

المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري وفقا لأحكام القانون رقم 02-07  
**Disputes related to real estate investigation in accordance with the provisions  
of Law No. 07-02.**

صديقي عبد القادر (\*)

جامعة مصطفى اسطمبولي- معسكر، الجزائر

مخبر الأدوات القانونية للسياسة العقارية

abdelkader.seddiki@univ-mascara.dz

زغودي عمر

كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أفلو، الجزائر

A.zeghoudi@cu-aflou.edu.dz

تاريخ الاستلام: 2023/04/08 تاريخ القبول للنشر: 2023/05/11

\*\*\*\*\*

ملخص:

بالموازاة مع عملية إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما. سن المشرع القانون رقم 02-07 لإجراء تحقيق عقاري لتحديد الأوعية العقارية من خلال تحديد العقود وتسلم سندات الملكية، في المناطق التي لم يمسه المسح، خاصة أمام تزايد الإشكالات التي خلفها تطبيق المرسوم المتعلق بعقد الشهرة، الملغى.

غالبا ما تفرز عملية التحقيق العقاري منازعات، تحل عن طريق محاولات إجراء الصلح أو عن طريق الجهات القضائية المختصة، وفق لما ورد في أحكام القانون رقم 02-07 والمرسوم التنفيذي رقم 147-08، ومختلف التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية. الكلمات المفتاحية: التحقيق العقاري؛ سندات الملكية؛ المنازعات العقارية.

**Abstract:**

In parallel with the process of preparing the general land survey and numbering in the land registry and independently of them, the legislator enacted Law No. 02-07 to conduct a real estate investigation to determine the real estate containers through defining contracts and receiving title deeds, in the areas untouched by the survey, especially in the face of the increasing problems left by the implementation of Ordinance relating to The canceled goodwill contract

\*صديقي عبد القادر.

The real estate investigation process often produces disputes, which are resolved through attempts to reach reconciliation or through the competent judicial authorities, according to what was stated in the provisions of Law No. 07-02 and Executive Decree No. 08-147, and the various instructions issued by the General Directorate of National Properties.

**key words:** Real estate investigation; Title deeds; Real estate disputes.

## مقدمة:

يعد المسح العام للأراضي، أداة لتطهير الملكية العقارية على مستوى كامل تراب الجمهورية الجزائرية، والذي عرف تأخرا كبيرا في انجازه بصفة كلية، نظرا للطبيعة المعقدة للعملية. خاصة أن عملية مسح الأراضي ترمي إلى تفعيل الديناميكية الاقتصادية، عن طريق تشجيع الاستثمار بتوفير الأوعية العقارية والصناعية والفلاحية، لا سيما من أجل انجاز مشاريع استثمارية الممول عن طريق البنوك. بالاعتماد على القرض الرهني العقاري. وعليه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية نظرا للحاجة الملحة لسندات الملكية.

لهذا الغرض أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، الذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15، لإجراء تحقيق عقاري لمعرفة الأوعية العقارية من خلال تحديد عقود وسندات الملكية، بالموازاة مع عملية إعداد مسح الأراضي العام وترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما.

على خلاف عملية المسح الأراضي العام، الذي تعد وسيلة قانونية إلزامية باشرتها الدولة لتغطية كامل إقليم البلديات، فإن إجراء التحقيق العقاري يفتح لكل من يتقدم بطلب. سواء بصفة فردية أو جماعية، فهو مكمل لعملية المسح. ويلجأ إليه بصفة اختيارية.

يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام، المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، مهما كانت طبيعته القانونية، كما يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها عقود ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، حسب ماورد في المادة 02 من القانون رقم 02-07، ولا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية حسب تعبير المادة 03 من نفس القانون.

إن اللجوء إلى إجراء التحقيق العقاري يثير العديد من الاعتراضات والمنازعات القضائية المختلفة، بين صاحب الطلب وبين أطراف أخرى، تدعي حقوق عقارية على العقار المعني بالتحقيق، كما يمكن أن تكتسي المنازعة الطابع الجزائي في حال تم الترقيم بناء على وثائق مزورة أو إقرارات كاذبة. هذا ما يدفعنا لطرح التساؤلات التالية:

-ما طبيعة المنازعات التي يثيرها إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق إجراء التحقيق العقاري وفق للقانون رقم 02-07؟ وما هي الجهات المختصة للنظر فيها؟ وللإجابة على هذا التساؤلات، سنتناول الموضوع محل الدراسة من خلال مبحثين: نتعرض في المبحث الأول إلى المنازعات القضائية في مرحلة تقديم الطلب وتحرير محضر تحقيق مؤقت، ونتطرق في المبحث الثاني للمنازعات التي تثار بعد تحرير المحضر النهائي، متبعين في ذلك المنهج الوصفي التحليلي للنصوص ذات الصلة بالموضوع.

## المبحث الأول: المنازعات القضائية في مرحلة تقديم الطلب وتحرير محضر تحقيق

### مؤقت

لا يمكننا التعرف على طبيعة النزاعات التي تثار أمام القضاء في هذه المرحلة دون الوقوف على الإجراءات التي تتخذ فيها، لذا من وجب علينا دراسة جميع الإجراءات المتعلقة بها، الواردة ضمن أحكام القانون رقم 02-07، الذي إحتوى على 20 مادة، أغلبها يرتبط تطبيقها بمراسيم تنظيمية منها المرسوم التنفيذي رقم 08-، 147 ثم نقف على المنازعات التي تثار والجهات القضائية التي يؤول لها اختصاص الفصل فيها.

### المطلب الأول: إجراءات التحقيق الإداري:

جاء في نص المادة 06 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، أن فتح إجراء التحقيق العقاري، يطلب بصفة فردية في كل وقت أو يتم طلبه بصفة جماعية في إطار إنجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية، سواء كانت ريفية أو حضرية، وعليه فإن التحقيق يتم بناء على طريقتين، تحقيق بصفة فردية وتحقيق بصفة جماعية.

### الفرع الأول: تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية:

يتم التحقيق بموجب طلب فتح تحقيق عقاري فردي موجه إلى مدير الحفظ العقاري مقابل وصل استلام، ويكون الطلب مرفقا بمخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري، الذي الذي يقوم بإنجازه على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، وتحدد وضعية العقار وفق القسم المسحي، بحيث تبين البطاقة الوصفية، طبيعة العقار ومساحته وقيمته وكذا أسماء الشاغلين المجاورين، حسب ما ورد في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 الجريدة الرسمية، العدد 26، ويكون ذلك تحت نفقة صاحب الطلب، بالإضافة إلى كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه وفقا لأحكام المادة 03 من المرسوم نفسه.

تسجل الطلبات المستلمة المودعة مباشرة من صاحب الطلب أو وكيله على سجل إيداع الطلبات، مرقم، ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري، حسب التسلسل الزمني، مفتوح على مستوى مديرية الحفظ العقاري للولاية. كما يتعين على هذه الأخيرة فتح سجل آخر مرقم ومختوم مخصص لتلقي الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثار خلال عملية التحقيق:

تتم دراسة الطلب من قبل مدير الحفظ العقاري وذلك بقصد التحقق من صفة صاحب الطلب، هل: هو حائز، مالك فردي أو في الشيوخ، وان كان يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار، وليس وسيطا، بالإضافة إلى التحقق من أن العقار محل التحقيق ليس موضوع أشغال مسح. كما يتأكد المدير الولائي أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية، كما جاء في الشرح الوارد ضمن التعليم رقم 03 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ: 2008-09-27.

**أولاً: في حال قبول طلب التحقيق:**

يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري، في أجل أقصاه شهر (30 يوم) من تاريخ استلامه الطلب، بحيث يحتوي المقرر على: اسم ولقب ورتبة العون المحقق، موضوع مهمة المحقق، تاريخ الانتقال إلى عين المكان، الذي يجب أن لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري، اسم ولقب وأب صاحب أو أصحاب الطلب مع تعيين العقار المعني بالتحقيق حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08.

يتم إرسال المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل العون المحقق إلى عين المكان كما نصت على ذلك المادة 08 من المرسوم نفسه. **ثانياً: في حالة عدم قبول الطلب:**

يبلغ صاحب الطلب بذلك وله الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة والتي سنتطرق لها لاحقا بمناسبة عرض المنازعات التي تثار في هذه المرحلة (أي مرحلة تقديم الطلب و تحرير محضر مؤقت).

**الفرع الثاني: تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية:**

في حالة عملية جماعية، يعود قرار فتح تحقيق عقاري إلى سلطة الوالي بموجب قرار يحدد من خلاله المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويضبط المدة التي تساوي 15 يوم على الأقل التي يجب من خلالها إيداع الطلبات لدى مديرية الحفظ العقاري.

ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري، في سجل العقود الإدارية للولاية حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 147-08، ويكون هذا القرار محل نشر واسع، وفي هذا الشأن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخ منه إلى

رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي، أملاك الدولة، الضرائب، الأوقاف، البناء والتعمير، المصالح الفلاحية لإلصاقها تنفيذا لأحكام المادة 06 من المرسوم نفسه.

يتأكد مدير الحفظ الولائي من قبول الطلب، ويسجله في سجل إيداع الملفات، كما يسجل كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق.  
ثالثا: سير عملية التحقيق:

يبدأ التحقيق بعد تبليغ المحقق العقاري بقرار تعيينه من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي والذي يكون من ضمن سلك مفتشي أملاك الدولة، وعند الاقتضاء، يجوز للوزير المعني أن يكلف عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة، حسب المادة 09 من القانون رقم 02-07، الذي يباشر مهامه بالقيام بأعمال تحضيرية، ومنها جمع كل الوثائق التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق (مخطط البلدية، المخططات القديمة لمسح الأراضي، مخططات الطرق والأزقة، مخططات الأملاك الغائبة...).

وفي ذات السياق ينتقل المحقق العقاري إلى الأمكنة، ليتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، بحيث يسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) ليشرع بعد ذلك للتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب، والشاغلين المجاورين، كما يجب التأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود وأنه لا يوجد أي تعد على العقارات المجاورة وكذا التحقق من وجود ارتفاعات ايجابية أو سلبية وهذا ما يحرص عليه المشرع من خلال المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-174، و المادة 10 في فقرتها الثانية من القانون رقم 02-07.

بعد تعرف المحقق على العقار، يقوم بجرد وتدوين التصريحات والمعلومات المتعلقة بوقائع الحياة، ولهذا الغرض وجب عليه تحليل التصريحات وأقوال الشهود والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها، إن كان صاحب الطلب يمارس حياة من شأنها أن تمكنه من الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني لاسيما المادة 808 وما يليها من القانون المدني .

ومن خلال ما ورد في نص المادة 11 من القانون رقم 02-07 فإن الاعتماد على التصريحات والأقوال والشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر (القرائن)، في غياب الوثائق، تعد الوسيلة الوحيدة لإثبات واقعة الحياة.

فالحيازة هي عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب مدة 15 سنة، إذا توافرت الشروط التي نصت عليها المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني. وكذا المواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد توافر شروط الحيازة من قبل صاحب الطلب والمتمثلة في كون الحيازة هادئة، غير مشوبة بمطالبات، فالحائز إذا يستعمل الحق محل الحيازة دون اللجوء إلى العنف والقوة والإكراه، وعلنية، فان التصرفات التي تمارس بموجبها تكون ظاهرة للجمهور، كما يشترط في الحيازة أن تكون مستمرة بمعنى أن الحائز يقوم باستمرار بأعمال متكررة على العقار غير مؤقتة.

بالإضافة إلى إجراءات التحقيق المذكورة أعلاه، يختم المحقق العقاري عمليات التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار.

على مستوى المحافظة العقارية، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب، بهدف التأكد ما إذا كان الطلب يخفي محاولة التهرب الضريبي، عن طريق تحريف إجراء، إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، لهذا الغرض وجب على المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموع البطاقات العقارية باسم أحد البائعين، يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية عن طريق عقد عرفي من أجل اجتناب التهرب الجبائي، حسب ما جاء في التعليم رقم 03 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ: 27-09-2008.

أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية، وجب التأكد ما إن كان للدولة حقوق على العقارات محل فتح التحقيق العقاري، لذا يقع على عاتق مدراء أملاك الدولة إرسال تقارير حول نتائج التحقيق ضمن رسالة تمضى من طرفهم، تطبيقا لمضمون المذكرة رقم 400 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية في 17 جانفي 2010.

وفيما يتعلق بإجراء التحقيق في حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية الحالية للعقار، لم يكن الإشهار إجباريا قبل الفاتح من مارس 1961 مما حال دون استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية.

بل حتى في حال وجدت سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة فان الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشيوخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية، فقد ينتج عن ذلك عدة حالات:

منها وجود وثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح، لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق. ففي هذه الحالة هناك عدم كفاية الأدلة، لذا تتم عملية معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

### 1- تدوين عملية التحقيق:

بعد الانتهاء من عملية التحقيق الميداني يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، في أجل 15 يوم على الأكثر ابتداء من يوم تنقل إلى العقار، يذكر فيه بدقة سير العملية، والأحداث التي وقعت ونتائج التحريات ويدرج فيه كل الشهادات والأقوال والمعاينات والتحليل التي أدت إلى نتائج التحقيق، حسب الفقرة الأولى من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147. يخضع هذا المحضر إلى إشهار واسع عن طريق اللصق لمدة 30 يوم بمقر البلدية موقع العقار وذلك قصد تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة وهذا ما جاء به الفقرة الثانية من المادة 12، من المرسوم نفسه.

فيجب أن تدون هذه الاحتجاجات في السجل المفتوح، وعلى المحقق أن يحدد جلسة صلح خلال 08 أيام على الأكثر من بداية إثارة الاحتجاج، المشار إليه في الفقرة الثالثة من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، وعند الاقتضاء وقبل النظر في الاحتجاجات يقوم المحقق بتنقل جديد مرة ثانية إلى عين المكان لأجل التحقيق.

يحرر المحقق العقاري إذا ما أفضت محاولة الصلح على اتفاق، محضرا للصلح، أما إذا باءت بالفشل، يحرر محضر بعدم الصلح،  
أ-محاولة الصلح الناجعة:

إذا كللت محاولة الصلح بتوصل الأطراف إلى اتفاق يعد المحقق العقاري محضرا بذلك، بحيث يتضمن محضر الصلح النتائج المتوصل إليها، كما يتضمن إمضاء الأطراف المعنية وتوقيع المحقق العقاري، مع ذكر ما تم التوصل إليه حول الوضع القانوني للعقار محل الترقيم، ويواصل المحقق في الإجراء حتى يعد المحضر النهائي وفقا لتعبير المادة 15 من المرسوم نفسه.

### ب-محاولة الصلح فاشلة:

إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف. يبين في المحضر أن إجراء التحقيق موقف وللطرف الذي أثار الاحتجاج له أجل قانوني مدته شهرين لرفع دعوى أمام المحكمة المختصة تحسب من تاريخ تحرير المحضر.  
المطلب الثاني: الدعاوى القضائية التي تثار في هذه المرحلة.

يترتب على تحرير محضر عدم المصالحة وقف إجراء التحقيق، ففي حال عدم رفع أي دعوى قضائية يستمر المحقق العقاري في إجراءات التحقيق، أما في حال اختار احد الأطراف اللجوء إلى القضاء، وجب عليه رفع الدعوى ضمن الميعاد المحدد لرفع الدعوى، وبخصوص طبيعة النزاع المطروح على القضاء، فان تكييفه يخضع لصفة أطراف الدعوى أو النزاع، فإذا كان أحد أطراف النزاع شخص معنوي عام وهي الحالة التي يكون فيها التحقيق جماعي، يتخذ بمبادرة من الوالي أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، فتكون المحكمة الإدارية هي المختصة وفقا لما ورد في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، التي نصت ما يلي: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى. تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها".

أما إذا كان أطراف النزاع أشخاص القانون الخاص، فيعرض النزاع أمام القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق أو المعاينة. والتي يترتب عليها وقف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية الفصل نهائيا في الدعوى.

فترفع دعوى بموجب عريضة افتتاحية أمام المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها مكان تواجد العقار محل إجراء التحقيق العقاري، ويجب أن تشهر العريضة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، في مدة شهرين، خلال مدة الثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية مدة الشهرين في مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويجب أن يطرح المدعي للمحكمة محضر عدم المصالحة تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا وفقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08--147.

ينصب موضوع النزاع، على الطعن في صفة الحائز وعلى مدى مشروعية الحيازة وذلك إثارة الدفوع المتعلقة بالعيوب التي تشوب هذه الواقعة المادية، كعيب الإكراه، عيب اللبس والخفاء عيب عدم الاستمرار.

يشترط المشرع شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في البطاقة العقارية، على مستوى المحافظة العقارية التي يتواجد بها العقار محل التحقيق، وذلك عن طريق إنشاء بطاقة شخصية لصاحب الطلب. وذلك تحت طائلة عدم قبولها شكلا تطبيقا لنص المواد، 12 من القانون رقم 07-02 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08--147.

أكد المشرع على ضرورة شهر عريضة الدعوى بموجب المادة 12 من القانون رقم 07-02 على الرغم من أن شهر عريضة افتتاح الدعوى بالنسبة للعقار المشهر يؤدي وظيفة تتمثل في إعلام الغير



أن العقار موضوع نزاع أمام القضاء، وعليه فإن شهر العريضة يرتب اثر وحيد يتمثل في المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، ولا يمكن أن يؤدي الشهر إلى وقف إجراءات التصرف في العقار.

### المبحث الثاني: النزاعات التي تثار بعد تحرير المحضر النهائي

قبل معرفة نوع النزاع الذي يثيره تحرير محضر نهائي، لا بد من التطرق إلى كيفية تحرير محضر التحقيق النهائي حينما يتوصل المحقق العقاري إلى نتيجة ايجابية، أما في حال النتيجة السلبية، يتم رفض الطلب الرامي إلى ترقيم العقار بموجب مقرر مسبب صادر عن مصالح الحفظ الولائي وفقا لنص المادة 17 من القانون رقم 02-07. ويعود تحديد نوع النزاع والجهة القضائية المختصة للفصل فيه، حسب المحضر المحرر.

#### المطلب الأول: تحرير محضر تحقيق نهائي

إنه وبعد انتهاء مدة 30 يوم وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض على عملية معاينة حق الملكية العقارية يحضر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه النتائج المتوصل إليها بخصوص حق الملكية المطالب بها ما لم يثبت خلاف ذلك ومنه يشرع في وضع معالم وحدود العقار.

وبناء على ذلك يقوم المهندس الخبير العقاري، بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضر المعالم والذي يوقع عليه المحقق، ليتم الملف بعد ذلك بمخطط طبوغرافي يشير إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية الذي يسلمه للمحقق العقاري، الذي يتولى بدوره إرسال الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به ومحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري. ليتم إعداد مقرر التقييم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

يتولى المحافظ العقاري بموجب مقرر التقييم بإشهار الحقوق العقارية الناتجة عن التحقيق العقاري، ليتم هذا الإشهار عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها من خلال المادة 27 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1995

ليشكل هذا الإجراء نقطة البداية لتكريس حق الملكية العقارية حسب أحكام المادة 88 من المرسوم 63-76 المؤرخ في مارس 1976.

ونتيجة للإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 ويرسله لمسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعني طبقا لنص المادة 16 من القانون رقم 02-07.

بمناسبة هذا الإشهار، وفي حال ما تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكنه فقد بعد ذلك حادثه، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك.

أما في حالة ما إذا كان السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي هي مختصة إقليميا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم شهر سند فقد حادثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه المدير الولائي للحفظ تعليمات للمحافظ المعني بشطب الإجراء.

- إذا شهر بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم المحافظ العقاري الولائي زميله بالولاية المختصة ليبلغه باتخاذ الإجراء المناسب، حسب ما ورد التعليم رقم 03 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ: 2008-09-27.

في حال لم يفض التحقيق على ثبوت ملكية الطالب يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرر مسبب يتضمن رفض الترقية، ليتم إبلاغ المعني بذلك، وفي حالة عملية تحقيق جماعية يتم إبلاغ الوالي. في أجل أقصاه ستة 06 أشهر تسري ابتداء من تاريخ تقديم الطلب مع التأكيد على حق الطالب للطعن في القرار المتخذ بالرفض أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة تطبيقا لنص المادة 17 من القانون رقم 02-07.

وإذا ما تم اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة، أو تقديم وثائق مزورة يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام السيد وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية حسب نص المادة 18 من القانون رقم 02-07.

**المطلب الثاني: الدعاوى القضائية المتعلقة بهذه المرحلة.**

ينشأ عن تحرير محضر النهائي نوعين من الدعاوى، إما أن تكون دعوى إدارية وهي تلك التي تنظرها المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، أو دعوى قضائية عادية تنظرها محكمة أول درجة في قسمها الجزائي. بحيث يخضع رفع هذه الدعاوى وفقا لضوابط شكلية وموضوعية وفقا للقواعد العامة.

**الفرع الأول: الدعاوى القضائية الإدارية الموجهة ضد مصالح الحفظ العقاري:**

وهي الحالة يمكن ان ترفع فيها الدعوى ضد المدير الولائي للحفظ العقاري أو ضد المحافظ العقاري وذلك حسب الجهة المصدرة للقرار محل الطعن القضائي.

**أولا: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري:**

جعلت المادة 16 من القانون رقم 02-07 من اختصاص المحافظ العقاري القيام بالتقييم العقاري وذلك عن طريق شهر الحقوق العقارية محل التحقيق العقاري في السجل العقاري، إلا أنه

قد يحدث وان يقوم المحافظ العقاري بشهر حقوق عقارية على عقار هو في الأصل مشهر للغير. ففي هذه الحالة يلجأ المالك الحقيقي للعقار برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة، يلتمس من خلالها الحكم له بتعويض عن الخطأ الذي تسبب فيه المحافظ العقاري، بحيث يؤسس دعواه على أساس وجود خطأ مرفقي تسبب فيه المحافظ العقاري بمناسبة أدائه وظيفته، فالدولة تتحمل المسؤولية عن ذلك الخطأ، والتي يبقى حقها في الرجوع على المحافظ قائما، وترفع الدعوى من الغير المتضرر، ضد المحافظ العقاري خلال سنة من اكتشاف الخطأ، على أن الحق في رفع الدعوى يتقادم بعد مرور 15 سنة على ارتكاب الخطأ.

كما أن إلغاء التقييم العقاري الذي يرفعه المدعي في حالة التقييم وفقا للقانون رقم 02-07 فان الدعوى يرفع أمام المحكمة الإدارية، ضد وزير المالية ممثلا في مديرية المسح والحفظ العقاري للولاية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل التقييم، ويجب أن ينصب الطعن على شهادة الحياة التي تم الاعتماد عليها في إعداد الدفتر العقاري والتي ما زالت سارية المفعول ومنتجة لأثرها القانونية وتشكل حاجزا قانونيا أمام دعوى إلغاء التقييم العقاري. وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في أحد قراراته.

#### ثانيا: الدعاوى التي يرفعها المحافظ الولائي:

في حال تم اكتشاف أن التقييم تم بناء على تصريحات غير صحيحة أو مزورة يستطيع مدير الحفظ العقاري الولائي رفع دعوى أمام القضاء الإداري لإلغاء التقييم العقاري، المبني على معلومات مغلوطة وهذا وفقا للمادة 18 من القانون رقم 02-07 التي خولت للمدير الولائي للحفظ العقاري صلاحية تسليم سند الملكية وممارسة الرقابة.

#### الفرع الثاني: الدعوى الجزائية:

تخول المادة 18 من القانون رقم 02-07 لمسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي تقييد شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية أو شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقا لنص المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، موضوعها جريمة التزوير واستعمال المزور. ضد الأشخاص اللذين يقدمون تصريحات أو إقرارات كاذبة أو وثائق مزورة، لأجل ترقيم الملكية العقارية في حسابهم.

يبدو أن حق رفع الدعوى الجزائية عن وقائع التحقيق العقاري، بحسب المادة 18 المشار إليها أعلاه، تخص مدير الحفظ العقاري الولائي دون باقي الأطراف المتضررة من جراء ضياع حقوقها العقارية نتيجة التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة، بل كان من المفروض أن يمتد هذا الحق إلى كل متضرر من تلك الأفعال.

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة، يتضح لنا أن المشرع جاء بالقانون رقم 02-07 لمعالجة الإشكالات التي أثارها تطبيق المرسوم 83-352 المؤرخ في: 21-05-1983، المتعلق بعقد الشهرة الذي كان يعده الموثق بالمكتب ويترتب عنه منح سند الملكية لصاحب الطلب، هذا ما أدى إلى تراكم النزاعات أمام القضاء، اعتراضا على هذه السندات، ليجعل المشرع من إجراء التحقيق العقاري كآلية جديدة لتطهير الملكية العقارية، والذي يعهد به إلى المحقق العقاري، الذي يخرج من مكتبه لينزل إلى الميدان، لإجراء معاينة حق الملكية.

فإجراء التحقيق العقاري فتح الباب للاحتجاجات والاعتراضات التي تثار حول نتائجه، سواء تلك التي تقدم أمام الجهات الإدارية المتخصصة (المديرية الولائية للمسح والحفظ العقاري)، أو التي ترفع أمام الجهات القضائية المختصة، كما أوضح القانون طرق تسويتها، بهدف تطهير العقار وتمكين مالكة الحقيقي من الحصول على الدفتر العقاري، مما يخول له الانتفاع به. وجعله حجة في مواجهة الغير.

لنتوصل إلى أهم النتائج والاقتراحات التالية:

- 1- لجأ المشرع إلى اعتماد إجراء التحقيق العقاري لتفعيل عملية المسح العام التي عرف تأخرا، خاصة، أن إجراء التحقيق يكون بصفة اختيارية بناء على طلب المعني وتحت نفقته.
  - 2- مكن القانون رقم 02-07 الأطراف من حق الاعتراض على نتائج عملية التحقيق العقاري أمام القضاء، مما يعزز تطهير الملكية، وتحسين سندات المتحصل عليها من أي مطالبات مستقبلية.
  - 3- يساهم إجراء التحقيق العقاري في ضبط سندات الملكية وتسليم الدفتر العقاري، ويشارك في تأسيس جزئي للسجل العقاري من خلال تسليم سندات الملكية في الأراضي غير الممسوحة.
- لكن وبالرغم من هذه الإيجابيات، فإن الواقع العملي اثبت أن العملية لم تساهم بالشكل الكبير في تسليم سندات الملكية، واقتصر الأمر على تسليم عدد محدود منها في إطار إجراء معاينة حق الملكية وتسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري، ولعل السبب في ذلك يعود إلى قلة عدد المحققين العقاريين، واستغراق عمليات التحقيق وقتا طويلا لصعوبة التعرف على معالم الملكية وعدم توافر المعلومات الكافية التي تساهم في تحديد الملاك الحقيقيين.
- لذا نرى أن الحل يكمن في زيادة عدد المحققين العقاريين، بالإضافة إلى الإسراع في رقمنة البطاقات العقارية، لتمكين المحقق العقاري من الوصول إلى المعلومة في وقت وجيز لربح الوقت وتجنب الوقوع في الأخطاء.

الهوامش:

أولا: النصوص القانونية:

1-القوانين:

القانون رقم 09-08 المؤرخ في صفر عام 1429 الموافق ل25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13-22 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق ل12 يوليو سنة 2022، ج.ر، العدد 48، الصادرة في 18 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق ل17 يوليو 2022.

القانون رقم 02-07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 هـ الموافق 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر العدد 15، الصادرة في 10 صفر 1428 هـ الموافق ل 28 فبراير 2007

2-الأوامر:

الأمر 155-66 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج.ر العدد 48، الصادرة في 10 جوان 1966.

الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

3-المراسيم:

المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر العدد 26، الصادرة في 19 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل25 مايو سنة 2008.

ثانيا: التعليمات والمذكرات:

التعليمية رقم 03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية الصادرة بتاريخ: 2008-09-27.

المذكرة رقم 400 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 17 جانفي 2010،

ثالثا: قرارات مجلس الدولة:

قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ: 2017/01/26، ملف رقم: 111540.