

تاريخ القبول: 24/09/2018

تاريخ الإرسال: 2018/03/29

مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة

The Activity of procedure real estate inquiry for cleanse private property

EL MEZOUAR KADDOUR

المزوار قدور

طالب في السنة الثالثة دكتوراه تخصص القانون الخاص الأساسي

mezouarkaddour@hotmail.com

Land activity laboratory

مخبر النشاط العقاري

University of Sidi Bel Abbas

جامعة سيدي بلعباس

الملخص:

لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي حاول من خلاله تطهير الوضعية العقارية المعقدة التي ورثها عن الاستعمار الفرنسي، غير أن قلة التأطير و مشاكل أخرى عرقلت السير الحسن لعمليات مسح الأراضي والتي تعد النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني بالإضافة إلى وجود مساحات كبيرة تفقد لسندات ملكية ، فإن ذلك أدى إلى تعطل المشاريع التنموية التي باشرتها الجزائر في إطار الإصلاحات الاقتصادية والتعهدات التي قطعتها مع شركائها الأجانب في ظل تطوير الاستثمار ومنح الأوعية العقارية لبعث النشاطات، الأمر الذي أدى بتدخل المشرع بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية و الذي على أساسه يسلم سند الملكية لكل شخص يمارس الحيازة القانونية طبقا للمادة 827 من القانون المدني و لكل شخص يدعي حقا عقاريا و لا توجد بحوزته أدلة كافية لإثبات ملكيته أو أن السندات التي يحوزها رغم صحتها فإنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقار .

الكلمات المفتاحية: المحقق العقاري؛ معاينة الملكية العقارية؛ الترقيم المؤقت؛ الترقيم النهائي؛ تسليم سندات الملكية

Abstract :

The Algerian legislator adopted the real land system, in accordance with law number 75-74 dated 12 November 1975, included the cadastral survey and the foundation of the land register , in which he has tried to cleanse the complicated real estate situation hereditary from the French colonialism, however, the lack of supervision and other problems have obstructed the smooth running of the cadastral operations, in addition there are large areas devoid of title without attribution, which prevents the initiated development projects by Algeria in the context of economic reforms made with foreign partners in a dispute to develop real estate investment and give land for the creation of activities, which led legislator to intervene in accordance with Law Number 02/07 dated 27/02/2007 including the foundation action for verification the property of real estate by the survey of real estate and executive decree Number 08-147 dated 19 May 2008, relating to the operations of real estate inquiry and of which the deed of attribution must be given to each person practice legal holding in accordance with article 827 and the following of the civil law , and any individual does not possess a title deed and sufficient evidence to prove the property in spite its authenticity does not reflect the actual situation of the property.

Key Words : Enquiry of the land; verification of the land property ; Temporary numbering; The final numbering ; Delivery of Title deed

مقدمة :

نظرا للوضعية العقارية المعقدة التي خلفها المستعمر الفرنسي من تضارب و عدم التجانس والاستقرار والتي إنجر عنها عدة نزاعات على مستوى القضاء بسبب صعوبة إثبات الملكية العقارية ، تدخل المشرع الجزائري من أجل تسوية هذه الوضعية من خلال إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له و الذي بمقتضاه تبنى نظام

الشهر العيني ، لكن كما هو معلوم فإن هذا النظام يحتاج لتطبيقه عملية تقنية تدعى بعملية مسح الأراضي هذه العملية بالرغم من أنها بدأت في السبعينات إلا أنها لم تتقدم كثيرا إلى غاية يومنا هذا لعدة أسباب من بينها أنها معقدة و مكلفة للغاية إذ تتطلب نفقات باهظة و لصعوبة العملية في حد ذاتها و لأسباب أخرى تخص قلة الإمكانيات المادية و البشرية المؤهلة لهذا الغرض مما إستدعى التفكير في آليات أخرى موازية تضمن تطهير الملكية العقارية الخاصة ، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري لإصدار المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 ، المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية محاولة منه التشجيع للحصول على سندات الملكية في المناطق غير الممسوحة قصد تدعيم عملية المسح.

غير أنه وبسبب الإشكالات العملية التي طرحها الإجراء نظرا لسطحية إعداده كونه يتضمن إجراءات بسيطة وسريعة للاعتراف بالملكية حيث شكلت هذه المحدودية نقص حقيقي وجوهري في مصداقية عقد الشهرة ومن أجل تدارك هذه النقائص عمد المشرع الجزائري إلى إرساء إجراء آخر لمعاينة الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 وذلك قصد تسريع عمليات المسح من جهة والتقليل من المنازعات القائمة بشأنها من جهة أخرى.

هذا من الناحية النظرية لكن من الناحية العملية إذا قارنا بين الوضعيات العقارية التي تمت تسويتها عن طريق عقد الشهرة نجدها أكثر من الوضعيات التي تمت تسويتها عن طريق التحقيق العقاري فمن خلال التقارير التي ترسلها مديريات حفظ العقاري إلى المديرية العامة للأموال الوطنية بخصوص السندات التي سلمت في إطار التحقيق العقاري فهي تقارير سلبية فلم يتم تسوية إلا عدد ضئيل جدا من هذا المنطلق تثار الإشكالية التالية : هل وفق إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية كما كان معول عليه أم لا؟

للإجابة عن هذه الإشكالية إرتأينا تقسيم هذه المقالة إلى مبحثين :

المبحث الأول: مفهوم و إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
المبحث الثاني: آثار التحقيق العقاري و مدى فعاليته في تطهير الملكية العقارية
الخاصة

المبحث الأول: مفهوم و إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
 رغم أن المسح العام للأراضي يشكل الحل الذي يسمح بالتطهير الشامل للوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني إلا أنه يظل هدفا إستراتيجيا و إنجازه النهائي لا يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعية المعقدة للعملية من جهة وما تحتاجه من تكاليف باهظة من جهة أخرى لهذا السبب إستحدث المشرع الجزائري إجراء آخر يتم بالموازاة مع عملية المسح ويساهم في تطهير الملكية العقارية يتمثل في معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري مما يتعين معه البحث في مفهوم هذا الإجراء وبيان شروطه (المطلب الأول) وكذا إجراءات تطبيقه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم و شروط إجراء معاينة الملكية العقارية

لغرض تطهير الوضعية العقارية للأماك غير المسوحة ضمن ما أعتبر مرحلة إنتقالية لنظام الشهر الشخصي تم استحداث آلية معاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 ، لذلك سحاول التطرق إلى مفهوم هذا الإجراء في الفرع الأول ثم نبين شروط تطبيقه في الفرع الثاني.

الفرع الأول : تعريف معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

قبل التطرق إلى مفهوم معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري يجب التذكير في البداية بأن هذا الإجراء ليس إجراء جديد بل كان معمولا به منذ العهد الاستعماري بمقتضى القانون المؤرخ في 26/07/1873 المتضمن إجراء التحقيقات الكلية ، المعروف بقانون فارني warnier و كذا القانونين المؤرخين في 16/02/1897 و 04/08/1926 المتضمنين إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية و هي تتبع نفس الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 حيث تنتهي بتسليم سند ملكية بعد مصادقة الحاكم العام بعد أن يسجل و يشهر بمحافظة

الرهون لكن الهدف من هذه القوانين هو تفتيت ملكية الجزائريين لغرض الاستيلاء عليها من قبل المعمرين فيما بعد⁽¹⁾.

لقد جرت العادة أن التشريعات غالبا ما لا تأتي بالتعريفات تاركة ذلك للفقهاء وهذا ما تم لمسه بالنسبة لإجراء التحقيق العقاري الأمر الذي دفعنا إلى البحث عن تعريف لهذا الإجراء فباستقراء القانون رقم 02/07 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 يمكن تعريفه بأنه إجراء يقوم على التحريات المستقاة ميدانيا من طرف المحققين العقاريين والتي تؤدي في النهاية إلى تحرير محضر يبرز النتائج المتوصل إليها ، فهو إجراء تقوم من خلاله مصالح الحفظ العقاري المختصة إقليميا بالبحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية تنتهي بتسليم سند ملكية⁽²⁾.

الفرع الثاني : شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري

تطبيقا لنصوص القانون رقم 02/07 فإن الاستفادة من هذا الإجراء يتطلب جملة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار محل المعاينة ومنها ما يتعلق بالحيازة.

أولا : الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق

يتطلب تطبيق هذا الإجراء مجموعة من الشروط تتعلق بالعقار محل المعاينة و الطبيعة القانونية له ، و ذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح العقاري و لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو لهم سندات ملكية لكن محررة قبل تاريخ 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية⁽³⁾ وعليه يمكن إجمال هذه الشروط فيما يلي:

الشرط الأول : أن يكون العقار واقعا في منطقة غير ممسوحة

طبقا لما ورد في نص المادة الثانية فقرة أولى من القانون رقم 02/07 فإن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح المنصوص عليها في الأمر رقم 74 - 75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس العقاري و هذا أمر طبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار بالإضافة إلى العقارات التي باشرت فيها مديرية مسح الأراضي

عملية المسح لكن لم يتم إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية وهذه العملية تسمى بالقيد و بما أن المشرع الجزائري لم يفصل بين أعمال المسح و بين القيد الأول فإنه أصبح يظهر نوع من التداخل بين العمليتين حتى أوشكتا أن تكونا عملية واحدة على عكس المشرع العراقي الذي يسمى المسح العام " التحرير التمهيدي " و القيد الأول " بالتسجيل المجدد " (4).

الشرط الثاني: أن لا يحوز صاحب العقار على سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل تاريخ 01-03-1961

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم للعقار كحالة العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 فالمشرع الجزائري أخذ بحجية هذه العقود العرفية و جعل لها مكانة بين الرسمية و يتضح ذلك من خلال نص المادة 328 من القانون المدني الجزائري بالإضافة إلى العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية محررة قبل تاريخ 01/03/1961 و ذلك قصد تطهيرها بإعتبار أن هذه السندات لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية للعقار حيث ثارت بشأنها الكثير من المنازعات(5).

باستقراء نص المادة 2 من القانون رقم 07-02 يتضح لنا بأن المشرع الجزائري حاول معالجة نظام الشهر الشخصي الموروث عن المستعمر الفرنسي و الذي جاء به المرسوم المؤرخ في 21/10/1959 الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية و من أهم السندات المحررة قبل 01/03/1961 هي :

- السندات المحررة وفقا للقانون المؤرخ في 26/07/1873 المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية.
- السندات المحررة و المسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية التي تضمنها القانون المؤرخ في 16/02/1897 والقانون المؤرخ 04/08/1926.
- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات و غيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة.

- القرارات القضائية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه و هي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها.
- عقود قضاة المحاكم الشرعية بحيث كانت هذه العقود تبرم بين المسلمين و تحرر باللغة العربية وفقا لقواعد الشريعة الإسلامية⁽⁶⁾.

الشرط الثالث : أن يكون العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة

لقد استبعدت المادة 03 من القانون 02/07 الأملاك الوطنية من نطاق تطبيق هذا الإجراء حيث أنه وبالرجوع إلى نص المادة 23 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري الذي أعطى تصنيف ثلاثي للأملك العقارية وهي الأملاك الوطنية العامة و الخاصة ، الملكية الخاصة و الأملاك الوقفية ، بالإضافة إلى أراضي العرش التي أحقها المشرع بالأملاك الوطنية الخاصة في نص المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري.

ثانيا : الشروط الخاصة بالحيازة

تمارس الحيازة المنصوص عليها في المادتين 4 و 14 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 وفقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري وذلك كالآتي :

1- مراعاة قواعد الحيازة

تتحقق الحيازة بوضع اليد على العقار أو الحق العيني والانتفاع به من جانب الحائز أو من يقوم مقامه أي الحيازة بالوساطة⁽⁷⁾ وذلك بنية تملكه وبهذا تنطوي الحيازة على عنصرين أساسيين الأول مادي والثاني معنوي سنتطرق لكل منهما فيما يلي :

أ - العنصر المادي

يقوم العنصر المادي في الحيازة على رابطة فعلية تربط الحائز بالعقار محل الحيازة وأن تكون هذه الرابطة قاطعة الدلالة على أن للحائز سلطة حقيقية تجيز له حق الاستعمال والاستغلال وكذا الانتفاع بهذا العقار على أن يكون هذا الإنتفاع بطريقة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الإستمرار .

ب - العنصر المعنوي

أما العنصر المعنوي فيقوم على توفر النية لدى الحائز في إكتساب العقار إذ يشترط في العنصر المعنوي أن يستعمله الحائز بنفسه و لا تجوز فيه الوساطة ذلك أن القصد أمر شخصي لا يتصور توافره في غير الحائز باستثناء غير المميز فقد أجاز له القانون الحيازة بواسطة نائبه وهذا ما نصت عليه المادة 809 من القانون المدني الجزائري⁽⁸⁾.

من خلال ما سبق ذكره يتضح لنا أنه يمكن لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقود ملكيتها ، أن يحصل على سند حيازي يسمى بشهادة الحيازة و التي يمكن أن تكون ضمن مرفقات طلب التحقيق العقاري.

2- ضرورة إكمال مدة الحيازة القانونية

يشترط المشرع الجزائري من خلال المادة 14 من القانون 02/07 من صاحب طلب فتح التحقيق العقاري أن يكون قد أكمل مدة الحيازة المؤدية لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري ، ويكون ذلك إما بالتقدم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية أو السند الصحيح أو 15 عشر سنة في حالة التقدم الطويل⁽⁹⁾ وفي كلتا الحالات يجب على المحقق العقاري أن يتأكد من عناصر الحيازة وله كذلك أن يستعين أثناء التحقيق بجميع الوثائق التي تدعم إدعاءات الحائز بشأن الحيازة الصحيحة.

المطلب الثاني : إجراءات معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة إختيارية خلافا لعملية المسح العام للأراضي التي تتم بصفة آلية و إلزامية حيث يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي حائز بمفهوم المادة 827 من القانون المدني الجزائري أن يبادر بطلب تحقيق عقاري سواء بصفة فردية أو جماعية يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري ويمكن إجمال إجراءات التحقيق العقاري في تقديم طلب فتح تحقيق عقاري (الفرع الأول) فتح التحقيق العقاري (الفرع الثاني) سير عملية التحقيق العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

لقد ميز المشرع الجزائري بين إجراءين في عملية التحقيق العقاري فيمكن أن يلتبس طلب فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في كل وقت أو في إطار عملية جماعية و هذا ما سنتناوله فيما يلي :

أولا - طلبات التحقيق العقاري الملتزمة بصفة فردية

يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية عن طريق تقديم طلب مكتوب باسم شخص طبيعي أو مجموعة من الأشخاص شركاء في الشروع أو من طرف شخص موكل للمطالبة بحق الملكية العقارية⁽¹⁰⁾ أو شخص معنوي يمارس حيازة حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص على عقار معدوم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس من سنة 1961⁽¹¹⁾ حيث يقدم طلب فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا و الذي يقوم بدراسة هذه الطلبات وكذا الملف المرفق به و قد حددت المادة 03 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 محتوى هذا الطلب و الوثائق المرفقة به والذي يتم تحريره وفقا لاستمارة نموذجية حيث يتضمن هذا الطلب البيانات التالية :

- إسم و لقب صاحب الطلب.
- إسم الأب.
- تاريخ و مكان الولادة .
- جنسية ومهنة و عنوان صاحب الطلب.
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشروع.
- كل الأعباء والإرتفاقات الايجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

يكون هذا الطلب مرفوقا بالوثائق التالية :

- مخطط طوبوغرافي للعقار تلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب تبين هذه البطاقة الطبيعة المادية للعقار و مساحته و قيمته و كذا أسماء الشاغلين المجاورين.

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها (12).

بعد ذلك يودع الطلب مرفوق بهذه الوثائق بمديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً ، حيث يتم ترقيمه وإعطائه تاريخ وتسجيله في سجل مخصص لذلك من أجل احتساب بداية آجال التحقيق العقاري ، بعدها يُسلم وصل إيداع للمعني بالأمر يُبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع.

ثانياً - طلبات التحقيق العقاري الملتزمة بصفة جماعية

تجيز المادة 06 فقرة 2 من القانون 02/07 على إمكانية فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية ، في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية ، بهدف تقادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات.

وبالرجوع إلى نص 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 إقليمياً ، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء وعدم المساس بالأراضي الفلاحية حيث يكون هذا القرار محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية إستلام الملفات (13).

يحدد القرار الصادر عن الوالي أو عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية كما يحدد المدة التي تساوي خمسة عشرة
يحدد القرار الصادر عن الوالي أو عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية كما يحدد المدة التي تساوي خمسة عشرة يوماً على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري ملفاً يحتوي على نفس الوثائق المذكورة سابقاً في التحقيق الملتزم بصفة فردية (14) حيث يقوم مدير الحفظ العقاري

بتعليق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخ منه ، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة و الضرائب والأوقاف و البناء والتعمير والمصالح الفلاحية قصد التعليق أيضا على مستوى مصالحهم (15).

كما يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتقييد هذا الطلب في سجل إيداع الملفات المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتزمة بصفة فردية كما يفتح أيضا سجل الشكاوى لتلقي الاعتراضات و الإحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

الفرع الثاني : فتح التحقيق العقاري

يعتبر مدير الحفظ العقاري الولائي المسؤول الأول عن هذا الإجراء الذي يتم تحت سلطته و مراقبته لذلك يقوم بعد إستلامه طلب فتح تحقيق العقاري و قبوله بتعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة بموجب مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلام الطلب(16)، يتضمن هذا المقرر على ما يلي:

- إسم ، لقب و رتبة العون المحقق و موضوع مهمته.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان ، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر إبتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

- إسم ولقب صاحب الطلب و إسم أب صاحب الطلب.
- تعيين العقار المعني بالتحقيق ، حيث يُرسل الطلب الذي بموجبه يتم فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشر 15 يوما قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان (17) أما في حالة عدم قبول الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ صاحب الطلب بذلك على منكرة تسمى بمنكرة رفض الطلب (18).

الفرع الثالث : سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية)

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر التعيين الذي يتوجب عليه تطبيق التدابير القانونية والنصوص التنظيمية ذات الصلة حيث يقوم ببعض الأعمال

تمهيدا وتسهيلا للتحريات التي ستجرى لاحقا لتحديد الحقوق التي تنصب على العقار بعدها ينتقل إلى الميدان لغرض التحقيق والتحرري عن العقار محل التحقيق لذلك سنتطرق للأعمال التحضيرية (أولا) ثم إلى التحقيق الميداني (ثانيا).

أولا - الأعمال التحضيرية :

يقوم المحقق العقاري بعد تعيينه بجمع كل الوثائق المكتوبة والمرسومة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق والتي تساعد في التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار ، لأجل ذلك يجب عليه الإطلاع على الوثائق والمخططات التالية :

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مديريات مسح الأراضي.
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزئ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام و هي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع.
- مخططات مجلس الشيوخ ، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- مخططات الإقليم و مخططات مجلس الشيوخ و مخططات قانون فارني (WARNIER) لسنة 1873 .
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي ، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخططات الطرق أو الأزقة و كذا و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- مخططات المجموعات الغابية.
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة 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 1987/12/08 (19).

ثانيا : التحقيق الميداني (التنقل إلى الميدان) :

ينتقل المحقق العقاري إلى مكان تواجد العقار المعني بالتحقيق في التاريخ المحدد بحضور صاحب الطلب لياشر التحقق من وقائع الحيازة بالنسبة للأملاك التي لا يحوز أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم حيث يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق (20) ، يقوم أيضا بالتأكد من عدم وجود أي إحتجاج على الحدود وأنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة ، كما يتأكد من أن هذا العقار غير مدرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية بعدها يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق حيث يسجل اسم ولقب و صفة كل من : (صاحب الطلب المجاور المعارض ، صاحب الحق العيني) (21) ليتم تدوين فيما بعد كل المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض .

بعد تحليل عناصر المعلومات ، يقوم المحقق العقاري بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار ويتعين عليه تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن ، كما يقع عليه تحديد هل أن العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياخ .

بعد التحقيق الميداني و في خلال خمسة عشرة 15 يوما إبتداء من الإنتقال إلى مكان وجود العقار يحضر المحقق محضر مؤقت التحقيق العقاري (22) ، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي قد تكون وقعت و نتائج التحريات ويدرج فيه كذلك الأقوال و الشهادات و المعاينات و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق و يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق التعليق لمدة ثلاثون 30 يوما بمر البلدية د تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم أي اعتراضات محتملة ليشرع بعدها في وضع

معالم حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري و على نفقة صاحب طالب التحقيق بحضور المحقق العقاري⁽²³⁾.

المبحث الثاني: آثار التحقيق العقاري ومدى فعاليته في تطهير الملكية العقارية الخاصة

إذا ثبت حق طالب إجراء التحقيق العقاري في اكتسابه العقار عن طريق التقدّم المكسب حرر له مسؤول الحفظ العقاري مقررًا بالترقيم العقاري و يتم بعد ذلك إرسال ذلك المقرر مباشرة إلى المحافظ العقاري قصد شهره وبمجرد الإنتهاء من إتمام إجراءات الشهر العقاري يصبح المستفيد من عملية التحقيق العقاري مالكا للعقار يجوز له التصرف فيه ، أما إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري حيث يكون هذا المقرر قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة (5) لما سبق ذكره سنتطرق في هذا المبحث إلى إجراءات تسليم سندات الملكية والمنازعات الناجمة عنها في المطلب الأول ثم إلى دور آلية التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة في المطلب الثاني.

المطلب الأول : إجراءات تسليم سندات الملكية و المنازعات الناجمة عنها

جاء في نص المادة 14 من القانون 07 – 02 أنه إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدّم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري.

الفرع الأول : تحرير سند الملكية وشهره بالمحافظة العقارية

أول أثر من آثار إجراء التحقيق العقاري هو تحرير سند الملكية فعند الانتهاء من التحقيق الميداني والقيام بكل التحريات والتحقيقات اللازمة والضرورية بشأن العقار أو الحق العيني العقاري محل طلب فتح تحقيق ، يعد المحقق العقاري محضر مؤقت والذي قد يتحول إلى محضر نهائي ، يعد على أساسه مقرر ترقيم عقاري تشهر الحقوق العقارية محله.

لذلك فإن تحرير سند الملكية الناتج عن تطبيق هذه الآلية وشهره بالمحافظة العقارية يمر على مراحل وخطوات نص عليها القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بعمليات والمرسوم التنفيذي له 08 - 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وتتمثل هذه الخطوات في إعداد مقرر التقييم العقاري (أولاً) أو إعداد مقرر رفض التقييم العقاري (ثانياً) وشهر الحقوق المقررة وتسليم سندات الملكية (ثالثاً).

أولاً : إعداد مقرر التقييم العقاري

إذا لم تثار إحتجاجات أو إعتراضات على المحضر المؤقت يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي على أسا المحضر النهائي المقدم مقررا للتقييم العقاري بإسم الطالب يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً لغرض التنفيذ و هذا ما نصت عليه المادة 15 فقرة 1 من القانون 02/07 المذكور آنفا على أنه : " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه مقررا يتعلق بالتقييم العقاري بإسم المالك المعني للعقار محل التحقيق " .

إذا لم يفض التحقيق العقاري يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض التقييم مع إبلاغه لصاحب الطلب في حالة طلب تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية و إعلام الولائي في حالة طلب تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية.

ثالثاً : شهر الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري بموجب مقرر التقييم العقاري بشهر الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري و ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث يشكل هذا الإجراء وفقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نقطة الإنطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية⁽²⁴⁾ و يعد هذا التقييم بمثابة قيد أول للعقار المعني إذ بموجبه يعفى المحافظ العقاري من ذكر مراجع أصل الملكية و يعد ذلك إستثناء على قاعدة الشهر

المسبق المقررة بالمادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية و يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحبه (25) و في حالة الشيوخ يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أو وكالة موثقة (26).

و نشير في الأخير إلى أن سند الملكية الذي يكون نتاج عملية التحقيق العقاري يشهر وفق نظام الشهر الشخصي وذلك إلى غاية إتمام إجراءات المسح المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 74/75 حيث بعد ذلك يرقم العقار ترقيما نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري كما نصت على ذلك المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76.

الفرع الثاني : المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري و الجهات المختصة بالفصل فيها

يمكن أن تثار إحتجاجات و اعتراضات أثناء أو بعد معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم تسويتها من طرف المحقق العقاري (أولا) أو عن طريق اللجوء إلى القضاء (ثانيا).

أولا : الإعتراضات على عملية التحقيق العقاري

يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح خلال ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الإعتراض و عند الإقتضاء و قبل إجراء محاولة الصلح ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني فإذا ما كللت محاولة الصلح بإتفاق يحرر المحقق العقاري محضرا للصلح و في هذه الحالة يواصل إجراء التحقيق العقاري آخذا بعين الإعتبار الإتفاق الذي أدى إلى الصلح.

أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل فإنه يحرر محضرا بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور الحكم في الدعوى و أن للطرف الذي أثار الإعتراض الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة خلال شهرين من تاريخ المحضر ، بعدما يرسل المحقق العقاري نسخة من

محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من إحترام آجال طلبات إشهار الدعاوي القضائية و ينفذ المحافظ العقاري الإجراء في الحال بإشهار الدعوى القضائية وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر و ذلك بفتح بطاقة شخصية بإسم صاحب الطلب المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار⁽²⁷⁾.

وفي حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يقوم بإعلام الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق⁽²⁸⁾.

ثانيا : الجهات المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بمعايينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

بالرغم من أن إجراء معايينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يعتبر من بين آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة إلا أن تطبيقه قد يثير منازعات يجب عرضها أمام القضاء ، فمنها ما هو من إختصاص القضاء الإداري ، و منها ما يعود إلى ولاية القضاء العادي.

1- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تتجم المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري عن العملية الخاصة بتسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري في حالتين هما حالة الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري وحالة إلغاء الترقيم العقاري.

أ- الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري

يحق للمعني بالتحقيق العقاري الطعن في قرار مدير الحفظ العقاري إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري لا تثبت حق المعني في الترقيم العقاري خلال مدة أربع 04 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالمقرر بموجب دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة⁽²⁹⁾ ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري⁽³⁰⁾ ، طبقا لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- دعوى إلغاء التقييم العقاري

تنص المادة 18 من القانون 07 - 02 على أنه : " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ."

من خلال نص المادة السابقة يتضح بأن المشرع الجزائري منح لمدير الحفظ العقاري حق اللجوء إلى القضاء إذا تم التقييم بناء على تصريحات غير صحيحة أو على أساس وثائق مزورة ، حيث يقوم برفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري تهدف لإلغاء هذا التقييم .

2- المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري

سبقت الإشارة إلى أن المحقق العقاري مجبر على إجراء محاولات صلح بين أطراف النزاع ففي حالة نجاح هذه المحاولة يحزر محضرا للصلح و الذي تؤخذ نتيجته بعين الإعتبار عند تحرير المقرر النهائي ، أما في حالة عدم التوصل إلى إتفاق يحزر محضرا بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف و أن للطرف الذي قدم إحتجاجا أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة (31) و المتمثلة في القسم العقاري(32) بالمحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار محل التحقيق و هذا أمر طبيعي ما دام القانون رقم 02/07 مبني على أساس التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني.

للإشارة فإنه يجب إشهار العريضة الإفتتاحية في حالة رفع دعوى قضائية خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المحددة بشهرين من تاريخ إستلام المحضر المؤقت من طرف المحافظ العقاري و ذلك بالتأشير على هامش البطاقة العقارية المؤقتة(33) المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 ، المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، الذي يفضي إلى فتح بطاقة بإسم الطالب يدون عليها تعيين العقار و كذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية و يعمل مدير الحفظ العقاري عند تبليغه من طرف المحافظ

العقاري الملتزم بوقف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي فإنه يقوم بتبليغ الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك أما في حالة عدم إشهار الدعوى في الآجال المحددة يعلم مدير الحفظ العقاري الطالب أو المعني بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي كانت متوقفة بسبب الإعتراض⁽³⁴⁾.

الفرع الثاني : دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية

على الرغم من التعويل على عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة إلا النتائج كثيرا ما كانت عكسية نظرا للمشاكل العملية و القانونية التي أفرزتها حيث أثقلت كاهل القضاء في النظر إلى هذه المنازعات فكلها إعتبرات جعلت المشرع الجزائري يستحدث إجراء بديل لتطهير الملكية العقارية الخاصة و كان ذلك بموجب القانون رقم 02/07 ومع كونه يرمي إلى التكفل بالإحتياجات الفورية فيما يخص تسليم سندات الملكية سنجم أهدافه المتمثلة في معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة ، تدعيم و تسهيل عمليات إعداد المسح العام للأراضي و الترقيم في السجل العقاري ، تسوية الوضعية العقارية للمالكين الذي يحوزون على سندات محررة قبل تاريخ 1961/03/01 وأخيرا مواكبة أطر الإستثمار والقروض الرهنية العقارية.

أولا : تدعيم عمليات إعداد المسح العام للأراضي و الترقيم في السجل العقاري

يهدف هذا الإجراء بالدرجة الأولى إلى تدعيم إعداد المسح العام للأراضي و الترقيم في السجل العقاري المنصوص عليهما في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري باعتبارهما أداتين لتطهير الوضعية العقارية الموروثة غداة الإستقلال و التي كانت تتميز بغياب سندات الملكية لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة و كانت مقيدة في نظام الشهر الشخصي هذا من جهة و من جهة أخرى فإن هذا الإجراء بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم والإخضاع لمعايير مسح الأراضي فهو يشكل تمهيد لعملية المسح ومن ثم يسمح لاحقا بريح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي سوف تتم حتما بأكثر سهولة⁽³⁵⁾.

ثانيا : معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة

جاء في مشروع عرض أسباب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري أن من بين الأسباب التي دفعت المشرع الجزائري إلى اللجوء إلى هذا الإجراء يكمن في المساوى الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقد الشهرة المنصوص عنه في المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 ، حيث تتسم إجراءات إعداده بالسرعة والبساطة فهو يحزر بناء على تصريحات طالبه مدعمة بشهادة شاهدين و بعد النشر في جريدة وطنية بطلب من الموثق و بعد مرور أربعة أشهر دون تسجيل أي إعتراض من الغير يحزر العقد و يشهر بالمحافظة العقارية ليشكل فيما بعد سند ملكية⁽³⁶⁾.

من خلال ذلك يتبين أن هذا الإجراء مشوب بنقص واضح بالنظر للمصادقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد ملكية عقارية الذي يصبح حمايته على عاتق الدولة بمجرد الإشهار بالمحافظة العقارية إضافة إلى ذلك لوحظ في غالب الأحيان أن هذا الإجراء قد إستغل بطرق تعسفية لتسوية عمليات غير شرعية وحتى بهدف حرمان بعض الورثة من التركة و بذلك أثار تطبيق هذا الإجراء عدة منازعات أثبتت عدم نجاعته و قصوره مما أدى إلى إلغاء عقود الشهرة في الكثير من هذه المنازعات.

ثالثا : مواكبة أطر الإستثمار و القروض الرهنية العقارية

إن التحول التتموي الذي تشهده الجزائر بعد تدهور أسعار البترول في الآونة الأخيرة في مختلف المجالات باعتمادها على الإستثمار كمحور أساسي في بعث الإنعاش الإقتصادي إنطلاقا من ضرورة مواكبة الأطر التشريعية الأخرى المنظمة للميادين ذات الصلة بالمجال العقاري لاسيما تلك المتعلقة بالإستثمار سواء الفلاحي أو الصناعي أو السياحي والقروض الرهنية فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية واللجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأراضي ن أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية الإقتراضية والذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية

للأوعية العقارية محل الإستثمار فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية.

كما يهدف هذا القانون إلى توفير الاستقرار للمحيط المؤسساتي و تسهيل الحصول على العقار الفلاحي والصناعي.

رابعاً: تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل تاريخ

1961/03/01

نصت المادة 02 فقرة 02 من القانون 07 - 02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي : " ... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت سندات ملكية قبل أول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

يبدو أن المشرع الجزائري من خلال تبنيه لهذا الإجراء يكون قد حاول معالجة نظام الشهر الإختياري المطبق خلال الفترة الإستعمارية بموجب المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1950/10/21 والذي سجلت ه عدة نقائص في تحديد الأملاك بإعتبار أن التصرفات العقارية كانت تتم بعقود عرفية و عقود توثيقية غير مشهرة بمكاتب الرهون العقارية بالإضافة إلى عدم دقة مخططات المسح الجزئية و الوثائق الأصلية التي سلمت للملاك رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري بمقتضى المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 1961/01/18 و بالتالي فإن العقود التي حررت قبل 01 مارس 1961 بالرغم من أنها رسمية و ذات قيمة قانونية إلا أنها فقدت حداثتها لذلك حاول القانون رقم 02/07 تحيينها وإفراغها في قالب رسمي يتوافق مع نظام الشهر العيني⁽³⁷⁾.

الخاتمة :

في ختام هذه المقالة يمكن القول بأن إجراء معاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يعد من بين البدائل التي فرضتها عملية التطهير العقاري التي باشرتها الجزائر بعد تبنيها لنظام الشهر العيني بموجب القانون رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل

العقاري ، إذ أن هذا القانون يسمح بتوفير في أسرع وقت ممكن سندات ملكية ذات مصداقية لغرض تشجيع البناء لاسيما السكن والنشاط الفلاحي و ذلك لغرض دعم القروض الرهنية.

لكن إذا ما تمت المقارنة بين هذا الإجراء و إجراء عقد الشهرة فإن هذا الأخير تمكن الموثقون من خلاله من تسوية عدد كبير من العقارات التي كان أصحابها لا يحوزون على سندات تثبت ملكيتهم و إستطاع إلى حد ما تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر لكن يبدوا أن المشرع الجزائري كانت له نظرة أخرى و ذلك بأن يعطي لمدير الحفظ العقاري سلطة التحقيق والبحث في عناصر الحيابة لغرض تسليم سندات الملكية عن طريق التقادم المكسب.

بيد أن الواقع العملي أثبت عدم نجاعة هذا الإجراء و يتضح ذلك من خلال المدة التي مضت إحدى عشر سنة إلا أنه لم يحقق الأهداف المرجوة و يرجع ذلك لعدة أسباب أهمها :

- نقص الإشهار بهذه العملية حيث أن أغلب الأشخاص يجهلون هذا الإجراء .
 - نقص خبرة المحققين العقاريين المعينين مباشرة لهذا الغرض و عدم إطلاعهم على التشريع العقاري .
 - نقص الإمكانيات البشرية والمادية التي سخرت لهذه العملية .
- في الأخير و على ضوء هذه الدراسة المتواضعة فإننا نقترح بعض الإقتراحات التي نراها مناسبة لإعادة تفعيل هذا الإجراء هي :
- تكوين المحققين العقاريين الذين يتم تعيينهم لهذا الغرض خاصة في المجال القانوني الخاص بهذا الإجراء .
 - على الدولة إستغلال وسائل الإعلام السمعية البصرية للإشهار بهذه العملية مثلما فعلت بالنسبة للقانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 ، المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها .

- تسخير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لإنجاح هذه العملية بما فيها تكنولوجيات الإعلام الآلي وذلك بوضع شبكة برمجة عالية تساهم في الإتصال بمكاتب التوثيق و إدارة المسح .

في الأخير يجب التنويه بأنه لا يمكن الإعتماد على القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بصفة أحادية لإنجاح عملية التطهير العقاري بل يجب الإسراع من عمليات مسح الأراضي لأنها السبيل الوحيد لتطهير الملكية العقارية.

الهوامش والمراجع المعتمدة:

(1) عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010، ص 106.

(2) نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 السالف الذكر بقولها : " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ...".

(3) أنظر المادة 2 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ، المنضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

(4) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، 2015 ص223.

(5) لقد نصت المادة 2 فقرة 2 من القانون رقم 07-02 على ما يلي : " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " .

- (6) لعريض أمين، شروط وإجراءات تطبيق قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مداخلة ملقاة بالملتقى الوطني حول التحقيق العقاري جامعة المدية ، (ص ، ص) (3 ، 4).
- (7) تنص المادة 810 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : " تصح الحياة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز و كان متصلا به اتصالا يلزمه الإلتزام بأوامره فيما يتعلق بهذه الحياة...".
- (8) تنص المادة 809 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : " يجوز لغير المميز أن يكسب الحياة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية ".
- (9) محمدي فريدة زواوي ، الحياة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 13.
- (10) التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 2008 ، ص 4.
- (11) راجع المادة 04 من القانون رقم 07 - 02 ، المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
- (12) راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 ، المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.
- (13) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 140.
- (14) راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.
- (15) التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 ، المرجع السابق ، ص 6.
- (16) راجع المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

- (17) راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.
- (18) التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 ، المرجع السابق ، ص 5.
- (19) التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 ، المرجع السابق ، ص 7.
- (20) راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.
- (21) التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 ، المرجع السابق ، ص 8.
- (22) راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السابق الذكر.
- (23) راجع المادة 13 ، من المرسوم التنفيذي السابق.
- (24) راجع المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.
- (25) التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 ، المرجع السابق ، ص 12.
- (26) راجع المادة 22 من المرسوم السابق.
- (27) راجع المادة 11 من القانون 07 - 02.
- (28) التعليمية رقم 03 ، المؤرخة بتاريخ 27/09/2008 ، المرجع السابق ، (ص ، ص (13 ، 14).
- (29) راجع المادة 17 من القانون 07 - 02.
- (30) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 177.
- (31) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.
- (32) حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 181.
- (33) يتم قيد العريضة الإفتتاحية وفقا لنظام الشهر الشخصي.
- (34) حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص 168.
- (35) أنظر التعليمية رقم 03، المؤرخة في 27/09/2008 ، المرجع السابق ، ص 2.
- (36) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 128.
- (37) حمدي باشا عمر ، نفس المرجع السابق ، ص 132.