

إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص

فرع : القانون العقاري

تحت إشراف :

الأستاذ الدكتور بوندير عبدالرزاق

إعداد الطالب :

عياد وهاب

أعضاء لجنة المناقشة :

رئيسا	1	جامعة قسنطينة	أستاذ محاضر (أ)	د / عياشي شعبان
مشرفا ومقررا	3	جامعة قسنطينة	أستاذ التعليم العالي	أ.د / بوندير عبدالرزاق
عضوا	1	جامعة باتنة	أستاذ محاضر (أ)	د / بوهنتالة عبد القادر
عضوا	1	جامعة باتنة	أستاذ محاضر (أ)	د / حامدي بلقاسم
عضوا	1	جامعة قسنطينة	أستاذ محاضر (أ)	د / حوازي عصام
عضوة	1	جامعة قسنطينة	أستاذة محاضرة (أ)	د / خواجية سميحة حنان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

مُقَدِّمَةٌ

لعل أن من بين أهم المشاكل التي لاتزال تعاني منها الجزائر بعد الإستقلال، مشكل الملكية العقارية بسبب ما ورثته عن المستعمر الفرنسي من تشريعات معقدة ونظاما قانونيا تم سُنُّهُ. بما يخدم أهدافه الاستعمارية عن طريق مصادرة أملاك الأهالي الحقيقيين، ولا سيما منها الأملاك الفلاحية وتمليكها للمعمرين.

وقد سعى المشرع الجزائري إلى حل مشكلة الملكية العقارية التي أثرت سلبا على مناخ الاستثمار الاقتصادي والفلاحي، وأعاقت سبل الحصول على التمويل البنكي لتدعيم المشاريع الاقتصادية والاجتماعية المختلفة، بسنّ نظام مسح الأراضي العام، بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ والذي شرع في تطبيقه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾ على أساس أن مسح الأراضي العام يعتبر الأساس المادي، الذي يقوم عليه السجل العقاري لضبط الوضعية القانونية الحقيقية للعقارات، وتقييد كل عمليات تداول الحقوق الواردة عليها.

وقد عجز نظام مسح الأراضي العام على تحقيق أهدافه، ولاسيما التطهير الشامل للملكية العقارية الخاصة، عبر كامل التراب الوطني بسبب تأخر إنجازه رغم طول مدة تطبيقه والإمكانات المادية والبشرية التي رصدت له، ولتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، صدر المرسوم التنفيذي رقم 352/83

(1) — الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

(2) — المرسوم الرئاسي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

(3) — المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

المؤرخ في 21 مارس 1983، والذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب، وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽¹⁾، وعوض أن يساعد نظام عقد الشهرة في حل مشكل الملكية العقارية الخاصة، زاد في تعقيدها أكثر مما كانت عليه من قبل، بأن أدى تطبيقه إلى تشجيع الإعتداء على العقار المملوك للغير، وتزايد التزاعات القضائية بخصوص عقد الشهرة الذي شمل حتى الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية، بالإضافة إلى إنصراف الإهتمام في مرحلة تطبيق نظام عقد الشهرة إلى إنجاح سياسة الخوصصة وتطهير المؤسسات الاقتصادية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري المرتبط بتفعيل عملية مسح الأراضي العام، وتجديد الدور الذي يتوجب القيام به في المجال العقاري، وفقا لمقتضيات القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾ والهادفة إلى رد الإعتبار للملكية العقارية الخاصة وتحرير السوق العقاري، وإعادة تنظيم وتفعيل المهن المرتبطة بحركة العقار أو تداوله، كمهنة الموثق، ومهنة الخبير، والمهندس العقاري، والوكيل العقاري.

ونظرا لغياب تحقيق عقاري ميداني، وقصور التحقيق الممارس من طرف إدارة أملاك الدولة والبلدية الذي كان من نتائجه الإستلاء على أملاك عقارية فلاحية وصناعية هامة تابعة للأملاك الوطنية، وأملاك خاصة في حالة الشيوع، وحتى الحقوق العقارية الميدانية للقصر، إعتد المشرع الجزائري مؤخرا نظاما جديدا إضافيا لتطهير الملكية العقارية الخاصة، وفق قواعد وإجراءات خاصة، سمي بالتحقيق العقاري. بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽³⁾، والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في

(1) — المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 01/03/1983 المتضمن عقد الشهرة .

(2) — القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري .

(3) — القانون رقم 02/07 المؤرخ في 07/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾ والذي يهدف إلى تحديد كفاءات تطبيق القانون رقم 02/07.

وقد حل نظام التحقيق العقاري محل نظام عقد الشهرة، بالنص في المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على إلغاء المرسوم رقم 352/83 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب، وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽²⁾، على أن يستمر تطبيق هذا الأخير على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، تطبيقاً للمادة 19 من هذا القانون .

وينحصر مجال تطبيق القانون رقم 02/07 على الملكية العقارية الخاصة التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام، والتي لا يجوز صاحبها على سند ملكية، أو يجوز سندا محررا قبل 01 مارس 1961 لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية، وألا يكون العقار جزءا من الأملاك الوطنية، أو جزءا من الأملاك الوقفية، وأن يستوفي طالب التحقيق شروط الحيابة التي تمكنه من الحصول على العقار محل التحقيق بطريق التقادم المكسب.

وقد آثرنا البحث في موضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، لأهميته من الناحية العلمية لمعرفة قواعده وإجراءاته، ولأهميته العملية لمعرفة النزاعات القضائية التي قد يثيرها تطبيق إجراء التحقيق العقاري، وبيان الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه النزاعات في حال وجودها أو قيامها.

(1) – المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

(2) – المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/03/21 المتضمن عقد الشهرة .

ويثير موضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري إشكالية، ما مدى جدوى إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، ومدى حجية سند الملكية المسلم وفقا لهذا الإجراء، مقارنة بالدفتر العقاري المسلم على إثر المسح العام للأراضي، على إفتراض أن عملية المسح لن تمس محل التحقيق العقاري ؟ .

وسوف نعتمد في إنجاز البحث على المنهج الوصفي التحليلي عن طريق تحديد المشاكل التي قد يثيرها تطبيق إجراء التحقيق العقاري، مقارنة بنظام المسح العام للأراضي، ونظام عقدي الشهرة لإكتساب الملكية عن طريق الحيازة.

ويقتضي بحث موضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، تقسيم البحث إلى فصلين، أخصص الفصل الأول لتعريف التحقيق العقاري وشروطه، وأتناول في الفصل الثاني إجراءات التحقيق العقاري وآثاره، وذلك وفقا للخطة الآتية :

الفصل الأول : تعريف التحقيق العقاري وشروطه .

الفصل الثاني : إجراءات التحقيق العقاري وآثاره .

وأهيت البحث بخاتمة تضمنتها أهم ما خلصت إليه من نتائج مشفوعة باقتراحات.

الفصل الأول

تعريف التحقيق

العقاري وشروطه

الفصل الأول تعريف التحقيق العقاري وشروطه

إن النسبة الضئيلة للملكية العقارية المثبتة بالسندات الموروثة عن العهد الاستعماري، وتذبذب السياسة المنتهجة في البلاد نظرا للتغيرات الاقتصادية والسياسية الناتجة عن الإصلاحات في شتى المجالات، لا سيما مع فتح الباب على مصراعيه لنظام اقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الاستثمار ودعم نظام القروض، وأمام تعقد مشكلة العقار في الجزائر لوجود نسبة كبيرة من الأراضي لا يجوز أصحابها على سندات، مما أدى بالتبعية إلى استفحال وتعقد المعاملات العقارية، كل هذه المعطيات دفعت بالمشروع إلى أن يتدخل وذلك في سنة 1975 بإصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي يرمي "من خلاله إلى توضيح القوام الطبيعي والموقع الطبوغرافي للأماكن العقارية من جهة، وإلى تحسين نظام الأشهار العقاري من جهة أخرى وذلك من خلال تأسيس سجل عقاري يمسك في شكل بطاقة عقارية، عن طريق استبدال بصفة معتبرة النظام الشخصي الجاري به العمل من قبل، بالنظام المسمى "الأشهار العيني الذي يتمثل أساسه المادي في مجموعات ملكية معينة ومعرفة بواسطة مسح الأراضي من جهة أخرى" (1).

إلا أن تعميم هذا النظام مرتبط ارتباطا وثيقا بإتمام عمليات المسح التي تتطلب الوسائل المادية والبشرية، التي تفتقر لها الجزائر لعدم توفرها على الأموال والرجال المتخصصين في عملية المسح، الشيء الذي عرقل تقدم هذه العملية.

وأمام هذا الوضع أصدر المشرع عدة نصوص قانونية تنظيمية لتشجيع الحائزين على عقارات غير موثقة لتكرس هذه الحيازة بسندات تتمثل في شهادة

(1) - وحدة القانون العقاري : كتيب القانون العقاري، منقح ومعدل موجه للمتربصين، سبتمبر 2007 ، ص 42.

الحيازة، والاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب (عقد الشهرة)⁽¹⁾، وسند الملكية المسلم في إطار القانون 02/07 بعد المعاينة لحق الملكية العقارية وإجراء التحقيق العقاري بشأنها.

ويقتضي بيان أحكام القانون 02/07 فيما يتعلق بالتحقيق العقاري أن نعرض فيما يلي تعريف التحقيق العقاري ومجال تطبيق التحقيق العقاري في مبحث أول وشروط تطبيق التحقيق العقاري في مبحث ثاني.

المبحث الأول

تعريف التحقيق العقاري ومجال تطبيقه

لقد صدر القانون رقم 02/07 المتعلق بتطبيق التحقيق العقاري بالأموال العقارية الخاصة التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو يحوزون على سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية الحالية لهذه العقارات، ولم تشملها عملية المسح، ولنعرض فيما يلي نطاق تطبيق التحقيق العقاري على أن نسبقه بتعريف التحقيق العقاري كل في مطلب مستقل.

المطلب الأول

تعريف التحقيق العقاري

يعتبر إجراء التحقيق العقاري، إجراءً لتثبيت الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة، وإجراءً بديلاً لعقد الشهرة الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

(1) — الذي ألغي بموجب القانون 02/07 ، المؤرخ في 2007/2/27 المتضمن إجراء لمعاينة وسلكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

ويقتضي البحث في التحقيق العقاري كإجراء لتثبيت الملكية العقارية،
تعريف هذا الاجراء قانونا وفقها.

الفرع الأول تعريف التحقيق العقاري قانونا

اقتصر القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، على بيان أهداف التحقيق العقاري، فقد جاء في نص المادة الأولى منه، أن هذا القانون يهدف إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽¹⁾، وقد أوضحت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الأملاك العقارية التي يشملها التحقيق العقاري، وهي الأملاك العقارية المنصوص عليها في المادة 2 من القانون رقم 02/07 والمتمثلة في الأملاك العقارية التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد ومسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وهي الأملاك العقارية الخاصة التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية⁽²⁾.

وقد بينت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 العمليات التي يشملها التحقيق العقاري بالنص على أن التحقيق العقاري يتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح

(1) — القانون رقم 02/07 ، المؤرخ في 2007/2/27 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15 ، بتاريخ 2007/2/28.

(2) — المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المؤرخ في 2008/5/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 25 ، بتاريخ 2008/5/25.

الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى.

وقد اعتبر مشروع القانون رقم 02/07 التحقيق العقاري ضرورة لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير المسوَّحة بالنظر إلى النقائص التي عرفتھا الآليات السابقة في عملية تطهير الملكية العقارية، وبذلك بلوغ الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المتوخاة منه، فقد جاء في مشروع القانون رقم 02/07 أن اللجوء إلى التحقيق العقاري كإجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة، أو تمويل نشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار، ومعالجة تأخر أشغال مسح الأراضي والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية، زيادة على 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.

وقد جسدت التعليمات رقم 003 المؤرخة في 2008/9/27 أهداف التحقيق العقاري الواردة في مشروع القانون رقم 02/07 بالإشارة إلى أن المسح العام للأراضي باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية بمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي وأن إنجازَه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظراً للطبيعة المعقدة للعملية وبالتالي ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية تدعمه لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية لا سيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني.

ولهذا السبب تم تأسيس إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 كإجراء يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي والترقيم في

السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما خلافا لمسح الأراضي العام الذي يقوم بتغطية آلية الزامية لكل إقليم البلدية، وأن إجراء التحقيق العقاري يفتح لكل من يتقدم بطلب بالطريقة التي أعد بها، ومه كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفردية فيما يخص تسليم سندات الملكية، فإجراء التحقيق العقاري وبالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم والاختصاص إلى معايير مسح الأراضي، يشكل تمهيدا لعملية المسح، ومن ثم يسمح لاحقا بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي يستمر بسهولة تامة(1).

الفرع الثاني تعريف التحقيق العقاري فقها

يعرف البعض من الفقهاء التحقيق العقاري بأنه : " مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية"(2)، وقد اعتمد هؤلاء في تعريف التحقيق العقاري على تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 2007 والتي جاء فيها بأن تقنيات التحقيق العقاري " بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضعا من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند

(1) — التعليمية رقم 03 ، المؤرخة في 2008/9/27 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية سنة 2008 ، ص 2 .

(2) — علاء الدين عشي : ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17 ، سنة 2007، العدد 2 ، ص 56.

ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة⁽¹⁾.

ويعرف البعض من الفقهاء التحقيق العقاري بأنه : إجراء قانوني ميداني يباشره موظف إداري مختص، يطلق عليه المحقق العقاري، الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق، ويشرع في معاينته وبمضور صاحب طلب التحقيق، ليتولى ذلك المحقق العقاري مهمة البحث والتحري عن كل المعلومات والحقائق، والتحقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية الميدانية محل التحقيق، وتسجيل وقائع الحياة الميدانية المتعلقة به، وجرد الأملاك العقارية والمجاورة التي لا يحوز أصحابها على سندات الملكية، والقيام باستجواب المعنيين بالعقار والمجاورين له، وتدوين كل التصريحات والشهادات التي يدلي بها الغير، ويتلقاه المحقق العقاري، مع وجوب التحقيق من مدى صحتها، وجمع الوثائق والبيانات الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ومعالجتها في حينها وضرورة الاستعانة بالمصالح الإدارية ذات الصلة، لاسيما مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة ومديريات الفلاحة والضرائب بغية ضبط المحتوى المادي والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار المعني⁽²⁾.

المطلب الثاني مجال تطبيق التحقيق العقاري

تنص المادة 2 من القانون رقم 02/07 على أنه : "يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ

(1) – تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية 2007 ، مشار إليه في مؤلف محمودي عبد العزيز / المرحوم حاج علي سعيد : إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى 2012/2011، منشورات بغدادي، ص 124. ومؤلف حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر (دون سنة الطبع) ، ص 126.

(2) – بن بعيش أحمد : نظام التحقيق العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة .

12 نوفمبر 1974، مهما كانت طبيعته القانونية، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية".

وتنص المادة الثالثة من نفس القانون على أنه " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا العرش والأملاك الوقفية".

ويستفاد من نص المادتين 2 و 3 من القانون رقم 02/07 أن مجال تطبيق التحقيق العقاري ينحصر في العقارات المملوكة ملكية خاصة وغير الخاضعة لعملية المسح، والتي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أو يجوزون سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 ولنعرض فيما يلي العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير المسووحة، وسندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسووحة كل في فرع مستقل.

الفرع الأول

العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير المسووحة

لقد تبني المشرع بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن أعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ والمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد ومسح الأراضي العام⁽²⁾ والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نظام⁽³⁾ الشهر العيني، وبذلك اعتمد المشرع على المسح العام كآلية لتحديد القوام المادي للسجل العقاري وذلك بالنص في المادة 02 من الأمر 74/75 على

(1) — الأمر رقم 74/75 ، المؤرخ في 1974/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

(2) — المرسوم رقم 62/76 المتضمن تأسيس وإعداد مسح الأراضي العام.

(3) — المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري وبيان مالكيها الحقيقي وكل ما عليها من أعباء.

ونظراً لما عرفه تجسيد نظام الشهر العقاري واقعياً وتأخر عملية المسح ببقاء ما يزيد عن الثلثين من العقارات غير ممسوحة الأمر الذي ترتب عليه عدم إمكانية الحصول على سندات الملكية بالنسبة لهذه العقارات، فقد أوجد المشرع إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 ليحل محل عقد الشهرة الملغى بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وقد استبعدت المادة 03 من القانون رقم 02/07 من مجال التحقيق العقاري الأملاك العقارية الوطنية التي تبقى ملكاً للدولة بنص المادة 85 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾ وبذلك يقتصر التحقيق العقاري على العقارات المملوكة ملكية خاصة والغرض من إجراء التحقيق العقاري للعقارات المملوكة ملكية خاصة التي لم تشملها عملية المسح، هو تسليم سندات ملكية لهذه العقارات التي ليس لأصحابها سندات ملكية أصلاً، أو كانت لهم سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961، ولكن لا تعكس الوضعية العقارية الحالية.

والظاهر من نص المادة 02 من القانون رقم 02/07 أن المشرع يفرق في التحقيق العقاري بالنسبة للعقارات المملوكة ملكية خاصة بين حالتين: حالة العقارات المملوكة ملكية خاصة التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961، والعقارات المملوكة ملكية خاصة التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أصلاً حسب التفصيل الآتي:

(1) — القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري المعد والمتمم بالأمر رقم 26/95 ، المؤرخ في 25/9/1995 ، الجريدة الرسمية ، العدد 55 ، بتاريخ 27/9/1995.

أولاً : العقارات المملوكة ملكية خاصة التي حُرر بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961

يهدف المشرع من تحديد تاريخ 01 مارس 1961 إلى معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان مطبقاً في الفترة الاستعمارية. بموجب المرسوم التنفيذي رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري الذي كان يجيز إبرام عقود عرفية وعقود توثيقية لنقل حقوق عينية أو تعديلها أو إنهاؤها دون إلزامية شهرها بالمحافظة العقارية للرهون وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الشهر العقاري الفرنسيين.

ولم يكن في وسع المشرع معالجة نظام الشهر الاختياري وما أفرزه من عدم دقة عقود أو سندات الملكية المحررة في الفترة الاستعمارية، من جانب أنها لا تدقق في هوية المالكين والمتعاملين معهم ولا في تعيين العقارات ومخططات المسح الجزئي وسندات الملكية الأصلية⁽¹⁾.

فقد كان لزاماً اللجوء إلى تحقيق عقاري شامل للعقارات محل هذه العقود يراعي فيه الوضعية القانونية الحالية لهذه العقارات.

ثانياً : العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليست لأصحابها سندات ملكية أصلاً

فلا مجال لتطبيق التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع لعملية المسح والتي لأصحابها سندات ملكية.

ويتبين مما تقدم أن المشرع قد أجاز التحقيق العقاري على الأملاك العقارية المملوكة ملكية خاصة والتي لم تشملها عملية المسح العقاري، ويستوي في ذلك أن يكون الحائزون لهذه الأملاك العقارية لا يملكون سندات ملكيتها، أو يكون لحائزها سندات ملكية حررت قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية المادية والقانونية الحالية، ومن بينها كما يرى البعض من الفقهاء

(1) — عبد العزيز محمودي : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (دون طبعة)، منشورات البغدادي، الجزائر 2009، ص 299 .

السندات المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية بموجب قانون فارني المؤرخ في 16 جويلية 1873، والسندات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهورة بمحافضة الرهون، وعقود القضاء الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين، والقرارات المتعلقة بالتصرفات التي محلها حق الملكية العقارية والصادرة عن الهيئة القضائية⁽¹⁾.

الفرع الثاني

سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة

حتى تنتقل الملكية في العقارات اشترط المشرع الجزائري اشهار السند المثبت لها في المحافضة العقارية ولإشهار التصرفات اشترط الرسمية كركن لإنعقاد العقد بالإضافة إلى احترام مبدأ الأثر الإضافي للشهر⁽²⁾، والذي يعني بأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإجراء اشهار محرر يتضمن تصرفا واردا على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه بمعنى أن يكون أصل سند الملكية مشهرا مسبقا، بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية⁽³⁾، باستثناء ما أورده المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾ المعدل والمتمم⁽⁵⁾

(1) — عبد العزيز محمودي : تطهير الملكية العقارية غير المسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة مصر وحلب، البليدة، الجزائر.

(2) — إن قاعدتي الرسمية والأثر النسبي، الشهر المسبق، هما قاعدتين أساسيتين، أوجدهما المشرع الجزائري لتنظيم التحقيق العقاري بحيث أوجبهما في جميع المحررات والوثائق التي تكون خاضعة للشهر العقاري، وذلك حتى يضمن المراقبة والشكلية والموضوعية لها بما يدعم ويحمي الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري.

(3) — من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار.

(4) — الجريدة الرسمية، عدد 30 ، بتاريخ 13/4/1976 ، ص 397.

(5) — المرسوم رقم 132/93 ، المؤرخ في 23/5/1993 ، الجريدة الرسمية، العدد 34 ، بتاريخ 23/5/1993، ص 11.

بخصوص الإجراء الأول في السجل العقاري⁽¹⁾ والعقد العرفي الذي اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل جانفي 1971⁽²⁾.

إن مسألة إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة في وجود السندات لا تطرح في حقيقة الأمر إشكالات، وذلك راجع إلى أنه في حالة وجود نزاع حول ملكية عقارية، ما على المدعي إلا الاستظهار بالسند المثبت لملكيته متى تمسك بوجوده، كل هذا في انتظار تعميم عمليات المسح العام، لأنه من المفروض بعد إتمام هذه الإجراءات فإن الدفتر العقاري⁽³⁾، سيصبح السند الوحيد الممكن التمسك به لإثبات الملكية العقارية، وذلك عملاً بأحكام المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/1/5 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، أما في المناطق التي لم يتم فيها المسح فإن هناك سندات معينة تثبت بمقتضاها الملكية والحقوق العينية العقارية، ولتوضيحها فإننا سنقتصر على تعداد هذه السندات بالإضافة إلى دراستها من الناحية التطبيقية والعملية دون الخوض في الجانب النظري والفقهية، وباستقراء القوانين التي تحكم العقار في الجزائر يمكن تصنيف السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة إلى أصناف عدة وهي المحررات

(1) — الحالات التي يستقصي فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق باعتبارها أول إجراء شهادة الحياة، محرر اكتساب الملكية بالتقادم المكسب — عقد الشهرة — عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي، سندات الملكية المسلمة طبقاً للقانون 02/07 أو أنها حالات تطلبتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني (الإجراء الأول في السجل العقاري الناتج عن عملية المسح العام).

(2) — رغم أن المحكمة العليا فصلت بقرارها المؤرخ في 1998/2/18 تحت رقم 136156 بغرفها المجتمعة، بعدم صحة التصرفات الواردة على العقارات بموجب عقد عرفي بعد جانفي 1971، إلا أن غرفة الأحوال الشخصية والمواريث بالمحكمة العليا كرسست في قرارها المؤرخ في 2000/2/22 تحت رقم 232678 المنشور في المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2001، ص 258، صحة عقد الحبس العرفي المؤرخ في جانفي 1973 على أساس أن الحبس من أعمال التبرع ولا تطبق عليه المادة 12 من قانون التوثيق التي كانت سارية المفعول عند إبرامه.

(3) — يعتبر الدفتر العقاري نتاج عملية المسح العام الذي يعتبر استثناء لقاعدة الشهر المسبق، كما ورد بالمادة 19 من الأمر 74/75، "سجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما ووقت الاشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

العرفية، المحررات التوثيقية، المحررات الإدارية والأحكام والقرارات القضائية وعقد الشهرة وشهادة الحيازة حسب التفصيل التالي:

أولاً : المحررات العرفية

وهي تلك المحررات التي لا تعد من طرف ضابط عمومي أو موظف عام، وإنما يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم، أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، وأن المشرع لا يتطلب توافر أي شرط شكلي في تحريرها، والشرط الوحيد لصحتها ان تكون موقعة من أطراف العقد، وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير، ومن ثمة نميز بين حجية العقد العرفي بين أطرافه، وحجية العقد بالنسبة للغير.

فبالنسبة لأطراف العقد يعتبر العقد صحيحاً ويكون حجة عليهم ما لم ينكروا صراحة ما هو منسوب إليهم من خط وإمضاء، وأن مجرد سكوتهم يعد إقرار بصحة التصرف الوارد في الورقة العرفية، غير أن الإقرار الصريح أو الضمني للعقد العرفي، لا يؤثر بأي حال، في أوجه الدفع الشكلية أو الموضوعية التي يكون لمن أقر بالورقة العرفية أن يتمسك بها، مثل بطلان العقد لعدم اتباع الشكلية الرسمية التي تعد ركناً رابعاً من أركان العقد المتعلق بنقل الحقوق العينية العقارية(1).

غير أن هذه المادة استثنت ورثة وخلف موقع العقد من الإنكار الصريح، واكتفت بأن يخلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط، أو الامضاء هو لمن تلقوا منه الحق.

أما بالنسبة للغير، فلا يكون للعقد العرفي حجية إلا إذا كان له تاريخاً ثابتاً، وهو ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني التي تقتضي بأنه لا يكون

(1) — تنص المادة 327 من القانون المدني: "يعتبر العقد العرفي صادراً ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط وإمضاء ... " .

العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه، إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا، ابتداء من يوم تسجيله، أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام(1)، أو التأشير عليه على يد ضابط عام مختص(2)، أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء(3).

وما يهمنا في دراستنا هذه هو مدى حجية العقود العرفية المنصبة على العقارات، لأن ذلك يتطلب منا التمييز بين بعض أنواع العقود العرفية في الجزائر، وتاريخ تحريرها، للقول بعد ذلك فيما إذا كانت صحيحة وناقلة للحقوق العينية العقارية أم هي باطلة، وبدون هذا التمييز لا يتسنى لنا تطبيق القانون تطبيقا سليما على مثل هذه المحررات والمنازعات المتعلقة بها، ويعود السبب في ذلك إلى تغير القوانين المنظمة للعقارات في كل مرحلة، وقوة الاثبات التي خصت بها العقود العرفية، وعليه مثلما يطالب القاضي قبل أن يطبق القانون على الوقائع المعروضة عليه بتكييفها التكييف الصحيح، فهو مطالب أيضا بتحديد تاريخ إبرام التصرف المنصب على عقار، والمحرر في الشكل العرفي لمعرفة الشكل الذي يتطلبه الشارع(4).

(1) — يكتسب المحرر العرفي الذي ينقل في المحرر الرسمي الحجية بالتبعية له وهذا من اليوم الذي تم فيه تحرير المحرر الرسمي.

(2) — كان تقدم الورقة في قضية فيأشر عليها القاضي أو كاتب الجلسة.

(3) — إذا توفي شخص أو أكثر من الأشخاص الذين سبق لهم أن وضعوا خطهم أو توقيعهم على الورقة العرفية، فإن ذلك يدل على أنها كانت موجودة يوم حصول الوفاة على الأقل، وعليه فإن الوفاة هي الواقعة المادية التي تعطي لها التاريخ الثابت، ويستوي في ذلك أن يكون الشخص المتوفون ممن وقعوا على المحرر العرفي بصفتهم متعاقدين، أو شهود، أو مجرد كاتبين.

(4) — قرار رقم 197347 مؤرخ في 200/06/28، الغرفة العقارية، "غير منشور" : (من المقرر قانونا أن تصحيح العقود العرفية من قبل القاضي تتطلب قبل تثبتها التأكد من تاريخ إبرام العقد، الذي يعد المدار الذي على ضوئه يعتبر المحرر العرفي صحيحا ومنتجا لجميع آثاره أو باطلا بطلانا مطلقا، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة المجلس قضاوا بصحة البيع العرفي استنادا إلى أن الطرفين اعترفا بصحة دون تحديد منهم لتاريخ البيع العرفي لمعرفة ما إذا كان الشارع يتطلب الشكلية الرسمية، فإنهم بقضائهم هذا، قد تجاهلوا أحكام القانون وجاءت أسباب قرارهم الواقعية ناقصة، وهو ما يتعذر معه على المحكمة العليا من بسط رقابتها، وبالتالي يتعين نقضه).

وللتعرف على الحجية التي يمكن أن تعطي للورقة العرفية يستلزم منا التعرض إلى أهم المراحل التي مرت بها في إقرار مدى حجيتها في كل مرحلة، بالإضافة إلى كيفية تنظيمها من قبل المشرع والمحكمة العليا، وعليه فإن دراستنا لحجية هذه المحررات ستتم من خلال دراسة مرحلتين هامتين مرتبطتين بتاريخ صدور قانون التوثيق⁽¹⁾ في فرعين بحيث نتناول في الفرع الأول مرحلة ما قبل 1971/01/01، لنصل في الفرع الثاني إلى دراسة مرحلة ما بعد 1971/01/01، مع التطرق في كلا الفرعين إلى كيفية معالجة المشرع لهذه النقطة، وموقف المحكمة العليا.

أ - حجية المحرر العرفي قبل 1971/01/01 تاريخ صدور قانون التوثيق

إن عملية اثبات الملكية العقارية في هذه الفترة لم تكن تخضع لشكلية معينة، وهذا راجع لمبدأ الرضائية الذي كان سائدا خلال هذه الحقبة الزمنية، بحيث كان يكفي ابرامها على الشكل العرفي، مع ضرورة توافر أركان العقد طبقا للقواعد العامة، فلا الرسمية ولا الشهر كانا ضروريين، وهو ما ذهبت إليه الغرفة المدنية للمجلس الأعلى (المحكمة العليا حاليا) في أحد قراراتها الذي استبعدت فيه تطبيق أحكام المادة 333 من القانون المدني، التي تشترط الكتابة في إثبات التصرف الذي تزيد قيمته عن ألف دينار (مائة ألف دينار حاليا)، على أساس ان البيع المتنازع فيه أبرم عهد كان بيع العقار يتم بالعقد العرفي إذا أثبتته الشهود الذين حضروا جلسة الاتفاق⁽²⁾.

(1) — صدر قانون التوثيق بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15، والذي بدأ سريانه في 1971/01/01، إعمالا لنص المادة 53 منه، ألغي بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12، المتضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

(2) — قرار منشور بنشرة القضاة، عدد خاص، سنة 1982، صفحة 147 (...). لكن حيث أن المادة 333 من القانون المدني الجديد لا تنطبق في القضية باعتبار أن البيع أبرم سنة 1968 وفي عهد كان بيع العقار يتم بالعقد العرفي إذا أثبتته الشهود الذين حضروا جلسة الاتفاق).

فبموجب المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01/03/1961 صيغتها الشرعية، وعلى ضوء ذلك أعفيت من الأشهر المسبق المفروض بحكم نص المادة 88 من نفس المرسوم. وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود بعد تقديم الأطراف اشهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية للبلدية، لكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 تم تمديد فترة 01/03/1961 إلى 01/01/1971 تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970⁽¹⁾.

وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ، المحررة قبل 01/01/1971 صيغتها الرسمية، دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير - عقد إيداع - يتم شهره في المحافظة العقارية⁽²⁾ المختصة يكتفي فيه محرر العقد بذكر التعيين الدقيق للعقار، وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء - المتعاقدين والشهود - لتسهيل ضبط البطاقة العقارية مع إعفائه بالطبع من ذكر أصل الملكية.

ولعل مبرر تطبيق هذا الاستثناء، هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت مسألة اختيارية بالنسبة للأطراف، الشيء الذي جعل المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) في قرار له مؤرخ في 03/02/1982، غير منشور، يذهب إلى

(1) - وأصبح نص المادة 88 محرر على النحو التالي : " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه : - عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم - عندما يكون حق التصرف أو صاحب الحق الأخير، ناتجا عن سند، اكتسب تاريخا ثابت قبل أول يناير 1971 ."

(2) - دور الشهر هنا له وظيفة إعلامية فقط، وليس مصدرا للحق العيني، فهذا الأخير قائم وموجود قبل تاريخ الفاتح جانفي 1971 بمقتضى التصرف المبرم.

القول أن العقود العرفية المبرمة قبل دخول قانون التوثيق حيز النفاذ هي عقود ذات قيمة قانونية وترتب جميع آثار البيع الصحيح⁽¹⁾.

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، فقد أكدت المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1994/3/29، بأنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق الجهات القضائية⁽²⁾ المختصة لكن على القاضي قبل تثبيت صحة التصرف الوارد في الشكل العرفي التأكد من تاريخ إبرام التصرف الذي يجب أن يكون مبرما قبل 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق رقم 91/07 حيز التطبيق.

ب - حجية المحرر العرفي بعد 1971/01/01 تاريخ صدور قانون التوثيق

لقد أوجبت المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15⁽³⁾ المتضمن مهنة التوثيق، الذي بدأ سريان تطبيقه في 01 يناير 1971، صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق.

وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بعد تردد كبير، في القرار رقم 136156، المؤرخ في 1997/02/18، المجلة قضائية لسنة 1997، عدد 01، صفحة 10: من المقرر قانونا أن كل بيع عقاري أو وعد بالبيع، وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط، أو صادرا بموجب عقد من نوع آخر يجب اثباته بعقد رسمي، وإلا كان باطلا.

(1) — وهو نفس ما ذهبت إليه الغرفة العقارية في القرار رقم 200254، المؤرخ في 2001/01/31 ولما كانت احكام القانون المدني القديم سيما المادتين 1322 و 1582 الساريين المفعول وقت التصرف تجيز البيع العرفي للعقارات، فإن قضاة الموضوع قد أعطوا قرارهم أساسا سليما وطبقوا صحيح القانون لما ألزموا الطاعنين بتثبيت هذا البيع بما يسمح بنقل الملكية قانونا مطبقين بذلك أحكام المادة 361 من القانون المدني).

(2) — وهو ما أكدته أيضا الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 198/674 المؤرخ في 2000/04/26 "غير منشور".

(3) — ألغى بموجب القانون رقم 27/88، المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

من المقرر أيضا أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار، أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية، أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها على الشكل الرسمي.

ومن المقرر أيضا أن يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله(1).

وعليه فإن العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد جانفي 1971 دون إفراغها في الشكل الرسمي، لا يجوز إشهارها أو إثباتها بدعوى صحة التعاقد، لأن التصرف في حد ذاته يعتبر في حكم القانون باطلا بطلانا مطلقا لتخلف أحد أركانه، وبالتالي لا يرتب أي أثر وإنما يعاد الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد(2).

وتجدر الإشارة في هذا المقام أنه ليس للعقد أي اثر في نقل الملكية العقارية، وإنما العبرة بالقيود الذي به تنتقل الملكية، لكن ليس بأثر رجعي لما قبل

(1) — الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 148541، المؤرخ في 23 ماي 1997، المجلة القضائية لسنة 1997، عدد 01، صفحة 183: (من المقرر أن العقود يأمر القانون بإخضاعها للشكل الرسمي، يجب أن تحرر على هذا الشكل تحت طائلة البطلان، ومن ثم فإن القرار المطعون فيه لم يخرق القانون ولم يخالف الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا الذي أعيد النظر فيه بموجب القرار 136156 المؤرخ في 1997/02/18، المكرس بموجب المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، فيما يخص العقود العرفية، وأن قضاة المجلس لما قضوا ببطلان البيع بالعقد العرفي للقطعة الأرضية المشاعة بين الورثة المالكين، فإنهم طبقوا صحيح القانون).

(2) — وفي حالة ما إذا أفرغ التصرف في الشكل الرسمي وجب على الموثق الذي تلقاه، أو الموظف الذي أصدره أو كاتب الضبط متى تعلق الأمر بالأحكام والقرارات النهائية الواجبة الشهر، القيام بشهر التصرف في الآجال المحددة قانونا، وإلا تترتب مسؤوليتهم ومسؤولية الدولة اتجاه موظفيها إذا لحق بأصحاب هذه الحقوق ضرر، جراء عدم القيد فيحق لهم المطالبة بالتعويض عما أصابهم من ضرر وما فاتهم من كسب.

القيد، وإنما من تاريخه⁽¹⁾، بحيث قبل هذا التاريخ تبقى الحقوق العينية على ذمة المتصرف فيها من فترة التعاقد إلى غاية القيد.

غير أن المشرع لم يكتف باشتراط قيد العقود والأحكام المتعلقة بكل حق عيني عقاري، وإنما اشترط كذلك شهر الدعاوي القضائية الرامية إلى ابطال، تعديل، أو فسخ، أو نقض حق متعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، وسوف نعرض هذه النقطة عند عرضنا للأحكام والقرارات القضائية النهائية كسندات مثبتة للملكية العقارية.

وترتب المحررات العرفية الباطلة الأثر المتمثل في التعويض عن الأضرار الناشئة عن بطلان العقد، وإرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد بحيث يلتزم البائع بإرجاع ثمن المبيع عملاً بقاعدة عدم جواز الإثراء بلا سبب، مقابل إخلاء المشتري للعقار محل البيع متى كان ذلك ممكناً، وذلك لأن هناك حالات يستحيل فيها إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، بسبب تأميم العقار أو نزع ملكيته من أجل المنفعة العامة.

فالعقد العرفي الباطل بطلانا مطلقاً لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يرتب أثراً ولا حتى التزامات شخصية، لذا فإن الأحكام التي تقضي بصحة البيع العرفي الصادر بعد 1970، هي أحكام مخالفة للقانون ومعرضة للنقض، وأن الأحكام التي تقضي بصحة الاتفاق الوارد في العقد العرفي المنصب حول عقار، وصرف الطرفين إلى إتمام الإجراءات الشكلية والكتابة الرسمية أمام الموثق، هي أيضاً أحكام مخالفة للقانون ويستحيل تنفيذها عملياً، لأنها تتعلق بتصرف باطل أصلاً لا يعترف له القانون بأية حجية.

(1) — استثناء حالة انتقال الملكية بعد الوفاة، إذ أنه يترتب على مجرد حدوث الوفاة انتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة بقوة القانون إعمالاً لنص المادة 15 فقرة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، إلا أن المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم في مادتيه 39 و 91، استوجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة، وجعل الوسيلة الفنية لذلك الشهادة التوثيقية، المعدة من قبل الموثق، والمشهرة بالمحافظة العقارية.

ولا يوجد نص قانوني يلزم المتعاقد عرفيا بإتمام إجراءات الكتابة الرسمية، وإن العقد الذي يمكن على أساسه إلزام البائع والمشتري به، هو الوعد بالبيع الذي يتم في الشكل الرسمي وفقا للمادة 71 الفقرة 2 من القانون المدني، وفي هذه الحالة الأخيرة فإن القاضي لا يحتاج إلى صرف الطرفين أو إلزام أحدهما بإتمام إجراءات الكتابة الرسمية أمام الموثق، ولكنه يقضي بأن يحل الحكم محل عقد الوعد بالبيع، وتنفيذ الحكم وإتمام إجراءات تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، تنتقل الملكية العقارية دون حاجة أو ضرورة موافقة أو حضور الطرف الذي أحل بالتزامه في إتمام إجراءات عقد البيع الرسمي.

وتجدر الإشارة إلى أن للمحركات العرفية الباطلة، آثارا أخرى تتعلق بالحيازة والتقدم المكسب، إذا استمرت الحيازة بعد التصرف القانوني أكثر من 10 سنوات، لأن المشتري في هذه الحالة، يعد حائزا بحسن نية، وبسند عرفي، ومن ثم يمكنه التمسك بالتقدم المكسب قصير المدى سواء بطلب تحرير عقد الشهرة أو شهادة الحيازة أو حتى تحرير سند ملكية لفائدته عن طريق تحقيق عقاري طبقا للقانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي أسس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾، أو أن يدفع به أمام الجهات القضائية التي يتمسك أمامها بالتقدم المكسب.

ثانيا : المحركات التوثيقية

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي الرضائية، فالرضاء كاف لإنشاء العقد ما لم يقض بغير ذلك عملا بالمادة 59 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه : " يتم العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية " .

(1) — الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2007، ص 11.

غير أن في مقابل ذلك، أقر المشرع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات، خاصة تلك الواردة على العقارات⁽¹⁾ وأوجب تدخل الموثق لكي يضيف عليها الصبغة الرسمية تحت طائلة البطلان، إضافة إلى ذلك فإن القانون المدني أورد تعداد لكل العقود التي يتعين تحريرها لزوما في الشكل الرسمي وإلا كانت باطلة، وفعلا فإن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تنص على ما يلي :

" زيادة على العقود التي يأمر القانون بإحضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة، أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية، أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية، في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد، كما يجب، تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذا العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد "

أما الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فقد نصت المادتين 15 و 16 منه على ما يلي:

المادة 15 : " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية "

(1) — مقال للأستاذ رامول خالد : قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 04، نوفمبر، ديسمبر 2011، ص 32.

المادة 16 : " إن العقود الإدارية، والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

وما يمكن استنتاجه مما تقدم أن كل عقد ملكية عقارية يجب أن يكون في شكل عقد رسمي معد أمام موثق وأن يكون مشهرا في المحافظة العقارية.

والقانون الجزائري جاء باستثناء بخصوص أثر العقود إذ أن العقد لا ينتج آثاره حتى تجاه الأطراف إلا ابتداء من تاريخ إشهاره.

ومن خلال ما سبق يتبين لنا أهمية الشكلية الرسمية في الإثبات ولهذا أحاطها المشرع الجزائري بعناية خاصة.

فقد جاء في المادة الثالثة من القانون رقم 02/06 المـؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ما يلي: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".

فالموثق وجد أساسا من أجل تحرير العقود التي هي في الأصل من اختصاص السلطة العامة، باعتبارها تملك الوسائل القسرية التي تضمن لها التنفيذ، ولو اقتضى الأمر استعمال الوسائل الجبرية، وعليه وجب علينا أولا إعطاء تعريف للمحركات التي يحررها الموثق والتي أضفى عليها المشرع طابع الرسمية، لننتقل بعد ذلك إلى تحديد الشروط الواجب توافرها فيها حتى يعتد بها قانونا.

ولتعريف العقد الرسمي، نرجع إلى القانون المدني وبالضبط المادة 324 منه التي تنص على أن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

يتبين لنا من هذه المادة ان المشرع الجزائري عرف المحرر الرسمي تعريفا عضويا أو شكليا، أي بالنظر إلى صفة الشخص الذي يصدر عنه، والشكل الذي يصدر فيه.

ونظرا لأهمية العقد الرسمي، فقد أضفى عليه المشرع حصانة خاصة، إذ اعتبر ما ورد في العقد التوثيقي حجة حتى يثبت تزويره، ويكون نافذا في كامل التراب الوطني، كما أن العقد الرسمي أيضا يعتبر حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن، وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر(1).

ومن خلال هذا التعريف نستخلص الشروط الواجب توافرها في السند الرسمي حتى يكون صحيحا وتكون له الحجية المقررة قانونا، وهذه الشروط ثلاثة وهي:

الشرط الأول : صدور الورقة الرسمية من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة : إن الموظف العام هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها، مثل مدير أملاك الدولة أو الوالي، أما الضابط العمومي فهو " الشخص الذي يضطلع بممارسة جزء من السلطة العامة التنظيمية على سبيل التفويض بمقتضى القانون من أجل ضمان إدارة وتسيير مرفق عام" (2)، وهو بهذا المعنى يشمل جميع الأشخاص الذين يحملون هذه الصفة سواء كانوا موظفين مثل مأمور السجل التجاري، أو غير موظفين كالموثقين والمحضرين القضائيين، وليس من الضروري أن يكون من تصدر عنه الورقة الرسمية موظف عام بل يكفي أن يكون مكلفا بخدمة عامة، ومثلهم الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة، ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون.

(1) — مقال للأستاذ **لعروم مصطفى** : الموثق بسوق أهراس، الضوابط القانونية والشكلية للعقد التوثيقي، الجزء الأول، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 5، فيفري، مارس 2002، ص 42.

(2) — مقال للأستاذ **زيتوني عمر** : الموثق بالمسيلة، حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 03، سبتمبر، أكتوبر 2001.

أما بالنسبة للعقود التي كانت تحرر سابقا من قبل القاضي الشرعي، فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضمن على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي (1).

الشرط الثاني : أن يكون هذا الموظف، أو الضابط العمومي، أو الشخص المكلف بخدمة عامة، مختصا من حيث الموضوع (2) والمكان في تحرير العقد.

الشرط الثالث : مراعاة الأوضاع الشكلية التي يفرضها القانون.

وبما أن بحثنا هذا منصب حول العقارات، وهي التي اعتنت بها مختلف التشريعات عموما ومنها التشريع الجزائري الذي أولى لها عناية خاصة، تجدر الإشارة إلى أن المشرع أوجب اتباع إجراءات شكلية دقيقة في تحرير العقود التي تتضمن نقل، أو تغيير، أو تعديل ملكية عقار، أو حقوق عينية عقارية، وأن كل عقد لا يتم وفقا للإجراءات المقررة يكون باطلا بطلانا مطلقا، وهذا ما تضمنته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي، بالإضافة إلى اشتراطها الشكلية الرسمية في التصرفات الواردة على عقار، تنص أيضا على ضرورة دفع الثمن، لدى

(1) — وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 40097 ، المؤرخ في 03/06/1989، المجلة القضائية 1992، عدد 01 ، ص 119 : (من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين، وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات، وما تنص عليه من تواريخ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت — في قضية الحال — أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها، ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا تطبيقا صحيحا).

(2) — في المجال التوثيقي وتحرير السندات الرسمية، هناك هيئات أخرى فضلا عن الموثق لها صلاحيات ومهام ذات طابع توثيقي، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومدير أملاك الدولة والقتصل ، غير أن صلاحياتهم واردة في القانون على سبيل الحصر بينما تمتد صلاحيات الموثق لتشمل كل ما لا يدخل في صلاحيات أي هيئة من الهيئات المذكورة، وعليه يتمتع الموثق باختصاص نوعي شامل، ولا يجد من هذا الاختصاص إلا ما كان قاصرا على جهة أخرى بنص القانون.

الضابط العمومي الذي حرر العقد، تحت طائلة البطلان، كما أوجب المشرع أيضا في نصوص عديدة على محرري العقود الرسمية، القيام بإجراءات تسجيلها وشهرها في المحافظة العقارية ورتب على عدم القيام بهذا الإجراء اعتبار العقود المحررة عديمة الأثر فيما يخص نقل الحقوق العينية العقارية التي تتضمنها.

ويترتب على عدم مراعاة الإجراءات التي أوجبها القانون في تحرير العقد الرسمي، أو مخالفته لأحكام قاعدة قانونية أمره بطلان هذا المحرر، إلا أنه لم يحدد القانون المدني ولا قانون التوثيق الحالات التي يترتب عليها بطلان السند الرسمي، ما عدا حالي عدم دفع الثمن بين يدي الضابط العمومي، وتلقي العقد الرسمي بدون شاهدين، وعليه يمكننا أن نميز بين الأوضاع والشكليات التي تعتبر جوهرية ويترتب عليها البطلان، والتي تتمثل كما رأينا في حالة البطلان المقرر قانونا، أو كون المخالفة المستوجبة للبطلان تشكل مخالفة لقاعدة قانونية أمره وملزمة، أو بكونها تمس بقاعدة من القواعد المتعلقة بالنظام العام كقواعد الاختصاص والصفة والأهلية.

أما مخالفة الأشكال والأوضاع والشروط التي لا تعد جوهرية، ولا تشكل مخالفة للنظام العام، وليس من شأنها أن تؤثر على المحرر الرسمي فلا يترتب عليها البطلان(1).

لكن هل أن بطلان المحرر كعقد رسمي يستلزم بالضرورة أن يكون الاتفاق الذي يتضمنه العقد ذاته باطلاً؟.

إن التصرفات القانونية الواردة على عقار والحقوق العينية العقارية اوجب فيها المشرع صراحة الشكلية الرسمية كشرط لانعقادها وصحتها، لذا فإنها تبطل ببطلان السند المعد لإثباتها باعتبار شكل هذا التصرف ركن في ذاته.

(1) — كعدم كتابة التاريخ والأرقام بالحروف، أو عدم المصادقة على الإحالات من قبل الأطراف والشهود.

وأما فيما يتعلق بالمحرر الرسمي الذي يكون في ظاهره صحيحا ويطعن في جزء او بيان من بياناته، كالطعن في عدم صحة بيان دفع الثمن بين يدي الموثق، او الطعن في توقيع بعض الأطراف في حالة التعدد، فإذا كانت البيانات المطعون في صحتها جوهرية في السند كعدم توقيع بعض الأطراف وعدم توقيع الشهود، يكون السند في هذه الحالة برمته باطلا، وهذا على خلاف ما إذا كانت البيانات المطعون في صحتها لا تؤثر على جوهر العقد كالنص في السند على دفع كامل الثمن بين يدي الموثق وتبين انه لم يدفع سوى جزء منه، فإن هذا البيان وحده الذي يعد باطلا.

وفي الأخير نشير إلى أنه وبموجب المادة 326 مكرر من القانون المدني، فإنه متى قضى ببطالان المحرر الرسمي لأي سبب من الأسباب المذكورة أعلاه، سواء ما تعلق منها بعدم الاختصاص، او عدم أهلية الضابط العمومي، أو عدم احترام الأشكال والأوضاع المقررة قانونا، فإنه يعتبر غير رسمي، ويأخذ مرتبة المحرر العرفي بشرط أن يكون موقعا من قبل الأطراف، ويكون له حجيته كمحرر عرفي، ولا يكون لتحريره من طرف ضابط عمومي أي أثر إلا من تاريخ تسجيله والتأشير عليه من طرف مديرية التسجيل.

ويشمل المحرر التوثيقي المثبت للملكية العقارية في المناطق التي لم يتم فيها بعد المسح العام وبالتالي إعداد الدفتر العقاري، التصرفات الناقلة للملكية العقارية أو المنصبة على حقوق عينية عقارية التي تحرر من طرف الموثقين، ومن أهم هذه العقود المثبتة للملكية العقارية كالاتي:

1 - عقد البيع

ورد تعريف عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني التي تنص على أن " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع ان ينقل ملكية كل شيء أو حق ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي " .

واستنادا على هذه المادة يمكن تعريف عقد البيع المنصب على العقارات بأنه: من التصرفات القانونية الصادرة عن إرادتين، والذي بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار مبني أو غير مبني إلى المشتري، مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه (1/5) بين يدي الموثق⁽¹⁾، ويعتبر من أهم المحررات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، ولقد أوجب المشرع أن يحزر هذا البيع في محرر رسمي، وهذا ما أكده القرار رقم 210419 المؤرخ في 2000/02/26، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة: " حيث أن عقد بيع العقار لا ينعقد ولا وجود قانوني له إلا إذا حرر أمام موثق"⁽²⁾.

2 - عقد المبادلة

تسري أحكام البيع على المبادلة وهذا إعمالا لنص المادة 415 من القانون المدني، إذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته للشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه، ويخضع عقد مقايضة مثله مثل عقد البيع إلى الشكلية الرسمية - تحت طائلة البطلان -.

3 - عقد الهبة

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية العقارية، والتي بموجبها يتبرع الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل، ولقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 202 من قانون الأسرة على أنها تمليك بلا عوض، وقد حددت المادة 203 من نفس القانون شروطا خاصة يجب توفرها في الواهب منها: أن يكون سليم العقل، بالغاً سن الرشد المدني (19 سنة كاملة)، وألا يكون محجور عليه، كما حددت المادة 206 من نفس القانون أركان الهبة والتي تتمثل في:

(1) - حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، طبعة 2003، ص 29.

(2) - حمدي باشا عمر : نفس المرجع، ص 30.

الإيجاب والقبول، وشرط الحيابة⁽¹⁾، أكدت غرفة الأحوال الشخصية والمواريث للمحكمة العليا في القرار رقم 103056 المؤرخ في 1994/11/09، نشرة القضاة، 1997، عدد 51، صفحة 67: يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر على الشكل الرسمي، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان)، وتنص المادة 206 من قانون الأسرة، أن "الهبة تنعقد بالإيجاب والقبول، مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات"، لذا فإن الهبة تعتبر باطلة لعدم استيفائها الشروط الجوهرية⁽²⁾.

4 - الوصية

عكس الهبة التي لا تتم إلا بين الأحياء، فإن الوصية⁽³⁾، هي هبة مرجأة لما بعد موت الموصي، وقد عرفت المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري كما يلي: "الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع" ومعنى ذلك أن أثر التصرف الذي تم في حال الحياة لا يترتب إلا بعد الموت، وتشبه الوصية الهبة في أنها تتم بدون عوض باعتبارها مالا أوجبه الموصي في ماله تطوعا بعد موته، ولقد أخضعها المشرع للشكل التوثيقي، وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا بقولها:

(1) — قرار المحكمة العليا رقم 121664 المؤرخ في 1999/06/07 (من المقرر قانونا انه إذا كان الشيء الموهوب، بيد الموهوب له قبل الهبة اعتبر حائزا، وإذا كان بيد الغير وجب اخباره بذلك، ومن ثم فإن قانون الأسرة لم يحدد للحيابة مدة معينة، وإن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما قضوا بصحة عقد هبة عقار كلي، باعتبار الموهوب لها كانت تعيش مع الواهب في المنزل محل الهبة، وبالتالي فلا مجال هنا لتطبيق المادة 208 من قانون الأسرة، مما يتعين رفض الطعن الحالي).

(2) — الرجوع في الهبة قد يكون اتفاقيا وقد يكون قضائيا، فالاتفاقي يكون بموجب عقد رسمي، والقضائي يكون بموجب حكم قضائي، وقد نصت المواد 211 من قانون الأسرة على جواز الرجوع في الهبة من الأب والأم إلى ولدهما فقط، ومنعت المادة 212 الرجوع في الهبة لصالح المنفعة العامة، ويجوز التراجع عن الهبة سواء أمام الموثق أو أمام القاضي، وهذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، في الملف 169391، الصادر بتاريخ 1997/09/30، وطبقا للمادة 15 من الأمر 74/75، فإن الرجوع عن الهبة طبقا لنص المادة 212 من قانون الأسرة، لا بد أن يخضع للشهر في المحافظة العقارية سواء كان الرجوع اتفاقيا بموجب عقد رسمي، أو قضائيا بموجب حكم قضائي.

(3) — نص المشرع الجزائري على الوصية باعتبارها سببا من أسباب كسب الملكية في القانون المدني في المواد 775 إلى 777 منه.

(من المقرر قانونا أنه تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية، ومن ثم فإن قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون(1).

5 - الوقف

نصت المادة 03 من القانون رقم 10/91 الصادر في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم(2) بأن : " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، وبما أنه ينصب على عقار أو حقوق عينية عقارية، فإن المشرع يشترط فيه الشكلية الرسمية مع وجوب إشهاره لدى المحافظة العقارية المختصة(3).

6 - عقد القسمة

يختص أيضا الموثق بإعداد عقد القسمة متى كانت ودية اتفق عليها الأطراف من دون نزاع، وما تجدر الإشارة إليه أن هذا العقد يعتبر عملا يكشف عن الحقوق ولا ينشئها، وهكذا فإن الملاك أو الشركاء على الشيوع يصبحون، بعد القسمة، مالكين لحصص مفرزة ومستقلة عن بعضها البعض بعد ان كانت شائعة بينهم، ويعتبر الشريك مالكا لهذه الحصص منذ أيلولة الملكية الشائعة إليه لا

(1) - قرار رقم 160350، المؤرخ في 1997/12/23، مجلة الاجتهاد القضائي، غرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، سنة 2001، ص 295 .

(2) - لقد نظم المشرع الجزائري أحكام الوقف من خلال القانون 10/91 الصادر في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقوانين: القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف، والقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 يعدل ويتم القانون 10/91.

(3) - إلا أن المحكمة العليا في قرارها رقم 234655 المؤرخ في 1999/11/16، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، 2001، صفحة 314 ذهبت عكس ذلك حيث قررت ما يلي: (من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا، ومتى تبين - في قضية الحال - أن الحبس العرفي أقامه الحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الحبس المذكور على اعتبار أنه لم يفرغ في الشكل الرسمي فإنهم أخطأوا في قضائهم وعرضوا قرارهم لانعدام الأساس القانوني لعدم إمكان تطبيق قانون الأسرة بأثر رجعي).

من وقت القسمة وهذا عملا بالمادة 730 من القانون التي تنص على أنه : " يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ ان أصبح مالكا في الشيوخ ... " ، ويفهم من نص هذه المادة أن القسمة كتصرف لا ينقل الملكية وإنما يكشف عنها، ويجب شهر القسمة لأنها تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري.

7 - الشهادة التوثيقية

تعتبر الوسيلة الفنية لشهر حق الإرث المترتب عن الوفاة المعدة من قبل الموثق، والمشهرة بالمحافظة العقارية في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين، سواء كانوا ورثة أو موصى لهم على الشيوخ بالحصة التي تعود لكل واحد منهم، وقد استوجب ذلك المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم في المادتين 93 و 91 منه.

والسؤال الذي يطرح نفسه هو: في حالة ما إذا وجد نزاع بين ورثة حول ملكية عقارية لم يجرروا بشأنها عقد انتقال الملكية ما بعد الوفاة (الشهادة التوثيقية)، ثم رفعت دعوى أمام القضاء بشأن عقار مملوك لمورثهم، هل القاضي يفصل في النزاع رغم غياب الشهادة التوثيقية، أم أنه يحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لغياب الشهادة التوثيقية؟.

اختلفت الجهات القضائية في تعاملها مع هذه المسألة، فهناك من يعتبر الشهادة التوثيقية قيدا على رفع الدعوى، وبالتالي يحكمون بعدم قبولها على أساس إنتفاء الصفة⁽¹⁾، وهناك من يقبلون الدعوى – رغم غياب الشهادة

(1) – وهو ما ذهبت إليه الغرفة الأولى لمجلس الدولة في القرار رقم 206652 المؤرخ في 10/07/2000 "غير منشور" (لكن حيث أن المستأنفين لم يستطيعوا أن يثبتوا بعقد توثيقي رسمي، انتقال الملكية المزعومة للقطعة الأرضية موضوع النزاع من والدهما المتوفي إليهما، كما تشترطه أحكام المادة 91 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، وحيث أن هذا الشرط هو – إجراء إجباري مسبق – لإثبات انتقال الملكية بصفة رسمية من صاحبها الأول عند وفاته إلى الوارثين، وحيث ان المستأنفين لم يقوموا بهذا الإجراء القانوني والإلزامي قبل رفع دعواهما المتعلقة بالاعتراف بالملكية على القطعة الأرضية المتنازع من أجلها).

التوثيقية – ويفصلون في موضوعها على اعتبار أن الملكية انتقلت إلى الورثة بمجرد وفاة مورثهم المالك عملاً بالمادة 15 من الأمر 74/75 المشار أعلاه.

إنه بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد بموجب القانون رقم 09/08، لم يعد دور القاضي سلبياً في الدعوى، وإنما يمكنه أن يأمر شفها بإحضار أية وثيقة يراها ضرورية لحل النزاع، كما يمكنه أيضاً أن يأمر بحضور الخصوم شخصياً لتقديم توضيحات يراها ضرورية لنفس الغرض وهذا عملاً بالمادة 27 من هذا القانون، وعليه يمكن للقاضي إذا لم يجد الشهادة التوثيقية في ملف الدعوى أن يطلب من الخصوم إحضارها له⁽¹⁾.

8 - المحررات الإدارية

لقد حول القانون للدولة ومجموعاتها المحلية – على اعتبار أنها تملك رصيذا عقارياً مثلها مثل الأفراد – التصرف في مجموعة أملاكها العقارية الخاصة ضمن الأطر القانونية المعترف بها وتتصرف الإدارة في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، عن طريق محررات إدارية تتولى هي تحريرها، وبالتالي تعد هي الأخرى محررات رسمية طبقاً للمادة 324 من القانون المدني.

وتشمل المحررات الإدارية، العقود الإدارية والقرارات الإدارية حسب التفصيل الآتي:

أ- العقود الإدارية

وهي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته ممثل الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه⁽²⁾، وما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أنه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلاً ناقلاً للملكية.

(1) – صدرت تعليمة عن مديرية أملاك الدولة رقم 689، مؤرخة في 12 فيفري 1995، جاء فيها ما يلي: (حالة القسمة القضائية دون أن تسبقها شهادة توثيقية، في هذا المجال، فإن اتجاه الورثة للقضاء وصدور حكم يعين الأنصباء بناء على الفريضة، يغني عن الشهادة التوثيقية، ذلك أن القاضي قد قام بمهمتين في آن واحد، نقل الملكية للورثة، وتقسيمها فيما بينهم).

(2) – عمر حمدي باشا : حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 41.

ولكي يكون كذلك يجب أن يفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يجره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، أو الموثق إذا اختارت اللجوء إليه كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية. وليحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية، ويجب أيضا أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية(1).

ويقوم بتحرير العقود الإدارية مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق الدولة، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدججة في الاحتياطات العقارية والتي جزئت قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، أما بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 فإنه وطبقا لأحكام نص المادة 73 منه، فإن الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية البلدية، والتي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق.

وقد عرفت الجزائر العقود الإدارية خلال فترة الاحتلال الفرنسي الذي عمل على تجميع الملكية في يد الأوروبيين أين قامت الدولة الفرنسية بإصدار عدة قوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية، وأهم هذه القوانين: قانون 1863/4/2 لسيتاتوس كونصول الخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد لضمان تحويلها إلى المعمرين، قانون فارني في 1873/07/29 الذي يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية، قانون 1897/02/16 الذي يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك، وقانون 1926/08/04 الذي أتى بما يسمى بالتحقيقات الكلية والجماعية مكملا قانون 1897 حيث عمم إجراءاته على

(1) – ليلي زروقي، حمدي باشا عمر : المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثانية 2006، ص 56.

كامل التراب الوطني بما فيه الصحراء وقاعدته هو قانون سيناتوس كونصول، حيث نتج عن هذين الإجراءين تسليم سندات ملكية من قبل إدارة الأملاك يمكن الاستناد عليها في إثبات الملكية العقارية، مرسوم 1956/05/26 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية (بيد الأوروبيين طبعاً دون ذكرها صراحة)، أمر 1959/01/03 المتعلق بمسح الأراضي، كما أن هناك نوع آخر من السندات وهي المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع أو الهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي، مع العلم أن هذه السندات مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية إلا أنها لم تعد تعكس في الوقت الحالي الوضعية العينية للعقارات التي تتضمنها، وقد استمر العمل بها من قبل الإدارة الجزائرية حتى بعد الاستقلال، ونذكر من بينها الآتي:

ب- عقود التنازل عن قطعة أرضية بمقتضى الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20

المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، التي قامت بعد إجراءات الدمج المنصوص عليها في هذا الأمر والمراسيم التطبيقية له⁽¹⁾ للأراض المعنية، ضمن احتياطاتها العقارية، مقابل تعويض تدفعه للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، ببيع هذه العقارات التي أصبحت ملكاً لها سواء لمؤسسات عمومية أو لصالح الخواص، بعد القيام بأعمال التهيئة وتجزئة الأرض إلى قطع للبناء، وتحديد الأسعار، وإجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي، ويخضع هذا العقد لعمليات الشهر العقار.

(1) — المرسوم 103/75 المؤرخ في 27 أوت 1975 المتضمن تطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974، جريدة رسمية عدد 105 لسنة 1975، والملغى بالمرسوم رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، وكذا المراسيم التطبيقية 27/76، 28/76، 29/76 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية.

ج - عقود التنازل المحررة طبقا للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981

المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي⁽¹⁾ التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، الذي كان هدفه تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق.

ويتم التنازل عن هذه السكنات بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية وهو معني من كل الرسوم والحقوق، ويخضع لإجراءات الشهر⁽²⁾ لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

د - عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983

المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية⁽³⁾، والذي تقوم الملكية وفقه على استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة الواقعة في المناطق الصحراوية والشبه صحراوية، أو الأراضي الأخرى التابعة للدولة وغير مخصصة والقابلة لاستخدامها كأراضي فلاحية بعد استصلاحها⁽⁴⁾.

(1) — وقد صدرت عدة مراسيم تنفيذية تتعلق بالتنازل عن هذه العقارات، منها مرسوم 43/81 و54/81، و 55/81، 56/86، كما صدر القانون 02/83، المؤرخ في 29/01/1983 وبالأمر رقم 02/83، المؤرخ في 10/04/1983، وبالقانون رقم 03/86، المؤرخ في 04/02/1986 المتممين لقانون 02/81.

(2) — قرار رقم 76077 مؤرخ في 28/07/1990، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 03، صفحة 163: (من المقرر قانونا أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح أشخاص يخضع إلى قواعد الإشهار حرصا على تساوي حظوظ المترشحين، ومن ثم فإن المقرر الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب خرق القانون، ولما كان من الثابت — في قضية الحال — أن المقرر الإداري الذي منح القطعة الأرضية دون استيفائه لشكلية الإشهار والتي هي من النظام العام، خالف القانون وتجاهل مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون، ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه).

(3) — الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1983، والذي بين كيفية تطبيقه المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 1983.

(4) — وقد استثنى المشرع من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي، أو الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية باعتبار أن هذه الأراضي فلاحية بطبيعتها، ومستغلة، ولا تحتاج إلى عمليات استصلاح.

وبعد القيام بإجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، تقوم المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة بإعداد معلق على شرط واقف أي شرط بطلان العقد إن لم ينجز المستفيد برنامج الاستصلاح المتعلق بالأرض في أجل خمس سنوات من تاريخ تحرير العقد الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية⁽¹⁾، وبعد إنجاز الاستصلاح وتحقق الشرط الواقف الذي يتولى إلغائه الوالي بقرار يودع بالمحافظة العقارية، يمتلك المستفيد الأرض محل العقد ملكية تامة بصفة نهائية.

هـ - العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية

تنفيذ للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، حيث نصت المادة 12 منه: " يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة " تسوية الوضعية " .

و - العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 289/92

المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، جاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام

(1) - وقد أكدت الغرفة العقارية للمحكمة في قرارها رقم 18360، المؤرخ في 28 أكتوبر 1998، المنشور في المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1999، صفحة 81: (أن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لجرد استظهار المدعي عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري يستوجب نقض القرار). وأكدت على أن المداولة لا ترقى إلى العقد المشهر، وتبنى مجلس الدولة نفس الموقف في القرار رقم 003808 بتاريخ 08 أبريل 2002 منشور في مجلة مجلس الدولة العدد الثاني، 2002 صفحة 206، إذا اعتبر مجلس الدولة أن العقد الإداري المحرر من طرف البلدية هو عقد غير نظامي لا يرتب حقا أيا كان نوعه تجاه الغير وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا اتجاه البلدية.

المادتين 18 و19 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ونص على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح، وذلك قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الاستراتيجية، ومن أهم الشروط أن البيع يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي كما جاء في القانون رقم 18/83، كما نص على مساهمة الدولة في تكاليف إنجاز مشروع الاستصلاح، بتوصيل الكهرباء والماء وسبل الوصول إلى الأرض.

ز- العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97

المؤرخ في 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الذي هدفه تشجيع الاستثمار في المجال الزراعي والصيد البحري ويمكن تطبيقه في الأراضي الجبلية والسهبية والصحراوية حسب دفتر الشروط الملحق به، والذي يكمن في البداية بمنح الأرض عن طريق عقد امتياز وبمقابل دفع أتاوة وتساهم الدولة بالنسبة للمشاريع التي تحظى بالأولوية بتوفير المياه والطاقة الكهربائية وشق الطرق هذا بالإضافة إلى الاستفادة بالامتيازات المالية والجبائية، وإذا أنجز المشروع وتمت معاينته فيمكن بالنسبة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين أن يستفيدوا من التنازل عن الأرض بمقابل لاكتسابها ملكية تامة عن طريق عقد إداري يتضمن التنازل عن المساحات المستصلحة فعلا، وتلك المستعملة فعليا كتوابع و منافذ⁽¹⁾.

ح- القرارات الإدارية

تمثل القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في شهادة الملكية وقرارات نزع الملكية وقرارات استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية قرارات الإدماج والتحويل ضمن الاحتياطات العقارية حسب التفصيل الآتي :

(1) — المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المذكور.

9 - شهادة الملكية

تعتبر شهادة الملكية سندا رسميا يثبت حق الملكية الزراعية الخاصة، في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية، وذلك في انتظار إجراء المسح العام للأراضي في الوطن، وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الولي، وفق شروط، وكيفيات حددها المرسوم في 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

وتستوجب المادة 12 من المرسوم 32/73 المذكور أعلاه لإعداد شهادة الملكية توافر شروط معينة وهي:

- يجب على كل مستغل لأرض خاصة زراعية، أو محددة للزراعة، وغير مثبتة بالسندات الرسمية، تقديم تصريح إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع يوضح فيه بأي صفة يقوم باستغلال الأرض.
- أن يكون هذا التصريح مشتملا على جميع المعلومات المتعلقة بالموقع الحقيقي للأرض ونوعها، ومساحتها، وما تشتمل عليه من منشآت، آبار، أغراس.
- تقديم الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرح.
- تقديم الشهادات المكتوبة، والجبائية، والتي ينوي الاحتجاج بها لإثبات حقه في استغلال الأرض.

تقوم بعدها اللجنة التقنية بإجراء التحقيق، مع تحرير محضر مؤقت يتضمن ما قامت به، ويعلق هذا الأخير في مقر المجلس الشعبي البلدي طيلة خمسة عشرة يوما وسجل كافة المطالب والاحتجاجات وتحرر اللجنة محضرا نهائيا بعد انتهاء مدة 15 يوما وتبدي رأيها بشأن طلبات المصرح والاحتجاجات.

ويوجه الملف للوالي من أجل التصديق عليه، ويمكن الاعتراض عليه خلال 30 يوما، من تاريخ نشر القرار، بممارسة حق الطعن في القرار أمام اللجنة الولائية للطعن.

وفي حالة عدم تقديم أي اعتراضات أو طعون أمام اللجنة الولائية، فتسلم جميع أوراق الملف إلى مصالح إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي، لأجل تحرير شهادة الملكية، وتسليمها للشخص المعني، أما في حالة رفع طعن، فإنه لا يمكن تحرير شهادة الملكية إلا بعد الفصل فيه.

وبعد استيفاء جميع طرق الطعن، تحرر مديرية أملاك الدولة شهادة الملكية طبقا للجنة الطعن، ويشار فيها إلى نوع، وموقع، مساحة، حدود الأرض، أو القطع الأرضية بصفة دقيقة.

تسجل شهادة الملكية، بصفة مجانية، من أجل شهرها، وتكون مجموعة البطاقات العقارية البلدية⁽¹⁾، لدى المحافظة العقارية المختصة.

ومن أهم الآثار المترتبة عن تسليمها للحائز، هي أنها تصبح سنداً رسمياً وذلك إلى غاية إتمام إجراءات مسح الأراضي العام، أين تستبدل هذه الشهادة بالدفتر العقاري⁽²⁾، الذي يصبح السند الرسمي لإثبات الملكية العقارية.

10 - قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تلجأ الإدارة أحيانا، إلى إصدار قرارات إدارية، تكتسب من خلالها أملاكاً أو حقوقاً عقارية، ومن أهمها قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽³⁾، فهذا الأسلوب يعد إجراء إدارياً، تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية، أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام، ويجد هذا الأسلوب سنده التشريعي في ظل المادة 20 من دستور 1996 وكذا من خلال القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية بتزع الملكية من أجل المنفعة

(1) — عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 2004، ص 130.

(2) — المادة 32 من المرسوم 32/73 المذكور أعلاه.

(3) — يعد هذا الأسلوب استثنائياً، طبقاً لما نصت عليه المادة 02 من القانون 11/91 المذكور أعلاه.

العمومية⁽¹⁾، وكذا المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 يحدد
كيفية تطبيق القانون 11/91.

ولقد تضمنت هذه الأحكام، شروط استعمال نزع الملكية، وكذا
إجراءات نزعها، وما يهمننا أكثر في هذا المجال، هو الجانب المتعلق بشهر قرارات
نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لدى المحافظات العقارية المختصة.

فبعد أن تتبع الإدارة الإجراءات المنصوص عليها قانونا لنزع الملكية، يجرى
القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها
بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، بعدها يجرى
قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- – إذا حصل اتفاق بالتراضي.
- – إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر، من تاريخ التبليغ.
- – إذا صدر حكم أو قرار قضائي نهائي لصالح الإدارة بترع الملكية، في
هذه الحالة يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المتزوع ملكيته.

إن أهم الآثار التي يترتبها تحرير القرار الإداري المتضمن نزع الملكية،
هو نقل الملكية الخاصة للأفراد للدولة، وعليه وطبقا للمادة 16 من
الأمر 75/74 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وما نصت عليه المادة 30 من
القانون 11/91، وكذا 41 من المرسوم 186/93 المذكورين أعلاه، بأنه يبلغ القرار
الإداري الخاص بترع الملكية، للشخص المتزوع ملكيته، وللمستفيد، وينشر
خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري، الذي تخضع الممتلكات والحقوق
المتزوعة ملكيته له.

(1) – حددت كيفية تطبيق هذا القانون المرسوم التنفيذي 186/93 ، المؤرخ في 1986/07/27، المتمم بموجب
المرسوم التنفيذي 202/08، المؤرخ في 07 جويلية 2008.

كما أن الشهر قرار نزع الملكية أثر يتمثل في تطهير العقار محل نزع الملكية من كل الحقوق العينية الواردة عليه⁽¹⁾.

11 - قرارات استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية

لقد ألغى قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 قانون الثورة الزراعية، وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي، وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، امتد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي الفلاحية.

كما حدد كلا القانونين الشروط المتعلقة بإرجاع الأراضي المدججة ضمن صندوق الثورة الزراعية، والموضوعية تحت حماية الدولة⁽²⁾، وكذا التعويض المستحق عن ذلك.

كما نصت المادة 81 من القانون 25/90 المعدل والمتمم، على كيفيات تقديم طلبات الاسترجاع، والتي تقدم من قبل المالك الأصلي وتكون مرفوقة بملف، يوجه إلى الوالي المختص إقليمياً، في أجل لا يتجاوز 12 شهراً ابتداءً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية⁽³⁾، يقوم الوالي المختص بإعداد المالك الأصلي الذي لم يقدم ملف في هذا الأجل، القيام بجميع إجراءات التبليغ، ولا سيما الشهر لدى مصالح المحافظة العقارية، إصدار قرارات الإدماج بصفة نهائية.

(1) — قرار رقم 012419 المؤرخ في 2003/12/16، مجلس الدولة الغرفة 02 أهم ما جاء فيه أن: (الحق في التعويض مقرر لمالك العقار، وقت اصدار قرار نزع الملكية، فتملك القطعة الأرضية عن طريق التقادم المكسب (في قضية الحال) غير مطابق للواقع، قرار نزع الملكية يسقط من تاريخ نشره كل حق عيني القائم على العقار محل نزع الملكية).

(2) — المواد 76 وما يليها من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

(3) — لقد حدد المرسوم 119/96 المؤرخ في 1996/04/06 ما يجب أن يتضمنه ملف الاسترجاع من وثائق.

وتجدر الإشارة، أن شهر قرارات الاسترجاع هذه تعد ضرورية، من أجل أن يحتج بها بين الأطراف، وقبل الغير، باعتبار أن الدولة قد أعادت نقل ملكية هذه العقارات لأصحابها بعد تأميمها. بموجب قانون الثورة الزراعية.

12 - الأحكام القضائية

تعد الأحكام القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به في حالات معينة، سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، والذي يهمننا هو أنه بمقتضاها وبعد صيرورتها نهائية وحائزة لقوة شيء المقضي به يثبت من صدرت لصالحه ملكيته للعقار و/ أو الحقوق العينية العقارية موضوع النزاع الذي فصلت فيه.

وأمثلة عن الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية

أ- الحكم النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي به بثبوت الشفعة

تناول المشرع تنظيم أحكام الشفعة في المواد من 794 إلى 809 من القانون المدني، وقد نصت المادة 794 على أن "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع عقار، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية" فالشفعة بموجب هذا النص "رخصة" أي خيار للشفيع، فله أن يستعمله أو يلتفت عنه، ومن ثم فلا يكره عليه، والشفعة لا تجوز إلا في بيع العقار، وبالتالي فهي لا تجوز في مبادلة عقار بعقار.

ومتى ثبت له الحق فيها تملك الشفيع العقار المبيع، ولو جبرا على المشتري، بموجب حكم نهائي من القضاء، يعتبر عقدا حقيقيا حلت فيه سلطة القضاء محل الإرادة، ومن ثم يخضع هذا الحكم للشهر لتنتقل الملكية من البائع مباشرة إلى الشفيع⁽¹⁾، وتثبت الشفعة لثلاثة أشخاص حددتهم المادة 795 من

(1) - أنور طلبية : الوسيط في القانون المدني، الجزء الثالث، رمضان وأولاده للطباعة والتجليد، طبعة 1993، ص 636.

القانون المدني التي تنص على ما يلي : " يثبت حق الشفعة وذلك على مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية :

- _ لملك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق المناسب للرقبة.
- _ الشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
- _ لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها "

وتنص المادة 803 على أنه "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سنداً للملكية الشفيع وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري".
وفي هذه الحالة يحل الشفيع بالنسبة للبائع، محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته.

ب - حكم رسو المزاد

تنص المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية " تنتقل إلى الراسي عليه كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقارات الراسي عليه مزادها ويعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية"، وتقابلها المادة 762 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على " تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات ورأو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاعات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية.

يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره "

ففي حالة ما إذا لم يستوف الحاجز دينه بعد الأمر بالحجز العقاري، ينتقل بعدها إلى إجراءات بيع العقار المحجوز عن طريق المزاد العلني، المنصوص عليها من المواد 356 إلى 399 من قانون الإجراءات المدنية، يكون البيع في هذه الحالة من اختصاص محكمة مقر المجلس الذي تقع فيه العقارات التي يراد بيعها

بالمزاد العلني، بعدها يلتزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع الثمن الذي رسا عليه المزاد العلني، والمصاريف القضائية أمام قلم أمانة رئاسة المحكمة في خلال عشرين يوما من تاريخ جلسة المزايدة، ويتعين على الراسي عليه المزاد أن يقوم بتسجيل سنده بالمحافظة العقارية، خلال الشهرين التاليين لتاريخه وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد⁽¹⁾، ويجب أن يؤشر بذلك التسجيل من الأمين على هامش سند الملكية المحجوز عليه.

وحكم رسو المزاد يعتبر سندا للملكية، طبقا لنص المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية، وتقابلها المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، لذا أوجب المشرع إخضاعه لعملية الشهر بالمحافظة العقارية، حتى يرتب الحكم أثره العيني، بنقل الملكية إلى من رسا عليه المزاد، وحتى على هذا الغير بهذا الحكم، وهذا طبقا لنص المادة 38 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم "كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديلا أو إنهاء إرتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".

وحدد المشرع حالات البيع بالمزاد العلني وهي ثلاثة: حالة المادة 728 من القانون المدني في حالة تعذر القسمة عينا، وحالة بيع أملاك القاصر العقارية، وأخيرا حالة الحجز العقاري.

ج - الأمر الاستعجالي القاضي بالإشهاد باستلام العقار من طرف الإدارة

تخضع عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى إجراءات معينة نص عليها القانون 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ولقد نصت المادة 28 منه : " للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة، من الجهة القضائية المختصة الاشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء

(1) — تقابلها المواد من 747 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة.

الاستعجال، ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع".

فطبقا لهذه المادة، فقد ارتأى المشرع أن هناك حالات قد تقتضيها الضرورة، وحالة الاستعجال تتطلب حيازة العقار في أقصر وقت ممكن قصد تلبية منفعة عامة ملحة، فحول للإدارة إمكانية اللجوء إلى القاضي الإداري المختص في القضايا الاستعجالية، للمطالبة بالإشهاد باستلام العقار المملوك ملكية خاصة للأشخاص، ويتعين على الإدارة، تقديم ملف إلى القاضي الاستعجالي يحتوي على:

- قرارات التصريح بالمنفعة العمومية.
- مخطط القطعة الأرضية المراد حيازتها
- إثبات إيداع كبلغ التعويض المقترح لدى الخزينة العمومية على مستوى الولاية.

وفي حالة صدور الحكم القاضي بالتسليم الإستجالي للعقار، تقوم الإدارة المستصدرة له بتسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة.

د - الحكم المصرح بشغور التركة أو الأملاك التي لا صاحب لها، وإلحاقها بملكية الدولة الخاصة

لقد أوجب المشرع الجزائري في القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم⁽¹⁾، في المواد من 48، 51 و 52 منه⁽²⁾، وكذا المواد 88، 89، 90 و 92 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ

(1) — عدل وتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في جويلية 2008.

(2) — عدلت المادة 52 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية بموجب القانون 14/08 كما يلي: "تطالب الدولة أمام الجهة القضائية المختصة (المحكمة المختصة قبل التعديل) التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون، بالأملاك المنقولة الآتية من تركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث طبقا للأحكام المتعلقة بها والمنصوص عليها في قانون الأسرة (كانت قبل التعديل: وفقا للمادة 180 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 يونيو سنة 1984، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 51 السابقة)".

في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، وتسييرها⁽¹⁾، في حالة وجود شركة شاغرة أو أملاك ليس لها مالك أو وارث⁽²⁾، أن تقوم الدولة، ممثلة في شخص الوالي، برفع دعوى أمام القاضي العادي من أجل البحث والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة، وبعد انقضاء الآجال المقررة في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث، يوجب القانون على الوالي رفع دعوى جديدة ملتمسا إصدار حكم جديد بإعلان شغور الشركة العقارية، وتسليمها لإدارة أملاك الدولة، والتي تكلف بتسييرها لغاية انقضاء الآجال المقررة للحقوق الميراثية وهي 33 سنة طبقا لنص المادة 829 من القانون المدني، وبعد ذلك تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة.

ويستوجب شهر الحكم القضائي الصادر بشغور الشركة العقارية، لدى مصلحة المحافظة العقارية المختصة، وذلك طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ 1991/03/02 والذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري⁽³⁾.

هـ - حكم القسمة

تنص المادة 724 من القانون المدني على أنه : " إذا اختلق الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشروع يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة " .

وبالتالي فإذا لم يتفق الشركاء فيما بينهم، ولم يبرموا قسمة ودية، واختلفوا في ذلك، أو إذا أراد أحد الشركاء قسمة المال الشائع، فلا يجبره أحد

(1) — المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 303/93 ، المؤرخ في 1993/12/08، الجريدة الرسمية ، عدد 82 لسنة 1993.

(2) — أضاف القانون 14/08 المذكور إثر تعديله للمادة 39 من القانون 30/90 عبارة "... وكذا التركات التي لا وارث لها ... " .

(3) — الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 02 مارس 1991.

على البقاء في الشيوع إذا لم يوجد نص أو نفاق يقضي بخلاف ذلك، طبقا للمادة 122 من القانون المدني، كما أن وجود قاصر من الشركاء يوجب اللجوء إلى القسمة القضائية.

ويجب ان ترفع الدعوى على كافة باقي الشركاء دون استثناء، وإلا فإن الدعوى لا تقبل، وتنص المادة 2/724 من القانون المدني "وتعين المحكمة، إن رأت وجها لذلك، خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا، إن كان المال يقبل القسمة عينا، دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته".

عند صدور الحكم بثبوت القسمة، بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز عن طريق القرعة طبقا لنص المادة 727 من القانون المدني، وبعد أن يصبح هذا الحكم نهائيا، فإنه يصبح سندا مثبتا للملكية العقارية، يستوجب شهره شهرة بالمحافظة العقارية طبقا للقانون.

و- الحكم بتثبيت الملكية على أساس التقادم المكسب

طبقا لقواعد القانون المدني المتعلقة بالحيازة، فإن الشخص الحائز يمكن له أن يتوجه إلى الموثق قصد تحرير عقد شهرة، لإثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب، إذا لم ينازعه فيها أحد، أما إذا نازعه شخص آخر في حيازته، فيجوز له أن يرفع دعوى أمام القسم العقاري، من أجل يثبت ملكيته عن طريق الحيازة (التقادم المكسب)، إذا توفرت شروطه، وفي هذه الحالة، فعلى القاضي المطروح عليه النزاع أن يعاين الملف التقني الذي يلتزم رافع الدعوى بإحضاره ويتمثل في:

– مخطط الملكية معد من طرف خبير معتمد، سواء كان خبيرا عقاريا أو مهندسا معماريا أو خبيرا في القياس أو حتى مكتب دراسات، وهذا من أجل التأكد من المساحة المراد اكتسابها بدقة ومدى احترام الملكيات المجاورة والارتفاعات إن وجدت والبيانات والمنشآت التي يحتويها.

– شهادة من البلدية تثبت أن العقارى يدخل ضمن أملاك الدولة والشؤون العقارية.

– شهادة من المحافظة العقارية تحدد الوضعية القانونية للعقار، وهل سبق أن حرر بشأنه عقد ملكية مشهر لفائدة الغير أم لا(1).

وبعد صدور الحكم القاضي بتكريس الملكية على أساس التقادم المكسب، فإنه يصبح سنداً مثبتاً للملكية يستوجب شهره لدى المحافظة العقارية.

ز- الحكم بتثبيت الوعد بالبيع

نظم المشرع الجزائري أحكام الوعد بالبيع في باب الوعد بالتعاقد في المادتين 71 و 72 من القانون المدني، فإذا نكل الواعد عن وعده/ يجوز للموعد له رفع دعوى قضائية للمكالبة بالتنفيذ العيني، لما اشتمل عليه عقد الوعد بالبيع، فللقاضي بموجب نص المادة 72 من القانون المدني في هذه الحالة – وبعد التأكد من توافر شروط العقد خاصة الركن الشكلي – أن يصدر حكماً يقوم مقام عقد البيع، وفي حالة ما إذا حاز هذا الحكم قوة الشيء المقضي فيه، وجب على من صدر الحكم لصالحه أن يقوم بشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، عملاً بنص المادة 38 من المرسوم 63/76 : " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء اتفاقات أو حقوقاً مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار"، ونصت المادة 62 : " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية ...".

ح- الحكم بتثبيت صحة العقد العرفي

كما سبق وأن رأينا، فقد كانت العقود العرفية تشكل سندات ملكية صحيحة قبل صدور المرسوم 91/70، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن مهنة

(1) – حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 65.

التوثيق الذي دخل حيز التنفيذ في 1971/01/01⁽¹⁾، ويمكن الاحتجاج بها أمام الجهات القضائية تطبيقا لأحكام القانون المدني القديم الذي كان ساري المفعول آنذاك، لكن بعد تبني الجزائر نظام الشهر العيني بموجب المرقم 74/75، أصبح لزاما على أصحاب هذه العقود العرفية وخاصة غير الثابتة التاريخ اللجوء إلى المحاكم قصد تثبيت صحتها حتى يتسنى لهم إشهارها بمصالح الحفظ العقاري⁽²⁾.

ونظرا لأهمية شهر الدعاوى القضائية الذي أوجبه المشرع، وذلك للدور الذي يلعبه في المحافظة على استقرار المعاملات الواردة على العقار.

تنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾ على وجوب شهر الدعاوى القضائية الآتية:

دعوى الفسخ : مثل المطالبة بفسخ عقد بيع، أو عقد إيجار تتجاوز مدته 12 سنة، بسبب عدم وفاء الأطراف بالتزاماتهم.

دعوى الإبطال : وترد هذه الدعوى، لإبطال العقد، الذي يشوبه عيب من عيوب الإرادة، كالتدليس، الاكراه، الغلط، الغبن، أو لانعدام أحد أركان العقد.

دعوى الإلغاء : كالدعاوى الرامية إلى إلغاء عقدا إداريا ناقلا للملكية العقارية، أو قرارا إداريا، ويدخل ضمن هذا النوع من الدعاوى، دعوى إلغاء القرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيها والمشهرة، إذا تعرضت مقتضياتها إلى الطعن بأحد الطرق غير العادية، ويجب بالتالي شهر الطعون بالنقض إذا كانت الأحكام أو

(1) — ألغي بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06 ، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

(2) — **حمدي باشا عمر** : حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 57 وما بعدها.

(3) — وكذا المادة 519 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

القرارات القضائية المطعون فيها بالنقض أو الالتماس قد تم شهرها.

دعوى النقض: ومثال ذلك ما نص عليه القانون المدني في المادة 732 وتتعلق بالمطالبة بنقض القسمة الودية⁽¹⁾.

وعلى المحافظ العقاري حسب المهام المسندة إليه طبقا لنص المادة 3 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، وقيل شهر الدعوى، التأكد من توفر الشروط التالية:

أولا - أن يكون الحق الذي تستهدفه الدعوى مشهرا.

ثانيا - أن تتعلق الدعوى إما بفسخ أو إبطال، أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها.

ثالثا - ان تكون العريضة التي ستشهر:

- 01 - مسجلة لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع.
- 02 - أن يرفق طلب شهر العريضة بمحضر تبليغ الخصم، لأن الأصل أن يبلغ الخصم، قبل تبليغ الغير عن طريق الشهر.
- 03 - أن يتضمن الطلب جميع البيانات الضرورية، خاصة منها هوية الأطراف، تعيين العقار، الحقوق العينية، وكذا مراجع شهر التصرفات المعنية.
- 04 - أن يودع طلب شهر العريضة من قبل المدعي نفسه، أو محاميه، أو الممثل القانوني للشخص المعنوي.

وقد رتب المشرع على شهر الدعوى القضائية الآثار القانونية الآتية:

- - الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، وهذا ما نصت عليه المادة 86 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، لأنه لا يمكن للمدعي في

(1) - ليلي زروقي وحمدي باشا عمر : المرجع السابق، ص 232.

حالة الحكم لصالحه أن يحتج بهذا الحكم ضد الغير، إذا لم يكن قد أشهر عريضة دعواه قبل أن يشهر الغير التصرف في الحق العيني.

فالمادة 86 رتبت على عدم شهر الدعوى، أو عدم شهر الشرط الذي بمقتضاه حصل، فسخ، أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض الحقوق التي سبق شهرها، وذلك بعدم سريان الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهذور(1).

• – ليس للخلف الخاص لصاحب الحق المهذور الاعتراض على شهر الحكم أو القرار النهائي لصاحب الدعوى المشهورة، والذي يثبت أحقيته في الملك وبالتالي لا يبقى له سوى الرجوع على صاحب الحق المهذر بدعوى التعويض تطبيقاً لنص المادة 87 من المرسوم 63/76.

• – عدم قبول الدعوى على عدم شهر الدعاوي القضائية المبينة سابقاً عملاً بالمادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

• – الإبقاء على الطابع المؤقت للترقيعات المنصوص عليها في المواد 13 و 14 من المرسوم 63/76، إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي سواء بالرفض أو القبول(2).

وقد اختلف القضاء الجزائري من شهر العريضة الذي توجبه المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فقد اعتبر مجلس الدولة في عدة قرارات، منها قرار الغرفة الأولى رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12، وقرار الغرفة الرابعة رقم 184931 المؤرخ في 2002/03/27(3)، شهر الدعوى بمثابة قيد على رفع الدعوى يترتب على مخالفته عدم قبولها(4).

(1) – ليلي زروقي و حمدي باشا عمر : المرجع السابق، ص 237.

(2) – المواد 13، 14، 2/16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(3) – ليلي زروقي و حمدي باشا عمر : المرجع السابق، ص 234.

(4) – المجلة القضائية، العدد 2 ، لسنة، 2002 ، ص 232.

ويرى قضاة الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، في قرارها رقم 264463 الصادر بتاريخ 2002/10/09، أن أشهر العريضة مقرر لحماية مصلحة المدعي، ولا يتعلق بالنظام العام، وأن شهر العريضة منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وغير منصوص عليه قانون الإجراءات المدنية، مما يجعل المادة 85 من المرسوم التنفيذي، تتعارض مع قانون الإجراءات المدنية، ويعارض مبدأ تدرج القوانين، مما يستوجب إجراء شهر العريضة كقيد على رفع الدعوى.

غير أن الغرفة العقارية، لم تتبن نفس موقف الغرفة المدنية، حيث تعتبر أن شهر العريضة إجراء مقرر لحماية مصلحة المدعي، وهو ليس من النظام العام (القرار 19621 الصادر بتاريخ 2000/09/27)، ولا يجوز إثارته تلقائياً، وفي حالة تمسك المدعي بإثارة دفع عدم شهر العريضة، وعدم مراعاة القضاة في الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بغرض قرارهم للنقص، وهو ما قضت به الغرفة العقارية في الملف رقم 186606 بتاريخ 2000/03/24⁽¹⁾.

وبعد التذبذب والتردد الذي عرفه القضاء بشأن شهر عريضة افتتاح الدعوى متى تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، ولتجنب هذا التضارب تدخل المشرع الجزائري لحسم المسألة، وهذا بمقتضى القانون 09/08 المؤرخ في 25 نوفمبر 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ في المادة 17 منه الفقرة الثالثة التي جاء فيها: " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إبداعها للإشهار"، كما أكد على هذه النقطة في المادة 519 من نفس القانون وذلك بنصه: " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها

(1) — الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص 160 و 166.

(2) — الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال، أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".

وبهذا يكون المشرع قد حسم الموقف بخصوص مسألة شهر الدعاوى القضائية المتعلقة بعقار و/أو حق عيني، وجعل مصير الدعوى المرفوعة دون استيفاء هذا الإجراء هو عدم قبولها شكلا.

ولكن هل يعد عدم القبول هذا النظام العام وهل يستطيع القاضي إثارتة تلقائيا؟، كان جواب المحكمة العليا الغرفة العقارية في اجتهاد سابق لها بالسلب، كما هو ثابت من خلال القرار رقم 196021 الصادر بتاريخ 2000/09/27، الذي أكدت فيه أن البطلان هنا نسبي، والقاضي لا يستطيع إثارتة تلقائيا، ونلاحظ بأن محكمة النقص الفرنسية قد فصلت هي الأخرى في هذا الاتجاه مصرحة بأن عدم قبول طلب الفسخ أو الإبطال ليس من النظام العام⁽¹⁾.

وأساس المؤيدين لهذا الرأي أن قاعدة الشهر الواردة في المادة 85 من مرسوم 63/76 وحتى وإن كانت إجبارية فإنها مقررة أساسا في صالح الغير ومن ثم يكون من الصعب التمسك بأنها من النظام العام.

غير أننا، وبلاستناد إلى التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية. بموجب القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المشار إليه أعلاه، نزن أن قاعدة شهر الدعاوى العقارية المتعلقة و/أو حق عيني تعتبر من النظام العام، لأن المادة جاءت بصيغة الوجوب تحت طائلة عدم القبول شكلا.

ويتبين لنا من كل ما تقدم، أنه توجد سندات معينة في التشريع الجزائري تثبت بمقتضاها الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة – كما سبق لنا دراسته

(1) – مقال للأستاذ العتروس بشير : كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق 2004، ص 36.

أعلاه - ، والتي بموجبها يسهل على الحائز إثبات ملكيته كلما دعت الحاجة إلى ذلك، إلا أن الإشكال يثور في حالة غياب السندات رغم توفر الحيابة التي يعتد بها قانونا مما يصعب معه إثبات علاقة الحائز بالعتقار موضوع الحيابة، والإشكالية التي تطرح نفسها في هذا الصدد هي: ماهي الآليات التي أوجدها المشرع الجزائري لتكريس الحيابة في الأراضي غير الممسوحة بموجب سندات؟ سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية في الآتي:

• نظرا لتأخر عمليات المسح العام التي شرعت فيها الجزائر منذ ان تبنت نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر 74/75 وبقاء مساحات شاسعة من الأراضي دون سندات ملكية فقد حاول المشرع حل مشكلة اثبات الملكية العقارية في هذه الأراضي بإجراءات بسيطة وبصفة انتقالية بأن أجاز إثبات الملكية في الأراضي التي لم تتم عملية مسحها بعد وقبل صدور القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة في الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري عن طريق عقد الشهرة (التقادم المكسب) وشهادة الحيابة ونعرض لهما في الآتي:

13 - عقد الشهرة

أجاز المشرع إثبات الملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة عن طريق عقد الشهرة بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/5/21⁽¹⁾ المتضمن إثبات الملكية العقارية بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وقد جاء مرسوم 352/83 الصادر في 1983/05/21 ليقرر وضع قانونيا نهائيا للحائز الذي لا يتوفر على سند نهائي بالملكية⁽²⁾، إذ تنص المادة الأولى منه على: " كل شخص يجوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 عقارا من نوع الملك، حيابة

(1) - تم إلغاؤه بالقانون 02/07.

(2) - ولاية تيارت، تدخل في ملتقى العقار في مفهوم الحيابة، دعاوى الحيابة، (د.ت)، ص 03.

مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".

لم يعرف المشرع في المرسوم 352/83 عقد الشهرة وقد عرفه البعض (1) بأنه : " عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد".

ويستفاد من نص المادة الأولى من المرسوم 352/83 أن إعداد عقد الشهرة يستلزم توفر الشروط الآتية :

01 – ألا يكون واقعا ببلدية خضعت لإجراءات الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لأنه بعد إتمام عملية المسح العقاري، يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية وهذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/6/28 غير منشور.

02 – أن لا يكون الطالب مالكا لعقود رسمية تتعلق بالعقار المطالب بإثبات ملكيته.

03 – أن لا يكون العقار محل الطلب من الأموال العامة لأن هذه الأموال (الأملك) لا تكتسب بالحيازة والتقدم.

وطبقا للمادتين الأولى والثانية من المرسوم 352/83 فإن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وهذا في حالة عدم وجود منازع للحائز، أما في حالة وجوده أي وجود منازع

(1) – حمدي باشا عمر: في مؤلفه محررات الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة، ص 17.

فما على الحائز إلا رفع دعوى قضائية يتمسك فيها بالملكية على أساس التقادم المكسب طبقاً للمادة 827 وما بعدها من القانون المدني(1).

ويتقدم الطالب بنفسه أو وكيله الخاص أو ممثله الشرعي بالنسبة لناقص الأهلية(2)، بطلب إلى الموثق الذي يقع في دائرة اختصاص مكتبه مفاده تحرير عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية مصحوب بالملف الخاص بذلك(3)، وعند تأكد الموثق من استفاء من ملف الطالب للشروط المطلوبة قانوناً فإنه يقوم بالإجراءات التالية:

✓ – إرسال نسخة من الملف إلى نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية ملتمساً تحديده وضعية العقار وطبيعته القانونية. بمعنى هل انه يدخل ضمن أملاك الدولة ام لا وعلى هذا الأخير إخطار الموثق برأيه في أجل أربعة أشهر من تاريخ تلقي الالتماس.

✓ – يقوم بإعلان طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية التابع لدائرة اختصاصها العقار وينشره أيضاً في الصحافة الوطنية والجهوية قصد الاشهار الموسع وتمكين لمن له الحق في الاعتراض.

✓ – يتلقى الاعتراضات على إعداد عقد الشهرة من المعنيين (بلدية، مصالح أملاك الدولة، مواطنين) وعلى الموثق في هذه الحالة صرفهم إلى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.

✓ – في حالة عدم الاعتراض على الطلب في الآجال المنصوص عليها قانوناً (أربعة أشهر) يقوم الموثق بتحرير عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم الطالب ثم يقوم بإيداعه بالمحافظة العقارية قصد إجراء الشهر بعد

(1) – قرار المحكمة العليا رقم 18076 في 1998/9/30 ، المجلة القضائية لسنة 1998 ، عدد 02 ، ص 33.

(2) – المادة 809 قانوني مدني.

(3) – بيانات وصف العقار (موقع، مساحة، ... الخ) بالإضافة إلى الوثائق الخاصة بالشخص وافادات الشهود ومخطط من إعداد ومؤهل والسندات التي تبني عليها الحيازة.

تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع لتحصيل حقوق الخزينة العمومية، ولا يخضع عقد الشهرة إلى شرط الاشهار المسبق لكونه إجراء أولي لا يبنى على إشهار مسبق وقد سمح المرسوم 352/83 الذي يبين إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والمنشور الوزاري المشترك رقم 4513 المؤرخ في 1984/6/9 للمواطنين، بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال معقولة، باللجوء إلى الموثق لإعداد عقود شهرة تقوم مقام عقود الملكية إلا أن تطبيق هذا المرسوم أثار جملة من الإشكالات التي طرحت بحدة على الصعيد العملي منها ما انصبت حول شروط العقد بحد ذاته وقوته الثبوتية ومنها ما يتعلق بإشكالات إعداد عقد الشهرة فقد أثار عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب، العديد من التساؤلات ومنها على الخصوص.

✓ - مدى جوازية تحرير عقد شهرة على عقارات لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية، فمن الفقهاء من يعتبر تحرير عقد شهر على عقار أشهر عقده يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، ولأن الحيازة قرينة على الملكية والملكية ثابتة بالشهر ومنه فكسب الملكية بوجود سند مشهر يفقد الشهر قوته الثبوتية(1).

ومن الفقهاء من يرى أنه يجوز إعداد هذا العقد على الملكية المشهورة سندها بحجة أن التقادم المكسب هو طريق للإثبات ذو دلالة قاطعة في ثبوت الملكية فمتى أثبت المدعي حيازته للعقار في المدة القانونية مع توافر شروطها، يصبح مالكا لهذا العقار بالتقادم المكسب الذي يعد دليلا قاطعا على الملكية، له حجة في مواجهة الكافة بما في ذلك المالك الأصلي(2)، ضف إلى ذلك أن

(1) - ليلي زروقي : السندات المثبتة للملكية، محاضرة ملقاة على الطلبة القضاة، الدفعة 17 بالمدرسة العليا

للقضاء 2008/2007، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار 129347 بتاريخ 1998/3/9، غير منشور.

(2) - قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 78232 بتاريخ 1982/4/14 مجلة قضائية 1990 عدد 1 ، ص 12

والقرار رقم 107967 بتاريخ 1993/11/10 المجلة القضائية لسنة 1994.

المادة 827 من القانون المدني لا تفرق بين العقارات المشهورة بسندات ملكيتها والعقارات غير المشهورة بالمحافظة العقارية، كما أن المرسوم 352/83 في مادته الثانية لم يبد أي استثناء أو تحفظ بشأن تطبيق هذه المادة.

ويبدو عمليا انه من النادر جد اصطدام المحافظ العقاري بحالة وجود سند مشهر على عقار يراد تحرير عقد شهرة بشأنه وتبريرهم في ذلك أن إجراء إعداد وتسيير عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، يتم في ظل نظام الشهر الشخصي الذي أبقى المشرع على العمل به بصفة مؤقتة إلى الانتهاء من إعداد المسح العام للأراضي، وهذا طبقا للمادة 27 من الأمر 74/75 وأن هذا النظام من عيوبه صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقاد او وضعية العقار القانونية وعليه وحتى على فرض وجود سند على عقار يراد إشهار حيازته فإنه من الصعب على المحافظ العقاري اكتشاف ذلك⁽¹⁾، وطرح إشكال آخر يتعلق بالقوة الثبوتية لعقد الشهرة، فهناك من يرى أن مرسوم 532/83 لا أساس لوجوده لأن نتائجه السلبية قد طغت على إيجابياته وفتح الباب للغش وسلب أموال الغير بإتباع الإجراءات التي تضمنها بدليل أن العديد من هذه العقود تم إبطالها بأحكام قضائية، كما أن بعض الولايات اتخذت قرارات بتجميد استخراج عقود الشهرة⁽²⁾.

ويرى البعض أن عقد الشهرة لا يصلح في أي شيء ذلك أن الموثق لا يضمني الرسمية على تصريحات الماثلين أمامه مادام أنه يكتفي بتدوينها ولا يتثبت من تأسيسها أو عدم تأسيسه، كما أنه لا يضمن أيا من الوقائع المطلوب إثباتها وبالخصوص للشروط المتعلقة بالحيازة الواردة بالمادة الأولى من المرسوم 352/83 وأن وجود مثل هذا العقد المعين للتقادم المكسب ليس له أية قوة إثباتية لأنه لا يبرز الأعمال المادية للحيازة ويقتصر فيه طالب عقد الشهرة على القيام بتصرفات قانونية فقط لا يجعل حيازته ناجحة ومجدية بل لا بد من الوقوف على القيام

(1) — مذكرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1994/5/16 رقم 2199.

(2) — معاشو عمار : التزاعات العقارية بين الأفراد وفيما بينهم، الأفراد والإدارة، مجلة العمران، ملتقى وطني حول العمران، عدد خاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة.

بأعمال مادية وأن الممارسة تبين بأن عقد الشهرة يعاقب المالك الحقيقي ويجازى الحائز الذي هو مغتصب حقيقي لذا نادى بإلغاء المرسوم 352/83 لكونه مصدر منازعات عديدة

وأما فيما يتعلق بالطعن في عقد الشهرة دون الاعتراض على تحريره بعد مضي مدة أربعة أشهر التي حددها المرسوم فالاجتهاد السابق للغرفة المدنية للمحكمة العليا، اعتبرت أن عدم الاعتراض على تحرير العقد خلال الأربعة أشهر المذكورة يحصن العقد، ولا يمكن الطعن فيه أمام القضاء، وكمثال على ذلك القرار رقم 71/952، المؤرخ في 24 سبتمبر 1990، مجلة قضائية 1992، عدد: 02 ص 35: (حيث عملا بأحكام المادتين 06 و 07 من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، لرئيس البلدية مهلة أربعة (04) أشهر للرد على الإشعار الموجه له من قبل الموثق، ويعتبر عدم القيام بذلك موافقة على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية...).

غير أن المحكمة العليا تراجعت عن موقفها هذا، وتبنت إمكانية الطعن في عقد الشهرة بعد مضي المدة القانونية التي حددها المرسوم، كون هذا العقد مجرد عقد تقريري يمكن الطعن فيه بالبطلان أمام القضاء، وكمثال لذلك القرار رقم 190/541 المؤرخ في 29 مارس 2000 مجلة قضائية 2000، عدد 01، صفحة 151 (حيازة - عقد - شهرة - عدم الاعتراض عليه أمام الموثق لا يمنع من الطعن فيه أمام القاضي - حجيته - عقد تقريري) (1).

وطرح إشكال بخصوص القاضي المختص للنظر في صحة العقد متى رفعت الدعوى من البلدية أو مدير أملاك الدولة، هناك من يعتبر أن القاضي

(1) - ترى الأستاذة ليلي زروقي : في كتاب المنازعات العقارية، الطبعة الثانية 2006، ص 55 ، هامش 21 أن مدة الأربعة (04) أشهر جعلت لمنع تحرير العقد، ولكن إذا حرر العقد وطعن في صحته فإنه يجب الرجوع لأحكام المادة 102 من القانون المدني التي تحكم تقادم دعوى إبطال العقد أي خمسة عشر سنة من تاريخ تحرير العقد بالنسبة للغير، وعشرة (10) سنوات بالنسبة لأطرافه.

الإداري هو المختص لوجود شخص من أشخاص القانون العام، غير أن جهات القضاء الإداري كان لها رأي مخالف، لأن العقد التوثيقي لا يشكل قراراً صادر عن سلطة إدارية أو عقداً إدارياً، لذا فإن القاضي العادي هو المختص حتى ولو رفع الطعن من الإدارة لكونه هو المؤهل لمراقبة مدى صحة العقود التوثيقية.

وحسم المشرع هذه المسألة إثر التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية⁽¹⁾ بموجب القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا في المادة 515 منه التي تنص على ما يلي: " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شؤها " ، وبذلك يكون القاضي الناظر في المسائل العقارية هو المختص بالنظر في صحة عقد الشهرة مهما كانت طبيعة الشخص رافع الطعن سواء كان من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص⁽²⁾.

ونخلص إلى أن كل التساؤلات التي سبق طرحها وكل الإشكالات التي أثارها عقد الشهرة إن دلت على شيء فإنما تدل على أن المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 لم يحقق النتائج المرجوة منه بسبب ضعف الوثوقية، غياب تحقيق عقاري، وعدم الانتقال إلى الأماكن، إذ أنه في إعداد هذه العقود يتم الاعتماد على مجرد التصريح من طرف مدعي الحيازة مدعم بشاهدين، مع النشر، بالإضافة إلى كون هذا الإجراء لا يتطلب تدخل أي ممثل السلطات العمومية في الميدان بل يتم بصفة سطحية وبسرعة الشيء الذي جعل رجال القانون ينادون بإلغائه.

(1) — الصادر بموجب الأمر 154/66 المؤرخ في 08 جوان 1966.

(2) — يطعن في عقد الشهرة سواء من ناحيته الشكلية أو الموضوعية :

— فمضى أعد المحرر خرق الإجراءات الشهر تعرض للبطلان.

— أما الناحية الموضوعية لعقد الشهرة فتتناول مدى توافر أركان الحيازة وشروط صحتها، فإذا كانت عرضية أو معيبة تعرض سند الحيازة المشهر على هذه الحالة للإبطال.

وفعلا قام المشرع في سنة 2007 بإلغاء المرسوم 352/83. بموجب القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري إلا أن ذلك كان بصفة ضمنية في المادة 19 منه، إلى غاية أن صدر المرسوم التنفيذي لهذا القانون، رقم 147/08 المؤرخ في 2008/5/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الذي ألغى المرسوم 352/83 صراحة بموجب مادته 24(1).

14 - شهادة الحيازة

حاول المشرع الجزائري حل مشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة انتقالية عن طريق القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم(2)، بحث المواطنين الذين يجوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري، إلى الحصول على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع العقار محل الطب وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 254/91 نستشف المؤرخ في 1991/7/27 كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ومن خلال المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 نستكشف أن المشرع نص على الشروط التي يجب توافرها لإعداد شهادة الحيازة والتي تتعلق بكل من العقار وحيازته.

فيجب أن تكون الأرض محل طلب شهادة الحيازة من نوع ملك خاص، أي غير تابعة للأموال الوطنية العامة أو الخاصة وليست من الطبيعة القانونية وقف، كما يجب أن تقع بإقليم بلدية أو جزء بلدية لم يتم فيها المسح العام

(1) — نص المادة 24 من المرسوم 147/08 : " دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون 02-07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق لـ 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، يلغي المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق لـ 21/5/1983 الذي بين إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد وعقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية " .

(2) — الجريدة الرسمية ، العدد 49 و 55 لسنة 1990 و 1995.

للأراضي، وهذا بديهي إذ أن المسح يعد أداة تصفية نهائية فلا يعقل طلب شهادة الحيازة من بعده⁽¹⁾، وأن تكون أراضي بدون سند بمعنى يجوز أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها⁽²⁾.

وتطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، يجب أن يكون طالب شهادة الحيازة حائزا بمفهوم المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية⁽³⁾، بمعنى أن تكون حيازته متوفرة على كافة الأركان والشروط التي تستوجبها هذه المادة بالإضافة إلى شرط استمرارها سنة على الأقل⁽⁴⁾.

وبعد أن يستوفي الحائز الشروط التي سبق لنا دراستها، يمكنه أن يقدم طلبا متضمنا إعداد شهادة الحيازة لفائدته إلى رئيس البلدية⁽⁵⁾ التي يقع العقار موضوع الطلب في دائرة اختصاصها، تقوم المصلحة المعنية بالبلدية بعد التحقيق والتحري بتسليم شهادة الحيازة⁽⁶⁾ للطالب، بعد تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب وشهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

(1) — سماعين شامة : الأدوات القانونية السياسية العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، شعبة عقود ومسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999، ص 11.

(2) — وهذا خلافا لما نص عليه المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق بإعداد عقد الشهرة الذي لم يستثن صراحة الأراضي التي لها عقود مشهورة.

(3) — تقابلها المادة 524 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم للأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

(4) — ترى الأستاذة لولو غنيمية : في مقالها بعنوان : شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، الصادر بالمجلة القضائية الجزء الثاني، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، قسم الوثائق 2004، " أنه سينجم عن اقتصار سنة واحدة حتما نزاعات بين الحائزين استوفوا هذا الشرط والحاملين لشهادة الحيازة، والآخرين الذين يدعون بحيازة أفضل، وأن القاضي وحده القادر على الفصل في هذه الحالة ".
(5) — يتم تقديم الملف إلى مصلحة المنازعات والاحتياط العقاري بالبلدية.

(6) — تؤكد هذه الوثيقة على الأقل بداية ممارسة الحيازة، وإن حيازة السند لا تمكن صاحبه سوى القيام بأفعال ترمي إلى تثمين ملكه.

وفي إعداد شهادة الحيازة، يميز المشرع الجزائري بين إجرائين هما: الإجراء الفردي، والإجراء الجماعي اللذان يشتركان في الشروط والبيانات الواجبة الاتباع، وفي اشتراط تقديم طلب في كل منهما، إلا أنهما يختلفان من حيث مدى اشتراط أجل معين لتقديم الطلب وكذلك فيما يخص كيفية المبادرة به، كل هذه المسائل سنحاول دراستها أدناه.

أ- الاجراء الفردي

يقوم المترشح للحيازة بتقديم طلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان موقع العقار بموجب عريضة تتضمن جميع البيانات المتعلقة بطبيعة العقار، مكانه، مساحته، حدوده، ووضعيته، وعند الإقتضاء، الحقوق والأعباء التي يكون العقار مثقلا بها، مع تعيين المستفيد أو المستفيدين⁽¹⁾، كما يتضمن بالضرورة الهوية الكاملة للحائز أو الحائزين، ويجب - زيادة على ذلك - إرفاق العريضة بالوثائق التالية :

✓ - تصريح شرطي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 254/91، يتضمن تعيين العقار، وكذا هوية صاحب العريضة، وتوقيعا مصادقا عليه من صاحب العريضة، وشاهدين يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيازة بحسن نية، ويبيّنون مدة الحيازة، وهوية أصحاب الحق - عند الإقتضاء - في حالة انتقال الحيازة⁽²⁾.

✓ - شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

(1) - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 254/91 ، المؤرخ في 27 جويلية 1991 ، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

(2) - ترى الاستاذة **لحلو غنيمه** : بمرجعها السابق ، ص 156، أن الشهادة على الشرف الموقعة من طرف الطالب أو الطالبين رفقة شاهدين والتي تثبت حسن النية في ممارسة الحيازة هي الوثيقة الأساسية، أما الوثائق الأخرى الموجودة بالملف فتحتوي على معلومات خاصة بالأرض المعينة وكذا هوية الطالبين.

✓ - مخطط يبين حدود العقار، المعني، ووضعيته، وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد الطالب أو الطالبين الإدلاء به⁽¹⁾ ويرون فيها أنها تخدم وضعيتهم كحائزين.

ب - الإجراء الجماعي

يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، أو برامج إعادة التجميع العقاري⁽²⁾ ويكون ذلك بموجب قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي لإعداد شهادات الحيازة، بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث أو إعادة التجميع، على أن يحدد هذا القرار المجال الترايبي المعني بالعملية، ويتم ايداعه بالبلدية التي يوجد فوق إقليمها العقارات المعنية، ويعلن عن هذا الإبداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية وساحتها العمومية لمدة شهرين، إضافة لنشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشرة يوماً، ويتضمن القرار لزوماً المدة المقدرة بشهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة الوطنية والجهوية، لكي يقوم من يهمله الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحيازة، وهذا وفق الشروط التي تم ذكرها مسبقاً⁽³⁾ تحت طائلة سقوط حقه بتقديم العريضة المتعلقة بتسليم شهادة الحيازة في الأجل المذكور أعلاه في إطار الإجراء الجماعي من تاريخ أول نشر في الصحافة⁽⁴⁾.

إن الفرق بين الإجراء الفردي، والإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة، يتمثل في كون الحائز ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر لقرار الوالي في الصحافة، وإلا سقط حقه في الحيازة بالنسبة للإجراء الجماعي،

(1) - المادة 06 من المرسوم المشار إليه آنفاً.

(2) - المادة 03 من المرسوم المذكور آنفاً.

(3) - المادة 04 من نفس المرسوم.

(4) - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91.

أما في الإطار الفردي، فالحائز غير مقيد بتقديم الطلب في أجل معين، ولكن تقديمه من شاء للبلدية، ولا يسقط حقه في ذلك إلا إذا تعرضت عناصر الحيازة المنصوص عليها في المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية⁽¹⁾ للإعتداء⁽²⁾، كما أن ما يميز الإجراءات الفردي والجماعي، هو كون الأخير هو أداة للتهيئة العقارية، في حين أن الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل⁽³⁾.

وبما أن عملية إعداد شهادة الحيازة المستوفية لكافة الشروط والعناصر المتطلبة قانونا⁽⁴⁾ تعد جزءا من عملية الجرد العام للأموال العقارية على تراب كل بلدية، وتعد أيضا تمهيدا لعملية مسح العقارات، وما تستحقه هذه العملية من عناية واهتمام خاص، لما لها من آثار على استقرار حياة العقارات وعلى الملكية العقارية، فإن المشرع أوجب في المرسوم رقم 254/91 في مادته السابعة على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بما يلي⁽⁵⁾:

- ✓ أن يفتح سجلا يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض، والتسلسل الزمني لتقديمها، مقابل تسليم وصل لصاحب العريضة يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة⁽⁶⁾.
- ✓ يخطر عند اللزوم صاحب العريضة خلال الثمانية أيام الموالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة.

(1) — والتي تقابلها المادة 254 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية رقم 21، المؤرخة في 13 أبريل 2008، ص 43.

(2) — عبد الحفيظ بن عبيدة : المرجع السابق، ص 135.

(3) — إسماعيل شامة : الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير نوقشت بكلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999، ص 12.

(4) — ترى الأستاذ لخلو غنيمية : في مرجعها السابق، ص 153 و 166 " أن شهادة الحيازة المستقلة عن القانون العام، وذلك لكونها تخضع إلى منطق خاص بها مما يبرر أنها تخضى بأحكام خاصة، لذلك ينبغي أن تتوقف النصوص المخصصة لها من الادعاء بتطبيق أحكام القانون المدني بينما ليس الوضع كذلك في حقيقة الأمر "

(5) — عبد الحفيظ بن عبيدة : المرجع السابق، ص 136.

(6) — المادة 07 من المرسوم المذكور أعلاه.

✓ - أن ينشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وذلك خلال خمسة عشرة يوماً الموالية لتاريخ الإيداع، وينشر في جريدة وطنية متى كانت قطعة الأرض (1) المعنية تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها أقل من عشرين ألف ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان، على نفقة الطالب، مع تحديد المدة التي يجب من خلالها تقديم الاعتراضات (2) والملاحظات على العقار محل الطلب، كتابياً، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين اعتباراً من تاريخ اللصق، أو عند اللزوم اعتباراً من تاريخ النشر في الصحافة (3).

✓ - أن يقوم في مهلة خمسة عشر يوماً بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية، ويبين أن العقار المعني يتبع الأملاك الوطنية، وعلى رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية، أن يطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعية العقار في أجل شهرين من تاريخ إخطاره بذلك.

✓ - في حالة الاعتراض على طلب شهادة الحيازة في الأجل القانوني، يدعو رئيس المجلس الشعبي البلدي الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، مع حفظ الطلب والاعتراض.

✓ - إذا لم يقدم أي اعتراض في الآجال المحددة في المادتين 10 و 11 من مرسوم 254/91، يحرر رئيس البلدية محضراً خلال الثمانية أيام التي تعقب تاريخ انقضاء هذه الآجال، يعاين فيه غياب الاعتراض، ويقوم بإعداد شهادة الحيازة وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي، على أن يسلمها للمعني، بعد

(1) - على عكس عقد الشهرة الذي يعترف بالملكية التي تخص العقار ذا طابع ملك. بمعنى المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 21 ماي 1983، فإن شهادة الحيازة لا تسلم إلا للأمالك العقارية غير المبنية، الأستاذة **خلو غنيمية** : المرجع السابق، هامش ص 150.

(2) - المادة 08 من المرسوم الآنف ذكره.

(3) - المادة 10 من مرسوم رقم 254/91 السابق ذكره.

القيام بإجراء تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب ثم إشهارها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

متى استوفت شهادة الحيابة الشروط المنصوص عليها قانوناً، واحترمت كل الإجراءات والترتيبات التي نص عليها المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، رتبت آثارها القانونية.

وما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام أو الآثار الناجمة عن شهادة الحيابة خطيرة بالنظر إلى المدة المشترطة لتسليمها من جهة، والحيابة التقليدية المنصوص عليها في القانون المدني من جهة أخرى⁽¹⁾، إذا أن المشرع حول للحائز المتحصل على السند الحيازي مكناات هامة جداً، كحقه في توقيع رهن رسمي لفائدة هيئات القرض، كما أجاز له القيام ببعض التصرفات كأعمال البناء والهدم، وهذه المعاملة شبيهة بمعاملة المالك، خاصة حينما أعطى له مكنة إثارة التقادم المكسب وبالتالي الاحتجاج بالملكية أثناء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار.

إلا أنه رغم كل هذه السلطات المخولة للحائز المتحصل على سند حيازي في شكل شهادة، إلا أن هذا السند يثير عدة منازعات، منها ما يختص بالنظر فيها القاضي العادي، ومنها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القاضي الإداري، وهو ما نوضحه بعد التعرض لآثار شهادة الحيابة.

وترتب شهادة الحيابة جملة من الآثار القانونية التي تجعل صاحب السند الحيازي في مرتبة المالك، لكن نظراً للطابع الشخصي لهذه الشهادة فهي لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية⁽²⁾.

(1) — حمدي باشا عمر : محررات شهر الحيابة، المرجع السابق، ص 149.

(2) — حمدي باشا عمر : نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 98 - 99.

وترتب شهادة الحيازة الآثار الآتية:

■ **الحائز واضح يد بسند " Détenant " بدلا من " Possesseur "** (1) علما أنه يمكن له بالاستناد إلى ذلك من تغيير سبب حيازته خلافا لمقتضيات المادة 831 من القانون المدني، لأن المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 نصت على أنه يجوز للحائز في هذه الحالة إثارة مدة التقادم المكسب كما أن المادة 47 من قانون التوجيه العقاري تنص على أن الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة تصفى في إطار المسح.

■ **شهادة الحيازة شهادة اسمية :** ويعني ذلك أنها تسلم شخصا لطالبها سواء كان منفردا أو جماعة، بدليل أن وفاة الحاصل عليها أو أحد الحاصلين عليها يؤدي حتما إلى انقضائها بعد سنة واحدة من الوفاة، ما لم يتم الخلف العام في الحالة الأولى، وكل من الخلف العام والخاص في الحالة الثانية يطلب تسليم شهادة حيازة جديدة بأسمائهم، وعليه يكون لزوما على الخلف احترام الشروط الإجرائية التي تتعلق بطلب الحصول على شهادة الحيازة، خاصة منها ما تعلق بعريضة الطلب وتكوين الملف وتضمينه وثيقة الفريضة بالنسبة للخلف العام (2) وإلا ألغيت الشهادة الممنوحة للمتوفي (3).

■ **شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف فيها :** سواء كان التنازل عليها بمقابل مالي أو عن طريق التبرع لأن صاحبها يعد مجرد حائز لا غير.

■ **شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار :** شهادة الحيازة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بالملكية (4)، لأن المتحصل عليها يبقى مجرد

(1) — الأستاذة ليلى زروقي : شهادة الحيازة، كتاب المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر، التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة، ص 78.

(2) — اسماعين شامة : المرجع السابق، ص 14.

(3) — المادة 42 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والمادة 16 من المرسوم 254/91 المتعلق بشهادة الحيازة.

(4) — المادة 1/43 من القانون رقم 25/90 المذكور أعلاه.

حائز، إلى حين أن تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة⁽¹⁾ بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

غير أنه مع استثناء⁽²⁾ التنازل بدون عوض أو بمقابل، يجوز لمن يجوز بصفة قانونية شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي، ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك⁽³⁾.

■ أن يتمتع الحائز لشهادة الحيازة بالحقوق الآتية:

◀ – **حق رهن العقار:** يمكن للحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض كضمان للقروض ذات تمويل فلاحى أو مشروع بناء على وجه الخصوص⁽⁴⁾، وفي حالة ظهور المالك الحقيقي وإقامته لدعوى الاستحقاق لإلغاء شهادة الحيازة، فإن الرهن العقاري الذي يكون قد انشأه لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا ويسري في مواجهة المالك⁽⁵⁾.

◀ – **حق الاحتجاج بالتقادم المكسب:** من أجل التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار، وانطلاقا من التاريخ المذكور في شهادة الحيازة والذي يثبت بداية ممارسة الحيازة، يمكن للمستفيد أن يستند على هذا التاريخ من أجل طلب استخراج عقد الشهرة قبل إلغائه بموجب المرسوم 147/08.

(1) – المادة 147 من نفس القانون.

(2) – المادة 43 فقرة 2 من نفس القانون.

(3) – **حمدي باشا عمر:** محركات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 154 و 155.

(4) – المادة 2/884 من القانون المدني توجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون.

(5) – وهو نفس الحكم الذي قرره المادة 885 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يبقى صحيحا لفائدة الدائن المرهن، الرهن الصادر من المالك الذي يقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا أثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام عقد الرهن".

◀ **الحق في الحصول على رخص التعمير:** بحيث يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحيازة من أجل طلب رخصة بناء⁽¹⁾ أو رخصة هدم⁽²⁾ أو أي من شهادات التعمير كشهادة التقسيم، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة، شهادة التعمير.

◀ **الحق في طلب القسمة:** يجوز للحائز أيضا أن يطلب القسمة للخروج من حالة الشيوخ، شريطة أن يكون العقار قابلا للتجزئة أو التقسيم، وكذا تسليم إما رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية، أو شهادة التقسيم بالنسبة للعقارات الفلاحية، أما في حالة استحالة القسمة العينية، فإن الشيوخ يبقى إجباريا لأن نقل الملكية غير مسموح به في ظل المرسوم رقم 254/91 ومن ثمة لا يجوز البيع بالمزاد العلني⁽³⁾.

وتبين مما تقدم أن شهادة الحيازة تمنح للحائز حق الاستعمال والاستغلال أي التمتع زائد بعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك، عدا التصرفات الناقلة للملكية أو للحقوق العينية العقارية الأخرى، "فهي بذلك ترتب آثار هامة وخطيرة، تجعل المالك الحقيقي إذا ظهر وحصل على إلغاء شهادة الحيازة ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته من بناء ورهن وإيجار.."⁽⁴⁾، لذا فإن هذه الوضعية تؤدي بدون شك إلى نشوب نزاعات منها ما يكون من اختصاص القاضي العادي، وأخرى يعود ولاية البث فيها للقاضي الإداري، ويختص القضاء الجزائي في الجرائم المتعلقة بشهادة الحيازة ويكون من اختصاص القاضي العادي البث في النزاعات الآتية:

(1) – المادة 347 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

(2) – المادة 62 من المرسوم المذكور أعلاه.

(3) – المذكرة رقم 1423، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 14 أكتوبر 1991.

(4) – ليلي زروقي، حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص 80.

• في حالة المنازعة على صفة الحائز خلال أجل شهرين من تاريخ اللصق، أو النشر عن طريق الصحافة، يتولى رئيس البلدية توجيه الأطراف المتنازعة إلى الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل طلب شهادة الحيازة⁽¹⁾ سواء تعلق النزاع بتخلف أحد أركان الحيازة، أو عدم تحقق مواصفاتها، أو كونها عرضية أو معيبة بأحد العيوب⁽²⁾ كما يختص القاضي العقاري بالدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند حيازي للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، إذا استوفت الحيازة شروطها وتوافرت المدة المطلوبة قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها العقار المعني⁽³⁾.

وتوجد دعوى أخرى يختص بها أيضاً القاضي العادي وهي تلك التي موضوعها المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في التقييم المؤقت⁽⁴⁾، فمضى ثبت مثل هذه النزاعات يحاول المحافظ العقاري إجراء محاولة صلح بين المتنازعين في مهلة أربعة أشهر، فإن فشل في ذلك يبلغ للمعني رأيه وعليه أن يرفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً في أجل ستة أشهر، تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال، علماً أن هذه الدعوى والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري تشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً

(1) — المادة 12 من المرسوم 254/91 السابق ذكره.

(2) — قرار رقم 162028 في 1998/06/24، الغرفة العقارية، غير منشور (... فإن قضاة الموضوع بعد أن استنتجوا من عناصر الدعوى أن الطاعنين لم يشتموا، وأن الأرض كانت محل نزاع سابق مما يفيد أن الحيازة غير متوفرة الأركان، وأن المطعون ضدهم قدموا سندات حول الأرض محل النزاع انتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين، فهم بذلك قد أعطوا لقرارهم أساساً قانونياً.

(3) — **حمدي باشا عمر** : محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 164.

(4) — تقييد حقوق الأشخاص الذين ليست لديهم سندات، أو عقود ملكية غير منازع في صحتها، بموجب التقييم المؤقت نهائياً بعد انقضاء هذه المهلة دون حصول اعتراض.

وفقا لأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري(1) .

كما يختص القاضي العقاري أيضا بنظر دعاوى الحيازة التي يمكن مباشرتها من قبل صاحب السند الحيازي، والتي تهدف جميعها إلى حماية الحيازة من أي عدوان يهددها.

ويختص القاضي الإداري بالفصل في الطعن بالإلغاء المتعلق بشهادة الحيازة التي تمنح بموجب قرار إداري ويرفع الطعن فيها ممن له مصلحة إذا ما رأى خرق رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المحافظ العقاري للقانون وذلك بموجب دعوى الإلغاء، كما يرفع الطعن من المالك للعقار موضوع شهادة الحيازة ويعود الاختصاص للمحكمة الإدارية التي يقع فيها العقار محل شهادة الحيازة موضوع الطلب بالإلغاء.

كما يختص القاضي الجزائي بالنظر في الجرائم التالية:

– جنحة الحصول على شهادة الحيازة باستعمال الطرق الاحتيالية طبقا للمادة 46 من قانون التوجيه العقاري، وترفع أو تقدم الشكوى من قبل المالك الحقيقي أو رئيس البلدية أو مدير أملاك الدولة وفي حالة الحكم بالإدانة يفقد المحكوم عليه كل حقوقه التي تضمنتها شهادة الحيازة كما يمكن للنيابة العامة في حال علمها متابعة الفاعل تلقائيا لعدم ارتباط والمتابعة في هذه الحالة بشرط الشكوى.

(1) – المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وبصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بموجب القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، تأكدت إلزامية شهر الدعوى القضائية المتعلقة بعقار و/أو حق عيني عقاري، وهذا في المادة 17 الفقرة 03 منه التي اشترطت تقديم العريضة الافتتاحية للدعوى في أول جلسة تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

– جنحة التعدي على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 قانون عقوبات والتي فيها قراءات مختلفة، بحسب الصياغة باللغة العربية (انتزاع الملكية) وباللغة الفرنسية (Déposséder) والتي تعني في الاصطلاح منع الحيازة ويرى البعض من الفقهاء أنه ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها الاصطلاحي بل يتعدها ليشمل الحيازة.

ويرى رأي آخر أن مجال الحماية الجزائية يقتصر على المالك الحقيقي وهذا استنادا إلى المادة الأولى من قانون العقوبات التي تنص على أنه "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون" فضلا على أنه لا يجوز استعمال القياس في المادة الجزائية.

المبحث الثاني شروط تطبيق التحقيق العقاري

تنص المادة 4 من القانون رقم 02/07 على انه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يجوز سند ملكيته كما هو مبين في المادة 02 من نفس القانون، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية وتسليمه سند ملكية.

وتنص المادة 2 من القانون 02/07 على أن إجراء معينة حق الملكية يطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 مهما كانت طبيعته القانونية ويشمل إجراء التحقيق العقاري العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي قررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية الحالية، كما تنص المادة 03 من نفس القانون 02/07 على ان هذا القانون لا يطبق على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش والأملاك الوقفية.

ويستفاد من نص المواد 2، 3، 4 من القانون 02/07 أن التحقيق العقاري يستوجب أو يستلزم لتطبيق إجراء التحقيق العقاري توفر نوعين من الشروط أما النوع الأول من هذه الشروط ولا يتعلق بالعقار محل التحقيق العقاري وأما النوع الثاني من هذه الشروط فيخص حيازة العقار محل التحقيق العقاري ولنعرض فيما يلي شروط العقار محل التحقيق العقاري في مطلب أول وشروط حيازة العقار محل التحقيق العقاري في مطلب ثان.

المطلب الأول **شروط العقار محل التحقيق العقاري**

يستفاد من المادة 02 من القانون رقم 02/07 أنها تستوجب توفر شرطين في العقار محل التحقيق العقاري وهما ان يكون العقار محل التحقيق العقاري واقعا في بلدية غير ممسوحة، وأن يكون هذا العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة ولنعرض لهذين الشرطين تابعا كل في فرع مستقل.

الفرع الأول **تواجد العقار محل التحقيق العقاري في بلدية غير ممسوحة**

لا يختلف شرط تواجد العقار محل التحقيق العقاري المنصوص عليه في المادة 2 من القانون 02/07 عن الشرط المنصوص عليه في المادة 01 من المرسوم رقم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة.

ويعتبر شرط تواجد العقار محل التحقيق العقاري في بلدية غير ممسوحة شرطا ضروريا لكون العقارات المتواجدة في المناطق الممسوحة لا تحتاج إلى تحقيق عقاري أصلا، ذلك أن العقارات التي تم مسحها تثبت ملكيتها بموجب دفاتر عقارية التي تعد سندات ملكية لها وهو ما جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا.

" يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للأمر 74/75 والمرسوم 63/76 بعد استكماله للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية " (1)

ويستوي أن يكون العقار محل التحقيق العقاري المتواجد ببلدية غير ممسوحة عقارا مبنيا أو غير مبني، أو يكون عقارا فلاحيا أو غير ذلك.

الفرع الثاني

تبعية العقار محل التحقيق العقاري للأمالك العقارية الخاصة

يستفاد من نص المادة 03 من القانون رقم 02/07 أنها تستوجب في العقار محل التحقيق العقاري والمتواجد في بلدية غير ممسوحة أن يكون تابعا للأمالك العقارية الخاصة، وبذلك تنص هذه المادة صراحة على أن إجراء التحقيق العقاري لا يشمل الأملاك العقارية التالية:

أولا : الأملاك الوطنية

لا يجوز إعداد سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات تابعة ملكيتها للدولة أو مجموعاتها الإقليمية، سواء كانت أملاكا وطنية عمومية أو أملاكا خاصة وهذا طبقا لأحكام المادة 04 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي جاء فيها: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة، الأملاك الوطنية

(1) — قرار المحكمة العليا، الفرقة العقارية، رقم 159635 المؤرخ في 2004/4/21، المجلة القضائية لسنة 2005 العدد 1 ص 334، وجاء في قرارها رقم 367715 المؤرخ في 2006/1/15 المجلة القضائية 2006 عدد 2 ص 413. " تعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيها قضائيا ".

الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية " .

هذا التعديل للأملاك الوطنية أزال اللبس الذي كان موجودا بخصوص الأملاك الوطنية الخاصة حول مدى استفادتها من مبدأ حظر التقادم من عدمه، المقرر للأملاك الوطنية العمومية بموجب المادة 04 من القانون رقم 30/90 قبل تعديلها، والتي سكت فيها المشرع بشأن الأملاك الوطنية الخاصة مما يجعل وبموجب المادة 04 من القانون 14/08، هذه القاعدة تمتد أيضا إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

ثانيا : أراضي العرش

أملاك العرش تعتبر تابعه للأملاك الوطنية الخاصة للدولة بحيث تنص المادة 85 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/9/1995 في المادة 13 منه على أن "أراضي العرش وأراضي البلديات المدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تظل ملكا للدولة وتخضع للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 1/12/1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية " ، وعليه وبمقتضى المادة 03 من القانون رقم 02/07 فإن هذه الأراضي غير معنية بالتحقيق العقاري وتخرج من مجال تطبيقه.

ثالثا : الأملاك الوقفية

حددت المادة 31 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم الملاك الوقفية على النحو التالي بنصها : " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور " .

وقد عرفت المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/4/27 المتعلق بالأموال الوقفية المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/5/22 والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 كما يلي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

فهذه الأملاك لا يمكن إعداد سندات ملكية بشأنها عن طريق التحقيق العقاري طبقا للقانون رقم 02/07 بسبب زوال حق الملكية فيها، ولكون الوقف طبقا للمادة 05 من القانون 10/91 يتمتع بالشخصية المعنوية وطبقا للمادة 17 من نفس القانون إذا صح الوقف تزول ملكية الواقف، ويؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه، إذ ينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط وهذا الحظر يسرى على الوقف بنوعيه العام والخاص.

المطلب الثاني

شروط حيازة العقار محل التحقيق العقاري

تنص المادة الرابعة فقرتها الأولى من القانون 02/07 على أنه بإمكان كل شخص طبيعي أو شخص معنوي يمارس حيازة على عقار بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة الثانية من هذا القانون، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية وتسليمه سند ملكية.

وتفيد الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون 02/07 أنه لا يكفي أن يكون العقار محل التحقيق العقاري واقعا في منطقة غير ممسوحة وأن يكون غير تابع للأموال الوطنية وأراضي العرش والملاك الوقفية بل يجب علاوة على ذلك أن يكون طالب التحقيق العقاري حائز العقار محل طلب التحقيق العقاري وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الحيازة بمقتضى المواد من 808 إلى 842 من القانون

المدني ولكن دون أن يضع تعريفا لها ويستفاد من استقراء هذه المواد أنها تستوجب لإثبات الملكية العقارية محل التحقيق العقاري عن طريق الحيازة توفر شرطين أساسيين أما الشرط الأول فهو حيازة العقار محل التحقيق العقاري حيازة مستمرة وغير منقطعة وعلنية وأما الشرط الثاني فهو استمرار الحيازة محل التحقيق العقاري لمدة 15 سنة على الأقل إذا كان الحائز لا يملك سند صحيح يبرر حيازة طالب التحقيق العقاري ولنعرض فيما يلي هذين الشرطين تباعا كل في فرع مستقل.

الفرع الأول

حيازة العقار محل التحقيق العقاري حيازة مستمرة وعلنية

لم يعرف المشرع الحيازة وقد عرفها القانون الروماني بأنها السيطرة الفعلية التي يباشرها الحائز على الشيء المادي باعتباره مالكا له، بأن يجوز هذا الشيء إحراز ماديا ويباشر عليه سلطة المالك، وعرفها القانون المدني الفرنسي بأنها إحراز شيء أو استعمال حق نحرزه أو نستعمله بأنفسنا أو بواسطة شخص آخر يجوز ويستعمله بالنيابة عنا(1).

ويجمع الفقه على أنها وضع مادي به يسيطر الشخص فعليا على العقار، وبذلك فهي ليست حقا عينيا ولا حقا شخصيا، وإنما هي واقعة مادية، وأنها سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، تنشأ عن سيطرة الشخص على شيء أو حق بصفته مالكا لهذا الشيء أو صاحب الحق عليه(2)، وبالتالي يطرح السؤال في هذا الإطار بالقول هل أن كل شخص يوجد العقار تحت سيطرته المادية يعد حائزا؟ . وللإجابة على ذلك يتعين التعريف بركني الحيازة وهما الركن المادي والركن المعنوي.

(1) — القانون الروماني والفرنسي مشار إليها في مؤلف عمر زودة : الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء، دار الاتصال، الطبعة الأولى، (بدون سنة)، ص 11.

(2) — عمر زودة : محاضرة ألقاها على الطلبة القضاة 2006/2007.

أولاً : الركن المادي

ويقصد به السيطرة على الشيء محل الحيازة، بحيث يصبح الشخص متمتعاً بسلطة مباشرة العمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك على ملكه وتختلف هذه الأخيرة باختلاف طبيعة الشيء محل الحيازة، شريطة أن تكون كافية الدلالة على الحيازة، مطابقة للحق الذي يربعه الحائز (1).

كما تتحقق الحيازة بالإشراف الفعلي (2) . للحائز على الشيء سواء كان ذلك بنفسه (3) أو بالوساطة فقد تكون السيطرة المادية على الشيوع (4) .

ثانياً : الركن المعنوي

إن السيطرة المادية لا تكفي وحدها لقيام الحيازة لدى الحائز، بل يجب أن تقترن هذه السيطرة المادية بنية التملك، وظهور الحائز أمام الملاك بمظهر المالك.

وحتى تكون الحيازة محلاً للحماية القانونية، اشترط المشرع فيها شروطاً معينة حتى تحظى بالحماية القانونية وبالتالي الحماية القضائية وحتى تكون أيضاً سبباً للتملك بالتقادم المكسب وتحمّل شروط الحيازة في الاستمرارية والعلنية والهدوء والوضوح.

1- الاستمرارية

ويعني أن تتوالى أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار في فترات متقاربة ومنتظمة، أي أن تكون الفترات غير متقطعة بحيث يجب ألا ينقطع الحائز عن استعمال العقار إلا الفترة التي ينقطع فيها المالك عن استعمال ملكه وهذا لا

(1) — MARCEL PLONOL : Troite élémentaire de droit Civil, T.1, les biens 2007, 7^{eme} édition, 1915, P.699.

(2) — محمدي فردية زواوي : الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية 2000، الجزائر، ص 14.

(3) — المادة 810 قانون مدني.

(4) — عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، أسباب كسب الملكية 1968، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 797.

يعني أن يستعمل الحائز الحق في كل وقت بدون انقطاع إذ يكفي ان يستعمله على فترات متقاربة.

2- العلنية

يتعين في الحيازة أن تكون علنا، بياشرها الحائز على الملأ من الكافة أو على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يجوز الحائز، لأن من يجوز حقا يتعين أن يستعمله كما لو كان صاحبه، أما من يعمد إلى الانتفاع بالشيء محل الحيازة سرا فلا يجوز له أن يتمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر، لأن الحيازة يحوطها الكتمان تقوم على الشك ولا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير كما لا تنتج أثرها في كسب الملكية بالتقادم ولا في الاحتماء بدعاوى الحيازة⁽¹⁾ ولا يشترط في علنية الحيازة ان يعلم بها المالك علم اليقين بل يكفي أن تكون من الظهور بحيث يستطيع العلم بها.

3- الهدوء

تكون الحيازة مشوبة بعيب الإكراه أو عدم الهدوء إذا كان صاحبها قد حصل عليها بالقوة أو التهديد⁽²⁾ وظل محتفظا بها دون انقطاع، سواء وقع ذلك على المالك الحقيقي لانتزاع ملكه منه، أو ضد حائز سابق غير المالك، وسواء كان الشخص الذي استخدم القوة أو التهديد هو الحائز نفسه أو بواسطة الغير.

4- الوضوح

بالإضافة إلى الشروط الثلاثة السابقة يجب أن يتوفر في الحيازة شرط الوضوح. بمعنى ألا يشوبها عيب أو لبس⁽³⁾، بمعنى الغموض الذي يكتنف حيازة الحائز نتيجة تأويل نيته لأكثر من معنى، مما يثير لدى الغير الشك في حقيقة الحيازة، وما إذا كان الحائز يجوز لحساب نفسه أم يجوز لحساب غيره.

(1) — محمد علي الأمين : التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، بيروت، منشورات الكلية الحقوقية 1993 ، ص 59.

(2) — قرار المحكمة العليا رقم 32677 ، بتاريخ 1985/1/9 المجلة القضائية 1989 ، عدد 4 ، ص 16.

(3) — المادة 2/808 قانون مدني.

الفرع الثاني

حيازة العقار محل التحقيق العقاري لمدة قانونية معلومة

لا يكفي لتثبيت ملكية العقار محل التحقيق العقاري عن طريق الحيازة، توفر شرط حيازة طالب التحقيق العقاري للعقار حيازة مستمرة وعلنية وهادئة وواضحة، بل يجب أيضا أن تستمر حيازته للعقار مدة لا تقل عن 15 سنة إذا كان لا يملك سند صحيح يبرر حيازته طبقا للمادة 827 من القانون المدني ولمدة لا تقل عن عشر (10) سنوات إذا كانت حيازة حائز العقار مقترنة بحسن نية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح طبقا للمادة 828 قانون مدني.

إما عن الشروط المتعلقة بالمدة، فإن المادة 02 من المرسوم رقم 352/83 عند نصها على الوثائق الواجب تقديمها من قبل الحائز الموثق لإعداد عقد الشهرة، أشارت إلى التصريح بالشرف الذي يتعين على المدعي تقديمه للموثق، مبينا فيه أنه يمارس على العقار حيازة تطابق أحكام المواد من 827 وما يليها من القانون المدني، وعليه لا بد أن يكون طالب عقد الشهرة قد حاز العقار المدة التي اشترطها القانون.

وبالرجوع إلى المادة 827 من القانون المدني، فإنه وكقاعدة عامة، لا بد أن تستمر حيازة المعني، لتكون سببا لأن يمتلك العقار موضوع الحيازة عن طريق التقادم المكسب، خمسة عشرة (15) سنة، وهي مدة التقادم الطويل.

واستثناء إذا كانت هذه الحيازة مقترنة بحسن نية، ومستندة في الوقت ذاته إلى سند صحيح، تكون هذه المدة وهي المطلوبة في التقادم القصير عشر (10) سنوات.

والسند الصحيح عرفته المادة 828 في فقرتها الثالثة على أنه : " تصرف صحيح يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إشهار السند "، إلا أن الفقهاء انتقدوا هذا التعريف لكونه غير

دقيق في نظرهم، واقترحوا تعريفه على أنه: " تصرف قانوني من غير المالك ويكون من شأنه نقل الملكية لو كان صادرا من المالك"⁽¹⁾ ويشترط في السند الصحيح الشروط التالية، التي يقع عبء إثبات توافرها على عاتق الحائز طبقا للقواعد العامة في الإثبات:

- ✓ _ أن يكون صادرا من المتصرف إليه باعتبار هذا الأخير خلفا خاصا.
- ✓ _ أن يكون للسند وجود قانوني، بمعنى أن لا يكون تصرفا قانونيا باطلا سواء من حيث الشكل أو من حيث الموضوع.
- ✓ _ أن يكون مشهرا.
- ✓ _ أن يكون صادرا من غير المالك⁽²⁾ وبخصوص هذه النقطة يوجد اجتهاد للمحكمة العليا غرفة الأحوال الشخصية، قرار رقم 72055، في عقد هبة محرر في الشكل الرسمي وهب بموجبه عمين لابنة أخيها قطعة أرض، وبعد مضي ثلاث عشرة سنة تراجعوا عن الهبة لأن قطعة الأرض هذه ليست ملكا لهما، وتمسكت الموهوب لها بالتقادم المكسب القصير، فقالت المحكمة العليا أن المدعية في الطعن حازت العقار واستغلته مدة 13 سنة بناء على سند رسمي وصحيح "مشهر" وقد حازته بحسن نية، ولم ترتكب أي خطأ أو غش عندما سلموها العقار محل النزاع "وقت تلقي العقار"، وبناء على الصفات الثابتة السالفة الذكر، فإن المدعية في الطعن تكون قد اكتسبت هذا العقار بالتقادم المكسب القصير، وأن القضاة برفضهم لدعواها الرامية إلى اكتساب العقار بالتقادم يعد خرقا للقانون في مادته 828 من القانون المدني"⁽³⁾.

(1) _ محمد المنجي : الحيازة، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، 1985، ص 146.

(2) _ محمدي فريدة زواوي : المرجع السابق، ص 106 وما بعدها.

(3) _ مقال عمار رواينية : مستشار الغرفة العقارية، التقادم المكسب، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق 2004، ص 104.

أما الحالة الثالثة والأخيرة للتقادم المكسب فتتعلق بالحقوق الميراثية، بحيث أنه إذا كان العقار من العقارات التي تدخل في التركة، فإن مدة التقادم المكسب فيها هي ثلاثة وثلاثون سنة عملاً بالمادة 829 من القانون المدني، ومثال ذلك الوريث الحائز للحقوق العينية لأحد شركائه في الميراث "على الشيوع"، فإنه يمتلكه بالتقادم المكسب إذا دامت حيازته لهذا الحق ساكتاً طيلة هذه المدة ولم يطالب بحقه في الميراث⁽¹⁾ بشرط أن تكون حيازته كاملة متوفرة على شروطها المطلوبة.

والجدير بالملاحظة، أن الحائز الذي وضع يده على عقار في ظل سريان القانون المدني القديم تطبيقاً للمادة 2262 من القانون المدني الفرنسي، فإن مدة التقادم تحتسب له على أساس القانون المدني القديم أي ثلاثين سنة، وليس على أساس المادة 827 من القانون الجديد⁽²⁾، وهو ما أكدته المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة العدل، والمالية والداخلية المؤرخ في 09 جوان 1984 الذي جاء تطبيقاً للمرسوم 83-352 (... فالموثقون ملزمون إذا بتقدير مدة الحيازة، وبتقدير السند المحتج به من طرف الطالب إن اقتضى الأمر، ومع ذلك تجدر الإشارة إلى أن آجال التقادم المحددة بالأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، لا تطبق إلا على الوقائع التي حدثت بعد صدور هذا القانون...)، لأن الحائز الذي وضع يده على عقار في ظل القانون المدني الفرنسي، وهذا حسب المادة السابعة من القانون المدني الجزائري التي تنص: "تطبق النصوص الجديدة المتعلقة بالإجراءات حالاً، غير أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة ببدء التقادم، ووقفه وانقطاعه فيما يخص المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة"، والمادة 1002 من نفس القانون :

(1) — مقال عمار رواينية : المرجع السابق، ص 105.

(2) — مقال حمدي باشا عمر : القاضي بقالة، عقد الشهرة، الجزء الأول، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 04، نوفمبر، ديسمبر 2001.

" لا تطبق مدة التقادم المحددة في هذا القانون، إلا على الوقائع التي ترد بعد نشر هذا الأمر" (1) .

وقد أدى تطبيق المادتين 07 و 1002 إلى تناقضات في الحياة العملية (2) حيث أجدت ما يسمى بازدواجية تطبيق القواعد القانونية الذي يمس بمبدأ مساواة الأشخاص أمام القانون، وذلك لكون من وضع يده على عقار بعد نفاذ القانون الجديد يملكه بالتقادم المكسب بانقضاء خمسة عشرة سنة قبل شخص آخر وضع يده على عقار في ظل القانون المدني القديم، إذ أن هذا الأخير لا يستطيع أن يملك العقار بالتقادم المكسب إلا بعد انقضاء ثلاثين سنة بعد وضع اليد، كما أنه لا يستطيع أن يستبدل هذه المدة التي بدأت في ظل القانون القديم بالمدة المحددة في القانون الجديد عملاً بالمادة 322 من القانون المدني (3).

تلك هي عناصر وشروط الحيازة، التي متى توافرت تصبح سببا من أسباب التقادم المكسب المستند عليه لتحرير عقد الشهرة، الذي يعد من العقود المثبتة للملكية العقارية، وسبب الملكية في عقد الشهرة هو الحيازة التي يتحقق قاضي الموضوع في حالة المنازعة في عقد الشهرة من توافر عناصرها ويعاين مدى استيفاء الشروط المنصوص عليها في المواد 827 وما يليها من القانون المدني (4) بالإضافة إلى أركان الحيازة وشروطها التي درسناها، ثمة إجراءات لا بد من احترامها قبل إعداد عقد الشهرة وإشهاره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، نخلص مما سبق عرضه في هذا الفصل وأن مسألة إثبات الملكية العقارية في الجزائر مرت بعدة مراحل وعرفت تنوعاً في أدوات ووسائل إثبات مختلفة، لكنها بقيت

(1) — مقال حمدي باشا عمر : عقد الشهرة، المرجع السابق.

(2) — مقال حمدي باشا عمر : عقد الشهرة، نفس المرجع .

(3) — صدر القانون المدني في 26 سبتمبر 1975، لكنه دخل حيز التطبيق بأثر رجعي في 05 جويلية 1975.

(4) — هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 19851 المؤرخ في 27 سبتمبر 2000، وكذا القرار رقم

215221 المؤرخ في 29/12/2001، الاجتهاد القضائي للعقار، المرجع السابق، ص 378 و 389.

غير كافية لتطهير تنوعها واختلافها، وتطور التشريع الجزائري في ذلك في محاولة منه لتأسيس آليات تكون كافية لتطهير الملكية العقارية وبعد عرضنا للتعريف بالتحقيق العقاري وشروطه ومجال تطبيقه، سوف نعرض في الفصل الثاني لإجراءات التحقيق العقاري وآثاره وما ينتج عنه من منازعات قضائية.

الفصل الثاني

إجراءات التحقيق

العقاري وآثاره

الفصل الثاني إجراءات التحقيق العقاري وأثاره

أسس القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007⁽¹⁾ إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طرق التحقيق العقاري، وقد تم تحديد كفيات هذا الإجراء بموجب الرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008⁽²⁾ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وقد جاء هذا القانون ليحل محل المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المتضمن الإعتراف بالملكية عن طريق إعداد عقد شهرة ولتكفل بتحرير سندات ملكية بناء على طلب، على عقارات لم تخضع بعد لعمليات المسح العام للأراضي المنصوص عليه بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويحتوي هذا القانون على عشرين (20) مادة، بين كيفية تطبيقه المرسوم التنفيذي رقم 147/08 الذي يحتوي هو الآخر على خمسة وعشرين (25) مادة، وعليه تضمن النص إجراء جديدا لمعاينة حق الملكية العقارية وذلك بناء على طلب إجراء تحقيق عقاري يبادر به أحد الأفراد الخواص، الذي يثبت ممارسته الحيازة على عقار معين، حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني، يمكن أن يؤدي إلى تسليمه سند الملكية ويتعلق الأمر هذا بتحقيق فردي، كما يمكن للإدارة بدورها طبقا لهذا القانون أن تبادر إلى طلب تحقيق جماعي من أجل إنطلاق عملية بناء تهيئة حضرية أو ريفية ويتعلق الأمر حينها بعملية جماعية تتولد عنها طلبات فردية.

(1) — الجريدة الرسمية عدد 15، بتاريخ 28 فبراير 2007.

(2) — الجريدة الرسمية عدد 26، بتاريخ 05 ماي 2008.

تتم إجراءات التحقيق العقاري الذي أتى به هذا القانون تحت مسؤولية الإدارة العمومية، إذ إن مدير الحفظ العقاري هو من يقوم بقيادتها تحت المراقبة المباشرة له، فهو المسؤول الأول عن العملية وهذا حسب المادة 1/09 من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه والتي تنص على أنه "يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

ويتولى إجراء التحقيق العقاري، محقق عقاري، معين من بين أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة والحفظ العقاري، وفي حالة ما إذا أثبت التحقيق العقاري حق الملكية، يتخذ مسؤول مصالح الحفظ العقاري مقررًا بالترقيم العقاري، يحول محرر الترقيم هذا إلى المحافظ العقاري المختص محليًا لإشهار الحقوق العقارية المثبتة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ويسلم سند الملكية للملتمس عن طريق مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

وسوف نبحث على ضوء ما جاء في القانون رقم 02/07 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 وكذا التعلية التوضيحية رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية والتي تحدد الطريقة الواجب إنتهاجها بشأن إعداد سندات الملكية بعد معاينة وتحقيق عقاري، ولنعرض فيما يلي إجراءات التحقيق العقاري في مبحث أول، وآثار التحقيق العقاري ومنازعاته القضائية في مبحث ثان.

المبحث الأول إجراءات التحقيق العقاري

تضمنت التعليمية رقم 003 المؤرخة في 17 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، والمتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية، وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾، التدابير التحضيرية لعملية التحقيق العقاري بالإشارة إلى أن مدير الحفظ العقاري هو المسؤول عن هذه العملية، ويتعين عليه بصفته كذلك أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق عملية التحقيق العقاري ولحسن سيرها، ويتعين عليه بالإعتماد على خلية دائمة تُنصب على مستوى مديرية الحفظ العقاري أن يحرص خصوصا على الآتي :

– أن يضع في متناول الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري، إضافة إلى القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، ومرسومه التنفيذي، والتعليمية رقم 003 المؤرخة في 27 فيفري 2008، ودليل التحقيق العقاري المعد لهذا الإجراء.

– أن يوفر السجلات والمطبوعات الضرورية لعملية التحقيق العقاري.
– أن يثبت برنامج الإعلام الآلي المخصص لإجراء التحقيق العقاري، والذي يجب أن يكون في متناول مصالح مديرية الحفظ العقاري، والحرص على العمل به.

– أن يعمل على تحسين المصالح المحلية المعنية في إطار التحقيق العقاري.
– أن يضع مؤشرا لمتابعة عمليات التحقيق العقاري، والعمل على تحيينه كل شهر، بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها إجراء التحقيق العقاري.

(1) – التعليمية رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، علاوة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

– أن يوفر للأعوان المدعويين للقيام بالتحقيقات العقارية الدعم اللازم للقيام بمهمتهم.

وتنص المادة السادسة من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على أن فتح التحقيق العقاري يمكن أن يتم بصفة فردية، ويمكن أن يتم بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية أو حضرية.

وتوجب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على المحقق العقاري أن يحرر محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري خلال أجل خمسة عشر يوما على الأكثر بعد تنقله إلى مكان المعاينة، ويسجل فيه نتائج تحقيقه، وينشره في مقر البلدية موقع العقار الذي تمت معاينته، خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره ليطلع عليه الجمهور قصد تقديم احتجاجاتهم واعتراضاتهم المحتملة، ولنعرض فيما يلي إجراءات فتح التحقيق العقاري في مطلب أول، والإجراءات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري في مطلب ثان.

المطلب الأول

إجراءات فتح التحقيق العقاري

حددت المادة الرابعة من القانون رقم 02/07 الأشخاص الذين يحق لهم أن يطلبوا فتح التحقيق العقاري لمعاينته حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته، ويثبت هذا الحق لكل شخص طبيعي أو معنوي يجوز عقارا، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية لعقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، على أن يوجه طلب فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول ومصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

وقد أوضحت المادة الخامسة من القانون رقم 02/07 محتوى التحقيق العقاري بأنه يشمل الآتي :

– معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثلل بها في حال وجودها .

– تحديد المساحة ووضع معالم الحدود .

– تعيين المحتوى المادي.

– تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري .

ويستفاد من المادة السادسة من القانون رقم 02/07 أن طلب فتح التحقيق العقاري، يمكن أن يقدم إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا بصفة فردية، أو يقدم بصفة جماعية إذا تعلق بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، ولنعرض فيما يلي إجراءات التحقيق العقاري الفردي والجماعي في فرع أول، ومباشرة إجراءات التحقيق العقاري في فرع ثان.

الفرع الأول

إجراءات فتح التحقيق الفردي والجماعي

تختلف إجراءات فتح التحقيق العقاري الفردي عن إجراءات التحقيق العقاري الجماعي، ويرجع هذا الاختلاف في الإجراءات أساسا إلى أن المشرع حدد مجال التحقيق العقاري الجماعي بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، وبالتالي يمكن في غير هذا المجال طلب فتح تحقيق عقاري فردي، وفي أي وقت تطبيقا للمادة السادسة من القانون رقم 02/07، ولنعرض فيما يلي إجراءات فتح التحقيق الفردي، ثم إجراءات فتح التحقيق العقاري الجماعي.

أولا: إجراءات فتح التحقيق الفردي

تطبيقا للمواد 2 ، 4 ، 6 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، يمكن لكل شخص طبيعي أو

معنوي يجوز عقارا مملوكا ملكية خاصة بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر دون أن يكون له سند ملكية، أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 ولكن لا يعكس الوضعية المادية والقانونية الحالية أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية وفي أي وقت، في شكل إستمارة مقابل وصل تسليم الطلب⁽¹⁾، ويقدم طلب فتح التحقيق الفردي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، محررا في إستمارة نموذجية، يختلف مضمونها باختلاف مقدم الطلب إن كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، فإذا كان مقدم الطلب شخصا طبيعيا فيجب أن تشمل الإستمارة النموذجية على لقب وإسم مقدم الطلب، وإسم أبيه وتاريخ ميلاده ومكانه ومهنته وعنوانه، وعند الإقتضاء إسم ولقب الوكيل، وتاريخ ورقم الوكالة ومحرر الوكالة، والبلدية التي يقع في دائرتها العقار المطلوب معاينته، والحي أو المكان المسمى الذي يوجد به هذا العقار والشارع والمحتوى المادي للعقار ومساحته وحدوده⁽²⁾.

وإذا كان مقدم الطلب شخصا معنويا، فإن الإستمارة النموذجية تشمل على تسمية الشخص المعنوي، وشكله القانوني ورقم تسجيله في السجل التجاري ومقره الإجتماعي، وتاريخ ومكان إيداع قانونه الأساسي وإسم ولقب الممثل القانوني للشخص المعنوي، وتاريخ ميلاده ومكانه ومهنته وتاريخ ورقم تفويض صلاحياته، والبلدية التي يقع في دائرتها العقار المطلوب معاينته، والحي أو المكان المسمى الذي يوجد به هذا العقار، والشارع والمحتوى المادي للعقار ومساحته وحدوده⁽³⁾، ويجب أن يكون طلب فتح التحقيق الفردي مدعما ومرفقا بالوثائق الوارد ذكرها في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وتتمثل في الآتي:

✓ _ شهادة الميلاد رقم 12 لمقدم طلب فتح التحقيق لتحديد هويته بدقة.

(1) - الملحق رقم 1 و 4 .

(2) - الملحق رقم 1 للتعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 .

(3) - الملحق رقم 1 الخاص بالشخص المعنوي .

- ✓ - مخطط طبوغرافي مرفق ببطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة مقدم طلب فتح التحقيق.
- ✓ - وثيقة تثبت وجود أو خلو العقار من الأعباء والحقوق الإيجابية والسلبية التي تثقل العقار محل طلب فتح التحقيق.
- ✓ - كل وثيقة تثبت حقوق طالب فتح التحقيق، وتستوجب المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية أن ينجز المخطط الطبوغرافي المرفق بطلب فتح التحقيق الفردي على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، وأن يحدد فيه وضعية العقار محل التحقيق العقاري وفق القسم المسحي، كما يستوجب نص المادة الرابعة من نفس المرسوم المذكور آنفا أن تبين البطاقة الوضعية المرفقة بطلب فتح التحقيق العقاري الفردي الطبيعة المادية للعقار محل التحقيق العقاري ومساحته وقيمته وأسماء الشاغلين المجاورين للعقار.

ويودع طلب فتح التحقيق الفردي من قبل مقدمه مباشرة أو وكيل عنه والوثائق المرفقة به والوارد ذكرها في المادة الثالثة من المرسوم 147/08 وحسب الشروط المحددة في المادة الرابعة منه لدى المصلحة المختصة ليتم ترقيمه وتأريخ تسجيله في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا حسب التسلسل الزمني عملا بالتعليمية رقم 003 والمادة السابعة من المرسوم رقم 147/08 ويقوم المحافظ العقاري بدراسة طلب فتح التحقيق العقاري الفردي قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، بصفته حائزا للعقار المطلوب إجراء التحقيق العقاري عليه، أم بصفته مالكا للعقار ملكية مفرزة، أو بصفته مالكا له على الشيوع، والتحقق ما إذا كان صاحب طلب فتح التحقيق العقاري بصفته مطالبا بحق على العقار المعني بالمعينة وليس بصفته وسيطا، والتأكد من أن العقار موضوع طلب التحقيق العقاري ليس موضوع المسح

العقاري، والتأكد أيضا من أن طلب فتح التحقيق مرفق بالوثائق التنظيمية⁽¹⁾، ويصدر في حال قبول الطلب مقررًا بفتح تحقيق عقاري في أجل أقصاه شهرا واحدا يسرى إبتداءا من تاريخ استلام الطلب مع وجوب أن يتضمن مقرر المحافظ العقاري بفتح التحقيق البيانات الآتية عملا بالمادة السابعة من المرسوم التنفيذي 147/08:

- ✓ - اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.
- ✓ - موضوع مهمة المحقق العقاري.
- ✓ - تاريخ التنقل إلى عين المكان والذي يجب أن لا يتعدى شهرا واحدا يسرى إبتداءا من تاريخ صدور مقرر المحافظ العقاري، بفتح تحقيق عقاري.
- ✓ - إسم ولقب واسم أب مقدم طلب فتح التحقيق العقاري الفردي أو مقدم طلبات فتح التحقيق.
- ✓ - تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق العقاري ويتعين طبقا للمادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 إرسال مقرر المحافظ العقاري بفتح التحقيق العقاري الفردي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقه في مقر البلدية المختصة إقليميا.

وفي حالة عدم قبول طلب فتح التحقيق العقاري، يبلغ صاحب الطلب بذلك بموجب مطبوع معنون بمذكرة رفض طلب تحقيق عقاري يتضمن أساسا البيانات الخاصة بمقدم الطلب، وتاريخ تقديم الطلب، رقم تقييده في سجل إيداع الطلبات المتعلقة بالتحقيق العقاري، والبيانات الخاصة بالعقار المطلوب إجراء التحقيق عليه، وأسباب رفض طلب التحقيق، وتوقيع المدير الولائي للحفظ العقاري⁽²⁾.

(1) - البند 4 . 1 . 1 . 2 من التعليم رقم 003 .

(2) - الملحق رقم 6 بالتعليم رقم 003 .

ثانيا : إجراءات فتح التحقيق الجماعي

تنص المادة السادسة (06) في فقرتها الثانية من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على إمكانية فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

وتنص المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه "وفي حالة عملية التحقيق العقاري الجماعي يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة السابعة من القانون رقم 02/07، والمتضمن فتح التحقيق العقاري في المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني الذي يدعي في صلب النص "المعني" لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي 147/08.

ويستخلص من المادة السادسة (06) من القانون 02/07 والمادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي 147/08 أن من يتولى فتح التحقيق العقاري الجماعي هي الدولة ممثلة بهيئاتها المحلية الولاية والبلدية بغرض تحرير مالكي العقارات المعنية بالتحقيق الجماعي وتسليمهم سندات الملكية، ذلك أن إخضاع التحقيق في المناطق المخصصة لإنجاز برامج بناء أو التهيئة العقارية لإجراء التحقيق الفرد من شأنه ان يعرقل إنجاز البرامج الخاصة بها⁽¹⁾.

يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بمقتضى قرار من الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ببناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء.

(1) – نذير بيوت : معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون رقم 02/07، الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء 3 - 4 المحكمة العليا 2010 ، ص 25.

ويحدد قرار الوالي، المحيطات أو المناطق المعنية، ويضبط المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل والتي يجب خلالها إيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، لدى المديرية الولائية للحفاظ العقاري، والتي تكون مرفقة بنفس وثائق طلبات التحقيق المقدم بصفة فردية وتتضمن نفس المعلومات، وتدرس طلبات التحقيق الجماعية بنفس كيفية دراسة طلبات التحقيق الفردي، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية حسب ما ورد في نص المادة التي الخامسة من المرسوم التنفيذي 147/08 التي تنص على : " في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 07 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428هـ الموافق لـ 27 فبراير 2007 والمذكور أعلاه، المنطقة أو المناطق، الإقليمية المعنية، ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني، الذي يدعى في صلب النص "المعني" لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه، بنشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية"

كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق، إذ تنص المادة السادسة (06) من المرسوم 147/08 في هذا الشأن على أن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخا منه إلى كل رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الالتصاق أيضا على مستوى مصالحهم، وذلك حتى يبلغ إلى علم الجمهور من خلال هذا التعليق، وقد حددت هذه المادة مهلة شهر واحد على الأقل للقيام بهذا الإجراء قبل بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية.

يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية، بهذه العملية، ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال

يتضمن إشعارا بالاستلام إلى كل من المديرية الولائية المذكورة أعلاه، ولرؤساء الدوائر المعينة ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه، يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لإنقضاء مهمة التعليق.

ويتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي الذي أودعت لدى مصالحه ملفات التحقيق العقاري، من قبول طلب فتح التحقيق الجماعي وتقييده في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم من قبله، حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية(1).

ويقوم مدير الحفظ العقاري الولائي في نفس الوقت بفتح سجل الشكاوى المرقم والمختوم من طرفه، لاستقبال كل الاعتراضات والإحتجاجات التي يجتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري الجماعي(2).

وطبقا لنص المادة التاسعة (09) من المرسوم التنفيذي 147/08، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد استلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة السابعة (07) من نفس المرسوم.

وتوجب المادة 09 من القانون رقم 02/07 أن يعين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، ويجوز للوزير المعني عند الإقتضاء أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للاسلاك المعادلة، والذي توجب التعليم رقم 003، أن يكون ملما جيدا بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإجراء التحقيق العقاري(3).

(1) — الملحق رقم 7 بالتعليم رقم 003 .

(2) — الملحق رقم 8 بالتعليم رقم 003 .

(3) — البند 3 من التعليم رقم 003 .

وتوجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 أن يتضمن مقرر مدير الحفظ العقاري بتعيين المحقق العقاري البيانات الآتية :

- ✓ - إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري .
- ✓ - موضوع مهمة المحقق العقاري .
- ✓ - تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا، إبتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- ✓ - إسم ولقب وإسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات.
- ✓ - تعيين العقار أو العقارات المعنية(1).

و لم يشترط المشرع في التحقيق العقاري الجماعي أن تكون العقارات محل التحقيق العقاري متجاورة على خلاف التحقيق العقاري الفردي، ويرى البعض من الفقهاء أن هدف المشرع من النص على إمكانية فتح تحقيق جماعي، تفادي عرقلة برامج تحديث العقار الريفي أو العقار الحضري ذو المنفعة العامة وتسوية وضعيات العقارات المعنية بالتحقيق العقاري من أجل تحرير مالكيها وتطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، والتخفيف من حدة إجراءات التحقيق الفردي التي قد يترتب عليها تأخير إنجاز عملية التحقيق التي يتوقف القيام بها على طلبها من المعنيين بالتحقيق الفردي، بالإضافة إلى تشجيع سياسة تعميم معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري الجماعي على كافة التراب الوطني(2).

الفرع الثاني

مباشرة التحقيق العقاري

يشرع في مباشرة إجراءات التحقيق العقاري الفردي والجماعي بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة، وانطلاقا من الوقت الذي يعين فيه

(1) - البند رقم 4 . 1 . 2 . 3 من التعلية رقم 003.

(2) - حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، ص 150.

المحقق العقاري والذي يبلغ له المقرر الذي يتضمن البيانات الجوهرية بحيث يكون بعنوان مقرر بذكره (الرقم والتاريخ) يتضمن تعيين محقق عقاري سواء كان في إطار عملية جماعية أو فردية، ثم الإشارة إلى بعديات هذا المقر والتي أساسها القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/5/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وبموجب قرار الوالي بذكر مرجعيته وبموجب الطلب بذكر مقدمه وتاريخه الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار بذكر موقعه وطبيعته ومحتواه ليخلص إلى التقرير بتعيين (ذكر الاسم واللقب والرتبة) بصفته محققا عقاريا للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة الطالب (الاسم واللقب على العقار المعين أعلاه) كما هو محدد في المخطط المعد من قبل (الاسم واللقب) المهندس الخبير العقاري ويوقع هذا المقرر من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا ويضطلع بالمهمة المسندة إليه ويصبح محميا بموجب القانون فور تعيينه.

قبل التنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق العقاري، أعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان طبقا للمادتين 10 و 11 من المرسوم 147/08 المذكور أعلاه، وتستعمل المعلومات الأولية المتحصل عليها إثر ذلك لتشخيص العقار لمعرفة أصل الملكية وطبيعتها القانونية، وتوجب التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية⁽¹⁾ وعلى المحقق العقاري وقبل معاينة العقار محل التحقيق العقاري أن يقوم بأعمال تحضيرية تتمثل أساسا في الاطلاع على الوثائق والمخططات التي يضعها تحت تصرفه المدير الولائي للحفظ العقاري ودراستها وتمثل هذه الوثائق والمخططات في الآتي:

(1) – مرفقة بالملاحق تحت رقم 20 .

أولا : مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم الحدودية وضبط الحدود الذي يتم إعداده في إطار القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/2/4 المتضمن التقسيم الإقليمي للبلاد (يوجد لدى البلدية أو مصالح مسح الأراضي).

ثانيا : مخطط أقسام البلدية : إقليم البلدية مقسم إلى أجزاء تسمى أقسام، ويتكون محيط الأقسام متى أمكن ذلك من حدود لها طابع كاف من حيث إثباتها كالطرق والمسالك ومجري المياه المستقرة والخنادق والحيطان والأسوار والشوارع، وجاء القسم موحدًا من حيث المواصفات في حجم مفيد هو 51.4 x 76 سم، ثم إن مخطط أقسام كل بلدية متوفر لدى مصالح مسح الأراضي والأقسام مرقمة انطلاقًا من الوحدة تبعًا لترتيب متصاعدا غير منقطع (مسح الأراضي).

ثالثا : المهندس الخبير العقاري يحدد موقع العقار موضوع التحقيق قياسًا إلى مخطط الأقسام والاحداثيات الجغرافية (وثيقة لدى مصالح مسح الأراضي).

رابعًا : خريطة قيادة الأركان بمقياس 25000/1 أو إن تقدر ذلك بمقياس 5000/1، هي أداة استطلاع زيادة على مخطط الموقع الملحق بتصميم ضبط الحدود ووضع معالم حدود العقار موضوع التحقيق وتعطي خريطة قيادة الأركان معلومات مثل تسميات العشائر، طرق الاتصال، التضاريس، المسافة بين مكان العمل والعقار موضوع التحقيق العقاري.

خامسًا : مخططات مجلس الشيوخ، المخططات من نوع قانون 1873 بمقياس 40000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الحزبية المصادق عليها أو غير المصادق عليها والمخططات القديمة الخاصة بالمشح الجبائي للأراضي، تدلس كلها بمعلومات بشأن أصل الملكية القديم وتوجه نحو إجراء تحريات دقيقة في السجل العقاري (المحافظة العقارية ومصالح مسح

الأراضي) وتمكن هذه المخططات القديمة من أن يقف المحقق العقاري على أصل الملكية القديم للعقار محل التحقيق العقاري.

سادسا : المخططات الخاصة التي تعدها مصالح مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمحمل عمليات نزع الملكية التي وقعت على مستوى البلدية أو الولاية، توجه المحقق العقاري نحو سجلات القوام الموجودة في المحافظة العقارية.

سابعا : مخططات الطرق والمسالك والمستندات الملحقة التي يمكن الحصول عليها من مديرية الأشغال العمومية، تمكن المحقق العقاري من حفظ الأملاك العامة ومعرفة الارتفاقات والمناطق التي يمنع فيها البناء، كما تساعده هذه المعلومات على مقارنة حدود الأملاك العامة مع العقار موضوع التحقيق العقاري إذا كان واقعا على حاشية طريق من طرق الاتصال المصنفة، ثم إن المخططات القطعية المرفقة بملف نزع الملكية يكشف عن معلومات بخصوص الملكيات المتروك ملكيتها قبل إنجاز هذا العمل وعن الملكيات المجاورة لها.

ثامنا : مخططات المجموعات الغابية (الممنوحة في شكل امتياز أو في شكل تخصيص) تجنب استلاء الملاك أو الحائزين من الجوار بسوء نية على الأملاك الوطنية التابعة للدولة.

تاسعا : مخططات وضع معالم الحدود في إطار أشغال لثورة الزراعية الموجودة لدى مصالح مسح الأراضي أو المصالح الفلاحية أو المجلس الشعبي البلدي، تعطي معلومات حول الأراضي المؤممة والمدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي أصبحت ضمن الأملاك الوطنية.

عاشرا : محاضر ومخططات الأراضي التي تم إدراجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية ومجموعات الأملاك الوطنية والبلدية والأراضي العرض والأراضي المحبسة في إطار المرحلة الأولى من الثورة الزراعية والتي

تشكلت خلالها المزارع المسيرة ذاتيا في السابق مع وجود مراجع لعقود
وسندات ملكية.

إحدى عشر : مخططات ملكية المعمرين التي أعيد رسمها.

إثني عشر : يمكن الحصول على هذه الوثائق انطلاقا من التحقيقات الجزئية وفقا
للمراجع الواردة في العقود وعند الاقتضاء، لغرض تحقيق معمق في
أصول العقود المحظوظة في مكاتب التوثيق.

ثلاثة عشر : مخططات المستثمرات الفلاحية الناجمة على إثر إعادة هيكلة المزارع
المسيرة ذاتيا.

أربعة عشر : مخططات المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية النابعة من إعادة
تنظيم المزارع الفلاحية المسيرة ذاتيا في إطار القانون رقم 19/87
المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 .

خمسة عشر : مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات الري .

سنة عشر : المخططات القطعية المعتمدة كأساس لمشروع التجميع (مديرية
الري).

سبعة عشر : مخططات القطعية الخاصة بالمحيطات التي أعدت لتكون مجالا
لكبرى المشاريع الهيدروليكية والسدود والأحواض المائية
والمساحات المستقبة.

ثمانية عشر : الجرد العام المنصوص عليه في المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 23
نوفمبر 1991.

وقد أوضحت المادة الخامسة من القانون 02/07 المؤرخ في
27 فيفري 2007 محتوى التحقيق العقاري بان نصت على أن التحقيق يحتوي
على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقلة

بها إن وجدت، وتحديد المساحة ووضع معالم الحدود وتعيين المحتوى المادي وتمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري. ويفهم من نص المادة الخامسة أعلاه أن المحقق العقاري يتمتع بصلاحيات واسعة في سبيل معاينة العقار محل التحقيق العقاري وتمثل هذه الصلاحيات أساسا في الآتي:

1- التعرف على العقار المعني بالتحقيق العقاري

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار المطلوب فتح التحقيق بخصوصه، بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب، وبالتعرف على حدوده بناء على التصريحات المقدمة إليه من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين له، والتأكد من عدم وجود أي إحتجاج على الحدود، ومن عدم وجود أي تعد على العقارات المجاورة، ويقوم المحقق القضائي بالإضافة إلى ذلك بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع الميداني للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه، والحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية⁽¹⁾.

ويعتمد المحقق العقاري في معاينة العقار محل التحقيق العقاري على سندات الملكية في حالة وجودها، أو على التحري في حالة غياب هذه السندات لإثبات حق الملكية.

وإذا كان المحقق العقاري قد لا يجد أي إشكال في حالة وجود سندات تثبت ملكية العقار المملوك ملكية خاصة إذ يكفي التحقق من صحة هذه السندات، فإن الاشكال الذي قد يواجه المحقق العقاري، في حالة غياب سندات تثبت واقع حيازة العقار محل التحقيق العقاري، ولحل هذا الاشكال أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكورة رقم 5369 المؤرخة في 2010/7/13 أوضحت فيها بأنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 14 من القانون رقم 02/07 التي

(1) – البند رقم 1 . 2 . 2 . 4 من التعليمات رقم 003.

نصت بصريح العبارة على أنه في حالة ما إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري⁽¹⁾ وبذلك تعتبر التصريحات والقوال والشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر، الوسيلة الوحيدة لإثبات حيازة العقار محل التحقيق العقاري في حالة غياب سندات الملكية للملكية هذا العقار.

2 – التحقق من القوام المادي للعقار محل التحقيق العقاري

يتعين على المحقق العقاري بيان موقع العقار محل التحقيق العقاري وضبط حدوده مقارنة المخطط الملحق بالطلب مع الواقع الميداني، وتحدد مساحته المصرح بها والمساحة المحسوبة من قبل التقني وحدوده وطبيعته وما إذا كان عقارا ريفيا أو حضريا⁽²⁾.

ويمكن للمحقق العقاري في سبيل بيان الوضعية المادية والقانونية للعقار محل التحقيق العقاري الاستعانة بالمعلومات المفيدة للمالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة له، أو لأي شخص آخر، تطبيقا للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/11/2 تحت رقم 10834 والتي جاء فيها أنه وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/5/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لا سيما المادة 11 منه على المحقق العقاري عند تنقله إلى الميدان الشروع في معاينة العقار محل فتح التحقيق صاحب الطلب أو المعني، كما يمكنه البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية

(1) – المذكرة رقم 5369 المؤرخة في 2010/7/13 ، تتعلق بتطبيق القانون رقم 02/07، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(2) – تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق ، ص 52.

القانونية للعقار المعني، وتضيف المذكرة بأن غياب الملاك أو الحائزين المجاورين لا يعتبر سببا لاتخاذ مقررات رفض الترقيم العقاري أو تعليق إجراءات التحقيق العقاري(1).

3 – مقارنة المعلومات المتحصل عليها من معاينة العقار محل التحقيق العقاري مع معلومات أرشيف إدارة أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي والوثائق الموضوعة تحت تصرف المحقق العقاري

ويمكن للمحقق العقاري الحصول على المعلومات المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري من إدارة أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي عن طريق استمارة معدة لهذا الغرض ويوقع عليها من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي وتحتوي هذه الاستمارة على طلب المعلومات المتعلقة بالحقوق العينية المحتملة لفائدة المؤسسة المعنية على العقار محل التحقيق العقاري ويذكر في هذه الاستمارة المعلومات المتعلقة بهذا العقار فيما يتعلق بالبلدية التابع لها ورقم القسم والشارع وطبيعة ملكية هذا العقار ومحتواه المادي وحدوده بالإضافة إلى البيانات المتعلقة بطالب ملكية العقار لقبه واسمه واسم أبيه، وتاريخ ومكان ازدياده ومهنته وعنوانه(2).

وجاء في التعليم رقم 003، وفي هذا الخصوص أن التحقيق العقاري يتم على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة، والبلدية الكائن بها العقار المعني بالتحقيق العقاري، فيستقي المحقق العقاري من المحافظة العقارية المعلومات حول صاحب الطلب، للتأكد على الخصوص بأنه لا يخفي محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف الإجراءات، إذا تعلق الأمر بممارسة حيازة، اعتمادا على عقد عرفي، ففي مثل هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري الرجوع إلى المعاملات

(1) – المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/2، تتعلق بتطبيق القانون رقم 02/07 وتتضمن ردا على مصالح مديرية أملاك الدولة حول غياب الملاك أو الحائزين المجاورين، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(2) – المذكرة رقم 10834، المؤرخة في 2011/11/2، المرجع السابق.

السابقة للنظر في سلسلة إنتقال الملكية، إذا لم يكن العقار مؤشر عليه في مجموعات البطاقات العقارية باسم أحد البائعين الذي يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي تهربا من التشريع الجبائي.

ويتم التحقيق على مستوى مصالح أملاك الدولة، والبلدية الكائن في مقرها العقار المطلوب معاينته، بأن يتأكد المحقق العقاري بأن العقار محل التحقيق العقاري غير تابع للبلدية أو الدولة(1).

وفيما يتعلق بعقود الملكية غير الدقيقة والمعدة قبل الفاتح مارس 1961، والتي لاتعكس الوضعية الحالية، والتي تشمل العقود المحررة قبل الفاتح مارس 1961، وغير المشهورة، على إعتبار أن الإشهار العقاري قبل هذا التاريخ لم يكن إجباريا، الأمر الذي لا يضمن إستمرارية سلسلة إنتقال الملكية، والعقود المعدة في الشكل الرسمي والمشهورة، والتي يبقى بموجبها الورثة المتعاقدين في حالة الشيوع، أو يقومون بقسمة فعلية دون تجسيد هذه القسمة من الناحية القانونية، فقد يرفق طلب إجراء التحقيق العقاري بوثيقة تحوز كل صفات العقد الصحيح، ولكن لا يوجد ما يدل على أن هذه الوثيقة تنصب على العقار محل التحقيق العقاري، ففي مثل هذه الحالة يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات من طرف المحقق العقاري لعدم كفاية الأدلة، وقد يرفق طلب إجراء التحقيق العقاري بسند صحيح لعقار تفوق مساحته المساحة المذكورة في المخطط المرفق بالطلب، ففي مثل هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل الطلب ناجم عن هذا السند، ويتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من حالة الشيوع على حساب المالكين على الشيوع الآخرين(2). بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الصدد، يصل المحقق العقاري إلى تكييف حيازة صاحب الطلب وكيفية استغلاله للعقار محل الطلب، ما إذا كانت بصفة فردية أم أنها في الشيوع وذلك في محضر مؤقت يجره في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ

(1) — التعلیمة رقم 003.

(2) — التعلیمة رقم 003.

تنقله الأول إلى الأماكن المعنية بالإجراء ويتضمن المحضر المؤقت للتحقيق العقاري البيانات المتمثلة في ذكر المحقق العقاري القائم بإجراء التحقيق ورتبته والأمر بالمهمة الذي بموجبه تنقل إلى مكان العقار محل الطلب ومراجعته من رقم وتاريخ ومحتواه، ثم البيانات المتعلقة بالعقار محل طلب التحقيق والتي من شأنها تعيينه تعييناً كافياً منها على الخصوص الموقع بذكر البلدية الواقع بها والشارع أو الرقم إن وجد وطبيعة الملكية ومساحته وحدوده من مختلف الجهات الأربعة والذي تضمنه الطلب المقدم لهذا الغرض، وتحديد هوية طالب الإجراء ثم نتائج التحقيق مع الإشارة إلى مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات وينتهي بتوقيع المحقق العقاري بعد ذكر ساعة وتاريخ تحريره.

المطلب الثاني

الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري

تنص المادة العاشرة (10) في فقرتها الثالثة من القانون رقم 02/07 المذكور أعلاه على أن المحقق العقاري: "يجر محضراً مؤقتاً مسبباً قانوناً يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه" ويتضمن هذا المحضر معلومات عن الطالب، والعقار محل التحقيق، وأصل ملكيته وكيفية تملكه وتكييف عناصر الحيازة وصفاتها ومدة الحيازة استناداً إلى الوثائق المقدمة ومعالم الحدود وأقوال الشهود بذكر أعمارهم.

كما تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على أن "يجر المحقق العقاري محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري، خمسة عشر يوماً على الأكثر بعد تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه، تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوماً في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو

الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت .

ومن خلال المادتين المذكورتين أعلاه يتبين جليا مآل نتائج التحقيق المستقاة في الميدان من قبل المحقق العقاري من خلال انتقاله إلى عين المكان وتعرفه على الحدود وسماع طالب التحقيق والشهود والجيران بصورة علنية وحضورية واستغلاله للمعلومات المتحصل عليها منهم على الوجه الأفضل، وكذا في بحثه عن المعلومات الضرورية لإدارة الأشغال من خلال الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بإقرار حق الطالب في الملكية، إذ أنه بعد التحقيق الميداني وفي أجل أقصاه خمسة (15) يوما من تاريخ الانتقال الأول إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضرا مؤقتا للتحقيق، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والاحداث التي تكون قد وقعت ونتائج التحريات.

ويخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما بمقر البلدية الواقع بدائرتها العقار محل التحقيق، حتى يتسنى للغير المعني تقديم اعتراضات أو احتجاجات بشأن تسليم سند الملكية للطالب عن طريق تحقيق عقاري ومن ثم تمكين كل من له مصلحة من المطالبة بحقوقه ويترتب عن عملية الاشهار هذه وضعيتين لكل واحدة منها إجراءات وأثار تنجم عنها وهما حالة عدم تقديم احتجاجات واعتراضات وحالة تقديم احتجاجات واعتراضات، ولنعرض فيما يلي هاتين الحالتي كل في فرع مستقل .

الفرع الأول

حالة عدم تقديم الاحتجاجات والاعتراضات

على المحضر المؤقت للتحقيق

بعد انتهاء أجل الثلاثين (30) يوما المذكور أعلاه وفي حالة ثبوت حق الملكية للطالب وغياب أي احتجاج أو اعتراض من أي كان، يعد المحقق العقاري المحضر النهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به وذلك وفقا لما

نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 02/07 بقولها : "يجر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري"، وهو ما وضحته المادة 13 من المرسوم رقم 147/08 بنصها : " في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".

وبعد الانتهاء من المحضر النهائي دون احتجاج أو اعتراض يقوم المهندس الخبير العقاري فوراً وفي حضور المحقق العقاري برسم معالم الحدود الخاصة بالعقار محل التحقيق وذلك على نفقة الطالب، كما يقوم تقسيم العقار وبعد الانتهاء من التحقيق المحسد بمحضر نهائي، يقوم المحقق العقاري بتسليم الملف المتضمن للطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير العملية ونتائج التحقيق، وذلك وفقاً للنموذج رقم 13، الملحق بالتعليمة رقم 003(1) .

الفرع الثاني

حالة تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات

على المحضر المؤقت للتحقيق

من خلال المادتين 2/11 من القانون 02/07 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 يستفاد أنه يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق العقاري، ففي حالة ما إذا أثرت هذه الاعتراضات يكون إبدؤها من المعارض أمام مدير الحفظ العقاري طبقاً لمقتضيات نص المادة 11 من القانون 02/07 التي تنص على أن : "تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص يفتح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

(1) — التعليمة رقم 003 ، أنظر الملحق رقم 13 .

ويمكن تقديم الإحتجاجات والإعتراضات خلال أجل الثلاثون (30) يوماً التي يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية أجل لصف المحضر المؤقت، وتدون هذه الإحتجاجات والاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي وفي أجل أقصاه ثمانية (08) أيام على الأكثر ابتداء من تاريخ إثارة الإحتجاج أو الاعتراض، يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح بين مدعي الحيازة والمعترض عليها ويجرر إثر ذلك نوعين من المحاضر، محضر صلح في حالة ما إذا أفضت جلسة محاولة صلح إلى اتفاق، او محضر عدم صلح إذا ما فشلت محاولة الصلح بين الطرفين وهو ما نصت عليه المادة 12 من القانون 02/07 إذ جاء فيها: "يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يجزر محضر بذلك، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يجزر محضر بعدم الصلح".

وعند الاقتضاء وقبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان، لدراسة الإحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين والحائزين من المجاورين أو كل من يدعي بحقوق عينية في العقار المعني، ويقوم بتحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق يوجه إلى مدير الحفظ العقاري.

وإذا كللت أو انتهت محاولة الصلح باتفاق بين الأطراف/ يعد المحقق العقاري محضر الصلح ويواصل الإجراء مع أخذه بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداد المحضر النهائي.

ويكون محضر الصلح متضمناً لجميع البيانات المتعلقة بالأطراف وكذا العقار محل التحقيق العقاري⁽¹⁾ والمتمثلة في تاريخ جلسة الصلح والقائم به وهو المحقق العقاري المعين للقيام بإجراء التحقيق والذي يشهد فيه على وقوع الصلح

(1) – الملحق رقم 17.

بخصوره وبين المعارض بذكر هويته وعنوانه أو من يقوم لحسابه وبين المعارض ضده، بذكر هويته وعنوانه، ثم تبين بأن هذا الصلح كان إثر الاحتجاج أو الاعراض حول حق الملكية المطالب به من قبل المعارض ضده حول العقار محل الطلب والذي يجب تحديده تحديدا نافيا للجهالة وذلك بذكر موقعه بالبلدية والحي أو الرقم والشارع وطبيعته الملكية ومحتواه المادي من حيث المساحة والحدود من الجهات الأربعة، ثم في الاخير نتائج محاولة الصلح والتي كانت ناجحة وذكر أسباب نجاحها وينتهي بإمضاء المحقق العقاري.

وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل بعدم توصل الأطراف إلى اتفاق، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح⁽¹⁾، والذي يتضمن نفس البيانات الجوهرية المذكور بمحضر الصلح مع الاختلاف بأن نتائج محاولة الصلح كانت فاشلة وذكر أسباب فشلها، الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف ويبين فيه أن الإجراء أي إجراء التحقيق العقاري موقوف، بالإضافة إلى البيانات الخاصة بالأطراف والعقار محل التحقيق العقاري، وللطرف المعارض أو الذي أثار الاعراض أو الاحتجاج أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون 02/07 والتي تنص على "... يجوز للمعارض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين (02) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى".

ويتم إشهار العريضة الافتتاحية الخاصة برفع الدعوى خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديمها أمام الجهات القضائية وهو ما نصت عليه المادة 5/12 من القانون 02/07 "تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر" والتي نظمتها المادة 1/17 من المرسوم 147/08.

(1) – الملحق رقم 18.

ويرسل المحقق العقاري محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد ومراقبة مدى احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية.

ويقوم مدير الحفظ العقاري بمجرد إبلاغه من طرف المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية، بإخطار أو إعلام الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى حين الفصل في الدعوى القضائية، ويبلغ أيضا إلى الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا كان التحقيق العقاري في إطار جماعي أو عملية جماعية.

وفي حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الأجل المحددة، يبلغ المحافظ العقاري، مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة إجراء التحقيق العقاري وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم 147/08 التي جاء فيها : " إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، يستمر التحقيق إذن طبقا لأحكام المادة 13 أعلاه دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار".

وإذا تعذر على المحقق العقاري مواصلة إجراء التحقيق العقاري الموقوف فإنه يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر طبقا ما جاء في المادة 19 فقرتها الأخيرة من المرسوم 147/08.

بعد أن يستلم مدير الحفظ العقاري ملف التحقيق المنتهى منه والمتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي من قبل المحقق العقاري وبالاستناد عليه يتخذ مقرر التقييم العقاري⁽¹⁾ للعقار موضوع التحقيق باسم الطالب الذي بموجبه يكرس بصفة نهائية حق الملكية، ويرسل المقرر الى المحافظ العقاري المختص إقليميا لتنفيذه وهو ما نصت عليه المادة 15

(1) – الملحق رقم 14 (مقرر التقييم العقاري) .

من القانون 02/07 بقولها : " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقرر يتعلق بالترقيم العقاري بإسم المالك المعني بالعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري قصد التنفيذ".

وفي حالة ما إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر برفض الترقيم الذي يجب أن يكون مسببا(1)، والذي يتضمن البيانات الجوهرية التالية ويكون بعنوان مقرر رفض ترقيم عقاري :

أولا : ذكر الجهة المصدرة للمقرر وهو مدير الحفظ العقاري.

ثانيا : هوية طالب التحقيق العقاري بدقة وذلك بذكر اللقب والاسم وإسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والمهنة والعنوان وذلك لتفادي كل لبس أو اشتباه مع غيره من الأشخاص.

ثالثا : الإشارة إلى أن الطلب الرامي إلى إجراء التحقيق العقاري جاء في إطار أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمنصب على العقار المعين أدناه.

رابعا : تحديد العقار محل الطلب بذكر البلدية الواقع بدائرة اختصاصها والحي أو المكان الواقع به والشارع والرقم وطبيعته والمحتوى المادي من حيث المساحة والحدود من الجهات الأربعة.

خامسا : الإشارة إلى أن كل ما ذكر كان استنادا للملف المقدم من قبل المعني بالطلب.

(1) — الملحق رقم 15 (مقرر رفض الترقيم) .

سادسا : الإشارة إلى أن هذا المقرر كان بناء على المعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من قبل المحقق العقاري المعين للقيام بذلك.

سابعا : التصريح برفض التقييم العقاري مع ذكر أو سرد السبب أو الأسباب التي أدت إلى رفض التقييم العقاري وينتهي بختم وتوقيع المدير الولائي للحفظ العقاري المصدر لهذا المقرر.

ويبلغه للمعني صاحب الطلب في حالة عملية جماعية في أجل أقصاه ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية وتسليم سند الملكية المنصوص عليه بالمادة 4 من القانون 02/07 ويكون مقر الرفض قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

ويقوم المحافظ العقاري بعد استلامه مقرر التقييم العقاري بإجراء إشهاره وإعداد سند الملكية⁽¹⁾ طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب طلب التحقيق.

المبحث الثاني

آثار التحقيق العقاري ومنازعاته القضائية

إذا أفضى التحقيق العقاري الذي قام به المحقق العقاري إلى أحقية المعني أو المعنيين سواء تعلق الأمر بالتحقيق الفردي أو التحقيق الجماعي لاكتساب العقار محل التحقيق العقاري عن طريق التقادم، اعترف له بالملكية وحرر له مقرر بالتقييم العقاري وإذا لم تكن للمعني أحقية لاكتساب هذا العقار حرر له مقرر برفض التقييم العقاري وقد تنشأ عن التحقيق العقاري منازعات قضائية ولنعرض فيما يلي آثار التحقيق العقاري والمنازعات القضائية كل في مطلب مستقل.

(1) – الملحق رقم 15 (سند الملكية) .

المطلب الأول آثار التحقيق العقاري

تنص المادة 15 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وعلى أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من نفس القانون مقررًا يتعلق بالترقيم النهائي باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري وتوجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ولنعرض فيما يلي إصدار مقرر الترقيم، ومقرر رفض الترقيم، ثم إشهار مقرر الترقيم العقاري، وتسليم سند الملكية، كل في فرع مستقل.

الفرع الأول

إصدار مقرر الترقيم ومقرر رفض الترقيم العقاري

تنص المادة 15 من القانون 02/07 على أنه : " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك للعقار محل التحقيق العقاري، وذلك على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من نفس القانون ويرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري للتنفيذ، والذي يجب أن يكون محررًا وفقا للنموذج 14 الملحق بالتعليمية رقم 003" (1).

ويعتمد مدير الحفظ العقاري الولائي في إصدار مقرر الترقيم العقاري على ملف التحقيق النهائي والذي يشتمل على طلب فتح التحقيق العقاري

(1) — الملحق رقم 14 الملحق بالتعليمية رقم 003 .

والمستندات المرفقة به، والمحضر المؤقت والمحضر النهائي فيما يتعلق بالتحقيق العقاري والتقرير المفصل لمختلف مراحل التحقيق مكتبياً وميدانياً وأقوال وشهادات الأشخاص الذين حضروا عملية التحقيق العقاري، ومحضر الصلح في حالة وجوده والمعاينة والتحليل التي على أساسها خلص المحقق العقاري لاستنتاجاته(1).

ويدعو مدير الحفظ العقاري الولائي مصدر مقرر التقييم العقاري، طالب فتح التحقيق العقاري أو المعني لوضع معالم حدود العقار محل التحقيق العقاري بواسطة ومعرفة مهندس خبير عقاري، الذي يعد محضراً بذلك مرفقاً بالمخطط الطبوغرافي ويرسله إلى المحافظ العقاري قصد تنفيذه(2).

وتنص المادة 13 من القانون 02/07 على أن : " يجرى محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري وتحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه وكذا كفاءات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري"، ويستفاد من نص المادتين 13 و15 من القانون 02/07 أن إصدار مقرر التقييم العقاري يتوقف على تحرير محضر نهائي فيما يتعلق بالتحقيق العقاري الذي يفضي إلى أحقية المعني بالعقار محل التحقيق العقاري لإكتسابه بالتقادم.

ويتصور أن يجرى المحضر النهائي فيما يتعلق بالتحقيق العقاري المنصوص عليه في المادة 13 من القانون رقم 02/07 في الحالات الآتية :

أولاً : حالة الانتهاء من التحقيق العقاري، دون منازعة أو اعتراض تطبيقاً للمادة 13 من القانون 02/07.

(1) — تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق ، ص 59.

(2) — التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/9/27 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق ، ص 11.

ثانيا : حالة الانتهاء من التحقيق العقاري في وجود منازعة أو اعتراض حرر بشأنه محضر صلح تطبيقا للمادة 15 من القانون رقم 02/07.

ثالثا : حالة الانتهاء من التحقيق العقاري في وجود منازعة أو اعتراض لم يحرر بشأنها محضر صلح ولم ترفع الدعوى خلال أجل الشهرين التاليين لتسليم محضر عدم الصلح تطبيقا للمادتين 12 من القانون 02/07 و 16 من المرسوم التنفيذي 147/08.

رابعا : حالة الانتهاء من التحقيق العقاري في وجود منازعة أو اعتراض لم يحرر بشأنها محضر صلح، ولم تشهر الدعوى خلال الثمانية أيام على الأكثر التالية لانقضاء أجل رفع الدعوى المحدد بشهرين من تاريخ تسليم محضر عدم الصلح، تطبيقا للمادتين 16 و 17 من المرسوم التنفيذي 147/08.

خامسا : حالة الانتهاء من التحقيق العقاري في وجود منازعة أو اعتراض لم يحرر بشأنها محضر صلح وترفع الدعوى وتشهر في الأجل المحدد لها في المادة 12 من القانون 02/07 والمادتين 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ويصدر حكم حائز لقوة الشيء المقضى به لفائدة طالب التحقيق العقاري.

لكن السؤال الذي قد يتبادر إلى الذهن خاص بالحالة التي لا يحكم فيها لفائدة طالب التحقيق العقاري وإنما يصدر لفائدة المعارض، فما مصير التحقيق العقاري الذي بوشرت إجراءاته؟ هل يستمر لفائدة المعارض الذي صد حكم لصالحه؟ ام يجب إعادة الإجراءات من جديد بعد أن يقدم المعارض طلبا يلتمس فيه فتح تحقيق عقاري لفائدته وهو ما لم يتعرض له المشرع في نص القانون رقم 02/07 ولا في المرسوم رقم 147/08.

أما في الحالة التي لم يفض فيها التحقيق العقاري الى نتيجة فإن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يعد مقرر مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري

وهو ما نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 02/07 بقولها : " في الحالة التي لم يفض فيها التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسيبا يتضمن رفض التقييم العقاري، ويكون هذا المقرر قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانونا ويتعين تبليغ مقرر رفض التقييم العقاري إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري المنصوص عليه في المادة 4 من نفس القانون "، ويتضمن مقرر رفض التقييم العقاري وفق النموذج الملحق(1) على البيانات والمعلومات التالية:

أولا : الجهة المصدرة له وهو مدير الحفظ العقارية للولاية التي تقع في دائرة اختصاصه العقار محل طلب التحقيق العقاري.

ثانيا : الهوية الكاملة لطالب التحقيق العقاري من إسم ولقب اسم الأب وتاريخ ومكان الميلاد ورقم وتاريخ شهادة الميلاد والمهنة والحالة العائلية وذلك حتى يكون التعريف بطالب التحقيق نافيا لكل لبس أو اشتباه بغيره من الأشخاص بعد تحديد عنوانه.

ثالثا : الإشارة إلى الإجراء الرامي إلى إثبات حق الملكية في إطار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس الإجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على العقار محل الطلب.

رابعا : تحديد العقار محل الطلب وذلك بذكر البلدية التي يقع بها العقار محل الطلب وكذلك الحي أو المكان بالاسم والشارع والرقم إذا كان متاحا.

خامسا : طبيعة الملكية، ثم المحتوى والمساحة والحدود من الجهات الأربعة.

سادسا : الإشارة إلى أن ذلك تم بناء على الملف المقدم من قبل العارض.

(1) – الملحق رقم 15.

سابعا : الإشارة إلى أن ذلك كان استنادا على المعطيات المدونة في تقرير المحقق العقاري القائم بالإجراء.

ثامنا : ذكر السبب أو الأسباب المؤدية إلى رفض التقييم العقاري، وينتهي بختم وتوقيع المديرالولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، ونشير في هذا الصدد أن ذكر السبب أو الأسباب المؤدية إلى رفض التقييم العقاري، تمكن في حالة الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة، في بسط الرقابة على مقرر رفض التقييم العقاري.

الفرع الثاني

اشهار مقرر التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على أنه يتم اشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل إجراء الاشهار المتخذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، نقطة الانطلاق حق الملكية التي يكرسها.

وتفيد المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ان مقرر التقييم العقاري الصادر عن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي طبقا للمادة 15 من القانون 02/07 لا يعد سند ملكية إلا بعد اشهار هذا المقرر في المحافظة العقارية(1).

ويتم اشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 27 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

(1) — رحامية عماد الدين : التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور في المفكر عن جامعة محمد خيضر، بسكرة ، العدد التاسع ، ماي 2013 ، ص 11.

وتأسيس السجل العقاري، وذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب طالب فتح التحقيق العقاري أو المعني تدرج فيها كل البيانات الخاصة بالشخص صاحب الحق وموقع العقار ومشمولاته وأسماء المالكين المجاورين للعقار محل التحقيق العقاري وجميع البيانات الأساسية التي تم جمعها في مرحلة التحقيق العقاري.

وبعد إتمام إجراء اشهار مقرر التقييم العقاري، يعد سند الملكية ويرسل إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي بغرض تسليمه إلى المعني، تطبيقا للفقرة الثانية من المادة 16 من القانون 02/07، وتوجب المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مطابقتها للنموذج المرفق بهذا المرسوم⁽¹⁾ والذي يتضمن البيانات الجوهرية التالية والذي يكون بعنوان سند الملكية :

أولا : الجهة المصدرة للسند وهو المحافظ العقاري للجهة المختصة إقليميا أي الواقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع سند الملكية.

ثانيا : الإشارة إلى أن هذا السند صادر في إطار أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/2/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه.

ثالثا : ذكر مقرر التقييم العقاري بمراجعته (التاريخ، الرقم، إجراء الشهر ومراجعته (التاريخ، المجلد، الرقم).

رابعا : تعيين المالك وفي حالة الشيوخ تعيين كل مالك بذكر الهوية الكاملة من لقب واسم واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والمهنة والجنسية والعنوان والحصة في حالة الشيوخ.

خامسا : تعيين العقار تحديدا كافيا نافيا لكل جهالة أو لبس وذلك بذكر البلدية الواقع بها العقار وإسم المكان والشارع ثم ذكر المراجع المسحية (رقم، حصة، الطبيعة) والمساحة والحدود من الجهات الأربعة.

(1) – الملحق رقم 16 (سند الملكية) .

سادسا : ذكر قيمة العقار بالأحرف والأرقام.

سابعا : الأعباء والشروط وذلك بالإشارة إلى أن المالك أو الملاك صرحوا بإطلاعهم على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 المذكور أعلاه، ثم يشهد فيه المحافظ العقاري أن سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر والمذكور أعلاه وينتهي بتاريخ إعداد السند وإمضاء وختم المحافظ العقاري المختص والمصدر للسند. وإذا كان العقار محل التحقيق العقاري مشاعا يسلم سند الملكية إلى أحد الملاك في الشيوخ وذلك اعتمادا على تصريح كتابي يجره الملاك في الشيوخ أمام مدير الحفظ العقاري أو اعتمادا على وكالة توثيقية تطبيقا للمادة 22 من المرسوم رقم 147/08، التي تنص على أن "يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة".

ويحتفظ بمديرية الحفظ العقاري بملف عن كل تحقيق عقاري تم إنجازها، يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمدة أثناء التحقيق وبنسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري أو نسخة من مقرر رفض التقييم المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07 عملا بالمادة 23 من المرسوم رقم 147/08 التي تنص على ما يلي: "يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض التقييم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المذكورة أعلاه، ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية".

ويكون مقرر رفض طلب التحقيق العقاري⁽¹⁾ مسببا ومتضمنا للبيانات المتمثلة في الجهة المصدرة له وهو مدير الحفظ العقاري وما يفيد دراسة الطلب

(1) – الملحق رقم 6.

المقدم من المعني بذكر هويته كاملة من إسم ولقب واسم الاب وتاريخ ومكان الولادة والمهنة والعنوان وتاريخ تقديمه ورقم قيده في السجل الخاص بإيداع الطلبات ومحتواه أي بذكر العقار محل طلب إجراء التحقيق وتبينه بدقة بذكر قوامه المادي من حيث المساحة والحدود من الجهات المختلفة وكذا موقعه والبلدية المنتمي إليها وأخيرا سبب أو أسباب رفض الطلب ويكون موقعا من قبل مصدره المدير الولائي للحفظ العقاري.

المطلب الثاني

المنازعات القضائية في التحقيق العقاري

قد تنشأ بمناسبة تطبيق إجراء معاينة حق الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، منازعات قضائية، يختص بالفصل في بعضها القضاء الإداري، ويختص بالفصل في البعض الآخر القضاء العقاري، وقد تكون محل شكوى جزائية، حسبما هو منصوص عليه في المواد 12 و 17 و 18 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمواد 16 و 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية، ولنعرض فيما يلي منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء العقاري كل في فرع مستقل .

الفرع الأول

منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء الإداري

قد يفضي التحقيق العقاري الميداني، الذي يقوم به المحقق العقاري بعد تحليله للتصريحات والشهادات والإطلاع على الوثائق، والقيام بمختلف التحريات، إلى رفض الاعتراف بالحيازة والتقدم المكسب، وإيداع الملف ومحاضر

التحقيق إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، الذي يجرى مقررًا مسبقاً برفض الترخيم العقاري، عملاً بالمادة 17 من القانون رقم 02/07، وقد يفضي التحقيق العقاري إلى إثبات ملكية الحائز عن طريق الحياة والتقدم المكسب، طبقاً للقانون المدني حسبما هو منصوص عليه بالمادة 14 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إلى صدور مقررًا عن مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً بالترخيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، عملاً بالمادة 16 من القانون رقم 02/07، ولذلك يتعين التمييز بين دعويين يختص بالفصل فيهما القضاء الإداري، وهما دعوى إلغاء مقرر رفض الترخيم العقاري، ودعوى إلغاء مقرر الترخيم العقاري، وكذا دعوى رفض إجراء الإيداع الخاص بالتحقيق العقاري حسب التفصيل الآتي :

أولاً : دعوى إلغاء مقرر رفض الترخيم العقاري

تنص المادة 17 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، على أنه إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسبقاً يتضمن رفض الترخيم العقاري، ويكون هذا المقرر قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً، ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، ابتداءً من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري المنصوص عليه في المادة 4 من هذا القانون(1).

ويستفاد من المادة 17 من القانون رقم 02/07 أن مقرر رفض الترخيم العقاري الذي يصدره مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي، يجب أن يكون

(1) — المادة 17 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

مسببا، وأن الطعن فيه قضائيا من طريق المعني أمام القضاء الإداري يجب أن يتم خلال الأجل الذي حدده القانون، ويسري ابتداء من تبليغه بهذا القرار .

ثانياً: دعوى إلغاء مقرر رفض الإيداع الخاص بمقرر التحقيق العقاري

قد يرفض المحافظ العقاري إجراء الإيداع الخاص بمقرر التقييم العقاري، مسببا رفضه على إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ وتشمل هذه الحالات، الحالات التي لا يقدم فيها للمحافظ العقاري الآتي :

- 01 – الدفتر العقاري .
- 02 – مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس، ويعتبر مماثلا لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر .
- 03 – عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 ، والمادتين 102 و 106 من نفس المرسوم والمتعلقة أساسا بشكل العقود المطلوب شهرها فيما يتعلق بهوية الأطراف والعقارات .
- 04 – عندما تكون أية وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب .
- 05 – عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم، والمتعلقة بالبيانات التي يجب أن يتضمنها كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية.

(1) – المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 15/03/1976 .

06 – عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 ، 95 ، 98 من نفس المرسوم لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة، بموجب المواد المذكورة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستثمارات المقدمة من طرف الإدارة، وتعلق هذه البيانات بتسجيلات الرهون العقارية، وتسجيلات الإمتيازات أو الرهون القانونية.

07 – عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصورة أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل .

08 – في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من نفس المرسوم والمتعلقة بالبيان الوصفي للتقسيم، وكيفية إعداده وتعديله.

فإذا رفض المحافظ العقاري عملية إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري، مستندا في ذلك إلى إحدى الحالات المذكورة أعلاه، جاز للمستفيد من مقرر الترقيم الطعن أمام القضاء الإداري في مقرر رفض إجراء الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري باعتباره مقررا إداريا.

ثالثا: دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر

تنص المادة 16 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أن المحافظ العقاري يقوم بالترقيم، وذلك بشهر الحقوق التي تمت معاينتها أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، ويعد إثر تنفيذ هذا الإجراء سند ملكية يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني، ويحدد شكل سند الملكية ومحتواه عن طريق التنظيم، وتنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، على أن سند الملكية يجب أن يكون مطابقا للنموذج المرفق بهذا المرسوم والذي

يشتمل أساسا على هوية المالك، وهوية العقار محل الملكية وقيمته، وتصريح المالك بالإطلاع على الأعباء والشروط التي يتضمنها سند الملكية، والإشهاد بالملكية، مصادقا عليها طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر⁽¹⁾.

ويفيد مما تقدم أن مقرر التقييم العقاري المشهر قابلا للطعن فيه بالإلغاء ممن له مصلحة في ذلك، كما يجوز للمستفيد من مقرر التقييم العقاري الطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري في مقرر المحافظ العقاري الراض لإجراء الإيداع الخاص بمقرر التقييم العقاري.

وتلزم المادة 18 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا الطعن أمام القضاء الإداري بالإلغاء لمقرر التقييم العقاري المشهر، في الحالة التي يكتشف فيها أن التقييم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، كما تلزم نفس المادة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا بتقديم شكوى إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

ويستفاد من المادة 18 من القانون رقم 02/07 وجوب تقديم مسؤول مصالح الحفظ العقاري، شكوى إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا لمتابعة المعني متى ثبت وجود تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة، بخصوص الإدلاء بالحيازة من طرف هذا الأخير، مع رفع دعوى موازية أمام القضاء الإداري لإلغاء مقرر التقييم العقاري، والغالب عمليا أن يصدر القاضي الإداري حكما بإرجاء الفصل في الدعوى الإدارية إلى حين الفصل النهائي في الدعوى العمومية المتابع فيها المدعى عليه على أساس قاعدة حجية الحكم الجزائي النهائي على الحكم المدني، عملا بالمادة 339 من القانون المدني⁽²⁾.

(1) — النموذج رقم 14 الملحق بالمرسوم رقم 147/08، أنظر الملحق رقم 14 .

(2) — عمر زودة : الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، دار الإتصال، الطبعة الأولى، (دون سنة النشر) ص 11 .

ولما كان مقرر رفض الترقيم العقاري، ومقرر رفض إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري، ومقرر الترقيم العقاري المشهر، مقررات إدارية، فيجب أن تؤسس الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغائها إلى عيب أو أكثر، من عيوب القرار الإداري والمتمثلة أساساً في عيب عدم الإختصاص وعيب الشكل والإجراءات، وعيب السبب وعيب الهدف وعيب مخالفة القانون، مع مراعاة أحكام المادة 18 من القانون رقم 02/07 والخاصة بالدعوى التي يرفعها مسؤول مصالح الحفظ العقاري لإلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر، والتي تبنى أساساً على تقديم تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة من طرف طالب فتح التحقيق.

ويجب أن ترفع الدعوى أمام القضاء الإداري المختص إقليمياً، وعلى المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً، إذا تعلق الأمر بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري، أو بإلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر، وعلى المحافظ المختص إقليمياً إذا تعلق الأمر بمقرر رفض إجراء الإيداع الخاص بالترقيم العقاري، ويتحدد الإختصاص الإقليمي للقضاء الإداري بالمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدير الولائي للحفظ العقاري، وموطن المحافظ العقاري، سواء تعلق الأمر بالتحقيق الفردي أو التحقيق الجماعي، عملاً بأحكام المادتين 801 و 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

والمقرر قانوناً حسب المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وجوب شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري أو مقرر الترقيم العقاري المشهر، طبقاً للمادة 4/14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، وذلك أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، تحت طائلة عدم القبول .

وتوجب المادة 17 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، أن ترفع الدعوى أي دعوى الإلغاء مقرر رفض التقييم العقاري خلال الآجال المقررة قانوناً، ولا ريب في أن دعوى إلغاء مقرر التقييم العقاري المشهر، ودعوى إلغاء مقرر رفض إجراء الإيداع الخاص بمقرر التقييم العقاري، تخضعان لنفس الآجال القانونية الخاصة بإلغاء القرارات الإدارية.

وقد حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجل الطعن في المقررات المذكورة أعلاه بأربعة (04) أشهر، يسري ابتداءً من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من مقرر رفض التقييم العقاري المشهر أو بنسخة من مقرر رفض إجراء الإيداع الخاص بمقرر التقييم العقاري.

ولا يجوز الاحتجاج بأجل الطعن المنصوص عليه في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا إذا أشير إليه في تبليغ المقرر المطعون فيه، وينقطع أجل الطعن في حالة ما إذا تم الطعن في المقرر أمام جهة قضائية إدارية مختصة، أو في حالة طلب المساعدة القضائية، أو في حالة وفاة المدعي، أو تغير أهليته، أو في حالة القوة القاهرة أو الحادث الفجائي، عملاً بالمادتين 831 و 832 من نفس القانون .

وتوجب المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يكون المدعي في الدعوى الإدارية الرامية لإلغاء مقرر رفض التقييم العقاري، أو لإلغاء مقرر التقييم العقاري المشهر، أو لإلغاء مقرر رفض إجراء الإيداع الخاص بمقرر التحقيق العقاري ممثلاً بمحام تحت طائلة عدم قبول الدعوى، مع الإشارة إلى أن تمثيل الدولة والأشخاص المعنوية العامة بمحام غير وجوبي، سواء بصفتها مدعية، أو بصفتها مدعى عليها، أو بصفتها مدخلة أو متدخلة في الخصام، عملاً بالمادة 827 من نفس القانون.

ويجب أن ترفق الدعوى الإدارية، بنسخة من المقرر موضوع دعوى الإلغاء ما لم يوجد مانع من تقديمه بسبب إمتناع المديرية الولائية للحفاظ العقاري من تمكين المدعي من نسخة من هذا المقرر، وفي هذه الحالة يأمر القاضي المديرية بتقديم نسخة من المقرر في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة من هذا الإمتناع، عملاً بالمادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على وجوب أن تتضمن عريضة الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري، أو إلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر، أو إلغاء مقرر رفض إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري، البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من نفس القانون تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً، وتشمل هذه البيانات الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، وإسم ولقب مدعي وموطنه والإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي المدعى عليه ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني، وعرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى والإشارة عند الإقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

الفرع الثاني

منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء العقاري

يستفاد من المواد 10 و 11 و 12 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ومن المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، أن المحقق العقاري وبعد أن ينتهي من إجراء التحقيق العقاري، يحرر محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري يكون محل نشر عن طريق اللصق في مقر البلدية موقع العقار محل التحقيق لكي يطلع عليه الجمهور قصد تقديم الإحتجاجات والإعتراضات المحتملة .

فإذا ما قدمت إحتجاجات أو إعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري، يحدد المحقق العقاري جلسة صلح، وإذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يجرر المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح يسلمه للأطراف أثناء جلسة محاولة الصلح، ويبين فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف، وفي هذه الحالة يجوز للطرف المحتج أو المعارض أن يرفع دعوى أمام القضاء العقاري المختص إقليميا لإبطال المحضر المؤقت للتحقيق العقاري، عملا بالمادة 12 من القانون رقم 02/07، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المذكورين أعلاه، على أن توقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في الدعوى.

ويجب أن ترفع دعوى إبطال المحضر المؤقت للتحقيق العقاري خلال أجل أقصاه شهران (02) تسري إبتداءا من تاريخ تسليم هذا المحضر في جلسة محاولة الصلح، تحت طائلة رفض طلبه بسبب سقوط الدعوى، عملا بالمادة 12 من القانون رقم 02/07، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 .

ولا يمكن للطرف المحتج أو المعارض أن يرفع دعوى إبطال المحضر المؤقت للتحقيق العقاري مباشرة أمام القضاء العقاري المختص، ودون إستفاء إجراء الصلح، تحت طائلة عدم قبول الدعوى عملا بالمادة 12 من القانون رقم 02/07 والرسوم التنفيذية رقم 147/08 .

وتوجب المادة 12 من القانون رقم 02/07 والمادتان 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 شهر العريضة الإفتاحية للدعوى الرامية إلى إبطال المحضر المؤقت للتحقيق العقاري أمام مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام التي تلي المدة القانونية المحددة بشهرين لرفع الدعوى، تحت طائلة عدم الأخذ بعين الإعتبار الإحتجاجات أو الإعتراضات المقدمة من الطرف المحتج أو المعارض مع إستمرار التحقيق العقاري، وكأن الدعوى لم ترفع أصلا، عملا بالمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 .

وفي حالة إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى الرامية إلى إبطال المحضر المؤقت للتحقيق العقاري خلال أجل الثمانية (08) أيام المنصوص عليها بالمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب فتح التحقيق العقاري أو المعني بوقف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم مدير الحفظ العقاري الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، عملاً بالمادة 18 من نفس المرسوم .

ويتم الإشهار العقاري للعريضة الإفتتاحية للدعوى الرامية إلى إبطال المحضر المؤقت للتحقيق العقاري بتأشير المحافظ العقاري المختص إقليمياً على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو منصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب طلب فتح التحقيق العقاري أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى، بالإضافة إلى تعيين العقار، عملاً بالمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المذكور أعلاه.

وتجدر الإشارة إلى أن القاضي العقاري المرفوعة أمامه دعوى إبطال المحضر المؤقت للتحقيق العقاري، يبحث موضوع الحيازة وشروطها، وما إذا كانت تشكل سبباً لكسب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ذلك أن هذه الدعوى تهدف إلى حماية الحيازة وتكريسها كسبب لكسب الملكية وفيها يقوم القاضي العادي باللجوء إلى التحقيق فيها كما أوجبه القانون وكرسته المحكمة العليا⁽¹⁾ باللجوء إلى الخبرة الفنية أو التحقيق القضائي لسماع أطراف النزاع وشهودهم، لبحث مسألة الحيازة ومظاهرها المادية، والاستعانة بذوي العلم من الأشخاص المجاورين للعقار محل طلب التحقيق العقاري، وتحديد واضح اليد

(1) — محمودي عبدالعزيز/ المرحوم حاج علي سعيد : المرجع السابق، ص 269 - 270 .

الفعلي عند تقديم طلب إجراء التحقيق العقاري، ففي حالة ثبوت الحيازة بمختلف عناصرها وثبوت وضع اليد للمعترض ضده (رافع الدعوى) للمدة المقرر للتقادم المكسب، سواء كانت القصيرة المدعمة بسند صحيح كالعقد العرفي الثابت التاريخ مثلا، أو الطويلة المحددة بخمسة عشر سنة إذا لم يكن للعارض سندا صحيحا وكذلك بناءا على المظاهر المادية المتمثلة في كل طرق الاستغلال كالحرث والبناء أو الغرس... الخ من مظاهر الحيازة وكانت حيازته قائمة بركنيها المادي (وضع اليد) والمعنوي (الظهور بمظهر المالك)، فإن القاضي يفصل في الدعوى برفع الاعتراض، والذي يشكل بمفهوم أحكام المادة 524 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا أحكام القانون المدني في مواده الخاصة بالحيازة نوع من التعرض وهو ما يعرف بالتعرض القانوني، وبذلك يكرس الترقيم المؤقت.

أما في حالة ثبوت أن الحيازة بمختلف عناصرها غير قائمة في حق المعترض ضده أي طالب إجراء التحقيق العقاري بمعنى آخر المستفيد من محضر التحقيق المؤقت وذلك بعدم ثبوت سيطرته الفعلية والمادية على العقار محل طلب التحقيق، بعدم قيام مظاهر الحيازة كالحرث والغرس والبناء مثلا أو لعدم قيام الركن المعنوي لحيازة العقار محل طلب إجراء التحقيق، فإن القاضي يفصل بناءا على ما توفر لديه من معلومات فنية أو تقنية في هذا المجال، برفض الدعوى المرفوعة من قبل المعترض ضده وبذلك إبطال محضر التحقيق المؤقت المنجز لفائدته بناءا على طلبه.

ونذكر هنا بأن هذه المنازعة، تماثل المنازعة في الترقيم المؤقت المنجز بمناسبة إجراءات المسح العام للأراضي، والتي يكون أساسها بحث الحيازة من عدمها وذلك بالتحقيق فيها إما بموجب تحقيق قضائي يقوم به القاضي المعروض عليه النزاع أو باللجوء إلى الخبرة الفنية وفي وجوب التحقيق في الحيازة نذكر على سبيل المثال لا الحصر قرار المحكمة العليا رقم 218221 بتاريخ

24 أكتوبر 2001⁽¹⁾ والذي جاء في أسبابه أنه : "ولكن حيث أن الأمر يتعلق بدعوى الحيازة، لأن المدعي قد رفع الدعوى خلال سنة التعرض، فكان على قضاة الموضوع بما لهم من سلطة التقدير أن يبحثوا بكل الوسائل في وجود مظاهر الحيازة، أن يقدموا الحقيقة وطبيعة وتاريخ وقائع الحيازة المثارة من قبل الطرفين وأن يأخذوا بعين الاعتبار الحيازة الأحق تطبيقاً للمادة 818 من القانون المدني.

وأن عدم التحقيق قصد ممارسة سلطتهم القضائية، يشكل إنكاراً للعدالة ... " .

وتمثل كذلك المنازعة المتعلقة بالاعتراض على إعداد شهادة الحيازة أو قبل ذلك الاعتراض على إجراءات إعداد عقد الشهرة الملغى بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

(1) — محمودي عبدالعزيز/ المرحوم حاج علي سعيد : المرجع السابق، ص 270 .

الخطبة الثالثة

الخاتمة

نخلص من بحثنا لموضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري أن إثبات الملكية العقارية، يشكل عصب أو أساس إهتمام الأشخاص وكذا الدولة التي تعمل بمختلف قنواتها - تشريعية وتنفيذية - على إيجاد الآليات اللازمة لتطهيرها وذلك بتكريسها بسندات رسمية لوضع حد أو للتقليل من المنازعات القائمة بشأنها، ولقد رأينا من خلال بحثنا موضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، وأن هذا الإجراء الذي جاء به النص القانوني رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري أن مسالة إثبات الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري مرت بعدة مراحل وعرفت العديد من الآليات قصد تطهيرها ومنها مرحلة الكتابة العرفية وما شهدته هذه الأخيرة من منازعات قضائية حتى بعد صدور قانون التوثيق ودخوله حيز التنفيذ سنة 1971 وبقاء القضاء مترددا بشأن حجية العقد العرفي في إثبات الملكية العقارية إلى أن حسم الأمر بموجب القرار المبدئي الصادر خلال سنة 1997 والذي هو في الحقيقة يشكل توحيدا للعمل القضائي بضرورة التطبيق السليم للنص القانوني سواء الخاص بقانون التوثيق أو نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

كما أننا رأينا مختلف الوسائل الكتابية لإثبات الملكية العقارية والتي تمثل سندات رسمية ومنها العقد التوثيقي والأحكام والقرارات القضائية النهائية و كذا أحكام البيع بالمزاد العلني.

ومن ضمن العقود التوثيقية رأينا عقد الشهرة المكرس بموجب المرسوم رقم 83/352 وما نتجت عنه من منازعات قضائية لاسيما الرامية إلى إبطال هذه العقود باعتبارها عقود تصريحية منصبة على أراضي ذات طبيعة مختلفة ، ونؤكد

في هذا الإطار بان عقد الشهرة وعلى الرغم من المنازعات التي خلفها إلا أنه ساهم ولو بنسبة قليلة في إثبات جزء من الملكية العقارية وتطهيرها وأدى إلى تسهيل عملية المسح العام للأراضي في المناطق التي شملها المسح.

ولكن ورغم هذا الزخم من الآليات والأساليب التي أوجدها المشرع الجزائري في إطار إثبات وتطهير الملكية العقارية إلا أنها لم تحقق الغرض المنشود منها وهو ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إيجاد - إيماء - آلية التحقيق العقاري التي تعود أسسها إلى القانون المؤرخ في 26 فيفري 1897 المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926 المتعلق بالملكية العقارية في الجزائر ومن إجراء التحقيق الجزئي والكلي والصادر في العهد الاستعماري، وذلك بإصداره القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

والذي يبين أحكام تطبيقه. المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 09 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والذي رأينا بأنه حدد مجال تطبيقه تحديدا دقيقا، بالإضافة إلى أنه إجراء تقوم به الدولة ممثلة في مديرية الحفظ العقاري الولائية المختصة إقليميا، كما أنه لا يقوم على أساس التصريحات فقط بل أنه يقوم أيضا على التحقيق الميداني الذي يتولاه المحقق العقاري المكلف بذلك، لتتوج العملية بعد سلسلة الإجراءات التي تمر بها، إما برفض إجراء الترقيم أو بالترقيم العقاري والذي بموجبه يتم إصدار سند الملكية العقارية لطالبه. غير أننا رأينا بأن إجراء التحقيق العقاري شأنه شأن مختلف الآليات كالمسح وعقد الشهرة، فإنه لم يخلو من المنازعات القضائية، سواء كانت من إختصاص القضاء العادي أو القضاء الإداري أو حتى القضاء الجزائي.

لكن ورغم ما يثيره هذا الإجراء من منازعات إلا أنه يشكل وسيلة مهمة في تطهير وإثبات الملكية العقارية عن طريق السند المتوج للعملية الإجرائية والذي يسهل عملية المسح العام للأراضي لاحقاً عند بلوغها المناطق التي لم يشملها بعد.

وعليه نخلص إلى أن إجراء التحقيق العقاري لتسليم سند الملكية المكرس بالقانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08، لا يشكل مسحا موازياً لعملية المسح العام للأراضي المكرس بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإنما يساهم في تسهيل هذه العملية عند بلوغها الأراضي التي لم يشملها المسح بعد، وكانت محلاً لإجراء التحقيق العقاري وذلك على أساس أن عملية المسح العام للأراضي، عملية شاملة وتغطي لاحقاً كل التراب الوطني والتي يصبح بموجبها دفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، وهو ما أكدته المديرية العامة للأموال الوطنية باعتبارها أن عملية التحقيق العقاري المكرسة بموجب القانون رقم 02/07، هي عملية مسح أراضي مسبق تساهم في إنجاز مسح للأراضي العام، كما وصفتها بأنها مسح أراضي بناء على طلب، وهي تسمح للمعني بتطهير الوضع العقاري للملكه في وقت قصير نسبياً وتحويله حق قيد رهن عقاري، كما أنه أي إجراء التحقيق العقاري ويسمح بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة.

كما نخلص إلى أن سند الملكية الصادر نتيجة لعملية إجراء التحقيق العقاري، يشكل سنداً رسمياً وله الأثر العيني باعتبار إجراء شهره وله الحجية الكاملة فيما تضمنه من حقوق عينية ولا يقبل الطعن فيه إلا بالتزوير أو الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة وهي الجهة القضائية الإدارية.

وفي الأخير أشير إلى ضرورة تدخل المشرع الجزائري لتعديل أو إلغاء ما يسمى بشهادة الحيازة المكرسة بقانون التوجيه العقاري وذلك بالنظر إلى كفاءات تسليمها وأنها لا تقوم على إجراءات دقيقة وصارمة ، مما يجعلها في مصانف عقد الشهرة الملغى بموجب القانون رقم 02/07 و المرسوم التنفيذي رقم 147/08، والعمل على تدعيم إجراء التحقيق العقاري بنصوص من شأنها الحد من المنازعات التي تثور بصدده وكذلك إلى حين تعميم عملية المسح العام للأراضي والذي يجب دعمه هو الآخر بالوسائل المالية والبشرية اللازمة، باعتباره الآلية الأكثر فعالية في تطهير الملكية العقارية في الجزائر واهمها بالنظر إلى باقي الآليات التي عرفها النظام القانوني الجزائري.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا - النصوص القانونية

01-الأوامر

- 01 _ الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970، ألغي بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988، المتضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.
- 02 _ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- 03 _ الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1974، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 04 _ الأمر 02/05، المؤرخ في 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 27 فبراير 2005، يعدل ويتمم القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان 1404 هـ الموافق لـ 09 يونيو 1984، الجريدة الرسمية، عدد 24 المؤرخة في 12 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة.

02-القوانين

- 01 _ القانون 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة بتاريخ 03/08/2008.
- 02 _ القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.
- 03 _ القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية عدد 49، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/9/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، بتاريخ 27/9/1995.
- 04 _ القانون 10/91 الصادر في 27/04/1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المتعلق بالأوقاف .
- 05 _ القانون رقم 10/05 المؤرخ في 26 يونيو 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005.
- 06 _ القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27/2/2007 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في 28/2/2007.
- 07 _ القانون رقم 12/07، المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية، عدد 82، المؤرخة في 31/12/2007.

08 _ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، الجريدة الرسمية رقم 21، المؤرخة في 13 أبريل 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم للأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

03- المراسيم

- 01 _ المرسوم 103/75 المؤرخ في 27/08/1975 المتضمن تطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974، الجريدة الرسمية، عدد 105 ، لسنة 1975، والملغى بالمرسوم رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .
- 02 _ المرسوم رقم 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، الجريدة الرسمية، عدد 30، بتاريخ 13/04/1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- 03 _ المرسوم التنفيذي 63/76 ، المؤرخ في 25/03/1976، الجريدة الرسمية ، عدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية، عدد 34 ، الصادرة بتاريخ 23/05/1993 .
- 04 _ المرسوم رقم 352/83 المؤرخ 21/5/1983 ، الجريدة الرسمية ، عدد 21، الصادرة بتاريخ 24/5/1983، الذي بين إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- 05 _ المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 الجريدة الرسمية، عدد 51، المحدد لكيفيات تطبيق قانون 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- 06 _ المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26 ، الصادرة بتاريخ 25/05/2008.
- 07 _ المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991، الجريدة الرسمية عدد 26 ، الصادرة بتاريخ 01/06/1991، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم .
- 08 _ المرسوم التنفيذي 254/91 ، المؤرخ في 27/07/1991 ، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية عدد 49، والمتضمن التوجيه العقاري.
- 09 _ المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10/07/2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27/07/1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991، الجريدة الرسمية ، عدد 48، الصادرة بتاريخ 10 يوليو 2005، الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 10 _ المرسوم التنفيذي رقم 454/91 ، المؤرخ في 23/11/1991، الجريدة الرسمية ، عدد 60، الصادرة بتاريخ 24/11/1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

04 - قرارات وأحكام العدالة

- 01 _ الغرفة العقارية للمحكمة قرار رقم 18360، المؤرخ في 28 أكتوبر 1998، المنشور في المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1999.
- 02 _ قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2000/2/22 تحت رقم 232678 المنشور في المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2001 .
- 03 _ قرار المحكمة العليا رقم 234655 المؤرخ في 1999/11/16، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، 2001.
- 04 _ قرار المحكمة العليا رقم 18076 في 1998/9/30، المجلة القضائية لسنة 1998، عدد 02 .
- 05 _ قرار المحكمة العليا، الفرقة العقارية، رقم 159635 المؤرخ في 2004/4/21، المجلة القضائية لسنة 2005 العدد 1 .
- 06 _ قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 78232 بتاريخ 1982/4/14 مجلة قضائية 1990 عدد 1 .
- 07 _ قرار المحكمة العليا رقم 367715 المؤرخ في 2006/1/15 المجلة القضائية 2006 عدد 2 .
- 08 _ قرار المحكمة العليا رقم 32677، بتاريخ 1985/1/9 المجلة القضائية 1989، عدد 4 .
- 09 _ قرار المحكمة العليا رقم 40097، المؤرخ في 1989/06/03، المجلة القضائية 1992، عدد 01 .
- 10 _ الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 148541، المؤرخ في 23 ماي 1997، المجلة القضائية لسنة 1997، عدد 01،
- 11 _ قرار رقم 160350، المؤرخ في 1997/12/23، مجلة الاجتهاد القضائي، غرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، سنة 2001 .
- 12 _ قرار رقم 003808 بتاريخ 08 أبريل 2002 منشور في مجلة مجلس الدولة العدد الثاني، 2002 .
- 13 _ قرار رقم 107967 بتاريخ 1993/11/10 المجلة القضائية لسنة 1994.
- 14 _ قرار رقم 76077 مؤرخ في 1990/07/28، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 03.
- 15 _ قرار رقم 197347 مؤرخ في 200/06/28، الغرفة العقارية، "غير منشور" .
- 16 _ الغرفة الأولى لمجلس الدولة في القرار رقم 206652 المؤرخ في 2000/07/10 "غير منشور" .
- 17 _ الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 198/674 المؤرخ في 2000/04/26 "غير منشور" .
- 18 _ قرار رقم 012419 المؤرخ في 2003/12/16، مجلس الدولة الغرفة 02 .
- 19 _ قرار المؤرخ في 1998/2/18 تحت رقم 136156 .
- 20 _ الغرفة العقارية القرار رقم 200254، المؤرخ في 2001/01/31.
- 21 _ قرار المحكمة العليا رقم 121664 المؤرخ في 1999/06/07 .
- 22 _ المحكمة العليا، ملف رقم 169391، الصادر بتاريخ 1997/09/30.
- 23 _ قرار رقم 162028 في 1998/06/24، الغرفة العقارية، غير منشور.

ثانيا - الكتب العامة

- 01 _ أنور طلبة : الوسيط في القانون المدني، الجزء الثالث، رمضان وأولاده للطباعة والتجليد، طبعة 1993.
- 02 _ حمدي باشا عمر : القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة الثامنة، 2009، دار هومة ، الجزائر .
- 03 _ حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، طبعة 2003.
- 04 _ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، دون سنة الطبع .
- 05 _ حمدي باشا عمر: محررات شهر الحيازة، (عقد الشهرة، شهادة الحيازة) ، دار هومة، الجزائر (دون سنة الطبع) .
- 06 _ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا : المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثانية 2006.
- 07 _ ليلي زروقي : المنازعات العقارية، الطبعة الثانية 2006.
- 08 _ ليلي زروقي : شهادة الحيازة، كتاب المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر، التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة.
- 09 _ محمودي عبد العزيز : إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، طبعة الأولى 2011/2012، منشورات بغدادي.
- 10 _ محمدي فردية زواوي : الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية 2000، الجزائر.
- 11 _ محمد علي الأمين : التقدم المكسب للملكية في القانون اللبناني، بيروت، منشورات الكلية الحقوقية 1993 .
- 12 _ محمد المنجي : الحيازة، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، 1985.
- 13 _ عبد العزيز محمودي : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (دون طبعة)، منشورات البغدادي، الجزائر 2009.
- 14 _ عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 2004.
- 15 _ عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، أسباب كسب الملكية 1968، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان .
- 16 _ عمر زودة : الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء، دار الاتصال، الطبعة الأولى، (بدون سنة).
- 17 _ رامول خالد : المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، إصدار 2001، البلدة، الجزائر.

ثالثا - المقالات

- 01 _ العتروس بشير : كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق 2004.
- 02 _ زيتوني عمر : الموثق بالمسيلة، حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 03، سبتمبر، أكتوبر 2001.
- 03 _ لخلو غنيمة : في مقالها بعنوان : شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، الصادر بالمجلة القضائية، الجزء الثاني، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، قسم الوثائق 2004.
- 04 _ لعروم مصطفى : الموثق بسوق أهراس، الضوابط القانونية والشكلية للعقد التوثيقي، الجزء الأول، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 5، فيفري، مارس 2002.
- 05 _ معاشو عمار : النزاعات العقارية بين الأفراد وفيما بينهم، الأفراد والإدارة، مجلة العمران، ملتقى وطني حول العمران، عدد خاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة.
- 06 _ نذير بيوت : معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون رقم 02/07، الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء 3 - 4 المحكمة العليا 2010 .
- 07 _ علاء الدين عشي : ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17 ، سنة 2007، العدد 2 .
- 08 _ عمار رواينية : مستشار بالغرفة العقارية، التقادم المكسب، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق 2004.
- 09 _ عمر حمدي باشا : القاضي بقالة، عقد الشهرة، الجزء الأول، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 04، نوفمبر، ديسمبر 2001.
- 10 _ رامول خالد : قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 04، نوفمبر، ديسمبر 2011.
- 11 _ رحامية عماد الدين : التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور في المفكر عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد التاسع، ماي 2013، ص 11.
- 12 _ المجلة القضائية، العدد 2، لسنة 2002 .

رابعا - الرسائل الجامعية

- 01 _ إسماعين شامة : الأدوات القانونية السياسية العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، شعبة عقود ومسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999.
- 02 _ عبد العزيز محمودي : تطهير الملكية العقارية غير المسووحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، البلدة، الجزائر.

خامسا . محاضرات غير منشورة

01 _ ليلي زروقي : السندات المثبتة للملكية، محاضرة ملقاة على الطلبة القضاة، الدفعة 17 بالمدرسة العليا للقضاء 2008/2007.

سادسا . التعليمات

- 01 _ التعليمية رقم 003، المؤرخة في 2008/9/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال للوطنية بوزارة المالية سنة 2008 .
- 02 _ التعليمية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية .
- 03 _ المذكرة رقم 5369 المؤرخة في 2010/7/13 ، تتعلق بتطبيق القانون رقم 02/07، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 04 _ المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/2 ، تتعلق بتطبيق القانون رقم 02/07 وتتضمن ردا على مصالح مديرية أملاك الدولة حول غياب الملاك أو الحائزين المجاورين، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 05 _ المذكرة رقم 1423أ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 14 أكتوبر 1991.
- 06 _ مذكرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1994/5/16 رقم 2199.
- 07 _ تعليمة مديرية أملاك الدولة رقم 689، مؤرخة في 12 فيفري 1995.

سابعا . المراجع باللغة الأجنبية

01 _ MARCEL PLONOL : Troite élémentaire de droit Civil, T.1, les biens 2007, 7^{eme} edition, 1915, P.699..

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
01	مُتَكَمِّمًا
	الفصل الأول
05	تعريف التحقيق العقاري وشروطه
06	المبحث الأول : تعريف التحقيق العقاري ومجال تطبيقه
06	المطلب الأول : تعريف التحقيق العقاري
07	الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري قانونا
09	الفرع الثاني : تعريف التحقيق العقاري فقها
10	المطلب الثاني : مجال تطبيق التحقيق العقاري
	الفرع الأول : العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير
11	الممسوحة
14	الفرع الثاني : سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة
75	المبحث الثاني : شروط تطبيق التحقيق العقاري
76	المطلب الأول : شروط العقار محل التحقيق العقاري
76	الفرع الأول : تواجد العقار محل التحقيق العقاري في بلدية غير ممسوحة
77	الفرع الثاني : تبعية العقار محل التحقيق العقاري للأملاك العقارية الخاصة
79	المطلب الثاني : شروط حيازة العقار محل التحقيق العقاري
80	الفرع الأول : حيازة العقار محل التحقيق العقاري حيازة مستمرة وعلنية
83	الفرع الثاني : حيازة العقار محل التحقيق العقاري لمدة قانونية معلومة

الصفحة	العنوان
	الفصل الثاني
88	إجراءات التحقيق العقاري وآثاره
90	المبحث الأول : إجراءات التحقيق العقاري
91	المطلب الأول : إجراءات فتح التحقيق العقاري
92	الفرع الأول : إجراءات فتح التحقيق الفردي والجماعي
99	الفرع الثاني : مباشرة التحقيق العقاري
108	المطلب الثاني : الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري
	الفرع الأول : حالة عدم تقديم الاحتجاجات والاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق
109	المؤقت للتحقيق
	الفرع الثاني : حالة تقديم الاحتجاج والاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق
110	للتحقيق
115	المبحث الثاني : آثار التحقيق العقاري ومنازعاته القضائية
116	المطلب الأول : آثار التحقيق العقاري
116	الفرع الأول : إصدار مقرر الترقيم ومقرر رفض الترقيم العقاري
120	الفرع الثاني : إشهار مقرر التحقيق العقار وتسليم سند الملكية
123	المطلب الثاني : المنازعات القضائية في التحقيق العقاري
123	الفرع الأول : منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء الإداري
130	الفرع الثاني : منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء العقاري
135	الخاتمة
139	قائمة المراجع
145	فهرس المحتويات
147	الملخصات
150	الملاحق

المختصات

الملخص

إن تأخر نظام مسح الأراضي العام في التطهير الشامل للملكية العقارية الخاصة عبر كامل التراب الوطني، وفشل نظام عقد الشهرة في حل مشكلة الملكية العقارية الخاصة بالنظر إلى ما نتج عن تطبيقه من تشجيع للإعتداء على الملكية العقارية عموماً، ليطال حتى الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية، وزيادة التزاعات القضائية بخصوصه، دفع بالمشروع مؤخراً إلى اعتماد نظاماً جديداً سمي بالتحقيق العقاري ليحل محل عقد الشهرة، وذلك بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والمحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/07، ويعتبر السند الذي يسلم لطالب التحقيق العقاري وفقاً للقواعد والإجراءات المحددة في هذا القانون سند ملكية عن طريق الحيازة، لكل حائز لعقار خاص غير تابع للأملاك الوطنية وغير تابع للأملاك الوقفية في الأراضي التي لم تمسها عملية المسح في إطار النظام العام للمسح.

Summary

The delay accumulated by the general land survey system in totally solving the issue of the private land property throughout the national territory ; and the failure of the procedure of the « acte de notoriété » (notarial deed) in solving the problem of the private land ownership, whose implementation has encouraged the violation of real estate property in general, and has even affected the national land properties and the Waqf (religious) properties, thus increasing the judicial cases ; have recently led the legislator to design a new system called « enquête foncière » (Land Inquiry) in order to replace the « acte de notoriété », and to adopt bill N° 07/02 dated 27 February 2007 enacting a procedure establishing the real estate property and issuing a property deed following an « enquête foncière » (Land Inquiry).

The executive decree N° 08/147 related to the operations of « enquête foncière » and issuance of a property deed defines the enforcement procedures of bill N° 07/02. The deed issued to the applicant for an « enquête foncière » (Land Inquiry) in accordance with the rules and procedures defined by this bill is a property deed through possession issued to any person who owns a private real estate which is not part of the national properties or of the Waqf properties, and which is located on lands which have not been surveyed in the framework of the general cadastre.

Résumé

Le retard pris par le cadastre général pour l'apurement global de la propriété immobilière privée sur l'ensemble du territoire national, et l'échec du système d'acte de notoriété dans la résolution de la problématique de la propriété immobilière privée, dont l'application a encouragé l'atteinte à la propriété immobilière en général et a même affecté les biens immobiliers nationaux et les biens « waqf », augmentant notamment les recours à la justice, ont contraint récemment le législateur à recourir à un nouveau système dit enquête foncière en remplacement de l'acte de notoriété et à adopter la loi n° 07/02 du 27/02/2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière. Le décret exécutif N° 08/147 relatif aux opérations d'enquête foncière et de délivrance de titres de propriété fixe les modalités d'application de la loi N° 07/02. Le titre délivré au requérant de l'enquête foncière conformément aux règles et procédures fixées par cette loi est considéré comme un titre de propriété par voie de possession délivré à toute personne possédant un bien immobilier privé qui ne relève pas des biens nationaux ou des biens « waqf », et qui est situé sur les terrains qui n'ont pas fait l'objet de relevé dans le cadre du cadastre général.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الطالب
التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الإجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل :

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

الطالب:
اللقب:
الإسم:
إسم الأب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):
اللقب:
الإسم:
تاريخ و رقم الوكالة:
محرر الوكالة:

تعيين العقار:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
قسم رقم:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع الطلبات
عملية قر دية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطالب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطالب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى (عملية فردية)

الجهة اليمنى:

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكاوى	اسم و لقب المحتج أو المعارض	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار محل الشكاوى	موضوع الشكاوى
----------------	---------------------	-----------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---------------

الجهة اليسرى:

مراجحة مذكورة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبلغ صاحب الطلب بتوقيف التحقيق العقاري	تاريخ إيداع القرار القضائي	ملاحظات
---	--	-------------------------------------	---	--	-------------------------------	---------

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب:
العنوان:
الإسم:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
قسم رقم:
المساحة :
- الجنوب
- الغرب

تاريخ إيداع الطلب
خاتم و إمضاء العون

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في:

الساكن (ة): المودع من طرف السيد (ة)

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد

المهندس الخبير العقاري

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد

المهندس الخبير العقاري.

المادة الثانية: يعين السيد

(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إسم الأب:

الإسم:

إن مدير الحفظ العقاري،
و بعد دراسة طلب السيد (ة)
اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ:

المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بالعقار الكائن بـ:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار الوالي	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مفكرة رفض الطالب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترتيب العقاري	مقرر رفض الترتيب العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكوى	اسم و لقب المحتج أو المعارض	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار	موضوع الاحتجاج أو الاعتراض

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الشكوى (في حال عدم قبولها)	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكوى)	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب و الوالي بتوقيف التحقيق العقاري	تاريخ إيداع القرار القضائي	ملاحظات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في يتضمن تعيين محقق عقاري (عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: الساكن (ة): المقدم من طرف السيد (ة) الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي:
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الشرق

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

الشاهد الأول:

اللقب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إسم الأب:

الإسم:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

الإسم:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

الإسم:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

الإسم:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

في إطار القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد (الوظيفة):

إبلاغ مصالحه بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسته، على العقار الكائن بـ:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
قسم رقم:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الشرق

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد (ة):
اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم:

مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي:

المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق عقاري

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب:
الاسم:
اسم الأب:
تاريخ و مكان الازدياد:
المهنة:
العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب:
الإسم:
إسم الأب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
رقم و تاريخ شهادة الميلاد:
المهنة:
العنوان:
المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى و المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)
إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)
المحقق العقاري
تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب:
تاريخ و مكان الازدياد:
المهنة:
العنوان

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الشرق

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

المحقق العقاري

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
إستنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
- نظرا لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهر في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..
يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك(1)

اللقب: الاسم : اسم الأب :
تاريخ و مكان الولادة :
المهنة:
العنوان:
الحصّة في حالة الشيوخ :

تعيين العقار

البلدية:
الشارع:
القسم المسحي رقم :
المساحة: هكتار أر سنتيار.
الحدود:
من الشمال:
من الجنوب:
من الشرق:
من الغرب:

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء و شروط

صرح المالك (أو المالك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428
الموافق 27 فبراير سنة 2007 ، المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:
السيد(ة):
العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة):
العنوان:
المعتراض ضده؛

إثر احتجاج و أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعتراض ضده حول العقار الكائن
ب:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي

المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضور، بين:
السيد(ة):، المعترض؛
العنوان:

و بين :
السيد(ة):، المعترض ضده؛
العنوان

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي
وم/ع أو/م م ع م أ
رقم

8863

الجزائر، في

29 SEP 2008

السادة مدراء الحفظ العقاري
لجميع الولايات
بالتبليغ إلى:
السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة
والحفظ العقاري
السيد المدير العام للوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

الموضوع: تعليمة تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم
سندات الملكية.
المرفقات: واحدة (01).

تبعاً لصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات
التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الذي جاء تطبيقاً للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27
فبراير 2007، يشرفني أن أرسل لكم طيه، نسخة من التعليمة التقنية رقم 03 المؤرخة في 27
سبتمبر 2008 التي تنطبق إلى سير العمليات المدرجة في إطار هذه النصوص.

في هذا الصدد، يرجى منكم القيام فور تلقىكم هذه التعليمة ب:

- تنصيب خلايا على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري مكونة من أعوان
تحقيق عقاري وأعوان دعم؛
- وضع التعليمة المذكورة في متناول الأعوان المحققين العقاريين و العمل على وفرة
المطبوعات وفق النماذج المرفقة لنفس التعليمة.

بعد أخذ هذه التدابير يتعين عليكم أن تشرعوا دون تعطيل في العملية.

وفي نفس الوقت لا يفوتكم موافاة الإدارة المركزية بحاجيات مصالحكم فيما يخص الوسائل
المادية الضرورية لسير العملية في أحسن الظروف.

كما يطلب منكم موافاتي بالتدابير التي ستتخذونها.

الوزير العام
ليوم لاج الوطننة
الخطاب منسوبة برام



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

التعليمة

27 SEP. 2008

المؤرخة في

رقم 003

رقم

المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري
و معاينة حق الملكية العقارية
و تسليم سندات الملكية

سنة 2008

الملف رقم 20

سن القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

و قد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

تحدد هذه التعليمات الطريقة الواجب انتهاجها في هذا الشأن.

1 - تعريف عام بالإجراء:

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال، هدف استراتيجي، و أن إنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.

و بالتالي، و لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الإقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع إستثمارية تمويل بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني.

لهذا السبب أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 إجراء تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما.

خلافا لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية و إلزامية لكل إقليم البلدية، فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب.

بالطريقة التي أعد بها، و مع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية، فهذا الإجراء، بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية، و وضع المعالم و الإخضاع لمعايير مسح الأراضي، يشكل تمهيد لعملية المسح و من ثم يسمح، لاحقا، بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة.

2 - مجال التطبيق:

تطبق أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري.

تجدر الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" و كذا الأملاك الوقفية، هي مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام.

3 - تدابير تحضيرية:

إن مدير الحفظ العقاري للولاية هو المسؤول الأول عن العملية، و بهذه الصفة يتعين عليه أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق العملية و لحسن سيرها.

لهذا الغرض يحرص، و بالاعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية، لاسيما على :

- وضع في متناول الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري إضافة إلى القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 و مرسومه التنفيذي، و هاتيه التعليمية و دليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء؛
- توفير السجلات و المطبوعات الضرورية للعملية؛
- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، و الحرص على العمل به؛
- تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتمس منها في إطار التحقيق العقاري؛
- وضع مؤشر لمتابعة العمليات، و العمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء؛
- توفير للأعوان المدعويين للقيام بالتحقيقات العقارية، الدعم اللازم للقيام بمهمتهم.

من جهته، على العون المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري أن يلم جيدا بالأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالإجراء.

4 - سير الإجراء:

1.4 - فتح التحقيق العقاري:

بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، يمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في كل وقت أو يندرج في إطار عملية جماعية. نظرا لوجود هاتين الطريقتين، فإن فتح التحقيق العقاري يتم حسب الكيفيتين الآتيتين.

1.1.4 - تحقيق عقاري ملتصق بصفة فردية:

1.1.1.4 - إيداع الطلب:

يوجه الطلب، المحرر في إستمارة نموذجة (ملحق 1)، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مرفقا بالوثائق التنظيمية التالية:

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في ما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية، التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقييمه و أسماء المجاورين ؛
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.

تسجل الطلبات المستلمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم و مختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية (ملحق 2).

كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم و مختوم لتلقي كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري (ملحق 3).

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع (ملحق 4)، و يفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص.

2.1.1.4 - دراسة الطلب:

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، و ذلك 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 و ليس

بصفته وسيطا. يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح. كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.

3.1.1.4 - مقرر فتح التحقيق العقاري:

- إثر تسجيل الطلب، و في حالة ما إذا تم قبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري (ملحق 5) الذي يتضمن:
- إسم، لقب و رتبة العون المحقق؛
 - موضوع مهمة المحقق العقاري؛
 - تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري؛
 - إسم و لقب و لقب أب صاحب أو أصحاب الطلب؛
 - تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر (01) على الأكثر، ابتداء من تاريخ استلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقرر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشر (15) يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق (ملحق 6).

2.1.4 - تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية:

1.2.1.4 - قرار فتح تحقيق عقاري:

في حالة عملية جماعية، فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية و يضبط المدة، التي تساوي خمسة عشر (15) يوم على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون، بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق.

في هذا الشأن، ، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه و يرسل نسخ منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذا المدراء

الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم.

إضافة لذلك، يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، بنفس الوثائق المذكورة في الفقرة 1.1.1.4، و تتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية، و تدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة.

2.2.1.4 - فحص أولى للملف

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب و يقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم و المختوم من قبله (ملحق 7) المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري المتلمس بصفة فردية.

يفتح أيضا سجل الشكاوى (ملحق 8) مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

3.2.1.4 - تعيين المحقق العقاري

بعد إستلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (ملحق 9) الذي يحتوي، إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في الفقرة 3.1.1.4 المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري.

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

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

1.2.4 - أعمال تحضيرية:

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

لأجل ذلك، يطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية، الذي يضعها مديره في متناوله :

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد. (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي)؛
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزئ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، و هي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي)؛
- مخططات 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 بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية؛
- مخططات الطرق أو الأزقة 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 و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، و كذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية و الأراضي المسماة "عرش"؛
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987-12-08.

قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء و التأكد من توفرها بالكمية اللازمة.

2.2.4 - التنقل إلى الميدان

عند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق. يسجل إسم و لقب و صفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) و يشرع بعدها في التعرف على العقار. تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض (ملحق 10).

1.2.2.4 - التعرف على العقار

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب و يقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين. يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود و أنه 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 و محتواه و كذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية.

2.2.2.4 - معاينة وقائع الحيابة

بعد تعرفه على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة. و لهذا الغرض، يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شروط حدها القانون السالف الذكر.

ينبغي التذكير أن الحيابة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك، تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة خمسة عشر (15) سنة إذا توفرت بعض الشروط التي حددها القانون السالف ذكره.

بالفعل، بموجب أحكام القانون المدني، و حتى تنتج الحيابة آثارا قانونية، يجب أن تكون:

- هادئة و غير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة.

- علنية و بالتالي فإن التصرفات التي تمارس بموجبها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور.

- مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الإنتفاع المنتظم دون إنقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.

- غير مؤقتة أي أن مدعي الحيابة لا يجب أن يمارسها لحساب الغير(مستأجر، حارس...).

- غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال. تقدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض و أقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق.

و يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار.

على مستوى المحافظة العقارية، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا يخفى محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيابة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي. لهذا الغرض، يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية. و تتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعد لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي (ملحق 11).

3.2.2.4- حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لا تعكس الوضعية الحالية

قبل الفاتح من مارس 1961، لم يكن الإشهار العقاري إجباريا مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية.

إضافة لذلك، حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي و مشهورة، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشيع أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية.

و نتج عن هذا وضعيات مختلفة نذكر من بينها:

1. الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق.

في هذه الحالة، هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

2. صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق.

في هذه الحالة، يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب.

يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوخ على حساب المالكين الآخرين في الشيوخ.

أخيرا و كما تم ذكره في الفقرة 2.2.2.4، يقوم ببحث في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

4.2.2.4 - تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

على إثر التحريات، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

يتأكد المحقق، أولا، من أن العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية و ليس من الطبيعة القانونية وقف. و يستند، لهذا الغرض، على المعلومات المتحصل عليها بالمحافظة العقارية، مصالح أملاك الدولة، البلدية، و لدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته (من الضروري الاتصال بها).

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين، المذكورين أعلاه، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب و العقار. يتعين عليه، إذا، تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن.

و بعد ذلك، يقع على المحقق العقاري تحديد، على أساس الزعم، الأقوال و الشهادات التي تم الحصول عليها، هل العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياخ.

5.2.2.4- تدوين نتائج التحقيق

بعد التحقيق الميداني، و في الخمسة عشر (15) يوم ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار، يحضر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري (ملحق 12) يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي قد تكون وقعت و نتائج التحريات.

و يدرج كذلك الأقوال، الشهادات، المعاينات و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق. يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30 يوم، بمقر البلدية، قصد إثارة احتجاجات و اعتراضات محتملة و من ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه.

بعد انتهاء أجل 30 يوم، المذكور أعلاه، و في غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق المحضر النهائي (ملحق 13) يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك. و يشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري و على نفقة صاحب طالب التحقيق، بحضور المحقق.

3.4 - تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الإنتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

1.3.4 - إعداد مقرر الترقيم

على أساس الملف المشار إليه أعلاه، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم (ملحق 14) 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 موضوع التحقيق.

ينجز المهندس الخبير العقاري الملتزم منه العملية المطلوبة، و يعد محضر وضع المعالم و يتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم. يرسل محضر وضع المعالم و المخطط الطبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري.

يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

2.3.4 - إعداد مقرر رفض الترقيم

إذا لم يفض الإجراء، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم (ملحق 15) مع إبلاغه لصاحب الطلب، و يقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية. القرار المتخذ هذا قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

3.3.4 - إشهار الحقوق المقررة و تسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري، بموجب مقرر الترقيم، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري. ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

يشكل هذا الإجراء، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

إثر الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 147-08، المؤرخ في 19 مايو 2008 (ملحق 16 من هذه التعليمات)، و يرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي، لتسليمه لصاحب طلب التحقيق.

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

بمناسبة هذا الإشهار، و في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد بعد ذلك حدثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك.

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

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.
- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

4.4 - التكفل بالاحتجاجات و الاعتراضات

يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء. يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون (30) يوم و التي يبدأ سريانها، ثمانية (08) أيام، بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت.

تدون هذه الاحتجاجات و الاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي.

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

عند الاقتضاء، و قبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني.

1.4.4 - محاولة الصلح ناجحة

إذا كللت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح (ملحق 17) و يواصل الإجراء، مع اخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، و هذا بإعداد المحضر النهائي كما هو مبين في الفقرة 3.3.4.

2.4.4 - محاولة الصلح فاشلة

في حالة ما إذا بات محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح (ملحق 18) الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف.

يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقوف و للطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر، لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.

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

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر، التي تفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار و كذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

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

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

في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري.

5.4 - التدابير الواجب اتخاذها في حال تصريح غير صحيح أو وثائق مزورة

في حالة تصريح غير صحيح أو تقديم وثائق مزورة، على مدير الحفظ العقاري، عملا بأحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، القيام من جهة، برفع دعوى قضائية للإلغاء الترقيم العقاري المعني، و من جهة أخرى، تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

6.4 - رسم الشهر العقاري

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008.

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008.

إن الإعفاء المنصوص عنه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية لتحقيق العقاري.

7.4 - مسك الملفات

إن الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري تمثل دعامة للحقوق المشهورة، و من ثمة، يجب أن تحفظ بطريقة جيدة على مستوى مديرية الولاية للحفاظ العقاري. لذا، فإن المادة 23 من المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 2008/5/19 تنص، بالنسبة لكل تحقيق عقاري منجز، على مسك ملف بالمديرية الولاية للحفاظ العقاري يحتوي على الوثائق السالفة الذكر، و حسب الحالة، سواء نسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم .

ترتب هذه الملفات حسب كل بلدية.

يطلب منكم الامتثال لمحتوى هذه التعلية، و إبلاغي، عند الاقتضاء، بالصعوبات المحتملة التي قد تتلقونها.

المدير العام
بلدية قوطبية
م
محمد بن مراهي



فهرس الملاحق

- ملحق رقم 01 : الطلب .
- ملحق رقم 02 : سجل إيداع الطلبات عملية فردية .
- ملحق رقم 03 : سجل الشكاوي عملية فردية .
- ملحق رقم 04 : وصل إستلام .
- ملحق رقم 05 : مقرر فتح التحقيق العقاري .
- ملحق رقم 06 : مذكرة رفض الطلب .
- ملحق رقم 07 : سجل إيداع الملفات عملية جماعية .
- ملحق رقم 08 : سجل الشكاوي عملية جماعية
- ملحق رقم 09 : مقرر تعيين المحقق العقاري .
- ملحق رقم 10 : بطاقة التحقيق العقاري .
- ملحق رقم 11 : طلب معلومات .
- ملحق رقم 12 : المحضر المؤقت .
- ملحق رقم 13 : المحضر النهائي .
- ملحق رقم 14 : مقرر الترقيم العقاري
- ملحق رقم 15 : مقرر رفض الترقيم العقاري .
- ملحق رقم 16 : سند الملكية .
- ملحق رقم 17 : محضر الصلح .
- ملحق رقم 18 : محضر عدم الصلح .
- ملحق رقم 19 : التعليمات رقم 8863 ، المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- ملحق رقم 20 : التعليمات رقم 003 ، المديرية العامة للأملاك الوطنية .