

## عملية التحقيق العقاري

### The Real Estate Investigation Process

ط.د/ بن علي معمر  
جامعة عمار ثليجي، الأغواط

د/ عبد المالك الدح  
جامعة عمار ثليجي الأغواط

تاريخ الاستلام: 2019/05/30 تاريخ القبول للنشر: 2019/11/05

\*\*\*\*\*

#### ملخص:

إن الملكية العقارية في الجزائر تعتبر الركيزة الأساسية التي يهتم بها المشرع الجزائري وذلك من خلال تفعيل آلية قانونية لتطهير العقار بسبب المشاكل التي تعيق الاستثمار لذلك استحدث مجموعة من القوانين من بينها قانون رقم 02-07 والمرسوم المنظم له ، ويعد عملية التحقيق العقاري وسيلة مستحدثة لتحقيق الهدف المسطر من طرف المشرع للتمكن من تطهير الملكية العقارية الخاصة على كامل التراب الوطني وبالتالي تسليم سندات ملكية قانونية، لتتم دراسة هذا الموضوع تطرقنا إلى مفهوم عملية التحقيق العقاري شروطه أهدافه والإجراءات المتبعة لذلك، وكذا النتائج المترتبة عن عملية التحقيق في إطار المنازعات التي تتمخض عنه، وهذا بالالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة.

الكلمات الدالة : التحقيق العقاري، سند الملكية، محضر مؤقت، المنازعات العقارية

#### **Abstract :**

The Real Estate Property in Algeria is the main pillar of interest to the Algerian legislator by activating a legal mechanism to clean up the property, and fixed the problems that are hindered an investment, Therefore, the legislator have introduced a number of laws like the Law No. 07-02 and the decree regulating it. The real estate investigation process is an innovative way to achieve the objective. Which is regulated by the legislator to be able to purge the Real Estate private property on the entire national territory, and thus the delivery of legal title deeds, to study this subject, we touched on the concept of the process of real estate investigation terms and objectives and procedures followed, as well as the consequences of the process Investigate the framework of the disputes that result from this, by resorting to the competent judicial authorities.

**Key words :** Real estate investigation, Property document, Temporary record, Real estate disputes

مقدمة:

كرست الدولة جهودا معتبرة لإيجاد طرق للخروج من أزمة تطهير الملكية العقارية منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا، وذلك من خلال سن مجموعة من القوانين المساعدة على ضبط الملكية العقارية في الجزائر وكان من بين الوسائل التي تعين على الدولة اتخاذها هو انتهاج نظام الشهر العيني العقاري رغم تكاليفه الباهظة إلا أنه يعد الأحسن من النظام الشخصي العقاري الذي استعملته، و كان بإصدار الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

لكن نظرا لتعطل العمل بهذا النظام ونتيجة للعديد من المشاكل والعراقيل التي خلفها العمل بهذا النظام، بدا من الضروري تفعيل وبحث بدائل قانونية تنظيمية لتداركها، حيث أن ثلثي الملكية العقارية في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة فكل هذه المعطيات جعلت من المشرع الجزائري يتدخل بالمرسوم رقم 83-352 المتعلق بإعداد عقد الشهرة<sup>2</sup>. حيث خول هذا الأخير للمواطنين الذين يحوزون أراضي لم يشملها بعد عملية مسح الأراضي العامة الحصول على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة لدى الموثق المختص إقليميا.

لكن المشرع الجزائري ألغى المرسوم بموجب القانون 07-02 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>3</sup>. وذلك لمعالجة الثغرات التي خلفها العمل بعقد الشهرة

ومن هذا الباب قمنا بدراسة التحقيق العقاري الذي يساهم أليته في تطهير الملكية العقارية ومن هذه النقطة قمنا بطرح الإشكالية التالية مفهوم إجراء التحقيق العقاري أهدافه وإجراءاته والنتائج المترتبة عن هذا التحقيق؟ ومن هذا التساؤل قمنا بوضع النقاط التالية :

أولا / مفهوم إجراء التحقيق العقاري

ثانيا / أهداف التحقيق العقاري.

ثالثا / إجراءات عملية التحقيق العقاري

رابعا / النتائج المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

### أولا/ مفهوم إجراء التحقيق العقاري :

1- المدلول اللغوي لإجراء التحقيق العقاري : يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الجذر "حق" حيث يقال فتح فلان تحقيق قام فلان بالتحري والبحث، ويقال حقق بمعنى استجوبه واستنطقه، ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء والتأكد من صحته أو عدم صحته<sup>4</sup>.

### 2- المدلول القانوني لإجراء التحقيق العقاري :

لم ينص المشرع الجزائري تعريفاً للتحقيق العقاري بصفة صريحة لكن يمكن استخلاصه من خلال المادة 10 من قانون 08-147<sup>5</sup> حيث يقوم المحقق العقاري على البحث والتحري بمباشرة مجموعة من الإجراءات من طرف السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي، بغرض المعاينة المادية والقانونية للأماكن العقارية للتأكد من صحتها وصحة العلاقة بينهما وبين الشخص المعني وتسليم سند الملكية لأصحابها. كما أن التحقيق يقوم به عونان إحداهما ينتهي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتهي إلى إدارة أملاك الدولة<sup>6</sup>.

### 3- شروط التحقيق العقاري:

#### -شروط متعلقة بالعقار

-عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام أو حرره له سند قبل 01 مارس 1961 أو الذين لا يحوزون على سندات ملكية<sup>7</sup>.

-أن يكون العقار تابعا للأماكن العقارية الخاصة واستثنيت الملكية العقارية الوطنية والوقفية<sup>8</sup>.

#### -شروط متعلقة بالحيازة

-الركن المادي : يتمثل في الحيازة الفعلية للعقار والسيطرة عليه حسب طبيعة العقار، فالركن المادي يترجم في القيام بالأعمال المادية التي يقتضها مضمون الحق موضوع الحيازة، والسيطرة المادية إما المباشرة من صاحب الحق أو من الغير.

-الركن المعنوي : ويقصد به أن تصل في نية الحائز أنه يباشر الأعمال المادية بقصد استعمال الحق، الذي يريد حيازته ويجب أن يوجد عنصر القصد لدى الحائز شخصيا، إلى جانب استيفاء الحيازة لركنها المادي والمعنوي ويجب أن تكون الحيازة مستمرة وهادئة وعلنية حسب المادة 808 من القانون المدني الجزائري<sup>9</sup>.

-شروط خاصة بالتقادم المكسب :

تحويل الواقعة المادية إلى الحالة القانونية تؤدي إلى اكتساب العقار محل الحيازة عن طريق التقادم المكسب وتقوم على ركنين (المادي والمعنوي) المذكورين آنفاً وتوفر هذين الركنين تُكتسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب وفقاً لما أقره المشرع في التقنين المدني المنصوص عليه في المادة 827 وما يليها<sup>10</sup>.

## 2/ أهداف التحقيق العقاري :

يهدف التحقيق العقاري بالدرجة الأولى إلى تجسيد حق الملكية العقارية في الجزائر والحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية وجاء القانون الجديد 02-07 الذي جعل أهدافاً للتحقيق العقاري منها مباشرة وغير مباشرة.

### أ/ الأهداف المباشرة :

-تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961.

تنص المادة 02 فقرة 02 من القانون 02-07 "..... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"<sup>11</sup>.

-معالجة السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة :

إن الإجراءات الواردة في نص المرسوم رقم : 83-352 سريعة وبسيطة ولا تستدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان، إذ يحرر عقد الشهرة استناداً إلى مجرد تصريحات طالبه، موثقة بشهادة شاهدين من اختياره، وبعد النشر في جريدة وطنية بطلب الموثق، وبعد مرور أربعة (04) أشهر دون تسجيل أي اعتراض من الغير يحرر العقد ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، ويشكل بذلك سند ملكية.

إلا أنه سرعان ما تجلّى قصور هذه الإجراءات بالنظر إلى المصدقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد من عقود الملكية العقارية، الذي يصبح حمايته على عاتق الدولة، وبمجرد الإشهار بالمحافظة العقارية. فضلاً عن ذلك لوحظ في أغلب الأحيان، استعمال إجراء عقد الشهرة بطريقة تعسفية، إما لتسوية عمليات غير شرعية، وإما لإقصاء بعض الورثة من التركة، كما استعمل هذا الإجراء لتسوية وضعيات استيلاء على أملاك عمومية وبذلك تسبب عقد الشهرة في العديد من المنازعات القضائية على مستوى الجهات القضائية الفاصلة في القضايا العقارية والتي عادة ما تقضي بإبطال هذه العقود لمخالفتها أحكام المادة الأولى من المرسوم رقم : 83-352 وفي سبيل تدارك النقائص التي شابت المرسوم رقم 83-352 عمد المشرع إلى إرساء إجراء جديد لمعينة التقادم المكسب وتسليم سند الملكية عن طريق إصدار قانون رقم : 02-07.<sup>12</sup>

ب/ الأهداف الغير مباشرة :

-تفعيل عملية المسح العام للأراضي :

إن المسح العام للأراضي باعتباره أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال، هدف استراتيجي، وإن نتائجه تظهر على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند ملكية، وإنجازها الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الأجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية؛ ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد آليات مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني.

لهذا السبب أسس القانون رقم : 02-07 لإجراء التحقيق العقاري لمعينة حق الملكية العقارية الذي يتم بالموازاة مع عملية إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما<sup>13</sup>.

-الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري الرهني :

إن اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية، بعد التطور الكبير للاقتصاد والاستثمار في البلاد في السنوات الأخيرة، نظرا للحاجيات المتزايدة للحصول على سندات ملكية في كل المجالات وخاصة ما تعلق منها بالقروض الاستثمارية والقروض الرهنية... وغيرها.

وبالتالي فإن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء<sup>14</sup>.

3/ إجراءات عملية التحقيق العقاري :

تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة جوازية بمقتضاه يحق لأي شخص حائز بمفهوم المادة 823 ومايلها من القانون المدني في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري، أو للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، يتضمن طلب المعينة القانونية والمادية للأماكن العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها الحدودية .

وتتم معاينة الملكية العقارية وفقا لإجراءات فردية أو جماعية حددها القانون رقم: 07-02 والمرسوم 08-147، وقبل البدء في مراحل التحقيق يجب التذكير أهم المسائل التحضيرية التي يقوم بها مدير الحفظ العقاري للولاية وهي:

-المرحلة التحضيرية:

\*تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية وتكون هذه الخلية تحت إشراف مدير الحفظ العقاري مما يتعين عليه السهر على توفير جميع الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية.

\*وضع الموارد البشرية المكلفة بالتحقيق

\*توفير السجلات والمطبوعات لهذا الغرض.

\*تثبيت برامج الإعلام الآلي المخصص لهذا الإجراء.

\*توفير الدعم اللازم الذي يساعدهم للقيام بمهمتهم.

\* تعيين محقق عقاري برتبة مفتش أو ما يعادلها ذو مؤهلات قانونية وقدرات كافية لإجراء هذا التحقيق إضافة إلى إطلاع بعض التقنيات المتعلقة بمسح الأراضي وعلم الخرائط<sup>15</sup>.

-مرحلة إجراء التحقيق العقاري:

\*تقديم طلب فتح تحقيق عقاري:

بالرجوع إلى نص المادة 04 ، والمادة 06 من القانون 07-02 يتضح انه يمكن إتباع إجراءات التحقيق

العقاري سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة العمومية ويكون ذلك على النحو التالي:

أ- طلبات التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية:

تنص المادة 04 من القانون 07-02 على انه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيازة على

عقار ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص ، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه ، أن

يطلب فتح تحقيق عقاري كمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية." ، كما تنص المادة 06/ف1 من نفس

القانون أعلاه على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت" . ومن ثم فانه يحق لكل حائز

لعقار معدوم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس سنة1961 أن يقدم طلب فتح تحقيق إلى

مدير الحفظ العقاري الولائي ، حيث يحزر الطلب في استمارة نموذجية متضمن البيانات التالية:

- اسم ولقب وتاريخ الميلاد ومكانه ، جنسية ومهنة وعنوان صاحب الطلب .

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ، إما حائزا وإما مالكا فرديا او مالكا في الشروع ،

- كل الأعباء والارتفاقات السلبية والايجابية التي قد تثقل العقار<sup>16</sup> .

كما يرفق الطلب بالوثائق التالية :

- مخطط طبوغرافي للعقار و يكون وفق معايير المادة (04) من نفس المرسوم<sup>17</sup>.

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

وبعد ذلك يودع الطلب ومرفقاته بالمصلحة المختصة ، حيث يتم ترقيمه وتاريخ تسجيله في السجل الخاص ويستلم وصل إيداع يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع<sup>18</sup>.

ب- طلبات تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية :

تنص المادة 06 /ف2 من قانون 02-07 على انه : "غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية ، في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية " ، يفهم من هذا النص أن الدولة عن طريق الولاية والبلدية هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار انجاز بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ، وعليه فإن هذا الإجراء يخص برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، وبالرجوع إلى المادة 07 من القانون أعلاه ، فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، بعد اخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، وحسب الحالة مسؤول البناء او المصالح الفلاحية<sup>19</sup>.

ج- دراسة الطلب وتعيين المحقق العقاري :

بعد إيداع الطلب وتسجيله يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص الطلب ودراسته دراسة أولية، يقرر بعد ذلك إمكانية قبول الطلب أو رفضه .

- في حالة القبول يتخذ مقرر فتح تحقيق عقاري<sup>20</sup>. ويرسل خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام الطلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إلصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما قبل تنقل المحقق العقاري الى عين المكان<sup>21</sup>.

- في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق .

وعليه وبمجرد قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ، حيث تبدأ مهمته بمجرد تبليغه مقرر فتح التحقيق وهي نفسها سواء تعلق الأمر بطلب فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية او بصفة جماعية ، وتنتهي مهمته حين إتخاذ المقرر.

#### رابعاً/النتائج المترتبة عن عملية التحقيق العقاري :

قبل عملية الاعتراف بالملكية بموجب هذا الإجراء الذي يتم تحت الإشراف المباشر لمدير الحفظ العقاري الولائي، وبسعي من طالب حق الملكية، يمكن أن تثار احتجاجات واعتراضات من قبل الملاك والحائزين المجاورين أثناء عملية التحقيق العقاري، والتي يتطلب الفصل فيها إتباع الخطوات التالية :

#### 1-الاعتراضات على عملية التحقيق العقاري :

يتلقى المحقق العقاري في الميدان، تصريحات الملتمس التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بملكيتها على أساس التقادم المكسب.

ويقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير، يجرى ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالاستيثاق منها.

وعلى إثر هذه المرحلة وفي أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ الانتقال الأول إلى الأماكن، يحرر المحقق العقاري محضراً مؤقتاً يسجل فيه نتائج تحقيقه الذي يجب أن يتضمن :

-معلومات عن الطالب، العقار محل التماس التحقيق، أصل الملكية وكيفية وضع اليد.

-تكييف عناصر الحيازة (العنصر المادي –العنصر المعنوي) وصفاتها (الهدوء، العلنية، الاستمرار) عيوب الحيازة (الإكراه، الخفاء، الغموض واللبس) ومدة الحيازة استناداً إلى الوثائق المستظهر بها ومعالم الاستئناس التي تقوم على مستند ما.

-إفادات الشهود مع ذكر سنهم (لا يمكن إفادة شاهد على وضع من الناحية الزمانية كان فيه قاصراً).

تكون نسخة من المحضر المؤقت محل النشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوماً، في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك بغرض تقديم تظلمات محتملة<sup>22</sup>.

وتبدأ المهلة المفتوحة للاحتجاجات<sup>23</sup> أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوماً بعد ثمانية (08) أيام من بداية لصق المحضر المؤقت.<sup>24</sup>

#### الانتقال الثاني للأماكن :

يُمكن الانتقال الثاني للأماكن من دراسة الشكاوى والاعتراضات المحتملة التي قد يرفعها الملاك أو الحائزون من الجيران أو كل مُدعٍ آخر بحقوق عينية في العقار محل التحقيق العقاري.

ويهدف الانتقال الثاني للأماكن الذي يتم في غضون الأيام الثمانية الموالية لفترة تعليق المحضر المؤقت إلى ما يلي :



\*دراسة التظلمات والشكاوى المرفوعة من ذوي الشأن،

\*تحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق المتوصل إليها يرسل إلى مدير الحفظ العقاري  
الولائي،

\*تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوما للانتقال للأماكن.

وهنا يمكن الوقوف على حالتين :

الحالة الأولى : حالة عدم تقديم احتجاج أو اعتراض :

في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحضر المحقق العقاري محضرا نهائيا يدون فيه نتائج  
التحقيق العقاري الذي قام به.

وعليه، يقوم المهندس 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 أيضا  
المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم حدودية ثابتة ورقم الوحدة  
العقارية ثم يسلمه إلى المحقق العقاري<sup>25</sup>.

وفي غضون 15 يوما الموالية لتاريخ الانتقال الثاني إلى الأماكن يحضر المحقق محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج  
التحقيق.

الحالة الثانية : حالة تقديم احتجاج أو اعتراض :

في حالة رفع شكوى أو منازعة أو حصول اعتراض، يحاول المحقق العقاري إجراء صلح بين الطرفين.

\*محاولة الصلح ناجحة : إذا كللت محاولة الصلح باتفاق، يحضر المحقق العقاري محضر الصلح، ويواصل  
الإجراء، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار، المخطط  
الطبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم.

\*محاولة الصلح فاشلة : في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم  
الصلح الذي يسلمه للأطراف أثناء الجلسة. وهنا تتوقف إجراءات التحقيق العقاري ويتم إطلاع الأطراف  
المتنازعة بذلك، كما يعلم الطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا بأن أمامه أجل قانوني مدته شهران لرفع  
دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإقرار حقوقه<sup>26</sup>.

وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الأجل المقررة يستمر التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار  
الاعتراضات والمنازعات المرفوعة، ويقوم بتوجيه تقرير إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية (08) أيام على الأكثر، التي تلي الأجل المحدد لرفع الدعوى القضائية (شهرين من تاريخ استلام المحضر المؤقت)<sup>27</sup>. يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال إشهار الدعوى القضائية.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية وذلك بالتأشير الهامشي على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 السالف الذكر، الذي يفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب ويدون عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

يخبر مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه، من طرف المحافظ العقاري، بشهر الدعوى، الملتمس بتعليق ووقف إجراءات التحقيق العقاري إلى حين صدور حكم قضائي نهائي.

ويبلغ، أيضا الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة ما إذا كان التحقيق العقاري يدخل الإجراء الجماعي<sup>28</sup>.

وفي حالة عدم إشهار الدعوى خلال الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي كانت متوقفة بسبب الاعتراض. يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري المتوقف<sup>29</sup>.

2- التقييم العقاري وتسليم سند الملكية :

إذا لم تتم المنازعة في المحضر المؤقت، يحرر محضر نهائي يشكل أساسا لإصدار مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص، قرار يتضمن التقييم العقاري للقطعة الأرضية باسم الطالب، ويرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ.

يقوم المحافظ العقاري، بموجب التقييم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا

الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها<sup>30</sup>.

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر التقييم العقاري، سند الملكية، الذي يعد وجوبا وفقا للنموذج

الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147<sup>31</sup>. يرسل لمدير الحفظ العقاري، الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحب

طلب التحقيق.

وإذا كانت نتيجة التحقيق العقاري سلبية يصدر مسؤول الحفظ العقاري قرار مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري.

ويكون المقرر، قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة، خلال الأجل المقرر. ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب<sup>32</sup>.

### 3- المنازعات على المستوى القضائي

يترتب على الشكاوى التي تثار بمناسبة تطبيق القانون رقم : 02-07 المذكور أنفا والمرسوم التنفيذي 08-147 ضرورة عرض هذه النزاعات على الجهات القضائية المختصة:

أ- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

-الطعن في قرار رفض التقييم العقاري :

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مدير الحفظ العقاري الولائي، مقرا مسببا، يتضمن رفض التقييم العقاري.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة، إلى المعني في حالة الإجراء الفردي أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري.

يحق للمعني رفع دعوى إلغاء مقرر التقييم العقاري أمام المحكمة الإدارية ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، خلال أجل أربعة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الرفض.

-دعوى إلغاء التقييم العقاري:

إذا اكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية التقييم العقاري قد استعمل طرقا احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني، فإن المادة 18 من القانون رقم : 02-07 خولته الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء التقييم المعني، وهذا بعد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى عملا بنص المادتين 17 فقرة 03 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري، في حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر التقييم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير.

وتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطأ الذي سبب ضرراً للغير بسبب الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية.

وفي كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير عملاً بنص المادة 23 من الأمر 75-74.

والتساؤل الذي يثار في هذا الصدد: هل يجوز للمحافظ العقاري إشهار مقرر التقييم العقاري (المبني على أساس المادة 827 من القانون المدني المتعلق بالتقادم المكسب) على عقار له سند ملكية مشهر. وبعبارة أخرى هل يخضع العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية إلى أحكام القانون رقم 07-02، أم أن العقار الذي ليس له مالك بسند رسمي هو الذي يمكن أن يكون محلاً لذلك؟ بالرجوع إلى أحكام القانون 02-07 ومشروع عرض أسبابه، فإن سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري يسلم للملاك الحائزين للعقارات بمفهوم المادة 827 وما يلحقها من القانون المدني والذين لا يستطيعون إثبات ملكيتهم بسند.

وبمفهوم المخالفة لنص المادة 02 فقرة 02 من القانون رقم 02-07 "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سنداً ملكية...." فإن العقارات التي لها عقود ملكية غير معنية بهذا الإجراء المطهر للملكية العقارية.

ويبقى من حق الحائز لعقار مملوك للغير بسند ملكية مشهر أن يطالب بملكته إذا توافرت شروط الملكية على أساس التقادم المكسب المنصوص عليها بالمادة 827 من القانون المدني عن طريق المطالبة القضائية أي بوسيلة الدعوى أمام المحاكم العادية (القسم العقاري).

وهذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم : 300815 المؤرخ في 18-05-2005، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010، ص 268 :

"يقوم اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب على الحيابة وشروطها ومدتها.  
لا فرق بين العقارات من حيث توفر أو انعدام السند."

بل إن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ذهبت أبعد من ذلك في القرار رقم : 423832 المؤرخ في 16-07-2008، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010، ص 274 :

"لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم".

ب- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي :

-القاضي العقاري :

مادام أن القانون رقم : 02-07 مبني على أساس التقادم المكسب، إذ أجاز لكل شخص يثبت حيازته على عقار حسب الشروط المنصوص عليها بالمادة 808 وما يليها من القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يتوج بتسليم سند ملكية.

وخلال مرحلة سير التحقيق العقاري يمكن للمعتز (المالك - الحائز الفعلي..) أن يطعن في حيازة الحائز بتخلف أحد أركانها (الركن المادي - الركن المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء، العلنية، الاستمرار) أو كونها حيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء). وترفع الدعوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيازة أمام القسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري، وينجم عن رفعها وقف وتجميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية.

جاء في نص المادة 18 من القانون رقم : 02-07 " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية". ففي حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات (المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة).

وإذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 وما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية أو إدارية. وتنصيص المشرع على رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، لا يعني أن باقي الأطراف المتضررة من الجريمة ( المالك الفعلي، الحائز بالأفضلية...) ليس لها الحق في تقديم شكوى.

وطالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على سند ملكية في إطار قانون التحقيق العقاري باستعمال مناورات احتيالية يمكن متابعته تلقائياً من طرف نيابة الجمهورية متى حصل علمها بذلك<sup>33</sup>.

#### خاتمة :

إن عملية التحقيق العقاري في ظل القانون 02-07 والمرسوم التنفيذي 147-08 يهدف إلى تطهير الملكية العقارية وإعطاء الدفع لعملية المسح العام للأراضي، و يقوم كذلك على تفعيل المشاريع الاستثمارية عن طريق القرض الرهني العقاري وسد الثغرات التي أثارها المرسوم 352-83 المتعلق بعقد الشهرة، كما أن التسوية العقارية قد تثار عنها نزاعات أثناء عملية التحقيق العقاري من خلال الاعتراضات المسجلة من طرف الملاك الأصليين أو الجيران أو الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك، ويسجل المحقق العقاري الاعتراض في سجل خاص وبعد ذلك يقوم بتحديد جلسة صلح بين الأطراف فإذا توصل الأطراف إلى تسوية النزاع يتم ذلك بتحرير محضر صلح أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحضر محضر بعدم الصلح و ابتداءً من تحرير المحضر يسلمه للأطراف للالتجاء إلى القضاء كمرحلة ثانية لتسوية النزاع وعرضه على الجهات القضائية المختصة وفقاً لمعايير وضوابط موضوعية وشكلية، حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما أن عيوب عملية التحقيق العقاري تتم بصفة اختيارية أي بطلب من المعني فممن الضروري استحداث آليات أخرى غير المسح والتحقيق العقاري ويكون ذلك :

-إنشاء محافظة عقارية على كل بلدية لتخفيف العبء على المحافظات العقارية الولائية

-وضع عمليات مسح الأراضي من أولويات الدولة وذلك لتشجيع الاستثمار العقاري.

-تكوين وتأهيل الموارد البشرية المختصة من أجل المسح العقاري

-توعية المواطنين بضرورة اكتساب سند الملكية رسمي دون العرفي وذلك عن طريق الإشهار و التحفيزات

مثل الذي حدث لتسوية وضعية (أصحاب شراء المفتاح) لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

-إدخال تكنولوجيا المسح عن طريق القمر الصناعي وذلك بتحديد معالم العقار رقمياً ثم تجسيده ميدانياً

-العمل من أجل تسهيل الإجراءات في إطار عملية التحقيق العقاري وذلك بإنشاء عدة خليات دائمة على

مستوى كل محافظة عقارية.

## الهوامش:

- <sup>1</sup> الأمر رقم: 74-75 الموافق 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، ج.د.ش، ج.ر العدد 92
- <sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 83-352 الموافق 21 مايو 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.د.ش، ج.ر العدد 21
- <sup>3</sup> قانون رقم: 02-07 الموافق 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.د.ش، ج.ر العدد 15
- <sup>4</sup> محمود المسعدي، القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص: 285.
- <sup>5</sup> قانون رقم: 08-147 الموافق 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.د.ش، ج.ر العدد 26.
- <sup>6</sup> عمر حمدي باشا- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 201، ص: 363.
- <sup>7</sup> راجع المادة (2) من قانون رقم: 02-07، المرجع السابق.
- <sup>8</sup> راجع المادة (03) من قانون رقم: 02-07، المرجع السابق.
- <sup>9</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص: 30.
- <sup>10</sup> ديدان مولود، القانون المدني، طبعة 2008، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2008، ص: 121.
- <sup>11</sup> عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، طبعة 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص: 132.
- <sup>12</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 128-129.
- <sup>13</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 130-131.
- <sup>14</sup> عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة 2009، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص: 298.
- <sup>15</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 257-260.
- <sup>16</sup> بيانات تتعلق بطلب فتح تحقيق نصت عليها المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، المرجع السابق.
- <sup>17</sup> أنظر المادة 03 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم رقم: 08-147.
- <sup>18</sup> نصت على ذلك المادة 17 من القانون 02-07 وكذا التعلية رقم 03 السابقة الذكر.
- <sup>19</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 149-150.
- <sup>20</sup> بيانات المقرر حددتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147.
- <sup>21</sup> أنظر المادة 08 من نفس المرسوم رقم: 08-147.
- <sup>22</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 155-156.
- <sup>23</sup> أنظر المادة 11 فقرة 1 من القانون رقم: 02-07.
- <sup>24</sup> أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147.
- <sup>25</sup> أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147.
- <sup>26</sup> أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147.
- <sup>27</sup> أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147.
- <sup>28</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147.
- <sup>29</sup> أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147.
- <sup>30</sup> أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147.
- <sup>31</sup> ملحق في المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، ص: 06.
- <sup>32</sup> أنظر المادة 17 من القانون رقم: 02-07.
- <sup>33</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 176-182.