

التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

*L'enquête immobilière comme un mécanisme
pour perpétuer la propriété immobilière
Privée*

سلام عبد الرحمان

طالب دكتوراه

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مخبر القانون العقاري و البيئة

جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

تاريخ الإيداع 2017/09/04

تاريخ القبول 2017/10/27

ملخص:

ظهر إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في سنة 2007 بموجب قانون 02/07 و ذلك لتأخر عقد الشهرة في عملية مسح الأراضي العام و نظرا لعدم مصداقية التصريحات التي كانت تتم أمام الموثق دون أداء اليمين .
زد إلى ذلك فإجراء تحقيق العقاري جاء من أجل إعانة المستثمرين و النهوض بالبلد من الحالة التي كان عليها إلى العصرية .

الكلمات المفتاحية:

العقار- إجراءات التحقيق- عقد الشهرة- قانون 02/07- مرسوم تنفيدي- قانون مدني - موثق - مدير الحفظ العقاري- محقق - الحيازة- سند- ملكية- صلح- عدم صلح- إعتراضات.

Resume :

Un droit de propriété immobilière et une enquête sur titre de propriété ont été menés en 2007 en vertu de la loi 07/02 et ont retardé la tenue de l'achalandage dans l'arpentage public et en raison du manque de fiabilité des déclarations faites avant l'assermentation. En outre, l'enquête immobilière est venue afin d'aider les investisseurs et de promouvoir le pays de la situation qui était à la modernité.

Mots clés:

Propriété – mesure d’instruction – Contrat de bonne volonté – Loi 07/02 – Décret executif – Droit civil –notaire – Dépositaire de biens immobiliers – Enquêteur – Acquisition – Titre – Propriété – arrangement – Non Règlement – Objections.

مقدمة:

تعد الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة و عاملا فعالا للإستثمار لذا نجد معظم الدول قامت بتنظيم هذا المجال بما يتماشى مع سيادتها.

أما في الجزائر فقد كانت الوضعية لا يرثى لها و غير دقيقة بداية من نظام الشهر الشخصي و الذي لا يسمح بالضبط الدقيق للبطاقات العقارية و صولا إلى إلى النظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹ كنظام عصري للحفاظ العقاري المعتمد على العقار .

و بهذا النظام ظهرت الخلية الأولى للشروع في التطهير العقاري لكامل التراب الوطني و ذلك بإعداد و تسليم دفاتر عقارية للمالكين.

¹-أمر 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

إلا أنه نتيجة للمشاكل التي واجهت هذا الأمر صدر مرسوم تنفيذي في 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي يتضمن تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي² حسب المادة 113 منه.

ضف إلى ذلك أن معظم البلديات و القرى إنتقلت ملكية الأراضي فيها للمالكين عن طريق الحيازة

دون أي سند يثبت الملكية³، مما أدى بالمشروع الجزائري في 1983 بإصدار مرسوم 83-352

الذي يتعلق بإعداد عقد الشهرة⁴.

لكن عاد المشروع الجزائري في 2007 بإصدار قانون يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية و هذا المعالجة تأخر عملية مسح الأراضي و الثغرات التي شبت عقد الشهرة الذي كان معمول به منذ 1983 أي جاء بنظام جديد⁵.

ففي عقد الشهرة كانت العقارات التي لم يشملهم المسح عن طريق إجراءات بسيطة و في مدة مقبولة

يتحصلون على سندات الملكية من طرف الموثق المختص إقليميا⁶.

و إنطلاقا من قانون 2007 تظهر الإشكالية:

فيما يكمن النظام القانوني لإجراء التحقيق العقاري؟

وهل هو فعال في تطوير الملكية العقارية الخاصة؟

و هذا ما سوف ندرسه في نقطتين:

أولا: مفهوم إجراءات التحقيق العقاري

2-مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 30، الصادرة في 1976/04/13.

-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 34-35.³

2-مرسوم 83-352، مؤرخ في 1983/05/21، يبين إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية العقارية، جريدة رسمية، عدد 21، الصادرة في 1983/05/24.

3-قانون 2007، مؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، عدد 15، الصادرة في 2007/02/28.

-نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 124.⁶

ثانيا: إجراءات التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنه.

أولا: مفهوم إجراءات التحقيق العقاري:

الملكية العقارية نوعان منها الخاصة التي تكون بين الأفراد و العامة التي تعود للدولة و قد حاول المشرع في المرسوم 83-352⁷ السالف الذكر أن ينظم الحقوق العقارية التي تكون محلا للحيازة⁸

ونتيجة لمحدودية عقد الشهرة قام المشرع الجزائري كما ذكرنا أنفا إلى إصدار قانون 07-02⁹، و بعد سنة من إصدار هذا القانون صدر مرسوم تنفيذي رقم 08-147¹⁰.

و من خلال هذا سوف نقسم هذا الجزء الأول إلى جزأين :

1-محتوى إجراءات التحقيق العقاري

2-الغاية من إصدار هذا القانون.

1-محتوى إجراءات التحقيق العقاري:

لم يعرف المشرع الجزائري هذا الإجراء في قانون 02/07 بل أشار إلى ذلك في المرسوم التنفيذي 147/08¹¹.

أ-تعريف إجراءات التحقيق:

من خلال المادة 10 من المرسوم 08-147 نستخلص أن مفومه يتمثل في البحث و التحري عن المعلومات و تلقي معلومات تخص واقعة حيازة عقار محل التحقيق و ذلك لتسليم سند الملكية للمعنيين.

ب-خصائص إجراء التحقيق العقاري:

- مرسوم 83-352، مرجع سابق.⁷

⁶-عبد الغني حسونة، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد بوضياف، مسيلما الجزائر، العدد السادس، بدون سنة، ص530.

-قانون 07-02، مرجع سابق.⁹

²-مرسوم تنفيذي 08-147، مؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد، 26، الصادرة في 25/05/2008.

-أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.¹¹

-تدخل مدير الحفظ العقاري لضمان معاينة ملكية عقار عن طريق التحقيق العقاري خلافا لعقد الشهرة¹².
-يضمن تطبيق إجراءات التحقيق العقاري في العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل مارس 1961 و يتم إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري الذي يتم من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا و يتم تسلمه من طرف مدير الحفظ العقاري خلافا لعقد الشهرة الذي يعد و يسلم من طرف الموثق و هذا ما أكدته المادة 16 من قانون 07-02¹³.

و لإجراء التحقيق العقاري لا بد من أن يكون العقار بلا سند ملكية أو حرر بشأنه سند ملكية قبل مارس 1961، و أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة و أن لا يكون خضع لعمليات المسح الأراضي ولا بد أن يكون خاضع للحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية، و أن لا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح، كما لا بد أن تسري عليها مدة معينة لاكتساب الحقوق العينية من تقادم طويل و قصير المذكورين في المادة 827 و 828 من القانون المدني¹⁴.

2-الغاية من إصدار قانون التحقيق العقاري:

يعتبر من أهم الدوافع المؤدية بالمشروع الجزائري إلى إستحداث هذا القانون هي تلك السلبات التي التي خلفها عقد الشهرة و كذا السرعة و السطحية التي شبت عقد الشهرة و التأخر في عملية مسح الأراضي و دور المحدود للموثق.
أ-دور المحدود للموثق:

تنص المادة 02 و 03 من المرسوم 83-352 أن عقد الشهرة المخول القانوني لإعداده هو الموثق و يأخذ صفة القاضي في قبوله أو رفضه للملف و نظرا لعدم معاينة الواقعة المادية للحيازة هذا ما يجعل من إجراءاته تفتقر للدقة، زد على ذلك عدم وجود رقابة إدارية على الموثق أثناء إعداد

4-محمود عبد العزيز، القيد في السجل التجاري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2013، 1-2014، ص48.

-أنظر المادة 16 من قانون 02/07 مرجع سابق.¹³

-الأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.¹⁴

عقد الشهرة كونه يكتفي بتصريحات صاحب الطلب و شهادة الشهود غير خاضعة لأداء اليمين¹⁵

ب-المشاكل المتولدة عن عقد الشهرة:

مرسوم 83-352 تولدت عنه عدة مشاكل هذا ما أدى إلى فشله و خلال المدة من 2002-2007 كانت نسبة القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا و مجلس الدولة المتعلقة بعقد الشهرة 100/07 وكان سببها الإستلاء على أملاك الدولة و مجموعاتها الإقليمية¹⁶.

زد إلى ذلك المنازعات التي تثور بين الورثة على أساس أن عقد الشهرة إستغل بطريقة غير شرعية و ذلك في حالة مطالبة عقد الشهرة بهدف إستبعاد الورثة من التركة¹⁷.

ج- تأخر عملية مسح الأراضي العام:

قلة و ندرة الإمكانيات البشرية و المادية كانت سببا في اللجوء إلى سياسة عقارية أخرى إلى غاية إستكمال عملية مسح الأراضي العام كمرحلة إنتقالية من النظام الشهر الشخصي إلى النظام الشهر العيني¹⁸.

و المشرع الجزائري في 2007 من خلال إصدار قانون 07-02 كان المغزى منه معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و هذا ما أكدته المادة الأولى منه :

(يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقية ع طق تحقيق عقاري).

كما جاء في التقرير التمهيدي حول مشروع هذا القانون في أفريل 2006 أن المبادرة جاءت في سياق التحويل التنموي السريع الذي شهدته البلاد في مختلف الميادين و كذا ضرورة مواكبة الأطر التشريعية الأخرى الصلة بالعقار و سياسة الإستثمار و القروض¹⁹.

-محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص215.15

3- صويلح بوجمعة، دراسة في القانون 07-02، مؤرخ في 2007/02/27، مجلة الفكر البرلماني العدد 16، ماي 2007، ص10.

1- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012، ص87.

2- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص129.

-محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص290.19

و عليه فإن المشرع الجزائري فعل كل ما يلزم من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من خلال قانون 07-02 فجاء بهذا القانون لمعالجة سلبيات التي خلفها عقد الشهرة و هذا ما أكده مشروع عرض أسباب القانون 07-02 بأن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري يكمن في المساويء الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المرسوم 83-352.²⁰

فعقد الشهرة كان يتميز بالسرعة و بساطة إجراءاته إذ يتم بطلب من طالبه و بحضور شاهدين الذي يأتي بهم من طالب عقد الشهرة و لعدم مصداقية التصريحات المقدمة من

طالب عقد الشهرة و الشهود جاء قانون 07-02 لتدارك مجمل النقائص و لمعالجة

هذه السلبيات عن طريق التحقيق العقاري و ذلك من تنقل أعوان المحافظة العقارية لإجراء التحقيقات و التحريات بهدف الوصول إلى تسليم سندات الملكية العقارية للمعنيين.

إن تحقيق هذا الهدف يتطلب سياسة عقارية فعالة للوصول إليها ببدل مجهودات مضاعفة من طرف الدولة و هذا ما حاول المشرع الجزائري تجسيده في إطار قانون 07-02.

زد على ذلك فإن الجزائر تريد الاندماج في المنظمة العالمية للتجارة و أن إندماجها يترتب عنه إستقرار المستثمرين الأجانب عن طريق شراء ملكيات خاصة لها سندات مثبتة

لإستقرار المعاملات التجارية و دعما للإستثمارات الوطنية و الأجنبية²¹.

و نظرا لأن عملية مسح الأراضي تمس المراكز القانونية لحقوق الأفراد حول ملكيتهم العقارية و الحقو العينية المتعلقة بها²²، و مادام المسح عمل فني يقوم به أعوان المسح الأراضي التابعون للولاية²³ و حسب نص المادة 02 فقرة 02 من قانون 07-02 فإن إجراء التحقيق العقاري يشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات الملكية أو التي

حررت بشأنها سندات ملكية قبل مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية

- عمر حمدي باشا، ألية تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومو، الجزائر، 2013، ص 128.²⁰
1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 50.

2- لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، 1-2013، ص 18.

- مجيد خلفوني، العقار في قانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 140.²³

ثانيا: إجراءات التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه:

بالعودة إلى ما ذكرنا في الجزء الأول نجد أن المشرع الجزائري جاء بمجموعة من الإجراءات لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري كما أن كل تشريع و له نقص لأنه فكر إنسان و ليس قرآن و هذا ما يظهر منازعات و هذا ما سنتطرق إليه في هذا الجزء من خلال دراسته في قسمين:

1- إجراءات التحقيق العقاري

2- المنازعات الناتجة عن طريق التحقيق العقاري

1- إجراءات التحقيق العقاري:

للجوء إلى إجراءات التحقيق لأبد من مجموعة من الإجراءات منها ما يقوم بها صاحب الطلب و منها ما تعود لمديرية الحفظ العقاري.

أ- الإجراءات التي يقوم بها صاحب الطلب:

يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي حائز بمفهوم المادة 823 من القانون المدني التي تنص على مايلي:

(الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبث خلاف ذلك).

و عليه فإن الشخص الطبيعي أو المعنوي حائزا أو مالكا لسند الملكية قبل مارس 1961 له الحق طلب فتح تحقيق عقاري أمام مديرية الحفظ العقاري و ذلك بعد إيداع طلب و يكون هذا الطلب بصفة فردية أو جماعية و يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة هذا الطلب لكي ينتقل لمعاينة الملكية العقارية و التحقيق حول مصداقية الحياة الممارسة من طرف الحائز ، إضافة إلى تلقي تصريحات المعني و أخيرا يحرر المحقق محاضر التحقيق و المتبثة في محضر مؤقت و محضر نهائي حسب الحالة و تنص المادة 06 من قانون 02-07²⁵، على أنه:

(يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

-قانون 02-07، مرجع سابق. 24.

-قانون 02-07، مرجع سابق. 25.

غير أنه يمكن فتح تحقيق بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية أو عصرية).

ما يظهر من هذه المادة أن إجراء التحقيق العقاري يتم بصفة فردية في أي وقت بناء على طلب المعني أو بصفة جماعية بموجب قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية.

ففي التحقيق الفردي يوجه الطلب في إستمارة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي و يجب أن يتضمن الطلب حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147²⁶:

-الإسم و اللقب المعني ، إسم الأب و تاريخ و كان ولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب.

-صفة صاحب الطلب إن كان حائزا أو مالكا في الشيوخ.

-الأعباء التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب و يرفق الطلب ب:

-مخطط طوبوغرافي للعقار به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري.

-كل وثيقة تثبت صاحب الطلب لحقه.

-مقابل تسليم وصل إستيلاء.

أما إذا كان صاحب الطلب له سند محرر قبل مارس 1961 فيضيف سند الملكية هذا ، و عند

إستلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني بالتحقيق لا تشمله الأشغال الجارية

بخصوص عملية مسح الأراضي²⁷.

في حالة قبول الطلب يصد مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل شهرين

من تاريخ إستيلاء الطلب، و يقوم بإرسال ذلك المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص

-مرسوم تنفيذي 08-147، مرجع سابق.²⁶

1-- مسعود رويصات، نظام السجل في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة حاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 67.

إقليميا الذي يقوم بإلصاق المقرر بالبلدية لمدة 15 يوم قبل التنقل المحقق العقاري إلى عين المكان و ذلك لإعلام الجمهور و تقديم إعتراضات و إحتجاجات و هذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 08-147²⁸.

ب- الإجراءات التي يقوم بها مديرية حفظ العقاري:

أما التحقيق بصفة جماعية تبادر الدولة (الولاية و البلدية) بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

و عليه بعد إستلام الملف و قبوله يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر بتعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي على البيانات المذكورة في مقرر فتح التحقيق بصفة فردية²⁹.

و تنص المادة 09 / 02 من القانون 07-02 على مايلي:

(يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة).

وعليه فإن تحقيق العقاري يقوم به المحقق العقاري الذي تم تعيينه من قبل مدير الحفظ العقاري

الولائي ويتم تعيينه من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، ويقوم المحقق بعد الإنتهاء من

التحقيق بتحرير محضر مؤقت في غضون 15 يوم على الأكثر من إنتقاله إلى مكان تواجد العقار و يسجل فيه نتائج التحقيق³⁰.

و يتم النشر عن طريق اللصق هذا المحضر في مقر البلدية و ذلك مدة 30 يوما قصد تمكين

كل ذا مصلحة من حقوقه عن طريق تقديم إحتجاجات أو إعتراضات طبقا لنص المادة 02/12 من المرسوم التنفيذي 08-174.

و بعد إنتهاء هذه المدة و عدم تقديم أي إحتجاج يجر المحقق العقاري محضر نهائي الذي يقر ملكية المطالب بها ما لم يتبث عكس ذلك.

-المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.²⁸

3-التعليمية رقم 03، مؤرخة في 2008/09/27 تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية و تسليم السندات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة العدل.

-المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.³⁰

بعدها يقوم بانتقال مع مهندس خبير عقاري³¹، بحضور صاحب الطلب و على نفقته من أجل وضع معالم وجود العقار و إعداده محضر يكون مرقما بمخطط طوبوغرافي يشير فيه إلى معالم حدود و رقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري³².

بعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق الأولية يرسل محضر المؤقت و المحضر النهائي و جميع الوثائق المتعلقة بهم مرفقا بملف الذي يتعلق بطلب التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري

الولائي قصد إعداد مقرر التقييم العقاري أو رفض التقييم العقاري في حالة ما إذا كانت النتائج سلبية.

و في الحالة الأولى يتم إرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا ليقوم بتنفيذه و ذلك بإشهار و إعداد سند الملكية، و على هذا يعد المحافظ العقاري سند الملكية الذي يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بتسليمه للمعني.

و ما تجدر الإشارة إليه أنه في حالة إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء تحقيق العقاري الفردي ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري أما بالنسبة للسندات المعدة في

إطار الإجراء الجماعي لتحقيق العقار فإنها معفاة من هذا الرسم³³.

2- المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري:

قد تشور منازعات أثناء السير التحقيق العقاري و الجهة المختصة في فصل في هذ المنازعات هي مديرية الحفظ العقاري و عليه فإن النتائج المؤقتة التي يدرجها المحقق العقاري في المحضر المؤقت الخاضعة لعملية التعليق و النشر يمكن أن تنشأ منازعة من خلالها تبين صاحب الطلب و من يهمهم الأمر و ذلك لتقديم الاعتراضات و الإحتجاجات كما يقوم المحقق العقاري بمحاولة صلح بين الأطراف، هذا بعد تسجيل الإحتجاجات و يكون بعد 08 أيام من تاريخ تقديم الإحتجاجات³⁴.

2-أمر 95-02 المؤرخ في 01/02/1995 المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري ،جريدة رسمية ،عدد20،الصادرة في 16/04/1995.

و كذا مرسوم تنفيذي 95-95 مؤرخ في 06/03/1995 يتضمن كفاءات تنظيم مهنة مهندس خبير عقاري و سيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة،جريدة رسمية،عدد17،الصادرة في 13/03/1995.

-المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.³²

-التعليمية رقم 03، مرجع سابق.³³

-مرسوم تنفيذي 08-147، مرجع سابق.³⁴

و في حالة نجاح محاولة الصلح يجرى محضر الصلح و يواصل الإجراء مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الإنفاق³⁵، و يمضي عليه كل من المحقق العقاري و أطراف النزاع و يقوم المحقق بتحرير محضر نهائي و يسلمه مع محضر الصلح مرفقا بالملف و التقرير الفصل مدير الحفظ العقاري الولائي³⁶.

و في حالة فشل محاولة الصلح فنصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147:

(يجري المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل محضر بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أسباب إجراء التحقيق العقاري المؤقت و أن للطرف الذي يقدم إحتجاجا أو إعتراضا في أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون 07-02 المذكور سابقا).

كما ينتج عن عمليات إعداد سندات الملكية بموجب تحقيق عقاري عدة منازعات منها الإعتراضات و الإحتجاجات التي أسفرت عنها فشل محاولة الصلح و منها ما تنشأ إثر تصريحات كاذبة من صاحب طلب التحقيق و يختص بها القاضي الجزائري أي هذه الخاصة بالإدعاءات الكاذبة.

و منها نزاعات في حالة صدور مقرر التقييم النهائي و تتم عرض هذه المنازعات أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، فهناك من يختص بها القضاء العادي (العقاري و الجزائري) و منها ما يختص بها القضاء الإداري و هو التي تم في إطار عملية جماعية.

خاتمة:

من خلال دراستنا للقانون 07-02 و مرسوم التنفيذي 08-147 قد توصلنا إلى أن التحقيق العقاري هو إجراء إستحدثه المشرع الجزائري لمعالجة سلبيات عقد الشهرة و لتفعيل عملية مسح الأراضي لكن رغم ما ذكرنا أنفا من إيجابيته إلا إنه بشر يخطئ و له مساوئء تتمثل في:

-إنعدام الإمكانيات البشرية و المادية لمدير الحفظ العقاري مما يصعب عملية التحقيق و التنقل إلى العقار المراد التحقيق فيه.

-إستحالة إحترام الأجل القانونية للعدد الهائل من الملفات المتواجدة لمصالح مدير الحفظ العقاري.

-تعليمة رقم 03، مرجع سابق.³⁵

⁴-زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية: مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص90.

و عليه نود أن نختتم بإقتراحات حسب إعتقادنا البسيط:

-وجوب تسخير إطار بشري مؤسسي كفيل بعملية لتطهير مع التعاون مع وكالات و مصالح المسح الأجنبية للاستفادة من الخبرة.

-إنشاء مصالح تابعة لمديرية الحفظ العقاري للتكفل بالملفات لتخفيف الضغط على المديرية و لتقريب الإدارة من المواطن.

قائمة المراجع:

أولا: النصوص القانونية

- 1--أمر 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
- 02-الأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
- 3-مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.
- 4-مرسوم 83-352، مؤرخ في 21/05/1983، يبين إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية العقارية، جريدة رسمية، عدد 21، الصادرة في 24/05/1983.
- 5- أمر 95-02 المؤرخ في 01/02/1995 المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية، عدد 20، الصادرة في 16/04/1995.
- 6- مرسوم تنفيذي 95-95 مؤرخ في 06/03/1995 يتضمن كفاءات تنظيم مهنة مهندس خبير عقاري و سيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة، جريدة رسمية، عدد 17، الصادرة في 13/03/1995.
- 7-قانون 07-02، مؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، عدد 15، الصادرة في 28/02/2007.
- 8-مرسوم تنفيذي 08-147، مؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 26، الصادرة في 25/05/2008.

ثانيا: الكتب

- 1-سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.

- 2- عمر حمدي باشا، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 3- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 4- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 5- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

ثالثا: المقالات:

1- صويلح بوجمعة، دراسة في القانون 07-02، مؤرخ في 2007/02/27، مجلة الفكر البرلماني العدد 16، ماي 2007.

2-- عبد الغني حسونة، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، الجزائر، العدد السادس، بدون سنة.

رابعا: الرسائل و الأطروحات و المذكرات :

1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.

2- زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية: مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

3- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.

4- لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، 1-2013.

5- محمود عبد العزيز، القيد في السجل التجاري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014.

6- مسعود رويصات، نظام السجل في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة حاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

خامسا: التعليمات

1- التعليلة رقم 03، مؤرخة في 2008/09/27 تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية و تسليم السندات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة العدل.