

مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 02/07

الأستاذة: **قادري نادية**

أستاذة مساعدة " أ " كلية الحقوق و العلوم السياسية
جامعة محمد خيضر - بسكرة

الملخص:

نظرا لبطء عملية مسح الأراضي، قام المشرع الجزائري بسن القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ساعيا من خلاله تطهير الملكية العقارية الخاصة وتسهيل إجراءات عملية المسح .
ولقد بين المشرع من خلال المرسوم رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري إجراءات اكتساب الملكية عن طريق الحياة .
هذا الإجراء يتم من طرف محقق عقاري وتحت إشراف مدير المحافظة العقارية بالولاية ويسعي من طالب حق الملكية.

Résumé :

Vu la lenteur de l'opération du cadastre la législation algérienne et notamment la loi n 07/02 du 27/02/2007 a procédé a l'institution d'une procédure de constatation du droit propriété immobilière et de délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière , en vue d'éclaircir la propriété foncière privée et de faciliter l'opération du cadastre.

La législation démontre par le décret exécutif n 08/147 du 19/05/2008 relatif aux opérations d'enquête foncière les procédures d'acquisition de la propriété par voie de possession.

Ce procédure est conduite sous la contrôle du directeur de la conservation foncière de la wilaya et est engagés a l'initiative du demandeur au droit de la propriété et menée par un enquêteur foncier.

مقدمة :

رغم المجهودات الكبيرة التي بذلتها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال في سبيل إنجاح عملية التطهير الشامل للملكيات العقارية، إدراكا منها لضرورة هذه العملية في المساهمة في تحقيق التنمية الوطنية الشاملة ومحاولة منها للحفاظ على الثروة العقارية وترقيتها وتنشيط حركة الاستثمار فيها، ولقد تجلّى ذلك من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية في إطار تدعيم هذه العملية، لعل أهمها نص الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ و المراسيم المطبقة له⁽²⁾، و الذي جعل عملية المسح العام للأراضي هدفا استراتيجيا يجب تحقيقه باعتباره الوسيلة الوحيدة التي تسمح بالتطهير الشامل للأموال العقارية في كامل التراب الوطني.

ولقد عرفت عملية المسح العقاري تأخرا كبيرا بسبب صعوبتها في حد ذاتها بالإضافة لقلة الإمكانيات المادية والبشرية المخصصة لها، و مع إدراك السلطات العمومية لصعوبة تحقيق نتائج سريعة ومعتبرة في أعمال المسح العقاري على المدى القريب، سعت إلى خلق مجموعة من الآليات القانونية الجديدة والموازية والمكملة لعملية المسح، و التي تعتمد في أساسها على تفعيل أحكام الحيابة والتقدم المكسب المنصوص عليهما في القانون المدني⁽³⁾ ضمن أسباب كسب الملكية وذلك للحصول على سندات ملكية مطلوبة وبصورة ملحة من طرف مالك و حائز العقار الذي يستطيع بواسطة هذا السند الاستفادة من عقاره و في آجال قصيرة.

هذه الآلية تتمثل في سن إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق تحقّق عقاري⁽⁴⁾، و رغم أن هذه الآلية القانونية جاءت متأخرة و بعد فشل العديد من الآليات القانونية الأخرى التي اعتمدها المشرع الجزائري لتحقيق ذات الهدف⁽⁵⁾ إلا أنها تعتبر آلية فعالة في تجسيد حق الملكية العقارية و إعداد سندات الملكية بمخططات ترقيمية و تنظيمية تساعد في تسهيل و تسريع عملية المسح العام للأراضي.

لذلك فإن التحقّق العقاري المنصوص عليه ضمن أحكام القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقّق عقاري، يعرف في مجال الملكية العقارية بأنه: (وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة حيث يسمح بدعم حق شخص على عقار معين عندما يمارس عليه حيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوتية قاطعة فيجوز للإدارة أن تسلمه سند ملكية لهذا العقار و ذلك على إثر إنجاز تحقّق يستند إلى أقوال الشهود و تحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة المعنية في القانون)⁽⁶⁾

كما تضمن نص المادة الثامنة من المرسوم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية تعريف مبسط للتحقيق العقاري حيث جاء فيه: (يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية 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 مصالح أخرى).

إذن التحقيق العقاري إجراء إداري استحدثه المشرع الجزائري للمساهمة في عملية التطهير العقاري و يستند هذا الإجراء على أحكام الحيابة و التقادم المكسب⁽⁷⁾ كأساس موضوعي للاعتراف بالملكية و يتوج في نهايته بتسليم سند الملكية يضمن لصاحبه ممارسة حقوقه الكاملة على العقار محل السند و يحتج به في مواجهة الغير، و يمر الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري بعدة مراحل و تباشر فيه عدة إجراءات قانونية ، كما تتدخل من أجل إعدادة عدة جهات إدارية .

لذلك سنحاول الإجابة من خلال هذه الورقة البحثية على الإشكالية التالية : ما مدى فعالية الإجراءات المنصوص عليها في القانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري في الحصول على سند قانوني يكرس حق الملكية العقارية المضمون دستوريا و يسهل على المواطن عملية الاستفادة من ملكيته العقارية على أكمل وجه ؟

لقد بين المشرع الجزائري من خلال القانون 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية مراحل و اجراءات الحصول على سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري والتي تعتمد على المعينة الميدانية لواقعة الحيابة القانونية والفحص الدقيق لمجمل الوثائق المتعلقة بالعقار المطلوب الحصول على سند يثبت ملكيته .

وفيما يلي شرح لمختلف المراحل التي تمر بها عملية التحقيق العقاري وكافة الاجراءات التي تتطلبها هذه العملية.

أولا : فتح تحقيق عقاري

تعد عملية التحقيق العقاري مسألة جوازيه أي اختيارية، بحيث يحق لكل شخص طبيعي كان أو معنوي حائز بدون سند بمفهوم نص المادة 823 من القانون المدني وما بعدها في الملكيات العقارية التي لم تشملها بعد عمليات المسح العام للأراضي ، أو الملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل 1 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يطلبوا الحصول على سند الملكية و

لقد نصت المادة الرابعة من القانون 02/07 على ضرورة تقديم طلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية على أن يوجه الطلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً.

كما نصت المادة السادسة من ذات القانون على أن هناك نوعان من إجراءات طلب فتح التحقيق العقاري⁽⁸⁾ يختلفان باختلاف طالب الإجراء وهما : التحقيق العقاري الفردي و التحقيق العقاري الجماعي

1 فتح التحقيق العقاري بصفة فردية :

تنصب عملية التحقيق العقاري الفردي على كل عقار لم تشمله عمليات مسح الأراضي العام⁽⁹⁾ مهما كانت طبيعته القانونية⁽¹⁰⁾ و سواء كانت حيازة طالب الاستفادة من التحقيق العقاري حيازة أصلية يمارسها بنفسه شخصياً أو حيازة عرضية يمارسها بواسطة الغير .

يكون من حق هذا الحائز أن يتوجه إلى مديرية الحفظ العقاري الولائية بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري بشأن العقار الذي يحوزه حيازة قانونية سواء كان هذا العقار بدون سند أصلاً أو لديه سند محرر قبل الفاتح من شهر مارس 1961 لذلك نميز في الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري بين حالتين :

- حالة الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري للحائز دون سند
- حالة الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 و لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

و يمر الإجراء الفردي للتحقيق العقاري في الحالتين بنفس الإجراءات و بنفس المراحل إلا أن الاختلاف بينهما يتمثل في الوثائق التي يحتويها الملف المقدم إلى مديرية الحفظ العقاري و تتمثل هذه الإجراءات خصوصاً في :

1-1 تقديم طلب فتح تحقيق عقاري:

يتم فتح التحقيق العقاري توجيه طلب مكتوب من طرف حائز العقار في أي وقت كان إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً استناداً لما جاء في نص المادة الرابعة من القانون 02/07 يتضمن الطلب إجراء تحقيق عقاري بشأن حق ملكية الحائز و تسليمه تسند ملكية و يرفق بالطلب الكتابي المودع من طرف الحائز المعني و الموجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً حسب موقع العقار و جوباً بملف حددت محتوياته المادة الثالثة من المرسوم 147/08

يحرر الطلب في استمارة نموذجية مسلمة من طرف مديرية الحفظ العقاري الولائي، ويحمل الطلب توضيحا لجميع المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقار من حيث بيان طبيعته القانونية وكذلك قوامه ومساحته وتاريخ بدأ الحيازة، وكذا هوية الحائز أو الحائزين على الشئوع، وعند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية والأعباء التي يكون العقار مثقلا بها، كما يتضمن الطلب بيانا عن المستفيدين من هذه الأعباء وكذلك أسماء الشاغلين المجاورين للعقار المعني⁽¹¹⁾

كما يرفق الطلب بملف تقني حددت المواد الثالثة والرابعة من المرسوم 147/08 محتوياته و المتمثلة في:

- جميع الشهادات الإدارية و الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز مع وثائق الحالة المدنية
- تقديم مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب يعد على ورق شفاف وفق سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام يحدد هذا المخطط وضعية العقار وفق القسم المساحي
- كما يلحق هذا المخطط ببطاقة وصفية يبين فيها الطبيعة المادية للعقار ومساحته، وكذلك أسماء الشاغلين المجاورين، كما يمكن لصاحب الطلب أن يرفق هذا الطلب بكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحبه من إثبات حقه في ملكية العقار.

و يمكن أن نشير في هذا الخصوص إلى نقطة في غاية الأهمية و المتعلقة بحالة تقديم طلب بصفة فردية لإجراء تحقيق عقاري و تسليم سند ملكية لعقار محرر بشأنه سند ملكية قبل 1961/03/01

انه بالإضافة إلى المعلومات و الوثائق السابقة يجب أن يتضمن الطلب الكتابي الموجه من قبل المالك المعني إلى المصلحة المختصة و الرامي لفتح تحقيق عقاري و معاينة حق الملكية .

- الإشارة إلى نوع السند المحرر قبل 1961/03/01 و الذي فقد طابعه الحيني و لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحقيقية الحالية للعقار⁽¹²⁾ و كذلك الإشارة إلى تاريخه ، و مراجع الإشهار وان كان مشهرا بمحافظة الرهون العقارية .

- الإشارة إلى قوام العقار و مساحته و الأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير مع تحديد المستفيدين من ذلك.

كما يجب أن يرفق الطلب بالإضافة للملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند الذي يملكه الحائز⁽¹³⁾ .

و يمكن أن يكون السند أو العقد المحرر قبل 1961/03/01 أحد هذه العقود:

- عقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح ولكن لا شيء يشير إلى أنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق وعليه فهناك نقص في التعيين .

- عقد يخص العقار موضوع التحقيق ولكن المساحة الميينة أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب، و هنا يوجد نقص في العقد و بالتالي لا بد من اللجوء إلى تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ .

- عقد يخص العقار موضوع التحقيق ولكن المساحة الميينة و المحددة في العقد تفوق المساحة الميينة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري و هنا يتعين التدقيق في السندات و التصاميم ذات الصلة بالملكيات المجاورة⁽¹⁴⁾ .

بعد أن يتقدم المعني أو وكيله بطلب فتح تحقيق عقاري للمصلحة المختصة تقوم هذه الأخيرة بإحالاته إلى الخلية الدائمة المنصبة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية و التي تتكون من جهاز بشري مكلف بالقيام بالتحقيق العقاري و السهر على نجاحه .

- و من أجل القيام بدورها على أكمل وجه و فرت لها جميع الإمكانيات و الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية⁽¹⁵⁾ .

تتولى الجهة المختصة تسجيل كل الطلبات المستلمة و المودعة مباشرة من طرف الحائز أو وكيله في سجل إيداع الطلبات و الخاص بالعمليات الفردية ، يكون هذا السجل مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري مخصص لهذا الغرض و ذلك حسب تسلسل زمني مفتوح لاستلام الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري⁽¹⁶⁾ .

يسلم مدير الحفظ العقاري لصاحب الطلب وصل استلام أي وصل إيداع يحمل رقما تسلسليا و تاريخ إيداع بدقة و ذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 02/07⁽¹⁷⁾ .

كما يتعين على مدير الحفظ العقاري بالإضافة إلى فتح ملف كامل لصاحب الطلب فتح سجل الشكاوي مرقم و مختوم لتلقي كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي قد تثار خلال عملية التحقيق العقاري⁽¹⁸⁾

1- 2 دراسة الطلب

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بعد استلامه للطلب بدراسته و فحصه و ذلك بالإطلاع على الوثائق المرفقة به و يتم ذلك من خلال :

- فحص صفة صاحب الطلب حائزا كان أو مالكا، وإن كانت ملكيته مفرزة أو على الشيوخ ، وإن كان يتصرف كصاحب حق على العقار أم أنه وكيل لصاحب الطلب.

- فحص وضعية العقار محل الطلب و مدى خضوعه لعملية المسح العام للأراضي

- فحص محتوى الملف و التأكد من إرفاقه بجميع الوثائق التنظيمية المنصوص عليها ضمن نص المادة الثالثة من المرسوم 147/08⁽¹⁹⁾

بعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار قرار إما بقبول طلب فتح التحقيق العقاري أو رفضه و في حالة قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب⁽²⁰⁾

و في حالة رفض الطلب يسلم مدير الحفظ العقاري الولائي للمعني مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري⁽²¹⁾

تتخذ هذه المذكرة شكل القرار الإداري المسبب و الموقع، لذلك يجوز للحائز الطعن في هذا القرار لإلغائه أمام الجهات القضائية المختصة.

1 . 3 إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري

بعد قبول الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر يتضمن فتح عملية تحقيق عقاري بناء على طلب المعني، و ذلك في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلامه للطلب⁽²²⁾

يحتوي المقرر على المعلومات التالية :

- اسم و لقب و رتبة المحقق العقاري⁽²³⁾

-تاريخ التنقل لعين المكان و التي لا يجب أن تتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري

- اسم و لقب صاحب الطلب أو أصحاب الطلب

- تعيين العقار تعيينا دقيقا .

و عليه و بناء على نص المادة السابعة من المرسوم 147/08 و على إثر قبول طلب المعني بفتح التحقيق العقاري يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتعيين محقق عقاري⁽²⁴⁾ من ضمن أعوان مفتشي أسلاك الدولة و الذي يقوم بعملية التحقيق تحت سلطة و إشراف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي⁽²⁵⁾ و لضمان إعلام الجمهور بعملية فتح التحقيق العقاري يلتزم مدير الحفظ العقاري للولاية

بإرسال المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب، والذي يقوم بدوره بالصاقه في مقر البلدية لمدة 15 يوم قبل تاريخ انتقال المحقق العقاري إلى عين المكان وذلك لضمان توفير إشهار واسع بقصد إعلام الغير بوجود تحقيق عقاري⁽²⁶⁾ وذلك ليتمكن كل شخص يحوز سند أو لديه معلومات حول العقار محل التحقيق أن يتقرب من المحقق لإفادته بكافة المعلومات والوثائق إن وجدت⁽²⁷⁾ ولا يخفى علينا فائدة هذا الإجراء في الحفاظ على حقوق الغير من الاعتداء عليها.

2 فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية

أجاز المشرع الجزائري إجراء عمليات التحقيق العقاري بصفة جماعية وذلك في إطار إنجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية⁽²⁸⁾

وقصد المشرع من خلال هذا الإجراء إنعاش عمليات التهيئة العمرانية وعمليات التحديث الريفي والحضري، وتم هذه العملية بموجب قرار يصدر من الوالي بقصد الشروع في إجراءات التحقيق العقاري الجماعي والتي تتم وفقا لما يلي :

2-1 صدور قرار فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية :

إن الدولة و عن طريق هيئاتها المحلية (البلدية - الولاية) يمكن لها أن تبادر بفتح تحقيق عقاري جماعي في إطار إنجاز برنامج البناء و التهيئة العمرانية من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي الأراضي المعنية بهذه البرامج .

و تكون هذه المبادرة بقرار من الوالي باقتراح منه أو باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا⁽²⁹⁾ ويقوم الوالي بتحديد المجال الترابي المعني، كما يقوم بكل ما تقتضيه هذه العملية من ضرورة استشارة الهيئات التنفيذية المختصة بالولاية كمديرية المصالح الفلاحية و التنمية الريفية ، وكذلك مصالح التعمير و السكن و البناء في الولاية ، و كذلك مصالح الحفظ العقاري كل في مجال اختصاصه⁽³⁰⁾

و الهدف من هذه الإجراءات هي تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات في المناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، و عند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية لإنجاح برامج التهيئة العمرانية و التحديث الحضري و الريفي⁽³¹⁾

- تودع الطلبات خلال مدة 15 يوم من تاريخ صدور قرار فتح التحقيق و ترفق بجميع الوثائق اللازمة و هي نفسها الوثائق المطلوبة في التحقيق الملتزم بصفة فردية ، و تحتوي على نفس المعلومات .

كما تدرس الطلبات بنفس الطريقة و يتم أيضا في هذا الخصوص نشر قرار فتح تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية في سجل العقود الإدارية للولاية ، كما يكون محل نشر واسع عن طريق اللصق على

مستوى مديرية الحفظ العقاري⁽³²⁾ وكذلك على مستوى مقر البلدية المعنية ، و ينشر أيضا في الجرائد الوطنية و الجهوية و الوسائل الإلكترونية ، كما ترسل نسخة من القرار إلى العديد من المصالح (الشؤون الدينية و الأوقاف ، الضرائب ، مديرية البناء و التعمير... إلخ) بغرض إصاقه بلوحة الإعلانات الخاصة بهذه المصالح⁽³³⁾

2-2 دراسة طلب فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية :

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحويل الطلبات المودعة لدى مصالحه إلى اللجنة المشكلة لهذا الغرض، حيث يقيد الطلب في سجل إيداع الملفات المرقم و المختوم و المفتوح خصيصا لعمليات التحقيق الجماعية حسب الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية⁽³⁴⁾

2-3 تعيين محقق عقاري :

في حالة قبول الطلب يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقررًا بتعيين محقق عقاري، و الذي يحتوي بالإضافة إلى مراجع قرار الوالي على نفس العناصر و المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري في العمليات الفردية .

قد يرفض الطلب و في هذه الحالة يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مذكرة رفض الطلب يسلمها للمعني في شكل قرار إداري قابل لطعن أمام الجهات القضائية المختصة ، و يفتح سجل خاص بالشكاوي مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي يحتم أن تثار أثناء التحقيق⁽³⁵⁾

ثانيا : سير عملية التحقيق العقاري

يباشر عملية التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة⁽³⁶⁾ و يجرى التحقيق العقاري تحت سلطة و رقابة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، ويسهر المحقق العقاري على التطبيق الصارم للتدابير القانونية و النصوص التنظيمية منذ تعيينه .

ويقوم المحقق العقاري بما يلي :

1 القيام بالأعمال التحضيرية :

قبل أن يقوم المحقق العقاري بالانتقال إلى عين المكان لمباشرة التحقيق الميداني يقوم ببعض الأعمال التحضيرية التي من شأنها أن تزوده بالأدوات الأساسية لإدارة عملية التحقيق الميداني، و من بين هذه الأعمال:

- جمع كل الوثائق المكتوبة أو المرسومة و التي تسمح بتعيين العقار المعني و تحدد الحقوق و الارتفاقات المنصبة عليه و تسهل عملية التأكد من أصل ملكيته، بالإضافة إلى تحضير كل المطبوعات اللازمة لهذه العملية⁽³⁶⁾.

- الإطلاع على كافة المخططات التي لها علاقة بالعقار موضوع التحقيق و التي تسمح له بتحديد، و تساعد هذه المخططات المحقق العقاري في إنجاز مهمته بالدقة المطلوبة كما تمكنه من جمع معلومات كافية عن العقار قبل التوجه إلى الميدان⁽³⁷⁾ كما يلتزم المحقق العقاري بضرورة التأكد من توافر الشروط القانونية للقيام بالعملية و المتعلقة بصفة طالب التحقيق و بطبيعة العقار ذاته .

2- التنقل الميداني :

بعد أن يكون المحقق العقاري قاعدة بيانات عن العقار محل التحقيق، و التي يستخلصها من الأعمال التحضيرية ينتقل إلى مكان تواجد العقار في التاريخ المحدد في مقرر فتح التحقيق

(نص المادة 8 من المرسوم 147/08)

و يقوم المحقق العقاري خصوصا بـ:

2-1 التعرف على العقار :

يعتمد المحقق العقاري على المخطط المعد من طرف المهندس الخبير العقاري و المرفق بالطلب للتعرف على العقار، و يقارن بين هذا الأخير و بين الواقع الميداني من حيث الحدود المساحة المحتوى والموقع .

كما يقوم أيضا بالتعرف على الحدود بالاستعانة بالتصريحات المقدمة من صاحب الطلب و الذي يعتبر حضوره إجباريا أثناء مباشرة عملية التحقيق العقاري، و كذلك تصريحات الشاغلين المجاورين للعقار محل التحقيق و ذلك للتأكد من عدم وجود احتجاجات على الحدود أو وجود أي تعدي على العقارات المجاورة .

كما يعتبر المحقق العقاري ملزما بالاتصال بالمصالح المعنية للتأكد من أن العقار لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية و ذلك عن طريق طلب معلومات من هذه المصالح تدون في استمارة معدة لهذا الغرض⁽³⁸⁾ كما يقوم المحقق العقاري بالتأكد من أن العقار لا يقع في الأقسام المسحبة للمناطق المسوحة أو في المناطق التي شرع أعوان مسح الأراضي العام بمباشرة العمل فيها .

2-2 معاينة واقعة الحياة :

يقوم المحقق العقاري بعد التعرف على العقار بجمع كل المعلومات المتعلقة بواقعة الحيازة ويتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي من شأنها أن تمكنه من الوقوف على واقعة الحيازة بشروطها التي حددها القانون.

وتكون شهادة الإقامة ، شهادة الحيازة و صل جدول الضريبة العقارية وصولات الكهرباء والغاز... و غيرها من الوثائق التي تساعد في التحقق من واقعة الحيازة ، وفي حالة غياب أدلة مكتوبة تثبت الحيازة بكافة طرق الإثبات و ذلك بالاعتماد على تصريحات و أقوال و شهادات المعني أو أحد الملاك أو الحائزين المجاورين .

و بعد فحص المحقق العقاري لكل الشهادات و الوثائق الكتابية أو الجبائية إن وجدت و التي تؤكد ممارسة صاحب الطلب لحيازة قانونية صحيحة تؤسس لاكتساب الحقوق العينية عن طريق الحيازة و التقادم المكسب (استمرار الحيازة لمدة تفوق 15 سنة) ، يقوم المحقق باستقبال و تقييد كل الاحتجاجات و الاعتراضات التي يبديها ذوي الشأن أثناء عملية التحقيق ، و التحري الميداني و التي تسمح بحماية حقوق الملاك و الحائزين المجاورين و كذلك حماية أملاك الدولة و جماعاتها الإقليمية و كذلك حقوق الخواص⁽³⁹⁾

3 - تحرير المحضر المؤقت للتحقيق العقاري :

على إثر المعاينة الميدانية التي يقوم المحقق العقاري في موقع العقار ، و بعد التأكد من صفة صاحبه ، يقوم المحقق العقاري و طبقاً لأحكام المادة العاشرة من القانون 02/07 و المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر ، بتحرير محضر مؤقت خلال مدة 15 يوم على الأكثر من تاريخ تنقله إلى عين المكان ، حيث يسجل في هذا المحضر :

نتائج التحقيق العقاري بعرضه لسير العمليات و نتائج التحريات ، و كذلك بعض أقوال و شهادات المعنيين ، كما يدرج في المحضر كل المعلومات الخاصة بصاحب الطلب، وبالعقار موضوع التحقيق و أصل ملكيته و كيفية تملكه و شروط الحيازة القانونية له ، و المدة القانونية لهذه الحيازة .

و بعد تحرير المحضر و خلال مدة 8 أيام على الأكثر يخضع هذا الأخير لإشهار واسع بإرسال نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه لغرض إشهاره عن طريق اللصق بمقر البلدية لمدة 30 يوماً حتى يتمكن كل من له مصلحة من المطالبة بحقه .

و تبدأ المدة المقترحة للاعتراضات و المقدرة بـ 30 يوم بعد مرور 8 أيام من تاريخ بداية مدة لصق المحضر المؤقت، و نميز في هذا الخصوص بين حالتين :

أ - حالة وجود اعتراضات:

يقوم المحقق العقاري بتسجيل كل ما قد يثار من اعتراضات في سجل خاص معد لهذا الغرض و يسمى سجل الشكاوي⁽⁴⁰⁾، وهو سجل خاص مفتوح لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي .

كما يمكن للمحقق العقاري عند الاقتضاء الانتقال من جديد إلى الميدان قصد دراسة تلك الاعتراضات ثم يحزر بشأنها تقريراً مفصلاً يرسله إلى مدير الحفظ العقاري ، ويعتبر من صلاحيات المحقق العقاري و طبقاً لنص المادة 12 من القانون 02/07 إجراء جلسة صلح بين مدعي الحيابة و بين المعارضين، على أن يقوم بهذا الإجراء خلال مدة ثمانية أيام التي تلي إيداع الاعتراض أمام مديرية الحفظ العقاري .

إذا توصل الأطراف إلى اتفاق حرر المحقق العقاري محضراً للصلح يكون ملزماً لأطرافه، و يستأنف المحقق العقاري بعدها إجراء التحقيق ، أما في حالة فشل محاولة الصلح يحزر المحقق محضر بعدم الصلح يبلغ الأطراف أثناء الجلسة مينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري تم توقيفه إلى تاريخ لاحق للطرف الذي قدم احتجاجاً أجلاً قانونياً مدته شهرين من تاريخ استلام محضر عدم الصلح لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة مع مراعاة كل الشروط المتعلقة بأجال رفع الدعوى أمام جهة قضائية مختصة وإشهارها في المحافظة العقارية⁽⁴¹⁾ و ذلك حسب نص المادة 9 من المرسوم 147/08، و عليه إذا قام المعارض بشهر دعواه أمام المحافظة العقارية في المدة المحددة يخبر مدير الحفظ العقاري المتمس بتعليق إجراءات التحقيق إلى حين صدور حكم قضائي نهائي ، كما يخبر الوالي أو رئيس البلدية إذا كان التحقيق في إطار عملية جماعية (المادة 18 من المرسوم 147/08)

و في حالة لم يتم المعارض بإشهار عريضة الدعوى في الآجال المذكورة يستمر التحقيق العقاري طبقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم السالف الذكر⁽⁴²⁾ .

2- حالة عدم وجود اعتراضات

بعد إنتهاء أجل ثلاثين يوم المخصصة لتقديم الاعتراضات ضد المحضر المؤقت، و في حالة غياب أي احتجاج أو اعتراض أو في حالة رفض الاعتراض من طرف مدير الحفظ الولائي لعدم جديته أو لفوات المواعيد المخصصة للاعتراض، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضراً نهائياً و هذا ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 02/07

و يقوم المحقق العقاري بإدراج نتائج التحقيق الذي قام به في المحضر النهائي إضافة إلى كل المعلومات المتعلقة بالعقار محل الطلب و أيضاً تلك المتعلقة بصاحب الطلب (الحائز) و كل المعلومات التي لها علاقة بعملية التحقيق⁽⁴³⁾

و عليه يقوم المهندس الخبير العقاري و بحضور المحقق العقاري و على نفقة المعني بوضع معالم حدود العقار، و يعد محضراً بذلك و يوقع على هذا المحضر كل من المهندس و المحقق العقاري .

و تطبيقا لنص المادة 13 من المرسوم 147/08 في فقرتها الثانية يتم المهندس الخبير العقاري المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري .

وتجدر الإشارة إلى أن رقم الوحدة العقارية هو رقم مؤقت وضع في إطار تسليم سندات الملكية المنصوص عليها في القانون 02/07 ، وهذا الرقم يتغير بمجرد وصول عمليات المسح العام للأراضي للوحدة العقارية .

ثم يقوم المحقق العقاري بتحليل ودراسة التصريحات التي قام بها في عين المكان فإذا تبين له أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني ، يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري و يدون ذلك في المحضر النهائي⁽⁴⁴⁾

و نستنتج من خلال هذا: أن تحرير المحضر النهائي يكون بناء على نتائج التحقيق الميداني و التحريات التي قام بها المحقق العقاري ، و كذلك بناء على تصريحات صاحب الطلب ، و شهادات شاغلي العقارات المجاورة و تصريحات كل من له مصلحة و بجميع الوثائق المقدمة و التي تثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية على العقار وله الحق في تملكه بالتقادم .

بعد تحرير المحضر النهائي يصدر مدير الحفظ العقاري باسم المالك المعني للعقار

ثالثا: تسليم سند الملكية بناء على عملية التحقيق العقاري :

تتطلب عملية إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين و الاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب وفقا لما جاء به القانون المدني تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي و المحافظ العقاري المختص إقليميا كل في حدود اختصاصه للقيام بعمليات التقييم العقاري و الشهر و إعداد و تسليم السند الذي يخضع لإجراءات الشهر وجوبا باعتباره سند من سندات إثبات الملكية العقارية و هو أساس للتقييم الأول لسجل العقاري⁽⁴⁵⁾ و فيما يلي بيان لصلاحيات كل من المدير الولائي للحفظ العقاري باعتبار أن عملية التحقيق العقاري تتم تحت إشرافه و مراقبته و مسؤوليته ، و أيضا لصلاحيات المحافظ العقاري الذي يتولى إشهار السند لإعطائه الحجية اللازمة لإثبات الملكية

1- صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد و تسليم سند الملكية :

بإعداد المحضر النهائي و تسليمه من طرف المحقق العقاري للمدير الولائي للحفظ العقاري تنتهي مهمة المحقق العقاري و تنتهي معها المرحلة الأولى من التحقيق العقاري ، ليتولى مدير الحفظ العقاري

الولائي إصدار مقرر التقييم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية و من أجل ذلك يتولى على الخصوص القيام بالعمليات التالية :

1.1 حالة التحقيق الإيجابي أي حالة الاعتراف بأحقية الحائز على العقار محل التحقيق:

إذا لم يسجل أي اعتراض و نتج عن التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني و خاصة المادة 827 و ما يليها فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق ، بحيث يصدر مقررًا يتعلق بالتقييم العقاري يكون باسم المالك المعني للعقار و يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه⁽⁴⁶⁾.

يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى هوية المالك و تعيين العقار و حدوده بدقة وفقاً للمعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل المهندس الخبير العقاري بحيث يعكس و بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه⁽⁴⁷⁾ يتولى المحافظ العقاري بعد ذلك عملية شهر العقار أو الحق العيني المعني بمقرر التقييم العقاري و الصادر من مدير الحفظ العقاري الولائي .

2-1 حالة التحقيق غير المجدي أي حالة عدم الاعتراف بأحقية الحائز على العقار محل

التحقيق:

إذا ثبت من خلال عملية تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات و كذلك الوثائق المقدمة و التحريات التي أجراها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب أن هذا الأخير لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على الملكية على أساس التقادم المكسب، فإنه لا يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق، و هنا إذا لم يفضي التحقيق إلى نتيجة تسمح لصاحب الطلب بالحصول على حق الملكية يعد المدير الولائي للحفظ العقاري مقررًا مسببًا يتضمن رفض التقييم العقاري و يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إما إلى المعني أو إلى الوالي في أجل أقصاه 6 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري⁽⁴⁸⁾

يجوز للمعني في هذه الحالة الطعن في مقرر رفض التقييم العقاري أمام المحكمة الإدارية طبقاً لقواعد الاختصاص القضائي المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ذلك خلال الأجل المقررة قانوناً و المحددة في نص المادة 12 من القانون 02/07.

2 - صلاحيات المحافظ العقاري:

تنص المادة 15 من القانون 02/07 في فقرتها الثانية على: (يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد تنفيذه).

كما تنص المادة 16 من ذات القانون على: (يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري و يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعني)

وتطبيقا لنص المادتين 15، 16 من القانون 02/07 يرسل مدير الحفظ العقاري مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد إشهاره مرفقا بكل الوثائق التي تمكنه من بسط رقابته على المقرر لاسيما وثائق الهوية ، المخطط الطبوغرافي ، البطاقة الوصفية ، المحضر المؤقت ، المحضر النهائي ، محضر لصق المحضر المؤقت⁽⁴⁹⁾

إذا رأى المحافظ العقاري أن الإجراءات التي قام بها المحقق العقاري و مدير الحفظ العقاري الولائي سليمة و جاءت وفقا لما نص عليه القانون 02/07 وكذلك المرسوم التنفيذي 147/08 يقوم بشهر مقرر التقييم العقاري في سجل الإيداع المنصوص عليه ضمن أحكام المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

و منه نجد أن عملية التنفيذ أوكلت للمحافظ العقاري الذي يقوم بإعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري وذلك بعد أن يقوم بشهر الحقوق المعينة أثناء التحقيق في السجل العقاري، كما يتولى المحافظ العقاري التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المعدة خصيصا لهذا الشأن تطبيقا للمادة 20 من المرسوم 147/06

إذن لا يعتبر سندا للملكية مقرر التقييم العقاري الصادر عن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي إلا بعد عملية شهره بالمحافظة العقارية، و إثر عملية الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم 147/08 ثم يقوم بإرساله إلى مدير الحفظ العقاري لغرض تسليمه للمعني .

في حالة الملكية الشائعة يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين على الشيعو بموجب تصريح خطي كتابي ممضى من طرف كل المالكين على الشيعو، أو بموجب وكالة موثقة تطبيقا لأحكام المادة 22 من المرسوم 147/08

و عند استلام المالك سند الملكية المقدم في إطار عملية التحقيق العقاري من مدير الحفظ العقاري الولائي يعد هذا الأخير محضر استلام يمضى من طرف المالك و مدير الحفظ العقاري من أجل إثبات تسليم سند الملكية إلى صاحب الطلب وفي الأخير تجدر الإشارة إلى مجموعة من الملاحظات هي :

* لما كان إجراء التحقيق العقاري عملية تمهيدية لمسح الأراضي العام و إعداد السجل العقاري يتعين حفظ كل الوثائق المتعلقة بالتحقيق العقاري بطريقة جيدة على مستوى مديرية الحفظ العقاري لأنها تمثل أساس ودعامة للحقوق المشهورة و تمسك هذه الوثائق حسب كل عقار و حسب كل بلدية و بالنسبة لكل تحقيق عقاري منجز .

* إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب به بصفة فردية يكون مقابل تحصيل رسم الشهر العقاري ، في حين أن سندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية معفاة من رسم الشهر العقاري و ذلك لتحفيز المواطنين المعنيين للاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري .

* لم يتطرق القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري خاصة في المادة 16 التي نصت على ضرورة شهر مقرر التقييم العقاري و لا المرسوم 147/08 المتعلق بسير عملية التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، و خاصة المادة 20 منه إلى مسألة خضوع مقرر التقييم العقاري لإجراءات التسجيل في مصلحة التسجيل و الطابع، رغم أهمية هذه المسألة نجد تثبيت التصرفات القانونية من جهة و من جهة ثانية تعد موردا ماديا لخزينة الدولة، كما أن معظم التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و إجراءاته . و خاصة التعليم رقم 003 و التي تعد مرجعا في هذا الخصوص أغفلت الإشارة لهذا الإجراء رغم سهولته و سرعته فهو لا يتطلب وقت كبير مقارنة مع إجراءات الشهر العقاري

* شدد المشرع الجزائري من خلال القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في شروط و إجراءات التحقيق العقاري و التحري عن صفة الحائز و شروط الحيابة القانونية، و كيفية ممارسة الأعمال المادية، والتي يجب أن يتأكد منها المحقق في الميدان حيث ركز على ضرورة الفحص الدقيق لمجمل الوثائق المتعلقة بالعقار و كذلك ضرورة وجود معاينة ميدانية للحيابة و سماع مباشرة لأقوال و تصريحات الحائز و كذلك الشاغلين المجاورين للأموال العقارية، و كذلك الشهود و تحليل هذه التصريحات، فإن حصل الحائز على تأكيد إدعائه فإن السند الذي يسلم إليه له حجية مطلقة في مواجهة الكافة و ذلك بالمقارنة مع الشروط و الإجراءات الواجب إتباعها في إعداد عقد الشهرة و شهادة الحيابة التي تميزت بالسهولة و السطحية و غياب المعاينات الميدانية لواقعة الحيابة و حسنا فعل المشرع لما قرر منح سند الملكية بعد تحقيق عقاري شامل، و ذلك حرصا منه على حماية حق الملكية العقارية مهما كانت طبيعتها سواء كانت أملاك عقارية خاصة أو أملاك عقارية تابعة للدولة، و كذلك حماية العقار في حد ذاته من الانتهاكات غير الشرعية و عملية الاستيلاء غير القانونية التي يمكن أن يتعرض لها ، و العمل على تطهير

الوضعية العقارية في الجزائر بغية التحكم في الثروة العقارية و تداولها ، و جعلها أداة في تحقيق التنمية الوطنية الشاملة، وكذلك تنشيط الاستثمارات في كل المجالات و تشجيع الحصول على القروض الرهنية لتمويل مشاريع تنموية كثيرة تحقق التطور للفرد و المجتمع معا.

الهوامش:

(1) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18/11/1975، العدد 92

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 13/04/1976 ، العدد 30

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ، الجريدة الرسمية الصادرة في 23/05/1993 ، العدد 34 .

(3) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 ، الجريدة الرسمية الصادرة في 13/05/2007 ، العدد 31.

(4) القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن سن إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 28/02/2007 ، العدد 05

(5) الآليات القانونية التي أثبتت فشلها في توفير سندات مثبتة للملكية العقارية الخاصة هي :

* عقد الشهرة المستحدث بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 وذي سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية هذا الأخير الذي تم إلغائه سنة 2007

* شهادة الحيازة التي استحدثت في إطار سياسة عقارية جديدة تضمنها قانون التوجيه العقاري وحدد المرسوم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 كليات إعدادها وتسليمها .

(6) المديرية العامة للأموال الوطنية (وحدة التكوين المركزي)، كتيب التقنيات التحقيق العقاري، وزارة المالية، الجزائر، (سبتمبر 2007)، ص 30 .

(7) إن الهدف الأساسي من إجراء التحقيق العقاري يتمثل في المساهمة في تسريع عملية التطهير العقاري بالاعتماد على آلية الحيازة والتقدم المكسب كأساس موضوعي للاعتراف بالملكية .

(8) نص المادة من القانون 02/07 (يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت ، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية).

(9) نصت المادة الثانية من القانون 02/07 على : (بطبق إجراء معابنة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام النصوص عليها في الأمر رقم 74/75.....)

(10) هذا الإجراء يخص كل عقار مبني أو غير مبني له وعاء عقاري ثابت

(11) محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2010، ص 265 .

(12) هذه السندات حررت في ظل التشريع الفرنسي ولم تكن تخضع لإجبارية الشهر العقاري ولم تعد تعبر عم الوضعية القانونية الحقيقية للأموال المثبتة لها

(13) محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 266.

(14) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر، 2013 المرجع سابق ، صص 143-144

مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 02/07 - (15) نصت الفقرة الثالثة من التعليم رقم (003) المؤرخة في 2008/09/27 (المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية) و الصادرة عن المديرية العامة لأماك الدولة

(يسهر مدير الحفظ العقاري الولائي على توفير الشروط الضرورية لانطلاق عملية التحقيق العقاري و حسن سيرها و يوفر للخلية الدائمة المنصبة على مستوى المديرية كل الإمكانيات لاسيما:

الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق

كل النصوص القانونية المعدة لأجل الإجراء

كل السجلات المطبوعة الضرورية للعملية

تثبيت برامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء

انظر في ذلك التعليم رقم (003) ص ص 3-4)

(16) المديرية العامة للأماك الوطنية التعليمية رقم (003) ، المرجع سابق ، ص 04 .

(17) لعريض أمين ، شروط وإجراءات تطبيق القانون 02/07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية (أيام 27-28 أفريل)، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2011، ص 07 .

(18) المديرية العامة للأماك الوطنية ، التعليم رقم (003) ، المرجع السابق ص 04

(19) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع سابق ، ص 146

(20) حسب نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر

(21) انظر التعليم رقم (003) ، المرجع السابق ، ص 05

(22) المادة السابعة من المرسوم 157/08

(23) حدد المرسوم التنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في : 2010/11/29 و المتعلق بالقانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتميين للأسلاك الخاصة و المكلفة بأماك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي الرتب الخاصة بموظفي املاك الدولة

(24) يسهر المحقق العقاري بمجرد حصوله على قرار التعيين من طرف مدير مصالح الحفظ العقاري على تنفيذ إجراءات التحقيق العقاري فينتلقى التصريحات و يطلع على العقود و المستندات الخاصة بالعقار كما يتلقى الاعتراضات و الشكاوى و يحضر كل المطبوعات اللازمة لسير عملية التحقيق العقاري .

(25) نص المادة التاسعة من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري

(26) المادة الثامنة من المرسوم 147/08 السابق الذكر

(27) أحمد خالدي ، الحيازة (بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة) دار هومة، الجزائر، 2014 ، ص 372 .

(28) انظر نص المادة السادسة من القانون 02/07 السابق الذكر .

(29) و ذلك حسب نص المادة السابعة من القانون 02/07

(30) أحمد خالدي ، المرجع السابق ، ص 375

(31) بيوت نذير ، "معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، المحكمة العليا ، عدد خاص ، الجزء الثالث ، قسم الوثائق و المستندات ، الجزائر ، 2010 ، ص 25 .

- (32) التعلیمة رقم (003) ، ص 05
- (33) أحمد خالدي ، المرجع السابق ، ص 376 .
- (34) التعلیمة رقم (003) ، ص 06
- (35) المرجع نفسه ص 07.
- (36) المادة التاسعة من القانون 02/07 السالف الذكر
- (37) حسب كتيب تقنیات التحقیق العقاري و الذي نص على أهم المخططات التي يجب على المحقق العقاري الإطلاع عليها (مخطط البلدية و محضر وضع معالم الحدود و الموجود على مستوى المجلس الشعبي البلدي ، و مخطط أقسام البلدية ، مخططات الطرق و الأزقة ، مخططات الغابات و أملاك الدولة و الأراضي المسماة عرش و مخططات المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية انظر التعلیمة رقم (003) ، المرجع سابق ص (07)
- (38) التعلیمة رقم (003) ، ص 08 .
- (39) محمودي عبد العزيز ، المرجع سابق ، ص 273 .
- (40) المادة 11 من القانون 02/07 السابق الذكر .
- (41) حمة مرامية "دور آلية التحقیق العقاري في تفعيل الترقية العقارية" ، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق ، المنظم يومي 28/27 فيفري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2012 ، ص 08
- (42) المادة 19 من المرسوم 147/08 السابق الذكر.
- (43) كالمعلومات المتعلقة بهوية صاحب الطلب و هوية الشهود ، تاريخ لصق المحضر المؤقت ، و ذكر معلومات عن حالة غياب الاعتراضات أو رفضها ، المعلومات الخاصة برأي المصالح المعنية (أملاك الدولة ، البلدية ، الشؤون الدينية...الخ).
- (44) احمد خالدي، المرجع السابق، ص 377
- (45) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 246
- (46) انظر نص المادة 15 من القانون 02/07 السابق الذكر
- (47) العريض أمين ، المرجع السابق ، ص 11
- (48) المادة 17 من القانون 02/07 السالف الذكر
- (49) كتيب تقنیات التحقیق العقاري ، المرجع السابق ، ص 60