جامعة الشهيد الشيخ العربي

التبسي – تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

الآليات القانونية لتطهير وضعية الأسلاك العقارية الخاصة في الجزائر

إعداد الطالبة:

عبيد رانية

إشراف الأستاذة:

منصوري نورة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر أ	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ مساعد أ	مشرفا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

جامعة الشهيد الشيخ العربي

التبسي – تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

الآليات القانونية لتطهير وضعية الأسلاك العقارية الخاصة في الجزائر

إعداد الطالبة:

عبيد رانية

إشراف الأستاذة:

منصوري نورة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر أ	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ مساعد أ	مشرفا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولة على ما يرد في هذه المذكر من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم

الشكر والعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد،

في بداية هذا العمل المتواضع، أود أن أعبر عن خالص شكري وعميق امتناني لكل من ساندني وقدم لي الدعم والمساعدة خلال فترة إعداد هذه المذكرة.

وأتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى مشرفتي الفاضلة الأستاذة منصوري نورة على توجيهاتها السديدة، ونصائحها القيمة، لقد كانت لدعمها المستمر وتوجيهاتها الدقيقة الفضل الكبير في إتمام هذا البحث.

كما أتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة، وكذلك أتفضل بشكر جميع أساتذتي

ولا أنسى أن أعبر عن امتناني العميق لعائلتي العزيزة، والدي ، أختي رفيقة روحي، صديقتي تقوى على دعمهم المستمر وتشجيعهم الدائم لي، وتحملهم الكثير من أجلي. فلهم يعود الفضل الأكبر في تحقيق هذا الإنجاز.

وأتوجه بالشكر إلى جميع أصدقائي وزملائي في الدراسة، الذين كانوا خير سند لي خلال مسيرتي الأكاديمية، والذين شاركوني اللحظات الصعبة والجميلة على حد سواء ومن ضمنهم زميلتي رانيا تركي التي طالما كانت بجانبي.

أخيراً، أخص بالشكر كل من ساهم في إنجاح هذا العمل من قريب أو بعيد، راجياً من الله العلي القدير أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم، وأن يوفق الجميع لما فيه الخير والصلاح.

والحمد لله رب العالمين.*عبيد رانية*

اهداء

إلى التي لازالت تعيش بداخلي روحها أمي رحمة الله عليها.

إلى أبي المبجل.....أطال الله في عمره وأمده بالصحة والعافية.

إلى أختي عزيزتي.....سندي ومشاطرة أفراحي وأحزاني.

إلى صديقتي التي طالما كانت بجانبي.

إلى جميع من تلقيت منهم النصح والدعم.

أهديكم خلاصة جهدي العلمي هذا



عبيد رانية

مقدمة

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية مصدرا هاما وثروة قيمة ومتجددة ووعاء مناسب للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية في كل الدول، لذلك حرصت معظم التشريعات وعبر كل الفترات المتعاقبة على إنشاء نظم عقارية متكاملة من أجل حماية الملكية العقارية ومن أجل تأمين استقرار المعاملات المتعلقة بها، حيث يعد موضوع تطهير الملكية العقارية في الجزائر من القضايا المعقدة والتي تواجه مجموعة من المشاكل والتحديات القانونية والاقتصادية.

فهناك العديد من العقارات التي لا تمتلك سندات قانونية صحيحة، مما يؤدي إلى عدم ثبات حقوق الملكية ويعيق عمليات الاستثمار والتداول العقاري.

إن العقارات منذ القدم كانت تمثل ركيزة أساسية للأمن والقوة والسيادة، حيث عمل الأفراد والمجتمعات على اكتسابها والمحافظة عليها. كما عملت الدول عبر كافة المراحل التاريخية على تنظيم الملكية العقارية وتحديث النظام العقاري بشكل دوري لاستثمار أمثل لأصحاب الملكية العقارية.

ونظرًا للدور الاجتماعي والاقتصادي الهام للملكية العقارية، كان من الضروري على الدولة الجزائرية القيام بعملية المسح العام للأراضي، هذه العملية تهدف إلى ضمان عمليات التملك والاستغلال وتداول العقارات في السوق بما يتماشى مع حقوق المتعاملين والدولة والغير على حد سواء .لكن، عرفت عملية المسح العام للأراضي تأخرًا كبيرًا لعدة أسباب، منها عدم توفر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتنفيذ هذه العملية بشكل كامل. مع ذلك، زادت الحاجة لسندات الملكية لتمويل الاستثمارات، مما دفع بالحكومة إلى اتخاذ خطوات قانونية لتطهير الملكية العقارية، وباستخدام هذه الآليات القانونية تعمل الحكومة الجزائرية على تنظيم وتطهير الملكية العقارية لضمان حقوق المتعاملين والدولة على حد

سواء، ولكن هناك تحديات مستمرة تتعلق بضمان توفير الموارد الكافية لإنجاز المسح العام للأراضي وتطبيق هذه النصوص بشكل فعال وشافٍ.

ونظرا للأهمية الاقتصادية والقيمة المالية والاجتماعية التي يتميز بها العقار كمصدر ثروة وثراء، فضلا على أنه جزءمن إقليم الدولة، وأن استقراره واحترامه مظهر من مظاهر الدولة القانونية، لذا أعطتها كل التشريعات في العالم وكل المواثيق الدولية أهمية وأولوية حرصا منها على حماية هذا الحق وحصانته من كل تعدي أو تعرض محتمل ولأن عملية التطهير العقاري الشاملة بالاكتفاء ببنود 74_ 75 لم تكن كافية لوحدها طالما أن عملية المسح للأراضي سجلت تأخرا معتبرا، فهشاشة التنظيم العقاري وضرورة التصدي للنتائج الضعيفة لعمليات المسح للأراضي دفعت المشرع للتفكير في آليات أكثر فعالية وسرعة تضمن تسليم الملاك والحائزين بلا سند في المناطق الغير ممسوحة عقود وسندات ملكية تساعدهم في الحصول على رخص البناء بصفة نظامية وتوافق قواعد التهيئة والتعمير وتحقق لها استقرار عقاري يضمن لهم حماية والتصرف في الأملاك العقارية بصفة قانونية.

استجابة لهذه الضرورة، قام المشرع الجزائري بإنشاء نظام شهادة الحيازة لتبرير الحيازة وفقاً للقانون. يتم إعداد وتسليم هذه الشهادة بسهولة وسرعة، مما يمكن الحائزين حتى لو كانت مدة حيازتهم قصيرة، لمدة سنة، من الحصول على سند إداري ذو آثار قانونية هامة تكاد توازي آثار الملكية نفسها. وذلك في انتظار تسوية وضعيتهم من خلال عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، أو من خلال اكتساب الملكية بالتقادم وفقاً لأحكام القانون المدني في حال تأخر هذا الأخير.

لكن شهادة الحيازة لم تحظَ بالاستخدام الواسع من قبل الأشخاص الحائزين لأنها لم تتضمن جميع خصائص الملكية وتخضع للتصفية المستقبلية بإجراءات المسح العام للأراضي. كل هذه الأسباب دفعت المشرع إلى استحداث إجراء جديد لمعاينة حق الملكية

العقارية وتسليم سندات الملكية، من خلال سن قانون يتضمن إجراءً لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ومرسومه التنفيذي الذي حل محل عقد الشهرة الملغى.

ولقد دفعنا لاختيار هذا الموضوع ذاتيا ميولنا كطلبة حبذنا تخصص القانون العقاري عن غيره من التخصصات للتمكن من معرفة الكيفية القانونية التي تنظم الملكية العقارية بالتحديد الخاصة لما لها من أهمية نعيشها في مجتمعنا، موضوعيا تكمن في أن عملية تطهير وصفية العقارات لها أهمية كبيرة في تطوير المجتمع في كافة مجالاته سواء الاجتماعية أو الاقتصادية وحتى السياسة ومع كل هذا لازالت الجزائر تبحث عن حلول موازية لعملية المسح المتأخرة وذلك سعيا منها إنجاح عملية تطهير العقار بصور كاملة.

وعلى ضوء ما تم ذكره ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

ما هي الوسائل التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة؟

وللإجابة عن هذا الإشكال سيتم اعتماد المنهج التحليلي الوصفي بهدف تحليل ووصف واستقراء النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع محل الطرح وذلك من أجل استظهار النتائج التي ستساهم في تقديم الحلول الملائمة للإشكالية المطروحة .

حيث يعود الهدف من دراسة هذا الموضوع إلى التعرف على تعقيدات المشكلة العقارية، التي تعود أساسًا إلى الإرث التاريخي من الفترة الاستعمارية والنصوص القانونية والتنظيمية التي تبعت الاستقلال. وقد أظهرت هذه العوامل مشكلات متعددة تتعلق بتطهير العقارات وتحديد أصل الملكية العقارية الخاصة والمخططات المسحية لها. كما تهدف الدراسة إلى البحث عن آليات لضبط سندات إثبات الملكية ومواجهة التأخر الكبير في عملية المسح العام للأراضي، وذلك من أجل إنشاء سوق عقارية تأخذ في الاعتبار

تداعيات خيار الاستثمار، وتفتح المجال بشكل أوسع للقطاع الخاص، وتعزز دور البنوك والتسليف الرهني.

ومن ضمن الدراسات السابقة المتعلقة بذات الموضوع نذكر:

– محمودي عبد العزيزي، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليدة 2008/2007.

– عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في قانون الجزائري مذكرة نيل ماجستير قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة 1 2010/2009.

– عائشة حجاب، آليات تطهير الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الثالث، المجلد الحادي عشر 2018.

وللإجابة عن الإشكال المطروح ولإثراء هذا الموضوع وتبين موقف المشرع من الآليات المعتمدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة قمنا بإتباع الخطة التالية:

– **الفصل الأول:** آلية شهادة الحيازة لتسوية الملكية العقارية الخاصة

– **المبحث الاول:** مفهوم شهادة الحيازة

– **المبحث الثاني:** إجراءات تسليم شهادة الحيازة

– **المبحث الثالث:** المنازعات الناجمة عن تسليم شهادة الحيازة

– **الفصل الثاني:** آلية التحقيق العقاري لتطهير العقارات الخاصة

– **المبحث الاول:** مفهوم التحقيق العقاري

– **المبحث الثاني:** إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

– **المبحث الثالث:** المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

الفصل الأول

آلية شهادة الحيازة لتسوية الملكية العقارية الخاصة

نظرا لاتساع مساحة الأراضي التي لم تمسسها عملية المسح العقاري وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في الجزائر وضع المشرع الجزائري القانون 90_25 المتضمن التوجيه العقاري ليتم دفع المواطنين الذين يحوزون عقارات بمناطق لم تتم فيها عملية المسح بعد إلى الحصول على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة والتي تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المتواجد بدائرة اختصاصه العقار محل الطلب وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية الملزم إنجازها في إطار عملية المسح الأراضي المنصوص عليها بموجب الأمر 75_74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والنصوص التي اتخذت لتطبيقه.

ليس هذا فقط وإنما أيضا تشجيع المواطنين الذين بحوزتهم هذه الشهادة التقدم للحصول على قروض من البنوك لأجل الرهون التي ينشئونها على الأراضي التي لها شهادة حيازة، وذلك لغرض الاستثمار في تلك الأراضي، ومنه يتم تحقيق التنمية التي تسعى الجزائر إلى العمل عليها وتحقيقها.[1]

وباعتبار أن شهادة الحيازة تعتبر وسيلة لتسوية وضعية العقارات الخاصة فإننا في هذا الفصل سنقوم بالتطرف إلى مفهومها في **المبحث الأول** والمعنون بمفهوم شهادة الحيازة، كما سيتم تبيين إجراءات تسليم شهادة الحيازة وذلك في **المبحث الثاني**، كذلك سنتطرق إلى المنازعات الناجمة عن تسليم شهادة الحيازة من خلال **المبحث الثالث** من هذا الفصل.

[1] _حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومه للنشر،2014،ص75

المبحث الأول: مفهوم شهادة الحيازة

تعود غالبية ملكية الأراضي الموثقة إلى الفترة الاستعمارية وتغطي حوالي 4,969,102 هكتار. علاوة على ذلك وبصرف النظر عن ظاهرة الهجرة الداخلية المعروفة بالهجرة الريفية التي حدثت في الجزائر خلال العقد الأول من استقلالها، فقد ظهرت العديد من المشاكل أبرزها الاستيلاء غير القانوني على قطع الأراضيّ، وهذا ما أدى إلى التحديات التي واجهتها السلطات العمومية في إعادة الوضع إلى سابق عهده.

وفي محاولة لمعالجة هذه المسألة بشكل مؤقت، سعى المشرع الجزائري إلى استخدام شهادات الحيازة كوسيلة لإثبات حقوق الملكية على الأموال غير المنقولة،حيث تعتبر شهادة الحيازة وسيلة من الوسائل التي اعتمدها المشرع الجزائري وأجازها وقام بمنحها الحماية القانونية متى توفرت على العناصر والشروط القانونية فمن خلال هذا المبحث سيتم تعريفها كما سنتطرق لخصائص إعداد هذه الشهادة إضافة إلى الشروط الواجب توفرها لإعداد شهادة الحيازة.[1]

المطلب الأول: تعريف شهادة الحيازة.

سنقوم بتبيين مصطلح الحيازة في هذا المطلب وذلك بالتطرق إلى معناه من جانبين مختلفين بداية من الجانب اللغوي ثم نوضحه اصطلاحا كالاتي:

الفرع الأول: الحيازة لغة

يقال على اللسان العربي حاز الشيء أي وضع اليد عليه مع حرية التصرف فيه، كأن نقول حيازة الرجل: أي ما في ملكه من مال أو عقار.

[1] _ بونشادة حورية، (المنازعات العقارية في القضاء الإداري)، يوم دراسي، مجلس الدولة،2015/04/2، ص 03

والحوز من الأرض أن يتخذها رجل ويبين حدودها فلا يكون لأحد حق الحوز معه، وتعني ضم الشيء ونسبه إلى حائزه[1]

الفرع الثاني: الحيازة اصطلاحا

في صدد تعريفنا للحيازة اصطلاحا سنذكر كل من الجانب الفقهي والقانوني كل على حدي.

أولا: التعريف الفقهي للحيازة

لم يتم تناول موضوع الحيازة بشكل كبير من قبل الفقهاء، وعلى الرغم من ذلك كانت هناك بعض المحاولات التي أبداها البعض في التطرق لهذا الموضوع فالحيازة حسب الفقه الفرنسي تعتبر واقعة مادية تربط حق معين بشخص معين يتمكن من خلالها بالسيطرة على هذا الشيء بنفسه، أو من خلال غيره من أجل استغلال هو الانتفاع منه، إذا كان يستند على حق له أو لا يستند على حد سواء.[2]

الحيازة وضع مادي ينجم عن أن الشخص يسيطر سيطرة فعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن، والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق.[3]

ثانيا: التعريف القانوني للحيازة.

إن المشرع الجزائري لم يقم بتعريف مفصل للحيازة بمعناها الاصطلاحي ولم يعطي مميزاتها ضمن نصوصه التشريعية بل قام بترك هذه المهمة للفقه والقضاء، اعتبرها من

---

[1] _معجم عربي عربي

[2] _ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليدة،2008/2007، ص 150

[3] _ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية)، الجزء التاسع منشاة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2004، ص767

بين الأسباب التي تؤدي إلى اكتساب الملكية وفق شروط معينة حتى يتم اعتمادها ولتصبح صحيحة ويترتب عنها آثار.[1]

والحيازة في القانون المدني الجزائري، هي سبب من أسباب كسب الملكية وذلك عند توفر شروط قانونية معينة، وهي سيطرة فعلة من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء مادي.[2]

وعند قراءة المادة 39 من قانون التوجيه العقاري التي تنص:" يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى {شهادة حيازة} وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي. ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه"[3]

وبمراعاة المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91_254 المؤرخ في 1991/07/27 إلى تعريف شهادة الحيازة على أنها" سند حيازي إسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن شهر الحيازة بناءا على طلب التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري".

وكما عرفها البعض على أنها:" سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد،

[1] _قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري جامعة باتنة، 2009/2008، ص13،14

[2] _بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون الجزائري(في ضوء أحداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة)، دار هومه، الجزائر،2017، ص373

[3] _محمودي عبد العزيز، نفس المرجع السابق، ص151

تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون".

وتم تعريف الحيازة من البعض الآخر على أنها سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بناءا على طلب من الحائر أو مجموع الحائزين الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم عن سنة واحدة.[1]

المطلب الثاني: خصائص شهادة الحيازة

إن بحسب ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 39 وما يليها من قانون التوجيه العقاري25/90، والمرسوم التنفيذي رقم 91_254 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن تحديد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها[2]، نجد بأن شهادة الحيازة تتميز عن غيرها بعدة خصائص، فهي شهادة اسمية، لا تمنح للحائز حق التصرف في العقار محل الحيازة، كما أنها لا تعطي للحائز صفة المالك للعقار أي لاتغير من الوضعية القانونية له.[3]

وهذا ما سيتم التفصيل فيه من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: شهادة الحيازة شهادة اسمية

يمكننا تمييز شهادة الحيازة بالطابع الشخصي حيث أنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 42 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والتي تنص على ما يلي:" **شهادة الحيازة اسمية لايجوز بيعها، وإذا توفى الحاصل على شهادة الحيازة أو توفى أحد الحاصلين**

[1]_ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير العقار الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دط، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د ت ن ، ص238

[2]– نفس المرجع، ص_244

[3]_المادة 42، من القانون 25/90 المؤرخ في اول جمادى الأولى،عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية العدد 49، ص06

عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الأمر مدة سنة ابتدءا من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة، إن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة".

ومن هنا نستنتج أن شهادة الحيازة قائمة على الاعتبار الشخصي للحائز وأنها لا تنتقل للورثة تلقائيا بل يجب عليهم تقديم طلب آخر للحصول عليها، وبالتالي فهي ليست كحق الملكية الذي يكون انتقالها تلقائيا بعد وفاة المالك للعقار، إلا أنه لايتم التحقيق والتحري مرة أخرى في توافر شروط الحيازة بل يكتفي الورثة بتقديم فريضة موثقة تثبت صفتهم اتجاه الوارث، هذا ما يسهل عليهم عملية حلولهم بقوة القانون محل الوارث، بشرط أن تخضع شهادة الحيازة الجديدة هي الأخرى لعملية التسجيل والشهر.[1]

الفرع الثاني: شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف

بالتطرق لمضمون المادة43 فقرة **2** "**.....غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص خلاف ذلك**".

وهذا ما يعني عد إمكانية التحويل المجاني أو بمقابل مالي للحقوق العينية العقارية المتضمنة شهادة الحيازة حسب هذه المادة، منع لتصرف سواء بالبيع أو الهبة أو الوصية أو المبادلة وجميع التصرفات الواقعة على العقار والتي بإمكانها نقل الملكية العقارية، والتي هي في الأساس تحق فقط للمالك الأصلي دون غيره.[2]

[1] _ لحلو غنيمة، (شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري)، مقال منشور في المجلة القضائية للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزء الثاني، 2004، ص161

[2] _ حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص245.

فشهادة الحيازة لا تمكن صاحبها الحق في التصرف في العقار بالتنازل عنه لفائدة الغير، أيضا لا تمنح للحائز صفة المالك للعقار، ويبقى هذا المنع الذي وضعه المشرع الجزائري للبيع والتصرف الناقل للملكية على حائز العقار الغرض الأساسي منه هو المحافظة على حقوق المالك الأصلي في حالة ظهوره ومطالبته استرجاع عقاره، على خلاف ما بينه بعض الكتاب من أن حالات التصفية العقارية وإنهاء حالات الشيوع، يجب أن تمنح وتمكن المستفيد من شهادة الحيازة حق التنازل عليها بين الشركاء في شهادة الحيازة الواحدة عند عدم إمكانية العقار المعني للتقسيم. [1]

الفرع الثالث: شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية

نصت المادة 43 فقرة الأولى من قانون التوجيه العقاري: " **لايترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني** ....." ، كما وانه جاء في المادة 47 من نفس القانون على أن استكمال إجراءات مسح الأراضي تؤدي إلى تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة وتسليم حائزيها لدفاتر عقارية تمثل الأساس القانوني الوحيد لإثبات الملكية العقارية، حيث أن فرضية ظهور المالك الحقيقي في المدة مابين إكمال عملية المسح، أو إثارة مدة التقادم المكسب للمستفيد تجعل من الضروري التساؤل على كيفية الحفاظ على حقوق المالك الأصلي رغم الضمانات التي نصت عليها المادة 43 أعلاه، بالنظر إلى السلطات الممنوحة للمستفيد أثناء عمليتي الرهن والبناء للعقار المعني بهذا السند الحيازي، أمام تصور تنفيذ المؤسسة المقرضة للرهن عند حلول الأجل ومباشرة إجراءات البيع القضائي للعقار المرهون، هذا يؤسس للتراجع المسجل في حماية الملكية العقارية الخاصة ورغبة السلطات العمومية في تشجيع الحيازة، ومنح دور أكبر

[1] _ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة2002، ص63.

للاستثمار في الأراضي الفلاحية وذلك حتى ولو كان على حساب المالكين الأصليين للعقار.[1]

المطلب الثالث: شروط إعداد شهادة الحيازة

برجوعنا إلى ماورد في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، وأيضا نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91_254، نستنتج أن شهادة الحيازة تتطلب إعدادها وتسليمها شروط خاصة بالعقار المراد الحصول بشأنه على سند حيازي، وشروط خاصة بالحيازة وأخرى تخص مدة الحيازة، فنجد في نص المادتين مايلي:

المادة 39 من القانون رقم 25/90: " **يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية (حيازة) مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل الإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي**"، كما تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91_254 [2] على مايلي: " **مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، من رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، بناءا على عريضة من الحائز أو الحائزين....**".[3]

[1] _ لحلو غنيمة، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، نفس المرجع السابق، ص163.

[2] _ المرسوم التنفيذي رقم 91_254 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 1991/01/31.

[3] _ إبتسامالدزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أم البواقي، 2012/2011، ص155

حيث يستخلص لنا من خلال هذه النصوص أن للحيازة جملة من الضوابط، وهي أن تكون حيازة الشيء مستمرة وهادئة وأن يظهر الحائز بمظهر المالك، بالإضافة إلى وجوب أن تكون الحيازة واضحة، ولهذا نبين الشروط المتعلقة بإعداد شهادة الحيازة فيما يلي:

الفرع الأول: الاستمرارية

ونعني بالاستمرارية وجوب أن تكون الحيازة مستمرة وغير متقطعة وذلك بديمومة حيازة الحق العيني العقاري بشكل متواصل ودون انقطاع، لأن الانقطاع يفقد الحائز ويمنعه من حق الحيازة وإن تستمر سنة على الأقل، فإذا اقتصرت مدة الحيازة على أسابيع أو شهر فلا يستطيع الحائز رفع دعوى الحيازة، والاستمرارية تكون بتوالي وتتابع أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار محل الحيازة في فترات غير متقطعة فإذا لم يتوفر ذلك وحدث تفاوت أو انقطاع فهنا تعد الحيازة متقطعة غير مستمرة، ولا تصلح أساسا لحماية الحائز لا بدعاوى الحيازة ولا لتملك بالتقادم المكسب.[1]

ويتعين علينا تبيين أنه من الضروري أن يتحقق شرط الاستمرارية على الشيء أو الحق محل الحيازة في مدة استعمالهوالاستفادة منه، فالبيت المعد للسكن يختلف عن الأرض التي يتم الزراعة فيها في فترات ومواسم متعاقبة، كذلك لا يعد عدم استعمال الشيء بفعل قوة قاهرة كالحروب والكوارث الطبيعية سببا لانقطاع الحيازة .[2]

الفرع الثاني: العلنية في الحيازة

لابد أن يكون الحائز استعمال الحائز للشيء محل الحيازة ظاهرا للعلن، فلا يمكن أن يكون انتفاعه للمحور سرا، فلا يمكنه في هذه الحالة التمسك بصحة حيازته ضد من كان

[1] _ حمدي بشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة_شهادة الحيازة)، د ط، دار هومه للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2004، ص33

[2] _ ميسون زهوين،اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق،القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2007/2006، ص36

يخفي عنهم هذا الاستعمال، لأنه في هذه الحالة يخل بشرط أساسي ألا وهو أن حيازة الشيء التي يحوطها الكتمان تقوم على الشك ولا يجوز للحائز في هذه الحالة التمسك بها عند مواجه الغير، فلا بد أن يتوفر شرط العلنية.[1]

وهذا بمعنى أن تكون الحيازة ظاهرة بعيدة كل البعد عن الخفاء والتستر، فعلى الحائز أن يمارس أعمال السيطرة الفعلية المادية ويستفيد بصفة علانية ظاهر لكافة الناس طوال مدة الحيازة[2]، بحيث يكون الحائز للعقار يمارس الحيازة أمام الناس المجاورين للعقار ويشاهدونه يستعملها ويستغلها فيما هو مخصص لها، فلا تعتبر الحيازة قانونية إذا كان الحائز يحوز العقار خفية عن المالك والناس، لأن الخفية تنفي الحيازةالمشروعة وتعد حيازة عارضة.[3]

الفرع الثالث: الهدوء

وهو يمكن الحائز من استعمال الشيء والانتفاع به دون اللجوء إلى العنف والقوة[4]، حتى لاتتحول الحيازة في هذه الحالة إلى حيازة مغتصبة[5].

وحسب ماجاء في نص المادة 808 في الفقرة الثانية والتي تنص على أن " **إذا اقترنت الحيازة بالإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون أثر تجاه من قع علية الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من وقت الذي تزول فيه هذه العيوب**"[6]

---

[1] _-حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة(عقد الشهرة–شهادة الحيازة)، المرجع السابق،ص33

[2] _ بلحج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، (في ضوء أحداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة)، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص395

[3] _ عائشة حجاب، (آليات تطهير الملكية العقارية)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الثالث، المجلد الحادي عشر، 2018/12/15، ص10

[4] _ نفس المرجع، ص10

[5] _-حمديباشاعمر ،محرراتشهرالحيازة(عقدالشهرة–شهادةالحيازة)،المرجعالسابق،ص33

[6] _ المادة 808، الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1075،المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975، ص 54

المبحث الثاني: إجراءات تسليم شهادة الحيازة

لقد تضمن المرسوم 91_254 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، إجراءات بسيطة وسريعة وآجال قصيرة لتحرير وإعداد شهادة الحيازة بعد تكوين ملف تقني من الحائز يودع بالبلدية المختصة، من أجل إجراءات التحقيق والتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليميا، تتضمن الاعتراف بالحيازة العقارية الصحيحة للمعني، وتنتهي بتحرير وتسليم شهادة الحيازة وفق النموذج المحدد بالمرسوم المنظم لها.[1]

متى استوفت الحيازة الشروط التي سبق وتعرضنا لها فيما سبق بالتفصيل، فبإمكان الحائز تقديم ملف تقني إلى المصلحة المعنية بالبلدية المتواجد بها العقار محل الطلب، وبعد التحقيق والتحري تقوم هذه المصلحة بتسليمه شهادة حيازة بعد تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب وشهرها بالمحافظة العقارية.

ولتفادي تسليم شهادة الحيازة لمن لا يستحقها تم سن بعض الاحتياطات الهدف منها الحفاظ على مصلحة الدولة وجماعاتها الإقليمية (الدولة_ البلدية) وأيضا الخواص الذين يمكن أن تكون لهم حقوق الملكية على ذلك العقار محل الطلب.[2]

المطلب الأول: تقديم الملف إلى مصالح البلدية

عملا بنص المادة 40 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري والتي تنص على أنه:" يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي

[1] _ محمودي عبد العزيز،تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق،ص163

[2] _ حمدي بشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص83

بناءا على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم...."[1]، كذلك المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 فإن رئيس البلدية هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لإعداد وتسليم شهادة الحيازة للمواطن المهني بها.

وعليه فإن قيام بعض الأساتذة الموثقين بإعداد مثل هذه الشهادة يعد عمل غير قانوني، لأنه يخرج عن دائرة اختصاصهم.[2]

حيث أن المشرع الجزائري عند تفصيله للإجراءات ميز بين إجراءين للبدء في عملية تسليم شهادة الحيازة ألا وهما الإجراء الفردي، والإجراء الجماعي وهذا ما سيتم توضيحه في الفروع الآتية:

الفرع الأول: الإجراء الفردي

في هذا الإجراء يقوم المترشح أو طالب شهادة الحيازة بتقديم عريضة كتابية، تتضمن جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة قوامه، مساحته، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين، وتبيين عند الاقتضاء الحقوق والأعباء التي يكون العقار مثقلا بهما مع تعيين المستفيدين.[3]

حيث يتضمن الملف التقني المرفق بالطلب المقدم من الحائز تبعا لأحكام المادة02 فقرة أولى من المرسوم 91_254 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الوثائق التالية:

1- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم ويتضمن تعيين العقار، وكذألك هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة، وتوقيعا مصادق عليه من صاحب أو

[1] _ المادة 40، من القانون 25/90 المؤرخ في اول جمادى الأولى، عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية العدد 49، ص06

[2] _ حمدي بشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص84

[3] _ حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص84

أصاب تلك العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيازة بحسن نية، ويبين مدة الحيازة وهوية أصحاب الحق عند الاقتضاء، في حالة انتقال الحيازة.

2- شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

3- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.

4- وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بهما[1]

الفرع الثاني: الإجراء الجماعي

ويخص الإجراء الجماعي كل من برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري[2]، ويبدو أن الإجراءات الفردية المتضمنة طلب شهادة الحيازة للحائز أو الحائزين على الشياع تختلف عن الإجراءات الجماعية لتسليم هذا السند،

فقد ورد في المادة الثانية والثالثة من المرسومالتنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد الحيازة وتسليمها أن غاية الإجراء الجماعي للحصول على شهادة الحيازة يتم في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة وكذا برامج إعادة التجميع العقاري ويكون ذلك بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث أو إعادة التجميع على أن يحدد هذا القرار المجال الترابي المعني، ثم يتم إيداعه لدى البلدية المعنية، ذلك يتم إعلان هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية وساحاتها العمومية لمدة شهرين، كما

[1] _ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق،ص164

[2] _ حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،نفس المرجع السابق، ص85

ينشر في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر يوم.[1]

وتبقى الغاية من هذه الإجراءات هي أن يقوم من يهمه الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحيازة، وفقا للشروط السالف ذكرها[2].في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ أول نشر في الصحافة [3] تحت طائلة سقوط حقه.

هذا ولعلى ما يميز الإجراءين (الفردي والجماعي) هو أن الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل، في حين أن الثاني هو أداة للتهيئة العقارية.[4]

المطلب الثاني: عملية التحقيق والتحري

عندما تيم تلقي عريضة طالب شهادة الحيازة من قبل مصالح البلدية التي تختص إقليميا يجب البدا تسجيلها مباشرة في سجل خاص مرقم وموقع عليه من رئيس المحكمة على أن يسلم لصاحب العريضة ويشير فيه إلى البيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة كما يخطر عند اللزوم صاحب العريضة في الأيام التالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة[5].

يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بعد التحري والتحقيق التي يجري على النحو التالي:

[1] _ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق،ص165

[2] _ المادة 04 من المرسوم 254/91 سابق الذكر.

[3] _ المادة 05 من المرسوم 254/91 سابق الذكر.

[4] _ حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية، نفس المرجع السابق،ص 86.

[5] _ المادة 07 من المرسوم 91_254، سابق الذكر.

الفرع الأول: فتح سجل خاص بشهادات الحيازة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص بشهادات الحيازة يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختص محليا، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض مراعيا التسلسل الزمني لإيداعها، مقابل تسليم وصلا لصاحب العريضة يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة.

الفرع الثاني: نشر مخلص العريضة

ينشر خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ الإيداع العريضة من قبل المواطن المعني، ملخص العريضة عن طريقة اللصق بمقر البلدية وساحاتها العمومية لمدة شهرين، وينشر في الجريدة الوطنية، على نفقة صاحبها مع تحديد المدة التي يجب خلالها تقديم الاعتراضات.[1]

وعليه يكون لكل شخص يرى بأنه له حقوق ويريد أن ستظهر بها على العقار محل طلب شهادة الحيازة أن يقدم كتابيا اعتراضه وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين اعتبارا من تاريخ التلصيق أو عند اللزوم، اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 عن طريق الصحافة[2].

الفرع الثالث: طلب رأي مدير أملاك الدولة والشؤون العقارية

يجب على رئيس المجلس الشعبي أمن يلتمس خلال الخمسة عشر يوما من تاريخ إيداع العريضة من رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية تحديد الطبيعة القانونية للعقار من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية[3]

[1] _ المادة 08 من المرسوم 254/91 سابق الذكر.

[2] _ المادة 10 من المرسوم رقم 254/91 السابق الذكر.

[3] _ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الاملاك الوطنية المعدل والمتمم

كما أنه في هذا الإطار يتم كذلك تحقيق من قبل مدير الأملاك الدولة فيما يخص كل من:

- أن العقار المعني بشهادة الحيازة ليس ملكا للدولة أو الولاية.
- أن العقار المطالب من أجله بشهادة الحيازة ليس موضوع سند ملكية مشهر.

ويكون إلزاما على رئيس مصلحة الأملاك الوطنية وتحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية، باطلاع رئيس البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك.[1]

الفرع الرابع: تلقي الاعتراضات

إن في هذه المرحلة من عملية التحقيق والتحري، يقوم رئيس المجلي الشعبي البلدي بتولي هذا الإجراء شخصيا، فهو يقوم بتلقي الاعتراضات المقدمة وذلك في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين سواء من الخواص أو السلطة العامة[2].

حيث أنه وفي هذه الحالة عليه توجيه الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع.[3]

المطلب الثالث: تسليم شهادة الحيازة والآثار المترتبة عنها.

يتوجب علينا من خلال عرضنا هذا المطلب التطرق لكل من كيفية تسليم شهادة الحيازة بعد شهرها بمصلحة الشهر العقاري، كذلك علينا توضيح الآثار المترتبة على تسليم شهادة الحيازة، حيث سنعرض كل منها في الفروع الآتية:

[1] _ حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص88

[2] _ المادة 12 من المرسوم رقم 254/91، سابق الذكر.

[3] _ حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع ، ص 89.

الفرع الأول: تسليم شهادة الحيازة

في حلة عدم تقديم أي اعتراض، سواء كان ذلك إما من قبل الأشخاص الخواص، أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، فإنه في هذه الحالة يتم إعداد محضر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 08 أيام التي تلي تاريخ انقضاء الآجال المحددة في المادتين 10 و11 من المرسوم رقم 254/91 يعاين فيه غياب الاعتراض (محضر عدم الاعتراض).[1]

في هذه الحالة يقوم بإعداد شهادة الحيازة وفق النموذج الملحق بالمرسوم 254/91 على أن يسلمها بعد القيام بالإجراءين التاليين:

أولا: التسجيل

ويتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب، وهذا في أجل تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية.

ثانيا: الشهر

يتم الشهر من خلال إتباع المراحل التالية:

– الفحص السريع: على غرار كل وثيقة خاضعة للإشهار العقاري تودع شهادة الحيازة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، حيث يتم هذا الفحص من قبل المحافظ العقاري قبل التسجيل في سجل الإيداع، وهنا على المحافظ العقاري التأكد من صحة المعلومات الموضحة بالشهادة.

– التسجيل في سجل الإيداع والرسم المطبق: يكون التسجيل بعد ذلك مؤقتا في سجل إيداع مؤقت لمدة 15 يوما، ثم بعد انقضاء المهلة يسجل في سجل الإيداع النهائي.

[1] _ حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 89.

– فرز البطاقات العقارية المتعلقة بشهادة الحيازة: فمجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادات الحيازة والتي تمسك على الشكل الشخصي، وطبقا لأحكام المادتين 113 و114 من المرسوم رقم 76_63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل ومتمم، يجب أن ترتب على حدا بصفة متميزة وبالنسبة لكل بلدية.

وهذا من شأنه السماح بتسهيل البحث واستعمال البطاقات، فضلا عن تسهيل الإحصائيات الدورية.[1]

ثالثا: تسليم شهادة الحيازة

بعد تمام جميع الإجراءات التي تخص تسجيل شهادة الحيازة في مصلحة الطابع والتسجيل وكذا شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يتم في هذه الحالة تقديم نسخة لطالب شهادة الحيازة.[2]

الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن تسليم شهادة الحيازة

عندما تستوفي شهادة الحيازة الشروط القانونية المطلوبة واحترمت كل الإجراءات والترتيبات التي نصت عليها المرسوم 91_254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المتضمن تحديد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، فإنه في هذه الحالة ترتب الحيازة كافة آثارها القانونية.[3]

[1] _حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص91.

[2] _ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 265.

[3] _ حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص92.

ترتب شهادة الحيازة جملة من الآثار القانونية التي تجعل صاحب السند الحيازي في مرتبة المالك. لكن نظرا للطابع الشخصي لهذه الشهادة فهي لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية[1]، لا كنها تمكنه من:

1- أن يستغل العقار ويديره، وينتفع به وكأنه مالك له، ويحق له الحصول على رخصة البناء أو الحفر الخ.....

2- أن يكون رهنا عقاريا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضمانا لقروض المتوسطة والطويلة الأمد.

3- ويقصد بهذه الحالة أن الرهن يتعلق بحق الانتفاع والاستغلال، لا بحق الملكية الذي لم ينتقل للحائز.

4- أن يلجأ للقضاء متى حدث نزاع بشأن العقار اعتبارا أن له صفة الحائز.

5- أن يثير الاحتجاج بالتقادم المكسب القصير المدى استنادا على شهادة الحيازة التي تعد سندا صحيحا.

6- تعتبر شهادة الحيازة شهادة اسمية، لا يمكن بيعها ولا تنتقل إلى الورثة بقوة القانون في حالة وفاة الحائز، ولا كن يجوز لهم طلب تسليم شهادة حيازة باسمهم وذلك في أجل سنة من تاريخ الوفاة، يحلون بها محل الحائز المتوفى [2]

وتجدر الملاحظة إلى أنه بالرغم من أهمية هذه الشهادة بالنسبة للمسح وتسوية وضعية العقارات التي ليس لها سند الملكية، ولا سيما في المناطق الريفية، وما لها من فوائد في استقرار الفلاحين وخدمتهم للأرض، وبالرغم من أن القانون أوجب على البلديات القيام بعملية الجرد العام لكل الأملاك العقارية الواقعة على ترابها، وكذا يلزم الحائزين أن

[1] _ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2000، ص 89 و 99.

[2] _ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة التاسعة، 2017، ص 138 و 139.

يصرحوا للبلدية بوضعية الملك العقاري لإنجاز عملية الجرد العام، إلا أن البلديات والمواطنين لم يعطوا لهذه العملية العناية التي تستحقها، ومن ثمة لم تحقق النتائج المرجوة[1]

[1] _ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 140.

المبحث الثالث: المنازعات الناجمة عن تسليم شهادة الحيازة

تعتبر إعداد وتسليم شهادة الحيازة إجراءً إداريًا يتميز بالسرعة والبساطة، رغم الصلاحيات الواسعة المُخولة للمتلقي، التي قد تعرض المالك الحقيقي عند ظهوره للمخاطر، كما قد تؤثر على حقوق الأشخاص الآخرين والدولة عند مطالبتهم بحقوق عينية على العقار المشمول بالشهادة. وبالرغم من هذه الصلاحيات، فإن الإجراءات القانونية تمنح الاختصاص للقضاء العادي والإداري، دون التأثير على الأحكام الجزائية في هذه الحالة، وذلك وفقًا لضوابط موضوعية وشكلية يتم تحديدها بالتفصيل في الفروع الآتية[1]:

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

في حالة استحالة التوصل إلى اتفاق بخصوص صفة الحائز خلال فترة لا تزيد عن شهرين من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 من المرسوم 91_254 عبر الصحافة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدعوة الأطراف المعنية بالتقاضي أمام القاضي المختص بالقسم العقاري في المحكمة الموجودة بدارة اختصاصها للنظر في الطلب المتعلق بتسليم شهادة الحيازة للعقار المعني[2].

إن الطعون المقدمة أمام القضاء العادي، وخصوصاً قاضي العقارات، بخصوص التصرفات التي يُصدرها المستفيد من شهادة الحيازة داخل نطاق صلاحياته، والتي يتنازع فيها الأشخاص الآخرون الذين يُحكم عليهم القانون الخاص. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للشخص الحاصل على الحيازة رفع دعوى لاكتساب الملكية بموجب التقادم وفقاً لأحكام

[1] _ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 269.

[2] _مرابط أسماء دمانة محمد، منازعات شهادة الحيازة، مجلة الحقوق والحريات،المجلد5،العدد2،الاغواط،الجزائر، 2019، ص206_207.

القانون المدني، شريطة توافر الفترة الزمنية المطلوبة قبل انتهاء المسح في المنطقة التي يقيم فيها[1].

يمكننا أن نتوقع أن يكون موضوع النزاع يتمحور حول الطعن في صحة حيازة المالك، سواء بسبب تقصير في أحد جوانبها الأساسية (الجانب المادي أو الجانب المعنوي)، أو عدم تحقق معاييرها المعتمدة (مثل السكون، والعلانية، والاستمرارية)، أو بسبب وجود عيوب تشوب الحيازة مثل الإكراه، أو اللبس، أو الخفاء[2].

حيث يختص القاضي العقاري بنظر في دعاوى الحيازة التي يمكن مباشرتها من قبل صاحب السند الحيازي وهي:[3]

الفرع الأول: دعوى منع التعرض:

الدعوى التي تطلق عليها "منع التعرض" هي الدعوى التي يقدمها الشخص الذي يمتلك حقوقًا أو ممتلكات ضد الشخص الآخر الذي يحاول التدخل أو التعرض لهذه الحقوق أو الممتلكات بطريقة غير مقبولة. يمكن أن يكون هذا التعرض سواء ماديًا أو قانونيًا. وتتطلب رفع دعوى منع التعرض أن يكون تصرف الشخص الآخر تصرفًا يعتبر معارضة لحقوق أو ممتلكات المدعي.

الفرع الثاني: دعوى استرداد الحيازة:

وهذه الدعوى تهدف إلى حماية من سلبت منه حيازته بالقوة والعنف بغير إرادته،يُعرف استرداد الحيازة بأنها الدعوى التي يطلب فيها الفرد حماية حقه في الحيازة ومنع أي شخص آخر من الاعتداء على هذا الحق دون اللجوء إلى القضاء لتسوية النزاع. ويُفهم

[1] _ حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص101.

[2] _ حمدي باشا عمر، محرارات شهر الحيازة، المرجع السابق،ص 163_164.

[3] _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، نفس المرجع السابق، ص 103.

هذا النوع من الدعاوى على أنه يهدف إلى منع الاعتداء الإيجابي الذي يمكن أن يحرم الشخص من الاستفادة من حقه في الحيازة، مما يمكن أن يؤدي إلى تهديد الأمن العام[1].

الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

" تعتبر دعوى وقف الأعمال الجديدة من الدعاوى التي يلجأ المدعي إليها للحفاظ على حقوقه القانونية المهددة بسبب أعمال جديدة تُقام من قِبل المدعى عليه، والتي إذا تمت قد تؤثر على حقوق المدعي. يطلب المدعي خلال هذه الدعوى إصدار حكم بوقف هذه الأعمال، وتعتبر هذه الدعوى وقائية، حيث يمكن أن تشمل أمثلة على ذلك بدء شخص في بناء حائط داخل حدود أرضه[2]".

المطلب الثاني: الدعاوى التي يختص بها القاضي الجزائي

ويختص القاضي الجزائي بنظر الجرائم التالية:

الفرع الأول: جنحة الحصول على شهادة حيازة باستعمال الطرق الاحتيالية

حيث نصت المادة 46 من قانون التوجيه العقاري على " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهاد غير صحيح أو استظهار أو أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة الحيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة **ملغاة.**

[1] _ د.قتال جمال، (دعوى استرداد الحيازة وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، 2018/09/19، ص13 و 14.

[2] _صدوقي المهدي، شراطي خيرة، غريبي محمد،(دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد05، 2019/06/12، ص26.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000دج و5000دج كل شخص عطل أو منع تسليم الحيازة بمراوغة تدليسيه أو احتجاج أو اعتراض تعسفي".

يمكن للشكوى المتعقلة بشأن هذه الجريمة أن ترفع من قبل المالك الحقيقي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو مدير أملاك الدولة. ومن المهم ملاحظة أنه بموجب هذا النظام، لا يُشترط تقديم الشكوى المسبقة كشرط لتقديم الدعوى العمومية. وبموجب هذه النظام، يمكن أن يتم متابعة أي شخص يحصل على شهادة حيازة بواسطة استخدام مناورات احتيالية، بشكل تلقائي من قبل نيابة الجمهورية بمجرد علمها بالواقعة[1].

الفرع الثاني: جنحة التعدي على الحيازة العقارية

نصت المادة 386 من قانون العقوبات[2] على ما يلي:

"يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20.000 دج، كل من انتزع عقار مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس .وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطرق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وغرامة من 10.000الى 30.000دج".

بعد تدقيق النص، يتبين لنا أن مصطلح "انتزاع الملكية" قد يُفهم بشكل مختلف بين اللغتين. في اللغة العربية، قد يُفهم عادةً بمعنى السطو على الممتلكات أو التعدي عليها، بينما في اللغة الفرنسية، مصطلح "déposséder" قد يُفهم بمعنى منع الحيازة بشكل أكثر تحديداً[3].

[1] _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، نفس المرجع السابق،ص108.

[2] _الأمر رقم 156/66 مؤرخ في 1966/06/08 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

[3] _ عبد الرحمان، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة، مذكرة لنيل الماجستير، جامعة البليدة، 2000/1999، ص73.

تمثل هذه النقطة القانونية جدلًا أساسيًا في السياق التطبيقي بشأن معنى الحماية المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات. فهل تقتصر على الملكية أم تتعدى لتشمل الحيازة؟ يتقسم الرأي في هذا الجدل إلى اتجاهين:

– **الاتجاه الأول:** يعتبر أن الصياغة الحالية للمادة 386 لا تفتح المجال لجريمة التعدي على الحيازة العقارية، بل تنطوي حصرًا على المالك الحقيقي.

– **الاتجاه الثاني:** يؤكد على أن الملكية غير المحمية وفقًا لأحكام المادة 386 يمكن أن تشمل الملكية المثبتة بوثيقة رسمية، بالإضافة إلى الحيازة الظاهرة الشرعية التي تم فصلها من قبل القضاء المدني، وذلك وفقًا للقانون[1].

المطلب الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

عندما تقدم السلطات العمومية اعتراضًا على تسليم شهادة الحيازة، يعود الاختصاص بشكل قاطع للمحكمة الإدارية، مما يستدعي التفريق بين حالتين:

– **الحالة الأولى: تتعلق بدعاوى رفع الاعتراض وإلغاء قرارات المحافظ العقاري**

في حال تسجيل شهادة الحيازة من قبل البلدية أو مدير أملاك الدولة، ينحصر الاختصاص في القضاء الإداري، نظرًا لأن النزاع ينطوي على مؤسسة عمومية. يرتكز هذا المبدأ على فكرة ازدواجية القضاء[2].

المحافظ العقاري مسؤول عن عملية تسجيل وشهر شهادة الحيازة، والتي تترتب عليها آثار قانونية مهمة. ومع ذلك، تحدث بعض الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري

[1] _حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، نفس المرجع السابق، ص 110 و 111.

[2] _ نوال مازيغي، فردوس اسطنبولي،(المنازعات المترتبة على شهادة الحيازة)، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسة، المجلد05، العدد01، بتاريخ2023/03/14، ص 96.

تنفيذ الإجراءات الضرورية، مما يؤدي إلى نشوء منازعات. في مثل هذه الحالات، يتدخل القضاء الإداري لاتخاذ القرار المناسب وفصل المنازعات[1].

- **الحالة الثانية: دعوى إلغاء شهادة الحيازة**

نظرا إلى القرار الصادر من المحكمة العليا بتاريخ 2007/12/12، يظهر أنه تم استنادا إلى مادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، والتي تفرض أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المصدر الرئيسي لشهادة الحيازة. وبناء على ذلك، يجب على المتقاضي احترام المواعيد المحددة قانونًا أثناء رفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة أمام المحكمة الإدارية كخطوة أولى في التقاضي في القضاء الإداري. ويجدر بالذكر أن قضاة المجلس، عندما يصرون على اختصاصهم، فإنهم ينتهكون قواعد الاختصاص النوعي التي تعتبر جزءا من النظام العام، مما يجعل قرارهم عرضة للنقض[2].

[1] _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، نفس المرجع السابق،ص 113.

[2] _ نوال مازيغي، فردوس اسطنبولي،(المنازعات المترتبة على شهادة الحيازة)، نفس المرجع السابق، ص 97.

ملخص الفصل:

يهدف هذا الفصل إلى تقديم نظرة شاملة على أهمية آلية شهادة الحيازة في تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، بداية بتعريفها على أنها سند إداري يسلم من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناءا على طلب من الحائز أو الحائزين الذين لا تقل مدة حيازتهم عن سنة، كذلك تم التطرق إلى خصائصها ومعرفة أنه يمكننا تمييز شهادة الحيازة بالطابع الشخصي أي أنها شهادة اسمية للحائز شخصيا دون سواه، وأنها غير قابلة للتصرف في لا تمكن صاحبها من التصرف في العقار، أيضا لا تغير من وضعية العقار القانونية.

فقد جعل التشريع الجزائري من هذه الآلية سببا يؤدي إلى اكتساب الملكية العقارية الخاصة وفق شروط معينة لتصبح صحيحة وقائمة ألا وهي الاستمرارية، العلنية والهدوء.

حيث تخضع شهادة الحيازة لإجراءات إدارية متتالية حتى يتم تسليمها وذلك لترتب آثارها قانونية.

ومع تسليم شهادة الحيازة وترتيب آثارها نجد أنه قد ينتج عنها منازعات ينقسم اختصاصها إلى دعاوى يختص بها كل من القاضي العقاري وذلك في دعوى منع التعرض آو دعوى استرداد الحيازة أيضا دعوى وقف الأعمال الجديدة. كذلك دعاوى يختص بها القضاء الإداري وهي تلك الدعاوى التي ترفع للاعتراض على قرارا المحافظ العقاري ودعوى إلغاء شهادة الحيازة، أما بنسبة للدعاوى المعروضة على القاضي الجزائي فهي تتمثل في جنحة استعمال طرق احتيالية للحصول على شهادة الحيازة وجنحة التعدي على الحيازة العقارية.

ومع نهاية هذا الفصل نستنتج أن شهادة الحيازة تعد آلية قانونية هامة اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة فهي تهدف إلى تسوية وحماية حقوق الملكية العقارية.

الفصل الثاني:

آلية التحقيق العقاري لتطهير العقارات الخاصة

بالرغم من جهود السلطات العامة في تنظيم وتنفيذ عمليات المسح العام للأراضي، والتي تمت برمجتها لتشمل ما يقرب من 12 مليون هكتار، واستخدام تمويل عام من البنك العالمي بقيمة 33 مليون دولار في عام 1992، لتغطية الفترة من 1990 إلى 2008، إلا أن النتائج لم تكن ملموسة إذ تم تنفيذ مسح لا يتجاوز نسبة 15٪ من مجموع الأراضي حتى عام 2006. ويعزى هذا الفشل إلى الظروف الأمنية وعدم الاستقرار السياسي والمؤسساتي التي عانت منها الجزائر بشكل خاص خلال الفترة من 1991 إلى 1998. بالإضافة إلى انصراف الحكومة عن الاهتمام بعمليات المسح نحو تنفيذ سياسة الخصخصة وتطهير المؤسسات الاقتصادية والعامة، على حساب القطاعات الأخرى والأنشطة، بما في ذلك حل مشكلة العقارات[1].

من أجل تطهير الوضع العقاري للأملاك غير الممسوحة وتعزيز تقدم أعمال المسح العام للأراضي، تم إصدار القانون رقم 07_02 بتاريخ 27 فبراير 2007، الذي يهدف إلى فحص حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم شهادات الملكية عبر عملية تحقيق عقاري اختيارية، يتم تقديم الطلبات لفتح التحقيق العقاري إلى المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميًا. ينص القانون على إجراء التحقيق للعقارات التي لم يتم مسحها بعد أو التي تم إصدار شهادات الملكية لها قبل 1 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضع الفعلي للأملاك.[2] سيتم تحليل هذا الإجراء بالمقارنة مع الإجراءات المماثلة وتوضيح أهدافه وشروط تطبيقه من خلال مباحث هذا الفصل، حيث سنتعرف عن مفهوم التحقيق العقاري في المبحث الأول، أيضا إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاريفي المبحث الثاني، وسنتطرق كذلك للمنازعات المترتبة عن هذه العملية في المبحث الثالث.

[1]_ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 282.

[2]_ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص 125و 126.

المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري

قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 07-02 بتاريخ 27 فبراير 2007، الذي ينص على إنشاء إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية من خلال آلية جديدة تعرف بالتحقيق العقاري. وعند دراسة نصوص هذا القانون والمرسوم التنفيذي المصاحب له، نجد أن المشرع حدد شروطًا لتفعيل هذه الآلية وتطبيقها.

قبل أن نتناول هذه الشروط ونعرفها، يجب أولاً أن نفهم هذا الإجراء من خلال المطلب الأول في هذا النص، ثم سنتناول كذلك إجراءات معاينة الملكية العقارية عبر التحقيق العقاري في المطلب الثاني، وسنقدم المنازعات المحتملة التي قد تنشأ عن هذه العملية في المطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري

لم يضع المشرع الجزائري في القانون 07_02 تعريفا واضحا للتحقيق العقاري بل اكتفى بتوضيح وتبيين أهدافه ونطاق تطبيقه وتحديد شروطه وإجراءاته.

وبناء على ماسبق ذكره سنعرف التحقيق العقاري لغة واصطلاحا في الفرع الأول، ثم نميزه عما يشابهه من مصطلحات في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري لغة واصطلاحا

أولا: تعريف التحقيق لغة

تأتي كلمة "التحقيق" من جذور "حقق" في اللغة، حيث يشير إلى عملية التحري والبحث والتأكد من المعلومات. يُستخدم مصطلح "تحقيق" أيضًا للإشارة إلى استجواب الشخص واستنطاقه[1].

[1]-محمد المسعدي، القاموس الجديد(معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر،1991، ص 285

في سياق ملكية الشيء، يعني التحقيق البحث في أصله والتأكد من صحته أو عدمها. في اللغة، يأتي "التحقيق" من فعل "حقق" الذي يعني جعل الأمر ثابتًا لازمًا، وتيقن منه

وفيما يتعلق بالعقار، يُعرف عقارًا بكل شيء له مستقر وثابت لا يمكن نقله دون تلف، مثل الأرض والدار[1].

ثانيا: التحقيق العقاري اصطلاحا

التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات والتحري عنها بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، ويتعلق الأمر بمباشرة بحوث والبحث عما يمكن استكشافه.[2]

1/ التحقيق العقاري فقها:

هناك عدة تعاريف فقهية للتحقيق العقاري نورد منها التعريف التالي:

" هو بحث منهجي يقوم خصوصا 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".[3]

كذلك يمكن تعريفه " 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، لدى أي مصالح أخرى".

1_أحمد محمد الفيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، ج02، د.ط، بغداد، د.س، ص 192.

[2]_ابتسام الدزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، ص171.

[3]_حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص 125.

وتجدر الإشارة أن النصوص المتعلقة بعملية التحقيق العقاري، مستوحاة تقريبا من النصوص القانونية التي وضعتها الإدارة الفرنسية الاستعمارية مع بعض التعديلات الشكلية.[1]

2/ التحقيق العقاري قانونا:

التشريع الجزائري لم يقدم تعريفًا دقيقًا للتحقيق العقاري، سواء من خلال قانون 07_02 أو من خلال المرسوم التنفيذي المتعلق به. بدلاً من ذلك، اكتفى المشرع بتحديد نطاقه وشروطه وإجراءات تنفيذه من خلال نصوص المادتين 02 و 04 من القانون[2]، ومن خلال مراجعة المادة 10 من المرسوم التنفيذي، يتبين أن المشرع الجزائري حدد إجراءات التحقيق العقاري من خلال توضيح الخطوات المطلوبة لإكماله وتحديد الجهات المسؤولية عن تنفيذه.

وبناء على ما سبق ذكره يمكن تعريف التحقيق العقاري على أنه:"التحقيق العقاري هو مجموعة من الإجراءات التي يقوم بها الإدارة المختصة، وهي في معظم الحالات تُمثل في مديرية الحفظ العقاري، استجابةً لطلب شخص طبيعي أو معنوي. يشمل هذا التحقيق البحث عن جميع العناصر الضرورية من معلومات وتصريحات ووثائق لتحديد حقوق الملكية العقارية، وتجميعها ودراستها على مستوى الجهات المختصة[3]".

الفرع الثاني: تمييز التحقيق العقاري عما يشابهه من المفاهيم

نقوم من خلال هذا الفرع بتمييز التحقيق العقاري عن مسح الأراضي، ثم تمييزه عن شهادة الحيازة.

---

[1] _محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 286.

[2] _المادتين 02 و04 من القانون 07_02 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة الرسمية، عدد15، سنة 2007، ص 11 و 12.

[3] _المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 26، سنة 2008، ص 04.

أولا: تمييز التحقيق العقاري عن مسح الأراضي

تُعرف عملية مسح الأراضي، وفقًا لتعريف الأستاذ عمار بوضياف بأنها:"عملية فنية يقوم بها السلطات الإدارية المختصة، بهدف التحقق من الوضعية القانونية للعقارات بمختلف أنواعها، والتأكد من الحقوق المترتبة عليها، ومن بينها تأكيد حق الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها بشكل ثابت ونهائي"[1].

كما عرفه الأستاذ فيصل الوافي بأنه:" عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تعيين العقار بموقعه وحدوده ونوعه القانوني لإعداد عقود ملكية سليمة وصحيحة[2].

وانطلاقا من هذه التعريفات نستنتج كل من أوجه التشابه وأوجه الاختلاف بين التحقيق العقاري ومسح الأراضي:

1/ أوجه التشابه:

- كلاهما عملية تتضمن جانب تقني وآخر قانوني.
- كلاهما يهدف إلى تطهير الملكية العقارية.
- كلاهما تتولى وباشره هيئات إدارية عمومية للقيام بإجراءات إعدادها.
- كلاهما ينتهي إلى ترتيب أثر قانوني يتمثل في إثبات الملكية.

2/ أوجه الاختلاف:

- عملية مسح الأراضي تقوم به مديرية مسح الأراضي، بينما التحقيق العقاري فتباشره مديرية الحفظ العقاري.

[1]_فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 01، جار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 149.

[2]_فيصل الوافي، (السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري)، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، فهرس 19، العدد01، د.س.ن، ص 21 .

– يصدر قرار فتح المسح عن والي الولاية، أما قرار فتح التحقيق العقاري فيصدر عن مدير الحفظ العقاري، يقوم بالعمل الميداني في عملية المسح فرقة متكونة من عدة أعضاء، أما عملية التحقيق العقاري فيقوم بالمعاينة الميدانية شخص أصطلح على تسميته المحقق العقاري.

– عملية المسح تشمل تطهير جميع أنواع الملكيات العقارية سواء الخاصة أو العامة وحتى الأملاك الوقفية، أما عملية التحقيق العقاري يشمل تطهير الملكية العقارية الخاصة.

– عملية المسح تشمل كل العقارات سواء تلك التي لها سندات ملكية أو تلك التي تفتقر إلى سندات ملكية، أما التحقيق العقاري يشمل الأراضي التي ليس لها سندات ملكية .

– وثيقة إثبات الملكية الناجمة عن عملية المسح هي الدفتر العقاري المعد من طرف المحافظ العقاري في نظام الشهر العيني، أما بالنسبة للتحقيق العقاري فيقوم المحافظ العقاري بإعداد سند ملكية الذي يشهر في نظام الشهر الشخصي.[1]

2/ تمييز التحقيق العقاري عن شهادة الحيازة

تم تبني شهادة الحيازة وفقًا للقانون رقم 90_25 الصادر في 18 نوفمبر 1990، الذي يتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم[2]. وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91_154 الصادر في 27 يوليو 1991 إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة، وتشترك هذه الشهادة مع التحقيق العقاري في عدة نقاط، بما في ذلك:

أوجه التشابه:

– يهدف كل منهما إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة.

– يتعلق كلاهما بالعقارات التي لم يتم تضمينها في عملية المسح العام للأراضي.

[1]_مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، د. س. ن، ص 233.

[2]_ المادة 39، القانون 25/90، سابق الذكر، ص 06.

– يتم إعدادهما من قبل هيئات إدارية عمومية.

– يعتمد كل منهما على حالة الحيازة في الترتيب القانوني.

أوجه الاختلاف:

– تقوم بلدية موقع العقار المشمول بالحيازة بإعداد شهادة الحيازة، بينما يتولى مصالح الحفظ العقاري إجراءات التحقيق العقاري.

– لا تتضمن إجراءات شهادة الحيازة المعاينة الميدانية للعقار، بينما يتم ذلك في التحقيق العقاري.

– ينتج عن إعداد شهادة الحيازة وثيقة تُعرف باسم "شهادة الحيازة"، بينما ينتج عن التحقيق العقاري تسليم وثيقة الملكية.

المطلب الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن الطريق التحقيق العقاري

ينص القانون رقم 07_02 على شروط يجب توفرها للاستفادة من سند الملكية الصادر ضمن إطار التحقيق العقاري، حيث يشتمل هذا السند على عدة متطلبات. أولاً، يتعلق بالعقار الموضوع للمعاينة والتحقيق العقاري، وثانياً، يتعلق بحالة الحيازة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية.[1]

فبغرض الوصول إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق إجراء التحقيق العقاري استوجبت المواد 02، 03، 04 و14 عدة شروط تتعلق بالعقار محل التحقيق وهذا ما سنوضحه في الفرع الأول، كما وضعت شروط تتعلق بحائز العقار وهذا ما سيتم تبيينه في الفرع الثاني.[2]

[1] _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص 134.

[2] _ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 285.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار

تنص المواد 02، 03، 04 من القانون رقم 07_02 الصادر في 2007/02/27، الذي ينص على إنشاء إجراء لمعاينة حقوق الملكية العقارية وتسليم شهادات الملكية عبر إجراءات تحقيق عقاري، على أن إنشاء هذا الإجراء يستلزم توافر شروط خاصة تنطبق على العقار المعني والتي تتعلق بطبيعته القانونية. هذه الشروط تنطبق عادةً على العقارات التي تخضع للملكية الخاصة والتي لم تكن موضوعاً لعمليات المسح السابقة، وبالتالي لا يحمل حائزوها شهادات ملكية، أو تنطبق على الأشخاص الذين يحملون شهادات ملكية صادرة قبل تاريخ 01_03_1961 والتي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية[1].

وهذا ماسيتم توضيحه في النقاط الآتية:

1/ يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة:

في حال سمحت عملية المسح العام للأراضي بالتطهير العقاري الشامل، يكون من الطبيعي تنفيذ هذا الإجراء المتضمن معاينة الملكية عبر التحقق العقاري على العقارات التي لم تشملها بعد عملية المسح وفقا لما تضمنه هذا القانون بموجب المادة الثانية فقرة أولى منه، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم رقم 83_352 المؤرخ في 21_05_1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية[2]، أثناء حظر إعداد عقد الشهرة في

[1]_محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، نفس المرجع السابق الذكر،ص 179.

[2]_ محمودي عبد العزيز،تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 302.

المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح عمليات المسح بها، وفقا لقرار صادر من الوالي الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني.[1]

2/ يجب أن يكون العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01:

إذا كان المرسوم رقم 83_352 الصادر في 1983/05/21 قد أنشأ عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بدون وثائق، فإن القانون رقم 07_02 الصادر في 2007/02/27 الذي ينص على إنشاء إجراء لفحص حقوق الملكية العقارية وتسليم الوثائق الرسمية للملكية من خلال إجراءات تحقيق عقاري، قد أتاح أيضًا لحاملي الوثائق الرسمية الصادرة قبل 1961/03/01 الاستفادة من أحكام هذا القانون. يهدف هذا إلى تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يأخذ في الاعتبار الوضعية القانونية والفعلية للعقارات المعنية بهذا القانون[2].

3/ يجب ان يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة:

تنص المادة 03 من القانون رقم 07_02 المؤرخ في 2007/02/27 على إنشاء إجراءات لمعاينة حقوق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية من خلال إجراءات عقارية. ومع ذلك، فإن هذا القانون لا ينطبق على الأملاك العقارية الوطنية، بما في ذلك الأراضي المعروفة سابقًا باسم "عرش" والأملاك الوقفية.

وفي إشارة إلى المادة 23 من القانون رقم 90_25 المؤرخ في 1990/11/18، الذي يتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمكمل، يتم تصنيف الأملاك العقارية إلى ثلاث فئات. وبناءً على هذا التصنيف، فإن تطبيق تدابير القانون ينطبق فقط على الأراضي والحقوق العينية العقارية المتعلقة بالملكية الخاصة. وبالتالي، يتضح أن المشرع استوعب تفسير المادة الأولى من المرسوم رقم 83_352 المؤرخ في 1983/05/21، الذي يتعلق بإثبات

[1]_ بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، نفس المرجع السابق، ص 106.

[2]_محمودي عبد العزيز، نفس المرجع السابق، ص 303.

التقادم المكتسب وإعداد عقود الشهرة على العقارات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، وذلك وفقًا لفهم يتعارض مع المادة 04 من القانون رقم 90_30 المؤرخ في 1990/12/01، الذي يتعلق بالأملاك الوطنية[1].

بناءً على ذلك، فإن قراءة المادة 03 المذكورة أعلاه أثناء الإشارة إلى استبعاد الأراضي المسماة "أراضي العرش" كأراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة[2]، تعني استثناءً صريحًا من نطاق تطبيق هذا القانون لحقوق الملكية العقارية التالية:

4/ استبعاد الأملاك العقارية الوطنية:

استثنت المادة 03 من القانون 07_02 المؤرخ في 2007/02/27 التي تشمل تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الأملاك العقارية الوطنية الخاصة، بما في ذلك أراضي ومجموعاتها الإقليمية "الولاية والبلدية"، من تطبيق هذا القانون الجديد. ويبدو أن إضافة عبارة ".... بما فيها الأراضي المسماة عرش" هي عبارة غير ملائمة[3]، إذ أن المشرع قد ألحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة وفقاً للمادة 13 من التعديل رقم 95_26 المتعلق بتعديل قانون التوجيه العقاري.

5/ استبعاد الأملاك العقارية الوقفية:

تنص المادة 31 من القانون رقم 90_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمنقانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، على أن الأملاك الوقفية تشير إلى العقارات التي يُمسك بها مالكها بمحض إرادته لتكون متاحة للاستفادة الدائمة لجمعية

[1] _ محمودي عبد العزيز، نفس المرجع الاسبق، ص 305.

[2] _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص 134.

[3] _حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 136.

خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية، سواء كانت هذه الاستفادة فورية أو بعد وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك.

بالإشارة إلى القانون رقم 91_10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، حددت القواعد العامة لتنظيم وإدارة وحفظ الأملاك الوقفية. ووفقًا للمادة الخامسة من هذا القانون، أكد المشرع بوضوح أن الوقف لا يكون ملكاً للأفراد الطبيعيين أو الاعتباريين، بل يتمتع بالشخصية المعنوية، ولا يمكن استحداث ملكية له بالتقادم المكتسب.

ونتيجة لذلك، قرر المشرع بوضوح إعفاء الأملاك العقارية الوقفية من تطبيق أحكام هذا القانون[1].

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة الخاصة بالحيازة

تنص المادة 04 من القانون رقم 07_02 الصادر في 27 فبراير 2007، على إنشاء إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عبر التحقيق العقاري. وفيها يُسمح لأي شخص طبيعي أو معنوي، يحتفظ بحيازة عقار، بطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، سواء كان يحتفظ بالعقار بنفسه مباشرة أو عبر وكيل، أو كان يحتفظ بسند ملكية كما هو محدد في المادة 02 المذكورة[2].

الطلب يمارس حيازة تؤهله للحصول على حق الملكية وفقًا لأحكام القانون المدني، فإنه يُعترف له بملكيته للعقار أو الحق العيني العقاري المعني بالتحقيق. ويفسر ذلك بأن الحيازة المقصودة في هذا القانون تتماشى مع أحكام المواد 808 و 827 من القانون المدني، حيث يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة وخالية من الإكراه والخفاء

[1] _ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، نفس المرجع الأسبق، ص 307.

[2] _ المادة 04، قانون 07_02، نفس القانون السابق

والغموض، وتلتزم بالمدة المحددة بالمادة 827 من القانون المدني لاكتساب الحق العيني العقاري[1].

المطلب الثالث: أهداف إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

تم إصدار القانون رقم 07_02 بهدف تسهيل إعداد وتسليم سند ملكية عقارية موثوق به يمكن الاعتماد عليه من قبل الجميع والمضمون من قبل الدولة، وذلك لتمكين أصحاب العقارات من ممارسة حقوقهم بشكل كامل. يركز المشرع في هذا السياق على عدة أهداف، منها تسهيل تحويل الملكية العقارية وتبادلها بشكل فعال، وتوفير وسيلة موثوقة لتحديد حقوق الملكية والحفاظ عليها، وتعزيز الأمان القانوني لأصحاب العقارات، وتعزيز الثقة في النظام العقاري بشكل عام.

رغم أن السلطات العمومية برمجت عملية مسح الأراضي الواسعة مطلع عام 1992، وبتمويل من البنك الدولي، وتفعيل عقد الشهرة، إلا أن مسألة التطهير العقاري وتسليم سندات الملكية تمثل جزءًا أساسيًا من الأهداف الإستراتيجية للحكومة. يتعلق ذلك بألية الاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية ذات الصلة بنجاح المشاريع المتعلقة بالإسكان والاقتصاد والتجارة. ولهذا، قام المشرع بإدخال آلية جديدة تتضمن تسليم سندات الملكية للمستفيدين عبر إجراءات بسيطة وفترات زمنية محددة، تهدف إلى تحقيق الأهداف التالية:

الفرع الأول: تقليص المسح العام للأراضي

الجهود التي بذلتها السلطات العمومية، بمساعدة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي ومديريات المسح الولائية، لم تؤدي إلى إكمال عملية المسح العام للأراضي في المرحلة الثانية التي امتدت من عام 1990 إلى عام 2006، والتي كانت

[1] _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرج السابق، ص 137.

تعتبر أساسًا للتطهير العقاري الشامل. وبناءً على ذلك، فقد دفعت هذه الوضعية القائمة بالمشرع إلى إصدار إجراءات موازية لعملية مسح الأراضي. تم ذلك من خلال قانون 07-02 الصادر في 27 فبراير 2007، والمرسوم التطبيقي له، المرقم 08-147 والصادر في 19 مايو 2005. حيث فرضت هذه الإجراءات ضرورة معاينة وتمثيل الملكية الخاصة بواسطة مخطط بياني يعده خبير مهندس عقاري. يتضمن هذا المخطط وضع معالم الحدود والمساحة وبيان الأعباء المثقلة للعقار، ويرافق ذلك بسند الملكية المعد من قبل مصالح الحفظ العقاري المختصة. هذه الإجراءات تهدف إلى تسريع عملية المسح العام للأراضي في المستقبل وبآجال قصيرة عبر بلديات الوطن، وتخفيف العبء على الميزانية العامة للدولة، نظرًا لأن التكاليف يتم تحميلها على المستفيد من العملية[1].

الفرع الثاني: تلافي عيوب عقد الشهرة

أظهرت بعض الدراسات والإحصائيات المتخصصة سوء استخدام عقود الشهرة التي تتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب، مما يشكل خطرًا على الأملاك العقارية الوطنية والأملاك الوقفية وحتى أملاك الخواص. يعود هذا التقادم إلى سطحية إعداد العقد، حيث يكتفي بالاعتراف بالحيازة من قبل الحائز وشهادة شاهدين أمام موثق ومراسلات إدارية للتحقيق العقاري، دون وجود إجراءات ملموسة للتحقق من صحة الملكية. في الواقع، أظهرت الإحصائيات المتعلقة بالمنازعات العقارية استخدامًا غير لائق لهذا النوع من العقود، حيث تم رصد 7 قضايا فقط تم رفعها من قبل مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلة الدولة خلال الفترة من عام 2000 إلى 2005[2].

[1] _ محمودي عبد العزيز،(التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة)، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد06، جانفي 2019، ص 04.

[2] _ محمودي عبد العزيز، نفس المرجع، ص 05.

جاء في مشروع عرض أسباب القانون 07_02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري:" إن السبب .... الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري، يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة، عن طريق التقادم المكسب، المنصوص عنها في المرسوم رقم 83_352 المؤرخ في 21 مايو 1983...."[1]

بالفعل، يتمتع الإجراء الوارد في نص سنة 1983 بالبساطة والسرعة، حيث لا يتطلب تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية، فهو يعتمد على تصريحات الطرفين وشهادات الشهود الموثقة. بعد النشر في الصحف الوطنية وانتهاء مدة الانتظار دون اعتراضات، يتم إصدار وتسجيل عقد الشهرة في المحافظة العقارية، مما يجعله وثيقة قانونية تثبت الملكية.

ومع ذلك، أظهرت هذه الإجراءات نقائص فيما يتعلق بالمصداقية المطلوبة لعقود الملكية العقارية، حيث يتحمل الدولة مسؤولية حماية هذه العقود بمجرد إشهارها بالمحافظة العقارية. وقد لوحظ استخدام عقود الشهرة بشكل تعسفي في تسوية عمليات غير شرعية أو لإقصاء الورثة من التركة، بالإضافة إلى استغلالها في تسوية وضعيات استلاء على أملاك عمومية.

نتيجة لذلك، أدى عقد الشهرة إلى زيادة في النزاعات القضائية في محاكم القضايا العقارية، حيث يتم إبطال هذه العقود بسبب انتهاكها لأحكام المرسوم رقم 83-352 الصادر في 21 مايو 1983. ففي الفترة من عام 2002 إلى 2007، كانت 7% من القضايا العقارية التي نظرتها المجالس القضائية العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة،

[1]_ يوت نذير(معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء03، قسم الوثائق، 2009، ص 20.

وكان سببها غالباً الاستيلاء على أملاك خاصة أو عامة تابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية[1].

الفرع الثالث: تفعيل القرض العقاري والرهني

تمويل المشاريع الاستثمارية من البنوك يعتبر أمرًا ضروريًا في ظل خصخصة القطاع المصرفي، وذلك لتمويل مشاريع متنوعة تستهدف في المقام الأول قطاعات مثل السكن، الفلاحة، والصناعة، بالإضافة إلى باقي القطاعات الأخرى. في كل هذه الحالات، تبقى القاعدة البسيطة في تمويل المشاريع السكنية والقروض العقارية مرتبطة بتقديم الضمانات، حيث يكون السند الملكية العقاري المسجل والمشهر هو الأساس الرئيسي. وبعد نجاح العملية، يمكن أن تضمن الإجراءات السريعة والبسيطة التي جلبها قانون التحقيق العقاري الجديد هذا الضمان[2].

الفرع الرابع: تسهيل حل النزاعات العقارية

يسعى القضاء بشكل متزايد إلى حماية الملكية العقارية الخاصة، وقد اتجهت الجهات القضائية بشكل متزايد نحو الاقتران بضرورة تقديم سند الملكية كشرط أساسي لاستحقاق الولاية القضائية. يعتبر هذا الإجراء أكثر فعالية في تسهيل فرض الحكم في المنازعات القضائية، مثل طلب تعيين خبير للخروج من حالة الشيوع أو التعويض عن إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة وحالات قضائية أخرى. هدف هذا الاتجاه هو تجنب التناقضات في الأحكام والقرارات القضائية، والمساهمة غير المباشرة في عملية تطهير العقارات[3].

[1] _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص 108و 129.

[2] _ محمودي عبد العزيز،(التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة)، نفس المرجع السابق، ص04و05.

[3] _محمودي عبد العزيز، نفس المرجع، ص 06.

المبحث الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تعتبر عملية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري بموجب القانون رقم 07_02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مسألة جوازيه بمقتضاها يجوز لكل حائز دون سند لم يشمل عملية المسح العام للأراضي وكذلك العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية أو التي أعدت بشأنها ملكية قبل الفاتح من مارس 1961م، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسئولي مصالح الحفظ العقاري، وتكون هذه الإجراءات من طالب حق الملكية ويمكن إتباع هذا الإجراء سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة العمومية[1].

في إطار قانون التحقيق العقاري، تُعتبر عملية الحصول على سند ملكية مسألة جوازيه، حيث يجوز لكل حائز بدون سند، وفقاً لمفهوم المواد 823 [2]وما بعدها من القانون المدني، فيما يتعلق بالعقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري، أو للملاك الحائزين على سندات ملكية صادرة قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية. وبناءً على ذلك، يُمكن لهؤلاء الملاك أن يطلبوا فتح تحقيق عقاري يُوجَّه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً.

يتضمن الطلب معاينة قانونية ومادية للأملاك العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها وتحديد معالمها الحدودية. وتختلف إجراءات سير عملية التحقيق العقاري بناءً على طبيعة الطالب للإجراء، وهذا ما سنناقشه بالتفصيل.

المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا

[1] _محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 236.

[2] _ المادة 823 من قانون مدني:" الحائز لحق يفرض بأنه صاحب لهذا الحق حتى يتبن خلاف ذلك".

تفتح إجراءات التحقيق العقاري في الملكية بناءً على طلب فرد أو جماعة، الذي يُوجه المسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، مُقابل استلام وصل هذا الطلب. يجب أن يتضمن الطلب الهوية الكاملة للمُقدم وبيان صفته التي من خلالها يُلتمس التحقيق في الملكية. يمكن أن يكون طلب فتح التحقيق مُلتمسًا من شخص لا يحوز على سند ملكية، كما يُمكن أن يكون مُلتمسًا من شخص يحمل سند ملكية تم إصداره قبل 1961. [1]

الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية

تمثل هذه الإجراءات في قيام التحقيق العقاري بناءً على طلب من أي شخص طبيعي أو معنوي يمتلك ملكية مباشرة للعقار، سواء كان ذلك بنفسه أو من خلال وكيل. يتم تحديد ملكية العقار وفقًا للشروط المنصوص عليها في القانون المدني، ويمكن لهذا الشخص الطلب من خلاله تسليم سند الملكية. كما يمكن للسلطات المحلية (البلدية أو الولاية) أو لمؤسسة الأوقاف طلب فتح تحقيق عقاري لصالحها. تنص المادة 03 في المرسوم التنفيذي رقم 08_147 المؤرخ في 19 مايو 2008 على أنه يجب تقديم طلب فتح تحقيق عقاري فردي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل استلام وصل استلام[2]، ما يأتي:

– الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب

[1] _ نص المادة 04 من القانون 07_02 على مايلي: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين 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 ملكية، توجه طلبات فتح التحقيق إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم".

[2] _ حددت المادة 03 من المرسوم 147/08 محتوى الطلب الوثائق المرفقة به والتي يجب أن تختلف بحسب ما اذا يمكن للحائز سند ملكية محرر أصلا أو بيده ملكية محرر قبل 1961/03/01.

– صفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشيوع

– كل الأعباء والاتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

يرفق الطلب بما يأتي:

_ مخطط طبوغرافي في العقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خير عقاري على نفقة صاحب الطلب،

كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها ويوجه صاحب الطلب ملفه، إلى مدير الحفظ العقاري، مرفقا بالوثائق التنظيمية المشار إليها أعلاه، ويسلم من المصلحة المختصة وصل بين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع ويفتح ملف لكل طلب، حيث يعطي له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص، وذلك من اجل احتساب بداية أجال التحقيق العقاري.[1]

الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

يُطلب فتح تحقيق عقاري من كل شخص يمتلك وثيقة ملكية صادرة قبل الأول من مارس 1961، والتي فقدت طابعها الحالي، حيث لم تعد تعكس الوضع الراهن أو العقود غير الدقيقة التي قد تكون موجودة[2].

[1]_المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري " يصدر مدير الحفظ العقاري، في حالة تحقيق عقاري، ملتمس بصفة فردية، في أجل أقصاه شهر في تاريخ استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري...."

[2]_ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص134.

أولا: العقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح ولكن لاشيء يشير إلى أنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق، وعليه فهناك نقص في التعيين، وبالتالي فإن معاينة حق الملكية يتم من خلال تحريات:

- بداية في السجل العقاري ثم يتم التأكد من التعيين في الميدان،
- الأقوال والشهادات التي يمكن أن تزود المحقق بمؤشرات،
- المخططات القديمة للمسح يمكن أن تبين حسب الحالات، ما إذا كان العقار محل تحقيق غير مصادق عليه أو ما إذا كان العقار المعني أشير إليه على أنه من الجوار.

ثانيا: العقد يخص العقار موضوع التحقيق ولكن المساحة المبينة أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب، وهنا يوجد نصفي العقد وبالتالي بات من الضروري اللجوء إلى تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ، وفي هذه الحالة يمكن أن يتعلق الأمر بما يلي:

إما عبر تأكيد حقوقها من خلال الملاك المجاورين، والتي يتعين التثبت منها من خلال تصريحاتهم وشهاداتهم، أو عبر الاستيلاء والتعدي على ملكية الغير. في هذه الحالة، يتحمل المحقق مسؤولية استكشاف جميع الآراء والملاحظات ومحاولة اكتشاف أي حقوق محتملة في العقار المشمول بالتحقيق العقاري، وقد يتم تحويل هذا الأمر إلى الدولة. في هذا السياق، يجب أن يُعد محضر ضبط يوثق الحدود النهائية مع الجيران لتوضيح الوضع على أرض الواقع[1].

ثالثا: شخص يدعي بالمساحة المحددة على عقده، لكنها تفوق المساحة المبينة على المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق بالملكيات المجاورة، وبالتالي نكون أمام فرضيتين:

[1]_ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص266.

إذا ثبتت مطابقة المساحات المبينة في العقود مع المساحات الميدانية، فلا يُسمح للمطالب بالاعتماد على المعلومات المدرجة في الوثائق، ويجب أيضًا إجراء تطهير للسجل العقاري. في حال عدم وجود تطابق، يكون هناك انحراف عن الدقة في تحديد الحدود، ويجب تصحيح الحدود بحضور مفتش عقاري والمطالب والجيران، بمساعدة مهندس عقاري مؤهل لرسم معالم الحدود وتحرير محضر رسمها إذا لزم الأمر.

بدون هذا التطبيق، تصبح صعبة تحديد الحدود بدقة. يجب ضبط الحدود بحضور المحقق العقاري، المالك، والجيران، بالإضافة إلى المهندس العقاري المتخصص الذي يرسم معالم الحدود. وعند الضرورة، يتم إصدار محضر رسم الحدود[1].

المطلب الثاني: فتح التحقيق العقاري

يتميز القانون رقم 07-02 الصادر في 27 فبراير 2007 بتقديم إجراءين لبدء عملية تسليم سندات الملكية عبر التحقيق العقاري. بموجب هذا القانون[2]، يحق للتحقيق العقاري أن يتم بشكل فردي في أي وقت يراه مناسبا، كما يمكن له أيضًا أن يُدرج ضمن إطار عملية جماعية.

الفرع الأول: تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية[3]

يحق لكل مالك عقار في المناطق غير المسجلة رسمياً في البلديات والمناطق الغير مسحوبة أن يُقدم طلباً لفتح تحقيق عقاري. يجب على المتقدم تعبئة استمارة طلب فتح التحقيق العقاري، وتوضيح هويته، ومهنته، وعنوانه، أو الكيل في الحالات المناسبة، وذلك سواء كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً، مشيراً إلى صفته كحائز أو مالك فردي أو

[1] _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص144.

[2] _المادة 06 من القانون رقم 07_02، نفس المرجع السابق .

[3] _ -تنصالمادة 06 منالقانون 07 - 02 عليمايلي": يتمفتحبرقيقعقاريبصفةفرديةفيأيوقت"...

في الشيوع، وتحديد الموقع الدقيق للعقار المراد التحقيق فيه. يجب توجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، مصحوباً بالوثائق اللازمة[1].

1-صفة صاحب الطلب، وكل الارتفاقات التي تثقل العقار.

2-يجب إلحاق مخطط طوبوغرافي للعقار، يتم إعداده بواسطة مهندس خبير عقاري، على نفقة صاحب الطلب. يتم ذلك شريطة أن يتم إنجاز المخطط وفقًا للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العامة. بالإضافة إلى ذلك، يجب تحديد وضعية العقار محل التحقيق العقاري وفقًا للقسم المسحي. يتطلب ذلك من مسئولي مسح الأراضي العمل على توفير رقم القسم الذي ينتمي إليه العقار محل الطلب للمهندسين العقاريين[2]، وذلك لتجنب السلبيات المتعلقة بالمرسوم رقم 83-352 السابق المتعلق بعقود الشهرة.

عند استلام مدير الحفظ العقاري الولائي للطلب، يقوم بدراسة صفة صاحب الطلب للتأكد مما إذا كان مالكًا أو حائزًا في الشيوع للعقار المعني بطلب فتح تحقيق عقاري. كما يتحقق من عدم موضوع العقار لأعمال المسح[3]، ويتأكد من توافر جميع الوثائق القانونية الضرورية. يصدر مدير الحفظ العقاري قراره في غضون شهر من تاريخ استلام الطلب، سواء بالقبول أو الرفض، وفي حالة الرفض يُذكر الأسباب ويتم إبلاغ الطالب. أما في حالة القبول، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري في مهلة شهر. يتم إرسال مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص لإعلانه للجمهور عن طريق تعليقه في الأماكن العامة لمدة 15 يومًا، قبل تحديد تاريخ تنقل المحقق

[1] _لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسة، الجزائر، 2016، ص 306.

[2] _ -1مذكرةرقم 06419 مؤرخةفي 2010 / 09 / 05 تتعلقبالقانونرقم 02 - 07 مؤرخفي 27 فيفري 2007 ،أقسامممسحالأراضي،صادرةعنإدارةأملاكالدولة.

[3] _ المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي 08_147، المرجع السابق.

العقاري لضمان إشهار واسع. يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر التعليق وإرساله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري مع إشعار باستلام مقرر فتح التحقيق[1].

يتعين على المحقق العقاري قبل التنقل الميداني لتعيين العقار والتحقيق بشأنه جمع كافة الوثائق اللازمة، التي توضع تحت تصرفه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري مما يسمح بتعيين العقار المعني وتضمن سهولة مباشرة التحريات في تحديد الحقوق التي تنصب على العقار.

في اليوم المحدد، يقوم المحقق العقاري بزيارة موقع العقار بحضور طالب التحقيق وأصحاب العقارات المجاورة أو المالكين المحليين. يستمع المحقق إلى شهاداتهم ويفحص الوثائق المقدمة إليه، إذا كانت متوفرة. يُعتمد المحقق على مجموعة مؤشرات رئيسية لتقييم مطابقة الطالب لشروط الملكية، بناءً على مبادئ التقادم المكسب، والتي تشمل ما يلي:

مدة الحيازة المستوجبة بحكم نص المادة 827 من القانون المدني، ويتم إثبات هذه المدة بوثائق تبين وجود الملتمس من حيث المدة إذا كانت الحيازة المتمسك بها من طرف الطالب ترتكز على سند حيازي كأن يكون شهادة الحيازة[2] أو وثائق إدارية أخرى كشهادة الإقامة الممنوحة مثلا في إطار الثورة الزراعية بالنسبة للعقارات الفلاحية أو تقديم وصولات الكهرباء والماء إلى غيرها من الوثائق التي يمكن أن تدل على شعل العقار، وقد تكون الحيازة غير مقترنة بسند فتكون في هذه الحالة بمجرد واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الوسائل، يتعين على المحقق العقاري في البحث عن شروطها ومدى قيامها، كما يمكن لطالب التحقيق الاستناد في طلبه على سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961.[3]

[1] _ التعليمة 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

[2] _ المادة 39 من قانون التحقيق العقاري والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، جريدة رسمية عدد 36 الصادرة في 1991/01/31

[3] _المادة 39، قانون التحقيق العقاري، نفس المرجع السابق.

إذا لم يُقَدَّم أي اعتراض على التحقيق الابتدائي، يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر نهائي يوضح نتائج التحقيق. بعد ذلك، يجب عليه العودة مع مهندس خبير عقاري[1] لتحديد الحدود بحضور الطلب وعلى نفقته. يتم وضع معالم الحدود بواسطة الخبير وإعداد محضر يتضمن مخططًا طوبوغرافيًا يوضح مواقع الحدود ورقم الوحدة العقارية، ويتم تقديمه لمصالح الحفظ العقاري. بعد تحرير المحضر النهائي، يُسلَّم إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي، الذي يعده لتسليم سند الملكية بوصفه جزءًا من إجراءاته القانونية.

الفرع الثاني: التحقيق العقاري الذي يتم في إطار عملية جماعية

يمكن فتح تحقيق عقاري بشكل جماعي في إطار تنفيذ برامج بناء أو تهيئة عقارية سواء كانت ريفية أو حضرية، وذلك وفقًا لأحكام المادة 07 من هذا القانون. في حالة تنفيذ عملية جماعية للتحقيق العقاري، يُحدد قرار الوالي للمنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية، ويُحدد أيضًا المدة التي تساوي خمسة عشر يومًا على الأقل، والتي يُطلب فيها من الأفراد المعنيين إيداع ملفات لدى مديرية الحفظ العقاري. يجب أن تحتوي هذه الملفات على نفس الوثائق المطلوبة في ملفات التحقيق الفردية. بالتالي، يتعلق هذا الإجراء بالبرامج التي تهدف إلى تحديث المناطق الريفية أو الحضرية والتي تعود بالفائدة العامة، وذلك وفقًا لقرار صادر عن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي[2].

فلابد كإجراء أولي يتخذه الوالي المختص إقليميا قرار بذلك سواء بصفة تلقائية أو بناء على طلب واقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد أخذ رأي مدير الحفظ

[1] _ الامر 95_08 مؤرخ في 1995/02/01 يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري،جريدة رسمية، عدد 20 الصادرة في 1995/04/16 . وكذا مرسوم تنفيذي رقم 96_95 في 1996/03/06 يحدد كيفيات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، جريدة رسمية، عدد 17 الصادر في 1996/03/13.

[2] _ المادة 07 من القانون 07_02 على مايلي:"..... غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إيطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضارية."

العقاري الولائي على إن يتضمن القرار النطاق الإقليمي لعملية التحقيق العقاري وكذا المدة التي يجب على الشخص المعني أن يودع فيها الملف.[1]

بعد استشارة مسؤول الحفظ العقاري الولائي وفي بعض الحالات مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، يتم بدء الإجراءات الجماعية بهدف تجنب عرقلة البرامج العقارية وتسوية وضع العقارات في المناطق ذات الصلة، وذلك لتحديد ملكيتها وتطبيق قواعد النزع للمصلحة العامة عند الضرورة. تعمل الدولة على تحقيق ذلك من خلال التحقيق الجماعي لتقدير الملكية بناءً على مبدأ التقادم المكتسب المنصوص عليه في المادة 827 والمواد ذات الصلة في القانون المدني، حيث تتدخل الدولة بديلاً عن إدارة الأفراد وتفرض إجراءات لصالحهم، على الرغم من عدم تطبيق الأحكام المتعلقة بالتقادم المكتسب ضمن النظام العام[2].

تعلن سلطة الوالي عن قرار فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية، حيث يُنشر هذا القرار علناً من خلال لصقه في أماكن مختلفة لمدة شهر قبل بدء فترة استلام الملفات. يقوم مدير الحفظ العقاري بتنفيذ هذا الإعلان عن طريق لصقه في مقر مديريته، كما يتم إرسال نسخ من القرار إلى رؤساء البلديات ذات الصلة، بالإضافة إلى المديرين المسؤولين عن مسح الأراضي وممتلكات الدولة، وإدارة الضرائب، والأوقاف، والبناء والتعمير، ومصالح الفلاحة[3].

تتم عمليات التحديث الريفي أو الحضري بشكل جماعي، ويتطلب ذلك استشارة مسؤول مصالح التعمير أو الفلاحة. لضمان إشهار واسع، يجب إعلام الجمهور قبل

[1] _ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 147/08، نفس المرجع السابق.

[2] _ القانون 07_02، نفس المرجع السابق، ص 25.

[3] _ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08_147، المرجع السابق.

مرور شهر على بدء فترة استلام الطلبات، ويتم ذلك من خلال التعليقات في المقرات البلدية والأماكن العامة.

تتم هذه الإجراءات الإدارية بموجب المادة 05 فقرة 03 من المرسوم 147/08 المؤرخ 2008/05/19، حيث يتم نشر الإعلانات في مقار البلديات، والجرائد المحلية والوطنية، ووسائل الإعلام الإلكترونية الأخرى.

بعد انتهاء فترة التعليق، يتم إرسال نسخة من قرار الوالي إلى المديريات الولائية ورؤساء الدوائر ورؤساء المجالس الشعبية المعنيين بالعملية من قبل مدير الحفظ العقاري.

وفيما يتعلق بتقديم الطلبات، يجب إرسال محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون ثمانية أيام من نهاية فترة التعليق. ويقدم المواطنون طلبات فردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة فيما يتعلق بعمليات التحقيقات العقارية الفردية[1].

يتم فتح سجل خاص لتسجيل طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لاستقبال جميع الطلبات من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم ضمن المناطق المشمولة بقرار الوالي.

المطلب الثالث: إعداد سند الملكية أثناء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري

سنتطرق من خلال هذا إجراءات الشروع في التحقيق العقاري والذي نبين فيه كيفية تدوين نتائج التحقيق والإجراء اللازم اتخاذه في حالة تقديم احتجاجات واعتراضات، ثم بعد ذلك نتطرق إلى تكريس نتائج التحقيق وتسليم سند الملكية.

الفرع الأول: إجراءات الشروع في التحقيق العقاري

[1] _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 151.

في التاريخ المحدد، يقوم المحقق العقاري بزيارة موقع العقار المعني بالتحقيق، حيث يبدأ في فحصه بحضور صاحب الطلب (المعني)، وهذا إلزامي. يقوم المحقق العقاري عند وصوله إلى الموقع بتسجيل أسماء وصفات الأشخاص الذين يشاركون في التحقيق، ويستند في تعريف العقار إلى المخطط المرفق بالطلب والحدود المعلنة من قبل صاحب الطلب والمقيمين المجاورين. [1]

يحق للمحقق العقاري التواصل مع المالكين أو السكان المجاورين أو أي شخص آخر للحصول على معلومات إضافية قد تسهم في نتائج التحقيق، ومع ذلك، فإن غيابهم لا يعرقل سير التحقيق ولا يُعتبر سببًا لرفض الترقيم العقاري أو تعليقه[2].

يتعيّن على المحقق العقاري التأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود أو تعدي على العقارات المجاورة، كما يجب عليه التحقق من مطابقة الوصف الواقعي للعقار المعد من قبل المهندس الخبير العقاري مع الحقائق الميدانية. يقوم المحقق العقاري أيضًا بتقييم وقائع الحيازة، ويتأكد من توافر الشروط القانونية لها وفقًا لأحكام القانون.[3]

يمكن إثبات الحيازة بأي وسيلة ممكنة، بما في ذلك العقد العرفي أو الشهادة، ويُدوَّن نتائج التحقيق في محضر مؤقت وينشر لمدة ثلاثين يومًا في موقع العقار المعني بالتحقيق، لإثارة الاعتراضات والاحتجاجات من المعنيين. في حالة طلب فتح تحقيق عقاري بغير وجه حق، أو اكتشاف استعمال طرق احتيالية، يتم متابعة المعنيين جنائيًا عن طريق شكوى أمام النيابة العامة[4].

أولا: تدوين نتائج التحقيق

[1]_المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

[2]_مذكرة رقم 10834 مؤرخة في 02_11_2011 تتعلق بالقانون رقم 07_02 مؤرخ في 02/27/ 2007 صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

[3]_تعليمة رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008 تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري، المرجع السابق .

[4]_المادة 18 من القانون 07_02، المرجع السابق.

يُعد المحقق العقاري تقريرًا مؤقتًا يحتوي على نتائج التحقيق وتفاصيل العمليات والأحداث، بالإضافة إلى الشهادات والأدلة والتحاليل التي أدت إلى هذه النتائج. يتم نشر هذا التقرير عن طريق اللصق لمدة ثلاثين يومًا على الأقل لإشعار الجمهور، ويتمكن الجمهور من الاطلاع عليه في مقر البلدية.

في حال استمرار الاعتراضات دون حل، يتوقف التحقيق، ويمنح المعترض مهلة شهرين لتقديم دعوى قضائية. بعد انتهاء مدة الثلاثين يومًا دون أي اعتراض، يُصدر المحقق العقاري تقريره النهائي، ويباشر مهندس عقاري في تحديد حدود العقار بتكليف من طرف صاحب الطلب وبحضور المحقق[1].

ثانيا: إعمال مبدأ الصلح

إذا قدمت احتجاجات واعتراضات في مدة شهر من نشر المحضر المؤقت طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/08 يحدد المحقق العقاري جلسة الصلح (08) ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات وإذا اقتضى الأمر يقوم المحقق العقاري بالانتقال من جديد إلى عين المكان لدراسة هذه الاحتجاجات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقيته على حق عيني على العقار المعني.[2]

ـ نجاح محاولة الصلح:

يقوم المحقق العقاري إذا تمت محاولات الصلح بنجاح بتحرير محضر صلح ويستأنف في هذه الحالة إجراء التحقيق العقاري، ينتهي بمحضر نهائي يقر الملكية للمعني مرفقا بمحضر الصلح.[3]

[1]_المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

[2]_المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08_147، المرجع السابق

[3]_ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسة، الجزائر، 2016، ص 307.

_ فشل محاولة الصلح:

عند فشل جلسة التسوية في النزاع العقاري، يُعد محضر بعدم التوصل إلى صلح ويُسلم للأطراف خلال الجلسة. بالنسبة للطرف الذي يعارض الصلح، يمنح فترة قانونية تدوم شهرين، حيث يتم رفض طلبه بمقتضى القانون في حال عدم تقديم دعوى قضائية أمام السلطة القضائية المختصة. يُوقف الإجراءات حتى صدور الحكم في الدعوى، مع إجراءات العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية بالمحكمة العقارية وفقًا للقانون، وذلك خلال فترة لا تتجاوز بضعة أيام من انتهاء المدة القانونية. يجب على مدير الحفظ العقاري تحرير المحضر النهائي الذي يؤكد على الملكية خلال شهرين من تسلم محضر عدم التوصل إلى صلح، وذلك تحت طائلة المسؤولية القانونية[1].

الفرع الثاني: تكريس نتائج التحقيق وتسليم سند الملكية

بعد الانتهاء من التحقيق، يقوم المحقق العقاري المعين بتسليم الملف الذي يحتوي على طلب فتح تحقيق عقاري والوثائق المرفقة به، بالإضافة إلى المحاضر المؤقتة والنهائية، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي. يتم ذلك لإعداد مقرر الترقيم الذي يؤكد بشكل نهائي حق الملكية، أو يرفضه في حال عدم تحقيق نتيجة مرضية.

أ_ إعداد مقرر الترقيم:

تتمثل إعداد مقرر الترقيم العقاري في إصداره من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، بناءً على المحضر النهائي الذي أعدته الجهة المحققة في الشؤون العقارية. يحتوي المقرر على نتائج التحقيق العقاري، ويتم إرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً للتنفيذ. يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات خلال شهر الحقوق المعاينة خلال عملية التحقيق العقاري في التسجيل العقاري. وبعد تنفيذ هذا الإجراء، يُعَدُّ سند الملكية،

[1] _لعشاش محمد، رسالة دكتوراه، ص 307.

الذي يتم إرساله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لتسليمه للمعنيين، مع دفع رسم الشهر العقاريين، ما لم تكن سندات الملكية جُهِّزَتْ في إطار عملية جماعية[1].

تسليم سند الملكية في حالة انتقال الملكية لأحد المالكين في الشيوع يتطلب إما الحصول على تصريح خطي من باقي المالكين في الشيوع، والذي يتم تقديمه أمام مدير الحفظ العقاري الولائي بواسطة وكالة موثقة، أو في حالة تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهور قبل عام 1961، فقد حُدثت حالته بموجب القانون 07_02، وأصبح يعتبر غير ممثل للوضعية الحقيقية للعقار، مما يستوجب فتح تحقيق عقاري، ويجب شطب الإجراء المنفذ آنذاك[2].

ب_ إعداد مقرر رفض الترقيم

إذا لم يؤدي مدير الحفظ العقاري إلى نتيجة إيجابية في التحقيق العقاري واتخاذ قرار برفض الترقيم، يجب عليه إبلاغ صاحب الطلب أو الوالي في حالة التحقيق الجماعي. في حال رفض الترقيم، يحق للمعنيين بالأمر التقدم بطعن أمام الجهة القضائية المختصة وفقاً للآجال المنصوص عليها قانونياً. تكون هذه الجهة القضائية هي المحكمة الإدارية بموجب المعيار العضوي المحدد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. يشترط تقديم الدعوى القضائية لإلغاء قرار رفض الترقيم وفقاً لأحكام القانون، ولاسيما المادة 85 من المرسوم رقم 76_63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذلك المادتين 17 (فقرة 2) و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بالإضافة إلى المواد ذات الصلة من المرسوم التنفيذي رقم 08_147[3].

[1]_أنظر المادة 16 من 07_12 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدل والمتمم القانون رقم 76_105 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، عدد 82، الصادر في 2008/09/30.

[2]_ تعليمة رقم 003، مؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق.

[3]_المادة 17 من القانون رقم 07_02، المرجع السابق.

بناءً على ذلك، يتضح أن التحقيق الإيجابي يستبعد فعليًا الاعتراض كخطوة أولى، بل يستمر في إجراء التحقيق العقاري للوصول إلى تقييم نهائي، وفقًا لأحكام المادة 13 من القانون رقم 02/07. ويتضمن هذا التحقيق مراجعة ملكية العقار عن طريق الاعتراف بها على أساس التقادم المكتسب، وفقًا لأحكام المادة 827 من القانون المدني والقوانين ذات الصلة. وينطبق هذا بشكل خاص على الحالات التي تتعلق بإصدار سند للحائز أو الحائزين على ممتلكات عقارية دون وجود سند[1].

النص الذي قدمته يتحدث عن إجراءات تقديم سند الملكية العقارية في حالة عدم الاعتراض أو رفض الاعتراض من الجهات القضائية المختصة، وفقًا لمرسوم تنفيذي معين.

بموجب هذا النص، يتم تحرير وإعداد سند الملكية العقارية بناءً على نموذج محدد مرفق بالمرسوم التنفيذي الذي يتم الإشارة إليه، والذي يحدد الإجراءات والشروط اللازمة لتحرير هذا السند.

عملية إعداد وتسليم سند الملكية العقارية تشمل مراجعة ومعاينة الملكية العقارية للحائزين، والاعتراف لهم بالتملك بناءً على أساس التقادم المكسب، بالإضافة إلى تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري، حيث يقومون بعملية الترقيم العقاري والشهر وإعداد وتسليم السند.

يجب أن تلتزم هذه الإجراءات بالقوانين والتشريعات المعمول بها في البلد، وتخضع السند لإجراءات التسجيل والشهر ليصبح أساساً للترقيم العقاري الأول بالسجل العقاري.

إن عملية تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالاعتراف الولائي يكون

[1]_المادة 13 من القانون رقم 07_02، نفس المرجع السابق.

أساسا لعملية الترقيم العقاري باسم المالك في شكل مقرر بعد للشهر والتأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة وفقا للمادة 20 من هذا المرسوم التطبيقي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19.

يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى تعيين هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية، فإذا كان عقد الشهرة يسلم من الموثق المختص إقليميا، فإن النتيجة الطبيعية لسلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا والصلاحيات الكاملة التي أعطيت له في هذا القانون جعلت عملية تسليم سند الملكية من اختصاصه طالما أن نقطة بداية فتح التحقيق العقاري تتم على مستوى هذه الجهة طبقا للمادة 04 فقرة 03 من هذا القانون، وتقتضي مراقبة كل التحريات والتحقيقات ودراسة الاعتراضات بمعرفة هذه الجهة.[1]

يعمل المختص بالقانون العقاري على فتح التحقيقات العقارية، وفقًا للمادة 04 فقرة 03 من القانون المعني، حيث يُلزم بمراقبة جميع التحقيقات والدراسات المتعلقة ومعالجة الاعتراضات بدقة. بموجب المادة 15 فقرة 2 من القانون، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي المختص بترقيم العقارات وتسجيلها، حيث يرسل المقرر المعتمد للترقيم إلى المحافظ العقاري المختص إقليميًا للتنفيذ. وعندما يُصدر مقرر الترقيم، يُكلف المحافظ العقاري بإعلان الحقوق المنبثقة عن التحقيق العقاري، ويقوم بذلك من خلال تسجيل هذه الحقوق على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بالشهر العقاري.

[1]_محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 281.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/67 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند الملكية الذي يعد وجوبا وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم، ويرمي هذا الإعفاءإلى تحفيز وتشجيع المواطنين على الإقبال والاستجابة لعمليات التحقيق العقاري الجماعي، هذا إذا كانت عملية التحقيق العقاري إيجابية أما إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري سلبية يصدر مسؤول الحفظ العقاري للولاية قرارا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري.[1]

[1]_محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص281.

المبحث الثالث: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري

عملية إعداد سندات الملكية من خلال التحقيق العقاري تتسبب في عدة نزاعات قضائية. بعض هذه النزاعات تنشأ بسبب الاعتراضات والاحتجاجات الناتجة عن فشل محاولات الصلح. بعضها يُرفع ضد قرارات المحقق العقاري والمسؤول الولائي للحفظ العقاري. يمكن أن تتعلق هذه النزاعات بالتحقيق والمسح العقاري، وقد تظهر حتى بعد تسليم سند الملكية. لذلك، يجب عرض هذه النزاعات على الجهات القضائية المختصة وفقًا للمعايير والضوابط الموضوعية والشكلية المحددة بالقواعد العامة أو وفقًا لأحكام هذا القانون ومرسومه التطبيقي[1].

عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل الأشخاص القانونيين، سواء كانوا من القطاع الخاص أو العام، تحدد تدخل القاضي الإداري أو القاضي العقاري حسب كل حالة. هذا يتم دون المساس بالمجالات التي يتدخل فيها القاضي الجزائي أثناء النظر في الشكوى المقدمة من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، وفقًا لمفهوم المادة 18 من هذا القانون. بناءً على ذلك، سيتم توضيح المنازعات المحتملة وفق التقسيم التالي:

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري

وفي هذه الحالة يمكن إن ترفع فيها الدعوى ضد المحافظ العقاري أو ضد المحافظ العقاري وذلك حسب الجهة المصدرة للقرار محل الطعن القضائي.[2]

[1]_محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص283.

[2]_زغودي عمر، المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري وفقا لأحكام القانون 07_02، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المجلد 06، العدد02، المركز الجامعي أفلو، الجزائر، 2023، ص 583.

بالإضافة إلى نظر القاضي الإداري في الدعاوى التي يرفها المحافظ العقاري قصد الغاء الترقيم العقاري.

الفرع الأول: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 16 من القانون 07-02 على أن من اختصاص المحافظ العقاري القيام بتسجيل العقارات من خلال إشهار الحقوق العقارية موضوع التحقيق في السجل العقاري[1]. إلا أنه قد يحدث أن يقوم المحافظ العقاري بإشهار حقوق عقارية سبق وأن تم إشهارها. في هذه الحالة، يلجأ المالك الحقيقي للعقار إلى المحكمة الإدارية المختصة لرفع دعوى يطالب فيها بالتعويض عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري. يعتمد المالك في دعواه على وجود خطأ مرفقي تسبب فيه المحافظ العقاري أثناء أداء وظيفته، وتتحمل الدولة مسؤولية هذا الخطأ، مع احتفاظها بحق الرجوع على المحافظ. يمكن للمتضرر رفع الدعوى ضد المحافظ العقاري خلال سنة من اكتشاف الخطأ، على أن تسقط الحق في رفع الدعوى بعد مرور 15 سنة من وقوع الخطأ.

وفيما يتعلق بإلغاء التسجيل، عندما يكون التسجيل وفقاً للقانون رقم 07-02، تُرفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية ضد وزير المالية ممثلاً في مديرية المسح والحفظ العقاري للولاية التي يقع العقار في نطاق اختصاصها. يجب أن يتركز الطعن على شهادة الحيازة التي تم الاعتماد عليها في إعداد الدفتر العقاري، وهذا ما أكده مجلس الدولة في أحد قراراته[2].

الفرع الثاني: الدعوى المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص

إذا لم يسفر التحقيق العقاري عن نتيجة، يُصدر مدير الحفظ العقاري الولائي قرارًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري. يتم تبليغ هذا القرار، حسب الحالة، إلى المعني أو

[1]_ المادة 16 فقرة 01 من قانون 07_02 المؤرخ في 2007/02/27، نفس المرجع السابق

[2]_زغودي عمر، المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري وفقا لأحكام القانون 07_02، نفس المرجع السابق، ص584.

المعنيين في حالة الإجراء الفردي، أو إلى الوالي في حالة الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، وذلك لمباشرة إجراء التقاضي عبر دعوى إدارية تُرفع أمام الغرفة الإدارية خلال شهرين من تاريخ تبليغ المحضر.

تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقًا للأحكام المحددة في المواد 17 و18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19. يترتب على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في المواعيد المقررة قانونًا والمشار إليها بدقة في المادة 17 من ذات المرسوم تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتًا.

بالإضافة إلى ذلك، يجب إرفاق العريضة بالقرار المطعون فيه، والمتمثل في مقرر رفض الترقيم العقاري، وفقًا للشروط العامة لدعاوى الإلغاء الإدارية، وذلك حسب نص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

الفرع الثالث: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري للمعنى

تنص المادة 18 من القانون 07-02 على أنه في حالة اكتشاف ترقيم قائم على تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يتعين على مسؤول مصالح الحفظ العقاري في الولاية رفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية " ترفع الدعوى الإدارية بإسم وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي.

في الحالة التي يُطلع فيها مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة تُقدم من قبل المستفيد من الترقيم العقاري، يجب عليه اتخاذ اثنتين من الإجراءات القانونية:

[1]_محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ص 285.

1. **الدعوى الإدارية:** يتم تقديمها أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميًا، للمطالبة بإلغاء قرار الترقيم العقاري بناءً على أساس أنه مبني على معلومات غير دقيقة أو مزورة.

2. **الشكوى الجزائية:** تُقدم أمام النيابة العامة، بهدف متابعة ومعاقبة الشخص الذي قام بتزوير الوثائق أو تقديم المعلومات الكاذبة.

توجد حالتان محتملتان:

- إذا أُدان المتهم في الجانب الجنائي وصدر حكم نهائي ضده، فإن المحكمة الإدارية ستكون ملزمة بإلغاء قرار الترقيم العقاري، بناءً على أساس أن القرار المتخذ كان مبنيًا على معلومات غير صحيحة.

- إذا برئ المتهم في الجانب الجنائي، فإن قرار الترقيم العقاري يُفترض أن يكون صحيحًا، وبالتالي لا يمكن إلغاؤه إلا إذا تم إثبات أن هناك أسباب أخرى غير الجرائم المرتبطة بالتزوير أو الاحتيال تستدعي ذلك[1].

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

بموجب القانون 07_02 الذي يستند إلى مبدأ التقادم المكسب، يحق لأي شخص يثبت ملكيته لعقار وفقًا للشروط المنصوص عليها في المادة 808 وما يليها من القانون المدني، أن يطلب إجراء تحقيق عقاري ينتهي بتسليمه سند الملكية. خلال عملية التحقيق العقاري، يحق للمعترض (سواء كان المالك السابق، أو الحائز الفعلي،.... إلخ) أن يثير مسائل تتعلق بحيازة الحائز، مثل عدم استيفاء أركان الحيازة (الركن المادي والركن المعنوي)، أو عدم تحقيق مواصفاتها (مثل الهدوء والعلنية والاستمرار)، أو إثبات أنها

[1]_بن بوعيشةشهيناز، التحقيق العقاري نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، جامعة الجزائر1، 2018/2017، ص180.

حيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تجعل الحيازة غير صالحة، مثل الإكراه أو اللبس أو الخفاء.

يتم رفع الدعوى العقارية المتعلقة بالنزاع في الحيازة أمام القسم المختص بالمحكمة الموجودة في نطاق اختصاص العقار الذي يخضع له التحقيق العقاري. ويترتب على رفع هذه الدعوى تعليق وتجميد إجراءات التحقيق حتى صدور حكم نهائي في القضية[1].

المطلب الثالث: لمنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

تنص المادة 18 من القانون 07_02 على: " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ".

يبدو أن القانون قد حصر صلاحية تحريك الدعوى العمومية في مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، مستثنياً بقية المتضررين من إمكانية اتخاذ هذه الخطوة عند الحصول على سند الملكية من خلال التحقيق العقاري باستخدام تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة. كان من المفترض أن يُسمح لجميع المتضررين من الجريمة، سواء كانوا المالكين الحقيقيين، أو الحائزين بالأفضلية، أو أولئك الذين لهم حقوق عينية أخرى على العقار، بحق تحريك الدعوى العمومية وفقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية.

قد يكون تخصيص هذا الحق للمدير الولائي للحفظ العقاري موجهاً لحماية الإدارة العامة والدولة من خلال الحفاظ على ممتلكاتها ومنع امتلاكها من قبل الآخرين، نظراً لأن تملك أموال الدولة بالتقادم غير جائز قضائياً.

[1]_حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص 181.

علاوة على ذلك، لم يحدد قانون التحقيق العقاري موعداً لتقديم الشكوى، بخلاف دعوى الإلغاء والاعتراض، مما يجعل تطبيق القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية ضرورياً في هذا السياق.

وبموجب القواعد العامة، تكون الدولة مسؤولة عن الأضرار الناجمة عن أخطاء موظفيها أثناء تأدية مهامهم أو بمناسبتها، وتتحمل الدولة تعويض المتضررين بتقديم تعويض مناسب. إلا أن الخطأ الشخصي للموظف العام يبقى خاضعاً للمساءلة إذا كان جسيماً وشكل خطأ تقصيرياً من جانب المحافظ العقاري[1].

[1]_محمودي عبد العزيز، نفس المرجع السابق، ص 287.

ملخص الفصل:

يتناول هذا الفصل آلية التحقيق العقاري واعتمادها في تطهير وضعية الأسلاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، فقد أصدر المشرع القانون 02/07 الذي ينص على إنشاء إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية من خلال آلية جديدة تعرف بالتحقيق العقاري.

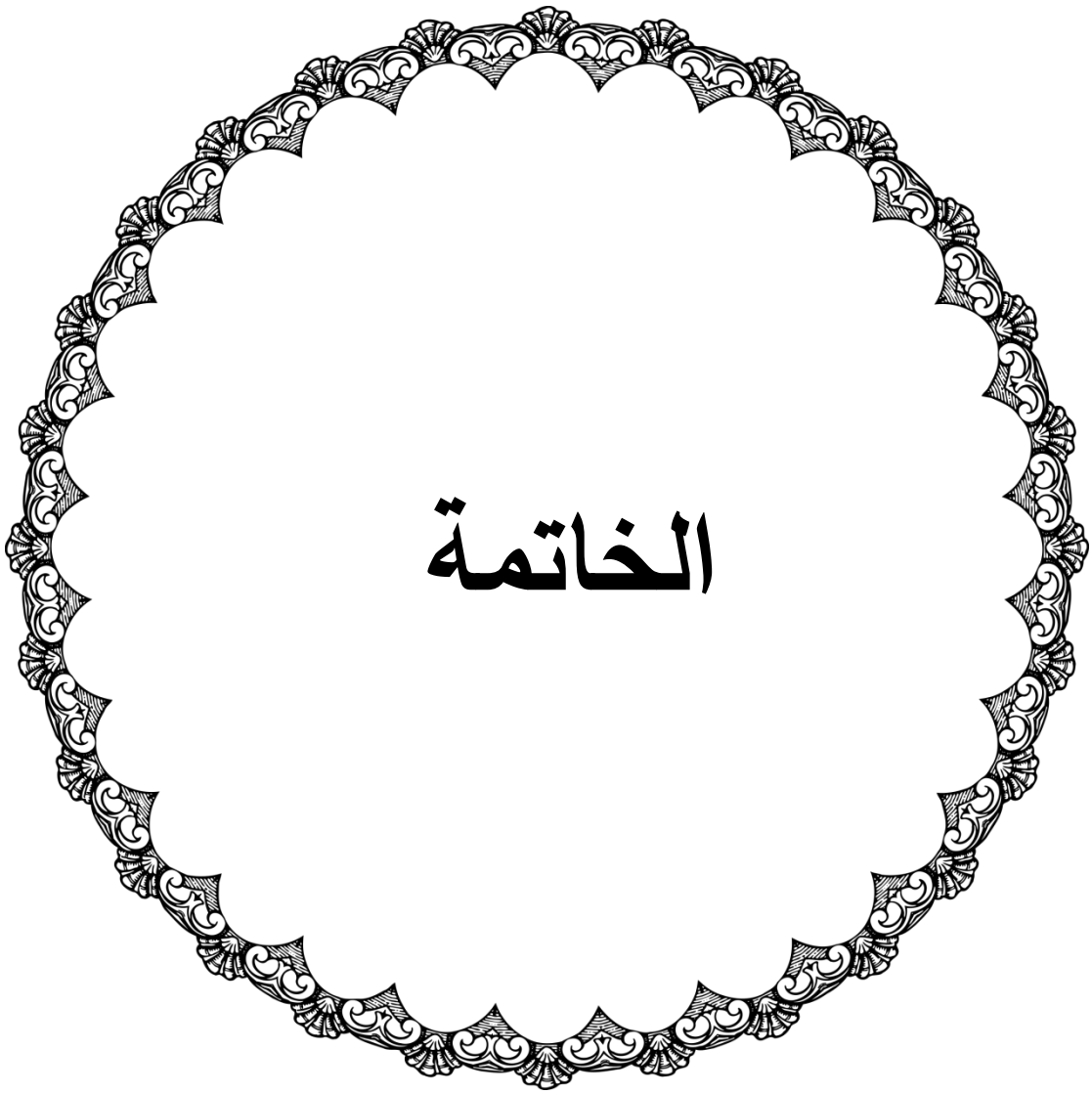
كما أنه تم تبيين شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري والتي بطبيعتها تنقسم إلى شروط تتعلق بالعقار وشروط أخرى متعلقة بالحيازة.

يركز هذا الفصل على الخطوات التي تتبعها الجهات المعنية لضمان تطهير سجلات الملكية والتأكد من صحة وثائق العقارات وتحديد المالكين الشرعيين، كم أنه تم تسليط الضوء على أهمية هذه الآلية في تعزيز الثقة في سوق العقارات وتحفيز الاستثمارات العقارية من خلال توفير بيئة قانونية واضحة وموثوقة.

كذلك تم التعرف على أهداف إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري والمتمثلة في تقليص المسح العام للأراضي، كذلك تلافي عيوب عقد الشهرة، تفعيل القرض العقاري والرهن، وأيضا تسهيل حل النزاعات العقارية.

وفي الخير تم التطرق إلى المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فمنها ما يعرض على القاضي العقاري ومنها ميتم عرضه على القاضي الإداري، وأيضا هناك منازعات يختص بها القاضي الجزائي.

وفي ختام هذا الفصل نجد أن آلية التحقيق العقاري تعتبر فعالة في حماية حقوق الملاك وتطهير العقارات من النزاعات.



الخاتمة

الخاتمة:

تُعتبر الملكية العقارية من أهم الدعائم الاقتصادية والاجتماعية في أي دولة، وتشكل أساس التنمية المستدامة والاستثمار الآمن. لقد تناولت هذه المذكرة آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، بهدف تسليط الضوء على الأطر القانونية والإجرائية التي تحكم هذا الموضوع الهام.

من خلال الدراسة، تبين أن التشريع الجزائري قد وضع جملة من النصوص القانونية والتدابير الإجرائية التي تهدف إلى حماية الملكية العقارية وضمان نزاهتها وشرعيتها. تتضمن هذه الآليات، كل من آلية شهادة الحيازة وذلك حسب ما جاء به قانون التوجيه العقاري 25/90، والمرسوم التنفيذي رقم 91_254 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن تحديد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، كذلك آلية التحقيق العقاري بذلك بإصدار القانون 02/07 الذي يهدف إلى فحص حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم شهادات الملكية عبر عملية تحقيق عقاري اختيارية.

كما تم التركيز على أهمية دور القضاء في فض المنازعات العقارية وتأكيد الحقوق العقارية المسجلة، كما فقد تم استعراض القوانين والتشريعات المنظمة لعمليات تطهير الأسلاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مثل قانون التوجيه العقاري، وقانون تسليم شهادات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كما تمت مناقشة الإجراءات الإدارية المتعلقة بتطهير الأملاك العقارية الخاصة بما في ذلك التسجيل العقاري، وتحرير العقود وكذلك التحقق من الوضعية القانونية للعقارات.

وهذا ما يؤدي إلى ملاحظة النتائج التالية:

– بادر المشرع إلى إيجاد آليات لتطهير الملكية العقارية الخاصة وذلك بموجب شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري

المعدل والمتمم, ترتبت عليها عدة آثار قانونية من بينها إمكانية حصول الحائز القانوني على مختلف شهادات التعمير

– نظرا لسلبيات عقد الشهرة والإشكالات الناجمة بادر المشرع بإلغائه و ذلك بموجب قانون التحقيق العقاري 02/07 مستحدثا بموجب هذا الأخير آلية تطهيرية جديدة حلت محل هذا العقد تسمى سند الملكية بإجراءات دقيقة وطويلة للوقوف على الحقيقة على خلاف الإجراءات السابقة، عن طريق طلب فتح تحقيق عقاري يوجه للمدير الولائي للحفظ العقاري مرفوق بملف يثبت من خلاله توافر أركان وشروط الحيازة، وأنها تستجيب لمقتضيات المادة 827 من القانون المدني، ينتقل على إثره المحقق العقاري المعين لهذا الغرض لإجراءات التحقيق ومعاينة الميدانية, فضلا على التحقيق قبل ذلك في الوضعية القانونية للعقار المعني قبل إعداد وتسليم السند.

إلا أنه رغم إجراء العملية تحت إشراف الدولة لتجنب الغش والتحايل والتعدي على الأملاك الأخرى وهو من إيجابيات هذا الإجراء، فإن من سلبياته طول وتعقيد إجراءات الحصول على هذا السند في وقت وجيز لنقص المحققين العقاريين المؤهلين، وضعف التكوين.

وبهذا نقترح في نهاية مذكرتنا الأتي:

1–تفعيل عمليات المسح العام للأراضي وتدعيمه بالموارد البشرية والمالية والتقنية اللازمة من أجل أكمال عملية المسح الشامل في جميع أنحاء التراب الوطني.

2–تطوير التشريعات المتعلقة بتطهير الأسلاك العقارية لتتوافق مع التحديات الحالية والاحتياجات المستقبلية.

3–تدريب وتأهيل العاملين في مجال العقارات على أحدث الممارسات والقوانين لضمان فعالية عملية التطهير.

4-تبسيط الإجراءات الإدارية لتطهير الأسلاك العقارية من خلال استخدام التكنولوجيا الحديثة، وتحسين نظام التسجيل العقاري.



قائمة المصادر
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

المصادر:

- القوانين:

1- القانون 25/90 المؤرخ في اول جمادى الأولى، عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية العدد 49

2- القانون 30/90 المؤرخفي 01 ديسمبر 1990, المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية 52 لسنة 1990

3- القانون 07_02 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة الرسمية، عدد15، سنة 2007

- الاوامر:

4- الامر رقم 156/66 مؤرخ في 1966/06/08 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم

5- الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1075،المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975

6- لأمر 95_08 مؤرخ في 1995/02/01 يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية، عدد 20 الصادرة في 1995/04/16

- المراسيم:

1-المرسوم التنفيذي رقم 91_254 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 1991/01/31

2-مرسوم تنفيذي رقم 96_95 في 1996/03/06 يحدد كيفيات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، جريدة رسمية، عدد 17 الصادر في 1996/03/13.

3-المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 26، سنة 2008

- **التعليمات والمذكرات القضائية:**

1- التعليمة 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر

2- مذكرة رقم 06419 مؤرخة في 2010 / 09 / 05 تتعلق بالقانون رقم 02 - 07 مؤرخ في 27 فيفري2007، أقسام مسح الأراضي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة

المراجع:

- **المعاجم:**

1-معجم عربي

2-الفيومي أحمد محمد، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، ج02، د.ط، بغداد

- **الكتب:**

1. بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون الجزائري(في ضوء أحداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة)، دار هومه، الجزائر،2017
2. بنعبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة التاسعة، 2017

3. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دارهومه للنشر،2014،ص75

4. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة – شهادة الحيازة)،د ط، دار هومه للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2004

5. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2000

6. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002

7. السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني،(أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية)، الجزء التاسع،منشاة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2004

8. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير العقار الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دط، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د ت ن

9. محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري،رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليدة،2008/2007

10. الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 01، جار الخلدونية، الجزائر، 2010،

- المقالات والمجلات والعلمية:

1- حجاب عائشة، (آليات تطهير الملكية العقارية)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الثالث، المجلد الحادي عشر، 2018/12/15

2- زغودي عمر، المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري وفقا لأحكام القانون 07_02، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 06، العدد02، المركز الجامعي أفلو، الجزائر، 2023

3- صدوقي المهدي، شراطي خيرة، غريبي محمد،(دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد05، 2019/06/12

4- قتال جمال، (دعوى استرداد الحيازة وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، 2018/09/19

5- لحلو غنيمة، (شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري)، مقال منشور في المجلة القضائية للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزء الثاني، 2004

6- مازيغي نوال، اسطنبولي فردوس،(المنازعات المترتبة على شهادة الحيازة)، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسة، المجلد05، العدد01، بتاريخ2023/03/14

7- محمودي عبد العزي،(التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة)، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد06، جانفي 2019

8- مرابط أسماء. دمانة محمد، منازعات شهادة الحيازة، مجلة الحقوق والحريات، المجلد5، العدد2، الاغواط، الجزائر، 2019

9- الوافي فيصل، (السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري)، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، فهرس 19، العدد01، د.س.ن

10-يوت نذير(معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء03، قسم الوثائق، 2009

- الرسائل والاطروحات الجامعية:

1- بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، جامعة الجزائر1، 2018/2017

2- الدزيري إبتسام ، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أم البواقي، 2012/2011

3- زهوين ميسون، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق، القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2007/2006

4- عبد الرحمان، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة، مذكرة لنيل الماجستير، جامعة البليدة، 2000/1999

5- قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2009/2008

6- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسة، الجزائر، 2016

7- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري،رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليدة،2008/2007

الفهرس

الشكر والعرفان.

الإهداء.

1.....

2.....

مقدمة 1

المبحث الأول: مفهوم شهادة الحيازة.....6

المطلب الأول: تعريف شهادة الحيازة. 6

المطلب الثاني: خصائص شهادة الحيازة 9

الفرع الأول: شهادة الحيازة شهادة اسمية.....9

المطلب الثالث: شروط إعداد شهادة الحيازة 12

المبحث الثاني: إجراءات تسليم شهادة الحيازة.....15

المطلب الثاني: عملية التحقيق والتحري 18

المطلب الثالث: تسليم شهادة الحيازة والآثار المترتبة عنها. 20

المبحث الثالث: المنازعات الناجمة عن تسليم شهادة الحيازة 25

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري 25

المطلب الثاني: الدعاوى التي يختص بها القاضي الجزائي 27

المطلب الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.....29

ملخص الفصل: 31

المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري 32

المطلب الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري 32

المطلب الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن الطريق التحقيق العقاري.....37

المطلب الثالث: أهداف إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري 42

المبحث الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....46

الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية.....47

المطلب الثاني: فتح التحقيق العقاري.....50

المطلب الثالث: إعداد سند الملكية أثناء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري.....55

المبحث الثالث: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري 63

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري.....63
المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري.....66
المطلب الثالث: لمنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.....67
ملخص الفصل:.....69
الخاتمة: 66
قائمة المصادر والمراجع..... 69

الملخص:

تناولت هذه المذكرة موضوع آليات تطهير الأسلاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، حيث تمت دراسة الأطر القانونية والتنظيمية التي تحكم هذا المجال.حيث تعتبر مسألة تطهير الأسلاك العقارية الخاصة من المسائل القانونية الهامة في التشريع الجزائري، فهي تهدف إلى ضمان حماية الملكية العقارية وتنظيمها بما يضمن حقوق الأفراد والدولة على حد سواء. فتطهير العقار عملية قانونية تهدف الى توثيق حقوق الملكية وحل النزاعات المتعلقة بها.

وهذا ما دفعنا لإثارة الإشكالية التي يطرحها موضوع هذه الدراسة، والتي مكنتنا من معرفة الآليات المعمول بها في التشريع الجزائري في تطهير الأملاك العقارية الخاصة وذلك بالتطرق لمفهومها والآثار القانونية المترتبة عنها.

اختتمت المذكرة بمجموعة من الاقتراحات التي تهدف إلى تعزيز الإطار القانوني الخاص بتطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر لضمان حفظ حقوق الأشخاص من النهب والاعتداء. وأكدت على أهمية تطوير القوانين بما يتماشى مع الحاضر والمستقبل في المجال العقاري.

Résumé :

Cette note a abordé le sujet des mécanismes de purge des biens immobiliers privés dans la législation algérienne, en étudiant les cadres juridiques et réglementaires qui régissent ce domaine. La question de la purge des biens immobiliers privés est considérée comme une question juridique importante dans la législation algérienne, visant à garantir la protection et l'organisation de la propriété immobilière, assurant ainsi les droits des individus et de l'État. La purge de l'immobilier est un processus juridique visant à documenter les droits de propriété et à résoudre les litiges y afférents.

Cela nous a amenés à soulever la problématique posée par le sujet de cette étude, ce qui nous a permis de connaître les mécanismes en vigueur dans la législation algérienne pour la purge des biens immobiliers privés, en abordant son concept et les conséquences juridiques qui en découlent.

La note s'est conclue par une série de propositions visant à renforcer le cadre juridique relatif à la purge de la propriété immobilière privée en Algérie afin de garantir la protection des droits des personnes contre le pillage et les agressions. Elle a souligné l'importance de développer les lois en adéquation avec le présent et l'avenir dans le domaine immobilier.