

تنفيذ إجراء معاينة حق الملكية العقارية والآثار المترتبة عنه
"Implementations of verification proceeding of real property and its effects"

تاريخ القبول: 2024/12/07

تاريخ الإرسال: 2024/09/16

يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الذي ساهم في تسريع عملية مسح وتطهير الملكية العقارية نوعا ما مقارنة بعقد الشهرة، خاصة وان تنفيذه يتم من طرف مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، لكن رغم مساهمته بنسبة كبيرة في تسوية الوضعية القانونية للعديد من العقارات غير المسوَّحة بعد، إلا انه يتسم بطول وتعدد إجراءاته، وكثرة الفراغات القانونية مع المنازعات التي تثار بشأنه، فبالتالي يعتبر نسبيا إلى حد بعيد بالنسبة لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

الكلمات المفتاحية: إجراء معاينة حق الملكية العقارية؛ التحقيق العقاري؛ المسح العقاري؛ سند الملكية العقارية.

Abstract:

the delay in the cadastral process and the establishment of the land registry was the primary reason that led the Algerian legislator to

حميدي فزية*
جامعة مولود معمري - تيزي وزو
University of Mouloud Mammeri –
Tizi-Ouzou
fazia.hamidi@ummto.dz

ملخص:

يعتبر تباطؤ سير عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، السبب الرئيسي الذي أدى بالمشروع الجزائري إلى تكريس عقد الشهرة بموجب المرسوم رقم 83-352، غير انه بعد العمل به لمدة طويلة، تبين انه عبارة عن إجراء غير فعال في تطهير الملكية العقارية الخاصة، وذلك راجع إلى نسبية هذا الإجراء وعدم مصداقيته، مما دفع بالمشروع إلى إلغائه واستبداله عن طريق استحداث إجراء التحقيق العقاري المكرس بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007

implement the contract of notoriety under decree No.83-352. However, after an extended period of application, it became apparent that this procedure was ineffective in

* - المؤلف المراسل.

clearing private property titles due to its inherent relativity and lack of reliability. Consequently, the legislator repealed this measure and replaced it with the real estate investigation procedure established by law No. 07-02 of February 27, 2007. This law introduces a framework for verifying property rights and issuing property titles through a real estate investigation. The new procedure has somewhat expedited the cadastral surveying and clearing of property titles compared to the contract of

notoriety, especially given that it is administered by a public administrative institution. Despite its considerable contribution to regularizing the legal status of numerous unsurveyed properties, the procedure is marked by lengthy and complex processer, numerous legal gaps, and associated disputes, therefore, this procedure is considered insufficient in cleansing private real estate property.

Keywords: the cadastral; the real estate investigation procedure; private property.

مقدمة:

يعتبر تباطؤ عملية المسح العقاري وكثرة نفقاتها سببا رئيسيا أدى بالمشروع إلى استحداث آلية قانونية غير مباشرة بغرض تطهير الملكية العقارية الخاصة، والمتمثلة في عقد الشهرة المكرس بالمرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽¹⁾، والذي بموجبه شجع المشروع المواطنين الحائزين لعقارات تقع في أراضي غير ممسوحة على اللجوء إلى اعتماد إجراءات قانونية تمكنهم من الحصول على سندات قانونية تثبت الملكية العقارية الخاصة على عقاراتهم، إلا أن هذه الآلية تخلى عنها بحيث قام بالغائها، لأنها لم تحقق الهدف المنشود من استحداثها، كونها مليئة بالعيوب إضافة إلى نسبية مصداقيتها⁽²⁾، مما جعلها غير فعالة في تطهير الملكية العقارية الخاصة. تعتبر العيوب الكثيرة التي يتسم بها عقد الشهرة، وأيضا نسبية مصداقيته، سببين وجيزين دفعا بالمشروع إلى إيجاد آلية قانون أكثر فعالية ومصدقية لتطهير الملكية العقارية الخاصة⁽³⁾، ألا وهي التحقيق العقاري المستحدث بالقانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية



وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽⁴⁾، وقد تم إلغاء عقد الشهرة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.⁽⁵⁾

ومن أجل الحصول على سند ملكية عقار خاص في الأراضي غير المسوحة، يجب توافر مجموعة من الشروط، واتباع إجراءات قانونية صارمة في مختلف مراحل تنفيذ إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية، بدايتا من طلب فتح إجراء التحقيق العقاري أو الإعلان به إلى غاية تسليم سند الملكية، مروراً بمرحلة التحقيق العقاري ومرحلة التقييم العقاري.

تتمثل أهمية هذا الموضوع في دراسة مختلف الشروط والإجراءات التي وضعها المشرع لتنفيذ إجراء معاينة حق الملكية العقارية، والآثار القانونية التي يترتبها تنفيذ هذا الإجراء، مع معرفة ما إذا كان هذا الإجراء فعالاً لتطهير الملكية العقارية الخاصة. تتمثل الإشكالية التي يمكن أن يثيرها هذا الموضوع فيما يلي: مدى توفيق المشرع الجزائري في تنظيم أحكام إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية، من حيث الشروط والإجراءات الواجب اتباعها لتطهير الملكية العقارية الخاصة؟

للإجابة على هذه الإشكالية، اتبعنا في دراسة هذا الموضوع المنهج الوصفي التحليلي للأحكام المتعلقة بشروط وإجراءات تنفيذ إجراء معاينة حق الملكية العقارية الخاصة، وقسمنا البحث إلى محورين أساسيين، بحيث تضمن المحور الأول مفهوم إجراء التحقيق العقاري، تطرقنا من خلاله إلى تعريف إجراء التحقيق العقاري وأنواعه (أولاً)، ثم شروط وإجراءات إجراء التحقيق العقاري (ثانياً)، في حين تضمن المحور الثاني اختتام عملية معاينة حق الملكية العقارية والآثار المترتبة عنها، تطرقنا من خلاله إلى: اختتام عملية التحقيق العقاري والآثار المترتبة عن تحرير المحضر المؤقت للتحقيق (أولاً)، ثم تحرير المحضر النهائي للتحقيق، والآثار المترتبة عنه (ثانياً).

المحور الأول: مفهوم إجراء التحقيق العقاري

نتطرق من خلال هذا المحور الى: تعريف إجراء التحقيق العقاري وأنواعه (أولاً)، ثم شروط وإجراءات طلب فتح إجراء التحقيق العقاري (ثانياً).

أولاً: تعريف إجراء التحقيق العقاري وأنواعه

نتطرق إلى بعض التعاريف المصاغة لإجراء التحقيق العقاري، وأنواع هذا الإجراء.

1- تعريف إجراء التحقيق العقاري: نكتفي بالتطرق الى: التعريف الفقهي، والتعريف القانوني لإجراء التحقيق العقاري.

أ- التعريف الفقهي لإجراء التحقيق العقاري: عرف جانب من الفقه إجراء التحقيق العقاري، بأنه: «إجراء يقوم على التحريات المستقاة ميدانياً من طرف المحققين العقاريين، والتي تؤدي في النهاية إلى تحرير محضر يبرز النتائج المتوصل إليها، فهو إجراء تقوم من خلاله مصالح الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، بالبحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية، وتنتهي بتسليم سند الملكية».⁽⁶⁾

وعرفه جانب آخر من الفقه، بأنه: «بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوصات 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».⁽⁷⁾

ب- التعريف القانوني لإجراء التحقيق العقاري: لم يعرف المشرع الجزائري إجراء التحقيق العقاري، سواء في القانون رقم 02-07 سالف الذكر، أو في المرسوم التنفيذي رقم 148-08 سالف الذكر، لكن عند استقراء نص المادة 05⁽⁸⁾ من قانون رقم 02-07 أعلاه، الذي كرس من خلاله المشرع هذا الإجراء، ونص المادة 10⁽⁹⁾

من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 أعلاه، نلاحظ بأن المشرع ركز على تحديد الشروط والإجراءات الواجب توافرها واتباعها لتنفيذ إجراء التحقيق العقاري، دون أن يضع تعريفاً جامعاً مانعاً له، كما أنه اغفل ذكر الأهداف المراد تحقيقها من خلال تكريس إجراء التحقيق العقاري.

بالرجوع إلى التعلية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، يمكن تعريف إجراء التحقيق العقاري بأنه: "إجراء وضعه المشرع الجزائري كآلية قانونية تتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري بصفة مستقلة عنها، كما أنه يشكل تمهيدا لعملية المسح العام للأراضي كونه يُيسر سير هذه الأخيرة، وأيضاً يهدف إلى التكفل بالاحتياجات الفورية فيما يخص تسليم سندات الملكية العقارية الخاصة".⁽¹⁰⁾

2- أنواع إجراء التحقيق العقاري: وفقاً للمادة 06 من القانون 07-02 أعلاه، ميز المشرع بين إجراء التحقيق العقاري الفردي، وإجراء التحقيق العقاري الجماعي.

أ- التحقيق العقاري الفردي: يتضح من خلال نص المادة 01/06⁽¹¹⁾ من القانون رقم 07-02 أعلاه، بأنه يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت، بحيث يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة على العقار الخاص، أن يقدم طلب فتح التحقيق العقاري في أي وقت، بناءً على إرادته، بشرط توافر الشروط القانونية في ممارسة الحياة.

يتمثل الهدف الأساسي من فتح تحقيق عقاري فردي في: معاينة حق الملكية العقارية الخاصة على العقار محل طلب فتح التحقيق، وتسليم سند الملكية لمن ثبت له حق الملكية بعد تنفيذ إجراء التحقيق العقاري وشهر سند الملكية في السجل العيني لدى المحافظة العقارية المختصة.

ب- التحقيق العقاري الجماعي: يتضح من خلال المادة 02/06⁽¹²⁾ من القانون رقم 02-07 أعلاه، بأنه يتم فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، سواء كانت ريفية أو حضرية، وذلك بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وبناءً على قرار يصدره بشأن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري وإما مسؤول البناء أو مسؤول المصالح الفلاحية (حسب الحالة).⁽¹³⁾

يتمثل الهدف الأساسي من فتح تحقيق عقاري جماعي في: تفادي عرقلة حائزي العقارات غير المسووحة التي ستشملها برامج البناء أو التهيئة العقارية، التي تقرر الدولة تنفيذها لتحقيق مصلحة عامة، إلى جانب تسليم سندات ملكية قانونية للملاكين الحقيقيين وفقاً للنتائج النهائية لمعاينة حق الملكية العقارية.⁽¹⁴⁾

ثانياً: شروط وإجراءات طلب فتح إجراء التحقيق العقاري

يتطلب فتح إجراء التحقيق العقاري توافر مجموعة من الشروط القانونية، واتباع العديد من الإجراءات القانونية التي تختلف من مرحلة لأخرى.

1- شروط إجراء التحقيق العقاري: وضع المشرع عدة شروط لفتح إجراء التحقيق العقاري، يتعلق البعض منها بالعقار محل طلب فتح إجراء التحقيق، ويتعلق البعض الآخر بالحيازة والحائز.

أ- الشروط المتعلقة بالعقار محل طلب التحقيق العقاري: يشترط طبقاً للمادة 02⁽¹⁵⁾ من القانون رقم 02-07 سالف الذكر، أن تكون العقارات الخاصة محل طلب إجراء التحقيق العقار أراضي غير مسووحة بعد، ولا يكون بحوزة أصحابها أي سند يثبت الملكية العقارية، أو أن يحوزوا فقط سندات ملكية عقارية قد تم تحريرها قبل فاتح مارس 1961⁽¹⁶⁾، والتي لم تُعدّ تتطابق مع الوضعية القانونية الآتية لهذه العقارات بصفة عامة، سواء كانت مبنية أو غير مبنية.⁽¹⁷⁾

يشترط طبقاً للمادة 03 من نفس القانون، أن لا يكون العقار من بين الأملاك العقارية الوطنية، سواء العامة أو الخاصة التابعة للدولة والمجموعات المحلية، كما يشترط إلا يكون العقار ضمن الأملاك الوقفية العامة أو الخاصة.⁽¹⁸⁾

ب- الشروط المتعلقة بالحيازة والحائز طالب التحقيق العقاري: ويشترط في الحيازة⁽¹⁹⁾ أن تكون قانونية حتى تكون جديرة بالحماية، بحيث يجب أن تستوفي جميع شروطها القانونية، كما يجب استيفائها الركن المادي مع الركن المعنوي معا⁽²⁰⁾، أي يجب أن تكون الحيازة مادية (بوضع اليد على العقار والسيطرة الفعلية عليه مع استعماله والتصرف فيه)، ومعنوية (أي أن تتوفر لدي الحائز نية تملك العقار).

ويشترط طبقاً للمادة 808 من أمر رقم 58-75 مؤرخ في 1975 يتضمن القانون المدني⁽²¹⁾، أن تكون الحيازة هادئة غير مغتصبة، علنية غير خفية، دون التهديد أو العنف أو الإكراه، كما يشترط طبقاً لأحكام المادة 827⁽²²⁾ من نفس الأمر أعلاه، أن تستمر هذه الحيازة لمدة 15 سنة كاملة⁽²³⁾. ويشترط في الحائز طالب إجراء التحقيق العقاري، أن يكون شخص طبيعي أو معنوي⁽²⁴⁾، ويشترط أيضاً أن يمارس الحيازة على العقار، سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

2- إجراءات فتح إجراء التحقيق العقاري: تطبيقاً للقانون رقم 07-02 سالف الذكر، يجب اتباع عدة إجراءات قانونية بغرض فتح إجراء التحقيق العقاري، التي تنطرق إليها بإيجاز، فيما يلي:

أ- الإجراءات الإدارية التمهيدية: تتمثل الإجراءات الإدارية التمهيدية الواجب اتباعها، بغرض فتح إجراء التحقيق العقاري، في النقاط الآتي ذكرها بإيجاز:

- يفتح إجراء التحقيق العقاري الفردي لكل شخص يمارس الحيازة (بصفة مباشرة أو غير مباشرة) على عقار خاص وغير ممسوح، وذلك بعد توجيه طلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري، من أجل معاينة الحيازة والتقدم المكسب⁽²⁵⁾، وطبقاً للمادة

03 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 سالف الذكر، يجب طلب فتح التحقيق العقاري الفردي أن:

- يتضمن جميع البيانات المتعلقة بالعقار الخاص من حيث: بيان طبيعته القانونية، مساحته، تاريخ بداية الحياة، الحقوق العينية العقارية التي له، والأعباء التي عليه (إن وُجِدَة). وأيضا يجب أن يتضمن ذات الطلب كل ما يتعلق بهوية صاحب هذا العقار: من حيث الاسم، اللقب، الجنسية، صفة التصرف في ذات العقار (حائز أو مالك فردي أو على الشروع،⁽²⁶⁾...إلخ).
- يُرفق بمخطط طوبوغرافي للعقار، مع بطاقة وصفية⁽²⁷⁾ لذات العقار يعدهما خبير مهندس عقاري، كما يجب أن يرفق، بجميع الوثائق التي من شأنها أن تُثبت لصاحب الطلب حقه في حياة أو ملكية العقار.

- يفتح إجراء التحقيق العقاري الجماعي بموجب قرار الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي (كما أشرنا إليه سابقا)، وطبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 سالف الذكر، يجب أن يتم ضمن هذا القرار تحديد ما يلي:
- المنطقة أو المناطق الإقليمية، التي سيشملها إجراء التحقيق العقاري الجماعي.
- المدة القانونية (15 يوم كاملة على الأقل) التي يجب خلالها أن يقوم الأشخاص المعنية بإيداع ملفاتهم (كل على حدى)، ويجب أن تتضمن هذه الملفات كافة الوثائق المطلوبة منهم بغرض تنفيذ إجراء التحقيق العقاري، وهي نفس الوثائق المطلوبة في إجراء التحقيق العقاري الفردي، والواردة في المادة 03 من نفس المرسوم أعلاه.

- بعد شهر من تاريخ استلام طلب فتح التحقيق العقاري، يُصدر مدير الحفظ العقاري (في حالة طلب تحقيق عقاري فردي)، مُقرّر فتح التحقيق، يتضمن مجموعة من البيانات التي تتعلق بهوية ومهنة المحقق العقاري، موضوع ومهمة المحقق العقاري، وهوية أصحاب العقارات الخاصة محل التحقيق، وتعين العقار أو العقارات المعنية

بالتحقيق، وتاريخ التنقل إلى مكان التحقيق، والذي لا يتجاوز شهر من تاريخ إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري الفردي.⁽²⁸⁾

- ويصدر مدير الحفظ العقاري (في حالة طلب تحقيق عقاري جماعي)، خلال مدة لا تتجاوز شهر ابتداءً من تاريخ تسليمه ملف التحقيق الجماعي، مُقرر يتضمن نفس البيانات التي يتضمنها مُقرر التحقيق العقاري الفردي، إضافة إلى مراجع قرار الوالي.⁽²⁹⁾

- فيما بعد يكون مُقرر التحقيق العقاري (سواءً في حالة التحقيق الفردي، أو في حالة التحقيق الجماعي) محل نشر واسع لمدة 15 يوم قبل تنفيذ إجراء التحقيق، بحيث يجب على مدير الحفظ العقاري أن يقوم بإرسال المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره ملزم بالصاق ذات المقرر بمقر البلدية التي يقع فيها العقار أو العقارات محل التحقيق، وذلك لمدة 15 يوم كاملة قبل الشروع في تنفيذ إجراء التحقيق العقاري.⁽³⁰⁾

ب- الإجراءات الميدانية: تتمثل إجراءات تنفيذ إجراء التحقيق العقاري ميدانياً، في الإجراءات الآتية ذكرها:

- يتم الشروع في عملية التحقيق العقاري، الذي يحتوي على معاينة حق الملكية والحقوق العينية العقارية، والأعباء المثقلة لملكية هذا العقار إن وجدت، وتحديد المساحة مع تعيين الحدود والمحتوى المادي، والرسم البياني للعقار محل التحقيق.⁽³¹⁾

- يقوم المحقق العقاري المختص إقليمياً، بتنفيذ إجراء التحقيق ميدانياً، عن طريق تنقله إلى مكان التحقيق بغرض معاينة العقار المعني، بحضور طالب التحقيق الفردي أو المعني بالتحقيق الجماعي⁽³²⁾، ليقيم بجمع ومعاينة السندات والوثائق التي يقدمها له أصحاب هذه العقارات، وأيضا التصريحات التي يدلون بها أثناء التحقيق في الميدان.

- وفي الأخير، يقوم المحقق العقاري (بعد 15 يوم من تاريخ تنقله إلى العقار المعني

بإجراء التحقيق)، بتحرير محضر مؤقتاً، مسبباً قانوناً، ومبيناً فيه نتائج التحقيق العقاري المؤقت، بعده يتم نشره بمقر البلدية التي يقع فيها العقار محل التحقيق.⁽³³⁾

المحور الثاني: اختتام عملية إجراء التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنها

تنطرق من خلال هذا المحور إلى اختتام عملية التحقيق العقاري والآثار المترتبة عن تحرير المحضر المؤقت للتحقيق العقاري (أولاً) المتضمن النتائج الأولية لإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية، ثم تحرير محضر التحقيق العقاري النهائي والآثار المترتبة عنه (ثانياً)، باعتباره الوثيقة التي من خلالها يتم الترقيم العقاري وتحديد مصير ملكية العقار الذي تمت معاينته.

أولاً: اختتام عملية التحقيق العقاري والآثار المترتبة عن المحضر المؤقت للتحقيق

يجب على المحقق العقاري أن يضع في متناول الجمهور، المحضر المؤقت المتضمن لنتائج التحقيق العقاري، بعد 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحرير المحضر، وذلك بنشره بمقر البلدية التي يقع فيها العقار محل المعاينة لمدة 30 يوم كاملة، حتى يتمكن كل ذي مصلحة من تقديم احتجاجات أو اعتراضات بشأن نتائج التحقيق، خلال الـ 30 يوم المشار إليها أعلاه، فبالإضافة إلى ذلك، كما يلي ذكرهما:

1- عدم وجود أي اعتراض أو احتجاج: يقوم المحقق العقاري في حالة عدم تقديم أي اعتراض أو احتجاج بشأن نتائج التحقيق العقاري، بتحرير محضر نهائي يتضمن النتائج النهائية المتوصل إليها بعد تنفيذ إجراء التحقيق. وفي نفس الوقت، يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار مع تحرير محضر بشأن ذلك، يوقع عليه هو والمحقق العقاري، وفي الأخير يقوم بإتمام المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم حدود العقار ثم يسلمه للمحقق العقاري.⁽³⁴⁾

2- وجود اعتراض أو احتجاج: يقوم المحقق العقاري في حالة وجود أي اعتراض أو احتجاج، بشأن النتائج المتوصل إليها بعد تنفيذ إجراء التحقيق، بدراسة

الاحتجاج والاعتراض المطروح أمامه لتسوية الوضعية إداريا ووديا، عن طريق عقد جلسة الصلح في ظرف أقصاه 08 أيام من تاريخ تقديم الطعن أو الاحتجاج. وإذا اقتضى الأمر، يقوم بالتنقل مرة أخرى إلى عين المكان للمعاينة مجددا⁽³⁵⁾، وبهذا الشأن نميز حالتين وهما:

أ- حالة نجاح جلسة الصلح: تكون جلسة الصلح ناجحة إذا توصل أطراف النزاع إلى الاتفاق فيما بينهم، على تسوية الوضع وديا ونهائيا بشأن النزاع القائم بينهم، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري، بتحرير محضر الصلح، يدون فيه حيثيات جلسة محاولة الصلح والاتفاق المتوصل إليه، ويكون هذا المحضر محل التوقيع من أطراف النزاع والعون المحقق، وبعد ذلك مباشرة يتم استئناف تنفيذ إجراء التحقيق (بعد ما تم توقيفه بسبب وجود الاحتجاج أو الاعتراض) مع مراعاة مضمون الاتفاق الذي بموجبه تم الصلح⁽³⁶⁾، وبعد الانتهاء من تنفيذ إجراء التحقيق المستأنف، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر التحقيق النهائي مع مراعاة نتائج جلسة الصلح.

ب- حالة فشل جلسة الصلح: تكون جلسة الصلح فاشلة، إذا لم يتوصل أطراف النزاع إلى أي اتفاق فيما بينهم، على تسوية الوضع وديا ونهائيا بشأن النزاع القائم بينهم، ففي هذه الحالة، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بتحرير محضر عدم الصلح يدون فيه حيثيات الجلسة، ويكون محل التوقيع عليه على النحو المشار إليه أعلاه. يجب أن يبين المحقق العقاري في محضر عدم الصلح، بأنه يحق للطرف المحتج أو المعارض رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة لفض النزاع، وذلك في أجل أقصاه شهرين كاملين يبدأ سريانها من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح، ويبين أيضا بان إجراء التحقيق موقوف إلى حين صدور حكم قضائي نهائي بشأن النزاع القائم⁽³⁷⁾. يتضح من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 سالف الذكر، بأنه يجب على مدير الحفظ العقاري الولائي، في حالة شهر العريضة الافتتاحية للدعوى

القضائية، أن يقوم بإبلاغ طالب فتح التحقيق العقاري الفردي أو المعني بالتحقيق العقاري الجماعي، وعند الاقتضاء، الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بان العقار (المعني بالتحقيق) محل النزاع حالياً، وبالتالي توقف إجراءات تنفيذ إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي يفصل نهائياً في النزاع القائم.

نشير إلى أنه، طبقاً للمادة 19 من نفس المرسوم، إذا لم يقيم الطرف المحتج أو المعارض بشهر عريضة افتتاح الدعوى، خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ انقضاء المدة القانونية (المحددة بشهرين) لرفع الدعوى، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإبلاغه بذلك، وفي نفس الوقت، يتم استئناف إجراءات تنفيذ إجراء التحقيق بغض النظر عن الاحتجاجات أو الاعتراضات المطروحة أمامه.⁽³⁸⁾

ثانياً: محضر التحقيق العقاري النهائي والآثار المترتبة عنه

يجب على المحقق العقاري، بعد تحرير محضر نهائي لنتائج النهائية المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري، أن يقوم بإرساله (مرفقاً بملف طلب فتح التحقيق العقاري) إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، بغرض دراسته والتحقق من مدى ثبوت الملكية العقارية أو عدم ثبوتها لطالب فتح التحقيق أو المعني به (حسب الحالة)، وبالتالي في النهاية أما صدر مقرر التقييم العقاري أو صدر مقرر رفض التقييم العقاري.

1- صدور مقرر التقييم العقاري في حالة ثبوت الملكية لطالب إجراء التحقيق

أو المعني به: عند التحقيق العقاري، إذا ما ثبت حق الملكية العقارية الخاصة طالب فتح التحقيق العقاري أو المعني به، الذي يمارس الحيازة القانونية طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75 سالف الذكر، على عقار خاص غير ممسوح، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي لعملية التحقيق العقاري، مقرر التقييم العقاري لصالح طالب التحقيق الفردي أو المعني بالتحقيق الجماعي⁽³⁹⁾، ويرسله إلى المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها هذا العقار، بغرض تنفيذ إجراء الشهر في السجل العقاري.

تتمثل وظيفة مُقرّر التقييم العقاري في إشهار الحيازة التي كانت سببا في اكتساب الملكية العقارية الخاصة، فهو مُحَرَّر مُصَرِّح بالملكية يجب إخضاعه لأحكام الشهر العقاري، وكون مقرر إشهار الحيازة لا يرقى إلى مكانة سند الملكية، فهو عبارة عن آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة، فبالتالي يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير بعد إخضاعه للشهر العقاري، تطبيقا لأحكام الأمر رقم 74-75 سالف الذكر.

يتبين من المادة 20 من القانون رقم 02-07 سالف الذكر، بانه، يقوم المحافظ العقاري، بعد تنفيذ إجراء الشهر للحقوق العينية العقارية في السجل العقاري (ضمن البطاقات العقارية المؤقتة)⁽⁴⁰⁾، بإعداد سند الملكية العقارية، وتسليمه لمسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، الذي بدوره يسلم هذا السند للمعني به⁽⁴¹⁾، وفي حالة الشيوخ يتم تسليم سند الملكية إلى أحد المالكين على الشيوخ، أما بناء على تصريح كتابي من طرف المالكون على الشيوخ أو بناء على وكالة موثقة⁽⁴²⁾.

يتم إعداد سند الملكية العقارية وفقا للنموذج القانوني المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 147-08 سالف الذكر⁽⁴³⁾، بحيث يتضمن كل من: البيانات المتعلقة بتعيين المحافظة العقارية المختصة إقليميا بإعداد هذا السند، مع بيانات تعيين دقيق للمالك المعني بهذا السند، وتعيين دقيق ومفصل للعقار محل إجراء التحقيق العقاري وإعداد هذا السند، مع تحديد قيمته النقدية بالأحرف والأرقام، وأيضا تصريح المعني به بانه اطلع على مضمون المادة 18 من القانون رقم 02-07 أعلاه، وفي الأخير إشهاد وإمضاء مع ختم المحافظة العقارية المحرر فيها سند الملكية العقارية⁽⁴⁴⁾.

يجب على المحافظ العقاري، إفراغ سند الملكية في وثيقة رسمية⁽⁴⁵⁾، ثم إخضاعه للتسجيل لدى مصالح الطابع والتسجيل المختصة إقليميا بغرض منحه تاريخ ثابت، وأيضا تحصيل حقوق الخزينة العامة عن طريق دفع رسوم التسجيل والضريبة على العقار محل التحقيق⁽⁴⁶⁾، ثم إخضاعه للشهر العيني في السجل العقاري، وفقا لأحكام قوانين الشهر العقاري لاسيما الأمر رقم 74-75 أعلاه.

باعتبار سند الملكية المسلم بناء على إجراء معاينة حق الملكية، يرقى إلى مكانة سند الملكية العقارية، يتم شهره وفقا لنظام الشهر العيني، أي يتم شهره ضمن بطاقات عقارية عينية في السجل العقاري من أجل إعلام الغير بالوضعية القانونية الجديدة التي آل إليها العقار محل تحرير سند الملكية بشأنه، حتى ينتج أثره العيني مع تمكين المالك من الاحتجاج به في مواجهة الجميع، وبالتالي التصرف فيه ماديا وقانونيا.

2- صدور مقرر رفض التقييم العقاري في حالة عدم ثبوت الملكية لطالب إجراء

التحقيق العقاري أو المعني به: عند الاختتام من عملية التحقيق العقاري، إذا تبين عدم ثبوت الملكية العقارية لطالب التحقيق أو المعني به، يُصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي لعملية التحقيق العقاري، مقرر رفض التقييم العقاري في حق طالب التحقيق الفردي أو المعني بالتحقيق الجماعي⁽⁴⁷⁾، ويرسله إلى المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها هذا العقار، بغرض إخضاعه للشهر في السجل العقاري.

يجب على مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، أن يقوم بإبلاغ مقرر رفض التقييم للمعني به، خلال 06 أشهر على الأكثر من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري، يكون مقرر رفض التقييم العقاري قابل للطعن فيه في أجل المحدد قانونيا للطعن في القرارات الإدارية، وفقا لأحكام القانون رقم 08-09 سالف الذكر⁽⁴⁸⁾.
نشير إلى أنه، وفقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 02-07 سالف الذكر، في كل مرة يتم فيها الانتهاء من عملية تنفيذ إجراء التحقيق العقاري، يمسك علي مستوى مديريةية الحفظ العقاري، ملف يتضمن كل الوثائق التي تم جمعها أو إعدادها أثناء تنفيذ إجراء التحقيق العقاري بمختلف مراحل إداريا وميدانيا، إضافة إلى، أما مسك نسخة من سند الملكية (في حالة ثبوت حق الملكية لطالب فتح التحقيق أو المعني بالتحقيق الجماعي)، أو مقرر رفض التقييم العقاري (في حالة عدم ثبوت حق الملكية العقارية). يتم ترتيب جميع ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.

خاتمة:

في الأخير يتضح لنا، من خلال الدراسة التي قمنا بها في بحثنا هذا، بأنه: رغم أنه تم تكريس قانون التحقيق العقاري بغرض استدراك نقائص وتصحيح عيوب عقد الشهرة، المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83-352 سالف الذكر، وتطهير الملكية العقارية الخاصة، حتى يتمكن حائز أو مالك العقار غير المسحوق بعد، من الحصول على سند ملكية يسمح له بالتصرف في العقار، باعتباره المالك الحقيقي، إلا أنه تبقى آلية التحقيق العقاري آلية قانونية غير مباشرة ذات فعالية نسبية، وذلك باعتبار أن إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية إجراء اختياري وليس إلزامي، وهذا الأمر في حد ذاته لا يساهم إلا نسبيا في تطهير ملكية العقار الخاص، وبالتالي عدم إمكانية استغلاله استغلالا مشروعاً وفعالاً في تشجيع وتطوير عملية الاستثمار فيه من كل الجوانب (الفلاحي، العقاري، الصناعي).

ورغم أن إجراء التحقيق العقاري ساهم بقدر كبير في تسوية وضعية العديد من العقارات، التي يحوز أصحابها على سندات تثبت الملكية لهم، ورغم أن هذا الإجراء ساهم بدوره في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مقارنة بعقد الشهرة، إلا أن ذلك غير كافٍ لتحقيق الهدف الرئيسي المراد بلوغه من تكريس إجراء التحقيق العقاري، ألا وهو تسهيل وتسريع تطهير الملكية العقارية الخاصة، خاصة أن الإجراءات المتبعة لتنفيذ إجراء التحقيق العقاري إجراءات طويلة نوعاً ما، وخير دليل على ذلك الكم الهائل من ملفات طلب فتح إجراء التحقيق العقاري المودعة، لدى مديرية الحفظ العقاري، التي لم يتم دراستها لحد الآن.

رغم أن الهدف الرئيس من تكريس إجراء التحقيق العقاري هو تسهيل وتسريع تطهير الملكية العقارية الخاصة، حتى يتمكن الحائز أو المالك من الاحتجاج بملكيته واستغلالها استغلالاً مشروعاً ومنع المضاربة العقارية غير المشروعة، إلا أنه نلاحظ بأن تحقيق ذلك أصبح بعيد المدى، خاصة أن المشرع اسند مهمة تنفيذ إجراء

التحقيق العقاري إلى هيئة إدارية عمومية، فمن الأفضل لو اسند ذلك لهيئتين أو أكثر، وحذا أن يشارك الخواص والقضاة في ذلك، لتفادي تكس الملفات غير المدروسة والتقليل على الأقل من النزاعات المتعلقة بإجراء التحقيق العقاري.

فلتفادي هذه السلبيات وجعل إجراء التحقيق العقاري فعالا، **نقترح** ما يلي:

- توعية الشعب بأهمية إجراء التحقيق العقاري، عن طريق حملات توعية أو الإشهار به سمعيا وبصريا، مع حثهم على تقديم طلبات إجراء التحقيق العقاري باعتباره إجراء اختياري.

- توفير الإمكانيات البشرية والمادية، التي من شأنها أن تحقق الهدف من تكريس إجراء التحقيق العقاري.

- استغلال التكنولوجيا والإعلام الآلي، خاصة للتواصل فيما بين الجهات المكلفة بتنفيذ إجراء التحقيق العقاري إداريا وميدانيا، من أجل تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة.

- عدم الاعتماد بالدرجة الأولى على إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، بل يجب التركيز أكثر على عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، بغرض توفير إمكانيات بشرية ومادية أكثر لها حتى يتم تسهيل وتسريع تنفيذها، وذلك باعتبار أن المسح العقاري آلية قانونية مباشرة في تطهير الملكية العقارية الخاصة.

- العمل على تكريس آلية (أو آليات) قانونية أخرى، التي من شأنها أن تساهم بصفة جدية وفعالة في تسريع عملية المسح وتطهير الملكية العقارية الخاصة.

- تخلى الدولة على احتكارها لإجراء التحقيق العقاري، بحيث تقوم بتحويل قانونيا بعض من مهام تنفيذ إجراء التحقيق العقاري للخواص، بعد ما كانت مهمة إجراء التحقيق مخولة لمديرية الحفظ العقاري وحدها، وذلك من أجل تسهيل وتسريع دراسة الملفات الكثيرة المتعلقة بالتحقيق العقاري، وبالتالي تسهيل وتسريع تنفيذ



إجراء التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية الخاصة.

- مراجعة القانون رقم 02-07 سالف الذكر، والمرسوم التنفيذي له، بغرض تعديله وإتمامه، من أجل تنظيم محكم لإجراء التحقيق العقاري، سواء من حيث وضع شروط وإجراءات صارمة لتسهيل وتسريع تنفيذ هذا الإجراء، مع تفادي كثرة النزاعات التي تنشأ بشأن تنفيذه، أو على الأقل التقليل منها أو تسهيل وتسريع حلها.

الهوامش والمراجع:

- (1)- المرسوم التنفيذي رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي و1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج. ر. ج، العدد 21، الصادر في 24 ماي و1983، (ملغى).
- (2)- من الناحية العملية: تم سابقا تحرير بعض عقود الشهرة على عقارات تم مسحها ويجوز ملاكها دفاتر عقارية تثبت ملكيتهم لهذه العقارات، وإضافة إلى ذلك، لجأ معظم المواطنين إلى تحرير عقود الشهرة تهربا من الإجراءات الشكلية، التي يفرضها القانون في العقود الرسمية الواردة على العقار، نشأت عنها عدة منازعات خاصة انه قد امتد تحريرها ليشمل الأملاك الوطنية الخاصة.
- (3)- جملة دوار ومرامية حمة، أهداف التحقيق العقاري بين الإطار النظري والتطبيقي، مداخلة تم إلقاؤها في الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، من 27 إلى 28 أفريل 2011، ص ص 03-05.
- (4)- القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج. ر. ج، العدد 15، الصادر في 28 فبراير 2007.
- (5)- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ر. ج، العدد 26، الصادر في 25 ماي 2008.
- نصت المادة 24 من نفس المرسوم، على ما يلي: "دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، يلغى المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 ماي وسنة 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية"
- (6)- نقلا عن مزوار قدور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهادات للدراسات القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تلمسان، المجلد 08، العدد 01، الصادر في 2019، ص 85.
- (7)- نقلا عن عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومو للنشر والطبع والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2014، ص ص 125، 126.
- (8)- نصت المادة 05 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر، على ما يلي: "يحتوي التحقيق العقاري على ما يلي: معاينة حق الملكة العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقلة بها إن وجدت. - تحديد المساحة ووضع معالم



الحدود. - تحديد المحتوى المادي. - تمثيل العقارات في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري. تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

(9)- نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، سالف الذكر، كما يلي: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة عند أي مصالح أخرى".

(10)- انظر التعريف العام لإجراء التحقيق العقاري الوارد في التعلية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، ص 01.

(11)- نصت المادة 01/06 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر، على أنه: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت".

(12)- نصت المادة 02/06 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر، على ما يلي: "غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصحة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية".

(13)- نصت المادة 07 من القانون رقم 02-07 سالف الذكر، على أنه: "في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد اخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية".

(14)- بيوت نذير، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، الجزء 03، عدد خاص، الجزائر، 2010، ص 25.

(15)- نصت المادة 02 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر، على أنه: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية. يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

(16)- نذكر من بين هذه العقود: تلك العقود التي تم تحريرها من طرف قضاة المحاكم الشرعية في الجزائر ابان الاستعمار الفرنسي، وأيضا العقود المحررة طبقا للتشريع الفرنسي المطبق إلى غاية صدور الأمر رقم 70-91 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الرجوع إلى محمود عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص 315.

(17)- وهو نفس ما ذهبت إليه المذكرة رقم 2696 تتعلق بالبنيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، صادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 13 مارس 2012.

(18)- نصت المادة 03 من القانون رقم 02-07 سالف الذكر، على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

(19)- أمام غياب تعريف قانوني للحيازة، يجب علينا الرجوع إلى التعريف الفقهي، عرف جانب من الفقه الحيازة بانها: "وضع فعلي أو واقعي يتسلط بمقتضاها الشخصي على الشيء تسلطا فعليا بصفته مالكا للشيء أو صاحب حق عيني

عليه، وهي بذلك ليست بحق عيني أو شخص، بل هي ليست بحق أصلاً، وإنما تعد سبباً لكسب الحق"، نقلاً عن الأستاذ عبد القادر السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، الجزء التاسع، المجلد الثاني، 2000، ص 785.

وعرف جانب آخر من الفقه، الحيازة بأنها: "مجرد سلطة فعلية (واقعية)، وهذه السلطة التي يباشرها الشخص على الشيء قد تكون مستمدة من أي حق فيأرسها صاحب الحيازة بوصفه مجرد حائز حما في هذه الحالة الأخيرة كما ولو كان صاحب حق بالفعل على الشيء"، نقلاً عن زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، لبنان، الطبعة الثانية، د س ن، ص 247.

(20) - تعتبر الحيازة قانونية في حالة توافرها على العنصر المادي والعنصر المعنوي مجتمعان، يمثل العنصر المادي في: السيطرة الفعلية (بطريقة مباشرة أو غير مباشرة) على العقار (أو حق عيني عليه) محل إجراء التحقيق العقاري. ويمثل العنصر المعنوي في: قصد أو نية الحائز في تملك العقار (أو كسب حق عيني عليه) محل إجراء التحقيق العقاري.

(21) - الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).

(22) - نصت المادة 827 من نفس الأمر، على ما يلي: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

(23) - وهو نفس ما جاء في المذكرة رقم 3569 المتعلقة بإثبات واقعة الحيازة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12 جويلية 2010.

(24) - نصت المادة 01/04 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر، على ما يلي: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية".

(25) - نصت المادة 02/04 من نفس القانون، على ما يلي: "توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً".

(26) - نشير إلى أنه، في حالة طلب فتح تحقيق عقاري فردي على عقار مملوك على الشيوع، يجب أن يتضمن الطلب البيانات المتعلقة بكل الشركاء في العقار على الشيوع، كما يجب إرفاق الطلب بالبريضة إذا كان العقار محل التركة، وذلك بغرض إثبات حقوق الورثة.

(27) - نصت المادة 03/04 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، سالف الذكر، على ما يلي: "تبين البطاقة الوصفية، المذكورة في المادة 03 أعلاه، الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وكذا أسماء الشاغلين المجاورين".

(28) - المادة 07 من نفس المرسوم. انظر أيضاً: التعليمة رقم 03 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 27 سبتمبر 2008.

(29) - المادة 09 من المرسوم رقم 147-08، سالف الذكر.

(30) - نصت المادة 08 من نفس المرسوم، على أنه: "يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقرر بلديته، لمدة خمسة عشر (15) يوماً، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان". وهو نفس ما جاء في التعليمة رقم 03 سالف الذكر.

(31) - المادة 05 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر.

- (32)- نصت المادة 01/11 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، سالف الذكر، على أنه: "يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان، ويشرع في معاينة، العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني".
- (33)- نصت المادة 08 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر، على أنه: "يخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع. يجوز لكل شخص يحوز سندا أو لديه معلومات حول العقار محل التحقيق العقاري، التقرب من المحقق العقاري، التقرب من المحقق العقاري مع جميع، عند الاقتضاء، كل الوثائق الواجب تقديمها أثناء التحقيق...". في حين نصت المادة 10 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر، على أنه: "يتلقى المحقق العقاري، في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الحقائق والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته".
- (34)- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، سالف الذكر.
- (35)- نصت المادة 14 من نفس المرسوم، على أنه: "إذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات. يقوم المحقق العقاري، عند الاقتضاء، بتنقل جديد إلى عين المكان".
- (36)- نصت المادة 15 من نفس المرسوم، على ما يلي: "يجرر المحقق العقاري، إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق، في الحين، محضر الصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 أعلاه، أخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح".
- (37)- المادة 16 من نفس المرسوم.
- (38)- نصت المادة 19 من نفس المرسوم، على أنه: "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني به. يستمر التحقيق العقاري إذن، طبقا لأحكام المادة 13 أعلاه، دون اخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار".
- (39)- المادة 15 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر.
- (40)- نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي، رقم 147-08، سالف الذكر، على أنه: "يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة". يتكون السجل العقاري المسسوك من طرف المحافظ العقاري في التشريع الجزائري من: بطاقات عقارية عينية وبطاقات شخصية مع بطاقات عقارية شخصية، هذه الأخيرة عبارة عن بطاقات عقارية ممسوكة من طرف المحافظ العقاري مؤقتا (إلى غاية تعميم عملية المسح العقاري على كامل التراب الوطني)، بغرض تنفيذ إجراء الشهر الشخصي، بحيث يتم ضمنها تدوين التصرفات والحقوق العينية العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في الأراضي غير المسوكة بعد.
- (41)- نصت المادة 16 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر، على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري. ويعد، أثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني...".
- (42)- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، سالف الذكر.
- (43)- نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، سالف الذكر، بأنه: "يعد المحافظ العقاري على أثر إشهار مقرر التقييم العقاري، سند الملكية، يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم".
- (44)- انظر الملحق المرفق بنفس المرسوم، الصفحة الأخيرة منه.

- (45)- تنقضي المادة 324 من الأمر رقم 58-75، سالف الذكر، بوجوب إضفاء الصيغة الرسمية على جميع العقود والوثائق المبرمة بشأن العقوق والتصرفات العقارية، ولا تعتبر باطلة بطلان مطلق عديمة الأثر القانونية.
- (46)- تنقضي المادة من القانون رقم 105-76، مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج. ر. ج، العدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1976، (المعدل والمتمم)، بانه، يجب تسجيل الحقوق والتصرفات القانونية العقارية بغرض منحها تاريخ ثابت وتحديد الوعاء العقاري للدولة، إلى جانب، تحصيل الحقوق المالية للخرينة العامة في حالة فتح تحقيق فردي، أما في حالة فتح تحقيق جماعي، يتم الإعفاء من دفع رسوم التسجيل طبقا للمادة 06/313 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008)، عن طريق دفع رسوم التسجيل مع دفع الضريبة على العقار.
- (47)- المادة 01/17 من القانون رقم 02-07، سالف الذكر.
- (48)- نصت الفقرتين 02 و 03 من المادة 17 من نفس القانون، على أنه: "يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الأجل المقرر قانونا. يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه".