

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الوضعية العقارية

Real estate investigation as a mechanism to purify the real estate situation

د. أسماء منصور¹

¹ معهد الحقوق - المركز الجامعي مرسلني عبد الله تيبازة - (الجزائر)، Mansour.asmaa@cu-tipaza.dz

تاريخ النشر: 01-06-2025

تاريخ القبول: 09-05-2025

تاريخ الإرسال: 27-04-2025

الملخص:

سببت العوائق القانونية والتقنية التي واكبت نظام المسح العام للأراضي في ظهور القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراءات لمعينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري كآلية لعملية التطهير العقاري، ويهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، وقد بين المشرع الجزائري المجال الذي يسمح فيه بإجراء التحقيق العقاري، حيث تم تحديد المبررات التي تسمح بإجراء عملية التحقيق العقاري وذلك بالرجوع إلى القوانين التي تبين أنواع ملكية الأراضي، منها القانون المتعلق بالتوجيه العقاري والمعدل والمتمم.

فيما حدد كذلك الشروط الواجب توفرها حتى يتمكن الطالب اللجوء لهذا الإجراء سواء كان افتقاده لسند ملكية أو حالة حيازته سند ملكية قديم.

الكلمات المفتاحية: الأراضي الحضرية، تطهير العقار، تحقيق العقاري، حيازة ، سندات الملكية.

Abstract:

The legal and technical obstacles that accompanied the general land system led to the emergence of Law No. 07/02, which establishes procedures for inspecting real estate ownership and delivering title deeds through a real estate investigation as a mechanism for the real estate purification process. This law aims to establish a procedure for inspecting real estate ownership rights and delivering title deeds.

The Algerian legislator has specified the procedures that permit conducting a real estate investigation, specifying the justifications for conducting a real estate investigation by referring to the laws that define the types of land ownership, including the law on real estate guidance and its amendment . It also specified the conditions that must be met for an applicant to resort to this procedure, whether they lack a title deed or possess an old title deed.

Key words: Land Real Estate, Real Estate Clearance, Real Estate Investigation, Possession, Title Deeds.

مقدمة:

لا تزال مشكلة عدم إتمام عملية المسح العام للأراضي في الجزائر تشكل معضلة قانونية كبيرة في عملية التطهير العقاري، خاصة أن شساعة التراب الوطني حال دون ذلك، بحيث تجاوزت المساحة المزمع مسحها 12 مليون هكتار من الأراضي⁽¹⁾ ، وقد تطلب ذلك تقنيات خاصة وتمويل عمومي ضخم، بل تم اللجوء إلى الاقتراض من البنك العالمي⁽²⁾ ، إلا أنه منذ انطلاق عمليات إجراء المسح العام للأراضي لم تتجاوز نسبة تقدم المسح أكثر من 15 بالمئة من كامل الأراضي إلى غاية سنة 2006.

أمام هذا التقدم البطيء لعملية تطهير الملك العقاري خاصة منه الأملاك الخاصة، ونظرا للمنازعات الكثيرة التي تطرح على المحاكم فيما يخص إثبات الملكية العقارية الخاصة والمنبثقة عن المرسوم رقم 83/352 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة والملغى بالمرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وكذا شهادات الحياة المقدمة من طرف البلديات، وعدم تطابق الوضعية الفعلية للعقار مع الوضعية القانونية، فكان لابد من البحث عن طرق أخرى لتعزيز عمليات إتمام مسح الأراضي.

تمثلت هذه الطرق في صدور القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/2/27 المتضمن تأسيس إجراءات لمعينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والذي أعتبر مدعم ومكمل لإجراءات سير عمليات المسح العام للأراضي، ويسمح اختصاريا في آجال قصيرة للأشخاص من معينة الملكية العقارية الخاصة بهم، وتسلم سندات ملكياتهم⁽³⁾.

يمثل القانون رقم 07/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري موضوع دراستنا، وعليه نطرح الإشكالية التالية: ما هو مفهوم التحقيق العقاري كآلية لتطهير الوضعية العقارية وما هي شروط إجراؤه ؟

للإجابة على هذه الإشكالية القانونية، كان لابد من تقسيم البحث إلى مبحثين، حيث نتناول مفهوم التحقيق العقاري ومجاله (المبحث الأول)، ثم نتناول شروط إجراء التحقيق العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري ومجاله

اعتبارا للنسبة العالية للعقارات التي ليس لها سندات ملكية، واعتماد الجزائر لنظام الشهر العيني للأموال العقارية، ونظرا لبطء عمليات المسح العام في البلاد، كان لابد من استحداث آلية جديدة تهدف إلى إسناد عملية الإثبات، والاعتراف بحق الملكية العقارية على أساس الحيازة للسلطة العمومية بدلا من الموثق، الذي كان مكلف في السابق بإعداد عقود الشهرة⁽⁴⁾، وما نتج عنها من منازعات عقارية.

تتمثل هذه الآلية في إجراء التحقيق العقاري، ومن أجل التعرف على هذه الآلية نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث نتناول مفهوم التحقيق العقاري، ثم مجال إجراء التحقيق العقاري.

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

يقصد بالتحقيق لغة فعل البحث والتحري عن المعلومات قصد إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع للوصول في إلى معرفة الحقيقة⁽⁵⁾، أما العقار فيقصد به كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله بدون تلف تطبيقا لنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي تنص على "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار..."⁽⁶⁾.

لذلك فإن مصطلح التحقيق العقاري يقصد به البحث والتحري عن الوضع القانوني للعقار من خلال إجراء مجموعة من الإجراءات تتخذها السلطة الإدارية المعنية بناء على طلب شخص واحد أو عدة أشخاص⁽⁷⁾.

تتضمن هذه الإجراءات أعمالا ميدانية من طرف محققين مؤهلين قانونا يعملون كموظفون لصالح الإدارة ويعينون من طرف مدير الحفظ العقاري بغرض التثبت من صحة الملكية الخاصة الناتجة عن حيازة قانونية، وتسليم سند الملكية للطالبيين⁽⁸⁾.

أما من الناحية القانونية فقد جاءت المادة 01 من القانون رقم 02/07 من الفصل الأول المعنون بأحكام عامة تنص على ما يلي: "يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية

وتسليم سندات الملكية عن طرق التحقيق العقاري"، مما يبين بأن المشرع الجزائري اكتفى بتعريف التحقيق العقاري من خلال ذكر الهدف منه المتمثل في معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية⁽⁹⁾.

يعتبر التحقيق العقاري عملية سهلة وسريعة إذا تمت مقارنته بعملية المسح العقاري نسبيا، وذلك لكون هذا الأخير يتم على تكلفة طالب إجراء التحقيق العقاري⁽¹⁰⁾.

يتم إعداد مخطط حالة الأماكن من طرف مهندس خبير عقاري يسير ولا يستغرق الكثير من الوقت، لأنه يتعلق بقطعة واحدة تحتوي على ملف خاص بها، و يخضع المهندس الخبير العقاري للأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/11/01 والمتعلق بمهنة الخبير العقاري، الذي يقدم للمدير الحفظ الولائي كاملا، بحيث يحتوى على جل المعطيات والمعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار ومساحه وموقعه وحدوده...الخ، فهذه المعطيات هي اختصار للوقت، ويعتمد عليها في تثبيت حقوقهم، واختصار للأجال المرسومة لاستكمال المسح العام⁽¹¹⁾.

يعتبر التحقيق العقاري إجراء يهدف إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ويعد مثله مثل المسح العام للأراضي أداة قانونية لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر.

إذا كان المسح العام للأراضي يقوم بتغطية آلية والزامية لكل إقليم البلديات المعنية، فإن التحقيق العقاري متاح لكل من يتقدم بطلب إجراء التحقيق العقاري، كما أن هذا الأخير مستقلا عن عمليات مسح الأراضي العام، إلا أنه يتم بالموازاة معه، بل يعد مكملا له، إذ أنه يشكل تمهيدا لعملية المسح باقتصاد الوقت عند سير عمليات المسح⁽¹²⁾.

يمكن تعريف التحقيق العقاري على أنه مجموعة الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبيت من صحة ملكيته المؤسسة على حيابة قانونية⁽¹³⁾.

ويعتبر سند الملكية المنبثق عن عملية التحقيق العقاري سند إداري يعد من قبل مدير الحفظ العقاري طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه، ويتضمن إشهار الملكية على أساس التقدم المكسب⁽¹⁴⁾.

المطلب الثاني: مجال إجراء التحقيق العقاري

من أجل تحديد المبررات التي تسمح بإجراء عملية التحقيق العقاري لابد من الرجوع إلى القوانين التي تبين أنواع ملكية الأراضي، ومنها القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والمعدل والمتمم.

ميزت المادة 23 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري و المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، بين ثلاث (3) أنواع من الأملاك العقارية، فهناك الأملاك الوطنية التابعة للدولة، والأملاك الوقفية المسيرة من طرف غدارة الشؤون الدينية والأوقاف، وهناك كذلك الأملاك الخاص التابعة للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.

تحظى الأملاك الوطنية، الأملاك الوقفية، وأراضي العرش بحماية خاصة، بحيث لا يجوز حيازتها أو حجزها أو الاحتجاج بالتقادم المكسب عليها، لذلك فلا يمكن أن تكون موضوع طلب إجراء التحقيق العقاري المقرر بالقانون رقم 02/07.⁽¹⁵⁾

إن العقارات المعنية بالتحقيق العقاري هي تلك العقارات التابعة والمملوكة ملكية خاصة، بحيث استبعدت المادة 03 من القانون رقم 02/07 الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة العرش، وكذلك الأملاك الوقفية⁽¹⁶⁾.

كما اشترطت أن تكون العقارات المراد إجراء التحقيق العقاري عليها لم تخضع من قبل لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة 02 من القانون رقم 02/07.

يفهم من هذه الصياغة أنه يسمح بتقديم طلب إجراءات التحقيق العقاري المتعلق بعقار الغير ولو كان موجودا في بلدية انطلقت فيها عمليات المسح، مادام أنها لم تشمل العقار المعني بحد ذاته.

وكانت المادة 01 من المرسوم رقم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة تنص على ما يلي: " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع...".

أثارت الصياغة المذكورة في المادة إشكاليات حقيقية، بحيث إذا كان إجراء عقد الشهرة لا يخص إلا العقارات الواقعة في تراب البلديات التي لم تخضع لإجراءات المسح، فيما إذا كانت البلدية يمكن اعتبارها كأنها خضعت لإجراء المسح بمجرد افتتاح عمليات المسح العقاري أو يجب أن تكون عملية المسح العام بها قد انتهت، وتم تسليم سندات الملكية لساكني كل البلدية.

أن الشروع في عمليات المسح لا يعني انتهاءها في أجال قصيرة، بحيث قد لا يتم إتمام عمليات مسح العقار المعني إلا بعد عدة سنوات من انطلاق العملية، لكونها تحتاج لعمل تقني دقيق واستعمال أجهزة قياس ومسح خاصة.

بالرجوع إلى صياغة المادة 02 من القانون رقم 02/07، يتبين أنها تجنبت الوقوع في هذا اللبس، بحيث جاءت صياغتها واضحة ولا تحمل أي تأويل، فقد اشترطت هذه المادة أن يكون العقار المعني نفسه لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العقارية وليس البلدية ككل كما كان الأمر في السابق من خلال النص التالي: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية...".

يقصد بعبارة "مهما كانت طبيعته القانونية": العقارات الخاصة الحضرية من قطع أرضية مهيئة للبناء أو سكنات فردية أو جماعية أو محلات معدة للاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي أو العقارات الخاصة الفلاحية التي تتمثل في الأراضي الفلاحية المخصصة للزراعة أو الرعي أو الإنتاج الفلاحي، أو الأراضي الخاصة الصناعية الكائنة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاط حسب التصنيف، وغيرها من أنواع الأراضي المملوكة ملكية خاصة والخاضعة للقانون الخاص⁽¹⁷⁾.

المبحث الثاني: شروط إجراء التحقيق العقاري

إن إقرار حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية بناء على تحقيق عقاري يقتضي أن يكون مقدم الطلب أي الشخص الذي يريد الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري، وتتوفر فيه الشروط المحددة في القانون رقم 07/02.

تختلف هذه الشروط بحسب الحالة التي يكون فيها صاحب الطلب، بحيث قد يكون غير حائز لأي سند ملكية و يمارس الحياة على العقار موضوع طلب التحقيق، أو يكون صاحب الطلب يحوز سند ملكية إلا أن هذا السند غير مشهر أو لا يوضح بدقة معالم العقار موضوع الطلب.

لذلك يقسم هذا المبحث إلى مطلبين يقسمان بحسب الحالة التي يكون فيها صاحب طلب إجراء التحقيق العقاري، بحيث يتضمن حالة عدم حياة صاحب الطلب سند ملكية وحالة حياة سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.

المطلب الأول: حالة عدم حياة صاحب الطلب على سند ملكية

يكون في هذه الحالة طالب التحقيق العقاري لا يملك سند ملكية للعقار الذي يشغله، لذلك يشترط أن يكون مقدم الطلب سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا خاضع للقانون الخاص يمارس بصفة مباشرة (أي بنفسه) أو بواسطة شخص آخر الحياة على العقار موضوع طلب التحقيق .

كما يشترط في هذه الحياة أن تكون على عقار يمكن اكتسابه عن طريق إجراء التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من القانون المدني كما يلي: " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حياته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

إن الحياة هي السيطرة الفعلية على حق واستعماله بما يتفق مع طبيعته ، وعليه تتمثل حياة العقار في استعمال واستغلال العقار أيا كانت طبيعته⁽¹⁸⁾.

إلا أن الحياة تعتبر وضعية مؤقتة تحظى بحماية قانونية في حالة ما إذا استمرت عملية وضع اليد على العقار عن طريق الاستعمال والاستغلال.

نظم المشرع الجزائري الحياة في المواد 808 إلى 842 من القانون المدني⁽¹⁹⁾، إلا أنه لم يقدم لها تعريف خاص بها، أما القانون الفرنسي الحياة فقد عرفها على أنها: "إحراز شيء واستعمال حق، نحرزه أو نستعمله بأنفسنا أو بواسطة شخص آخر يحوزه و يستعمله بالنيابة عنا"⁽²⁰⁾ .

ومن أجل تقرير الحياة لابد من توفر عنصرين أساسيين هما العنصر المادي والعنصر المعنوي، بحيث لا يمكن اعتبار الحياة قائمة في حالة تخلف أحدهما:

أولاً/ العنصر المادي للحيازة

يقصد بالعنصر المادي للحيازة السيطرة المادية والفعلية على العقار موضوع الحيازة وفقاً لطبيعته، كالقيام بزراعة أو غرس الأرض الفلاحية بشكل دوري، أو السكن أو الحصول على مفاتيح السكن في البناية المقامة على الأرض الحضرية. فالحيازة المادية حسب العناصر المذكورة، وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعلياً حسب ما يتفق وطبيعته (21).

ثانياً/ العنصر المعنوي للحيازة

يقصد بالعنصر المعنوي حيازة العقار بنية الاحتفاظ به واستعماله حسب ما هو معين وامتلاكه، ويكون للشخص الحائز قصد التملك للعقار الذي يمارس عليه الحيازة مستقبلاً، كما يظهر حائز العقار بمظهر مالك العقاري في تصرفاته أمام ومع الغير، مع التمييز بين ما إذا كان الحائز حسن النية أو لا. يقوم العنصر المعنوي على قيام الحائز بالأعمال المادية على العقار محل الحيازة مظهراً سلوك المالك على الشيء من حيث إدارته وإيجاره، ويمكن تصور ذلك خاصة في إيجار الأراضي الفلاحية، التي لا يتطلب ركن الشككية في عقد الإيجار، كما هو مبين في المادة 53 الفقرة الثانية من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري بنصها على أنه: "... ويجب أن تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف السالفة الذكر، و يمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية".

ولكي تؤدي الحيازة آثارها، لابد أن تتوفر فيها الشروط الواجبة قانوناً والمنصوص عليها في المادة

827 من القانون المدني (22) التي تتمثل في:

- 1/ أن تكون الحيازة علنية: بمعنى أن يمارس الحائز حيازته بصفة علنية بحيث يمكن أن يراه عامة الناس لاسيما المجاورين إذ لا تعد الحيازة قانونية إذا كان الحائز يحوز العقار خفية تنفي الحيازة المشروعة.
- 2/ أن تكون الحيازة مستمرة وغير منقطعة: أي أن تتوالى عملية السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على الشيء في فترات متقاربة ومنتظمة، فإذا كانت الحيازة منقطعة، فإنها لا تصلح لاكتساب حق الملكية.
- 3/ أن تكون بدون لبس أو غموض: بمعنى سهولة معرفة الصفة التي يمارس بها الاستعمال.
- 4/ أن تكون الحيازة واضحة وهادئة: بحيث يستطيع الحائز الانتفاع بالعقار موضوع الحيازة دون اللجوء إلى العنف والقوة، ولا يكون العقار محل نزاع قضائي أو إداري أو تم الاستيلاء عليه عن طريق الاعتداء أو الإكراه المادي أو المعنوي، إذ لا تعد حيازة قانونية من يستغل غياب صاحب العقار للاستيلاء عليه أو فتح باب مسكن عن طريق الكسر (23) للسكن فيه... إلخ.

5/ أن لا تكون الحيازة مؤقتة برخصة من المالك أو على سبيل الإعارة، كما أنه لا يمكن طلب الحصول على التقادم المكسب بحيازة عقار إذا كان حائز العقار نتيجة عقد إيجار أو عقد عارية أو رهن حيازي عملاً بالمادة 831 من القانون المدني: "ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته والأصل الذي تقوم عليه".

مع الإشارة، أنه لا يمكن الدفع بالتقادم المكسب في الحيازة إلا بعد مرور مدة 15 سنة على الأقل من حيازة العقار، وتقتصر هذه المدة إلى 10 سنوات فقط في حالة حسن النية وملكية سند صحيح طبقاً للمادة 827 من القانون المدني⁽²⁴⁾.

المطلب الثاني: حالة حيازة سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

لم يكن الشهر العقاري إجباري قبل 01 مارس 1961، فقد نصت المادة 02 الفقرة الثانية من القانون رقم 02/07 على: "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"، هذا ما ترتب عنه عدم إمكان تطبيق قاعدة الأثر الإضافي للشهر لضمان استمرار سلسلة انتقال حق الملكية⁽²⁵⁾.

يحدث أن الورثة المتعاقبين يعرضون عن إجراء عملية القسمة، ويفضلون البقاء في حالة الشياخ حتى في حالة وجود سندات ملكية مشهورة، أو يلجئون إلى القيام بقسمة فعلية كقسمة مهيأة والتي لا يتم تكريسها فيما بعد من الناحية القانونية.

وتنتج عن هذه الحالة مجموعة من الأوضاع القانونية التي لا يمكن حصرها جميعاً، بحيث يمكن ذكر بعض منها:

- 1/ حالة استيفاء المحرر لشروط عقد الملكية الصحيح، لكنه لا يدل على أنه يتعلق بالعقار محل التحقيق لنقص أو غموض في تعيين العقار في العقد (عدم كفاية الأدلة).
- 2/ حالة عدم تطابق المساحة المحددة في عقد الملكية مع المساحة المحددة في مخطط حالة الأماكن المرفق بطلب فتح التحقيق.

تتمثل عقود الملكية التي يمكن أن يشملها إجراء التحقيق العقاري العقود التي حررت قبل 01 مارس 1961، بحيث لا تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار، خاصة في أنواع العقود التالية:

- 1/ سندات الملكية المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي جاء بها قانون فارني المؤرخ في 26 جويلية 1873 والسندات المحررة وفقاً للقانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04⁽²⁶⁾.
- 2/ السندات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهورة بمكاتب الرهون في الفترة الاستعمارية الفرنسية⁽²⁷⁾.

3/ عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين سواء في العهد العثماني أو في المرحلة الاستعمارية.

4/ القرارات والأحكام القضائية المتعلقة بالتصرفات الواردة على حق الملكية العقارية (28).

أصاب المشرع الجزائري في التطرق إلى هذه السندات المحررة قبل 1961/03/01 حيث أن: أ/ معظم هذه السندات لا تتضمن تعيين دقيق للعقار، بحيث تقدم تعيينا عاما حسب التسميات والمعالم التي كانت معروفة حينها، وقد تحتوي على حدود للملكية العقارية قد اندثرت مع مرور الزمن أو تغيرت بسبب تغير المالكين المجاورين للعقار موضوع السند.

ب/ المساحات المذكورة في هذه السندات قد لا تتوافق مع المساحات الحقيقية الموجودة في أرض الواقع سواء بالزيادة أو النقصان، نظرا للمعدات والوسائل التي كانت تستعمل في تلك الفترة، وقد تكون مساحات محددة بالتقريب فقط.

ج/ بعض العقود لا تحتوي على جميع البيانات الخاصة بالبائع والمشتري، وقد تكتفي أحيانا بذكر صفته أو اسمه المعروف به فقط.

الثابت من الأسباب السابقة أن الحائز الذي له سند محرر قبل 1961/03/01 يكون في أغلب الأحيان غير مطابق للوضعية الحالية للعقار رغم صحة السند (29).

الخاتمة:

أصبح اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية حتمية ضرورية، وذلك أمام الحاجة المتزايدة للحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل أي نشاط من خلال إجراء الرهن البنكي، لذلك جاء إجراء التحقيق العقاري لمحاولة التخفيف من حدة هذه المشكلة التي تحول دون ذلك.

حيث فتح صدور القانون رقم 02/07 سابق الذكر المجال واسعا لإثبات حق الملكية أو حق من الحقوق العقارية الأخرى للشخص الذي يمارس حيازة قانونية صحيحة، ولا يكون باستطاعته إثبات هذا الحق بسندات لها قوة ثبوتية، فيجوز أن يقدم للإدارة المعنية طلب فتح تحقيق عقاري قصد إعداد وتسليم الملكية العقارية بناء على النتائج المجدية للتحقيق الذي يقوم به موظف الإدارة المعنية.

يهدف هذا الإجراء للحد من مساوئ المسح العقاري الذي يتطلب الكثير من التقنيات والإجراءات فقد جاء لرفع وتيرة أشغال مسح الأراضي بالاعتماد على المخططات التنظيمية والترقيمية للعقارات والمعدة في إطار هذا الإجراء، وهذا من خلال تمكين الملاك والحائزين من سندات تثبت لهم حقهم، لهدف

المساهمة في تحديث التّظيم والتسيير العقار الحضري في البلاد عن طريق السماح بتحرير عقود الخاصة بجزء هام من الأملاك العقارية التي لا تزال مجمدة.

و من خلال دراسة هذا الموضوع تم التوصل الى عدة نتائج و التي من خلالها تم اقتراح عدة توصيات يمكن سردها كالآتي:

- إجراء التحقيق العقاري كآلية من اليات تطهير الملكية العقارية في الجزائر جاء كدعم لعملية المسح العام للأراضي والتي غطت حاليا نسبة 98% من المساحة الاجمالية للمناطق الريفية و نسبة تقارب 65 % مقارنة بوتيرة السنوات الفارطة والتي تعتبر نسبة لا يستهان بها.
- الية التحقيق العقاري الية غير كافية لوحدها لتطهير الملكية العقارية وأن الهيئات المختصة في تحرير وإصدار سندات ملكية مسؤولة بدورها كالرقيب لتقليص عدد المطالبين بالتحقيق العقاري الوهميين.
- أن الية التحقيق العقاري ما هي الا حل لمرحلة انتقالية لمدة معينة غرضها تسهيل عملية تطهير العقارات في الجزائر.
- و من خلال هذه النتائج وبناء على الإشكالات المرتبطة بتطبيق نظام التحقيق العقاري تم اقتراح جملة من التوصيات نذكر منها:
- أن يتم إدراج أجال قانونية محددة لكل مراحل التحقيق العقاري لتفادي التماطل المسجل في الواقع.
- فرض غرامات مالية لمن يدلي بتصريحات يمكن ان تعيق عملية التحقيق العقاري.
- تفعيل البوابة الجغرافية للبيانات العقارية الوطنية التي تم استحداثها مؤخرا و رصد بيانات العقارات التي تم التحقيق فيها وتم اسناد سندات ملكية لأصحابها لتفادي ظهور طلبات جديدة وهمية.
- رصد البيانات العقارية دوريا و ربطها مع المصالح الإدارية و القضائية الكترونيا لضمان التطابق بين الواقع والفعلي.

الهوامش:

- (1) لحرش دنيازاد، الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2021، ص 266.

- (2) قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الاراضي، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2018، ص 80.
- (3) المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 1983/05/25 والملغى بالمرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 2008/05/25.
- (4) قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة في 2007/02/28.
- (5) عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة)، منشورات بغدادي، طبعة الثانية، 2010، ص 240.
- (6) يعرف عقد الشهرة على أنه: "أداة قانونية وعقد تصريحي يحرره الموثق اعتمادا على تصريحات المستفيد منه لا غير". أنظر في هذا الإطار كتاب مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012، ص 262.
- (7) لويس معلوف، المنجد في اللغة، الطبعة 19، المطبعة الكاثوليكية، بيروت، 2010، ص 45.
- (8) مجيد خلوفي، مرجع سابق، ص 9.
- (9) علاء الدين عيشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة إدارة، عدد 34، 2007، ص 56.
- (10) حمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2015، ص 9.
- (11) يخضع المهندس الخبير العقاري للأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/11/01 والمتعلق بمهنة الخبير العقاري جريدة رسمية عدد 20 الصادرة بتاريخ 16 أبريل 1995، ص 5.
- (12) لحرش دنيازاد، مرجع سابق، ص 277.
- (13) علاء الدين عيشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري (دراسة تحليلية للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الإدارة، حجم 17 عدد 2، 2009، ص 56.

- (14) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014، ص 64.
- (15) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، جريدة رسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 25/09/1995.
- (16) تعتبر أراضي العرش مدرجة ضمن الأملاك الوطنية.
- (17) علاء الدين عشي، مقال سابق، ص 49.
- (18) تتمثل سندات الملكية المحررة قبل 01/03/1961 في السندات الموروثة عن العهد العثماني وكذا السندات المحررة في العهد الفرنسي.
- (19) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30/09/1975.
- (20) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثامنة، الجزائر، 2013، ص 95.
- (21) مجيد خلوفي، مرجع سابق، ص 334.
- (22) رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لاثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد 09، ص 107.
- (23) مجيد خلوفي، مرجع سابق، ص 336.
- (24) راضية عيمور، عبد القادر يخلف، دور التحقيق العقاري في كسب الملكية العقارية عن طريق الحياة، مجلة الباحث الاكاديمي في العلوم القانونية و السياسية، عدد 01، ص 04.
- (25) المادة 02 من القانون 02/07، مرجع سابق.
- (26) أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 53.
- (27) رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 107.
- (28) محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 190.
- (29) محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جانفي 2019، ص 21.

المراجع:**أولا/ المراجع القانونية:****1- الكتب**

- 1 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014 . 2
- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة)، منشورات بغدادي، طبعة الثانية، 2010.
- 3- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثامنة، الجزائر، 2013 .
- 4 - لويس معلوف، المنجد في اللغة، الطبعة 19، المطبعة الكاثوليكية، بيروت، 2010 .
- 5- مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012.

2- المقالات:

- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد 09، ص 107.
- 2 - علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري: دراسة تحليلية للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الإدارة، العدد 34، 2009، ص 49 .
- 3- راضية عيمور، عبد القادر يخلف، دور التحقيق العقاري في كسب الملكية العقارية عن طريق الحياة، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية و السياسية، عدد 01، ص 04.
- 4- محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جانفي 2019، ص 21.

4- الأبحاث الجامعية

- 1- أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2015.
- 2 - قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2018.

3 - لحرش دنيازاد، الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2021.

ثانيا/ المصادر القانونية

1- القوانين:

1 - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، جريدة رسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 1995 .

2 - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007.

2- الأوامر

1 - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

2 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

3 - الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01/11/1995 و المتعلق بمهنة الخبير العقاري، جريدة رسمية عدد 20 الصادرة بتاريخ 16 أبريل 1995، ص 5.

3- المراسيم التنفيذية

1 - المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 25 مايو 1983، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي 147/08.

2- المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 25 مايو 2008.