

الإجراء التطبيقي للتحقيق العقاري طبقاً لأحكام القانون 07/02

The applied procedure for real estate investigation
in accordance with the provisions of Law 02/07د. لمزري مفيدة¹

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف . ميله .

moufida231977@gmail.com

تاريخ الوصول: 2019/03/26 القبول: 2020/05/02 /النشر على الخط: 2020/06/15

Received: 26/03/2019 / Accepted: 02/05/2020 / Published online : 15/06/2020

ملخص:

إن المشاكل التي عرفتتها عملية مسح الأراضي، والتأخير الكبير فيها دفع بالمشروع إلى إعداد وإصدار القانون 07-02 المؤرخ 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي، ويسمح اختياريًا، وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سندات الملكية، ولقد حاولنا من خلال هذه الورقة البحثية تبين مراحل والإجراءات عملية التحقيق العقاري، أما النتيجة المتوصل إليها أن التحقيق العقاري هو عملية اختيارية تتم بناء على طلب المعني بالأمر، لذلك فهناك عزوف من قبل المالك عن المطالبة به بسبب ضعف التوعية حوله من جهة وتحمل تكاليفه من طرف الطالب من جهة أخرى، وهذا لا يساعد على تطهير الملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية: العقار، التحقيق العقاري، الإجراء التطبيقي، الملكية العقارية، تطهير الملكية العقارية.

Summary :

The problems experienced by the land survey process, and the significant delay in it, prompted the legislator to prepare and issue Law 07-02 of February 27, 2007 establishing a procedure for examining the right to property and handing over title deeds through a real estate investigation, executive Decree No. 08-147 of May 19, 2008, related to real estate investigations and delivery of title deeds, is applied in parallel with the conduct of the general land survey process, and optionally, and in short periods of time, allows people to view private property rights and hand in title deeds, we have tried through this research paper to show the stages and procedures of the real estate investigation process. As for the result, the real estate investigation is an optional process that is carried out at the request of the person concerned, therefore, there is a reluctance on the part of the owner to claim it due to poor awareness about it on the one hand and its costs being borne by the student on the other hand, and this does not help to cleanse real estate property.

key words :

Real estate, real estate investigation, applied procedure, real property ownership, real property clearance.

مقدمة

للعقار 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 ومصدرا لصراعاتهم المستمرة.

لقد عرفت السياسة العقارية في الجزائر تطورات مختلفة تحكمت فيها العوامل التاريخية والسياسية والاقتصادية خاصة بعد الاستقلال، أين حاولت أن تتبنى سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية وتسوية الوضعية العقارية بنصوص وطنية، وظهر ذلك بجلاء بصدور العديد من التشريعات القانونية أهمها الأمر 74/75 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾، الذي يمثل مرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، والذي كان ينتظر منه أن يساهم وبقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية لذا عزز بمرسومين أساسيين هما المرسوم رقم 62/76 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح العام⁽³⁾، والرسوم 63/76 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾، والتي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام، بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري ويكون ذلك مناط عمليات الشهر العيني، إلا أن عملية المسح العام عرف تأخيرا معتبرا لأسباب مادية وبشرية، تطلبت رصد إمكانيات ضخمة لإنجاح العملية، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى اتخاذ آليات بديلة تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري فتم إصدار المرسوم 83-352 المؤرخ 21 ماي 1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد شهر المتضمن الاعتراف بالملكية⁽⁵⁾، إذ يعتمد عن تحرير هذا العقد على الحيابة باعتبارها المظهر الحقيقي لحق الملكية، غير أن هذا الإجراء طرح عدة إشكاليات على الساحة العملية، خاصة ما يتعلق منها بالتصريحات الكاذبة أمام الموثق، التي يدلي بها الأشخاص للحصول على سندات قانونية دون وجه حق وكذا الفهم والتطبيق السيئ للنصوص القانونية، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى إلغاء أحكام عقد الشهر⁽⁶⁾، واستبداله بإجراء جديد هو المسح بناء على الطلب أو التحقيق العقاري بموجب القانون 07-02 المؤرخ 27 فيفري المتضمن إجراء لمعاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽⁷⁾، والرسوم التنفيذي رقم 08-

(2) الأمر 74-75 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر 18 نوفمبر 1975.

(3) المرسوم 62-76 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976.

(4) المرسوم 63-76 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن إعداد تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976.

(5) المرسوم 83-352 المؤرخ 21 ماي 1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر 24 ماي 1983.

(6) ألغيت بموجب المادة 19 من القانون 07-02 والتي جاء فيها: « يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ 8 شعبان عام 1403 هـ الموافق 21 مايو سنة 1983 والمتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على الملفات المودعة لدى

الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية»

(7) القانون 07-02 المؤرخ 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،

ج ر عدد 15، صادر 28 فيفري 2007.

347 المؤرخ 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽⁸⁾، ومن أجل إجراء عملية التحقيق العقاري على الميدان يجب المرور بعدة مراحل وإتباع الإجراءات معينة وعليه نطرح الإشكالية التالية:

ما هي مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي وكذلك المنهج القانوني.

وقد قسمنا الدراسة إلى:

أولاً: دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري.

ثانياً: مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.

ثالثاً: مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

أولاً: دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري

إن المشاكل التي عرفتها عملية مسح الأراضي، والتأخير الكبير فيها دفع بالمشروع إلى إعداد وإصدار القانون 07-02 المؤرخ 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي، ويسمح اختياريًا، وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سندات الملكية وفيما يلي إيضاح لبعض الأسباب والدوافع لإصدار قانون التحقيق العقاري.

لقد تضمن المرسوم 352/83 المؤرخ 21 مارس 1983 المتضمن إعداد الشهرة بإجراءات بسيطة وسريعة للاعتراف بالملكية وشكلت هذه المحدودية نقص حقيقي في مصداقية عقد الشهرة للأسباب التالية:

1- الدور المحدود للموثق:

خولت المادتين الأولى والثانية من المرسوم 352/83⁽⁹⁾، صلاحية الموثق المختص إقليمياً من تلقي ملف طلب عقد الشهرة، ودراسة كل الوثائق التي يتطلبها إعداد العقد وتقدير شهادة الشهود، ومن خلال نص المادتين نلاحظ أن الموثق يأخذ صفة القاضي في قبوله أو رفضه الملف، ويجب أن يبرر حالة الرفض كتابياً كي يتمكن صاحب المصلحة اللجوء إلى القضاء، ويبدو جلياً النقص الواضح لتدابير هذا المرسوم طالما أن الموثق لا يعاين الواقعة المادية للحيازة، ويكتفي بتصريح شرعي للحائز، وشهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية، وهي نقائص جوهرية شكلت أساساً في أسس إلغاءه⁽¹⁰⁾.

2- تأخر رد ممثل أملاك الدولة:

⁽⁸⁾ المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر 25 ماي 2008.

⁽⁹⁾ أنظر المادتين 1 و2 من المرسوم 352/83 المؤرخ 21 مارس 1983، مرجع سابق.

⁽¹⁰⁾ تم إلغاء عقد الشهرة بموجب المادة 19 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق.

ألزمت المادة الثالثة(03) من المرسوم 83-352⁽¹¹⁾ الموثق إعلام مدير أملاك الدولة لإبداء رأيه حول طبيعة القانونية للعقار المعني بالإجراء، و يجب على مدير أملاك الدولة إبداء رأيه في ذلك في أجل 04 أشهر تسري من تاريخ تلقيه الطلب المشار إليه، غير أنه كثير ما يتقاعس مدراء أملاك الدولة عن واجب إبداء أرائهم بشأن الالتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة، وكان ذلك سبب من أسباب الاستيلاء على الكثير من الأملاك الوطنية العامة والخاصة.

3- تأخر رد رئيس المجلس الشعبي البلدي:

بهدف تفادي إعداد عقد الشهرة على عقارات تابعة للمحافظة العقارية للبلديات، ألزم المشرع بموجب المادة الثالثة(03) من المرسوم 83-352 بضرورة إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بموقع العقار لإبداء رأيه، ورتب المشرع عند نهاية آجالها دون رد إمكانية تحرير المحرر الرسمي من قبل الموثق، ويسبب هذا التدخل المحدود لرئيس المجلس الشعبي البلدي، عند الاكتفاء برد حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بإجراء محرر الشهرة لم يكن كافياً لإبداء الإعترافات الجديدة، بل في كثير من الحالات ما تم إعداد عقود الشهرة في غياب رد ممثلي البلديات مما شكلت حالات للاستيلاء على الأملاك العقارية للبلدية.

ثانياً: مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

كان من المفروض أن يستجيب المرسوم 83-352 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، والمتضمن الاعتراف بالملكية إلى أهداف التطهير العقاري في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، إلا أن الهدف النظري خلف في المقابل حالات واسعة من الاستيلاء على الأملاك العقارية، لذلك تضمن القانون 07-02 تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري مما يتعين علينا تعريفه وشروط إجرائه وأهدافه.

1- تعريف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري:

لقد نصت المادة 05 فقرة 1 من القانون 07-02 المتعلق بإجراء معاينة الملكية وتسليم لسندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه: «يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي: -معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت...».

أما التعليم رقم 03 المؤرخة 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، فقد عرفته على أنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري وينصب هذا الإجراء على العقارات غير المسوَّحة من نوع الملك الخاص، والتحقيق العقاري قد يكون فردياً أو جماعياً⁽¹²⁾.

2- شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري:

تنص المادة 02 من القانون 07-02 على أنه: «يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 2 نوفمبر 1975 مهما كانت طبيعته القانونية.

(11) أنظر المادة 03 من المرسوم 83-352، مرجع سابق.

(12) أنظر التعليم رقم 003 المؤرخة 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، 2008 ص 2-3.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية».

وبنيت المادة 04 من نفس القانون أنه يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية في مفهوم المادة 02 أعلاه، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل معاينة حق الملكية العقارية وتسليمه سند بذلك.

3- أهداف معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري:

جاء في مشروع قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، أن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات، أصبحت حتمية أما الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة، أو تمويل نشاط فلاحي 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 الموروثة عن الاستعمار عند الاستقلال، التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة، وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري، ومن خلال هذا المشروع نستنتج أن هناك عدة أهداف يسعى المشرع إلى تحقيقها يمكن إجمالها فيما يلي:

- معالجة ما خلفه العمل بعقد الشهر من سلبيات.
- تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل 01 مارس 1961.
- تفعيل عملية مسح العقاري على كافة التراب الوطني⁽¹³⁾.

ثالثا: مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تعتبر عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري 07-02 عملية جوازية بمقتضاها يجوز لكل حائز بدون سند في مفهوم المواد 823 وما بعدها من القانون المدني⁽¹⁴⁾ في الملكيات التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي بعد، أو للملاك الحائزين على سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية القانونية لها، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، المختص إقليميا يتضمن الدعوة أو طلب المعاينة القانونية والمادية، بحسب الحالة للأمالك العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم حدودها.

1- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري:

يتم فتح التحقيق العقاري عن طريق توجيه طلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وذلك استنادا إلى نص المادة 04 من القانون 07-02 التي جاء فيها: « يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة

⁽¹³⁾ أنظر التعليمية 03 المؤرخة 2008/02/27 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري، مرجع سابق.

⁽¹⁴⁾ الأمر 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر 30 سبتمبر 1975، المعدل والتتم بالقانون 07/05 المؤرخ

13 ماي 2007، ج ر عدد 31، صادر 13 ماي 2007.

شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 12 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكية وتسليمه سند ملكيته توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم».

وبناء على ذلك صدر المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽¹⁵⁾، حيث بنت المادة 03 منه محتوى الطلب الكتابي والمودع بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري وقوامه ومساحته وتاريخ بدء الحيازة، وهوية الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشيوخ⁽¹⁶⁾، وعند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية والأعباء التي يكون العقار مثقلاً بها، وتعيين المستفيدين منها، وكذا أسماء الشاغلين المجاورين.

وهذا يجب أن يرفق طلب وجوبياً بالملف التقني الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز، ووثائق الحالة المدنية مرفقا وجوباً بمخطط طوبوغرافي وبطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب⁽¹⁷⁾.

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

كما يتعين فتح سجل الشكاوي مرقم ومفتوح لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري، ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع، ويفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص.

2- دراسة الطلب:

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، حائز، مالك فردي أو في الشيوخ، يتحقق إذا من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطاً، يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية:

2-1- مقرر فتح التحقيق العقاري:

إثر تسجيل الطلب، أو في حالة ما إذا تم قبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري والذي يتضمن:

- اسم، لقب ورتبة العون المحقق.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهراً ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- اسم، ولقب أب صاحب أو أصحاب الطلب.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ خلال شهر (01) على الأكثر، ابتداءً من تاريخ استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشر (15) يوماً، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، وفي حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق⁽¹⁸⁾.

(15) المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

(16) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147 مرجع سابق.

(17) أنظر التعليمات 003 المؤرخة 27 سبتمبر 2008، مرجع سابق، ص 4-5.

2-2- أما عن حالات فتح التحقيق العقاري:

تنص المادة 06 من القانون 07-02 على ما يلي: « يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت. غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية» وبناء على نص المادة نتوصل إلى أن هناك حالتين لإجراء المعاينة وهما:

الإجراء الفردي (التحقيق العقاري الفردي)، والإجراء الجماعي (التحقيق العقاري الجماعي).

ففي حالة عملية تحقيق جماعي، فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب القرار الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة، التي تساوي خمسة عشر (15) يوم على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلب لدى المديرية الولائية للحفاظ العقاري ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق. وفي هذا الشأن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخ منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة، الضرائب، الأوقاف، البناء والتعمير، والمصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم.

إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية، وتفرق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية بنفس الوثائق التي يقدمها طالب التحقيق الفردي والمذكورة سابقا في طلب فتح تحقيق، وتتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية، وتدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة.

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المدوع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب وقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم والمختوم من قبله المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري المتلمس بصفة فردية⁽¹⁹⁾.

ويفتح أيضا سجل الشكاوى مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري بعدها يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري الذي سوف يقوم بالتحقيق العقاري.

3- سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية):

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة، فور تعيينه وقبل أي تنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان.

3-1- الأعمال التحضيرية:

تمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتسهل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار.

ولأجل ذلك يطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية: الذي يضعها المدير في متناوله:

⁽¹⁸⁾ أنظر التعليمية 003 المؤرخة 22 سبتمبر 2008، مرجع سابق، ص5.

⁽¹⁹⁾ أنظر التعليمية 003 المؤرخة 27 سبتمبر 2008، المرجع السابق، ص6.

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁽²⁰⁾ (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي).
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزأ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي).
- مخطط مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمحمل عمليات نزل الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية⁽²¹⁾.
- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها، والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- مخططات المجموعات الغابية.
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجد على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية.
- مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة «عرش».
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987

(22)

3-2- التثقل إلى الميدان:

عند وصوله إلى الأمكنة يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، يسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، الجاور، المعارض، صاحب حق عيني) ويشرع بعدها في التعرف على العقار.

تدوين المعلومات المستقتة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض، ثم يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب، ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين الجاورين، يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود، وأنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة.

يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه، وكذا الحقوق العينية أو الارتفاقات الايجابية أو السلبية، وبعد تعرفه على العقار يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحياة، ولهذا الغرض يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شروط الحياة والتي سبق الحديث عنها.

وعلى إثر التحريات، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المستقاة من خلال التحقيق ويتأكد المحقق من أن العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية، وليس من الطبيعة القانونية وقف، ويستند لهذا الغرض على المعلومات المتحصل عليها بالمحافظة العقارية⁽²³⁾، مصالح أملاك

(20) القانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1954، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر عدد 6، صادر 7 فيفري 1984.

(21) أنظر التعليم رقم 003 المؤرخ 27 سبتمبر 2008، مرجع سابق، ص 7.

(22) قانون رقم 87-19 المؤرخ 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 46 صادر 18 أوت 1987.

الدولة، البلدية لدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانه إفادته، وإذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين، المذكورين أعلاه، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار، يتعين عليه إذا تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن، وبعد ذلك يقع على المحقق العقاري تحديد، على أساس الزعم، الأقوال والشهادات التي تم الحصول عليها، هل العقار المستغل بصفة فردية أم في المشاع.

3-3- تدوين نتائج التحقيق:

بعد التحقق الميداني: وفي الخامسة عشر (15) يوم ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار يجز المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات ويدرج كذلك الأقوال، الشهادات، المعاينات والتحليل التي أدت نتائج التحقيق، يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة 30 يوم، بمقر البلدية قصد إثارة احتجاجات واعتراضات محتملة، ومن ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه.

بعد انتهاء أجل 30 يوم المذكورة أعلاه، وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق المحضر النهائي، يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك، ويشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري وعلى نفقة صاحب طالب التحقيق، بحضور المحقق.

4- تكريس نتائج التحقيق العقاري:

بعد الانتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

4-1- إعداد مقرر التقييم:

على أساس الملف المشار أعلاه، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر التقييم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري وضع معالم العقار الموضوع للتحقيق⁽²⁴⁾.
ينجز المهندس الخبير العقاري الملتزم منه العملية المطلوبة، وبعد محضر وضع المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم، يرسل محضر وضع المعالم والمخطط الطبوغرافي المتسم إلى المحقق العقاري.
يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

2-2- إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية:

يقوم المحافظ العقاري بموجب مقرر التقييم، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 السابق الذكر.
يشكل هذا الإجراء، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ 25 مارس 1976 المعدل، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

⁽²³⁾ أنظر التعليمات رقم 003 المؤرخة 27 سبتمبر 2008، مرجع سابق، ص 8-10.

⁽²⁴⁾ أنظر التعليمات رقم 003 المؤرخة 27 سبتمبر 2008، مرجع سابق، ص 10-11.

إثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي، ليسلمه صاحب طلب التحقيق.

وفي حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ، يجرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو وكالة موثقة.

بمناسبة هذا الإشهار، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح مارس 1961، لكن فقد ذلك حدثه، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مخصصة إقليمياً، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

— إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثه بمحفظ عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري التعليمات للمحافظ العقاري المعني، قصد شطب الإجراء أصل الملكية⁽²⁵⁾.

— إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الآخر التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

5- التكفل بالاحتياجات والاعترافات:

يمكن أن تثار احتياجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء.

يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون (30) يوم والذي يبدأ سريانها، ثمانية (08) أيام بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت.

تدوين هذه الاحتياجات والاعترافات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي.

على المحقق أن يحدد جلسة صلح ثمانية (08) أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض.

عند الاقتضاء، وقبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من

طرف المالكين أو الحائزين الجاورين أو من طرف شخص يدعى بأحقية على حق عيني على العقار المعني.

5-1- حالة محاولة الصلح الفاشلة:

في حالة ما إذا جاءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح، الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف.

يبين هذا المحضر أن الإجراء موقوف من الطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ المحضر لرفع دعوى

أمام الجهات القضائية المختصة.

يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي الآجال المحددة لتقديم الدعوى القضائية⁽²⁶⁾.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار

الدعوى القضائية.

⁽²⁵⁾ أنظر التعليمات 003 المؤرخة 27 سبتمبر 2008، مرجع سبق ذكره، ص 12.

⁽²⁶⁾ أنظر التعليمات 003 المؤرخة 27 سبتمبر 2008، مرجع سبق ذكره، ص 13.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 السالف الذكر، التي تقضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني وبدون عليها تعيين العقار، وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه من طرف المحافظ العقاري الولائي بإشهار الدعوى القضائية، الطالب أو الملغي بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قرار قضائي.

يبلغ أيضا الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

في حالة عدم تقديم الدعاوي القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري⁽²⁷⁾.

6- التدابير الواجب اتخاذها في حالة تصريح غير صحيح أو وثائق مزورة:

في حالة التصريح غير صحيح أو تقديم وثائق مزورة، فقد جاء في المادة 18 من القانون 02-07 المؤرخ 27 فيفري 2007: « في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعاوي قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية» وبناء على نص المادة السالفة الذكر فعلى مدير الحفظ العقاري القيام من جهة برفع دعوى قضائية للإلغاء التقييم العقاري المعني، ومن جهة أخرى تقدم شكوى أما وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

خاتمة

يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه، وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كما يريد إلا أن عملية المسح عرفت تأخرا كبيرا وذلك بسبب:

- 1- نقص الوسائل المادية والبشرية المخصصة للعملية.
- 2- نقص التوعية والتكفل الإعلامي بالعملية (الاكتفاء فقط بالبلاغات والاستدعاءات) الموجهة للملاك الحائزين من طرف المحافظات العقارية.

عدم تجاوب الملاك و الحائزين مع عملية التقييم العقاري.

وهذا ما دفع بالمشروع إلى إيجاد آلية أخرى تساعد في عملية التطهير العقاري وتغطي النقص الموجودة في عملية المسح، لذلك لجأ إلى إصدار القانون 02-07 المؤرخ 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وخاصة و أن المشروع و من خلال النصوص المنظمة له، أستدرك معظم ما تم إغفاله بقانون الشهرة، وشهادة الحيازة وغطى مختلف النقص الواردة بهما ولكن رغم كل الايجابيات الموجودة في الإجراء إلا أنه:

- 1- إجراء اختياري يتم بناء على طلب المعني بالأمر وهذا لا يظهر الملكية العقارية مقارنة مع المسح العام للأراضي.

(27) أنظر التعليمية 003 المؤرخة 27 سبتمبر 2007، مرجع سابق، ص 13-14.

- 2- أن القانون 07-02 أعطى صلاحيات واسعة لإدارة الحفظ العقاري الولائية إلا أنه لا يمكن الاعتماد عليه بصفة أحادية لإنجاح عملية التطهير العقارية الشاملة.
- وبناء على ما سبق ذكره نقتراح التوصيات التالية:
- 1- تفعيل دور المحافظ العقاري، ووضع إطار بشري ومؤسسي كفيل بإنجاح عملية التطهير لتلافي النقائص والعيوب المسجلة في مرحلة ما قبل 2006.
- 2- وضع سياسة واضحة لتفعيل عملية الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وإلى مباشرة متابعات سنوية ودورية للمصالح المتخصصة في تطبيق هذا القانون.

قائمة المصادر والمراجع:

النصوص التشريعية:

- 1- الأمر 75-74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر 18 نوفمبر 1975.
- 2- قانون 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ 13 ماي 2007، ج ر عدد 31، صادر 13 ماي 2007.
- 3- القانون 84-09 المؤرخ 04 فيفري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر عدد 6، صادر 7 فيفري 1984.
- 4- القانون 87-19 المؤرخ 08 ديسمبر 1984، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 46، صادر 18 أوت 1987.
- 5- القانون 07-02 المؤرخ 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، صادر 28 فيفري 2007.

المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ 25 مارس 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر 13، 1976 أبريل
- 2- المرسوم 76-63 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن إعداد تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1979.
- 3- المرسوم 83-352 المؤرخ 21 ماي 1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة متضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر 24 ماي 1983.
- 4- المرسوم التنفيذي 07-147 المؤرخ 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر 25 ماي 2008.

التعليمات:

1- التعلیمة 003 المؤرخة 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بعمليات التحقیق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، 2008.