



جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مخبر القانون العقاري و البيئة



مجلة القانون العقاري و البيئة

مجلة علمية محكمة سداسية تعنى بالدراسات القانونية

تصدر عن مخبر القانون العقاري و البيئة



مجلة سداسية العدد 2018/10 ردمد 1225 – ISSN2335

موقع مخبر القانون العقاري و البيئة: drfe.univ-mosta.dz
صفحة المخبر على الفيسبوك: www.facebook.com/مخبر القانون العقاري و البيئة
صفحة المجلة على الفيسبوك: www.facebook.com/مجلة القانون العقاري و البيئة



جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم
كلية الحقوق و العلوم السياسية
مخبر القانون العقاري و البيئة



مجلة القانون العقاري و البيئة

مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية
تصدر عن مخبر القانون العقاري و البيئة
جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم
الجزائر

العدد العاشر

يناير 2018

ردمد 1225 – 2335 ISSN

الرئيس الشرفي للمجلة

الأستاذ الدكتور زهدور محمد

مدير مخبر القانون العقاري و البيئة

مدير المجلة

الدكتور حيتالة معمر

مدير التحرير

الأستاذ الدكتور زهدور السهلي

توجه جميع المراسلات إلى العنوان التالي :

مخبر القانون العقاري و البيئة

كلية الحقوق و العلوم السياسية – جامعة مستغانم

للتواصل مع المجلة

الهاتف : 045 20 67 59

البريد الإلكتروني: umab.drfe@yahoo.fr

موقع مخبر القانون العقاري و البيئة : drfe.univ-mosta.dz

صفحة مخبر القانون العقاري و البيئة على الفايسبوك : www.facebook.com/mkber.cadon.eqari.ubienne

صفحة المجلة على الفايسبوك : www.facebook.com/mjla.cadon.eqari.ubienne

اللجنة العلمية للمجلة

- 1) الأستاذ الدكتور زهدور محمد جامعة وهران
- 2) الأستاذ الدكتور مروان محمد جامعة وهران
- 3) الأستاذ الدكتور حاشي يوسف جامعة عين تموشنت
- 4) الأستاذ الدكتور العربي شحط عبد القادر جامعة وهران
- 5) الأستاذ الدكتور زهدور سهلي جامعة وهران
- 6) الأستاذ الدكتور مزيان محمد أمين جامعة مستغانم
- 7) الأستاذ الدكتور بن عزوز بن صابر جامعة مستغانم
- 8) الأستاذ الدكتور بنقنيش عثمان جامعة مستغانم
- 9) الدكتورة قماري نضرة جامعة مستغانم
- 10) الأستاذ الدكتور باسم شهاب جامعة مستغانم
- 11) الأستاذ الدكتور بوسماحة الشيخ جامعة مستغانم
- 12) الدكتور ساجي علام جامعة مستغانم
- 13) الدكتورة حبار أمال جامعة وهران
- 14) الدكتور داودي إبراهيم جامعة وهران
- 15) الدكتور بلغول عباس جامعة وهران
- 16) الدكتور عباس الطاهر جامعة مستغانم
- 17) الدكتور عباس جمال جامعة مستغانم
- 18) الدكتورة عباس دربال سورية جامعة مستغانم
- 19) الدكتور حيتالة معمر جامعة مستغانم
- 20) الدكتور براء منذر كمال عبد اللطيف جامعة تكريت - العراق
- 21) الدكتور دريس لكريتي جامعة مراكش - المغرب
- 22) الدكتور خليل درويش جامعة القاهرة - مصر
- 23) الدكتور عبد الرحمن الشرقاوي جامعة الرباط - المغرب
- 24) الأستاذ الدكتور فاصلة عبد اللطيف جامعة وهران
- 25) OLIVIER LE COUR GRANDMAISON Evry val d'Essonne..... France
- 26) الدكتور عمر بن سعيد جامعة خنشلة - الجزائر

لجنة التحرير

- الدكتور حيتالة معمر
- الدكتورة زهدور كوثر
- الدكتور محمد كريم نورالدين
- الدكتورة زهدور أشواق

شروط النشر في المجلة

ترحب اللجنة العلمية لمجلة - القانون العقاري و البيئة- التي تصدر عن مخبر القانون العقاري و البيئة بمشاركة السادة الأساتذة الباحثين والمحامين و القضاة والموثقين و المحضرين و الباحثين في المجال القانوني بصفة عامة، وتقبل للنشر البحوث الميدانية والتطبيقية والدراسات النظرية المتخصصة في القضايا القانونية، كما ترحب بالدراسات الفقهية الإسلامية منها والوضعية، بهدف نشرها في مجلة المخبر. وفق الشروط التالية :

1- يجب أن تتسم بالأصالة النظرية و الحداثة و الإسهام العلمي الجاد، وأن يتوفر على الشروط العلمية والمنهجية.

2- يجب أن يكتب المقال على آلة الكمبيوتر، باللغة العربية أو اللغة الأجنبية بخط 16 Arabictraditionnel، والهامش بخط 12 ويكون مرفقا بقرص مضغوط على نسخ ثلاث .

3- يجب أن لا يتجاوز عدد الصفحات خمس عشرة صفحة (15) و أن لا يقل عن عشر صفحات (10)، من مقاييس 21- 29 .

4- يجب أن يقدم صاحب المقال، سيرته الذاتية.

5- يجب أن يذكر في آخر كل فكرة مقتبسة، رقم يدل على المؤلف الذي يشار إليه في أسفل كل صفحة بالطريقة الآتية: " لقب واسم المؤلف، عنوان المؤلف، ثم دار الطبع، سنة الطبع، عدد الصفحة المقتبس منها."، وفي نهاية المقال تكتب القائمة الكاملة للمراجع المستعملة مرتبة ترتيبا أبجديا، و محترمة للترقيم المعتمد ضمن المقال.

6- تخضع المقالات المقدمة للتحكيم العلمي من قبل اللجنة العلمية للمجلة، قبل نشرها و تحتفظ اللجنة بحقها في إبداء تحفظات، على مقدم المقال احترامها، كما لها تأخير نشرها أو رفضها كلية، إذا كانت مخالفة لهذه الشروط.

7- إن المقال المرفوض مرتين من قبل اللجنة العلمية للمجلة، خصوصا إذا لم يراع صاحبه تحفظات اللجنة، لا يمكن تقديمه للنشر مرةً ثالثة.

8- يجب أن لا يكون المقال موضوع طلب النشر، قد نشر سابقا، سواء في مجلة جامعية أو مهنية أو غيرها.

ملاحظات هامة

- إن المقالات و البحوث المنشورة بالمجلة لا تعبر إلا عن رأي صاحبها، و يتحمل وحده صحّة المعلومات الواردة فيها، و لا تتحمل المجلة أية مسؤولية قانونية، خاصة فيما يخص المساس بحق الملكية الفكرية .
- ترتيب المقالات و البحوث يخضع لاعتبارات علمية و فنية .
- لا ترجع المقالات إلى أصحابها سواء نشرت أم لم تنشر .

فهرس

كلمة العدد

السيد مدير المجلة الدكتور حيتالة معمر.

- د/ بن بدرة عفيف..... حكم التعسف في إنهاء عقود مقاولات البناء و الأشغال العمومية العقارية.....ص10.
- د/ لعيمش غزالة..... دور الإدارة في تحقيق التنمية المستدامة.....ص26.
- د/ بن عيسى قدور.....الصلاحيات البيئية للجماعات الإقليمية.....ص37.
- ط.دة/ مهدي نوال و د/ حيتالة معمر..... إلزامية التأمين الفلاحي ضمان لإستمرارية الإستثمار في العقار الفلاحيص61.
- ط.د/ سلام عبد الرحمان..... التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة.....ص75.
- ط.دة/ فواجي كوثر..... الحيازة و أثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري.....ص90.
- ط.دة/ دهيليس رجاء و د/ حيتالة معمر..... واقع الخبرة القضائية امام القضاء الجزائري.....ص112.
- ط.دة/ سلاف نعيمة..... التهديدات البيئية وأثرها على واقع الأمن الانساني في إفريقيا(دراسة حالة التدخل العسكري لحلف الشمال الأطلسي على ليبيا).....ص123.
- ط.د/ بلماحي محمد.....الأمن البيئي و إشكالية التنمية المستدامة في التشريع الجزائري.....ص138.
- ط.د/ لوزي خالد.....ضوابط التفرقة بين إيجار المحل التجاري و إيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة.....ص159.

-ط.د/ لتمام يوسف إجراءات محاكمة
مرتكبي الجرائم البيئية أمام المحكمة الجنائية الدولية ص 174
-BENAISSA DJOUMI..... Les crimes contre
l'environnement.....p. 189.

كلمة العدد

بسم الله الرحمن الرحيم

تمر السنة الخامسة على إنشاء مجلة القانون العقاري و البيئة وفي عددها العاشر الذي احتوى على مقالات مهمة جدا تتنوع بين موضوعيها الرئيسيين العقار و البيئة.

تجدون في هذا العدد مقالات عن التأمين الفلاحي و عن دور الإدارة في تحقيق التنمية المستدامة بالإضافة إلى مقالات خاصة مقاولات البناء و الأشغال العمومية العقارية، التقادم المكسب لكسب الملكية العقارية بالتقادم و الخبرة القضائية، بالإضافة إلى التحقيق العقاري و إيجار المحل التجاري.

أيضا احتوى هذا المقال على مقالات تتعلق بالجانب الدولي فيما يخص التهديدات البيئية والجرائم البيئية.

لهذا لا يسعني إلا أن أتقدم إلى جميع الأعلام المساهمين في هذا العدد من اساتذة وطلبة وأدعو بقية الباحثين إلى إيداع مقالاتهم بالمجلة.

السيد مدير المجلة

د/ حيتالة معمر

التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

*L'enquête immobilière comme un mécanisme
pour perpétuer la propriété immobilière
Privée*

سلام عبد الرحمان

طالب دكتوراه

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مخبر القانون العقاري و البيئة

جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

تاريخ الإيداع 2017/09/04

تاريخ القبول 2017/10/27

ملخص:

ظهر إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في سنة 2007 بموجب قانون 02/07 و ذلك لتأخر عقد الشهرة في عملية مسح الأراضي العام و نظرا لعدم مصداقية التصريحات التي كانت تتم أمام الموثق دون أداء اليمين .
زد إلى ذلك فإجراء تحقيق العقاري جاء من أجل إعانة المستثمرين و النهوض بالبلد من الحالة التي كان عليها إلى العصرية .

الكلمات المفتاحية:

العقار- إجراءات التحقيق-عقد الشهرة-قانون 02/07-مرسوم تنفيذي-قانون مدني -موثق -مدير الحفظ العقاري-محقق -الحيازة-سند-ملكية-صلح-عدم صلح-إعتراضات.

Resume :

Un droit de propriété immobilière et une enquête sur titre de propriété ont été menés en 2007 en vertu de la loi 07/02 et ont retardé la tenue de l'achalandage dans l'arpentage public et en raison du manque de fiabilité des déclarations faites avant l'assermentation. En outre, l'enquête immobilière est venue afin d'aider les investisseurs et de promouvoir le pays de la situation qui était à la modernité.

Mots clés:

Propriété – mesure d’instruction – Contrat de bonne volonté – Loi 07/02 – Décret executif – Droit civil –notaire – Dépositaire de biens immobiliers – Enquêteur – Acquisition – Titre – Propriété – arrangement – NonRèglement – Objections.

مقدمة:

تعد الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة و عاملا فعالا للإستثمار لذا نجد معظم الدول قامت بتنظيم هذا المجال بما يتماشى مع سيادتها.

أما في الجزائر فقد كانت الوضعية لا يرثى لها و غير دقيقة بداية من نظام الشهر الشخصي و الذي لا يسمح بالضبط الدقيق للبطاقات العقارية و صولا إلى إلالنظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹ كنظام عصري للحفاظ العقاري المعتمد على العقار .

و بهذا النظام ظهرت الخلية الأولى للشروع في التطهير العقاري لكامل التراب الوطني و ذلك بإعداد و تسليم دفاتر عقارية للمالكين.

¹-أمر 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

إلا أنه نتيجة للمشاكل التي واجهت هذا الأمر صدر مرسوم تنفيذي في 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي يتضمن تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي¹ حسب المادة 113 منه.

ضف إلى ذلك أن معظم البلديات و القرى إنتقلت ملكية الأراضي فيها للمالكين عن طريق الحيازة

دون أي سند يثبت الملكية²، مما أدى بالمشروع الجزائري في 1983 بإصدار مرسوم 83-352

الذي يتعلق بإعداد عقد الشهرة³.

لكن عاد المشروع الجزائري في 2007 بإصدار قانون يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية و هذا المعالجة تأخر عملية مسح الأراضي و الثغرات التي شبت عقد الشهرة الذي كان معمول به منذ 1983 أي جاء بنظام جديد⁴.

ففي عقد الشهرة كانت العقارات التي لم يشملهم المسح عن طريق إجراءات بسيطة و في مدة مقبولة

يتحصلون على سندات الملكية من طرف الموثق المختص إقليميا⁵.

و إنطلاقا من قانون 2007 تظهر الإشكالية:

فيما يكمن النظام القانوني لإجراء التحقيق العقاري؟

وهل هو فعال في تطوير الملكية العقارية الخاصة؟

و هذا ما سوف ندرسه في نقطتين:

أولا: مفهوم إجراءات التحقيق العقاري

1-مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.

2-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 34-35.

3-مرسوم 83-352، مؤرخ في 21/05/1983، يبين إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية العقارية، جريدة رسمية، عدد 21، الصادرة في 24/05/1983.

4-قانون 2007، مؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، عدد 15، الصادرة في 28/02/2007.

5-نعيمه حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 124.

ثانيا: إجراءات التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنه.

أولا: مفهوم إجراءات التحقيق العقاري:

الملكية العقارية نوعان منها الخاصة التي تكون بين الأفراد و العامة التي تعود للدولة و قد حاول المشرع في المرسوم 83-1352¹ السالف الذكر أن ينظم الحقوق العقارية التي تكون محلا للحيازة²

ونتيجة لمحدودية عقد الشهرة قام المشرع الجزائري كما ذكرنا أنفا إلى إصدار قانون 02-07³، و بعد سنة من إصدار هذا القانون صدر مرسوم تنفيذي رقم 08-147⁴.

و من خلال هذا سوف نقسم هذا الجزء الأول إلى جزأين :

1-محتوى إجراءات التحقيق العقاري

2-الغاية من إصدار هذا القانون.

1-محتوى إجراءات التحقيق العقاري:

لم يعرف المشرع الجزائري هذا الإجراء في قانون 02/07 بل أشار إلى ذلك في المرسوم التنفيذي 147/08⁵.

أ-تعريف إجراءات التحقيق:

من خلال المادة 10 من المرسوم 147-08 نستخلص أن مفومه يتمثل في البحث و التحري عن المعلومات و تلقي معلومات تخص واقعة حيازة عقار محل التحقيق و ذلك لتسليم سند الملكية للمعنيين.

ب-خصائص إجراء التحقيق العقاري:

1- مرسوم 352-83، مرجع سابق.

2-عبد الغني حسونة، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد بوضياف، مسيلقا الجزائر، العدد السادس، بدون سنة، ص530.

3-قانون 02-07، مرجع سابق

4-مرسوم تنفيذي 147-08، مؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد، 26، الصادرة في 2008/05/25.

5-أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147-08، مرجع سابق.

-تدخل مدير الحفظ العقاري لضمان معاينة ملكية عقار عن طريق التحقيق العقاري خلافا لعقد الشهرة¹.
-يضمن تطبيق إجراءات التحقيق العقاري في العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل مارس 1961 و يتم إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري الذي يتم من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا و يتم تسلمه من طرف مدير الحفظ العقاري خلافا لعقد الشهرة الذي يعد و يسلم من طرف الموثق و هذا ما أكدته المادة 16 من قانون 07-202².

و لإجراء التحقيق العقاري لا بد من أن يكون العقار بلا سند ملكية أو حرر بشأنه سند ملكية قبل مارس 1961، و أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة و أن لا يكون خضع لعمليات المسح الأراضي ولا بد أن يكون خاضع للحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية، و أن لا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح، كما لا بد أن تسري عليها مدة معينة لإكتساب الحقوق العينية من تقادم طويل و قصير المذكورين في المادة 827 و 828 من القانون المدني³.

2-الغاية من إصدار قانون التحقيق العقاري:

يعتبر من أهم الدوافع المؤدية بالمشروع الجزائري إلى إستحداث هذا القانون هي تلك السلبات التي التي خلفها عقد الشهرة و كذا السرعة و السطحية التي شبت عقد الشهرة و التأخر في عملية مسح الأراضي و دور المحدود للموثق.
أ-دور المحدود للموثق:

تنص المادة 02 و 03 من المرسوم 83-352 أن عقد الشهرة المخول القانوني لإعداده هو الموثق و يأخذ صفة القاضي في قبوله أو رفضه للملف و نظرا لعدم معاينة الواقعة المادية للحيازة هذا ما يجعل من إجراءاته تفتقر للدقة، زد على ذلك عدم وجود رقابة إدارية على الموثق أثناء

1- محمود عبد العزيز، القيد في السجل التجاري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2013، 1-2014، ص48.

2- أنظر المادة 16 من قانون 02/07 مرجع سابق.

3- الأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

إعداد عقد الشهرة كونه يكتفي بتصريحات صاحب الطلب و شهادة الشهود غير خاضعة لأداء اليمين¹.

ب-المشاكل المتولدة عن عقد الشهرة:

مرسوم 83-352 تولدت عنه عدة مشاكل هذا ما أدى إلى فشله و خلال المدة من 2002-2007 كانت نسبة القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا و مجلس الدولة المتعلقة بعقد الشهرة 100/07 و كان سببها الإستلاء على أملاك الدولة و مجموعاتها الإقليمية².

زد إلى ذلك المنازعات التي تثور بين الورثة على أساس أن عقد الشهرة إستغل بطريقة غير شرعية و ذلك في حالة مطالبة عقد الشهرة بهدف إستبعاد الورثة من التركة³.

ج-تأخر عملية مسح الأراضي العام:

قلة و ندرة الإمكانيات البشرية و المادية كانت سببا في اللجوء إلى سياسة عقارية أخرى إلى غاية إستكمال عملية مسح الأراضي العام كمرحلة إنتقالية من النظام الشهر الشخصي إلى النظام الشهر العيني⁴.

و المشرع الجزائري في 2007 من خلال إصدار قانون 07-02 كان المغزى منه معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و هذا ما أكدته المادة الأولى منه :

(يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقية ع طق تحقيق عقاري).

كما جاء في التقرير التمهيدي حول مشروع هذا القانون في أفريل 2006 أن المبادرة جاءت في سياق التحويل التنموي السريع الذي شهدته البلاد في مختلف الميادين و كذا ضرورة مواكبة الأطر التشريعية الأخرى الصلة بالعقار و سياسة الإستثمار و القروض⁵.

1-محمودي عبد العزيز،مرجع سابق،ص215.

2-صويلح بوجعة،دراسة في القانون 07-02،مؤرخ في 2007/02/27،مجلة الفكر البرلماني العدد16،ماي2007،ص10.

3-ليلي لبيض،منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراة،كلية الحقوق،جامعة محمد خيضر،بسكرة،2011-2012،ص87.

4-سماعيل شامة،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دراسة وصفية و تحليلية،دار هومة،الجزائر،2003،ص129.

5-محمودي عبد العزيز،مرجع سابق،ص290.

و عليه فإن المشرع الجزائري فعل كل ما يلزم من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من خلال قانون 02-07 فجاء بهذا القانون لمعالجة سلبيات التي خلفها عقد الشهرة و هذا ما أكده مشروع عرض أسباب القانون 02-07 بأن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري يكمن في المساويء الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المرسوم 83-352¹.

فعقد الشهرة كان يتميز بالسرعة و بساطة إجراءاته إذ يتم بطلب من طالبه و بحضور شاهدين الذي يأتي بهم من طالب عقد الشهرة و لعدم مصداقية التصريحات المقدمة من

طالب عقد الشهرة و الشهود جاء قانون 02-07 لتدارك مجمل النقائص و لمعالجة

هذه السلبيات عن طريق التحقيق العقاري و ذلك من تنقل أعوان المحافظة العقارية لإجراء التحقيقات و التحريات بهدف الوصول إلى تسليم سندات الملكية العقارية للمعنيين.

إن تحقيق هذا الهدف يتطلب سياسة عقارية فعالة للوصول إليها ببدل مجهودات مضاعفة من طرف الدولة و هذا ما حاول المشرع الجزائري تجسيده في إطار قانون 02-07.

زد على ذلك فإن الجزائر تريد الاندماج في المنظمة العالمية للتجارة و أن إندماجها يترتب عنه إستقرار المستثمرين الأجانب عن طريق شراء ملكيات خاصة لها سندات مشبثة

لإستقرار المعاملات التجارية و دعما للإستثمارات الوطنية و الأجنبية².

و نظرا لأن عملية مسح الأراضي تمس المراكز القانونية لحقوق الأفراد حول ملكيتهم العقارية و الحقو العينية المتعلقة بها³، و مادام المسح عمل في يقوم به أعوان المسح الأراضي التابعون للولاية⁴ و حسب نص المادة 02 فقرة 02 من قانون 02-07 فإن إجراء التحقيق العقاري يشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات الملكية أو التي

1- عمر حمدي باشا، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 128.

2- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 50.

3- لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2012، 1-2013، ص 18.

4- مجيد خلفوني، العقار في قانون الجزائر، دارالخلدون للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 140.

حررت بشأنها سندات ملكية قبل مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية¹.

ثانيا: إجراءات التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه:

بالعودة إلى ما ذكرنا في الجزء الأول نجد أن المشرع الجزائري جاء بمجموعة من الإجراءات لمعينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري كما أن كل تشريع و له نقص لأنه فكر إنسان و ليس قرآن و هذا ما يظهر منازعات و هذا ما سنتطرق إليه في هذا الجزء من خلال دراسته في قسمين:

1- إجراءات التحقيق العقاري

2- المنازعات الناتجة عن طريق التحقيق العقاري

1- إجراءات التحقيق العقاري:

للجوء إلى إجراءات التحقيق لابد من مجموعة من الإجراءات منها ما يقوم بها صاحب الطلب و منها ما تعود لمديرية الحفظ العقاري.

أ- الإجراءات التي يقوم بها صاحب الطلب:

يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي حائز بمفهوم المادة 823 من القانون المدني التي تنص على مايلي:

(الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتثبت خلاف ذلك).

و عليه فإن الشخص الطبيعي أو المعنوي حائزاً أو مالكا لسند الملكية قبل مارس 1961 له الحق طلب فتح تحقيق عقاري أمام مديرية الحفظ العقاري و ذلك بعد إيداع طلب و يكون هذا الطلب بصفة فردية أو جماعية و يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة هذا الطلب لكي ينتقل لمعينة الملكية العقارية و التحقيق حول مصداقية الحيازة الممارسة من طرف الحائز ، إضافة إلى تلقي تصريحات المعني و أخيرا يجرر المحقق محاضر

¹-قانون 07-02، مرجع سابق.

التحقيق و المتبثة في محضر مؤقت و محضر نهائي حسب الحالة وتنص المادة 06 من قانون 07-02¹، على أنه:

(يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية أو عصرية).

ما يظهر من هذه المادة أن إجراء التحقيق العقاري يتم بصفة فردية في أي وقت بناء على طلب المعني أو بصفة جماعية بموجب قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية.

ففي التحقيق الفردي يوجه الطلب في إستمارة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي و يجب أن يتضمن الطلب حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147²:

-الإسم و اللقب المعني ، إسم الأب و تاريخ و كان ولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب.

-صفة صاحب الطلب إن كان حائزا أو مالكا في الشروع.

-الأعباء التي قد تتقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب ويرفق الطلب ب:

-مخطط طوبوغرافي للعقار به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري.

-كل وثيقة تثبت صاحب الطلب لحقه.

-مقابل تسليم وصل إستيلاء.

أما إذا كان صاحب الطلب له سند محرر قبل مارس 1961 فيضيف سند الملكية هذا ، و عند

إستلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني بالتحقيق لا تشمله الأشغال الجارية

بخصوص عملية مسح الأراضي³.

1-قانون 07-02،مرجع سابق.

2-مرسوم تنفيذي 08-147،مرجع سابق.

3-مسعود رويصات،نظام السجل في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية ،تخصص قانون العقاري،كلية الحقوق،قسم العلوم القانونية،جامعة حاج لخضر،باتنة،2008-2009،ص67.

في حالة قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل شهرين من تاريخ إستيلاء الطلب، ويقوم بإرسال ذلك المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يقوم بإلصاق المقرر بالبلدية لمدة 15 يوم قبل التنقل المحقق العقاري إلى عين المكان و ذلك لإعلام الجمهور و تقديم اعتراضات و إحتجاجات و هذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 08-147¹.

ب- الإجراءات التي يقوم بها مديرية حفظ العقاري:

أما التحقيق بصفة جماعية تبادر الدولة (الولاية و البلدية) بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

و عليه بعد إستلام الملف و قبوله يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر بتعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي على البيانات المذكورة في مقرر فتح التحقيق بصفة فردية².

و تنص المادة 09 / 02 من القانون 07-02 على مايلي:

(يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة).

وعليه فإن تحقيق العقاري يقوم به المحقق العقاري الذي تم تعيينه من قبل مدير الحفظ العقاري

الولائي ويتم تعيينه من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، ويقوم المحقق بعد الإنتهاء من

التحقيق بتحرير محضر مؤقت في غضون 15 يوم على الأكثر من إنتقاله إلى مكان تواجد العقار و يسجل فيه نتائج التحقيق³.

و يتم النشر عن طريق اللصق هذا المحضر في مقر البلدية و ذلك مدة 30 يوما قصد تمكين

1- المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.

2- التعليم رقم 03، مؤرخة في 2008/09/27 تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية و تسليم السندات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة العدل.

3- المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.

كل ذا مصلحة من حقوقه عن طريق تقديم إحتجاجات أو إعتراضات طبقا لنص المادة 02/12 من المرسوم التنفيذي 08-174.

و بعد إنتهاء هذه المدة و عدم تقديم أي إحتجاج يجر المحقق العقاري محضر نهائي الذي يقر ملكية المطالب بها ما لم يتبث عكس ذلك.

بعدها يقوم بانتقال مع مهندس خبير عقاري¹، بحضور صاحب الطلب و على نفقته من أجل وضع معالم وجود العقار و إعداد محضر يكون مرقما بمخطط طوبوغرافي يشير فيه إلى معالم

حدود و رقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري².

بعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق الأولية يرسل محضر المؤقت و المحضر النهائي و جميع الوثائق المتعلقة بهم مرفقا بملف الذي يتعلق بطلب التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري

الولائي قصد إعداد مقرر التقييم العقاري أو رفض التقييم العقاري في حالة ما إذا كانت النتائج سلبية.

و في الحالة الأولى يتم إرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا ليقوم بتنفيذه و ذلك بإشهار و إعداد سند الملكية، و على هذا يعد المحافظ العقاري سند الملكية الذي يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بتسليمه للمعني.

و ما تجدر الإشارة إليه أنه في حالة إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء تحقيق العقاري الفردي ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري أما بالنسبة للسندات المعدة في

إطار الإجراء الجماعي لتحقيق العقار فإنها معفاة من هذا الرسم³.

2- المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري:

قد تثار منازعات أثناء السير التحقيق العقاري و الجهة المختصة في فصل في هذ المنازعات هي مديرية الحفظ العقاري و عليه فإن النتائج المؤقتة التي يدرجها المحقق العقاري في المحضر المؤقت الخاضعة لعملية

1-أمر 95-02 المؤرخ في 01/02/1995 المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري ،جريدة رسمية، عدد20،الصادرة في 16/04/1995.

و كذا مرسوم تنفيذي 95-95 مؤرخ في 06/03/1995 يتضمن كفاءات تنظيم مهنة مهندس خبير عقاري و سيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة،جريدة رسمية،عدد17،الصادرة في 13/03/1995.

2-المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-147،مرجع سابق.

3-التعليمة رقم 03،مرجع سابق.

التعليق و النشر يمكن أن تنشأ منازعة من خلالها تبين صاحب الطلب و من يهتم الأمر و ذلك لتقديم الاعتراضات و الإحتجاجات كما يقوم المحقق العقاري بمحاولة صلح بين الأطراف، هذا بعد تسجيل الإحتجاجات و يكون بعد 08 أيام من تاريخ تقديم الإحتجاجات¹.

و في حالة نجاح محاولة الصلح يحضر محضر الصلح و يواصل الإجراء مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الإتفاق²، و يمضي عليه كل من المحقق العقاري و أطراف النزاع و يقوم المحقق بتحرير محضر نهائي و يسلمه مع محضر الصلح مرفقا بالملف و التقرير الفصل مدير الحفظ العقاري الولائي³.

و في حالة فشل محاولة الصلح فنصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147:

(يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل محضر بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أسباب إجراء التحقيق العقاري المؤقت و أن للطرف الذي يقدم إحتجاجا أو إعتراضا في أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون 07-02 المكور سابقا).

كما ينتج عن عمليات إعداد سندات الملكية بموجب تحقيق عقاري عدة منازعات منها الإعتراضات و الإحتجاجات التي أسفرت عنها فشل محاولة الصلح و منها ما تنشأ إثر تصريحات كاذبة من صاحب طلب التحقيق و يختص بها القاضي الجزائي أي هذه الخاصة بالإدعاءات الكاذبة.

و منها نزاعات في حالة صدور مقرر التقييم النهائي و تتم عرض هذه المنازعات أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، فهناك من يختص بها القضاء العادي (العقاري و الجزائي) و منها ما يختص بها القضاء الإداري و هو التي تم في إطار عملية جماعية.

خاتمة:

من خلال دراستنا للقانون 07-02 و مرسوم التنفيذي 08-147 قد توصلنا إلى أن التحقيق العقاري هو إجراء إستحدثه المشرع الجزائري لمعالجة سلبيات عقد الشهرة و لتفعيل عملية مسح الأراضي لكن رغم ما ذكرنا أنفا من إيجابيته إلا إنه بشر يخطئ و له مساوئء تتمثل في:

1-مرسوم تنفيذي 08-147،مرجع سابق.

2-تعليمة رقم 03،مرجع سابق.

3-زادي سيد علي،إختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية:مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص90.

-إنعدام الإمكانيات البشرية و المادية لمدير الحفظ العقاري مما يصعب عملية التحقيق و التنقل إلى العقار المراد التحقيق فيه.

-إستحالة إحترامالأجال القانونية للعدد الهائل من الملفات المتواجدة لمصالح مدير الحفظ العقاري. و عليه نود أن نختتم بإقتراحات حسب إعتقادنا البسيط:

-وجوب تسخير إطار بشري مؤسساتي كفيل بعملية لتطهير مع التعاون مع وكالات و مصالح المسح الأجنبية للإستفادة من الخبرة.

-إنشاء مصالح تابعة لمديرية الحفظ العقاري للتكفل بالملفات لتخفيف الضغط على المديرية و لتقريب الإدارة من المواطن.

قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية

1-- أمر 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

02- الأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

3- مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد30، الصادرة في 13/04/1976.

4- مرسوم 83-352، مؤرخ في 21/05/1983، يبين إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية العقارية، جريدة رسمية، عدد21، الصادرة في 24/05/1983.

5- أمر 95-02 المؤرخ في 01/02/1995 المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية، عدد20، الصادرة في 16/04/1995.

6- مرسوم تنفيذي 95-95 مؤرخ في 06/03/1995 يتضمن كفيات تنظيم مهنة مهندس خبير عقاري و سيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، جريدة رسمية، عدد17، الصادرة في 13/03/1995.

7- قانون 07-02، مؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، عدد15، الصادرة في 28/02/2007.

8-مرسوم تنفيذي08-147، مؤرخ في 19/05/2008،المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية،جريدة رسمية، عدد،26،الصادرة في25/05/2008.

ثانيا :الكتب

1-سماعيل شامة،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية و تحليلية ،دار هومة ،الجزائر،2003.

2- عمر حمدي باشا ،ألية تطهير الملكية العقارية الخاصة،دار هومه ،الجزائر،2013.

3-مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،دار هومه،الجزائر،2011.

4-مجيد خلفوني،العقار في القانون الجزائري،دارالخلدونية للنشر والتوزيع،الجزائر،2012.

5- نعيمة حاجي ،المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر،دار الهدى ،الجزائر ،2009.

ثالثا :المقالات:

1-صويلح بوجمعة،دراسة في القانون07-02،مؤرخ في 27/02/2007،مجلة الفكر البرلماني العدد16،ماي2007.

2--عبد الغني حسونة،إجراءات التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية ،مجلة المنتدى القانوني،جامعة محمد بوضياف ،مسيلة الجزائر،العددالسادس،بدون سنة.

رابعا:الرسائل و الأطروحات و المذكرات:

1-خوادجية سميحة حنان ،قيود الملكية العقارية الخاصة،مذكرة لنيل درجة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة الإخوة منتوري،قسنطينة،2007-2008.

2-زادي سيد علي،إختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية:مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة مولود معمري،تيزي وزو،2014.

3- ليلي لبيض ،منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراة،كلية الحقوق،جامعة محمد خيضر،بسكرة،2011-2012.

4-لزهازي القيزي،علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل درجة ماجستير ،فرع قانون الأعمال،كلية الحقوق،جامعة الجزائر2012،1-2013.

5- محمود عبد العزيز،القيود في السجل التجاري،مذكرة لنيل درجة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة الجزائر،2013-2014.

6- مسعود رويصات،نظام السجل في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية ،تخصص قانون العقاري،كلية الحقوق،قسم العلوم القانونية،جامعة حاج لخضر،باتنة،2008-2009.

خامسا:التعليمات

1- التعليمة رقم 03،مؤرخة في 2008/09/27 تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية و تسليم السندات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية،وزارة العدل.