي العام إصدار وتسليم دفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية⁸.

الفرع الثاني: أن يكون العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة

صنفت المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁹، الأملك العقارية إلى 3 أنواع هي:

- الأملك الوطنية

- أملك الخواص أو الأملك الخاصة.

- الأملك الوقفية.

وبالرجوع إلى نص المادة 3 من القانون رقم 07-02 سالف الذكر، نستخلص أن العقارات المعنية بتطبيق تدابير التحقيق العقاري هي تلك العقارات التابعة للملكية الخاصة، إذ تم استبعاد العقارات التالية من عملية التحقيق العقاري:

أولا: الأملك العقارية الوطنية: حددتها المادة 24 من القانون رقم 90-25 المتضمن

التوجيه العقاري، والمتمثلة فيما يلي:

- الأملك العمومية والخاصة للدولة.

- الأملك العمومية والخاصة للولاية.

- الأملك العمومية والخاصة للبلدية.

ثانيا: الأملك العقارية الوقفية: عرفت المادة 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن

التوجيه العقاري، الأملك الوقفية بأنها: « الأملك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء

أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور».

واعتبرت المادة 5 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أفريل 1991 يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم¹⁰، أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الوقف وتنفيذها.

الفرع الثالث: أن يكون العقار دون سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية¹¹.

ويعود سبب تحديد هذا التاريخ بالضبط إلى محاولة المشرع الجزائري معالجة نظام الشهر العقاري الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق¹²، والذي حددت مدة بداية سريانه ابتداء من 1 مارس 1961 بموجب المرسوم 61-52 المؤرخ في 18 جانفي 1961¹³. حيث تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعدم دقة عقود الملكية التي لم يكن يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي، من اسم العقار وطبيعته ومساحته وحدوده وأصل ملكيته. وبذلك أصبحت هذه العقود لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية، وثار بشأنها العديد من المنازعات¹⁴.

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحياسة

تنص المادة 4 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: « يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حياسة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية».

وتنص المادة 14 من نفس القانون على ما يلي: « إذ نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري،

أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري».

يتضح من خلال نص هاتين المادتين أن من شروط اكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري هي حيازة العقار محل التحقيق (الفرع الأول) وممارستها لمدة زمنية معينة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حيازة العقار محل التحقيق العقاري

نظم المشرع الجزائري موضوع الحيازة في المواد 808 إلى 842 من القانون المدني دون تعريفها، واكتفى بتبيان أركان وشروطها، تاركا أمر التعريف للفقهاء. ويمكن تعريف الحيازة على أنها: « وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله وما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أو لا»¹⁵.

يتضح من مفهوم الحيازة أن لها ركنين لا بد من توافرها معا حتى تنشأ ويعترف بها القانون، هما الركن المادي والركن المعنوي.

- **الركن المادي للحيازة:** يقصد به السيطرة المادية على الشيء محل الحيازة، فإذا كانت أرضا زرعها أو بنى عليها، وإن كان منزلا سكنه أو أجره للغير. والسيطرة المادية قد تكون مباشرة أي أن يقوم بها الحائز بصفة شخصية، أو غير مباشرة أي بالاستخلاف أو الوساطة¹⁶.

- **الركن المعنوي للحيازة:** يتمثل هذا الركن في نية التملك، والعبرة في الحيازة المكسبة للملكية أن يكون وضع اليد مصحوبا بنية الحائز في كسب حق عيني (حق ملكية أو حق ارتفاق)، فإذا انتفت هذه النية، فلا يؤدي وضع اليد إلى كسب أي حق على العقار¹⁷.

ولا يكفي لصحة الحيازة توافر عنصرها المادي والمعنوي معا، وإنما يلزم توافر شروط أخرى عددها المشرع الجزائري في المادة 808 من القانون المدني، وهي شرط الهدوء، الظهور، الوضوح.

1- الهدوء: المقصود بحيازة العقار حيازة هادئة أي لا يحصل الحائز عليها عن طريق القوة والإكراه المادي أو الإكراه الأدبي أو الاعتراض القضائي. فإذا حصل عليها صاحبها بالقوة أو بالتهديد وبقي محتفظا بهذه الصفة عدت الحيازة معيبة بعيب الإكراه¹⁸.

2- الظهور: الحيازة الخفية لا تكسب حقا مهما مضى عليها من وقت، فالحيازة المعترف بها هي التي يمارسها الحائز علانية على مرأى من الناس ولا سيما المجاورين للعقار محل الحيازة، وإلا كانت مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية¹⁹.

3- الوضوح: بمعنى أن لا تكون الحيازة مشوبة بعيب الغموض، الذي مفاده أن تكون الأعمال المكونة للحيازة غامضة بحيث لا تكشف نية الحائز في تملك العقار فعلا²⁰. ومثال ذلك الأعمال التي يمارسها الحائز والتي تتحمل عدة تأويلات: أن الحائز يحوز لحسابه، وأنه يحوز لحساب غيره، أو لحسابه و حساب غيره معا.

الفرع الثاني: مراعاة مدة الحيازة المكسبة للملكية العقارية

يتم الاعتراف بالملكية العقارية للحائز بناء على نص المادة 14 من القانون رقم 02-07 سالفة الذكر، بعد استكمال الحائز للمدة القانونية المطلوبة في التقادم المكسب والمنصوص عليها في المواد 827 إلى 829 من القانون المدني، إذ تختلف هذه المدة بحسب ما إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح أم لا، أو أن يكون العقار محل الحيازة من العقارات التي تدخل في الحقوق الميراثية.

وتقدر مدة التقادم المكسب للملكية بحيازة العقار 15 سنة دون انقطاع²¹، وتقلص هذه المدة إلى 10 سنوات بشرط أن تقترن الحيازة بحسن النية وأن تكون مستندة إلى سند صحيح²²، وإذا تعلق الأمر بحيازة عقار من العقارات التي تدخل في التركة، أي من الحقوق الميراثية، فإن مدة التقادم المكسب في هذه الحالة هي 33 سنة²³.

المبحث الثاني: مراحل سير عملية التحقيق العقاري

يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي بعد توفر شروط إجراء التحقيق العقاري المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار وتوفر مدة الحيازة المكسبة للملكية، المطالبة بفتح تحقيق عقاري

للحصول على سند الملكية **(المطلب الأول)**، وبمجرد إيداع الطلب على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختصة إقليمياً، يتم السير في إجراء التحقيق العقاري بإتباع مجموعة من الخطوات، التي تنتهي بمنح سند الملكية للمعني أو رفض منحه هذا السند، وذلك بحسب ما أسفرت عنه نتائج التحقيق العقاري **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: فتح التحقيق العقاري

تنص المادة 6 من القانون رقم 02-07 على ما يلي: « يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية » .

يتضح من خلال نص هذه المادة أن طلب التحقيق العقاري يمكن أن يطلب بصفة فردية **(الفرع الأول)** أو في إطار عملية جماعية **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: التحقيق العقاري الفردي

يحق لكل حائز لعقار معدوم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل مارس 1961 أن يباشر في طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية **(أولاً)** وفي حالة قبول طلبه يصدر مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً مقرر فتح التحقيق العقاري **(ثانياً)**.

أولاً: إيداع الطلب: يوجه طلب فتح التحقيق العقاري في استمارة نموذجية إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً²⁴.

ويجب أن يتضمن هذا الطلب مجموعة من البيانات ومرفق بمجموعة من الوثائق التي حددتها المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية²⁵. تتمثل هذه البيانات فيما يلي:

- الاسم و اللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا ولما مالكا فرديا أو مالكا في الشروع.

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

ويرفق الطلب بالوثائق التالية:

- مخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.

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

ثانيا: مقرر فتح التحقيق العقاري: إثر تسجيل الطلب، وفي حالة قبوله يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب يحتوي على ما يأتي:

- اسم، لقب و رتبة العون المكلف بالتحقيق²⁶.

- موضوع و مهمة المحقق العقاري.

- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يجب أن يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

- الهوية الكاملة لصاحب الطلب.

- تعيين العقار أو العقارات المعنية²⁷.

ويخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع، إذ يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري الذي يجب

أن يتخذ في خلال شهر على الأكثر، ابتداء من تاريخ استلام الطلب، إلى رئيس المجلس

الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق

العقاري إلى عين المكان²⁸.

الفرع الثاني:التحقيق العقاري الجماعي

خلافًا لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت، يشترط في المطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية²⁹.

ويتم فتح تحقيق عقاري جماعي بناء على قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية³⁰.

ويحدد الوالي في هذا القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية محددًا المدة التي يجب فيها أن يودع الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري الملف المطلوب والتي لا يجب أن تقل عن 15 يوما من تاريخ القرار³¹. ويكون قرار الوالي محل نشر واسع، عن طريق لصفه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات.

كما يقوم مدير الحفظ العقاري بلصفه على مستوى مقر مديريته. ويرسل نسخًا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، لإصاقها³².

المطلب الثاني:إجراءات سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية)

بمجرد تعيين المحقق العقاري يباشر عمله بإتباع خطوات معينة بدءًا بالإعمال التحضيرية (الفرع الأول) والتنقل إلى الميدان (الفرع الثاني) وتكريس نتائج التحقيق (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية

قبل أن ينتقل المحقق العقاري إلى عين المكان، يبدأ أولاً بأعمال تحضيرية تتمثل في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، لتسهيل التحريات التي ستجرى فيما بعد لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار، والتي يوفرها له المدير الولائي للحفظ العقاري³³.

الفرع الثاني: التنقل إلى الميدان

في التاريخ المحدد يقوم المحقق العقاري بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني.

ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله. ويبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق، ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها³⁴.

ويحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خلال 15 يوما على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات. يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30 يوم، بمقر البلدية المعنية خلال 8 أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة³⁵.

وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض يعد المحقق العقاري المحضر النهائي يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك³⁶. ويشرع مهندس خبير عقاري وبحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب بوضع معالم حدود العقار³⁷.

الفرع الثالث: تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من التحقيق، يقوم المحقق العقاري بتسليم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يقوم بإعداد مقرر الترقيم وتسليم سند الملكية (أولا) أو إعداد مقرر رفض الترقيم وذلك بناء على ما أسفرت عنه دراسة نتائج التحقيق (ثانيا).

أولاً: إعداد مقرر الترقيم وتسليم سند الملكية

بعد دراسة نتائج التحقيق التي قام بها المحقق العقاري، يعد مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية. ويرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ³⁸.

ويقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري. ويعد سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني³⁹.

وقد منح المشرع الجزائري للمدير الولائي للحفظ العقاري سلطة رفع دعوى عمومية بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لإلغاء الترقيم العقاري، في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة⁴⁰.

ثانياً: إعداد مقرر رفض الترقيم

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري.

ويكون هذا المقرر قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً. و يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 6 أشهر، ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب⁴¹.

خاتمة:

حاول المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 07-02 استدراك مختلف النقائص التي تضمنتها الآليات السابقة المعتمدة لضبط وإعداد عقود الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الخاضعة لعمليات مسح الأراضي العام.

وقد ساهم هذا القانون في التسريع من الحصول على سندات الملكية وتغطية الطلبات المتزايدة في الحصول عليها لغرض بناء سكنات خاصة، أو لتمويل النشاطات الفلاحية أو الصناعية بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة. ومن

جهة أخرى ساهم هذا القانون في تفادي النقائص الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة، فلا يتم تسليم سند الملكية بموجب القانون رقم 02-07 إلا بعد القيام بتحقيق عقاري ميداني معمق، ومن قبل أعوان متخصصين تابعين لسلك مفتشي أملاك الدولة، وتحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي.

ورغم هذه الايجابيات إلا أن الإقبال على هذا الإجراء من قبل المواطنين يبقى ضعيفا على مستوى مختلف مديريات الحفظ العقارية الولائية. كما أن سند الملكية المقدم في نهاية عملية التحقيق العقاري يشوبه نوع من الغموض حول قيمته في الإثبات مقارنة مع الدفتر العقاري، فلم ينص القانون رقم 02-07 ولا المرسوم التنفيذي رقم 147-08 على القوة الثبوتية وحجية سند الملكية الممنوح في إطار عملية التحقيق العقاري.

وعليه وجب تدخل المشرع الجزائري لإزالة هذا الغموض والعمل على مسايرة مختلف التشريعات المقارنة التي أخذت بمثل هذا النظام، على غرار المشرع التونسي الذي أعطى لسند الملكية الممنوح في إطار التحقيق العقاري بناء على طلب، والذي يسمى " التسجيل الاختياري"، نفس الحجية التي يتمتع بها سند الملكية الممنوح في إطار المسح العام للأراضي والذي يسمى "التسجيل الإجباري"⁴².

الهوامش:

¹ - راجع ج.ر.، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

² - راجع التعليم رقم 3 الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية والمؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

³ - راجع ج.ر.، العدد 21، المؤرخة في 1983/05/24.

⁴ - لوحظ أن هذا الإجراء قد استغل بطريقه تعسفية لتسوية عمليات غير قانونية وكذا استبعاد بعض الورثة من التركة، كما استعمل هذا الإجراء للاستيلاء على أملاك عمومية ووقفية وأملاك خاصة، لهذا طرحت عدة خصومات أمام القضاء. راجع في ذلك : مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 2، جانفي 2014، ص 12.

- ⁵ - راجع ج.ر.، العدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.
- ⁶ - راجع المادة 2 من الأمر رقم 75 - 74، المرجع السابق.
- ⁷ - تنص المادة 1 من المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة على ما يلي: « من كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوية بلبس، طبقا لأحكام القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية» .
- ⁸ - راجع في ذلك نص المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 5 جانفي 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.، العدد 15، الصادر بتاريخ 1973/02/20. والمادة 19 من أمر رقم 75-74، المرجع السابق. للمزيد من التفاصيل حول مدى اعتبار الدفتر العقاري سندا للملكية العقارية راجع: أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، 2009، ص 225 وما يليها.
- ⁹ - راجع ج.ر.، العدد 49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18. عدل وتم هذا القانون بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.، العدد 55، الصادر بتاريخ 1995/09/27.
- ¹⁰ - راجع ج.ر.، العدد 21، الصادرة بتاريخ 1991/05/08. عدل وتم هذا القانون بموجب القانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001، ج.ر.، العدد 29، الصادر بتاريخ 2001/05/23.
- ¹¹ - راجع المادة 2/2 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- ¹² - décret n° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant réforme de la publicité foncière dans les départements algériens et dans les départements des oasis et la Saoura en ce qui concerne les immeubles et les droits immobiliers soumis au droit commun en matière civile, J.O.R.F du 17/12/1959, p. 3390.
- ¹³ - Voir article 1 du décret n° 61-52 du 18 janvier 1961 fixant la date d'entrée en vigueur dans les départements algériens du décret n° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant réforme de la publicité foncière dans les départements algériens et dans les départements des oasis et la Saoura en ce qui concerne les immeubles et les droits immobiliers soumis au droit commun en matière civile, J.O.R.F du 19/01/1961, p. 771.

- ¹⁴ - مرامرية حمة، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة المنعقد يومي 27-28 فيفري، 2012، ص 3.
- ¹⁵ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 95.
- ¹⁶ - كامل جمال رمضان، الحماية القانونية للحيازة، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2002، ص 38، عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 110.
- ¹⁷ - عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 6، 2009، ص 306.
- ¹⁸ - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية والأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004، ص 309.
- ¹⁹ - عبد الغني حسونة، لبنى دنش، المرجع السابق، ص 307.
- ²⁰ - كامل جمال رمضان، المرجع السابق، ص 176.
- ²¹ - راجع المادة 827 من القانون المدني الجزائري.
- ²² - راجع المادة 828 من القانون المدني الجزائري.
- ²³ - راجع المادة 829 من القانون المدني الجزائري.
- ²⁴ - راجع المادة 2/4 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- ²⁵ - راجع ج.ر.، العدد 26، مؤرخة في 2008/05/25.
- ²⁶ - يكون هذا العون من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، وعند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة. راجع في ذلك: المادة 9 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- ²⁷ - راجع المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.
- ²⁸ - راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق، وأنظر أيضا التعليم رقم 3 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المرجع السابق.

- ²⁹ - راجع المادة 6 من القانون القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- ³⁰ - راجع المادة 7 من القانون القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- ³¹ - راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.
- ³² - راجع المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.
- ³³ - تتمثل أهم هذه الوثائق فيما يلي:
- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد. (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي).
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مسح الأراضي).
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- مخططات المجموعات الغابية.
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية.
- مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية و الأراضي المسماة عرش.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08. راجع التعليم رقم 3 الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المرجع السابق.
- ³⁴ - راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

- ³⁵ - تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوما بعد ثمانية 8 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت. راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.
- ³⁶ - تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي. وعند الاقتضاء، يتنقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني.
- ويحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر محضرا بذلك. وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضرا بعدم الصلح. ويجوز للمعترض، ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر، تحت طائلة رفض طلبه، خلال مهلة شهرين أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة. وتوقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى. راجع في ذلك: المادة 11 و 12 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- ³⁷ - راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.
- ³⁸ - راجع المادة 15 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- ³⁹ - راجع المادة 16 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- ⁴⁰ - راجع المادة 18 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- ⁴¹ - راجع المادة 17 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.
- الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذا الطعن هي المحكمة الإدارية على اعتبار أن مقرر رفض التزقيم يصدر عن مصلحة إدارية غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية، وذلك خلال 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للمقرر محل الطعن. راجع المادة 801 و 829 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.، العدد 21 الصادر بتاريخ 2008/04/28.
- ⁴² - كمال البقلوطي، المسح العقاري وشكالاته القانونية في القانون التونسي، ص 57. على الموقع:
http://www.fdsf.rnu.tn/useruploads/files/kamel_baklouti.pdf

قائمة المراجع:

الكتب

- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية والأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004.
- عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- كامل جمال رمضان، الحماية القانونية للحيازة، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2002.

الرسائل الجامعية

- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

المقالات

- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، 2009.
- عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 6، 2009.
- كمال البقلوطي، المسح العقاري وشكالاته القانونية في القانون التونسي، على الموقع:
http://www.fdsf.rnu.tn/useruploads/files/kamel_baklouti.pdf
- مرامرية حمة، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة المنعقد يومي 27-28 فيفري، 2012.
- مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 2، جانفي 2014.

النصوص القانونية

- أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- المرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 5 جانفي 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
- التعليم رقم 3 الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية والمؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
- décret n° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant réforme de la publicité foncière dans les départements algériens et dans les départements des oasis et la Saoura en ce qui concerne les immeubles et les droits immobiliers soumis au droit commun en matière civile, J.O.R.F du 17/12/1959.
- décret n° 61-52 du 18 janvier 1961 fixant la date d'entrée en vigueur dans les départements algériens du décret n° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant réforme de la publicité foncière dans les départements algériens et dans les départements des oasis et la Saoura en ce qui concerne les immeubles et les droits immobiliers soumis au droit commun en matière civile, J.O.R.F du 19/01/1961.