

التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في الجزائر

Real estate investigation as a mechanism to purify real estate in Algeria

سلاف بولغليمات *

جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل - الجزائر

soulef.bouleghlimat@univ-jijel.dz

تاريخ النشر: 2024/06/30

تاريخ القبول: 2024 / 06/14

تاريخ الارسال: 2024 / 05/ 15

ملخص:

يعتبر تطهير العقار من أكبر التحديات التي واجهت المشرع الجزائري لما للعقار من أهمية بالغة في حياة الفرد والدولة على حد سواء، لذلك حرص المشرع الجزائري ومنذ الاستقلال على ضبط المنظومة التشريعية العقارية بغية الوصول إلى حلول ناجعة تحل معضلة العقار في الجزائر، ولعل ابرز النصوص التشريعية التي اعتمدها المشرع هو المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها وكذا المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، غير أن المشرع ارتأى عدم كفاية النصوص المذكورة، مما أدى به إلى استحداث القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، عله بهذا القانون يواجه مشاكل العقار الشائكة في الجزائر، بعد إلغائه للمرسوم 352/38 المشار إليه بموجب المرسوم التنفيذي 147-08 المؤرخ في 25 ماي 2008. وتبرز أهمية الدراسة في الوقوف على المساعي التي قام بها المشرع الجزائري، بغرض الوصول إلى حلول ناجعة تسد الثغرات التي عرفت الإجراء السابقة له، وكذا الوقوف على الإشكالات العملية والقانونية التي يصطدم بها هذا الإجراء والتي حالت دون تحقيق الأهداف التي سطرها المشرع وعلى رأسها ضبط الوضعية العقارية في الجزائر.

كلمات مفتاحية: التحقيق العقاري. المسح العام. عقد الشهرة. تطهير العقار.

Abstract:

The real estate purge is considered one of the greater challenge faced by the Algerian legislator because of the importance of real estate in the life of the individual and the State als. This is why the Algerian legislator took care, since independence, to regulate the legislative system of real estate to resolve all the problems related to this field. And among the legislative texts adopted, we find executive decree n°91-254 of 27 July 1991 laying down detailed rules for the establishment and the issuance of the certificate of possession. And Decree 83/352 of 21 May 1983 instituting a limitation period procedure acquisitive and the establishment of an act of notoriety, but because of the insufficiency of these texts, the legislator, created the law 07/02 of 27 February 2007 instituting a procedure of establishment of the right of real property and grant property titles through a real estate investigation, to face serious real estate problems in Algeria.

Keywords: real estate investigation. General survey. Hold the fame. Disinfection of the drug.

مقدمة

لطالما اهتم المشرع الجزائري بمشاكل العقار وسعى بشتى الطرق إلى إيجاد حلول ناجعة بهدف تسوية وضعيتها المعقدة ، لذلك وبهدف تطهير الوضعية العقارية للعقارات غير المسوَّحة، اجتهد المشرع الجزائري للوصول إلى حلول ناجعة سيما انه سبق وأن لجأ إلى حلول سابقة وعلى رأسها عمليات المسح عقود الشهرة، إلا أن هذه الأخيرة لم تحقق النتائج المرجوة منها، مما حدى به إلى البحث عن حلول أخرى بديلة انتهت بسن القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بغية فتح آفاق جديدة للمواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها عملية المسح للحصول على سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري الذي يتم بناء على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح، ويتعلق هذا الإجراء بالعقارات غير الموثقة " بدون سند ملكية"، أو تلك التي مرت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ الفاتح مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية لهذه الأملاك التي تضمنها،⁽¹⁾ و بعد مرور أكثر من سنة من صدور القانون المشار إليه صدر المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/5/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بهدف سد الثغرات التي عرفها المرسوم رقم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة بعد أن ألغى بموجب المرسوم والمشار إليه ، هذا الأخير الذي حاول المشرع الجزائري من خلاله وضع إستراتيجية جديدة لتطهير العقارات التي لم يطلها المسح العام وفق إجراءات جديدة يشرف على تنفيذها موظفون بمديرية الحفظ العقاري ، بدلا من الإجراءات القديمة التي لم تثبت نجاعتها في الميدان ،وبذلك أعطى المشرع الجزائري دورا جديدا لمؤسساته المتخصصة في المجال العقاري خاصة مديرية الحفظ العقاري التي تلعب دورا بارزا في إجراءات التحقيق العقاري .

ولموضوع التحقيق العقاري أهمية نظرا لما يطرحه من إشكالات قانونية وعملية ،حيث أن النصوص القانونية السابقة كانت عاجزة لاعتمادها على أسس نظرية أكثر منها معالجة ميدانية لإشكالات العقار ما جعل المشرع يلجا إلى استحداث إجراء التحقيق العقاري.

- وترمي دراسة هذا الموضوع إلى تحقيق الأهداف التالية :

- مقارنة إجراء التحقيق العقاري من حيث الإجراءات مع الإجراءات السابقة .
 - إبراز جوانب النقص في الإجراءات السابقة لإجراءات التحقيق العقاري .
 - بيان كيفية معالجة إجراء التحقيق العقاري لإشكالات العقار في الجزائر والعراقيل التي تواجهه.
- ولدراسة هذا الموضوع الشائك ارتأينا طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في معالجة الإشكاليات العملية التي يطرحها العقار ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية استخدم المنهج الوصفي في بيان الإشكالات التي طرحتها الإجراءات السابقة قبل استحداث إجراء التحقيق العقاري، كما استخدم المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية وعليه قسمنا الموضوع لمحورين :

1. مفهوم إجراء التحقيق العقاري.

2. الضوابط القانونية لإجراء التحقيق العقاري.

أولاً: مفهوم إجراء التحقيق العقاري.

نظراً لفشل مشروع تأسيس السجل العقاري المرتبط أساساً بإعداد المسح العام للأراضي الذي شهد تأخراً كبيراً عدا عن الإمكانات المادية والبشرية التي يتطلبها، وبغية إعطاء دفع لتسريع عملية تطهير الوضعية القانونية للعقارات في الجزائر لجأ المشرع الجزائري لاستحداث آلية جديدة من خلال سن القانون المذكور سنة 2007، هذا الإجراء الجديد المستحدث الذي لم يستعص به المشرع عن الإجراءات القديمة بل يتم بالتوازي معها سواء مع عملية المسح العام، أو الترقيم في السجل العقاري وفق شروط خاصة تختلف عن الشروط السابقة، حاول من خلالها المشرع الوصول إلى حل معضلة العقار في الجزائر لذلك خصصنا هذا المحور لدراسة مفهوم إجراء التحقيق العقاري أولاً، تميزه عن غيره من الإجراءات ثانياً، أهداف التحقيق العقاري ثالثاً .

1. تعريف التحقيق العقاري:

اجتهد الفقه والتشريع في البحث عن تعريف جامع مانع لإجراء التحقيق العقاري على النحو التالي:

1.1 التعريف الفقهي لإجراء التحقيق العقاري:

عرفه بعض الفقه بأنه: " الإجراء الذي يسمح بإثبات حق الملكية أو حق من الحقوق العينية الأخرى للشخص الذي يمارس حيازة قانونية صحيحة ولا يكون باستطاعته إثبات هذا الحق بسندات لها قوة إثبات"² والظاهر من هذا التعريف انه ورد سطحياً إذ اكتفى بتحديد العناصر الكبرى التي يقوم عليها إجراء التحقيق العقاري دون توضيحها مما جعله يتسم بالعمومية ويفتقر إلى الدقة . في حين عرفه البعض الآخر بأنه: " مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن امعلا ميدانية بغرض التثبيت من ملكيته المؤسسة على حيازة قانونية"³ و الحقيقة أننا نميل إلى هذا التعريف باعتباره أكثر دقة وموضوعية، إذ ركز على الجوانب الإجرائية والعملية الميدانية لإجراء التحقيق العقاري.

2.1 التعريف القانوني لإجراء التحقيق العقاري:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف التحقيق العقاري في القانون المستحدث، بل اكتفى بالإشارة إليه من خلال المادة 04 منه حيث نصت على ما يلي: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية، كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته، وتسليمه سند الملكية..."⁴.

كما نص في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي له رقم 147/08⁵ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري

وتسليم سندا سندات الملكية.

فالتحقيق العقاري برائينا هو: " عملية تحري دقيقة يقوم بها محقق عقاري يعينه المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليميا بموجب مقرر يعين من بين الموظفين المتمين إلى سلك المفتشين، حيث يقوم هذا الأخير بعمليات التحقيق إداريا وميدانيا عكس ما هو عليه بالنسبة لإجراءات إعداد عقد الشهرة أو المسح العام".

2. تميز التحقيق العقاري عن غيره من الإجراءات السابقة:

1.2 تميز التحقيق العقاري عن إعداد شهادة الحياة:

يضببط المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها⁶، هذه الأخيرة التي كان لها دور كبير في تطهير الوضعية العقارية مبدئيا من خلال تسليم الحائزين الظاهرين لشهادات رغم أنها إدارية إلا أنها تعتبر سندا يحتج به في مواجهة الغير وهي وثيقة معترف بها قانونا يمكن الاحتجاج بها أمام القضاء في حالة المنازعة القضائية حول العقار محل الحياة، كما أنها ترتب أثارا قانونية إذ بموجبها يستفيد المعني من رخصة البناء حسب القوانين المعمول بها ، ورغم المزايا العديدة التي تتمتع بها الحياة في مواجهة الغير باعتبار أن القانون يحميها بنصوص قانونية واضحة ، غير أنها مشوبة بنقائص عديدة منها فهذا الإجراء يقتصر فقط على العقارات غير الموثقة والتي لم تشملها عمليات مسح الأراضي العام، مستثيا بذلك العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل تاريخ 1961/03/01، كما أنها ومن جانب آخر لم تعد تعكس الوضعية العقارية المادية الحقيقية في الوقت الراهن، سيما أن إجراءات إعدادها إدارية نظرية بحتة مما سهل التلاعب في العقارات ونشوب الكثير من المنازعات القضائية، وهكذا فان شهادة الحياة تختلف عن التحقيق العقاري كون هذا الأخير يستند إلى إجراءات دقيقة تخفف من وطأة التلاعب بالعقار، كما أنها تعتمد على المعاينة الميدانية للعقار محل طلب التحقيق العقاري على العكس تماما من إعداد شهادة الحياة التي تتسم بالطابع النظري البحت والتي تستند أساسا على الإجراءات التي يقوم بها طالب الحياة.

2.2 تميز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة:

إن هدف المشرع الجزائري من كل القوانين والمراسيم التي استحدثتها على مدار سنوات هو تطهير العقار في الجزائر ، سيما أن مشاكل هذا الأخير ارث من الحقبة الاستعمارية فبعد أن ضببط المرسوم المتعلق بإعداد وتسليم شهادات الحياة استحدث المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، الذي كان يستند أساسا على تصريح شرفي من الحائز مدعم بشهادة شاهدين، وهي مجمل الوثائق التي يعتمد عليها الموثق في إعداد عقد الشهرة والظاهر أن بساطة الإجراءات وعدم دقتها دفعت المشرع إلى البحث عن سبيل آخر أكثر دقة و أكثر موضوعية بغرض الحد من التلاعب الكبير على العقارات وإسنادها إلى أصحابها الفعليين من خلال إجراء التحقيق العقاري وتسليم سند قانوني للملكية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁷ الذي ألغى المرسوم 352/83 المشار إليه.

والحقيقة أن كل من إجراء التحقيق العقاري وعقد الشهرة يتشبهان في نقاط محددة ويختلفان في أخرى و يتشابه الإثنين في نوع العقار محل إجراء عقد الشهرة أو التحقيق العقاري، إذ تمثل الأملاك العقارية الخاصة بدون سند وغير خاضعة للمسح موضوعا لإجراء معاينة حق الملكية عن طريق عقد الشهرة، كما هو الحال بالنسبة للتحقيق العقاري المبين في القانون المتعلق بالشأن وذلك أن هذا القانون استثنى صراحة بموجب المادة 03 منه، الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش والأملاك الوقفية.

كما تعد آلية الحياة والتقدم المكسب أساسا ماديا لاعتراف بالملكية في كل الإجراءين، بحيث تضمن المرسوم المنظم للشهرة أن هذا الإجراء يتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق إعداد محرر الشهرة، وهو نفس التطبيق الذي أقرته المادة 14 من القانون المتعلق بالتحقيق العقاري التي تنص على أنه: "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حياة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري"⁸

والظاهر من النص أن المشرع أشار إلى التحقيقات الإيجابية التي يجريها المحقق بناء على طلب الحائز والتي تخوله الحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا للشروط المحددة بأحكام القانون المدني سيما نص المادة 808 و 827 منه.⁹

وتظهر نقاط الاختلاف بين الإجراءين في تدخل مدير الحفظ العقاري فيما يخص إجراءات معاينة الملكية بالتحقيق العقاري، فيما يحرم عقود الشهرة الموثق التي تتم بصفة غير معمقة ودون تدخل أي من السلطة العمومية، إذ يعد عقد الشهرة بإجراءات بسيطة عن طريق تصريح بسيط لطالب حق الملكية مدعم بتصريح شاهدين¹⁰، على العكس من ذلك تماما يتولى التحقيق العقاري محقق مختص يجري تحقيقا ميدانيا معمقا، كما يضمن القانون المنظم للتحقيق العقاري معاينة الملاك الحائزين لسندات ملكية محررة قبل الفاتح مارس 1961 التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقارات، وذلك تماشيا مع طبيعة نظام الحفظ العقاري وسطحية مخططات المسح المسلمة في الفترة السابقة عن هذا التاريخ وهذا ما يميزه عن عقد الشهرة من جانب آخر.

3. أهداف التحقيق العقاري:

إن التحقيق العقاري هو عملية موازية لعملية مسح الأراضي العام والهدف منه هو تمكين الحائزين الذين تتوفر فيهم شروط الحياة من الاستفادة من شهادات الحياة التي تثبت ملكيتهم للأراضي التي يحوزونها، وهذا بهدف المساهمة في تطهير الوضعية العقارية للعقارات في الجزائر وإضفاء الشرعية على المعاملات العقارية حيث أن مسح الأراضي العام باعتباره أداة لتطهير وضعية العقارات عبر كامل التراب الوطني، وهو بطبيعة الحال هدف استراتيجي، إلا أن انجازه الكلي لا يمكن أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.

وعليه ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية فإن المشرع لجأ لاستحداث هذه الآلية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنوي.¹¹

ثانيا: الضوابط القانونية لإجراء التحقيق العقاري:

يعتبر التحقيق العقاري من بين أهم الإجراءات التي لجأ إليها المشرع الجزائري لمعالجة مشاكل العقار في الجزائر وضبطها بدقة، سواء من حيث الشروط الواجب توافرها أو من حيث الإجراءات اللازمة والمطلوبة من طالب الحيازة أو القائم بالتحقيق العقاري، ولمعالجة هذه النقطة قسمنا هذا المحور إلى نقطتين نعالج شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري أولا، وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ثانيا.

1. شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري:

ضبط المشرع الجزائري مجموعة من الشروط في ظل القانون المشار إليه والمتعلق بالشأن في نصوص متفرقة منها نص المادة 02 والتي قضت بأنه يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات المسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74/75 كما أشارت كما المادة 04 من ذات القانون، أنه يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، ويشمل هذا الإجراء أيضا كل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو تلك التي حررت بشأنها سندات ملكية محرر قبل تاريخ 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار¹².

مما تقدم يمكن تصنيف الشروط الضرورية للقيام بإجراء التحقيق العقاري شقين شق مرتبط بالحيازة وشق آخر متعلق بالعقار:

1.1. الشروط المتعلقة بالحيازة:

أقر المشرع الجزائري من خلال القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسلم الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على وجوب توافر الشروط المتعلقة بالحيازة حتى يتسنى للحائز الاستفادة من هذا الإجراء، ولقد ورد ذلك واضحا من خلال نص المادة الرابعة منه المذكورة أنفاً و أكد عليها أيضا بنص المادة 14 من نفس القانون التي تنص: "إذا نتج عن تحليل تصريحات 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 بملكيته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق"¹³.

ويبدو مما سبق أن المشرع قصد تكريس الحيازة المنصوص عليها في قواعد القانون والمدني بشروطها المنصوص عليها في ذات القانون، بحيث يشترط المشرع أن تكون هذه الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة وخالية من عيوب الإكراه والإخفاء والغموض، إضافة إلى ذلك يشترط القانون المدني وفقا لأحكام المادة 827 والتي تشترط مراعاة استكمال المدة المحددة بالمادة.¹⁴

وهكذا فإن الشروط الواجبة التحقق تتمثل في:

أ- **تحقق الحيابة:** مما تقدم يبدو واضحا أن المشرع اشترط لإتمام إجراءات التحقيق العقاري وجود حيابة قانونية يحميها القانون مجتمعة العناصر والأركان بحيث يجب أن تكون هادئة من دون اعتراض مادي أو قضائي أو إداري من أي شخص، وأن تكون مستمرة إذ الثابت قانونا أن انقطاع الحيابة يؤدي إلى فقدها، ويشترط من جانب آخر أن تكون علنية بحيث تكون ظاهرة لا يشوبها عيب الخفاء أو التستر، فإذا توافرت هذه العناصر مجتمعة تحققت الحيابة المطلوبة في إجراء التحقيق العقاري.

ب- **استكمال مدة الحيابة:** يحرص ذات القانون على استكمال مدة الحيابة بعد تحقق عناصرها لذلك اقر مدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح و 15 سنة في حالة التقادم الطويل حيث تنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "من حاز عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له، أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيابته له مدة 15 سنة دون انقطاع"¹⁵.

2.1 الشروط المتعلقة بالعقار:

حدد المشرع الجزائري شروطا خاصة بالعقار محل التحقيق العقاري في القانون (16) الذي ضبط المسألة بالمواد 2، 3، 4، وهي على النحو التالي:

أ - **عدم خضوع العقار لعملية المسح من قبل:** يطبق القانون 02/07 على كل عقار لم يمسه المسح العام¹⁷ وهذا ما أكده المشرع في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون التي أكدت أن العقارات التي خضعت لعملية مسح الأراضي أو تلك التي شرعت فيها هذه العملية مستبعدة من تطبيق هذا الإجراء، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 المتضمن إعداد عقد الشهرة قبل إلغائه بموجب المرسوم 08-147 المذكور أعلاه، أين تم استبعاد البلديات التي شرع في أشغال المسح بها، وفقا لقرار صادر من الوالي الواقعة في دائرة اختصاص البلدية التي يتبعها العقار المعني⁽¹⁸⁾.

وهكذا فانه من أهم الشروط التي اقرها المشرع ألا يكون العقار قد خضع للمسح العام طبقا للأمر 75-74 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل التجاري¹⁹، وتم تحديده تحديدا دقيقا سواء من حيث المساحة أو الموقع أما العقارات الممسوحة فقد استثناءها المشرع الجزائري من هذا الإجراء .

ب- **أن يكون العقار بدون سند، أو يحوز أصحابها على سند محرر قبل 1961/03/01:** تمس عملية التحقيق العقاري العقارات التي لا يحوز أصحابها على سند رسمي وتشمل العقارات غير الموثقة وكذا العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 عكس ما كان عليه الحال بالنسبة لعقد الشهرة الذي يقتصر فقط على العقارات غير الموثقة دون سواها، وتكون قابلة لعمليات التحقيق العقاري:

- العقارات التي تحوز السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات التحقيق الكلية التي تمت بموجب القانون المؤرخ في 1873/06/26.

- العقارات التي تحوز على السندات المحررة وفقا للتحقيقات الكلية والجزئية بموجب القانون والمؤرخ في 1897/02/16، وكذا القانون المؤرخ في: 1926/08/04.

- العقارات المحرر بشأنها عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين، والتي عادة ما كانت تنصب على العقارات الواقعة في المناطق الريفية.

هذه العقارات وأخرى والتي تحوز على سندات قبل 1961/03/01 تكون قابلة للتحقيق العقاري على أساس أن السندات التي تعتمد عليها غير محينة ولا تتماشى والواقع الحالي ، بحيث أصبحت غير قادرة على عكس الوضعية العقارية الحقيقية الحالية سواء من حيث الحدود التي تغيرت سواء بفعل الإنسان أو بفعل العوامل الطبيعية أو من حيث طبيعة العقار نفسه.

ج- أن يكون العقار مصنف ضمن الأملاك الخاصة: صنف المشرع الجزائري الأملاك العقارية تصنيفا دقيقا من خلال المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁰⁾ وهي: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية.

- الأملاك الوطنية: وهي كل العقارات التي تضمنها القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية سواء تعلق الأمر بالأملاك الوطنية العامة أو الخاصة.²¹ وهي كما ورد في المادة 24 من قانون التوجيه العقاري تتكون من الأملاك العمومية والخاصة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة للولاية.²²

- الأملاك الخاصة: عرفها المشرع بالمادة 27 من القانون المتعلق بالتوجيه العقاري²³ بأنها "حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها"

- الأملاك الوقفية: عرفها المشرع الجزائري بنص المادة 3 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف²⁴ بأنها: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء على وجه من وجوه البر والخير" وهي حسب نص المادة 31 من القانون 90-25 المشار إليه²⁵: "الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عمومية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور"

- أراضي العرش: نص المشرع في المادة 3 من قانون 02/07 على أن إجراءات معاينة الملكية عن طريق إجراء التحقيق العقاري لا تنطبق على أراضي العرش إذ جاء فيها: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا العرش.. الخ".

وهكذا يبدو واضحا مما تقدم أن المشرع الجزائري أقر حماية خاصة للأملاك الوطنية بحيث استثنائها من مجال التحقيق العقاري وهي العقارات المنصوص عليها بالقانون 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14²⁶ المتعلق بالأملاك الوطنية، وهو ما أكدته التعليم رقم 03⁽²⁷⁾ التي أقرت أن عقارات الأملاك الوطنية، بما فيها الأراضي المسماة سابقا "العرش"، وكذا الأملاك الوقفية مستبعدة من مجال تطبيق أحكام التحقيق العقاري.

2. إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري:

أقر الشارع الجزائري مجموعة من الإجراءات في القانون المتعلق بالشأن من خلال المادة 6 وما بعدها وهي إرادية حيث يجوز لكل حائز عقار ذو طبيعة ملك خاص غير موثق أو بسند محرر قبل 1961/03/01 أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري هذا الأخير الذي يتم إما بصفة فردية أو جماعية.

1.2 طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية:

على طالب التحقيق العقاري أن يتوجه بطلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري يحزر على استمارة نموذجية ملحقة بالتعليمية رقم 3²⁸ وعليه أن يستعين بمخطط طبوغرافي يعده خبير مختص، بعد معاينته للعقار محل الطلب يبرز من خلاله تعيين العقار (مساحة العقار، موقعه، حدوده، مشتملاته)، كما يتطلب الملف رخصة البناء الرسمية في حالة ما إذا كان العقار مبني وشهادة ثبوت البناء مسلمة من طرف مصالح البلدية تثبت أن البناء مشيدة قبل تاريخ 14 أوت 1985، وهذا قصد تبرير انجاز البناء⁽²⁹⁾.

تسجل الطلبات المسلمة المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل في سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير حسب التسلسل الزمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية⁽³⁰⁾.

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع ويفتح ملف لكل طالب، حيث يعطي له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص، وبعدها يقوم الأعوان المكلفون بهذا الإجراء تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري بدراسة الملف قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب حائز، مالك فردي أو في الشيوخ والتأكد من أن العقار محل طلب التحقيق لم تتطرق به أشغال المسح، وفي حالة قبول الطلب من الناحية الشكلية يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري ويرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقيه بمقر البلدية لمدة 15 يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، وفي حالة عدم قبول الطلب يبلغ صاحب الطلب بذلك مع تسبيب الرفض.³¹

2.2 طلب فتح تحقيق عقاري تم في إطار عملية جماعية:

أتاح المشرع إجراء التحقيق العقاري في حالة ظهور مجموعة من الملاك يريدون الاستفاد من الإجراء بصفة جماعية و أكد على ذلك في المادة 7 من القانون المنظم للعملية و تختلف إجراءات فتح التحقيق العقاري بين العملية الفردية والعملية الجماعية فإذا كانت العملية جماعية فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار يحدد فيه المنطقة أو المناطق المعنية بالتحقيق، ويحدد أجل إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، يتم الإعلان عن فتح التحقيق عن طريق التعليق بمديرية الحفظ العقاري و يبلغ رؤساء المجالس الشعبية البلدية وكل الإدارات التي لها علاقة مثل مديرية أملاك الدولة، مديرية المسح، مديرية الضرائب، مديرية الأوقاف وغيرها من الإدارات ذات الصلة بالعقار محل التحقيق.

أما فيما يخص الملف الإداري والوثائق المطلوبة فهي لا تختلف عن الوثائق المقررة في إطار عملية التحقيق الفردية.

3.2. مهام المحقق العقاري في إطار عملية فردية أو جماعية:

بعد استقاء الإجراءات القانونية المطلوبة لعملية التحقيق واكتمال الملف يعين المدير الولائي للحفاظ العقاري محققا عقاريا موظفا لدى مديريةية الحفظ العقاري برتبة مفتش طبقا لما ورد في نص المادة 09 من القانون المشار إليه³² وبمجرد تبليغه بالمهمة المنوطة به .

يتأكد الموظف المعين من كامل الوثائق الموجودة بالملف ثم ينتقل إلى العقار محل الطلب لإجراء معاينة ميدانية ومطابقة المخططات المقدمة من الطالب أو الطالبين مع الواقع والوقوف على صحة المساحة الحدود المنشآت وكل ما يخص العقار، ثم يتأكد من الحيابة الفعلية والحقيقة للطالب أو الطالبين بالشروط المقررة قانونا في القانون المدني، وبعد إنهاء مهامه يحرر محضرا مؤقتا بذلك يعلق في لوح الإعلانات بالبلدية قصد وضع المحضر في متناول الجمهور³³ لمدة 30يوما، بغرض إتاحة الفرصة لكل من له اعتراض على تقديمه وبعد انتهاء الأجل القانوني دون أي اعتراض يحرر محضر نهائي، ثم ينتقل المحقق العقاري لوضع معالم الحدود على العقار، يستلم مدير الحفظ العقاري الملف مدعم بالمحاضر الثلاث قصد ترقيم العقار - إذا كان مستوفي لكامل الإجراءات- هذا الأخير الذي يخضع لقواعد التسجيل و الإشهار المقررة قانونا بقصد تمكين الطالب من سند الملكية.

3- العراقيل التي تواجه إجراء معاينة الملكية بالتحقيق العقاري:

تواجه إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري العديد من العراقيل ولعل أهمها وطول الإجراءات وإسنادها إلى موظفين في الإدارة يسيطر عليهم التفكير الإداري البيروقراطي، مع غياب الحوافز المادية التي ترغب المحقق العقاري في العملية وتساعد على الترغيب و التسريع فيها خاصة انه يضطر للخروج للمعاينة الميدانية في المنطق النائية هذا من جهة، ومن جهة أخرى كثرة الأعباء الملاقاة على عاتق الموظف داخل الإدارة يجعله يتقاعس في ملفات التحقيق العقاري، كذلك عدم وجود حماية قانونية للمحقق العقاري أثناء انتقاله للعمل الميداني تجعله يخشى من المنازعات التي غالبا ما توجهه من المعترضين او الملاك المجاورين على الحدود وحتى على العقار نفسه ،هذه الأخيرة التي تعرضه للاعتداء الجسدي واللفظي، ومن ابرز العراقيل ايضا غياب الملاك المجاورين أثناء المعاينة الميدانية يصعب من مهام المحقق العقاري اثناء التحقيق الميداني، ضرورة الاتصال بالإدرات التي لها علاقة بالعقار(على الحدود) محل التحقيق الذي يعد من بين أهم الإجراءات المعتمد عليها في التحقيق العقاري ، وطول رد على المراسلات رغم وجود آجال قانونية للرد يعد من ابرز العراقيل التي تعيق العملية، ومن بين الإشكالات التي يصطدم بها المحقق العقاري في الميدان أيضا هو عدم مطابقة العقارات محل إجراء التحقيق العقاري مع الواقع ، سيما أن القانون ينص على قطع أرضية شاغرة غير أن المعاينة الميدانية تثبت وجود بناء وجود هذا الأخير يعرقل العملية نظرا لعدم وضوح النصوص القانونية.

الخاتمة:

مما تقدم يبدو انه ورغم كل المساعي الحثيثة التي بادر بها المشرع لتطهير العقار في الجزائر لسنوات إلا انه لم يحقق الأهداف المسطرة سواء فيما يخص الإجراءات السابقة أو إجراء التحقيق العقاري رغم أن هذا الأخير برائنا يعد أحسن من الإجراءات السابقة نظرا لدمجه بين الجانبين الجانب الإجرائي والجانب الميداني، وهو الأمر المفتقد في الإجراءات السابقة مما حفز و بشكل كبير العمليات الحثيثة لتطهير العقار في الجزائر بطريقة دقيقة، كما أن احتفاظ المشرع بالإجراءات السابقة والعمل بها بالتوازي مع التحقيق العقاري من شأنه أن يسهل تسوية العقارات العالقة على المواطنين والدولة على حد سواء وعلى هكذا أساس نستنتج من هذه الدراسة مجموعة من النتائج ونختتمها ببعض الاقتراحات:

النتائج:

- تختلف إجراءات إعداد شهادة الحيابة عن إجراء التحقيق العقاري فالأولى تعتمد على ملف إداري يعده طالب الحيابة فيما يستند التحقيق العقاري على إجراءات دقيقة تجمع بين الملف الإداري والمعاينة الميدانية التي يجرها موظفون بمديرية الحفظ العقاري
- يتدخل المحافظ العقاري في إعداد سند الملكية بعد إتمام الإجراءات الإدارية والميدانية ، فيما يحرر الموثق تحرير عقد الشهرة في مكتبه بالاعتماد على الوثائق المسلمة له من صاحب العقد .
- إن إجراء التحقيق العقاري تواجهه عراقيل عدة أبرزها غياب الحماية القانونية للمحقق العقاري وكذا بعض العراقيل الإدارية كالتأخر في الرد على المراسلات.
- استثنى المشرع بعض العقارات من إجراء التحقيق العقاري منها: الأملاك الوطنية، الأوقاف وغيرها من العقارات.

الاقتراحات:

- ضرورة تدخل المشرع لوضع نصوص رادعة تلزم الإدارات ذات العلاقة بالعقار محل الإجراء بسرعة الرد على المراسلات للتسريع في عملية التحقيق العقاري ونفادي عرقلتها.
- تدعيم مديريات الحفظ العقاري بالعنصر البشري المتخصص مع تحفيزهم ماديا للتسريع في إجراءات التحقيق العقاري.
- ضرورة تدخل المشرع لسد الفراغ التشريعي فيما يخص العقارات التي لا تتطابق مع الواقع والتي تعرقل عملية تطهير العقار.

الهوامش:

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، 2009، الجزائر، ص248.

- ² بقعة فريدة، فعليات آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري جامعة الجزائر، سنة 2013/2014، ص 115.
- ³ عشي علاء ولدين، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17، عدد 2، ص 56.
- ⁴ القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن إجراء معاينة حق الملكية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية عدد 15، المؤرخة في 10 صفر 1428 الموافق ل 28 فبراير 2007، ص 11.
- ⁵ المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، مؤرخة في 19 جمادى الأولى الموافق ل 25 ماي 2008، ص 03.
- ⁶ المرسوم التنفيذي رقم 91/254، المؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق ل 27 جويلية 1991، المتعلق بتحديد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ص 11.
- ⁷ مرسوم تنفيذي رقم 08/147، مرجع سبق ذكره، ص 03.
- ⁸ القانون 02/07، مرجع سبق ذكره. ص 15.
- ⁹ القانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 ماي 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 31 مؤرخة في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 ماي 2007، ص 03.
- ¹⁰ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة - عقد الشهرة وشهادة الحياة، دار هومة، 2001، الجزائر، ص 13.
- ¹¹ التعليم رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، ص 17.
- ¹² التعليم رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008، مرجع سبق ذكره، ص 15.
- ¹³ القانون 02/07، مرجع سبق ذكره، ص 20.
- ¹⁴ القانون رقم 07-05، مرجع سبق ذكره، ص 10.
- ¹⁵ القانون رقم 07-05، مرجع سبق ذكره، ص 11.
- ¹⁶ القانون 02/07، مرجع سبق ذكره، ص 16.
- ¹⁷ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، 2004، الجزائر، ص 39.
- ¹⁸ محمودي عبد العزيز، مرجع سبق ذكره، ص 95.
- ¹⁹ أمر 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح عام وتأسيس السجل التجاري، ص 05.
- ²⁰ القانون 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق ل 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49، مؤرخة في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق ل 18 نوفمبر 1990، ص 12.
- ²¹ حمدي باشا، مرجع سبق ذكره، ص 11.
- ²² القانون 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق ل 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ص 7.

- ²³ القانون 25-90، المرجع نفسه، ص9.
- ²⁴ قانون رقم 91-10 مؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 ابريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ص06.
- ²⁵ قانون 25-90، مرجع سبق ذكره، ص9.
- ²⁶ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق ل 01ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، مؤرخة في 15 جمادى الاولى 1411 هـ الموافق 2ديسمبر 1990، يعدل ويتمم القانون رقم 14-08 المؤرخ في 20جويلية 2008، الجريدة الرسمية، العدد44، 2008، المؤرخة في 03 اوت 2008، ص12.
- ²⁷ التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008، مرجع سبق ذكره، ص12.
- ²⁸ التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008، المرجع نفسه.
- ²⁹ المذكرة رقم 02696 المؤرخة في 13/03/2012، المتعلقة بمآل البناءات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص15.
- ³⁰ التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008، مرجع سبق ذكره، ص11.
- ³¹ التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008، المرجع نفسه.
- ³² القانون 02/07، مرجع سبق ذكره، ص13.
- ³³ القانون 02/07، المرجع نفسه، ص14.