الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق
التخصص : قانون عقاري

الآليات البديلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

من تقديم الطالب :
بولعشب رضوان

تحت إشراف الدكتور :
بوشنافة جمال

أعضاء اللجنة المناقشة :

د/ منصور مجاجي .....رئيسا
أ/ مصطفى بوضياف.....مناقشا
د/ جمال بوشنافة.....مشرفا

السنة الجامعية 2014/2013

الإهداء

أهدي هذا البحث إلى الوالدين العزيزين ، وإلى كل إخوتي ، وإلى زوجتي الغالية وإلى العم الأستاذ بولعشب مراد الذي ساعدني كثيرا لإنجاز هذا العمل المتواضع ، داعيا الله أن يجزيهم عني حسن الثواب

الشكر

أتقدم بأصدق عبارات الإمتنان والعرفان إلى كل من ساعدني على إنجاز هذا العمل وأخص بالذكر الأستاذ جمال بوشنافة الذي فتح باب مكتبه أمامي وقبل الإشراف علي ، ولم يبخل علي بنصائحه السديدة وتوجيهاته القيمة ما ذلل أمامي الصعوبات الكثيرة ، كما أشكر كل أساتذة كلية الحقوق الذين ساهموا في تكويني وأرجو من الله أن يجزيهم عني حسن الجزاء .

مقدمة:

حرصا على تدارك الأوضاع العقارية الموروثة من العهد الاستعماري والمتسمة بانعدام مسح للأراضي وبمنظومة إشهار عقاري مختلة، فإن السلطات العمومية في الجزائر اتخذت منذ سنة 1975 جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري يستند إلى داعم مادي هو السجل العقاري ، بحيث خلفت السياسة العقارية للمستعمر افتقار معتبر لعقود وسندات الملكية العقارية الخاصة أمام تفضيل الملاك والحائزين لهذه الأراضي الإجراءات غير الكتابية للتوارث أو القسمة العقارية الفعلية أثناء هذه الفترة ، أو حتى أثناء مرحلة تطبيق قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات في المرحلة 1970 – 1990 ، بحيث تعذر على حائزي وشاغلي الأملاك العقارية تقديم الدليل على ملكيتها سواء أثناء طلب الحماية القضائية لها ، أو أثناء طلب الحصول على رخصة للبناء أو القروض الرهنية .

وأمام هذه الوضعية أقدمت السلطات العمومية في الجزائر إلى استبدال النظام الشخصي المعمول به منذ العهد الاستعماري بنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهذا من أجل التطهير الشامل للوضعية العقارية .

وبعد انطلاقة شاقة وبطيئة للعمليات بسبب نقص الوسائل البشرية والمادية والمالية على الخصوص ، أولت السلطات التي كانت تُدرك أن السجل العقاري والدفتر العقاري يمثلان ضرورة مطلقة ، اهتماما خاصا لهذا الملف وعملت في أواخر الثمانينات على إعطاء انطلاقة جديدة لأنشطة مسح الأراضي على أسس أفضل .

ورغم الجهود التي باشرتها السلطات العمومية لتسيير وإنجاح عملية المسح العام للأراضي أثناء برمجة ما يقارب 12 مليون هكتار ، وباللجوء إلى إجراءات التمويل العمومية أو عن طريق الاقتراض من البنك العالمي بمبلغ 33 مليون دولار سنة 1992 للمرحلة الممتدة من 1990 إلى 2008 فإنه لم يتحقق من هذه الرهانات سوى مسح لا يتعدى نسبة 15 % من كامل الأراضي إلى غاية 2006 ، بسبب حالة عدم اللاستقرار السياسي والمؤسساتي الذي شهدته الجزائر خلال الفترة 1991 إلى 1998 ، وانصراف الحكومة إلى إنجاح السياسة الجديدة للخوصصة وتطهير المؤسسات الاقتصادية على حساب باقي القطاعات والأنشطة ومنها تطهير الملكية العقارية .

إن الضرورة الملحة لتفعيل وتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في المرحلة الانتقالية السابقة لاستكمال إجراءات المسح العام للأراضي التي لا تزال أجاله بعيدة ، أدى إلى اعتماد آليات بديلة تطبق بالتوازي مع عملية مسح الأراضي العام ، بحيث أرمي من خلال هذه الدراسة توضيح الآليات البديلة التي استحدثها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة وذلك بالإحاطة بجميع جوانها من مفهومها وإجراءاتها ومراحلها وكذا آثارها والمنازعات الناجمة عنها .

وتبرز أهمية الموضوع محل الدراسة والبحث في تحليل الآليات البديلة التي اعتمدها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة وهذا في انتظار استكمال عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري من خلال النصوص القانونية التي نظمت هذه الآليات للوصول إلى مدى نجاعتها وهل حققت الأهداف المرجوة منها ، وهي تمكين كل مالك من سند قانوني يثبت ملكيته وكذا تسريع وتفعيل عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

بالإضافة إلى أن تطهير الملكية العقارية سيؤدي حتما إلى استقرار المعاملات وإعطاء دفع أكبر للاستثمار ، خصوصا مع تبني الدولة الجزائرية لنظام الاقتصاد الحر ، فاعتماد الاستثمار كأداة فاعلة للمرحلة الحالية المرتبطة بتخلي الدولة عن الدور التقليدي لها في المجال الاقتصادي ، أدى إلى ضرورة تفعيل آليات القروض الرهنية المرتبطة بتوفير العقار الصناعي والفلاحي والسكني ، ومعرفة الوضعية القانونية للأوعية من خلال تحديد عقود وسندات ملكيتها ، التي لم تكن وضعيتها واضحة بأسباب اتصلت بغياب سندات الملكية العقارية الخاصة لأكثر من الثلث عند الاستقلال وسطحية المخططات المسحية في الفترة الاستعمارية زيادة عن تذبذب وتناقض القوانين التي نظمت مختلف الأصناف العقارية في المرحلة السابقة لسنة 1990 .

وللإحاطة بمجمل العناصر التي تتطلبها هذه الدراسة سنحـــاول الإجابـــة على الإشكاليـــة التاليـــة :

ما هي الآليات البديلة التي استحدثها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة ؟ وما مدى نجاعتها في تحقيق ذلك ؟

وللإجابـــة علـــى هـــذه الإشكاليـــة اتبعت المنهـــج الوصفـــي و المنهـــج التحليلـــي .

بحيث قسمت هذا البحث إلى فصلين أتناول في الأول شهادة الحيازة وهو بدره ينقسم إلى ثلاث مباحث أتناول في الأول مفهوم شهادة الحيازة والطبيعة القانونية لها وفي الثاني مراحل وإجراءات تسليم شهادة الحيازة أما الثالث فسأتطرق فيه إلى آثار شهادة الحيازة والمنازعات الناجمة عنها .

أما الفصل الثاني فهو بعنوان معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري وهو أيضا ينقسم إلى ثلاث مباحث أتناول في الأول مفهوم وأهداف معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري وفي الثاني مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري أما في الثالث فسأتطرق إلى تكريس نتائج التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنها .

الفصل الأول : شهادة الحيازة

تمهيد :

نظرا لتأخر عمليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في بلادنا نتيجة تأخر عمليات المسح العقاري واتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تشملها هذه العملية استحدث المشرع الجزائري آليات بديلة لتسريع عملية التطهير العقاري منها شهادة الحيازة والتي جاءت عن طريق القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري [1] وذلك بدفع المواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري للحصول على سند حيازي يسمي بشهادة حيازة يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار. وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في انتظار استكمال عمليات المسح العام للأراضي المزمع انجازها بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [2] والنصوص التطبيقية له .

كذلك لتشجيع المواطنين الحائزين على هذه الشهادة للحصول على قروض من البنوك بمناسبة الرّهون التي ينشئونها على الأراضي المعنية بالشهادة وذلك للقيام بالاستثمار في هذه الأراضي ما يعود بالإيجاب على تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الشاملة التي تسعى إلى تحقيقها بلادنا.

حتى يتسنى لي الإحاطة بمجمل العناصر التي يتطلبها هذا الفصل ارتأيت تقسيمه إلى ثلاث مباحث ، حيث خصصت المبحث الأول لمفهوم شهادة الحيازة وطبيعتها القانونية ، أما المبحث الثاني سوف أتطرق فيه إلى كيفية إعداد وتسليم شهادة الحيازة ، لأصل في المبحث الثالث إلى الآثار التي ترتبها هذه الشهادة والمنازعات الناجمة عنها .

---

[1] القانون رقم 25/90 المؤرخ 1990/11/18المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/26 ، الجريدة الرسمية العدد 55 .

[2] الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 الصادرة بتاريخ 1975/11/12.

المبحث الأول : مفهوم شهادة الحيازة والطبيعة القانونية لها

جاء القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري لا سيما المواد 30 إلى 39 منه وكذا المرسوم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن تحديد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها [1] بآلية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة بحيث يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بمنح الحائزين لأراضي من نوع الملك ، والتي لم تحرر عقودها بعد ، ولم تشملها عمليات المسح سند حيازي يدعى "شهادة حيازة" بحيث يتمتع المستفيد منها من صلاحيات واسعة تقترب من السلطات الممنوحة للمالك ، وحتى يتسنى لنا الإحاطة بمجمل العناصر التي يتطلبها المبحث ارتأيت تقسيمه إلى مطلبين ، سأتناول في المطلب الأول مفهوم شهادة الحيازة وفي الثاني سأتطرق إلى الطبيعة القانونية لهذه الشهادة .

المطلب الأول : مفهوم شهادة الحيازة

تنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 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 خاضعاً للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه"

وبالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكورة أعلاه يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، بناءا على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 أدناه .

[1] المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 36 الصادرة بتاريخ 1991/01/31

لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية [1] ، منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها. "

وعليه يمكن تعريف شهادة الحيازة على أنها سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه يتضمن شهر الحيازة بناءا على طلب التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري .[2]

ويمكن تعريف شهادة الحيازة على أنها سند حيازي يسلم لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، ولم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي حيازة هادئة ومستمرة وعلانية لا تشوبها شبهة .[3]

كما 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 ، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون .[4]

فشهادة الحيازة شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا ، وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة ، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية ، ولكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول.[5]

وفي الأخير يمكن تعريف شهادة الحيازة على أنها سند حيازي إداري يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وفي حدود اختصاصه لكل حائز حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني لمدة سنة على الأقل ، لأراضي من نوع الملكية الخاصة والتي لم تحرر لها عقود ولم تشملها

[1] المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية القديم تقابلها المادة 524 من القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دار بغدادي للطباعة والنشر طبعة 2009 ، ص238 .

[3] أنظر أ.جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، طبعة 2006 ، ص81 و 82

[4] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع ، المرجع السابق ، ص 238.

[5] أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الطبعة الخامسة 2006، ص133.

عملية المسح العام للأراضي ، وذلك بناءا على طلب الحائز أو الحائزين بمبادرة منهم أو في إطار جماعي وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري .

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة

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.

ولتوضيح الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة ارتأيت تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع سأتناول في الفرع الأول الطابع الشخصي لشهادة الحيازة ثم أوضح في الفرع الثاني أن شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف فيها أما في الثالث أبين أن هذه الشهادة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار .

الفرع الأول : الطابع الشخصي لشهادة الحيازة (شهادة اسمية)

تنص المادة 42 من قانون التوجيه العقاري " شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها ، وإذا توفي الحاصل على شهادة الحيازة أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الأمر مدة سنة (1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة.

وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ، ألغيت الشهادة المذكورة "

وهذا يعني أن شخص الطالب محل اعتبار ، فتسلم الشهادة لصاحبها (سواء أكان منفردا أو جماعة) فشهادة الحيازة اسمية فإذا توفي صاحبها ، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة مهلة سنة واحدة ابتدءاً من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم علما أن شهادة الحيازة الجديدة تعد على أساس فريضة وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها في المحافظة العقارية ، وإذا لم يتم طلب تجديد هذه الشهادة خلال المهلة القانونية ألغيت بقوة القانون . [1]

[1] أنظر أ.جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص82 و83 .

الفرع الثاني : شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف فيها

وهذا ما أكدته المادة 42 من قانون التوجيه العقاري " شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها..... "

كما تنص المادة 43 الفقرة الثانية من قانون التوجيه العقاري " .....غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي ، يحق لمن يحوز قانونا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ، ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك ".

وهذا يعني أن الحاصل على هذه الشهادة يمكن أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك باستثناء التحويل المجاني أو بمقابل للحقوق العينية العقارية المتضمنة بشهادة الحيازة أي حظر أي تصرف بالبيع أو الهبة أو الوصية أو المبادلة أو كل التصرفات الناقلة للملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى . [1]

والسؤال الذي يطرح نفسه في هذا الصدد : هل يجوز التنازل عن الحصص بين الشركاء في شهادة الحيازة الواحدة ؟

يجب إتاحة ذلك خدمة للتصفية العقارية والابتعاد عن الشيوع ، شريطة أن يكون العقار المعني بالشهادة غير قابل للتقسيم بين الشركاء ، أو أن التقسيم من شأنه أن يقلل من القيمة المنفعية وحتى التجارية للعقار ، كحالة ما إذا كانت شهادة الحيازة قد سلمت لمجموعة من الأفراد ، وتوفي أحدهم ، وتم طلب تسليم شهادة جديدة باسم كل من الشركاء الأحياء وورثة الشريك المتوفى [2] .

الفرع الثالث : شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار

تنص المادة 43 من قانون التوجيه العقاري " لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانونية " .

كما تنص المادة 47 من قانون التوجيه العقاري " تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام ، وتكوين

[1] أنظر محمودي عبد العزيز، المرجع السابق ، ص 245.

[2] أنظر شامة إسماعين ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، السنة الجامعية 1999/1998.

السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1975 المذكور أعلاه ".

شهادة الحيازة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بالملكية ، لأن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز إلى حين أن تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة ، بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام ، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1] ، فشهادة الحيازة لا ترقى إلى سند الملكية ، ولكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول.[2]

المبحث الثاني : إعداد وتسليم شهادة الحيازة

بعدما جاء قانون التوجيه العقاري لاسيما المواد 39 منه وما يليها بآلية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة تسمى شهادة الحيازة ، جاء المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 ليبين كيفيات إعداد وتسليم هذه الشهادة ، حيث تنص المادة 02 منه "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه ، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، بناءاً على عريضة من الحائز أو الحائزين ، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه .

لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية ، منذ سنة على الأقل ، وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها ".

وبناءاً على ما سبق سأتطرق في هذا المبحث إلى كيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة ، وذلك من خلال مطلبين سأتناول في المطلب الأول شروط الحصول على شهادة الحيازة وفي الثاني سأتطرق إلى مراحل وإجراءات تسليم هذه الشهادة .

---

[1] أنظر عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2002 ، ص154 و 155 .

[2] أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص133 .

المطلب الأول : شروط الحصول على شهادة الحيازة

باستقراء نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري ونص المادة 02 مـن المرسـوم التنفيـذي 91-254 المذكور أعلاه نستنتج أن شهادة الحيازة تتطلب لإعدادها مجموعة من الشروط ، ارتأيت لتبيانهـا تقسيـم هذا المطلب إلى ثلاث فروع خصصت الفرع الأول إلى الشروط الخاصة بالعقار المـراد الحصـــول على شهادة الحيازة بشأنه ، وفي الفرع الثاني سأتناول الشروط المتعلقة بوضع اليد أما الفرع الثالث فسأتطرق فيه إلى الشروط الخاصة بالمدة المشترطة لتسليم شهادة الحيازة .

الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار

باستقراء نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري نستنتج أن العقار محل طلب شهادة الحيازة يجب أن يكون من نوع الملكية الخاصة والتي لم تحرر عقودها بعد ، ويجب أن يكون في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجـــل مســـح الأراضـــي .

أولا : عقار من نوع الملكية الخاصة

أي يجب أن يكون العقار المشمول بطلب شهادة الحيازة من نوع الملكية الخاصة ، وبالتالي يستبعد من مجال شهادة الحيازة الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية وكـذا الأمـــلاك الوقفية والتي تخضع كل منها إلى نظـــام قانونـــي خـــاص.

ثانيا : يجب أن يقع العقار بمنطقة غير ممسوحة

تعتبر عملية المسح العام للأراضي أساس التطهير العقاري الشامل وتسمح عملية استكمالها بجعل الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، وبالتالي لا يمكن قبول تحرير شهادة الحيازة على أراضي تم استكمال مسحها أو في طور المسح[1] .

وهذا ما أكدته المادة 39 من قانون التوجيه العقاري وكذا الفقرة الثانية من المادة 02 مـــن المرســـوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، والتي اشترطت أن يقع العقار المعني بشهادة الحيازة في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيهـــا.

[1] أنظر د.محمودي عبد العزيز ،المرجع السابق ، ص252 و254 .

هذا يعني أن أي افتتاح لعمليات المسح في أراضي بلدية ما يمنع من تحرير وإعداد شهادة الحيازة في نطاقها طبقا للمذكرة رقم 01-385 المؤرخة في 1993/03/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية [1] ، لأن إتمام هذه العملية يؤدي إلى تشخيص الممتلكات العقارية مادام أن المسح يعد أداة تصفية نهائية فلا يتصور تسليم شهادة الحيازة بعده .[2]

ثالثا : أراضي لم تحرر عقودها

بحيث يجب أن لا يكون للعقار عقود ملكية سابقة ، وهذا ما أكدته المادة 39 من قانون التوجيه وكذا نص المادة 02 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-254 المذكور أعلاه ، فشهادة الحيازة لا تسلم في الأراضي الممسوحة فهذا شيء طبيعي ولكنها لا تسلم أيضا في الأراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود ، أي أنها تسلم في الأراضي التي لا يحوز أصحابها على سند قانوني يثبت ملكيتها [3] وبالتالي يجب أن لا يكون للعقار محل طلب شهادة الحيازة عقد رسمي سواء كان هذا العقد إداري أو توثيقي أو أي محرر رسمي آخر.[4]

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بوضع اليد

بالرجوع إلى نص المادة 02 الفقرة الثانية من المرسوم 91-254 المذكور أعلاه يجب أن يكون طالب شهادة الحيازة حائز بمفهوم المادة 413 الإجراءات المدنية (المادة 524 من القانون 08-09 المتضمن من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) وتكون الحيازة لمدة سنة على الأقل ، وعليه يجب توفر ما يلي :

أولا : أن تكون الحيازة قانونية صحيحة

أي توفرها على العنصر المادي والمعنوي ، وهذا بالسيطرة الفعلية للحائز على العقار المعني بالحيازة وذلك بنية الظهور بمظهر المالك.

---

[1] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص255 .

[2] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، بدون طبعة ، 2013 ، المرجع السابق ، ص79.

[3] أنظر عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، ص118.

[4] أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص134.

ثانيا : خلو الحيازة من العيوب

أي أن تكون حيازة هادئة ، واضحة ، علنية ، مستمرة لا يشوبها انقطاع وغير عرضية ، وخالية من العيوب التي تشوب الحيازة وهي الإكراه ، الخفاء ، واللبس [1].

الفرع الثالث : الشروط الخاصة بالمدة

نظرا لمتطلبات التنمية المحلية خاصة في مجال البناء والفلاحة قـــرر المشرع الجزائري تقليـص مـــدة الحيازة المشترطة لتسليم شهادة الحيازة إلى سنة واحدة تطبيقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-254 ولكن تبقى هذه المدة قصيرة جدا بالنظر إلى الآثار التي ترتبها هذه الشهادة والتي سنتطرق لها لاحقـــا.

المطلب الثاني : مراحل وإجراءات تسليم شهادة الحيازة

بعدما تطرقت في المطلب الأول إلى شروط الحصول على شهادة الحيازة ، ومتى استوف الحائـز هـــذه الشروط أصبح بإمكانه تقديم ملف تقني يودع بالبلدية المختصة وقد تضمن المرسوم التنفيـــذي 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها إجراءات بسيطة وسريعـة وآجال قصيرة لتحرير وإعداد شهادة الحيازة ، ولتوضيح هذه المراحل والإجراءات ارتأيت تقسيـم هـــذا المطلب إلى ثلاث فروع خصصت الفرع الأول إلى مرحلة إيداع الملف أمام المصالح البلدية المختصة ثم أتطرق في الفرع الثاني لمرحلة التحقيق والتحري لأصل في الفرع الثالـــث إلـــى مرحلـــة تسليـم شهـادة الحيازة وهذا بعد شهرهـــا بمصلحـــة الشهـــر العقـــاري .

الفرع الأول : إيداع الملف أمام المصالح البلدية المختصة

تنص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري " يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم..... ".

كما تنص المادة 02 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-254 " مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المـــادة 39 من القانـــون 90-25 المـــؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه ، يتولى إعداد شهادة الحيـــازة وتسليمهـــا رئيـــس المجلـــس الشعبـــي البلـــدي المختـــص إقليميـــا.

[1] أنظر عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، ص121.

بناءاً على عريضة من الحائز أو الحائزين ، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه ".

وبالتالي رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لإعداد وتسليم شهادة الحيازة لطالبها ، كما ميز المشرع بين إجراءين للشروع في عملية تسليم شهادة الحيازة .

أولا : الإجراء الفردي

يقوم طالب شهادة الحيازة بتقديم عريضة [1] يضمنها كل البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة ومساحته ووضعيته وكذا هوية الحائز أو الحائزين ويبين عند اللزوم الحقوق والأعباء التي يكون العقار محملا بهما مع تعيين المستفيدين.[2]

وحسب نص المادة 06 الفقرة أولى من المرسوم التنفيذي 91-254 فالعريضة المتضمنة إعداد شهادة الحيازة وتسليمها تودع لدى المصلحة المعنية بالبلدية ، وترفق إجباريا بالوثائق التالية :

1ـ تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم [3] بحيث يتضمن تعيين العقار وكذا هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة و توقيعها مصادق عليه من صاحب (أو أصحاب العريضة) ، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعين أنهم يمارسون الحيازة بحسن نية ، ويبينون مدة الحيازة وهوية أصحاب الحق عند الاقتضاء في حالة انتقال الملكية (الحيازة).

2ـ شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة .

3ـ مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.

4ـ وعند اللزوم ، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بهما.

ثانيا : الإجراء الجماعي

حسب نص المادة 03 من المرسوم 91-254 فإنه يجوز الشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادات الحيازة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع

---

[1] أنظر الملحق رقم 01 .

[2] أنظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، السابق الذكر .

[3] أنظر الملحق رقم 02 و03 .

العقاري ويكون هذا الإجراء عن طريق قرار يصدره الوالي يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي ، وذلك بناء على طلب من السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع.[1] ، يحدد هذا القرار المجال الترابي المعني بحيث يودع لدى البلدية أو أي بلدية معنية ، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية المعنية وأماكنها العمومية لمدة شهرين ، كما ينشر ذلك في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر (15) يوم.

كما يبين الإعلان أو الملصق أو المنشور المدة المحددة التي يجوز خلالها تقديم العريضة.

بعد إصدار القرار من الوالي وإيداعه بالبلدية المعنية والإعلان عنه يمكن لكل شخص يمارس الحيازة بلا سند على عقار مملوك ملكية خاصة واقع بالمجال الترابي المحدد في قرار الوالي تقديم العريضة المتعلقة بتسليم شهادة الحيازة في أجل شهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة وهذا تحت طائلة سقوط حقه. [2]

هذا ولعل ما يميز الإجراءين الفردي والجماعي هو أن الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل في حين أن الثاني هو أداة للتهيئة العقارية. [3]

الفرع الثاني : التحقيق والتحري

تمر عملية التحقيق والتحري بعدة مراحل تسبق عملية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي .

أولا : فتح سجل خاص بشهادة الحيازة

بحيث يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا ، يخصص هذا السجل لتسجيل العرائض حيث يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها ، كما يسلم في نفس اليوم إلى صاحب العريضة وصلا يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة [4]، كما يخطر عند اللزوم صاحب العريضة في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعها بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة . [5]

---

[1] أنظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، السابق الذكر .

[2] أنظر نص المادتين 04 و 05 من نفس المرسوم التنفيذي .

[3] أنظر عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق ،ص 135.

[4] أنظر الملحق رقم 04 .

[5] أنظر نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، سابق الذكر .

ثانيا : نشر مستخلص من العريضة

على رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوم الموالية لتاريخ الإيداع أن يقوم بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان [1]يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين ، وإذا كان عدد سكان البلدية يفوق 20000 ساكن يجب نشر مستخلص العريضة في جريدة وطنية على نفقة الطالب ، ويبين الإعلان الملصق وعند اللزوم المنشور في الصحافة ، أن كل شخص له حقوق يريد أن يستظهرها على العقار محل الطلب ، أن يقدم اعتراضاته وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة الشهرين من تاريخ اللصق والإعلان أو النشر في الصحافة. [2]

ثالثا : طلب رأي رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس مدة الخمسة عشر (15) يوم بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ، لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية ، ويبين أن العقار المعني لا يتبع الأملاك الوطنية ، وعلى رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية ، أن يطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعية العقار في أجل شهرين من تاريخ إخطاره بذلك. [3]

رابعا : التثبت من أن العقار لا يتبع الأملاك البلدية أو احتياطاتها العقارية

وهذه العملية تعتبر عملية داخلية محضة يقوم بها الأعوان المختصون بالبلدية وهذا لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي يعد المسؤول الأول على تسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للبلدية .

خامسا : تلقي الاعتراضات

خلال مدة شهرين اعتبارا من تاريخ اللصق والإعلان أو عند اللزوم من تاريخ نشر البلاغ عن طريق الصحافة ، يمكن لكل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب شهادة الحيازة أن يقدم اعتراضاته كتابيا وكذا ملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، هذا الأخير يتولى في

---

[1] أنظر الملحق رقم 05 .

[2] أنظر نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، السابق الذكر .

[3] أنظر نص المادتين 09 و 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين تلقي الاعتراضات ويقوم بدعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع .[1]

الفرع الثالث : تسليم شهادة الحيازة بعد شهرها بمصلحة الشهر العقاري

بعد انقضاء الآجال المحددة في المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 91-254 دون تقديم أي اعتراضات من قبل الأشخاص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد محضر خلال الثمانية أيام التي تعقب انقضاء هذه الآجال يعاين فيه غياب الاعتراضات كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدون تأجيل إعداد شهادة الحيازة المطلوبة وفق النموذج[2] الملحق بالمرسوم التنفيذي 91-254 [3] ، و التي تكون على شكل مقرر إداري يتضمن في مادته الأولى الاعتراف بصفة الحيازة للشخص الحائز أو الأشخاص الحائزين ، مع تعيين هوية الشخص الحائز ، و تعيين العقار بنوعه ومساحته و حدوده ثم تعيين النسب العائدة لكل حائز في حالة الحيازة على الشيوع ، و يتضمن في مادته الثانية بيان أن شهادة الحيازة هذه لا تعدل من الصفة القانونية للعقار ، و أخيرا تاريخ تحرير الشهادة و تاريخ تسجيلها و إشهارها في المحافظة العقارية و ما تحتويه من بيانات.[4]

و تعد شهادة الحيازة كما سبقت الإشارة إليه ، بصفة فردية لصالح حائز واحد أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوع ، و في هذه الحالة الأخيرة تتضمن شهادة الحيازة إضافة إلى ما سبق ، الإشارة إلى الشخص الحائز عليها باسم مجموع المستفيدين من ضمن مجموع الحائزين على الشيوع ، و لا تسلم شهادة الحيازة للطالب أو الطالبين إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل و الإشهار العقاري .[5]

أولا : تسجيل شهادة الحيازة

فتسجيل العقارات هو ذلك الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقارات حيث يقبض من جراء هذه العملية حقوق التسجيل ، وهو إجراء ملزم

[1] أنظر نص المادتين 10 و 12 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، السابق الذكر .

[2] أنظر الملحق رقم 06 .

[3] أنظر نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، سابق الذكر .

[4] أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ص 138 .

[5] أنظر نص المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، سابق الذكر .

وفي حالة مخالفته يخضع المكلف بحقوق التسجيل لغرامة جبائيـــة [1] ، بحيث يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشيه الضرائب ، وهي تخضــع لــرسم ثابــت قدره 500 دج .[2]

فإن من بين ما ترمي إليه معاينة الحيازة العقارية و تسليم شهادة الحيازة تحقيق الضبط العقــاري الــذي يوافق مقتضيات إثبات الحيازة بسند طبقا للمادة 30 من قانون التوجيه العقاري ، التي يجب أن تراعــي إجــراءات التسجيل و الشهر العقاري ، و لا تحرم الخزينة العمومية من الإرادات التي يمكن أن تحققها بمناسبة هذه العمليــات .[3]

ثانيا : شهر شهادة الحيازة :

فشهادة الحيازة تخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري و هذا ما أكدته المــادة 15 مــن المرســوم التنفيذي 91ـ254 وهذا تطبيقا للإطار العام الذي استهدفه المشــرع من خــلال المــادة 29 من قانــون التوجيه العقاري و ذلك باشتراطه وجوب مراعاة قواعد الشهر العقاري في كل عقد رسمي يثبت الملكية العقارية الخاصــة [4].

فشهادة الحيازة يطبق عليها نظام الشهر الشخصي ، رغم أن المشرع قد نص عليها بعد صدور الأمــر 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، وهذا لتأخر عمليات مسح الأراضــي والتي تأخذ وقتا طويلا لإتمامها عبر كامل التراب الوطني وبالتالي فضل المشــرع تطبيــق النظاميــن الشخصي والعيني ، فيطبق النظام الشخص على الأراضي الغير ممسوحة والتي تشكل الأراضي المعنية بشهادة الحيازة جزء منها وهذا كمرحلة انتقالية ولتسهيل تطبيق نظام الشهر العيني فيما بعــد ، وتمــر عملية شهر شهــادة الحيــازة بالمراحــل التاليــة :

1ـ الفحص السريع : تودع شهادة الحيازة في نسختين على مستوى المحافظة العقاريــة المختصــة إقليميا ، بحيث قبل تسجيلها على سجل الإيداع يقوم المحافظ العقاري بفحص سريع للوثيقة ، إذ أنهــا ذات شكــل موحــد ، بحيــث يكفــي التحقــق مــن المعلومــات الأساسيــة مــن هويــة الشخــص أو الأشخــاص ، تعيين العقار تعيينا دقيقا ، وعند الاقتضاء الحصص في الشيوع ، وهنا تحت طائلة

[1] أنظر د.خالد رمول و دوة أسيا ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2008 ، ص 22 ،

[2] أنظر المادة 39 الفقرة الرابعة من الأمر 96-31 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997

[3] أنظر د.محمودي عبد العزيز، المرجع السابق ، ص 266.

[4] تنص المادة 29 من القانون 90ـ25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري "

قيام مسؤوليته يتعين على المحافظ العقاري التأكد من صحة المعلومات الموضحة بالشهادة ، فإذا لاحظ بأن الملف لا يحتوي على إخطار مدير أملاك الدولة أو أن هذه الأخيرة لم تقم بالإجابة ، يتعين عليه أن يخطر بنفسه المديرية ليتأكد من الطبيعة القانونية للعقار ، كما يتحقق من أن العقار من نوع الملك الخاص ولم يحرر له عقد مشهر[1]

2 – التسجيل في سجل الإيداع : بعد الفحص السريع والتأكد من صحة المعلومات تسجل شهادة الحيازة في سجل إيداع مؤقت لمدة 15 يوم ، وبعد انقضاء المدة يسجل في سجل الإيداع النهائي .

ويكون من المناسب لتفادي تعدد سجلات الإيداع (سجل الإيداع المتعلق بالإجراءات العادية ، سجل الإيداع المتعلق بالإجراء الأول في السجل العقاري) ، تسجل شهادة الحيازة في السجل العادي ، ومن ثم فإن شهادات الحيازة ترتب وتحفظ بالحجوم العادية والمحتوية على الوثائق المشهرة .

3- مسك مجموعة من البطاقات العقارية : طبقا لأحكام المادتين 113 و 114 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، تمسك مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادة الحيازة على الشكل الشخصي ، بحيث يجب أن ترتب على حدة بصفة متميزة وبالنسبة لكل بلدية ، وهذا من شانه السماح بتسهيل البحث واستعمال البطاقات ، فضلا عن تسهيل الإحصائيات الدورية [2] .

[1] أنظر عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، ص145 و 146.

[2] أنظر عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، ص146.

المبحث الثالث : آثار شهادة الحيازة والمنازعات الناجمة عنها

بعدما تطرقنا إلى مراحل إعداد وتسليم شهادة الحيازة سنتطـرق في هــذا المبحث إلــى الآثــار القانونية لهذه الشهادة ، حيث أن المشرع ذهب إلى حد معاملة الحائز المتحصل على هذا السند معاملــة المالك حيث خوله مكنات هامة جدا كحقه في توقيع رهن رسمي لفائدة هيئات القرض كما أجاز له القيام ببعض التصرفات كأعمال البناء والهدم [1] ، وهنا نشير إلى أن هذه الآثار خطيـرة بالنظــر إلــى المـدة المشترطة لتسليمها من جهة ، والحيــازة التقليدية المنصوص عليها في القانون المدني من جهة أخرى. [2]

بل ذهب المشرع أكثر من ذلك عندما أتاح لصاحب شهادة الحيازة إمكانية الاحتجاج بالملكيــة وإثــارة التقادم المكسب أثناء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار بمناسبة إعداد مسـح الأراضــي العــام وتأسيس السجل العقاري ، كما أن تسليم شهادة الحيازة قد يثير العديد من المنازعات منها ما يختص بها القضاء العادي ومنهــا ما يختص بها القاضي الإداري .

مما سبق ارتأيت تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين سأتناول في المطلب الأول آثار تسليم شهادة الحيازة أما الثاني فسأتطرق فيه إلى المنازعات التي تثار بشأن إعداد وتسليم شهادة الحيازة .

المطلب الأول : آثار تسليم شهادة الحيازة

باستقراء المواد 42 إلى 45 من قانون التوجيه العقاري و التي بينت الآثار القانونية لتسليم شهادة الحيازة و التي تجعل من صاحب السند الحيازي في مرتبة المالك ، حيث يمكن للمستفيـد منهــا ترتيــب رهن عقاري من الدرجة الأولى ضماناً للقروض المتوسطة الأمد كذلك إمكانية الحصول علــى رخصــة البناء و الهدم و هو ما يشكل تهديدا للمالك الحقيقي في حالة ظهوره أو حصوله على إلغاء الشهادة ، كمــا يصبح الحائز واضعاً لليد بسند و هذا ما يمكنه من الاحتجاج بالملكية و إثـارة التقــادم المكســب أثنــاء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار ، كما تسمح شهادة الحيازة بالحصول على بطاقة فــلاح وكــذا المطالبة بالقسمة للخروج من حالة الشيوع ولكن لكي يرتب هذا السند الحيازي كل آثاره القانونية ، يجب أن يتم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

مما سبق ارتأيت تقسيم هذا المطلب إلى خمسة فروع أتناول في الفرع الأول إمكانية تمسك صاحب شهادة الحيازة بالملكية عن طريق التقادم المكسب ، وفي الفرع الثاني أوضح أن شهادة الحيازة تسمح بالحصول على شهادات التعمير ، ثم في الفرع الثالث أبين أن هذه الشهادة تسمح بترتيب رهون ، أمـا

[1] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص92.

[2] أنظر عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، ص149.

فـــي الفـــرع الرابع فسأتطرق إلى إمكانية حصول صاحب شهادة الحيازة على بطاقة فـلاح ، وأخيـــرا فـــي الفـــرع الخامس سأتناول حق صاحب هذا السند الحيازي في المطالبة بالقسمة للخـــروج مـــن حالـــة الشيـــوع .

الفرع الأول : التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب

تنص المادة 47 من قانون التوجيه العقاري " تصفى الوضعية القانونية التـــي تنطبـــق على العقـــارات المعنيـــة بشهـــادة الحيـــازة التـــي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام ، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1975 المذكور أعلاه ".

كمـــا تنص المادة 14 الفقرة الثانية من المرسوم 91-254 " يجوز للحائز أو الحائزين ، عند انقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال ، إثارة مدة الحيازة المشار إليها في الشهادة للاحتجاج بالتقادم المكسب " .

فصاحب شهادة الحيازة يصبح واضعا يده على العقـــار محـــل الطلـــب بمقتضى سند حيازي ، ومع ذلك فإن المادة 831 من القانون المدنـــي لا تنطبـــق عليه " ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خـلاف سنده ، على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليـه " لكـــن المشرع من خلال المادة 14 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 91–254 ، أجـــاز لصاحـب شهـــادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهـــادة الحيـــازة فـــي إطار عملية المسح العقاري ويسلم له بمناسبة ذلك الدفتر العقاري [1] ، فالحائز المتحصل على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في مدة حيازته ، بل يعتبر حائز حسن النية ، بل يعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم. [2]

الفرع الثاني : شهادة الحيازة تسمح بالحصول على شهادات التعمير

شهادة الحيازة كآلية من آليات التطهير العقاري جاءت لتطهير الملكية العقارية الخاصـــة مـــن جهـــة وكضرورة لتشجيـــع عمليـــات البنـــاء الذاتـــي والقضـــاء على البناءات الفوضوية المخالفـة لقواعـــد

[1] أنظر عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، ص158.

[2] أنظر التعليمة العامة الصادرة عن وزارة المالية، مؤرخة في 06 جويلية 1994 ، تتعلق بعملية المسح ، ص44 و45 .

التعمير [1] ، لهذا خرج المشرع أثناء تنظيمه لهذه الشهادة عن المألوف وأعطى بعض المكنات القانونية لصاحبها هي في الأصل مرتبطة بالمالك الذي يحوز عقد ملكية مشهر ، ومن بينها الحصول على شهادات التعمير ، بحيث يحق للحائز المتحصل على شهادة الحيازة الحصول على رخصة البناء [2] ، ورخصة الهدم [3] ، ويمكن توسيع ذلك إلى باقي شهادات التعمير باستثناء شهادة التجزئة والشهادات التي لا يسمح بتسليمها نظرا لطبيعتها . [4]

فبالرغم من أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض حسب نص المادة 50 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن التهيئة والتعمير إلا أن الحائز المتحصل على السند الحيازي عومل من قبل المشرع معاملة المالك وهذا تشجيعا لعمليات البناء وقضاء على البناءات الفوضوية المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير.

الفرع الثالث : شهادة الحيازة تسمح بترتيب رهون

تنص المادة 884 من القانون المدني "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه" كما تنص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري " يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة ويكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد ".

يلاحظ من خلال ما سبق أن المشرع أعطى للحائز الحق في أن ينشئ رهنا عقاريا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض والتي يجب أن تكون مؤسسات مالية عمومية [5] ، وهذا ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد .

---

[1] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص248.

[2] أنظر نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم 03/06 المؤرخ في2006/01/07 ، الجريدة الرسمية العدد 01، المؤرخة في 2006/01/08 .

[3] أنظر المادة 62 من المرسوم 91-176 ، سابق الذكر .

[4] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص248.

[5] أنظر المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1991/10/14 المتعلقة بأسباب تأسيس شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار المترتبة عنها.

ويلاحظ أن الرهن يتعلق بحق الانتفاع (الاستغلال و الاستعمال) ، وليس بحق الملكية الذي لم ينتقل إلى الحائز [1] ، وبالتالي خرج المشرع عن القواعد العامة التي تقتضي أن يكون الراهن مالكًا للعقار ، وذلك لإعطاء الفرصة وكذا تشجيع الحائزين للأرضي بدون سندات ملكية للاقتراض من البنوك وهذا تشجيعا للاستثمار والدفع بعجلة التنمية .

الفرع الرابع: تسمح بالحصول على بطاقة فلاح

حسب نص المادة 03 من القرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري المؤرخ في 25 ماي 1996 الذي يحدد كيفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ، ونموذج بطاقة فلاح

المهنية ، فإنه يقدم ضمن ملف التسجيل في سجل الفلاحة للحصول على بطاقة فلاح إما :

ـ سند ملكية

ـ عقد إيجار

ـ شهادة الحيازة

ـ عقد إداري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية

وبالتالي أجازت المادة 03 المذكورة أعلاه ، لصاحب شهادة الحيازة الحق في التسجيل في سجل الفلاحة للحصول على بطاقة فلاح .

الفرع الخامس : الحق في المطالبة بالقسمة للخروج من حالة الشيوع

يجوز للحائز المتحصل على سند حيازي مشهر بالمحافظة العقارية أن يطالب بالقسمة للخروج من حالة الشيوع ، شريطة أن يكون العقار المعني بشهادة الحيازة قابلا للقسمة العينية ، ويكون ذلك بمراعاة الحصص على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو شهادة التقسيم بالنسبة للعقارات الفلاحية أما في حالة استحالة القسمة العينية ، فإن الشيوع يبقى إجباري نظرا لكون نقل الملكية غير مسموح به في ظل المرسوم 91-254 ومن ثمة لا يجوز البيع بالمزاد العلني .[2]

[1] أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص138

[2] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 97 و 98 .

المطلب الثاني : المنازعات الناجمة عن شهادة الحيازة

شهادة الحيازة تمنح للحائز حق الاستعمال والاستغلال أي التمتع زائد بعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك عدا البيع والهبة والإرث والوصية والمقايضة أو التبادل وهي التصرفات الناقلة للملكية وللحقوق العينية الأخرى ، فهي إذن ترتب آثار هامة وخطيرة تجعل المالك الحقيقي إذا ظهر وحصل على إلغاء شهادة الحيازة ملزم بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته من بناء ورهن وإيجار.....إلخ .[1]

فهذه الوضعية تؤدي لا محالة إلى نشوب نزاعات منها ما يعود ولاية النظر فيه إلى القضاء العادي ومنها ما يختص به القاضي الإداري ، وعليه ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتطرق في الفرع الأول إلى المنازعات التي يختص بها القضاء العادي تم نعرج في الفرع الثاني إلى المنازعات التي يختص القاضي الإداري.

الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

إن المنازعات التي يختص بها القضاء العادي تتمثل في المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري والمنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي .

أولا : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

يختص القاضي العقاري في العديد من المنازعات التي تثار بمناسب إعداد وتسليم شهادة الحيازة ، ومنها حالة الاعتراض على صفة الحائز أو الحائزين خلال مدة الشهرين المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم 91–254 المذكور أعلاه ، كما يخص القاضي العقاري بالدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند حيازي للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني ، وكذا المنازعات المتعلقة بالقيد الأول .

1ـ حالة الاعتراض على صفة الحائز أو الحائزين خلال مدة الشهرين المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم 91-254 المذكور أعلاه : تنص المادة 12 من المرسوم 91-254 ″ في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و11 يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع ″.

[1] أنظر زروقي ليلى وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزئر ، 2006 ، ص81 .

بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الخمسة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ إيداع طلب شهادة الحيازة بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية وكذا جريدة وطنية لمدة شهرين ، كما يتولى خلال هذه الفترة تلقي الاعتراضات على إعداد شهادة الحيازة ، ويمكن كل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب شهادة الحيازة أن يقدم اعتراضاته كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال شهرين من تاريخ اللصق والإعلان أو عند اللزوم اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ عن طريق الصحافة .[1]

و بالعودة إلى نص المادة 12 من نفس المرسوم في حالة وجود اعتراضات يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع ، وهنا يمكن أن نتصور أن موضوع الخصومة سينصب على الطعن في حيازة الحائز بتخلف أحد أركانها (الركن المادي ، المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء ، العلنية ، الاستمرار) أو كونها حيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء .[2]

2- يختص القاضي العقاري بالدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند حيازي للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني : وهذا إذا استوفت الحيازة شروطها وتوافرت المدة المطلوبة قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها العقار المعني .[3]

3- كما يختص القاضي العقاري بالمنازعات المتعلقة بالقيد الأول : بحيث في حالة الاحتجاج المتعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري والذي يثار خلال 4 أشهر من يوم الترقيم ، يحاول المحافظ العقاري المصالحة بين الأطراف وفي حالة كانت محاولات الصلح عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطرف وتكون أمام الطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى ليقدم

[1] أنظر نص المادتين 08 و 10 من الرسوم 91-254 ، السابق الذكر.

[2] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 101.

[3] أنظر عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، ص 164.

اعتراضاته إلى الجهة القضائية المختصة ، كما تشهر الدعوى القضائية ويجب تبليغها للمحافظ العقاري .[1]

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

تنص المادة 46 من قانون التوجيه العقاري " يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج ، كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح ، أو إشهادا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحية ، أو أفسد بعضها ، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة ، ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي . "، وبالتالي يختص القاضي الجزائي في الدعوى الجزائية التي يرفعها المالك الحقيقي أو رئيس البلدية أو مدير أملاك الدولة ، ضد المناور الذي أستعمل طرق احتيالية للحصول على شهادة الحيازة وإذا تمت إدانته يفقد كل حقوقه ويمكن متابعة الجاني حتى في غياب الشكوى إذا بادرت النيابة بذلك.

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري في حالة الطعن بالإلغاء في شهادة الحيازة ، حيث يكون الطعن عن طريق تجاوز السلطة في شهادة الحيازة ممن له المصلحة والصفة لوجود خرق في القانون من طرف الهيئات العمومية (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المحافظ العقاري) إذا كان المالك الحقيقي يملك سند مكتوب ولاسيما إذا كان هذا السند مشهراً .[2]

وفي حالة الطعن بالإلغاء في شهادة الحيازة من قبل المالك الحقيقي الذي يحوز سند ملكية رسمي ، فإن المحكمة الإدارية هي التي تكون مختصة بإلغاء شهادة الحيازة على أساس أن الدعوى في هذه الحالة ترفع لإلغاء وثيقة إدارية تم تسليمها من قبل إدارة محلية تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي .[3]

---

[1] أنظر نص المادة 15 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13 .

[2] أنظر زروقي ليلى وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 82.

[3] أنظر عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ص 112 و 113.

وبالتالي ترفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية ويمكن مطالبة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعويض الأضرار اللاحقة بالمالك إذا كان هو المتسبب في الضرر .

كما يمكن رفع دعوى ضد المحافظ العقاري طبقا لأحكام المادتين 23 و 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بالمسح العام للأراضي وإنشاء السجل العقاري وتلزم الدولة بالتعويض إذا تبث خطأ المحافظ العقاري .[1]

بحيث يجوز للمالك أن يرفع دعوى ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء إجراءات الشهر ، ويكون هذا في حالة ما إذا قام هذا الأخير بشهر شهادة الحيازة رغم وجود سند ملكية مشهر للغير ، وتكون الدولة هنا هي المسؤولة عن الخطأ الذي سبب ضررا للغير بسبب الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر (15) سنة ابتدءاً من ارتكاب الخطأ ، وللدولة الحق في الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.[2]

ويفهم من هذا أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء القيام بإجراءات الشهر ويلحق ضررا بالغير ، يترتب عليه مسؤوليته المدنية ، إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية ، أما الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض ، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا .[3]

[1] أنظر زروقي ليلى وعمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 82.

[2] أنظر المادة 25 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، السابق الذكر.

[3] أنظر أ.جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 214.

الفصل الثاني : معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

تمهيد :

عرفت عمليات المسح العام للأراضي الذي يعتبر أداة دائمة لتطهير الملكية العقارية الخاصة تأخرا كبيرا نظرا لكون العملية معقدة وتتطلب إمكانات كبيرة مما أضطـــر المشـــرع إلى البحث عن آليـات بديلـة لتسريع العملية بحيث تسير بالموازاة مع عمليات المسح وبصفة مستقلة عنهـــا ومنهـا آليـة التحقيـق العقـــاري .

بحيث يعد سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري آلية جديدة لتطهير الملكيـة العقاريـة الخاصة ثم استحداثها بعد إلغاء المرسوم 83-352 المؤرخ 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، هذا الأخير الذي عجز في إثبـات نفسـه كآليـة فعالـة لتطهيـر الملكيـــة الخاصة بسبب المساوئ الملاحظة في مجال إعدادها خاصة إجراءاتها السريعة والبسيطة والتي لا ترقـى إلى المصداقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد من عقود الملكية هذا من جهة وكثرة المنازعات القضائية المطروحة أمام الجهات القضائية المتعلقة بعقد الشهرة ، وهذا ما دفـع بالمشـرع إلـى التدخـل بإلغـاء المرسوم رقم 83-352 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، وإرساء آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة تتمثل في معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيـق عقـاري وهـــذا بإصداره للقانـون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 [1]ومرسومـــه التنفيـذي رقم 08-147 المـــؤرخ في 2008/05/19 2 ،مما يتعين معه بحث مفهوم هذا الإجراء الجديد وأهدافه ومراحله وإجراءاته وكـذا المنازعات المتعلقة به وهذا ما سنعالجـه في هذا الفصـــل .

وحتـى يتسنـى لي الإحاطـة بمجمـل العناصـر التـي يتطلبهـا هـذا الفصـل ارتأيت تقسيـمـه إلـى ثـلاث مبـاحـث ، حيـث خصـصت المبحـث الأول لمفهـوم وأهـداف معايـنـة الملكيـة العقاريـة الخاصـة عن طريـق تحقيـــق عقـاري ، أمـا المبحـث الثانـي سـوف أتطـرق فيـه إلى كيفيـة

[1] القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سنـدات ملكيـة عـن طـريق تحقيـق عقاري ، الجريدة الرسميـة عـدد 15 الصـادرة بتاريخ 2007/02/28.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة بتاريخ 2008/05/25

إعداد وتسليم سند الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري ، لأصل في المبحث الثالث إلى تكريس نتائج التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنها .

المبحث الأول : مفهوم وأهداف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

جاء القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بآلية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة تختلف عن آلية عقد الشهرة ، الذي أثبت فشله ، يكون تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا ينتهي بتسليم سند ملكية ، فما مفهوم هذا الإجراء الجديد وما أهدافه ، هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال مطلبين سنتناول في الأول مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري وفي الثاني سنتعرض لأهداف هذا الإجراء .

المطلب الأول : مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع ويتعلق الأمر بمباشرة بحوث ، البحث عما يمكن اكتشافه ، المساءلة ، والاستجواب الإطلاع ، الاستعلام و الوقوف على .... أما التحقيق الإداري فهو إجراءات تجمع الإدارة من خلالها معلومات ، تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ قرار. [1]

فالتحقيق العقاري يتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان ، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة ، لدى أي مصلحة أخرى [2].

وبناء على ذلك فإن التحقيق هي دراسة وضع من الأوضاع من خلال جمع الشهادات، الخبرات والوثائق. وفي حالة التحقيق العقاري، يتعين على ملتمس هذا التحقيق أن يدعم ادعاءاته أمام شهود وأن يواجه أقواله بنتائج البحوث التي تمت في الوثائق العقارية ومن الناحية القانونية يجب على كل من يحوز ملكا أن يثبت حيازته بوثيقة يحتج بها على الغير (المادة 30 من قانون التوجيه العقاري) أو أن يثبت ويقنع بممارسة الحيازة مثلما هي محددة في القانون المدني.

---

[1] أنظر ، كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، سبتمبر 2007 ، ص31.

[2] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق الذكر

وفي المجال العقاري والأملاك الثابتة يسمح التحقيق حينما يكون منصوصا عليه في القانون من دعم حق شخص على شيء من الأشياء. و عندما يمارس شخص حيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة إثبات ، يجوز للإدارة أو للقضاء، حسب الحالات، أن تسلمه سندا. وحين تبادر الإدارة بهذه الإجراءات ، يسلم هذا السند على إثر إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تُعرض على تقدير السلطة الإدارية المعينة في القانـــون 1.

ومنه يمكن تعريف التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون 07-02 المـؤرخ في 2007/02/27 علـى

أنه بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحـة والشهـادات المستقـاة المتمثلـة في إجـراء فحوصات وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع و الأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء ، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات ، تتحقق من بعض الوقائـع قبل اتخاذ القرار وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضـح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميـع وتضمنـه الدولـة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامـة .[2]

وحسب نص المادتين 02 و 04 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، فإنه يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة سواء بنفسه مباشرة أو عن طريق شخص آخر على عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما كانت طبيعته القانونية ، ولا يحوز أصاحبها على سندات ملكية أو حررت بشأنها سندات ملكية قبل الأول من مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ، ولا تدخل ضمن تعداد الأملاك الوطنية بما فيها المسماة سابقا عرش وكذا الأملاك الوقفية ، أن يتوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا بطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية .

تجدر الإشارة أن هذا الإجراء الذي جاء به القانون 07-02 المؤرخ فـي 2007/02/27 ، يشابـه تلـك الإجراءات التي اعتمدها القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعدل والمتمم بالقانـــون المـؤرخ فـــي 1897/02/16 ، أثناء استحداث لجان التحقيق الميدانية لحصر أراضي الأهالي بدون سنـد ، وذلك عنـد تطبيـق قانون فارني في الفترة الاستعمارية ، أو بمناسبة عمليات إثبات حق الملكية العقاريـــة الفلاحيـــة

[1] أنظر كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق ، ص31.

[2] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 125 و126

الخاصـــة للملاك والحائزين الذين يفتقدون لسندات ملكية مكتوبة أثناء تطبيق تدابير الأمر 71-73 المؤرخ فـي 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعيـــة [1].

المطلب الثاني : أهداف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

تنص المادة الأولى من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ״ يهدف هذا القانون إلـى تأسيـس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ״ أي إعداد وتسليم سندات ملكية يعتد ويحتج بها على الكافة وبالتالي تمكن أصحابها من ممارسة حقهم بصفة تامة ولكـن هناك مجموعة أهداف جعلت المشرع الجزائري يكرس التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة ، ولتوضيح هذه الأهداف ارتأيت تقسيم هذا المطلب إلى أربعة فروع حيث أوضح في الفـــرع الأول أن إجراء التحقيق العقاري جاء لمعالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة وفي الفرع الثاني أبين أن هذا الإجراء جاء لتفعيل عمليات المسح العام للأراضي أما في الفرع الثالث سوف أوضح فيه أنه جاء استجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهني وأخلص في الفرع الرابع إلى أن التحقيق العقاري جاء لتحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 .

الفرع الأول : معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة[2]

حيث خلف العمل بعقد الشهرة سلبيات عديدة يمكن تلخيصها في النقطتين الآتيتيـن :

أولا : سرعة وسطحية إجراءات إعداد عقود الشهرة

إن الإجراءات الواردة في المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 سريعة وبسيطة ، ولا تستدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان ، إذ يحرر عقد الشهرة استنادا إلى مجرد تصريحـــات طالبه ، موثقة بشاهدين من اختياره ، وبعد النشر في جريدة وطنية بطلب من الموثق ، وبعد مرور أربعة أشهر دون تسجيل أي اعتراض من الغير ، يحرر العقد ، يسجل ويشهر بالمحافظة العقاريـة ، ويشكـل بذلك سند ملكية ، إلا أنه سرعان ما تجلى قصور هذه الإجراءات بالنظـر إلـى المصداقيـة التي يجب أن

---

[1] أنظر د. محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 286 و287

[2] جاء في مشروع عرض أسباب القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " إن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات ملكية إجباري يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة ، عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 ....."

يتميز بها كل عقد من عقود الملكية العقارية ، الذي يصبح حمايته على عاتق الدولة ، بمجرد الإشهار بالمحافظة العقارية .[1]

إذن أدت سرعة وسطحية إعداد عقود الشهرة أثناء العمل بالمرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، إلى استعماله بصورة تعسفية أو لتسوية عمليات عقارية غير مشروعة عند الاستيلاء على أملاك عقارية عمومية وأملاك عقارية وقفية وحتى الحقوق العقارية الميراثية ، طالما أن هذا العقد لم يتم تحت رقابة وتدخل ممثلي السلطات العمومية في الميدان ، أثناء السماح للمستفيد بتقديم تصريح شرفي يدعي فيه الحيازة والملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب أمام الموثق المختص إقليميا الذي لم تسعفه إجراءات هذا المرسوم من المعاينة الميدانية للحقوق العقارية محل الحيازة أو في حالات أخرى التواطؤ مع المستفيد أو بسكوت المصالح الإدارية المختصة عن الرد المتعلق بطبيعة هذه الأملاك العقارية محل إعداد عقد الشهرة .[2]

ثانيا : تسبب عقد الشهرة في العديد من المنازعات القضائية

جاء في مشروع عرض أسباب القانون 07-02 أنه خلال الفترة الممتدة بين 2002 و 2007 ، فإن 7 % من القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة وسببها الاستيلاء على أملاك عامة أو خاصة تابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية .

فتسبب عقد الشهرة في العديد من المنازعات القضائية دفع بالمشرع إلى تكريس آلية جديدة لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق إصداره للقانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 وذلك لتدارك النقائص التي صاحبت المرسوم 83-352 والذي تم إلغاءه. [3]

الفرع الثاني : تفعيل عملية المسح العام للأراضي

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

[1] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص128.

[2] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص297.

[3] لم يتم إلغاء المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة بموجب القانون 07-02 بل بمقتضى المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات ملكية ، وهذا تطبيقا لقاعدة توازي الأشكال .

للعملية ، وبالتالي ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسنـــدات الملكيــة لاسيمــا من أجل إنجـاز مشاريـــع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني ، لهذا السبب أسس القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 إجراء تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما .[1]

الفرع الثالث : الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهني

جاء في مشروع عرض أسباب القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 " إن ضرورة اللجـوء إلـــى إجراء خاص للإعداد سندات الملكية و المخططات أصبحت حتمية لا بد منها خصوصا لعدم المقاربة بين الحاجيات المتزايدة للحصول على سندات الملكية ، لغرض لاسيما بناء سكنـــات أو ممارســة النشـــاط الفلاحي و عمليات القرض الرهني المتعلقة بها .... ".

إن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع إلى ضرورة بعث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعيــة العقاريــة ، الضامنـــة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين و الأجانب على السواء. [2]

فالتطورات التي عرفها الاقتصاد الوطني جعل من الحصول على سندات الملكية ضرورة ملحة في كل المجالات خاصة للحصول على القروض الاستثمارية و القروض الرهنية .

الفرع الرابع : تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961

يشمل إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية .[3]

و يبدو أن المشرع من خلال إدخاله للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات حررت قبل أول مارس 1961 ضمن مجال تطبيق عمليات التحقيق العقاري ، يكون قد حاول معالجة نظام الشهر الاختيـــاري

---

[1] أنظر تعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، ص2 .

[2] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ص298

[3] انظر نص المادة 02 الفقرة الثانية من القانون 07-02 ، السابق الذكر

المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 21-10-1959 ، الـذي كانت بـه نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية ، وعدم وضـوح و دقة مخططات المسح الجزئية و الوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين ، رغم محاولة إصلاح نظـام الشهر العقاري الساري المفعول ابتداء من الفاتح مارس 1961 [1] .

و عليه فإن العقود التي حررت قبل 01 مارس 1961 ، و التي رغم أنها رسمية و ذات قيمـة قانونيـة إلا أنها فقدت حداثتها ،فجاء القانون 07-02 من أجل تحيينها و إفراغها في قالب رسمي جديد و منظـم يتوافق مع أحكام نظام الشهر العقاري العيني المتبنى من طرف المشرع بموجب الأمر رقـم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . [2]

المبحث الثاني :إعداد و تسليم سند الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

تعد عملية التحقيـق العقـاري المقررة بموجـب القانـون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 مسألـة اختيارية ، بحيث تكون بنـاءا على طلب وإرادة المالك أو الحائز عكس المسح العقـاري الذي تقوم بـه الإدارة بدون طلب فهو إلزامي بمجرد افتتاح عمليات المسح بالبلدية المعنية ، بحيث يحق لكل الحائزين بمفهوم المادة 823 وما بعدها من القانون المدني لأراضي الملكية الخاصـة والتي لم تشملهـا عمليـات المسـح وكـذا المـلاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 وفقدت حداثتها ، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفـظ العقـاري الولائـي لمعاينـة حـق ملكيتهـم وتسليمهم سند الملكية ، وقد حدد القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 و المرسـوم التنفيـذي لـه 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 إجراءات فردية أو بصفة جماعية لمعاينة حق الملكيـة العقاريـة وتسليم سندات ملكية ، هذا ما سأتناوله من خلال مطلبين سأتطرق في الأول إلى شروط معاينـة الملكيـة العقاريـة الخاصـة عن طريق تحقيـق عقـاري وفي الثاني سأتناول مراحل وإجراءات معاينة الملكيـة العقارية الخاصة عن طريق تحقيـق عقـاري .

[1] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ص299.

[2] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ،ص 133 .

المطلب الأول :شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

باستقراء نصوص المواد 02 ،03 ،04 من القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، نستنتج أن إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري يتطلب مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار محل المعاينة والتحقيق العقاري ومنها ما يتعلق بالحيازة و وضع اليد المكسب للملكية ومنها ما يتعلق بمدة الحيازة الواجب توافرها والتي من شأنها أن تسمح بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب ، هذا ما سأتطرق له في هذا المطلب من خلال فرعين أتناول في الفرع الأول الشروط الخاصة بالعقار محل المعاينة والتحقيق العقاري أما الفرع الثاني فأخصصه للشروط الخاصة بالحيازة .

الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار محل المعاينة و التحقيق العقاري

تنص المادة 02 من القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395ه الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المذكور أعلاه ، مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ".

كما تنص المادة 03 من نفس القانون " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش و الأملاك الوقفية ".

فالعقار المعني بإجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري يجب أن يقع في بلدية لم تخضع لعمليات المسح العام للأراضي و أن يكون العقار بلا سند أو له سند حرر قبل 01 مارس 1961 و أن لا يكون العقار تابعاً للأملاك الوطنية والوقفية 1، هذا ما سنتناوله من خلال ثلاث فقرات على التوالي .

أولا : يجب أن يقع العقار في بلدية لم تخضع لعمليات المسح العام للأراضي

يجب أن يقع العقار المعني بإجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري ببلدية لم تخضع لعمليات المسح العام للأراضي و هذا ما أكدته المادة 02 من القانون 07-02

[1] أنظر المادة 02 و03 من القانون 07-02 ، السابق الذكر .

المؤرخ في 27-02-2007 ، و هذا لأن البلديات التي خضعت لعمليات المسح المقررة بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي و هو الدفتر العقاري ، أو شهادة الترقيم المؤقت[1]، هذا من جهة ولأن كل من الإجراءين يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات .

ثانيا : يجب أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961

حسب نص المادة 02 الفقرة الثانية من القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 فإن إجراء التحقيق العقاري يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وعليه فإن هذا الإجراء يشمل أولا العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية وبالتالي فإن كل شخص يملك عقارًا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا بهذا الإجراء ، وثانيا أن هذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 على اعتبار أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية ، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم [2] ، لا يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من تعيين العقار ، طبيعته ، مساحته ، حدوده ، وأصل ملكيته [3] ، وبذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية .

فالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة فإنه يشمل العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أصلا و كذا العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 و التي فقدت حداثتها ، و هذا بهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق و شامل يراعي الوضعية العقارية القانونية و الفعلية للأملاك العقارية المعنية بهذا القانون [4].

---

[1] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص135 .

[2] أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص211 و212

[3] وللوقوف أكثر على عيوب هذا النظام أنظر فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية الجزائر ، الطبعة الأولى سنة 2010 ص 117 وما بعدها .

[4] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 303 .

ثالثا : أن يكو ن العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة

تنص المادة 03 من القانون07-02 المؤرخ في 27-02-2007 على أنه : ″ لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية ″ مع العلم أن المادة 23 من قانون التوجيه العقاري قد أعطت تصنيفا ثلاثيا للأملاك العقارية ، ومنه فإن العقارات المعنية بتطبيق تدابير القانون 07-02 هي العقارات التابعة للملكية الخاصة ، وعليه فإن قراءة المادة الثالثة أعلاه يؤدي إلى استبعاد العقارات التالية واستثنائها من مجال تطبيق هذا القانون وهي كالتالي :

1 ـ الأملاك العقارية الوطنية : الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية و البلدية) ، والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش[1] ، قد تم استثناؤها صراحة من تطبيق هذا الإجراء .

2 ـ الأملاك العقارية الوقفية : استبعدت المادة 03 من القانون 07-02 صراحة الأملاك الوقفية من مجال تطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري ، كما حسمت المادة 05 من قانون الأوقاف في طبيعة الملكية الوقفية ، بحيث اعتبرت أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب ، وتبعا لذلك تم استبعادها من مجال تطبيق هذا الإجراء .

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالحيازة

تنص المادة 04 الفقرة الأولى من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند ملكية عن طريق تحقيق عقاري ″ يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ،أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه ،أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية ″.

كما تنص المادة 14 من نفس القانون ″إذا نتج عن تحليل التصريحات ، و الأقوال و الشهادات ، و كذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري ، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها

[1] فصلت المادة 13 من الأمر 95-26 المعدل للمادة 85 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأتبعتها للملكية الخاصة للدولة .

أن تسمح له بالحصول غلى حق الملكية ، عن طريق التقادم المكسب ،طبقاً لأحكام القانون المدني ،فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري ".

و باستقراء نص المادتين المذكورتين أعلاه نجد أن الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة بأحكام المواد 808 وما يليها من القانون المدني طبقاً للقواعد العامة ،بحيث يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة ، علنية و مستمرة خالية من عيوب الإكراه و الخفاء و الغموض و التي يجب أن تراعي استكمال المدة المحددة بالمادة 827 قانون مدني و المكسبة للحق العيني العقاري [1].

و منه سنتطرق إلى الشروط الخاصة بالحيازة كما يلي :

أولا : الشروط الخاصة بالحيازة

يجب أن تكون الحيازة صحيحة وهذا بتوفر عناصرها وتحقق صفاتها وخلوها من العيوب التي تشوب الحيازة وهذا ما سنبينه في الفقرات الثلاثة التالية :

1- توفر عناصر الحيازة : بحيث تقوم الحيازة على عنصرين العنصر المادي و هو وضع اليد على الشيء أو على الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه و استعماله و التصرف فيه ، و العنصر المعنوي و يعني حيازة الشيء بنية تملكه.

2 ـ تحقق صفات الحيازة : وهي الهدوء أي تمكن الحائز من استعمال الشيء و الانتفاع به دون اللجوء إلى العنف و القوة ، حتى لا تتحول إلى حيازة مغتصبة ، كذلك العلنية أي أن تكون الحيازة ظاهرة للملأ ، أما من يعمد إلى الانتفاع بالشيء المحوز سراً فلا يجوز له أن يتمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر، لأن الحيازة التي يحيطها الكتمان تقوم على الشك ، ولا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير ، كما يجب أن تكون الحيازة مستمرة أي توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز ،في فترات غير متقطعة ، فإذا لم يتحقق ذلك و حدث تفاوت أو انقطاع ، فإن الحيازة هنا تعد متقطعة غير مستمرة ، ولا تصلح أساساً لحماية الحائز لا بدعاوى الحيازة و لا بالتملك بالتقادم المكسب [2].

3 ـ خلو الحيازة من العيوب : لكي تنتج الحيازة آثارها ، يجب أن تكون خالية من العيوب و هي الإكراه أي أن تكون هادئة فإذا اقترنت بإكراه كانت حيازة معيبة ، وهي تكون كذلك إذا حصل عليها

[1] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 308.

[2] أنظر عمر حمدي باشا محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، ص 32 و33.

صاحبها بالقوة أو التهديد . فالإكراه يعيب الحائز و يستوي في ذلك أن يستعمل الحائز أعمال العنف ضد صاحب الحق أو ضد حائز سابق غير المالك لانتزاع الحيازة منه ، كذلك عيب الخفاء فالحائز يجب أن يظهر بمظهر صاحب الحق ، لذلك يجب أن تكون الحيازة ظاهرة أو علنية فإذا لم يتحقق لها ذلك كانت حيازة معيبة ، فيجب على الحائز أن يمارس أعمال السيطرة المادية على مرأى و مسمع الكافة أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله ،كما يجب أن تكون الحيازة خالية من عيب الغموض أو اللبس أي يجب أن تكون الحيازة واضحة لا لبس فيها أو غموض و إلا كانت معيبة . و الملاحظة أن عيب اللبس إنما يصيب الركن المعنوي للحيازة (على خلاف العيوب الأخرى التي تصيب الركن المادي) ، فلا يعرف إذا كان الحائز يحوز لحساب نفسه أو يحوز لحساب غيره ، ومن الأمثلة التي أوردها الشرّاح في هذا الصدد حالة الشريك المشتاع ، إذ كثيراً ما يقع الالتباس في حيازته ، فإذا حاز هذا الأخير عقارا فيقع الشك حول ما إذا كان يحوزه لحسابه حيازة شخصية أو أنه يديره لحساب الشركاء جميعاً ، فتكون بذلك حيازة الشريك على الشيوع حيازة غامضة ، و في الأخير عيب عدم الاستمرار أي استمرار الحيازة و ذلك باستمرار أعمال السيطرة المادية من الحائز على الشيء في فترات متقاربة غير متقطعة فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة بحيث لا يتركها المالك الحريص على الانتفاع بملكه فتكون أمام حيازة مشوبة بعيب عدم الاستمرار.[1]

ثانيا : الشروط الخاصة بالمدة

بالرجوع إلى نص المادة 14 من القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 فإن صاحب طلب معاينة حق الملكية يجب أن يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني للاعتراف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري [2].

و بالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب يكون لمدة 10 سنوات عند توفر حسن النية و السند الصحيح.[3] ، أو 15 سنة

[1] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 23 ، 24 و 25.

[2] أنظر نص المادة 14 من القانون 07-02 ، السابق الذكر.

[3] تنص المادة 828 من القانون مدني على ما يلي "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات.

في حالة التقادم الطويل [1].

إذ يجب على العون المحقق التحقق من حيازة المالك الظاهر ، و عناصر الحيازة بحيث لـه أن يستعيـن أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة و الجبائية و الوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيازة الصحيحة [2].

المطلب الثاني : مراحل و إجراءات معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري

يمكـن كل شخـص طبيعـي أو معنـوي ، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة آخر ، أو يحوز سند ملكية حرر قبل أول مارس 1961 و لم يعد يعكس الوضعية العقاريـة الحاليـة أن يتوجه بطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً لفتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيتـه و تسليمه سند ملكيته [3].

فعمليـة الحصـول على سنـد ملكيـة في إطـار قانـون التحقيـق العقـاري مسألـة جوازيـة [4].

و جاء القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 و كذا المرسوم التطبيقي له رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 بإجراءات فردية أو جماعية لمعاينة الملكية العقارية و هذا مـا سنتناولـه فـي هـذا المطلب من خلال فرعين نتناول في الأول فتح التحقيق العقاري ثم نتطـرق في الثانـي لسيـر عمليـة التحقـيـق .

الفرع الأول : فتح التحقيق العقاري

بموجب القانون رقم 07–02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 ، يمكن أن يطلب فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت أو يندرج في إطار عملية جماعية ، ونظرا لوجود هاتين الطريقتين، قسمنا هذا الفرع إلى فقرتين نتناول في الأولى فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردي أما الثانية فسنتطرق فيهـا إلـى فتـح التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية .

---

[1] تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي :من حاز منقولا أو عقارا أو حقاً عينياً منقولا كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع .

[2] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص310 .

[3] أنظر نص المادة 04 من القانون 07-02 ، السابق الذكر.

[4] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 139.

أولا : فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية

يمر فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردي بعدة مراحل تتمثل في إيداع الطلب ودراسته ثم إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري .

1 ـ إيداع الطلب : فكـل شخص طبيعـي أو معنـوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر يمكن له أن يبادر بطلب فتح تحقيـق عقاري يمكن أن يؤدي إلى تسليم سنـد الملكية [1] ، ويمكن أن يطلب فتح تحقيق عقاري لفائدة الدولة ومجموعتها الإقليمية (الولاية ، البلدية) أو مؤسسـة الأوقـاف . [2]

وحددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08–147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، محتوى الطلب والوثائق المرفقة به والتي تختلف بحسب ما إذا لم يكـن للطالب سند ملكية أصلا (حائـز) ، أو بيده سند محرر قبل أول مارس 1961 :

أ ــ تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية :

يوجه طلب فتح التحقيق العقاري المحرر في استمـارة نموذجيـة [3] ، إلـى مديـر الحفـظ العقـاري الولائي ، بحيث يجب أن يحتوي البيانات التاليـة : [4]

- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحـب الطلـب
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكـا في الشيـوع
- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية والسلبية التي تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب

كما يرفق الطلب بالوثائق التنظيمية التالية [5] :

- مخطط طوبوغرافي للعقار: معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب ينجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام

[1] أنظر نص المادة 04 من القانون 07-02 ، السابق الذكر .

[2] أنظرعمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 141

[3] أنظر الملحق رقم 07 و 08.

[4] أنظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08–147 ، السابق الذكر.

[5] أنظر نص المادة 03 و 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

يلحق ببطاقة وصفية ، التي تشير إلى الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمتـــه وكـــذا أسماء الشاغليـن المجاوريـن.

- كـــل وثيقـــة مـــن شانهـــا أن تسمـــح لصاحـــب الطلـــب إثبـــات حقـــه بهـــا .

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع ، ويفتح ملف لكل طلب ، حيث يعطى له رقم وتاريـــخ التسجيـــل في السجل الخاص ، وهذا من أجل احتساب بداية آجال التحقيق العقاري [1].

تسجل الطلبات المستلمة ، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل ، على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير[2] ، حسب التسلسل الزمني المفتـــوح لـــدى مديريـــة الحفـــظ العقاري للولاية ، كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم ومختوم لتلقـــي كـــل الاعتراضـــات والاحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري. [3]

ب ـــ تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 :

أدخلت المادة 02 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينـــة حـــق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري العقارات التي يحـــوز أصحابهـــا علـــى سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961 التي فقدت طابعها الحيني في مجـــال عمليـــات التحقـــيـــق العقاري ، فهذه العقود لا جدال في اعتبارها من العقود الرسمية المثبتة للملكيـــة العقاريـــة ، بمـــا فيهـــا المحررة من قضاة المحاكم الشرعية والمتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية ، أو عـــقـــد ملكية عقارية موثق محرر طبقا للتشريع الفرنسي القديم الساري قبل صدور الأمر 70-91 المـــؤرخ فـــي 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، وعلى ذلك يجب أن يتضمن الطلب الكتابي الإشارة إلـــى نوع السند وتاريخه وحجمه إن كان مشهر بمحافظة الرهون العقارية والقوام والمساحة والأعبـــاء التـــي يمكن أن تكون حدثت على العقار لفائدة الغير وتحديد المستفيدين .[4]

---

[1] أنظر ، عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 142.

[2] أنظر الملحق رقم 24 .

[3] أنظر التعليمة رقم 003 ، السابقة الذكر ، ص4.

[4] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 315.

ويجب أن يتضمن الملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة من سند الحائز وبيان هوية الحائزين المستفيدين من العملية . [1]

2 ـ دراسة الطلب : عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته ، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب (حائز ، مالك فردي أو في الشيوع) ، يتحقق إذن من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالبا بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطا ، يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح ، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية . [2]

3 ـ مقرر فتح التحقيق العقاري : إثر تسجيل الطلب وفي حالة ما إذا تم قبوله ، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري[3] في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب ، والذي يتضمن :

ـ إسم ، لقب ورتبة العون المحقق العقاري.

ـ موضوع مهمة المحقق العقاري .

ـ تاريخ التنقل إلى عين المكان ، الذي يجب ألا يتعدى شهر واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

ـ اسم ولقب و اسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات .

ـ تعيين العقار أو العقارات المعنية .

يرسل هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقر البلدية المختصة ، لمدة

خمسة عشر (15) يوما ، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان[4] ، وفي حالة عدم قبول الطلب ، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق بالتعليمة 003 المؤرخة في 2008/09/27 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية [5]

---

[1] أنظر زروقي ليلى و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص324.

[2] أنظر التعليمة رقم 003 ، السابقة الذكر ، ص4 و5.

[3] أنظر الملحق رقم 10 .

[4] أنظر نص المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي 08-147، السابق الذكر.

[5] أنظر الملحق رقم 11 .

ثانيا : فتح تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية

تنص الفقرة الثانية من المادة 06 من القانون 07-02 " غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية ".

و يمر فتح التحقيق العقاري الذي يتم في إطار عملية جماعية بعدة مراحل تتمثل في قرار فتح التحقيق العقاري والفحص الأولي للطلب وأخيرا تعيين المحقق العقاري .

1ـ قرار فتح تحقيق عقاري : في حالة عملية جماعية ، فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار يحدد المنطقة أو المناطق المعنية و يضبط المدة ،التي تساوي خمسة عشر(15) يوما على الأقل ، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ عقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية. كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية ، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق ، لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات.

يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه و يرسل نسخة منه ، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين و كذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم [1] ، إضافة لذلك ، يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية [2] ، كما ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، بنفس الوثائق و كذا المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية [3]. و تدرس بنفس الطريقة .

2 ـ فحص أولي للملف : يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي ، المودع لدى مصالحه الملف ، من قبول الطلب و يقيده في سجل إيداع الملفات ، المرقم و المختوم من قبله المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية [4]، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس

---

[1] أنظر المادتين 05 و 06 من المرسوم 08 ـ 147، السابق الذكر.

[2] أنظر التعليمة رقم 003 ، السابقة الذكر.، ص 6.

[3] أنظر المادة 03 من المرسوم 08 ـ 147، سابق الذكر.

[4] أنظر الملحق رقم 22 .

بصفة فردية و يفتح أيضاً سجل الشكاوى مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري [1].

3 ـ تعيين المحقق العقاري : بعد استلام الملف يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري[2] الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي ، على نفس عناصر المعلومات المذكورة سابقاً في مقرر فتح تحقيق عقاري بالنسبة للإجراء الفردي [3].

الفرع الثاني : سيـــر التحقيــق

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة و يكون بنفس الطريقة في الإجراء الفردي و الجماعي و فور تعيينه و قبل أي تنقل إلى عين المكان،يباشر المحقــق العقـــاري بأعمـــال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان وهذا ما سأتناوله من خلال فقرتيــن أتنــاول فــي الأولى الأعمال التحضيرية وفي الثانية التنقل إلى الميدان .

أولا : الأعمال التحضيرية

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق وتسهل فيما بعد التحريات التي ستجري لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار.

لأجل ذلك ، يطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية ، التي يضعها مديــره في متناولـــه :

ـ مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدين في إطار القانون 84ـ09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمـن التنظيـم الإقليمـي للبـلاد (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي).

ـ مخطط أقسام البلدية الذي يجزئ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام ، وهي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي) .

---

[1] أنظر الملحق رقم 23 و 25 .

[2] أنظر الملحق رقم 12 .

[3] أنظر التعليمة 003 ، السابقة الذكر.، ص 6 .

ـ مخططات مجلس الشيـــوخ ، مخططـــات قانـــون 1873 علـــى سلـــم 4000/1 ، مخططـــات الإقليم ، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غيـــر المصادق عليها ، المخططات القديمـــة لمسح الأراضي الجبائي .

ـ المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي ، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية .

ـ مخططات الطرق أو الأزقة و كذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لـــدى مديرية الأشغال العمومية .

ـ مخططات المجموعات الغابية .

ـ مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستـــوى مصالـــح مســـح الأراضي ، المصالح الفلاحية أو البلدية .

ـ مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصنـــدوق الوطنـــي للثـــورة الزراعية ، وكذا مجموعات أملاك الدولة ، والبلدية والأراضي المسماة "عرش" .

ـ مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون 87ـ19 المؤرخ في 08-12-1987 .

قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان ، لا يفوت المحقق أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة [1].

ثانيا : التنقل إلى الميدان

يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضروريـــة لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها و دراستها في عين المكان ، على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و عند الحاجة لدى أي مصلحة أخرى [2].

فالمحقق عند وصوله إلى الأمكنة ، يتحقـق من صفة الأشخاص الذين يحضـــرون التحقيق ، يسجـــل اسم و لقب و صفة كل واحد منهم (صاحب الطلب ،المجاور ، المعارض ،صاحب حق عيني) و يشرع

[1] أنظر التعليمة 003 ، السابقة الذكر.، ص 7 .

[2] أنظر المادة 10 من المرسوم 08 ـ147، السابق الذكر.

بعدها في التعرف على العقار ، كما تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض[1].

1 ـ التعرف على العقار : يشرع المحقق بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب و يقوم أيضاً بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين ، يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود و أنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة ، كما يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار و محتواه و كذا الحقوق العينية و الارتفاقات الإيجابية أو السلبية [2].

2 ـ معاينة وقائع الحيازة : بعد تعرفه على العقار ، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة فعليه التأكد من جميع الشروط التي ذكرناها في الجزء الثاني من المطلب الأول من توفر أركان الحيازة و تحقق صفاتها و خلوها من العيوب و كذا توافر المدة التي تسمح للحائز باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب بحيث تقدر هذه الشروط من خلال ادعاءات العارض و أقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق .

كما يتمم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار ، فعلى مستوى المحافظة العقارية ، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لاسيما أن الطلب لا يخفى محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذ يتعلق بحيازة ممارسة تبعاً لمعاملة تمت بعقد عرفي ،لهذا الغرض يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الضريبي ، أما على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية ، و تتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض[3] ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي .

---

[1] أنظر الملحق رقم 13 .

[2] أنظر التعليمة رقم 003 ، السابقة الذكر ، ص 8.

[3] أنظر الملحق رقم 14 .

3 ـ حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لا تعكس الوضعية الحالية : [1]

قبل الفاتح من مارس 1961 ،لم يكن الإشهار العقاري إجباريا مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية .

إضافة لذلك ،حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي و مشهرة ،فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياع أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية ، و نتج عن هذا وضعيات مختلفة نذكر من بينها :

أ ـ الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق.

في هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة ، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات .

ب ـ صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق.

و في هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب ، كما يتحقق أيضاً من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع ، و في الأخير و كما ذكرناه سابقاً يبحث في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الضريبي .

4 ــ تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق : على إثر التحريات ، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق ،يتأكد المحقق أولا ، من أن العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية و ليس من الطبيعة القانونية وقف ، و يستند لهذا الغرض ، على المعلومات المتحصل عليها بالمحافظة العقارية ، مصالح أملاك الدولة ، البلدية ، و لدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته .

و إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونين ، المذكورين أعلاه ، يقوم بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب و العقار ، بحيث يتعين عليه إذاً تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن ، وبعدها يقع على المحقق تحديد على

[1] أنظر التعليمة رقم 003 ، السابقة الذكر ، ص 9 و10.

أساس الزعم ، الأقوال ، الشهادات التي تم الحصول عليها ، هل العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياع [1].

5 ـ تدوين نتائج التحقيق : بعد التحقيق الميداني ، و في الخمسة عشرة (15) يوم ابتداءً من الانتقال إلى مكان وجود العقار ، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري [2] يذكر بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي قد تكون وقعت و نتائج التحريات كما يدرج كذلك الأقوال ، الشهادات المعاينات و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق .

يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة (30) يوم بمقر البلدية قصد إثارة احتجاجات و اعتراضات محتملة و من ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه بحيث تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات و الاعتراضات التي تساوي 30 يوم بعد ثمانية (08) أيام من بداية لصق المحضر المؤقت.

بعد انتهاء أجل 30 يوم و في غياب أي احتجاج أو اعتراض ، يحرر المحقق العقاري محضر نهائي [3] يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به ، يشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار ، من طرف مهندس خبير عقاري و على نفقة صاحب طالب التحقيق بحضور المحقق، يعد المهندس الخبير العقاري محضر وضع الحدود الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري و يتمم بعد ذلك المخطط الطوبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود و رقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري [4].

---

[1] أنظر التعليمة رقم 003 ، السابقة الذكر ، ص10 و11.

[2] أنظر الملحق رقم 15

[3] أنظر الملحق رقم 16

[4] أنظر المادة 12 و 13 من المرسوم 08 ـ147 ، السابق الذكر.

المبحث الثالث : تكريس نتائج التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

بعدما تطرقنا إلى مراحل وإجراءات التحقيق العقاري سنتطرق إلى النتائج التي يمكن أن ينتهي عليها التحقيق العقاري ، فيمكن أن ينتهي بإعداد مقرر الترقيم وبالتالي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ، ويمكن أن يتم رفض الإجراء فيحرر مقرر رفض الترقيم ، ويمكن أن يصاحب التحقيق احتجاجات واعتراضات مما يضطر إلى عقد محولات صلح ، كما أن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية قد تثير العديد من المنازعات منها ما يختص به القضاء العادي ومنها ما يختص به القضاء الإداري ، وهذا ما سأتناوله بالدراسة من خلال مطلبين سأتناول في الأول تكريس نتائج التحقيق وفي الثاني فسأتطرق إلى المنازعات الناتجة عن إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

المطلب الأول : تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من التحقيق العقاري ، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة بالمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ، بحيث ينتج عن انتهاء التحقيق تكريس بعض النتائج ، هذا ما سنتناوله في هذا المطلب لذا قسمناه إلى ثلاثة فروع خصصنت الأول إلى إعداد مقرر الترقيم والثاني سأتناول فيه إعداد مقرر رفض الترقيم أما الفرع الثالث فسأتطرق فيه إلى إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية .

الفرع الأول : إعداد مقرر الترقيم

إذا ما تثب حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري ، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي مقرر يتعلق بالترقيم العقاري [1]، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري.[2]

فعلى أساس الملف المذكور أعلاه ، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ، إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري ، وضع معالم العقار موضع التحقيق ، هذا الأخير ينجز العملية المطلوبة منه ، ويعد محضر وضع المعالم ويتمم المخطط الطوبوغرافي بالإشارة إلى المعالم ، ويرسل

[1] أنظر الملحق رقم 17.

[2] أنظر المادة 15 من القانون 07-02 ، السابق الذكر.

محضر وضـــع المعالـــم و المخطـــط الطوبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري[1] ، يرسل مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصـــد التنفـيـذ .[2]

الفرع الثاني : إعداد مقرر رفض الترقيم

إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مدير الحفظ العقاري الولائي ، مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري [3] ، مع إبلاغه حسب الحالـة إلى المعني في حالـة تحقيق فـــردي وإعـلام الوالـي في حالـة عملية جماعية في أجل أقصاه ستة (6) أشهـر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتـــح التحقيـق العقـاري ، هـذا المقرر يكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة .[4]

الفرع الثالث : إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية

تسبق عملية إعداد وتسليم سند الملكية إشهار الحقوق الناجمة عن عملية التحقيق العقـاري ، وهـذا مـا سنتطرق إلية في الفقرتيـــن التاليتيـــن :

أولا : إشهار الحقوق المقررة

يقوم المحافظ العقاري ، بموجب مقرر الترقيم ، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري ، ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقـاري بحيـث يشكل هذا الإجراء ، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 ، المـؤرخ 25 مـــارس 1976 المعدل والمتمم نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية .[5]

بمناسبة هذا الإشهار ، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 ، لكن فقد حداثته ، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك .

في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر في محافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليميا ، يتصـل

---

[1] أنظر التعليمة رقم 003 ، السابقة الذكر ، ص11.

[2] أنظر المادة 15 من القانون 07-02 ، السابق الذكر.

[3] أنظر الملحق رقم 18.

[4] أنظر المادة 17 من القانون 07-02 ، سابق الذكر.

[5] أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147 ، السابق الذكر.

المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي :[1]

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حداثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية ، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.
- إذا تم إشهار السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى ، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه تعليماته المناسبة للمحافظ العقاري المعني .

إن إعداد سند في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية ، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري ، على أن يحصل المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353–02 الفقرة 05 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 ، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري ، فهي معفاة من هذا الرسم ، تطبيقا لأحكام المادة 353–06 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008 .

ثانيا : تسليم سندات الملكية

إثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية ، طبقا للنموذج[2] المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المؤرخ في 19 مايو 2008 ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي ، لتسليمه لصاحب طالب التحقيق .

في حالة الملكية المشاعة ، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع مقابل إما تصريح كتابي من طرف باقي المالكين في الشيوع يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي ، أو وكالة موثقة .

يمسك بمديرية الحفظ العقاري ، لكل تحقيق عقاري مغلق ، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة ، والمعدة أثناء التحقيق ، وحسب الحالة نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري ، كما ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.[3]

---

[1] أنظر التعليمة رقم 003 ، السابقة الذكر ، ص12.

[2] أنظر الملحق رقم 19.

[3] أنظر المواد 21 و22 و 23 من المرسوم التنفيذي 08-147، السابق الذكر.

الفرع الرابع : التكفل بالاحتجاجات و الاعتراضات

يمكن تقديم الاحتجاجات والاعتراضات خلال أجل ثلاثون (30) يوما والتي يبدأ سريانها ، (08) ثمانية أيام بعد بداية آجال لصق المحضر المؤقت[1] ، بحيث تـدون الاحتجاجـات والاعتراضـات في السجـل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مديـر الحفظ العقـاري الولائي[2] ، وعلى المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح ، ثمانية أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثـارة الاحتجـاج أو الاعتراض .[3]

عند الاقتضاء ، وقبل إجراء محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بتنقـل ثانـي للميـدان لدراسـة

الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاوريـن أو من طـرف أي شخص يدعي بأحقيته على حق عيني على العقار المعني[4] ، إن محاولة الصلح التي يقوم بها المحقق العقاري يمكن أن تكون ناجحة ويمكـن أن تنتهـي بالفشـل .

أولا :محاولة صلح ناجحة

إذا كللت محاولة الصلح بالاتفاق ، يعد المحقق العقاري محضر الصلح [5] ويواصل إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 من المرسوم 08-147 كمـا تم توضيحـه سابقـا مـع أخـذ بعيـن الاعتبـار نتائـج الاتفاق ، ويقوم بإعداد المحضر النهائي .[6]

ثانيا : محاولة صلح فاشلة

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح [7] الذي يسلمه أثناء الجلسـة للأطـراف ، ويبيـن في هذا المحضـر أن الإجـراء موقـف وللطرف الـذي أثـار الاحتجـاج أو الاعتراض أجـل شهريـن (02) من تاريخ تسلمه المحضر لرفع دعوى أمام الجهات القضائيـة المختصة .

---

[1] أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 08-147 ، السابق الذكر.

[2] أنظر المادة 11 من القانون 07-02 ، السابق الذكر.

[3] أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 08-147 ، سابق الذكر.

[4] أنظر المادة 11 من القانون 07-02 ، سابق الذكر.

[5] أنظر الملحق رقم 20 .

[6] أنظر المادة 15 من القانون 07-02 ، سابق الذكر.

[7] أنظر الملحق رقم 21 .

يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي نهاية الآجل المحدد لتقديم الدعوى [1] ، ويرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوي القضائية. [2]

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة كما هو منصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 السالف الذكر ، التي تقضي إلى فتح بطاقة اسمية باسم صاحب الطلب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

وفي هذه الحالة أي في حالة إشهار العريضة الافتتاحية يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي ، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية.

وفي حالة عدم تقديم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المحدد ، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني ويستمر التحقيق العقاري طبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم 08-147 كما تم توضيحه سابقا دون أخذ بعين الاعتبار الاحتجاجات والاعتراضات كما يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقف .[3]

المطلب الثاني : المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري

قد يصاحب تطبيق القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري احتجاجات و اعتراضات والتي قد ينجر عنها العديد من المنازعات القضائية منها ما يختص به القاضي الجزائي ومنها ما يختص به القاضي العقاري ومنها ما يعود ولاية النظر فيه للقاضي الإداري ، وعليه قسمت هذا المطلب إلى ثلاثة فروع خصصت الأول إلى المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي والثاني فسأتناول فيه المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري أما الثالث فأتطرق فيه إلى المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.

---

[1] أنظر المادتين 16 و 17 من المرسوم التنفيذي 08-147 ، السابق الذكر.

[2] أنظر التعليمة رقم 003 ، السابقة الذكر ، ص14.

[3] أنظر المواد 17، 18 و19 من المرسوم التنفيذي 08-147 ، سابق الذكر.

الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

تنص المادة 18 من القانون 07-02 " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير 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 "

ففي حالة ترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة من طرف طالب التحقيق فيطبق نص المادتين 223 و228 من قانون العقوبات المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة .

أما حالة تقديم وثائق مزورة فتطبق أحكام المواد 220 و ما يليها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير رسمية ، عرفية أو إدارية.

رفع الشكوى من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي حسب نص المادة 18 من القانون 07-02 المذكور أعلاه لا يمنع من إمكانية رفعها من أي طرف متضرر ، كما يمكن متابعة المتحصل على سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري تلقائيا من طرف النيابة العامة متى وصل ذلك إلى علمها ، وهذا لعدم اشتراط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية .[1]

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

خلال سير التحقيق يمكن للمعترض (المالك ، الحائز شخصا طبيعيا كان أو معنويا خاضعا للقانون الخاص) أن يطعن في حيازة الحائز وذلك بالطعن بتخلف أحد أركانها (الركن المادي أو المعنوي) أو عدم تحقق صفاتها من هدوء أو علنية أو استمرار أو الدفع بأنها معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء.[2]

بحيث في حالة قدمت احتجاجات أو اعتراضات خلال مدة الـ 30 يوم ابتداء من بداية لصق المحضر المؤقت يحدد المحقق العقاري جلسة صلح خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاج أو الاعتراض ، في حالة باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه

[1] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 182 .

[2] أنظر المادة 808 وما بعدها من القانون المدني.

للأطراف أثناء الجلسة ، كما يبين فيه أن الإجراء موقف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل شهرين (02) تحت طائلة رفض طلبه لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة[1] .

ترفع هذه الدعوى العقارية أمام القسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة [2] ، ويترتب على رفع الدعوى المتعلقة بالمنازعة في الحيازة وشهر عريضة افتتاح الدعوى ، وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية .

الفرع الثالث : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

يختص القاضي الإداري في منازعات التحقيق العقاري المتمثلة في الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري ودعوى إلغاء الترقيم وهذا ما سنتناوله في فقرتين على التوالي .

أولا : الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة ، يعد مدير الحفظ العقاري الولائي ، مقررا مسببا ، يتضمن رفض الترقيم العقاري ، يبلغ مقرر رفض الترقيم حسب الحالة ، إلى المعني في حالة الإجراء الفردي ، أو إلى الوالي في حالة الإجراء الجماعي ، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري ، ويكون مقرر الرفض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة . [3]

ترفع دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة ، خلال أجل أربع أشهر (04) تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الرفض [4] ، بحث ترفع ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي .

---

[1] أنظر نص المادتين 12 من القانون 07-02 و 16 من المرسوم التنفيذي 08-147 السابقين الذكر.

[2] أنظر المادة 40 القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أفريل سنة 2008 .

[3] أنظر نص المادة 17 من القانون 07-02 ، سابق الذكر .

[4] أنظر المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، سابق الذكر.

ثانيا : دعوى إلغاء الترقيم العقاري

في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني .[1]

ترفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة ، بحيث ترفع من قبل وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي .

ويبدو أن المشرع أشار في المادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 إلى إمكانية تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية بناءاً على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية التحقيق العقاري نتيجة لعملية المعاينة والتحقيق الميداني ، بحيث يقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي ، يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو استعمال المزور طبقاً للقواعد العامة لقانون العقوبات و الإجراءات الجزائية للاستناد عليها في رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري ، التي تباشر أمام المحكمة الإدارية المختصة ، و التي تعني تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى [2] .

كما يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري ، في حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير .[3]

تكون الدولة مسؤولة عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ، والذي سبب ضررا للغير وتحرك دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار وإلا سقطت الدعوى ، وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير [4].

---

[1] أنظر نص المادة 18 من القانون 07-02 ، السابق الذكر .

[2] أنظر د.محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 339 .

[3] أنظر عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 178 .

[4] أنظر المادة 23 من الأمر 75-74 ، السابق الذكر.

الخاتمة :

وفي نهاية بحثنا خلصنا إلى أن المشرع الجزائري استحدث آليات بديلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة و لتسريع وتفعيل عمليات مسح الأراضي العام ، تتمثل فـــي شهـــادة الحيـــازة والتحقيق العقاري ومن خلال دراستنا لهاتين الآليتين توصلنا إلى النتائج التالية :

بالنسبة لشهادة الحيازة

ــ شهادة الحيازة محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الحيازة .

ــ شهادة الحيازة لا ترقى إلى سند الملكية ولكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكيـــة عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول .

ــ شهادة الحيازة جاءت لتكريس مفهوم السند الحيازي الذي نصت عليه المادة 30 من قانون التوجيـــه العقـــاري .

ــ شهادة الحيازة اسمية وغير قابلة للتصرف فيها ، كما أن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز إلى غاية تصفية الوضعية القانونية التي تطبق على العقارات المعنية بهذه الشهادة بمناسبة أشغال إعـــداد مســـح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

ــ يميز المشرع بين إجراءين للشروع في عملية تسليم شهادة الحيازة ، الإجراء الفردي يعتبر وسيلـــة للتملك في المستقبل ، أما الإجراء الجماعي فهو أداة للتهيئة العقارية

ـ يتولى إعداد وتسليم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بعد عملية تحري وتحقيق تقوم به المصالح الإدارية المختصة.

ــ يخضع تسليم شهادة الحيازة لإجراءات التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع وكذا إجراءات الإشهار بالمحافظة العقارية ، كما أن البطاقات العقارية التي تمسك بمناسبة إشهار شهادة الحيازة تمسك على الشكل الشخصي .

ــ ترتب شهادة الحيازة جملة من الآثار القانونية تجعل من صاحب السند الحيازي في مرتبـــة المالـــك الحقيقي رغم أن المشرع قلص من مدة الحيازة المشترطة لتسليمهـــا إلـــى سنـــة واحـــدة طبقـا لنـــص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91ــ254 والـتي تعتبـــر قصيرة بالنظـــر إلى الآثـــار التـي ترتبهـــا شهادة الحيازة وأهمها أنها تخول صاحبها إمكانية توقيع رهن عقاري لفائدة هيئاة القرض كما تجيز لـــه القيام ببعض التصرفات كأعمال البناء والهدم ، كما تمكنه حتى من إثارة مدة التقادم المكسب للملكية أثناء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام وتأسيـــس السجـــل العقـــاري .

ــ كما تثار بمناسبة تسليم شهادة الحيازة منازعات قضائية منها ما يختص به القاضي العادي ومنها ما يعود ولاية النظر فيه للقاضي الإداري .

أما بالنسبة لسند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري .

ــ يعتبـــر سنـــد إداري يعد من قبل مدير الحفظ العقاري طبقاً للأشكال القانونية ، و في حدود سلطاته و اختصاصه ، يتضمن إشهار الملكية عن طريق التقادم المكسب .

ــ يشمل إجراء التحقيق العقاري عقارات الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود أصلا ، و التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الأول من مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية القانونية الحالية .

ــ إجراءات التحقيق العقاري تشمل كل العقارات التي تقع في بلدية لم تخضع لعمليـــة المســـح العـــام الأراضي في إطار أحكام الأمر 75 – 74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضـــي العام و تأسيس السجل العقاري ، و تستثنى من مجال تطبيقه الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية .

ــ تتم عملية التحقيق العقاري بالتوازي مـع عمليـات مسح الأراضي العام و الترقيـم بالسجـل العقاري و بصفة مستقلة عنهما ، و تكون تحت سلطة و مراقبة مديـر الحفـظ العقـاري الولائـــي المختـــص إقليميـــا ، و تنتهي بتسليم سند ملكية بذلك .

ــ عكس المسح العام للأراضي الذي يعتبر آلية دائمة للتطهير العقاري و الذي يكون بصفـة إجباريـــة بمجرد حلول هذه العمليات بالبلدية المعنية ، يكون التحقيق العقاري بصفة اختيارية .

ــ يكون التحقيق العقاري إما ملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء و تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ، و يمكن أن يطلب فتح تحقيق عقاري لفائدة الدولة و مجموعاتها الإقليميـة (الولاية ، البلدية) و مؤسسة الأوقاف .

ــ تثار بشأن تطبيق قانون التحقيق العقاري العديد من المنازعات منها ما يختص به القاضـــي العـــادي و منها ما يختص به القاضي الإداري .

ــ يعد التحقيق العقاري آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة تم استحداثها بعد إلغـــاء المرسـوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة .

ــ يمكن اعتبار عملية التحقيق العقاري مسح عقاري مسبق تساهم بصفة غير مباشرة في إنجاز مشروع مسح الأراضي العام كما يمكن وصفها أيضاً بمسح أراضي اختياري بناءاً على طلب يجيز للملتمس أن يطهر الوضع العقاري لملكه في وقت قصير .

وفي الأخير ارتأيت إنهاء هذا البحث بتقييم مدى نجاعـــة شهادة الحيـــازة والتحقيق العقاري في تحقيق التطهير العقاري الشامل للملكية العقارية الخاصة وهذا بتبيان إيجابيات وسلبيات هاتين الآليتين .

فبالنسبة للإيجابيات فكلاً من شهادة الحيازة و التحقيق العقاري تساهم في عملية التطهير العقاري الشامل التي تسعى بلادنا لتحقيقها ، فكلاهما يساهم و لـو بصفـــة غير مباشرة في تكويـــن السجـــل العقاري و مجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار عملية المسح العقاري العـام المنصوص عليـــه بموجب الأمر 75 – 74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامـم و تأسيـــس السجل العقاري ، فشهادة تثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل شهادة الحيازة ويمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب أثناء التصفية النهائية للعقارات المعنية بهـــذه الشهـــادة

بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المزمع إنجازها بموجب الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

كما أن التحقيق العقاري ينتهي بإشهار الحقوق المقررة وتسليم سندات ملكية وبالتالي يكرس بصفة نهائية حق الملكية بحيث يسلم لطالب التحقيق العقاري سند ملكية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة .

كما تساهم شهادة الحيازة والتحقيق العقاري في تسريع وتيرة التنمية الاقتصادية خاصة في مجال تطوير سوق الرهن العقاري والاستثمار في المجال الفلاحي وكذا القضاء على البناءات الفوضوية ، فشهادة الحيازة تعطي صاحبها حق الحصول على رهن عقاري من هيئات القرض كما تمكنه من الحصول على شهادات التعمير نفس الشيء بالنسبة للمتحصل على سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري والذي يمكن أن يمارس حقه بصفة تامة .

أما بالنسبة للسلبيات فبالنسبة لشهادة الحيازة فالمدة المقررة لتسليم شهادة الحيازة وهي سنة واحدة تعتبر قصيرة جدا بالنظر إلى الآثار التي ترتبها والتي تجعل من المالك الحقيق في حالة ظهوره وحصوله على إلغاء هذه الشهادة ملزما بالتصرفات التي قام بها صاحب الشهادة ، كما أن شهادة الحيازة لا ترقى إلى سند الملكية بل هي عبارة سند حيازي مؤقت ووسيلة للتملك في المستقبل ، كما أن شهادة الحيازة أثبتت محدوديتها في تطهير الملكية العقارية الخاصة وهذا لتعلقها بالاستثمار الفلاحي والبناء الذاتي فشهادة الحيازة جاءت لتبرير حيازة وشغل الأرضي الفلاحية بدون سندات لتسهيل الحصول على القروض الرهنية الضرورية للتمويل ورخص البناء من أجل تشييد مساكن ضرورية تحافظ على الإستقرار والعمل بما يضمن محاربة الفقر والنزوح الريفي والمساهمة بصفة غير مباشرة في التصدي لأزمة السكن وتفعيل سياسة التنمية الريفية .

أما بالنسبة للتحقيق العقاري فإن الإقبال على طلبات إجراء التحقيق العقاري من قبل المواطنين بقي محتشما وقليلا على مستوى مختلف مديريات الحفظ العقاري الولائية ، فمثلا على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية المدية تم تقديم 200 طلب منذ سنة 2008 ، بحيث تم تقديم 17 سند ملكية ورفض 56 طلب ، والطلبات الأخرى لم يتم بعد انتهاء التحقيق فيها وهذا إلى غاية 2012/06/30 ، لذا لا يمكن أن نتوقع تحقيق التطهير العقاري الشامل بالاعتماد على تطبيق تدابير القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ، طالما أنه يتم بصفة اختيارية وكذا لجهل المواطنين بهذه الآلية وإجراءاتها ، وهذا لا يساعد على تطهير الملكية العقارية الخاصة موازاة مع عملية المسح العام للأراضي .

كما القانون أن 07-02 أعطى الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في مقرر الترقيم العقاري وهذا من شأنه أن يضعف من حجية الوثائق الصادرة عن التحقيق العقاري وينقص من مصداقية هذه الآلية ، وكذا فتح باب المنازعات القضائية وهذا ما يتناقض وأهداف التطهير العقاري الشامل التي تسعى إلى تحقيقه بلادنا.

و نختم هذه الدراسة بمجموعة من الاقتراحات نراها ضرورية للوصول إلى النتائج المرجوة من خلال هذه الآليات .

ــ إعادة النظر في مدة الحيازة المقررة لتسليم شهادة الحيازة و هي سنة واحدة و التي تعتبر قصيرة جداً بالنظر إلى الآثار الخطيرة التي ترتبها هذه الشهادة .

ــ رغم مرور عدة سنوات عن صدور القانون 07–02 المؤرخ في 2007/05/27 و المرسوم التطبيقي له رقم 08–147 المؤرخ في 2008/05/19 إلا أن عملية التحقيق العقاري مازالت تسير بوتيرة بطيئة و هذا يعود إلى جهل المواطنين بهذه الآلية و إجراءاتها و لذا نقترح القيام بحملات تحسيسية وأبـواب مفتوحة خاصة في المناطق المعنية بعملية التحقيــق العقـــاري و كذا الجرائـــد الوطنيـــة و وسائـــل الإعلام ، و بالتالي تشجيع أصحاب العقارات المعنية لتقديم طلبات فتح التحقيق العقاري .

ــ عصرنة مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و ذلك باستعمال وسائل التكنولوجيا خاصة في مجال الإعلام الآلي و هذا من شأنه تسهيل عمليات التحقيق العقاري لاسيما في حالة التأكد من كون الإجراء لا يخص عقد ملكية مشهر .

من السيد :..... .....في.....

المولود بتاريخ :..... إلى السيد / رئيس المجلس الشعبي البلدي

ابن :.....و ابن :..... لبلدية :.....

الموضوع : عريضة طلب شهادة الحيازة

يسعدني أن أتقدم إلى سيادتكم المحترمة بهذه العارضة و المتضمنة طلب

شهادة حيازة للعقار الذي هو في حوزتي بواسطة التقادم

و المبين كما يلي :

ـ قطعة أرض المسماة :.....

ـ المقدرة مساحتها :.....

المحدد كما يلي :

ــ يحدها شمالا :.....

ــ يحدها جنوبا :.....

ــ يحدها شرقا :.....

ــ يحدها غربـا :.....

مصادقة البلدية

إمضاء المعني بالأمر .

الملحق رقم 01 : عريضة طلب شهادة الحيازة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

بلديـة : .....

تصريح شرفي

(تطبيقا للقانون 90–25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري **)**

أنا أو نحن (1) الممضي أسفله أو الممضون أسفله (2)

الإسم :..... ....اللقب : .....

ابن : ..... و : .....

تاريخ و مكان الإزدياد : .....

صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم : .....

سلمـت من طرف : ..... بتاريخ :.....

المهنـــــــــة : .....

السكـــــــن :.....

أصرح أو نصرح (1) بشرفي (نا)

أو بشرفنا (1) و بعد الملف بأني (1) أمارس أو نمارس (1) حيازة

عن حسن نية على العقار المذكور أسفله منذ :.....شهرا.....(1) إلى غاية يومنا هذا .

بالإضافة إلى ذلك أشهد ، أو نشهد (1) بأن العقار السالف الذكر كان قبل هذا ، و في الفترة المذكورة سابقا ، موضوع حيازة من طرف (3) :.....

و قد خلفت ، خلفنا (1) الأشخاص الموقعين أسفله :

ـ عن طريق الإرث (4)

ـ عن طريق الإقتناء الشفهي أو بواسطة عقد عرفي بتاريخ :.....(5)

لإمضاء مصادق عليه :

قوائم العقار :

1 . طبيعته و قوامه (6) :.....

2 . مســـاحـتـــه : .....

3 . حدوده و أسماء مجاوريه إن وجدوا : ــ من الشمال : .....

ــ من الجنوب : .....

ــ من الشرق : .....

ــ من الغرب : .....

4 . المكان المسمى . الحي . الشارع :.....

5 . البـلديـــــــــــــــــة : .....

الملحق رقم 02 : تصريح شرفي

الشاهد الأول

أنا الممضي أسفله :

الإسم :..... ....اللقب : .....

ابن : ..... و : .....

تاريخ و مكان الإزدياد : .....

الحاصل على بطاقة التعريف الوطنية رقم : .....بتاريخ : .....

المهنـــــــــــة : .....

السكـــــــــن :.....

أتعهد بشرفـــــــــي و بعــد الملف بأن المعلومــات الواردة فـــي التصريـــــح صحيحـــة .

لإمضاء مصادق عليه

الشاهد الثاني

أنا الممضي أسفله :

الإسم :..... ....اللقب : .....

ابن : ..... و : .....

تاريخ و مكان الإزدياد : .....

الحاصل على بطاقة التعريف الوطنية رقم : .....بتاريخ : .....

المهنـــــــــــة : .....

السكـــــــــن :.....

أتعهد بشرفـــــــــي و بعــد الملف بأن المعلومــات الواردة فـــي التصريـــــح صحيحـــة .

لإمضاء مصادق عليه

---

(1) أشطب العبارة غير اللازمة .

(2) في حالة التصريح الجماعي من طرف مالي العقار على الشيوع ، تستعمل القائمة الإضافية للطالبين .

(3) هوية الشخص أو الأشخاص المعنيين .

(4) أذكر بيان درجة القرابة .

(5) تاريخ الحصول على العقار شفويا أو أي بيانات هامة و مفيدة للعقد العرفي .

(6) أراضي فلاحية ، أراضي جرداء ، وصف البيانات و كيفية استعمالها : سكن ، مخزن .....

تنبيه : القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .

المادة 46 يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات ، و بغرامة مالية من 2000 إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح أو شهادة غير صحيحة أو استظهار أوراقا أو وثائق و عقود غير صحيحة أو أفسد بعضها ، فحصل أو سعى ليحصل غيره حق على شهادة حيازة أو استعمل شهادة و يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 إلى 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعس .

الملحق رقم 3 : شهادة الشاهدين

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :.....

دائرة :.....

بلدية :.....

وصل استلام

نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

نشهد بأن السيد / .....

المولود بتاريخ : .....في .....

ابن :.....ابن .....

بأنه قدم لنا يوم :..... ملف تحت رقم .....

عريضة لطلب شهادة الحيازة .

مصادقة رئيس مجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 04 : وصل استلام ملف طلب شهادة الحيازة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :.....

دائرة :.....

بلدية :.....

إعـــــلان

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 252/83 المؤرخ في : 21 / 05 / 1983 .

يعلن بأن السيد :.....

المولود بتاريخ :.....في .....

ابن :.....و ابن :.....

الساكن :.....

فإنه قدم عريضة لطلب شهادة الحيازة للعقار المسمى :.....

حدودها :

شمالا : .....

جنوبا : .....

شرقا : .....

غربا : .....

المساحة العامة : .....

فعلى كل شخص له مطالب أو اعتراضات على تحرير هذا العقد أن يقدمه إلى المجلس الشعبي البلدي لبلدية ..... في مدة أقصاها (02) شهرين من تاريخ صدور هذا الإعلان .

حرر بـ .....في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 05 : إعلان عريضة طلب شهادة الحيازة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :.....

دائرة :.....

بلدية :.....

شهادة الحيازة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

ــ بمقتضى الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975

و المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم .

ــ بمقتضى الأمر 75– 74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

ــ وبمقتضى القانون 90–25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 ه الموافق لـ 18 نوفمبر 1990

المتضمن قانون التوجيه .

ـ وبمقتضى القانون رقم 90–30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990

المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

ــ وبمقتضى المرسوم 83–352 المؤرخ في 08 شوال 1403 ه الموافق لـ 21 مايو 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب ، وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

ــ وبمقتضى المرسوم 91–254 المؤرخ في 15 محرم 1412 ه الموافق لـ 27 يوليو 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90–25 المؤرخ في الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

الملحق رقم 06 : نموذج شهادة الحيازة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طـلب فتــح تحقيـق عقاري

(شــخـص طبيــعي)

الطالب :

اللقب :.....الإسم :.....اسم الأب :.....

تاريخ و مكان الولادة :.....

المهنة :.....

العنوان :.....

الوكيل (عند الإقتضاء) :

اللقب : الإسم :

تاريخ و رقم الوكالة :

محرر الوكالة :

تعيين العقار :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ــ الجنوب

ـ الشرق ــ الغرب

كيفية شغل العقار :

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص معنوي)

الطالب :

التسمية :

الشكل القانوني :

رقم التسجيل :

المقر الإجتماعي :

تاريخ و مكان ايداع القانون الأساسي :

تعيين الممثل المؤهل :

اللقب : الإسم :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات :

تعيين العقار :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـــ الجنوب

ـ الشرق ـــ الغرب

كيفية شغل العقار :

الإمضاء

الملحق رقم 08 : طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل ايداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب : الإسم :

العنوان :

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـــ الجنوب

ـ الشرق ـــ الغرب

تاريخ ايداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

ملحق رقم 09 : وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مـقـرر رقـم ....مــؤرخ فــي .....

يتضمن فتـح تحقيــق عقــاري

نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ؛

نظراً للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ؛

بموجب الطلب المؤرخ في :.....المودع من طرف السيد (ة) .....

الساكن (ة) :.....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب :.....

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ــ الجنوب

ـ الشرق ــ الغرب

تبعاً للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يـــــــقـــرر

المادة الأولى : تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) .

.....على العقار المعين أعلاه ،كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد .....

.....المهندس الخبير العقاري .

المادة الثانية : يعين السيد (الرتبة) ،بصفته محقق عقاري ، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب

المدير الولائي الحفظ العقاري

ملحق رقم 10 : مقرر يتضمن فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مـــــذكرة رفـــض

طلب تحقيــق عقــاري

إن مدير الحفظ العقاري ؛

و بعد دراسة طلب السيد (ة)

اللقب : الإسم : أسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

العنوان :

المقدم بتاريخ : المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم :

متعلق بالعقار الكائن ب :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ــ الجنوب

ـ الشرق ــ الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية :

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 11 : مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مـقـرر رقـم ....مــؤرخ فــي .....

يـتضمن تعـييــن مـحــقــق عقــاري

(عـــملية جـــماعية)

نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ؛

نظراً للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ؛

بموجب قرار الوالي رقم .....المؤرخ في .....المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة

حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ؛

بموجب الطلب المؤرخ في :.....المقدم من طرف السيد (ة) .....

الساكن (ة) :.....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب :.....

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ــ الجنوب

ـ الشرق ــ الغرب

يـــــقـــرر

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

المدير الولائي الحفظ العقاري

ملحق رقم 12 : مقرر يتضمن تعيين محقق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار :

بلدية :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـــ الجنوب

ـ الشرق ـــ الغرب

الوثائق المسلمة :

ملاحظات :

المحقق العقاري

ملحق رقم 13 : بطاقة تحقيق عقاري

شهادات شاغلي العقارات المجاورة :

الشاهد الأول :

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و رقم بطاقة التعريف :

المهنة :

العنوان :

يصرح : إمضاء الشاهد :

الشاهد الثاني:

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و رقم بطاقة التعريف :

المهنة :

العنوان :

يصرح : إمضاء الشاهد :

الشاهد الثالث:

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و رقم بطاقة التعريف :

المهنة :

العنوان :

يصرح : إمضاء الشاهد :

الشاهد الرابع:

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و رقم بطاقة التعريف :

المهنة :

العنوان :

يصرح : إمضاء الشاهد :

ملاحظات :

المحقق العقاري

ملحق رقم 13 : تابع لبطاقة تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب المعلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة) :.....

إبلاغ مصالحي بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة ، لفائدة مؤسسته ، على العقار الكائن ب :

بلدية :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـــ الجنوب

ـ الشرق ـــ الغرب

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

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

العنوان :

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 14 : طلب معلومات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري :

الرتبة :

آمر بمهمة رقم : مؤرخ في :

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة ب :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـــ الجنوب

ـ الشرق ـــ الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف :

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

العنوان :

نتائج التحقيق :

مكان استقبال الإحتجاجا ت أو الإعتراضات :

التاريخ : الساعة :

المحقق العقاري

ملحق رقم 15 : محضر مؤقت للتحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم :.....من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري :

الرتبة :

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

العنوان :

المتعق بالملكية الكائنة ب :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـــ الجنوب

ـ الشرق ـــ الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري :

المحقق العقاري

ملحق رقم 16 : المحضر النهائي للتحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقـرر تـرقيـم عـقـــاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية :

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

رقم و تاريخ شهادة الميلاد :

المهنة : الحالة العائلية :

العنوان :

المطالب لحق الملكية ؛ في إطار القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 /02 /2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، على العقار المعين أدناه :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : ـ الشمال

ـ الجنوب

ـ الشرق

ـ الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)

استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة) المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق :

مدير الحفظ العقاري .

ملحق رقم 17 : مقرر ترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقـرر رفض تـرقيـم عقـــاري

إن مدير الحفظ العقاري :

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

العنوان :

المطالب لحق الملكية ؛ في إطار القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 /02 /2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، على العقار المعين أدناه :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

استناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي من طرف السيد (ة) المحقق العقاري

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية :

المدير الولائي الحفظ العقاري .

ملحق رقم 18 : مقرر رفض الترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سنـــد مـلكـية

المحافظ العقاري لـ :.....؛

ـ بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه ؛

ـ نظراً لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في ../../....رقم .....؛ المشهر في ../../.....مجلد .....رقم.....

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك (1)

اللقب :.....الإسم :.....اسم الأب :.....

تاريخ و مكان الولادة :.....

المهنة :.....الجنسية :.....

العنوان :.....

الحصة في حالة الشيوع :.....

تعيين العقار

البلدية :.....المكان المسمى :.....

الشارع :.....

القسم المسحي رقم :.....الحصة رقم :.....الطبيعة :.....

المساحة :.....هكتار :.....آر.....سنتيار .

الحدود :

من الشمال :.....من الجنوب :.....

من الشرق :.....من الغـرب :.....

قيمة العقار :

قيم العقار بثمن قدره :(بالأحرف) : .....(بالأرقام) : .....

أعباء و شروط

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

إشهاد

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

سند معد في ...../...../.....

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

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

ملحق رقم 19 : سند الملكية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضـــر صلـــح

يوم :.....من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري :

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري ، بين :

السيد (ة) :.....،المعترض ؛

العنوان :

متصرف باسم :

و بين :

السيد (ة):.....؛المعترض ضده ؛

العنوان :

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

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى الطبيعي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال

ـ الجنوب

ـ الشرق

ـ الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

.....

.....

المحقق العقاري

ملحق رقم 20 : محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضـــر عـــدم الصلـــح

يوم :.....من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري :

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري ، بين :

السيد (ة) :.....،المعترض ؛

العنوان :

و بين :

السيد (ة):.....؛المعترض ضده ؛

العنوان :

إثـــر احتجـــاج ، اعـتـراض مصـــاغ حـول حـق الملكيـة المطالـب بـه طرف المعتـرض ضده حـول العـقار الكـائـن بـ :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : ـ الشمال

ـ الجنوب

ـ الشرق

ـ الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

.....

.....

المحقق العقاري

ملحق رقم 21 : محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سـجـل ايـداع ملفـات

عـملية جمـاعيـة

الجهة اليمنى :

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

الجهة اليسرى :

مذكرة رفض الطلب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الملحق رقم 22 : سجل إيداع ملفات عملية جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سـجـل الشـكـــــاوى

عـملية جمـاعيـة

الجهة اليمنى :

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكوى	إسم و لقب المحتج أو المعترض	إسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار	موضوع الإحتجاج أو الإعتراض

الجهة اليسرى :

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

الملحق رقم 23 : سجل الشكاوي عملية جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سـجـل ايـداع الطلبـات

عـملية فرديـة

الجهة اليمنى :

الرقم	إسم و لقب صاحب الطلب	إسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى :

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

الملحق رقم 24 : سجل إيداع ملفات عملية فردية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

ســجـل الشـكـــــاوى

عـملية فـــردية

الجهة اليمنى :

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكوى	إسم و لقب المحتج أو المعترض	إسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار محل الشكاوى	موضوع الشكوى

الجهة اليسرى :

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

الملحق رقم 25 : سجل الشكاوي عملية فردية

المـراجــع :

أولا : المؤلفات

01 ـ عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية ، دار هومة للطبع والنشر ، الجزائر ، طبعة 2001 .

02 ـ ليلى زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، دون طبعة ، 2002 .

03 ـ عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2002 .

04- عجّة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية ، بدون طبعة ، 2005 .

05ـ عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطبع والنشر ، الجزائر ، الطبعة الخامسة ، 2006 .

06 ـ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، طبعة ، 2006

07 ـ د.خالد رمول و دوة أسيا ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، سنة 2008.

08 ــ فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية الجزائر ، الطبعة الأولى ، سنة 2010

09 ـ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر ، الطبعة الثالثة ، سنة2011 .

10 ـ مجيد حلفوني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية ، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثانية ، سنة2011 .

11 ـ ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومـــة للطباعـــة والنشر ، الطبعة الثانية ، سنة 2011.

12 ـ د. محمودي عبد العزيز وحاج علي السعيد ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر، الطبعة الأولى 2012/2011 .

13ـ د.محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، بدون طبعة ، سنة 2009 .

14ـ عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، بدون طبعة ، 2013 .

ثانيا : الرسائل والمذكرات الجامعية

1 - الرسائل الجامعية :

ـ شامة إسماعين ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، السنة الجامعية 1999/1998 .

ـ عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2010/2009 .

2 – المذكرات :

ـ محمد معلاوي ، شهادة الحيازة في إطار قانون التوجيه ، مذكرة ماستر ، تخصص عقاري ، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ، 2013/2012 .

ثالثـا :النصوص القانونية والتنظيمية :

01 ـ الأوامر والقوانين :

ـ الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 1966/06/09، الملغى بموجب القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادر بتاريخ 23 أفريل سنة 2008 .

ـ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 المؤرخة في 1971/11/08.

ـ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

ـ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/12.

ـ الأمر رقم 105/76المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية ، العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18 .

ـ القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن قانون التوثيق ، الجريدة الرسمية ، العدد 28 المؤرخة في 1988/07/13، الملغى بموجب القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق الجريدة الرسمية العدد 14 الصادر بتاريخ 08 مارس 2006 .

ـــ القانون رقم 25/90 المؤرخ 1990/11/18المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/26 ، الجريدة الرسمية العدد 55 .

ـــ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 2004/08/15 .

ـــ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 1990/12/02 ، العدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جوان سنة 2008 .

ـــ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 ، المعدل والمتمم .

ـــ القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 28 فيفري سنة 2007 .

02 ـ المراسيم والقرارت الوزارية :

ـــ المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

ـــ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

ـــ المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1983/05/04.

ـــ المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 ، الجريدة الرسمية العدد 01 ، المؤرخة في 2006/01/08 .

ـــ المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 36 ، المؤرخة في 1991/01/31.

ـــ المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 الذي يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية ، الجريدة الرسمية العدد 26 ، المؤرخة في 2008/05/25 .

03 ـ التعليمات والمذكرات :

ـ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 4123 بتاريخ 1991/10/14.

ـ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 01-385 بتاريخ 1993/03/22.

ـ تعليمة صادرة عن وزارة المالية بتاريخ 1994/07/06 المتعلقة بعمليات المسح .

ـ تعليمة رقم 003 مؤرخة 2008/09/27 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية .

الفهـــرس

مقدمة 03

الفصل الأول : شهادة الحيازة 06

المبحث الأول : مفهوم شهادة الحيازة والطبيعة القانونية لها..... 07

المطلب الأول : مفهوم شهادة الحيازة 07

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة 09

الفرع الأول : الطابع الشخصي لشهادة الحيازة (شهادة إسمية) 09

الفرع الثاني : شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف فيها 10

الفرع الثالث : شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار 10

المبحث الثاني : إعداد وتسليم شهادة الحيازة 11

المطلب الأول : شروط الحصول على شهادة الحيازة 12

الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار 12

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بوضع اليد 13

الفرع الثالث : الشروط الخاصة بالمدة 14

المطلب الثاني : مراحل وإجراءات تسليم شهادة الحيازة 14

الفرع الأول : إيداع الملف أمام المصالح البلدية المختصة 14

الفرع الثاني : التحقيق والتحري 16

الفرع الثالث : تسليم شهادة الحيازة بعد شهرها بمصلحة الشهر العقاري 18

المبحث الثالث : آثار شهادة الحيازة والمنازعات الناجمة عنها 21

المطلب الأول : آثار تسليم شهادة الحيازة 21

الفرع الأول : التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب 22

الفرع الثاني : شهادة الحيازة تسمح بالحصول على شهادات التعمير 22

الفرع الثالث : شهادة الحيازة تسمح بترتيب رهون 23

الفرع الرابع : تسمح بالحصول على بطاقة فلاح 24

الفرع الخامس : الحق في المطالبة بالقسمة للخروج من حالة الشيوع 24

المطلب الثاني : المنازعات الناجمة عن شهادة الحيازة 25

الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي 25

أولا : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري 25

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي 27

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري 27

الفصل الثاني : معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري.....29

المبحث الأول : مفهوم وأهداف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري.....30

المطلب الأول : مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري.....30

المطلب الثاني : أهداف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري.....32

الفرع الأول : معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة 32

الفرع الثاني : تفعيل عملية المسح العام للأراضي 33

الفرع الثالث: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات
القرض العقاري والرهني 34
الفرع الرابع : تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس1961 34
المبحث الثاني : إعداد و تسليم سند الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري.....35
المطلب الأول : شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري.....36
الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار محل المعاينة والتحقيق العقاري 36
الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالحيازة 38
المطلب الثاني : مراحل و إجراءات معاينة حق الملكية العقارية الخاصة
عن طريق تحقيق عقاري.....41
الفرع الأول : فتح التحقيق العقاري 41
الفرع الثاني : سيـــر التحقيــق .....46.
المبحث الثالث : تكريس نتائج التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه 51
المطلب الأول : تكريس نتائج التحقيق العقاري 51
الفرع الأول : إعداد مقرر الترقيم 51
الفرع الثاني : إعداد مقرر رفض الترقيم 52
الفرع الثالث : إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية 52
الفرع الرابع : التكفل بالاحتجاجات و الاعتراضات 54

المطلب الثاني : المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سندات الملكية

عن طريق تحقيق عقاري 55

الفرع الأول المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي 56

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري 56

الفرع الثالث : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري 57

الخاتمة 59

الملاحق 64

قائمة المراجع 91