

التحقيق العقاري بالجـزائر (مفهومه، تمييزه عما يشابهه)

تاريخ استلام المقال: 2015/10/29 تاريخ قبول المقال للنشر 2016/03/03

د. يوسفات علي هاشم

جامعة أدرار

ملخص

نعالج من خلال هذا المقال آلية التحقيق العقاري والتي هدفها تسوية الممتلكات العقارية التي لا يملك أصحابها سند ملكية الرفع من قيمة العقار الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على المال المطلوب، فينال القروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه، ويترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري، وبالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد.

Résumé :

Adresse par le biais de ce mécanisme d'article et d'enquête dont le but est d'augmenter la valeur de la propriété dont le propriétaire facilite l'accès au crédit, obtenir des prêts nécessaires en contrepartie de l'hypothèque de biens immobiliers ou créer un verrou et chacun activer cette hypothèque et donc investir plus de fonds immobiliers, qui augmente dans le revenu national

مقدمة:

إن لموضوع العقار أهمية بالغة على جميع المستويات الاجتماعية والاقتصادية، لما له من دور فعال في مجال التنمية، إذ يعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس الاستقرار والتعامل بين الناس، ومصدراً لنزواتهم المستمرة.

ونظراً للأهمية البالغة لمساهمة العقار في التطور الاقتصادي والاجتماعي، والهدف من ذلك في سبيل إنجاح تطوير سياسة الاستثمار وسوق الرهن العقاري الموجه للسكن فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية واللجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأراضي من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية الإقتراضية والذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للعقار محل الاستثمار، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية .

ومن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع تكمن في أن آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب فينال القروض التي

يحتاج إليها، في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه، ويترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري، وبالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد.

ولقد بادرننا إلى هذا الموضوع نظراً لأهميته في إعطاء الملكية للحائزين الذين ليس لهم أية سندات بأحقيتهم ملكية العقار المعني، أو الذين يمتلكون سندات للعقارات، لا تعبر عن الوضعية التي آلت إليها وقت التحقيق أي سندات قبل 1961/03/01.

وغايتنا من دراسة هذا الموضوع هي إيضاح السبل والإجراءات التي يجب لطالب إجراء التحقيق العقاري إتباعها من أجل الحصول على سند الملكية وبالتالي ثبوت حق الملكية وما ينتج عنها من آثار.

ومما تقدم ذكره تبادر لنا الإشكاليات التالية: ما مفهوم التحقيق العقاري؟، وما تمييزه عما يشابهه من آليات لتوثيق سندات الملكية للعقارات بالجزائر؟، وسنجيب على هذه الإشكالية، منتهجين المنهج التحليلي للنصوص القانونية، المقارن لمقارنة النصوص القانونية القديمة بالحديثة، ضمن هذين المبحثين تباعاً كما يلي:

المبحث الأول : مفهوم التحقيق العقاري

لقد شكلت النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة 1983¹- 2006 ومحدودية العمل بشهادة الحياة، أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في صياغة وإعداد القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/01/2007² المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي، ويسمح اختيارياً وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سندات ملكية بذلك، بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري، لذلك يتعين التطرف لهذه الآلية الجديدة وتقييم أفاق تطبيقها ودورها في عملية التطهير العقاري، لكن قبل ذلك نتوقف عند مفهوم التحقيق العقاري، وعليه سيتم تقسيم المبحث إلى مطلبين، الأول نخصه تعريف التحقيق العقاري، فيما نخصص المطلب الثاني لدراسة مقارنة بين التحقيق العقاري وبعض ما يشابهه.

¹- المرسوم 153/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ج د ش، عدد 21 لسنة 1983

²- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/01/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر ج د ش، عدد 15، سنة 2007.

المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري وأهميته

يعد التحقيق العقاري من الآليات التي استحدثت للقضاء على مشكل أزمة السندات العقارية، الذي كان عائقاً أمام الكثير من المواطنين من جهة، وأصحاب الاستثمار من جهة أخرى من أجل مواكبة التطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي والاجتماعي والسياسي، ولكن الكثير ليس له معرفة تامة بهذا الإجراء الجديد الذي سنه المشرع، من أجل إدراك النقص الفادح لتوثيق سندات الملكية للمناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي. ولهذا سنتعرض في هذا المطلب إلى التعريف بهذا الإجراء، من خلال فرعين الأول أدرجنا فيه تعريف التحقيق لغةً واصطلاحاً، أما الفرع الثاني تطرقنا فيه إلى أهمية التحقيق العقاري.

الفرع الأول: تعريف التحقيق لغةً واصطلاحاً

البند الأول: تعريف التحقيق لغةً

التحقيق من حَقِّق، مشتق من الحق عكس الباطل، والحق صدق الحديث، والحق اليقين بعد الشك حَقَّقَ يعني البحث عن الشيء بمعنى حَقَّقَ في الشيء، أثبت حقيقته من عدمها، إذاً من مادة حَقَّقَ في معجم لسان العرب لابن منظور، نجد أن التحقيق هو البحث عن حقائق يقينية بعد شك وريب أو من عدمها.

وبهذا يعرف التحقيق بأنه عملية يقوم بها شخص مختص بإجراءات معينة ومقننة بقصد الوصول إلى وقائع حقيقية بعد شك أو ريب أو عدم وجودها لدى المختص.¹

ومن التعريف الأخير يتبين لنا أن التحقيق العقاري وفقاً لإجراءات القانون 02/07 السابق الذكر والمرسوم التنفيذي 08-147² والتعليم رقم 03³: "أن كل مخالفة لإجراءات القانونية يعد التحقيق باطلاً وباستطاعة المعني بالأمر الطعن في الإجراء أمام الجهات القضائية".

¹ - ابن منظور، لسان العرب، مادة "حَقَّقَ"، تحقيق: عبد الله علي الكبير وآخرون، دار المعارف، ج1، القاهرة، ط1، ص941-944.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08/147 مؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر عدد 26 الصادرة في 25/05/2008.

³ - التعليم رقم 003 المؤرخة في 27 ديسمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

وأمام هذا كله نجد أن التحقيق العقاري وفقاً لقانون 07-02 السالف الذكر، وبالتالي لا بد من إيجاد توضيح يكون شفاف أمام المواطن الذي يمكنه المبادرة إلى هذا الإجراء، ولكي يمكن الإجراء من تحقيق أهدافه المسطرة .

والجدير بالذكر أن التحقيق في معنى هذا القانون يعني أن المحقق العقاري يتبع كل الإجراءات التي جاء بها القانون رقم 07-02، والمرسوم التنفيذي المنظم لهذا الإجراء، والتعليم رقم 03 المتعلقة بتسيير إجراء معاينة وتسليم سند الملكية السابق الذكر .

البند الثاني: تعريف التحقيق اصطلاحاً.

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال، هدف استراتيجي، وأن إنجازها الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظراً للطبيعة المعقدة للعملية.

وبالتالي، ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لا سيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنوي.

لهذا السبب أسس القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007¹ إجراء تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام، والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما.²

خلافاً لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية وإلزامية لكل إقليم البلدية، ومع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية، فهذا الإجراء بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم والإخضاع لمعايير مسح الأراضي، يشكل تمهيد لعملية المسح ومن ثم يسمح لاحقاً، بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة.

وبوجه عام يتم تعريف التحقيق كما يلي: "التحقيق هو بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص أو تحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرر النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار."

¹ - القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

² - أنظر التعليم رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري.

كما يعرف بالفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به في مواجهة الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة وهذا ما أكدته المادة العاشرة من المرسوم 174/08.¹

كما أجازت المادة 04 من القانون 07 - 02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،² لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد، وبدون سند أو للمالك الذي بيده سند الملكية محرر قبل 1961/03/01 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأمالك المحددة فيه أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل المعاينة المادية والقانونية للأمالك العقارية محل حيازة وتسليم سند الملكية بذلك وفقا للأشكال التي يحددها هذا القانون والمراسيم التطبيقية له.³

إن هذا الإجراء الذي جاء به القانون الجديد يشابه الإجراءات التي تضمنها المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983⁴/05/21 أثناء معاينة الحائزين لأمالك عقارية بدون سند لم تشملها عملية المسح بعد على أساس قواعد الحيازة والتقدم المكسب، إلا أنه ينفرد بالخصوصيات التالية:

أ - يضمن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري تدخل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً بدل عن الموثق أثناء إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
ب- تضمن القانون الجديد إجراءات تحقيق عقاري ميدانية تتم من قبل أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائية التابعين لسلك أعوان مفتشي أمالك الدولة، وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي طبقاً للمادة 09 من هذا القانون لتلافي سلبيات الاعتماد بمجرد تصريح شرفي.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر. عدد 26 الصادرة في 2008/05/25 .

²- القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 السالف الذكر .

³- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، ط2، 2010، ص242.

⁴- المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983.05.21 المتضمن عقد الشهرة الملغى.

ج- يضمن القانون الجديد معاينة أملاك الحائزين لسندات الملكية محررة قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وذلك تماشياً مع طبيعة نظام الحفظ العقاري وسطحية مخططات المسح المسلمة في تلك الفترة¹.

الفرع الثاني : أهمية التحقيق العقاري

جاء في مشروع القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27² المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق للملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري (أن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية ومخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة للحصول على السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحى بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة ومن جهة أخرى معالجة تأخر أشغال مسح الأراضي العام والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية، زيادة عن الوضعية العقارية المورثة عند الاستقلال التي تميزت بغياب السندات لأكثر من ثلاث (3/1) بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري (.....).

إن لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات للمجلس الشعبي الوطني أثناء تقديمها للتقرير التمهيدي حول مشروع هذا القانون في الدورة الخريفية لها المنعقدة بأبريل 2006 لم تخرج عن تلك المبررات التي قدمتها الحكومة لهذا المشروع، والتي أضافت أن هذه المبادرة جاءت في سياق التحول التنموي السريع الذي تشهده البلاد في مختلف الميادين الاقتصادية والاجتماعية وضرورة مواكبة الأطر التشريعية الأخرى ذات الصلة بالعقار وسياسة الاستثمار والقروض الرهنية للحد من الإختلالات والتعقيدات التي تعرفها عملية الحصول على العقار الفلاحي والحضري والصناعي، كما تساعد هذه الآلية الجديدة على رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي للوصول سريعاً إلى تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة عبر كامل التراب الوطني.³ إن مناقشة مشروع هذا القانون من قبل غرفتي البرلمان لم يؤدي إلى تغيير في مواد مشروع القانون إلا في جوانب فنية بسيطة تعلق بصيغة بعض المواد ليتم الموافقة على هذا القانون وصدوره كما هو بتاريخ 2007/02/07، الذي تظهر أهميته في النقاط التالية:

¹ - محمودي عبد العزيز : المرجع السابق، ص 243.

² - القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، السابق الذكر.

³ - محمودي عبد العزيز : المرجع السابق ص 298 .

- معالجة السلبات الأولية التي خلفها العمل بعقد الشهرة .
- الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى: لقد خلف تخلي الدولة عن الأداء التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي للمرحلة الممتدة 1990-2008 إلى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية والاجتماعية وأدت إلى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة المتعلقة بالاستثمار والقروض الرهنية الموجهة للسكن وكل القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى.¹

إن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع إلى ضرورة البحث عن عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساساً بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء.²

- تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01/03/1961 .
- الإسراع في إكمال عمليات المسح: إن تفعيل هذه العملية ستساهم في تطهير الأملاك العقارية الخاصة وتسليم دفاتر عقارية للمالكين.

- لسد الثغرات والنقائص الملحوظة في المجال العقاري ومسح الأراضي وكذا النصوص لوضع تدابير من شأنها حل مشكل إثبات الملكية العقارية بالنسبة للخوادم.

- يعد تمهيداً وتسهيلاً لعملية مسح الأراضي العامة التي ستقوم بها الدولة، والذي أصبح عائقاً لتنمية البلاد.³

- بطء عملية مسح الأراضي وعدم وضوح الوضعية القانونية للأوعية العقارية، أدى إلى عرقلة عدة مشاريع استثمارية والتي تتطلب لتمويلها اللجوء إلى القرض الرهنى، الذي يقوم على سندات الملكية للملك العقاري؛ وعليه تضمن النص إجراء جديد لمعاينة حق الملكية العقارية وذلك عن طريق التصريح من طرف المستفيد من التحقيق العقاري الذي يقوم به محقق عقاري من أجل تسليم سندات الملكية وتطهير العقار.

¹- بوجمعة صويلاح، دراسة في قانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007، ص102.

²- أنظر الملتقى الدولي المنعقد بالجزائر، جامعة الجزائر 2، من 09 إلى 14 أبريل 2004، حول القروض العقارية، ص12.

³- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص250.

- ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، على مدار المرحلة الاستيطانية إلى غاية مارس 1961 بقيت المعاملات مشبوهة، فهذه الشبهة في المعاملات وعدم معرفة هوية المعني بالأمر أدى إلى بيع ملك الغير وأملاك الدومين والأملاك العامة هو ما ترك المشرع اليوم ينظر في هذه النقطة وهي السندات القانونية التي كانت قبل الاستقلال.¹
- تفعيل دور المحافظ العقاري: إن المحافظ العقاري لا يمكن له أن يستجيب لتطلعات القانون 02-07² إلا من خلال تزويد هذه المحافظات بالوسائل المادية والبشرية وتكنولوجية الإعلام الآلي اللازمة لسير عمليات التحقيق⁽²⁾، وتسليم سندات الملكية في هذه المرحلة ووضع شبكة برمجية عالية تسمح له بالاتصال مع مكاتب التوثيق وإدارات المسح التي تشارك في هذه العملية.
- ضبط الجرد العام للأملاك الوطنية: يسمح الجرد العام للدولة وهيئاتها العمومية من إحصاء دقيق للأملاك العقارية والسماح لها بالاستغلال الأمثل له.
- ضبط الملكية العقارية: من خلال فرز الملكيات العقارية، وضبط المساحات،³ مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام، وهو ما يؤدي إلى استقرار في الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري.
- حماية مالك العقار: بعد ضبط الملكية العقارية يمكن معرفة المالك،⁴ فإذا شعر هذا الأخير بعدم الاستقرار في ملكيته،⁵ عزف عن استغلال عقاره، لذلك فقد كفل المشرع الجزائري للمالك حماية بمنحه وثائق رسمية .
- تحديد الضريبة العقارية: إن المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته.⁶

¹- بوجمعة صويلح، المرجع السابق، ص 101 .

²- القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، السابق الذكر.

3 - أنظر : أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، دون ذكر البلد، سنة 1992، ص 188.

4- أنظر: بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 10، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، ماي 2000، ص 33 .

5- أنظر: جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 07.

6 - أنظر: قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة د حلب سعد، كلية الحقوق، البليدة، 2001، ص 69-124

- تدعيم الجهات القضائية: إن التنوع في قواعد الحماية ولعل الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين، فالمعلومات المقدمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المساحية تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامها.

المبحث الثاني: التمييز بين التحقيق العقاري وبعض ما يشابهه.

بعد التعرف إلى التحقيق العقاري ومعرفة أهميته، رأينا من المهم التطرق إلى مقارنة شاملة مع أهم ما يشابه من الآليات التي سنها المشرع في هذا الإطار وكانت لها نفس الأهداف التي جاء من أجلها التحقيق العقاري، واقتصرت دراستنا على التمييز بين التحقيق العقاري وعقد الشهرة وشهادة الحيازة.

ولذا فقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، أدرجنا في المطلب الأول أوجه التشابه بين هذه الآليات أما المطلب الثاني تناولنا فيه أهم أوجه الاختلاف التي يمكننا ملاحظتها في التفرقة بين هذه الآليات.

المطلب الأول: أوجه التشابه

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى بعض من أوجه التشابه بين التحقيق العقاري وعقد الشهرة تفصيلاً ضمن الفرعين التاليين:

الفرع الأول: التشابه في تشخيص وتطهير وإعفاء الممتلكات العقارية

بحيث يصبح لكل عقار صاحب معروف سواءً كحائز، أو كمالك على مستوى مجموعة البطاقات العقارية، والموجود بمصلحة الحفظ العقاري.

البند الأول: تطهير الملكية العقارية: جميعهم يساهم ولو بصفة غير مباشرة في تكوين سجل عقاري في مجموعة البطاقات العقارية المزعم إنجازها في إطار عملية المسح العقاري العام المنصوص عليه بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.¹

البند الثاني: الإعفاء من الإشهار القبلي: تعفى كل من شهادة الحيازة وعقد الشهرة من الإشهار القبلي المنصوص عليه بالمادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في

¹- الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

1676¹/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أما التحقيق العقاري يعفى في البلديات التي لا يتجاوز عدد سكانها 20 ألف نسبة.² كما أن جميعهم يعد من التصرفات التصريحية، فهو بحث يقتصر فيها دور محرر العقد، (الموثق، رئيس البلدية، مدير الحفظ العقاري) على استقبال تصريحات الحائزين ويحرر بشأنه سند حيازي أو سند ملكية يخضع لمجموعة من الترتيبات القانونية لكي يرتب آثاره.

الفرع الثاني: التشابه في الآليات القانونية لإعداد الملف

إذ أن الحصول على هذه السندات يتطلب إعداد نفس الملف التقني فضلاً عن خضوع لتحقيق وتحري تقوم نفس المصالح الإدارية (مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري، البلدية)، وأيضاً ضرورة حصول عمليات التسجيل والإشهار العقاري، وسيتم ابزاز ذلك من خلال البنود التالية.

البند الأول: قابليتهم للطعن القضائي: عملية الشهر العقاري لهذه السندات لا تحصنها ضد الطعن القضائي بل وأنه على غرار باقي السندات المشهورة الأخرى يجوز الطعن في صحة هذه السندات حتى بعد فوات المواعيد الاعتراض المنصوص عليها قانوناً.³

البند الثاني: إتحادهم في بعض الشروط: إذ أنهما لا يعدان إلا في الأراضي الملكية الخاصة التي لم يشملها عملية المسح العقاري، وتعد آلية الحيازة والتقدم المكسب أساس موضع للاعتراف للملكية في عقد الشهرة والتحقيق العقاري، إلى جانب إلى أن عملية التطهير العقاري التي تضمنهم جميعاً تتطلب بالضرورة السرعة والفعالية في إعداد وتسليم هذه السندات، طالما أن هذا الإجراء الجديد حدد تسليم السند بستة أشهر من يوم إيداع الطلب بمديرية الحفظ العقاري الولائي المختصة إقليمياً.⁴

البند الثالث: الاختصاص الإقليمي لمحررهم يعد من النظام العام

حيث أن تحريرهم يجب أن يتم من قبل الضابط العمومي (الموثق بالنسب لعقد الشهرة) أو الشخص المكلف بخدمة عامة (رئيس البلدية بالنسبة لشهادة الحيازة)⁵، والضابط

¹ - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25.03.1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976.

² - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومه للطباعة والنشر، دون سنة، الجزائر، ص 180.

³ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، المرجع السابق، ص 180.

⁴ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 248.

⁵ - انظر المرسوم 254/91 المؤرخ في 27.07.1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها .

العمومي (مدير مديرية الحفظ العقاري) بالنسبة لسند الملكية في التحقيق العقاري، يجب أن يكون جميع هؤلاء مختصين إقليمياً، كما أنهم يعدون بصفة فردية أو جماعية، حيث تعد شهادة الحيازة وكذا عقد الشهرة وكذلك سند الملكية في التحقيق العقاري بصفة فردية لصالح حائز واحد، أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشبوع.

المطلب الثاني: أوجه الاختلاف

هناك العديد من أوجه الاختلاف بينهما، سنفصل فيها ضمن الفروع التالية، كما يلي:

الفرع الأول: الاختلاف من حيث الجهة والشروط القانونية

البند الأول: من حيث الجهة المصدرة

إن شهادة الحيازة تعد وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما عقد الشهرة فيعد ويسلم من طرف الموثق، أما سند الملكية في التحقيق العقاري فيعد ويسلم من طرف مدير مديرية الحفظ العقاري المختص إقليمياً.

البند الثاني: من حيث شروط الحصول عليهم

إن شهادة الحيازة تمنح فقط في الأراضي ذات الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها في حين إن عقد الشهرة يحرر في أراضي الملكية الخاصة ولو كان لها عقود، أما سند الملكية في التحقيق العقاري يحرر في الأراضي الملكية الخاصة التي لا سند لها، أو لها سند محرر قبل 1961/03/10.¹

شهادة الحيازة تمنح للحائز الذي وضع يده على العقار مدة سنة على الأقل أما عقد الشهرة فيتطلب أن يضع يده على العقار مدة 15 عشرة سنة كاملة والسند الملكية في التحقيق العقاري يتطلب وضع لمدة 10 سنوات إذا توافر السند الصحيح وحسن النية أو مدة 15 سنة في حالة عدم وجود السند الصحيح.

البند الثالث: من حيث الهدف

إذا كان المرسوم 83-252² المتعلق بعقد شهرة وقانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري قد جاء من أجل تطهير الوضعية العقارية في البلاد فإن المرسوم 254/91 المتعلق بشهادة الحيازة جاء من تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية.

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة(عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، المرجع السابق، ص181.

² - المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983.05.21 .

الفرع الثاني: الاختلاف من حيث الإجراءات القانونية

شهادة الحياة اسمية غير قابلة للتنازل فلا تخول لصاحبها مكانة التصرف في العقار بالبيع ونحوه أما عقد الشهرة فيخول لصاحبه حق التصرف، حيث أن سند الملكية في التحقيق العقاري هي سندات الملكية العقارية تخول صاحبها حق التصرف.

إذا توفي صاحب حياة الحياة أو أحد الحاصلين عليها يكون أمام الورثة المشتركين الآخرين في الحياة مهلة سنة واحدة تسري ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حياة جديدة باسمهم فإذا لم يقد الطلب خلال هذا الأجل ألغيت الشهادة بقوة القانون.¹

أما في حالة وفاة صاحب عقد الشهرة أو سند الملكية في إطار التحقيق العقاري فلا يطلب من الورثة إعداد عقد شهرة أو سند ملكية جديد لأن الملكية تنتقل إليهم بموجب الوفاة إعمالاً لنص المادة 15 فقرة 2 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية).

البند الأول: من حيث تحريرهما وفقاً للنموذج الخاص بهما

شهادة تحرر وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، أما عن كيفية تحرير عقد الشهرة فلا يوجد نموذج ملحق بالمرسوم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن إثبات إجراءات التقادم المكسب وإجراءات عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. بل يجب على الموثق أن يجتهد في تحريره وفقاً لترتيبات التي نص عليها هذا المرسوم وقد تلافى القانون 02/07 المتضمن إعداد سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري هذا الإشكالية بالحقاق نموذج بالمرسوم 08-147 المؤرخ 19 مايو 2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.²

البند الثاني: من حيث كيفية الترقيم عند إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

يقوم المحافظ العقاري بعد القيد والمسح، بإعطاء ترقيم نهائي لصاحب عقد الشهرة وسند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، باعتبار أن هذه السندات هي سندات ملكية كافية ومقبولة

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة (عقد الشهرة، شهادة الحياة)، المرجع السابق، ص 182.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 .

قانوناً¹. أما صاحب شهادة الحيابة فيعطى له ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر، ويصبح الترقيم نهائياً عند انقضاء هذه المهلة دون الحصول اعتراض.

البند الثالث: من حيث الإطار الذي يمنحون فيه

شهادة الحيابة وسند الملكية في التحقيق العقاري تمنحان في إطار الإجراء الفردي والإجراء الجماعي المتعلق بالتهيئة العقارية، أما عقد الشهرة فلا يمنح إلا بموجب الإجراء الفردي.

الفرع الثالث: الاختلاف من حيث الطبيعة والآثار القانونية

حيث أن شهادة الحيابة تعد سند مؤقت ووسيلة للتملك في المستقبل بخلاف عقد الشهرة، وسند الملكية في إطار التحقيق العقاري اللذان يعدان سنداً تملك في الحال، من خلال البنود التالية:

البند الأول: من حيث القوة الثبوتية وتواريخ النشر

شهادة الحيابة تعد كدليل لإثبات الحيابة وبالتالي تكريس لمفهوم السند الحيابة وبالتالي تكريس لمفهوم السند الحيابي الذي نصت عليه المادة 30 من قانون التوجيه العقاري، أما عقد الشهرة وسند الملكية في التحقيق العقاري فيعدان سندان لإثبات الملكية العقارية.

أما من حيث نشر ملخص إعلان طلب عقد الشهرة في الصحافة الوطنية إلزامي في كل الحالات.

بينما في شهادة الحيابة وسند الملكية في التحقيق العقاري يمكن الاستغناء عنه إذا تعلق الأمر بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها اقل من 20 ألف ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان.

يكون النشر للعقد الشهرة في الجرائد الوطنية والجهوية قصد إثارة الاعتراضات المحتملة بينما في شهادة الحيابة وسند الملكية في إطار التحقيق العقاري فلا يكن النشر على في الجرائد الوطنية .

البند الثاني: من حيث المهلة التي تقدم فيها الاعتراضات

تقدم اعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة إلى الموثق، سواءً من السلطات العمومية أو الخواص خلال مهلة 04 أشهر، ابتداء من تاريخ النشر في الصحافة الوطنية والجهوية، أو اللصق في مقر البلدية، بينما في شهادة الحيابة تقدم الاعتراضات الى رئيس المجلس الشعبي

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص183.

البلدي خلال مدة شهرين، اعتبار من تاريخ اللصق، أو عند اللزوم اعتباراً من تاريخ النشر عن طريق الصحافة.¹

أما الاعتراضات في إطار سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري فتوجب على المحقق العقاري الذي يسجلها في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، ويمكن للمحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح للأطراف.

البند الثالث: من حيث فتح سجل يوقعه رئيس المحكمة

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجل خاص لشهادة الحياة، يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، في حين لا يوجد نص يلزم المحقق العقاري بفتح سجل خاص في عقود الشهرة وسندات الملكية، في إطار التحقيق العقاري يوقعه رئيس المحكمة.

خاتمة

في الختام نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري حاول معالجة موضوع عدم استقرار الملكية العقارية في الجزائر، وما يترتب عنها من نزاعات عديدة، وتشجيعاً للاستثمار في مختلف المجالات لاسيما مجال الائتمان العقاري، وذلك من خلال إصدار القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بهدف تمليك الحائزين للعقارات بدون سندات، أو الذين لهم سندات تعود إلى 1961/03/01 وإثبات ملكيتهم بوثائق رسمية تتمثل في سندات للملكية، وهذا بعد توفر مجموعة من الشروط وإتباع مجموعة من الإجراءات، المتمثلة في شروط الحياة وإجراء التحقيق العقاري لإثباتها لتقديم للمعني سند ملكية بعد تقديم الطلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص، وهذا من شأنه يجعل الملاك أكثر اطمئناناً وأمناً لاستغلال عقاراتهم والتصرف فيها، كما يمكن للسلطات العمومية من تنظيم الملكية ومراقبة التصرفات والمعاملات المتعلقة بالعقار.

ومن خلال دراستنا للموضوع استخلصنا مجموعة من النتائج نذكر أهمها:

1_ إن هذا القانون جاء عاماً مبهماً، فأغلب المواد تحال إلى التنظيم وهي المواد 4، 5، 7، 8، 9، 12 منه .

2 _ لا يمكن أن نتوقع تحقيق التطهير العقاري الشامل بالاعتماد على تطبيق تدابير القانون رقم 07- 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة (عقد الشهرة، شهادة الحياة)، المرجع السابق، ص 184

وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وحده، وذلك لتفادي سلبيات نتائج المراحل الكبرى لتطور التشريع العقاري الجزائري بما فيها النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة، التي اعتمدت لضبط وإعداد عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة للمرحلة قبل 2007، طالما أنه يتم بصفة اختيارية .

3_ عدم وجود سجلات جرد الأملاك الوطنية، منصوص عليها في المرسوم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية يجعل الأملاك الوطنية عرضة للاكتساب عن طريق هذا الأجراء، وكذا عدم إحصاء الأملاك الوقفية من طرف نظارة الشؤون الدينية.

4_ لم يلغى المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إلغاء صريح بل إلغاء ضمني.

5_ أعطى هذا القانون بعض صلاحيات القاضي، للمحقق العقاري منها القيام بالصلح (بين الأطراف المتعارضة).

6_ تقليص صلاحيات المحافظ العقاري، حيث أنه ينفذ مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري، وبعد سند الملكية.

7_ عدم كفاية المدد القانونية الممنوحة لإجراءات التحقيق في ولايات الجنوب، نظراً لشاسعة المساحة.

8_ عدم إشارة المشرع في الاختصاص بالنسبة للجهة القضائية الإدارية لموقع العقار طبقاً للمادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 التي أشارت إلى المواد 37 و38 من نفس القانون التي خرجت عن القاعدة، وجعلت الاختصاص لموطن المدعى عليه .

وأخيراً نشير إلى بعض التوصيات نستقيها من خلال ما درسناه في هذا الموضوع وتحليله:

❖ ضرورة تفعيل إجراء التحقيق العقاري بوتيرة أكبر من أجل المساهمة في مسح الأراضي العام وإعطاء حركة في مجال العقاري، وتسهيلاً للعمليات العقارية من بناء، وبيع وتبادل و.... الخ.

❖ توفير الإمكانيات اللازمة لأعوان التحقيق العقاري للقيام بأعمالهم بكامل الصلاحيات القانونية ودون تسجيل أي عراقيل.

❖ الحاجة إلى إصدار نصوص تنظيمية توضح أكثر عملية التحقيق وتبعتها عن الغموض واللبس الذي يشوبها.

❖ تعزيز قطاع الحفظ العقاري بالإمكانيات والكفاءات البشرية المتخصصة في الميدان العقاري، من أجل الإسراع، والعمل بدقة وفعالية في هذا المجال.

❖ القيام بدورات تكوينية لأعوان للإطلاع على المستجدات الدخيلة على العقار وتوضيح السبل المثلى لعلاجها بصفة استعجاله ودقيقة.

قائمة المراجع المعتمدة في البحث

القواميس والمؤلفات:

¹ - ابن منظور، لسان العرب، مادة "حَقَّق"، تح: عبد الله علي الكبير وآخرون، دار المعارف، ج1، القاهرة، دط، دس.

² - أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، دون ذكر البلد، سنة 1992.

³ - بوجمعة صويلاح، دراسة في قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007.

⁴ - بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 10، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، ماي 2000.

⁵ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

⁶ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومه للطباعة والنشر، دون سنة، الجزائر.

⁷ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، ط2، 2001.

⁸ - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة د حلب سعد، كلية الحقوق، البلدة، 2001.

النصوص القانونية:

¹ - الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

² - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25.03.1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية . العدد 30. لسنة 1976.

³ - المرسوم 352/83 المؤرخ في 21.05.1983، 983 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ج د ش، عدد 21 لسنة 1983

⁴ - انظر المرسوم 254/91 المؤرخ في 27.07.1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

⁵ - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/01/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

⁶ - المرسوم تنفيذي رقم 08 - 147 مؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر عدد 26 الصادرة في 25/05/2008 .

⁷ - التعليم رقم 003 المؤرخة في

27 سبتمبر 2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري.

⁸ - التعليم رقم 003 المؤرخة في 27 ديسمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.