
قائمة المختصرات :

ق.اج.م.ا : قانون الاجراءات المدنية و الادارية

ص.ص : من الصفحة الى الصفحة

ص: الصفحة

ط: الطبعة

د.ط : دون طبعة

د.ب.ن : دون بلد النشر

د.س.ن : دون سنة النشر

ج.ر: الجريدة الرسمية

ف: الفقرة

ق.م.ج : القانون المدني الجزائري

شكر و عرفان :

احمد الله تعالى على توفيقه لإتمام هذه المذكرة و نتقدم بخالص الشكر و التقدير و الاحترام الى استاذنا و مشرفنا الفاضل " محمد كنازة " الذي لم يبخل علينا بنصائحه و توجيهاته القيمة، و لما ابداه من صبر و رحابة صدر في كل مرة استقبلنا فيها، جزاه الله عنا الف خير جزاء لدعمه لنا طيلة فترة البحث العلمي و الى كل الاساتذة الذين اناروا لنا درب العلم و ساندونا في مشوارنا.

و نطلب من الله عز و جل ان يجعل لنا صدقة جارية من عملنا هذا.

مقدمة

يعد العقار القاعدة الاساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لأي بلد، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من اجل المحافظة عليه و ترقيته سواء كانت ملكية عامة او خاصة و هذا يتضح من خلال الكم الهائل من القوانين التي تنظم الملكية العقارية.

فالملكية العقارية تعتبر حقا من الحقوق الاساسية التي حضيت باهتمام جل التشريعات التي سعت من اجل تنظيمها، و ضبطها لكونها ترتبط ارتباطا وثيقا بالنظام الاقتصادي السائد في اي بلد، و نظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر افرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب و عدم الانسجام و التناقض مما انجر عنه الكثير من الصعوبات لإثبات الملكية و اصلها في غالب الاحيان فهذا يحوز في ملك الدولة و الاخر لا يملك سند او سنده باطل في نظر القانون و هذا ناتج عن الفوضى العارمة الموروثة منذ الاستقلال، اذ كانت تتميز بغياب سندات الملكية للأكثر من ثلث العقارات، بالنسبة للأموال العقارية الخاصة، من جهة و من جهة اخرى و ان وجدت هذه العقود بمختلف أنواعها اتسمت في غالبيتها بالسطحية و انعدام الدقة في تعيين العقارات لأنها كانت مقيدة بنظام اشهار عقاري شخصي، تنقصه الدقة و المصادقية.

من هنا بادرت الدولة الجزائرية بإصدار الامر 62-157 المؤرخ في 31-12-1962، الذي اقر العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية لقد كان منتظر غداة الاستقلال من الدولة ان تبادر الى وضع قوانين فعالة و نصوص تنظيمية تضع حدا للنتائج السلبية للفترة الاستعمارية، و ضبط سندات الملكية دون الاكتفاء بتمديد التشريعات الفرنسية للمرحلة الانتقالية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري إلا انه على العكس من ذلك لم تسمح تدابير حماية و تسيير الاملاك العقارية الشاغرة او بنود الامر 70-91

المؤرخ في 15-12-1970، المنظم لمهنة التوثيق من تغيير الوضعية السيئة للأموال العقارية و بالتحديد مسألة غموض و انعدام سندات الملكية العقارية الخاصة.

1. و برغم احكام المادة 12 من قانون التوثيق 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 و ما كرسته من شكلية في المعاملات العقارية لتأسيس القاعدة الرسمية التي سيعتمد عليها بصفة اساسية في تأسيس نظام الشهر العيني الذي سيعلن عنه لاحقا.

و قد تبنت الجزائر مبادئ نظام السجل العيني منذ بداية السبعينيات عندما طبقت سياسة تأميم الاراضي الفلاحية في اطار قانون الثورة الزراعية، الذي نصت احكامه على بعض مبادئ نظام السجل العيني، و قد كان ممهدا لإصدار قانون السجل العقاري 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي و تأسيس السجل العقاري و لقد عملت الادارة التشريعية على التقريب بين القانون المدني و السجل العقاري بإحداث اليات و ايجاد وسائل قانونية غير مباشرة تعمل بالموازاة مع مسح الاراضي و السجل العقاري تمثلت في سن اجراء لإثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة للاعتراف بالملكية الذي تضمنه المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 و اجراءات اعداد شهادة الحياة و تسليمها بموجب المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991، غير ان هذه الاليات بالرغم من تكريسها في الواقع فإنها لم تتمكن من الوصول الى التطهير العقاري الحقيقي و الشامل لأنها بقيت عاجزة عن كشف عيوب العقارات و تصفيتها.

و من هنا بدا التفكير في ايجاد الية جديدة موازية تعمل على مساعدة مسح الاراضي العام في بلوغ أهدافه فقام المشرع بإصدار القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية بواسطة التحقيق العقاري الذي يدرج ضمن المسح الاختياري، و يطبق على العقارات التي لم يشملها المسح الإجباري وهو اجراء ميداني

ينصب على العقارات الغير ممسوحة من نوع ملك خاص، و كذلك العقارات التي لا يحوز اصحابها سندات ملكية، بما فيها العقارات التي يحوز اصحابها على سندات ملكية قبل 01-03-1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية، فهذا الاجراء الذي جاء به القانون 02-07 يضمن معاينة الملكية العقارية بتدخل من المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا بدلا من الموثق اثناء اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف لذلك فان هذا القانون يعتبر الالهة لتسليم سندات الملكية الخاصة الغير ممسوحة فقد جاء لسد الثغرات و النقائص الملحوظة في المجال العقاري.

اهمية البحث :

كانت دراستنا معمقة لإجراء التحقيق العقاري على ضوء القانون 02-07، و الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري لتطهير و حماية الملكية العقارية، حيث انصبت دراستنا على التعريف بالإجراء و تمييزه عن الاصل العام و هو المسح العام للأراضي و وشروطه و أهدافه و نطاق تطبيقه، اضافة الى دراستنا الاجراءات بشكل معمق و التطرق الى المنازعات الناجمة عن اجراء التحقيق العقاري و ذلك استنادا الى النصوص القانونية.

دوافع اختيار الموضوع :

تتمثل في العديد من الاسباب نقسمها الى :

- الدوافع الشخصية :

و هي تلك الرغبة و حب الاستطلاع في مجال او اطار الملكية العقارية الخاصة و كيفية تطهيرها و حمايتها عن طريق الية التحقيق العقاري الجزئي.

- الدوافع الموضوعية :

و تتمثل في مشكلة اثبات و تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري جزئي.

الإشكالية :

- الى اي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري الجزئي ...

المنهج المتبع:

و للإجابة عن الإشكالية أعلاه قد اعتمدنا في دراستنا لهذه الموضوع المنهج التحليلي الوصفي و ذلك من خلال تحليل نصوص المواد المتعلقة بالتحقيق العقاري الجزئي، و الوصفي لوصف الاجراءات الميدانية.

الهدف من الدراسة :

الهدف من دراستنا لهذا الموضوع هو محاولة تسليط الضوء على الية التحقيق العقاري الجزئي، و التطرق لمختلف اجراءاتها و المنازعات الناجمة عن هذا الإجراء و لمساعدة الاشخاص من حماية ملكيتهم العقارية الخاصة، كشف المستجدات المرتبطة بموضوعنا قدر ما استطعنا.

الدراسات السابقة :

من خلال عملية البحث في المكتبات و شبكة الإنترنت وجدنا ان هناك من الباحثين من سبقنا و قام بالبحث في البعض من اجزاء هذا الموضوع نذكر منهم مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق بعنوان اليات تطهير

الملكية العقارية الخاصة لطالب شربالي مواز و بعض المداخلات و المقالات
المذكورة في قائمة المراجع.

صعوبات البحث :

كما نعلم ان اي بحث علمي، قد يتعرض صاحبه الى جملة من الصعوبات و قد
كانت اهمها تتمثل في قلة المراجع خاصة المتعلقة بالمنازعات الناجمة عن
التحقيق العقاري الجزئي، و ايضا قلة المراجع باللغة الفرنسية.

خطة البحث :

لقد وضعنا خطة متكونة من فصلين حيث تناولنا في الفصل الاول تحديد الطبيعة
القانونية لعملية التحقيق العقاري الجزئي، و هذا من خلال مبحثين اذ خصصنا
المبحث الاول لمفهوم التحقيق العقاري الجزئي، و المبحث الثاني الى نطاق
تطبيق التحقيق العقاري الجزئي.
اما الفصل الثاني فتناولنا فيه اجراءات التحقيق العقاري الجزئي و المنازعات
الناجمة عنه، و ذلك من خلال مبحثين الاول بعنوان اجراءات التحقيق العقاري
الجزئي، و الثاني بعنوان منازعات التحقيق العقاري الجزئي.