

تعتبر عملية معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري بموجب القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مسألة جوازية بمقتضاها يجوز لكل حائز دون سند لم يشمل عملية المسح العام للأراضي وكذلك العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية أو التي أعدت بشأنها ملكية قبل الفاتح من مارس 1961م، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤولي مصالح الحفظ العقاري، وتكون هذه الإجراءات من طالب حق الملكية ويمكن إتباع هذا الإجراء سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة العمومية.

وتتضمن هذه العملية مجموعة من الإجراءات، المتمثلة في الإجراءات التحضيرية في بادئ الأمر، بعدها الإجراءات الميدانية، وتليها الإجراءات الختامية، وهذه الإجراءات قد تتجم عنها منازعات وهذا ما قد سنوضحه في هذا الفصل من خلال مبحثين

المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري الجزئي، وفيه ثلاث مطالب:

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية

المطلب الثالث: الإجراءات الختامية

المبحث الثاني: منازعات التحقيق العقاري الجزئي. ويضم:

المطلب الأول: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري الجزئي.

المطلب الثاني: الجهات المختصة بالفصل في منازعات التحقيق العقاري الجزئي.

المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري الجزئي

من خلال إستقرائنا لأحكام القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 147-08، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، نجد أن المشرع الجزائري يشترط مجموعة من الإجراءات التي تتم بناء على المعaine الميدانية، وإجراءات أولية تتم أمام مديريةية الحفظ العقاري، وتتمثل في توجيه الطلب إلى الجهات المعنية، وذلك تقاديا للإعتراضات التي قد تنجم عن التحقيق العقاري وتسويتها عن طريق الصلح إن أمكن. لذلك سنتطرق إلى الإجراءات في ثلاث مطالب وكل مطلب سيحتوي على جملة من الفروع.

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية التحقيق العقاري الجزئي

قبل التطرق إلى مرحلة طلب التحقيق والإجراءات التي تليه، هناك بعض القواعد العامة التحضيرية لابد من الوقوف عليها.

الفرع الأول: تحريك عملية التحقيق العقاري الجزئي

أجاز المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي كان أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، أن يطالب بفتح تحقيق عقاري لمعaine حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته¹، ويتم تحريك إجراء التحقيق العقاري الجزئي من خلال صورتين: هما إجراء التحقيق العقاري الجزئي الفردي وآخر جماعي.

أولاً: إجراء التحقيق العقاري الفردي

يمكن لكل شخص أن يطالب بفتح تحقيق عقاري بصفة فردية، وفي أي وقت وذلك عن طريق طلب يقدمه إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، أي الذي يكون في دائرة إختصاصه محل العقار موضوع الطلب.

ويتضمن هذا الأخير مجموعة من البيانات مرفق بمجموعة من الوثائق حددها

المرسوم التنفيذي 147-08² والتي تتمثل في:

¹-أنظر المادة 4 من القانون 07-02، السابق ذكره.

²- أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، السابق ذكره.

- الإسم واللقب وإسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا أو مالكا فرديا، أو مالكا في الشروع.

- كل الأعباء أو الإرتفاقات الإيجابية السلبية التي تنقل العقار محل التحقيق حسب الطلب ويرفق الطلب بما يلي:

❖ مخطط طبوغرافي للعقار وتلحق به بطاقة وضعية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.

❖ كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها بعد ذلك تسجل الطلبات الملتزمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، حسب التسلسل الزمني المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية.¹

ويختلف طلب فتح التحقيق بصفة فردية، من حيث الإجراءات والوثائق المطلوبة، وهذا يتوقف عن نوع الإجراء، سواء كان إجراء فردي يهدف إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري من شخص ليس له سند ملكية أصلا أو من شخص يحوز سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961.²

أ- الإجراء الفردي لإفتتاح التحقيق العقاري للمالك بدون سند أصلا:

يعتبر الإجراء الفردي لإفتتاح التحقيق العقاري للمالك بدون سند، المنطلق الوحيد لتكريس التقادم المكسب المقرر في المواد 827 و 828 من القانون المدني، ولهذا يجوز لكل من يملك عقار من نوع الملك الخاص لم يخضع لأحكام الأمر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أن يبادر بإجراء تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته العقارية وتسليمه سند قانوني يثبت العقار محل الحياة القانونية، وطبقا لذلك يجوز طلب فتح تحقيق عقاري أمام المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، وهذا بهدف إجراء المعاينة المادية والقانونية للعقار، ويستدعي هذا تعيين محقق عقاري من سلك

¹- التعليمات 003، السابقة الذكر.

²- القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

مفتشي أملاك الدولة بموجب مقرر تعيين للقيام بالمهام المسندة إليه، والمتمثلة أساسا في التحقيق والتحري عن العقار محل المعاينة.

لهذا يتبين على صاحب الطلب تقديم كل الوثائق والشهادات المكتوبة التي تثبت واقعة الحيازة القانونية كما يمكن للمحقق العقاري، ووفقا للمادة 10 الفقرة 02 من القانون 07-10¹، الإستماع إلى الملاك أو الحائزين المجاورين أو أي شخص له حق يدعيه على العقار محل التحقيق، وهذا بهدف المحافظة على حقوق الغير².

ولهذا وبعد الإنتهاء من التحريات الأولية، يقوم المحقق بتحرير محضر مؤقت يتضمن نتائج التحريات والتحقيقات الأولية، بحيث يتم إعلان الجمهور عن طريق الإلصاق بمقر مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا وكذا مقر البلدية، كما يمكن إجراء النشر عن طريق الجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة وهذا على نفقة صاحب الطلب.

ب- الإجراء الفردي لإفتتاح التحقيق العقاري بسند محرر قبل 1961/03/01:

لقد سبق وإن أشرنا إلى أن السندات المحررة قبل مارس 1961 أصبحت لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقار، وهذا لكونها حررت في ظل نظام الشهر الشخصي، الذي لم يراع الخصائص الفنية في تحرير المعاملات العقارية، خصوصا التي كانت تتم بين المسلمين أمام قضاة المحاكم الشرعية، ولهذا فالمادتين 02 و 04 من القانون 07-10³، أجازت لكل شخص طبيعي أو معنوي حامل لسند محرر قبل 1961/03/01 المبادرة إلى تقديم طلب أمام المدير الولائي للحفظ العقاري بخصوص السند الذي فقد حدثته، إضافة لذلك فالعقود المحررة قبل 1961/03/01 حتى وإن كانت محررة أمام مكاتب التوثيق العمومية وهي خاضعة للشهر العقاري، فإن حالة الشيوخ تقتضي بمعاينة عدة أجيال على نفس العقار دون إنهاء حالة الشيوخ، أو إجراء قسمة مهيأة مكانية دون إفراغها في شكل رسمي وتكريسها من الناحية القانونية⁴، ولهذا فالإجراء الفردي المتعلق بالسندات المحررة قبل 1961/03/01، يقضي من المحقق العقاري فحص هذه السندات والتأكد من

1 - أنظر المادة 10 الفقرة 02 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

2 - عيد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 269.

3 - أنظر المادتين 2، 4 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

4-التعليمية 003، السابق ذكره.

المعلومات المدرجة فيها وإسقاطها على الواقع رفقة المهندس الخبير العقاري وبحضور الملاك المجاورين لإبداء ملاحظاتهم¹، لأن السندات قد تكون لها المواصفات الصحيحة، لكن لا يوجد دليل على أنها تتعلق بالعقار محل المعاينة، أو أن المساحة المدرجة في المخطط المرفق بالملف تفوق المساحة المدرجة في السند المحرر قبل 1961/03/01، كما يمكن أيضا أن يكون التحقيق يتعلق بحالة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع².

ثانيا: إجراء التحقيق العقاري الجماعي.

في حالة فتح عملية التحقيق العقاري الجماعي يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 7 من القانون رقم 07-02³، المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية، ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني الذي يدعى في صلب النص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري ملف يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 3 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية، يكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات⁴. ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته، ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقها، إذ تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 08-147⁵ في هذا الشأن على أن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخا منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية والمديرين الولائيين كما سبق الذكر، إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية،

¹ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 270.

² - التعلية 003، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 7 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

⁴ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، سبتمبر 2007، ص 42

⁵ - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعاراً بالإستلام إلى كل من المديريات الولائية، ولرؤساء الدوائر المعنية، ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لإنقضاء مهلة التعليق، وطبقاً للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد إستلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة 107¹ من المرسوم التنفيذي.

الفرع الثاني: الجهة المختصة بإجراء عملية التحقيق العقاري الجزئي ومضمونه.

أولاً: المكلف بالتحقيق العقاري الجزئي .

يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، حيث يقوم هذا الأخير في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية بإصدار مقرر فتح التحقيق العقاري يحتوي على البيانات التالية:

- ❖ إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري
- ❖ موضوع مهمة المحقق العقاري
- ❖ تاريخ التنقل إلى عين المكان والذي لا يجب أن يتعدى شهراً واحداً من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري

❖ إسم ولقب وإسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات

❖ تعيين العقار أو العقارات المعنية

وبهذا الشكل فإن المشرع الجزائري قد حصر مهنة التحقيق العقاري في هيئة إدارية رسمية دون سواها، حيث يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته، كما يقوم بجميع التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير، ليحرر بعدها محضراً مؤقتاً ومسبب بشكل قانوني يتضمن نتائج

¹ - أنظر المادتين 7 و9 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه¹، وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر البلدية موقع العقار وهذا خلال (08) أيام على الأكثر، من تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك بقصد تقديم إحتجاجات وإعتراضات محتملة².

من هنا نقول أن مهمة المحقق تبدأ بمجرد تبليغه مقرر فتح التحقيق، وعليه أن يسهر على التطبيق الصارم للتدابير القانونية والنصوص التنظيمية ذات الصلة، و إنطلاقاً من الوقت الذي يعين فيه المحقق والذي يبلغ له المقرر، يضطلع بالمهمة ويصبح محمياً بموجب القانون، وتتمثل أهم مرحلة في مراحل التحقيق العقاري في الإجتماع في عين المكان والتصرف على الحدود وسماع الملتمس والشهود والجيران بصورة علنية وحضورية، ويجب أن يكون المحقق منتبهاً وملاحظاً، وتنتهي مهمة المحقق حين إتخاذ مقرر الترقيم³، ضف لذلك فإن المحقق العقاري ولحساسية منصبه ومهمته يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الكفاءات المتصلة بالميادين التالية:

- ❖ **الدراية:** تحصيل مجموعة من المعارف
 - ❖ **المهارة:** القدرة على أداء بعض الأنشطة
 - ❖ **حسن السلوك:** مجموعة من السلوكيات المطلوبة لممارسة المهنة
- وعليه أن يتلقى تكويناً تقنياً أولياً، في فن علم الخرائط من أجل أن يتعلم كيف تقرأ المخططات، وكيفية تحديد موقع العقار على مخطط، وأين يقع بالنسبة لمخطط آخر، فهم الرسم البياني، ومفهوم المقياس النسبي وإستعمال الرموز الاتفاقية⁴.

1- أنظر المادة 10 من القانون رقم 07-02، السابق لذكره.

2- أنظر المادة 12 فقرة 02 المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره.

3- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص45.

4- نفس المرجع، ص64 و 68.

ثانياً: مضمون إجراء التحقيق العقاري الجزئي.

يحتوي التحقيق العقاري الجزئي على مجموعة من المعطيات والبيانات أشارت إليها المادة 5 من القانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وتتمثل هذه البيانات في:

- ❖ معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت

- ❖ تحديد المساحة ووضع معالم الحدود

- ❖ تعيين المحتوى المادي

- ❖ تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري¹

الفرع الثالث: سير الإجراءات المتبعة في التحقيق العقاري الجزئي الفردي والجماعي.
أولاً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.

يتم إفتتاح التحقيق العقاري بطلب من الحائز وفقاً لنص المادة 04 من القانون رقم 07-02، فلقد تم تحديد محتوى الطلب من خلال الوثائق³ المنصوص عليها في النص المادة 03 من المرسوم 08-147⁴، إذ يجب أن يبين فيه ما يلي: جميع المعلومات الخاصة بالمعني والصفة التي يتصف بها المعني، والأعباء والإرتفاقات الإيجابية أو

1- أنظر المادة 5 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

2- أنظر المادة 4 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

3- تتمثل هذه الوثائق: مخطط طوبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها فيما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقييمه وأسماء المجاورين، وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها، وعليه يتعين أن يكون هذا الطلب مرفقاً بمايلي:

- السندات المتعلقة بالشخص: مستخلص عقد ميلاد الطالب لتحديد هويته وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي) نسخة مصورة من بطاقة التعريف الوطني لمعرفة جنسية الملتمس وموطنه، الصفة التي يتصرف بها الملتمس، الفريضة في حالة التركة.

- السندات المتعلقة بالعقار: مخطط طوبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري، كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري، الإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية والسلبية الوقفة على العقار وهوية المستفيدين منها.

- السندات التي تثبت العلاقة بين الشخص والعقار: يمكن إحضار كافة الوثائق لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية (عقد عرفي، سند غير دقيق، شهادة الحياة، عقد محرر أمام القاضي).

4 - أنظر المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

السلبية التي قد تتقل العقار محل التحقيق، كما أنه يرفع هذا الطلب بمخطط طوبوغرافي نلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري، ويتم ذلك على نفقة صاحب الطلب ويوجه الطلب المحرر في استمارة نموذجية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، فيتم بعد ذلك تسجيل الطلب المودع مباشرة من طرف صاحب الطلب في سجل إيداع الطلبات سواء الخاصة بالإجراء الفردي¹ أو الجماعي²، ويسلم للمعني وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع بدقة.

ثانياً: مقرر فتح التحقيق العقاري

عند إيداع الطلب³ وإستلامه من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، يقوم هذا الأخير بدراسته، إذ يتأكد من صحة الوثائق المقدمة وبعدها يتحقق من الصفة التي يعترف بها صاحب الطلب (حائز، مالك فردي....) كما يتعين أن يتأكد أن العقار المعني ليس محل أشغال مسح الأراضي في حالة قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري⁴، في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلام الطلب⁵.

يرسل بعدها مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لإصااقه بمقر البلدية لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، وفي حالة عدم قبول الطلب يبلغ المعني بالأمر بذلك بموجب مذكرة رفض⁶ ويسري في حقه أجل تقديم الإحتجاجات والطعون ويتم فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية بمقتضى قرار من الوالي أو بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي كما سبق وأن تطرقنا إليه بعد أخذ رأي المدير الولائي للحفظ العقاري والجهات المختصة ويتضمن قرار الوالي البيانات السابقة الذكر، ويصدر مدير الحفظ العقاري عند تلقيه طلبات فتح التحقيق العقاري مقرر تعيين محقق عقاري. يتضمن بالإضافة إلى البيانات الواردة في مقرر فتح التحقيق

1- أنظر الملحق، رقم 02.

2- أنظر الملحق، رقم 03.

3 - أنظر الملحق، رقم 01.

4- أنظر الملحق، رقم 04.

5- أنظر الملحق، رقم 05.

6- أنظر الملحق، رقم 06.

العقاري الجماعي¹، يتم إعلان المحقق العقاري بمقرر التعيين لأداء المهمة المسندة إليه، إذ يقوم هذا الأخير فور إبلاغه بالانتقال إلى الأماكن المحددة لمعاينة حق الملكية².

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية التحقيق العقاري الجزئي

يقوم المحقق العقاري بالتنقل إلى عين المكان في التاريخ المحدد له في مقرر فتح التحقيق والذي لا يتعدى شهر واحد ابتداء من تاريخ إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري، ولدى وصوله إلى العقار يقدم نفسه ويشرح المهمة التي كلف بها³.

الفرع الأول: التأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق.

وفي هذه المرحلة يعمل على التأكد من هوية الأشخاص الحاضرين في التحقيق إذ يقوم بتسجيل أسمائهم وألقابهم (المعنيين بالتحقيق)، الجيران، المعترضين إن وجدوا ويكون حضور المعني بالطلب والجار المعني بالحدود إلزاميا في الأماكن، وإلا فإن المحقق لا يباشر التحقيق ويكون حضور المهندس الخبير العقاري كملاحظ ورجل خبير في عملية ضبط الحدود، ويسجل المحقق العقاري مختلف الحوادث العارضة في العملية وأقوال وتصريحات الأطراف المتدخلة فيها و يقوم بالتحقيق فيها⁴.

الفرع الثاني: معاينة العقار

بعد تلقي المحقق التصريحات يقوم بمعاينة العقار والتعرف عليه بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب ويعمل على تحديد الحدود ووضع المعالم على أساس التصريحات المقدمة من صاحب الطلب والشاغلين المجاورين، كما يتحقق من مطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع، ومن محتواه المادي وكذا الإرتفاقات الإيجابية والسلبية إن وجدت، كما يتم تحديد نوع الملكية هل هي على الشيوع؟ أم فردية؟ ويكون المحقق أما بصدد معاينة أملاك ليس لها سندات ففي هذه الحالة يقوم بتسجيل وقائع الحيازة التي صرح بها صاحب الطلب والتحقق منها⁵.

1 - القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

3- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

4- التعليم 003، السابق ذكره.

5- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

الفرع الثالث: التأكد من وقائع الحيابة

يقوم المحقق بمعاينة وقائع الحيابة على العقار وجمع المعلومات والبحث عن الظروف التي سمحت للمعني بممارسة الحيابة على العقار، فعليه أن يطرح الأسئلة على الجيران والأشخاص الحاضرين، وعليه أن يتأكد من قانونية الحيابة وذلك بتأكد من توفر عناصره، وشروط الحيابة، ويجب مراقبة تصرفات الحائز التي يجب أن تكون كتصرفات المالك الحقيقي¹، ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية. وجمع المعلومات حول صاحب الطلب والتأكد لاسيما أن الطلب لا يخفي محاولة التهرب الجبائي²، عن طريق التحقيق إذا تعلق الأمر بالحيابة الممارسة من قبله، كأن يشتري العقار بعقد عرفي من أجل تجنب التشريع الجبائي، والتحري كذلك يتم على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية بأن العقار محل التحقيق الكائن بدائرة إختصاصها غير تابع للأملك الوطنية، وتتم المطالبة بالمعلومات³ الضرورية من هذه المصالح ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري لولائي، وتكون هذه الجهات ملزمة بالرد على طلب المدير لولائي للحفظ العقاري⁴، وبعد إنهاء المحقق عملية المعاينة، يقوم بتدوين المعلومات المتحصل عليها على بطاقة تحقيق عقاري معدة خصيصا لهذا الغرض⁵.

المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعملية التحقيق العقاري الجزئي

بعد الإنتهاء من عمليتي التحقيق العقاري الجزئي السابقتين والمتمثلة في الإجراءات التحضيرية لهذه العملية والتي تتم إما بصفة فردية أو جماعية كما سبق التطرق إليها وكذلك الإجراء التالي وهو الإجراء الميداني حيث يتم فيه عملية التأكد من هوية الأشخاص والعقار لتأتي بعد ذلك الإجراءات الختامية والتي يكون فيها تحرير المحضر

1 - مذكرة رقم 5369، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، لتطبيق أحكام القانون رقم 07-02، المؤرخ

في 2007/02/27 لاثبات الحيابة، المؤرخ في 2010/07/13.

2- التعليمات 003، السابق ذكره.

3 - أنظر الملحق رقم 09.

4- التعليمات رقم 10834، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، المؤرخة في 2011/11/02، المتعلقة بالرد

على طلب المعلومات بشأن عمليات التحقيق العقاري الموجهة الى إدارة أملاك الدولة.

5- أنظر الملحق رقم 10.

المؤقت مع تقديم الإحتجاجات والإعتراضات ومحاولة الصلح إذا ما تمت هذه العملية،
وتحرير المحضر النهائي لتخلص في الأخير لإصدار سند الملكية في آخر المطاف وقد
تم التطرق إلى ذلك في الفروع التالية.

الفرع الأول: تحرير محضر مؤقت لتحقيق العقاري

تعني نهاية العمليات الأولى للتحريات والتحقيق حسب نص المادة 10 من
القانون 07-02 والتي جاء نصها كما يلي: "يحرر محضرا مؤقتا مسببا قانونا يتضمن
نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور الاطلاع عليه"¹، ووفقا لنص المادة فإنه يتم
تحرير محضر مؤقت خلال 15 يوم من تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج
تحقيق والذي يعرض وجوبا في متناول الجمهور خلال 08 أيام من تاريخ تحرير الإفراغ
بالوسائل القانونية والإعلامية الممكنة بداية من نشر نتائج التحقيق بمديرية الحفظ العقاري
الولائية المختصة في البلدية الواقعة في دائرة إختصاصها العقار المعني بالتحقيق لمدة
30 يوم². وهذا ما تنص عليه المادة 12 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 08-147³،
والتي تنص على ما يلي: "يحرر المحقق العقاري محضر مؤقتا لتحقيق العقاري خلال
خمس عشرة (15) يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه
نتائج تحقيقه بما يمكن أن يتم نشر هذه النتائج بالخرائط الجهوية أو الوطنية المختصة
وعلى نفقة المستفيد. كما يمكن لأملاك الدولة والبلدية ومصالح الأوقاف المختصة
إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق الأولية."⁴

كذلك نص المادة 11 الفقرة 01 من القانون 07-02 على مايلي: "تقيد
الإعتراضات والإحتجاجات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا
الغرض لدي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي."⁵

أولا: الإحتجاجات و الإعتراضات

1- أنظر المادة 10 من القانون رقم 07-02 السابق ذكره.

2- لعريض أمين، المرجع السابق، ص 09.

3- أنظر المادة 12 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 07-148، السابق ذكره.

4- لعريض أمين، المرجع السابق، ص 10.

5- أنظر المادة 11 الفقرة 01 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

نصت عليه المادة 12 فقرة 2 و3 من المرسوم التنفيذي 08-147 على ما يلي:
"تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية 08 أيام على الأكثر، بعد تاريخ تحريره لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم إحتجاجات أو إعتراضات محتملة. تبدأ المدة المفتوحة للإحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوما بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت".¹

إن عملية الإعراف بالملكية عن طريق تحقيق العقاري يجب أن تراعي حماية حقوق الملاك والحائزين المجاورين والدولة والجماعات الإقليمية التابعة لها وحقوق الخواص، بما يفيد تلقي وتقييد كل الإحتجاجات والإعتراضات التي يبديها ذوي الشأن أثناء العملية، والتي يجب أن تقيّد في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وتعرض على الجمهور للإطلاع عليها وتبدأ المدة المفتوحة للإحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوم بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت.

وإذا قدمت إحتجاجات أو إعتراضات خاصة بالأطراف يحرر محضر، وفي حالة إذا جاءت عملية الصلح فاشلة ولم يتوصل الأطراف إلى الصلح يحرر أيضا محضر بعدم الصلح يبين من خلاله حسب موقف كل طرف وما قدمه من سندات ويسلم نسخة من المحضر لكل طرف²، وعليه يمكن أن تثار إحتجاجات أو إعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء والتي يمكن تقديمها خلال أجل 30 يوما يبدأ سيرانها 08 أيام بعد أجل لصق المحضر المؤقت وتدون هذه الإحتجاجات أو الإعتراضات بداية في سجل الشكاوى لعملية فردية³ أو جماعية⁴ مفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي وعلى المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح في أجل 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ أثار الإحتجاج أو الإعتراض وعند الإقتضاء وقبل إجراء محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بتتقل ثاني

¹ - أنظر المادة 12 الفقرتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

² - لعريض أمين، المرجع السابق، ص 10.

³ - أنظر الملحق ، رقم 02.

⁴ - أنظر الملحق ، رقم 03.

للميدان لدراسة الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقيته على حق عين على العقار المعني.¹

ثانيا: جلسة الصلح

طبقا للمادة 12 من القانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يمكن للمحقق العقاري تحديد جلسة صلح بين الأطراف لدراسة الإحتجاجات والإعتراضات المقدمة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين، أو المدعين بالحقوق العينية العقارية على العقار محل التحقيق وذلك في أجل ثمانية 08 أيام من تاريخ تقديمها، وتدرج نتائج محاولة المصالحة في محضر مؤرخ و ممضي من العون المحقق وأصحاب المصلحة²، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على أنه: "يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح فإن توصل الأطراف إلى الإتفاق يحرر محضر بذلك"³، قد يؤدي أثناء المحاولة الناجحة إلى إتفاق الأطراف على الوضع القانوني والمادي للعقار المعني بترقيم وهو يتمتع بالقوة الإلزامية ويخضع لإطلاع المدير الولائي للحفظ العقاري والذي على أساسه سيتم التحديد النهائي للعقارات المعنية بهذا الإجراء، في حالة وجود إحتجاجات أو إعتراضات أثناء سريان أجل الثلاثين يوم يحاول المحقق إجراء صلح بين الأطراف، وذلك بعقد جلسة صلح في غضون ثمانية 08 أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الإحتجاج أو الإعتراض⁴، وفق ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، على: "وإذا قدمت الإحتجاجات أو الإعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة صلح 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات، يقوم المحقق العقاري عند الإقتضاء بتنقل جديد إلى عين المكان."⁵

¹ - التعليلة رقم 003، السابق ذكره.

² - لعريض أمين المداخلة، المرجع السابق، ص 10.

³ - أنظر المادة 12 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

⁴ - التعليلة رقم 003، السابق ذكره.

⁵ - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره.

وينتقل المحقق إلى الأماكن ثانية عند الإقتضاء، حيث يرمي هذا الإنتقال إلى دراسة التظلمات أو الاعتراضات المحتملة المرفقة من المالكين أو الحائزين المجاورين، أوكل شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني وينتج عن حالة الصلح إحتمالين إما إتفاق الأطراف أو عدم إتفاقهم وبالتالي محاولة صلح ناجحة أو فاشلة.¹

أ- **محاولة الصلح الناجحة:** إذا توصل الأطراف إلى إتفاق، يعد المحقق العقاري محضر للصلح ويواصل باقي الإجراءات مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الإتفاق وذلك بتحرير المحضر النهائي.

ب- **محاولة صلح فاشلة:** إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر عدم الصلح² الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف يبين أن الإجراء موقّف، وللطرف الذي أثار الإحتجاج أو الإعتراض أجل شهرين من تاريخ تسليمه محضر عدم الصلح لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، ويرسل المحقق نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري يتأكد من إحتزام أجل الطلبات وإشهار دعاوى القضائية ويتم إشهار الدعوى القضائية خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية، وفي حالة عدم رفع الدعوى في الأجل المحددة يستمر التحقيق دون الأخذ بعين الإعتبار الإعتراضات والمنازعات المذكورة، يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة³ المنصوص عليها بموجب المادة 27 من الأمر رقم 74-75، والتي تقضي إلى فتح بطاقة بإسم الطالب أو المعني ويدوّن عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.⁴

بعد إشهار الدعوى وإعلان مدير الحفظ العقاري الولائي عند إبلاغه من طرف المحافظ العقاري الولائي بإشهار الدعوى القضائية، حيث يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بدوره بإعلام الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري الجزئي موقّف إلى

1- أنظر الملحق، رقم 11.

2 - أنظر الملحق رقم 12.

3-التعليمية رقم 003، السابق ذكره.

4-أنظر المادة 27 من الأمر رقم 74-75، السابق ذكره.

غاية ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية وفي حالة عدم الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلن أيضا الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري.¹

الفرع الثاني: إعداد وتحرير المحضر النهائي:

تنص المادة 13 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: "يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري تحرر عن طريق تنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه، وكذا كيفية ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري".²

إن إطلاع الجمهور وأصحاب الاعتراضات أن وجدت على محضر الترقيم المؤقت³ أشارت إليه المادة 10 الفقرة 403⁴ والتي تنتهي بإثبات حالة إنعدام الاعتراض، أو بفوات مواعيده أصلا، أو برفضه أمام الجهات القضائية المختصة إلى تحرير محضر نهائي⁵ تدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق ويتم ترتيب وإشهار الوثائق التي تمت أثناء التحقيق العقاري⁶، وذلك وفقا لأحكام المادة 13 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 08-147 بقولها: "في حالة ما إذا لم يكن أي احتجاج أو اعتراض يحرق المحقق العقاري محضر نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".⁷

إن إطلاع الجمهور وأصحاب الاعتراضات على محضر الترقيم والذي ينتهي بإثبات حالة إنعدام الاعتراض أو فوات مواعيده أو برفضه أمام الجهات القضائية المختصة إلى تحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار، يعد محضر بذلك يوقع عليه المحقق العقاري، وبعد بعد ذلك

1-التعليمية رقم 003، السابق ذكره.

2- أنظر المادة 13 من القانون رقم 02/07، السابق ذكره.

3 - أنظر الملحق ، رقم 16.

4 - أنظر المادة 10 الفقرة 3 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

5 - أنظر الملحق ، رقم 17.

6- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 331.

7- أنظر المادة 13 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 08-147، السابق ذكره.

المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه للمحقق العقاري.¹

أولاً: إعداد مقرر التقييم

إذا تبين لمدير الحفظ العقاري الولائي أن الشخص يمارس حيازة صحيحة طبقاً للقانون وتسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإنه يقوم بتحرير مقرر التقييم العقاري² الذي يكرس بصفة نهائية وهذاما نصت عليه المادة 14 من القانون 02-07، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على أن يتضمن هذا المقرر ما يلي:

- إسم المالك المعترف له (هويته، لقبه، نسبه، تاريخ ومكان ميلاده، موطنه، مهنته) وفي حالة الشيوخ مجمل الشركاء في الشيوخ.
- تعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل المهندس الخبير العقاري بحيث تعكس بصورة واضحة ومطابقة للوضعية العقارية الحالية.
- ينجز المهندس الخبير العقاري الملتزم منه العملية المطلوبة، ويعد محضر وضع المعالم، ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم ويرسل محضر وضع المعالم والمخطط الطبوغرافية المتمم إلى المحقق العقاري ويرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.³

وتنص المادة 16 الفقرتين 1 و 2 من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة وفق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بقولها: "يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، يعد اثر هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني".⁴

¹ - لعريض أمين، المرجع السابق، ص 11.

² - أنظر الملحق ، رقم 13.

³ - التعليم رقم 003، السابق ذكره.

⁴ - أنظر المادة 16 الفقرتين 01 و 02 من القانون رقم 02-07، السابق ذكره.

ونلاحظ أنه إذا كان المشرع قد أعطى بموجب الأمر 75-74، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة المعدة للعقار أو حق عيني عقاري، وكذا محاضر ووثائق المسح التي تؤدي من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي، وذلك بهدف ضبط كل تعديلات الوضعية المادية والقانونية العينية المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، فإن القانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، قد منح المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات الترقيم العقاري.

إن النتيجة الطبيعية لسلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً والصلاحيات الكاملة التي أعطيت له في هذا القانون، جعلت عملية تسليم سند الملكية من إختصاصه طالما أن بداية فتح تحقيق العقاري تتم على مستوى هذه الجهة طبقاً للمادة 04 الفقرة 03 من القانون 07-02¹ مع ضرورة أن يكون السند مطابقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-147²، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

ثانياً: إعداد مقرر رفض الترقيم

في حالة إذا لم يفض إجراء التحقيق العقاري الجزئي إلى نتيجة فإن مدير الحفظ العقاري ملزم بتسليم مقرر رفض الترقيم³، وعليه فإنه إذ أثبت من عملية تحرير التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب أنه لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على أساس التقادم وفقاً لأحكام القانون المدني، فإنه لا يعترف لأنه بأحقية على العقار محل التحقيق، بحيث يجب أن يكون هذا المقرر مسبباً و معللاً يتضمن رفض الترقيم العقاري، ثم يبلغ إلى صاحب الطلب في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق،

1- القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

2- المرسوم التنفيذي رقم، السابق ذكره.

3- أنظر الملحق رقم 14.

كما يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام المدير الولائي في حالة عملية التحقيق الجماعي¹. إن هذا القرار المتخذ قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة. وفي حالة إكتشاف ترقيم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم، ويرفع شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريير الدعوى العمومية² وفق ما نصت عليه المادة 18 من القانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بقولها: "في حالة إكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"³.

هذا النص فتح المجال لمدير الحفظ العقاري في رفع دعوى مدنية وأخرى جزائية وهذا من شأنه أن يضع حد لكل التصرفات والهفوات الغير قانونية ويسمى عدم الإستيلاء على العقارات بالإعتماد على التصريحات الكاذبة أو وثائق مزورة⁴.
الفرع الثالث: عملية إصدار وتسليم سند الملكية

تنص المادة 16 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم"⁵.

ووفقا لما جاء به النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، فإذا كان عقد الشهر يسلم من الموثق المختص

¹ - لعريض أمين، المرجع السابق، ص 12.

² - التعلية رقم 003، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

⁴ - غالبية قوسم، المرجع السابق، ص 11.

⁵ - أنظر المادة 16 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

إقليميا فإن النتيجة الطبيعية لسلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا والصلاحيات الكاملة التي أعطيت له في هذا القانون، جعلت عملية التحقيق العقاري تتم على مستوى هذه الجهة طبقا للمادة 04 الفقرة 03 من هذا القانون وتقتضي مراقبة كل التحريات والتحقيقات ودراسة الاعتراضات بمعرفة هذه الجهة.¹

كما تنص المادة 22 للمرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، على ما يلي: "يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة"² ويتم على مستوى مدير الحفظ العقاري لكل تحقيق عقاري متعلق بمسك ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق مع حفظ نسخة من سند الملكية المتضمنة تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري ويتم ترتيب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.³

وحسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، فإن سند الملكية يحتوي على مختلف الأجزاء التالية:

- الجزء الأول: يتم من خلاله تحديد المحافظة العقارية المختصة بإعداد لسند الملكية
- الجزء الثاني: يعين فيه المالك ويجمع المعلومات الشخصية المتعلقة به
- الجزء الثالث: يتم فيه تعيين العقار ويكون ذلك بالدينار الجزائري
- الجزء الرابع: خاصة بأعياء العقار
- الجزء الخامس: يتضمن إشهار المحافظة العقارية والمصادقة على سند الملكية.⁴

و بمناسبة هذا الإشهار وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشمول قبل الفاتح من مارس 1961 لكن فقد حدثته، يجب شطب الإجراءات المتخذ آنذاك وفي

1- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 332-333.

2- أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

3- لعريض أمين، المرجع السابق، ص 12.

4- أنظر الملحق رقم 15.

صورة ما إذا كان السند مشهورا بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي مختصة إقليميا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري للمعني قصد شطب اجراء أصل الملكية.

- إذا شهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله في الولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

وعليه وفق ما تقدم يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية يتضمن كافة البيانات الإلزامية ويرسله الى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي بدوره يقوم بتسليمه الى صاحب طلب التحقيق. أما في حالة ما إذا كان العقار المعني على الشيوخ، فإن سند الملكية يسلم لجميع المالكين في الشيوخ، مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ، ويكون محرر أمام المدير الولائي للحفظ العقاري أو مقابل وكالة معدة من قبل موثق، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ و يحزر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة.¹

أولاً: صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد وتسليم سند الملكية.

بعد إنتهاء المرحلة الأولى من التحقيق العقاري يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي تقديم وإصدار مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، ومن أجل ذلك يتولى على الخصوص العمليات التالية:

أ- **في حالة التحقيق الإيجابي:** إذا لم يسجل أي إعتراض ونتج 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، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق، حيث يصدر مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري ويكون بإسم المالك المعني للعقار، يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفقاً لمخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس

¹-التعليمة رقم 003، السابق ذكره.

العقاري، ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تقييده.¹ وفق ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، "إذا نتج على تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري"²

وطبقاً للمادتين 15 و 16 من القانون رقم 02-07³، أنه في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المتعلق بالتحقيق العقاري مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري بإسم المالك المعني للعقار محل التحقيق ويقوم بإرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ وذلك بشهر حقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في سجل عقاري ويعد سند الملكية الذي يرسله بدوره إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري بهدف تسليمه إلى المعني بالأمر.⁴

ب- حالة التحقيق الغير المجدي: بالرجوع إلى نص المادة 17 من القانون 02-07 إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة تسمح له بالحصول على حق الملكية، يعد بعد ذلك مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري يبلغ إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع الطلب، ومنه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية طبقاً للمادة 800⁵ وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية

1- حمة مريم مداخله بعنوان: (آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 10.

2- أنظر المادة 14 من القانون رقم 02-07، السابق ذكره.

3- أنظر المادتين 15 و 16 من القانون رقم 02-07، السابق ذكره.

4- عبد الغني حسونة، لبنى دنش، (إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية"، مجلة المنتدى القانوني)، العدد السادس، د ت ن ، ص 309.

5- أنظر المواد من 800 إلى 807 من القانون رقم 09-08، الورخ في 25-02-2008، يتضمن قانون الاجراءات الادارية و المدنية ، ج ر ، عدد 21 ، سنة 2008.

والإدارية خلال الآجال المقرر قانونا والمحددة في المادة 12 من القانون رقم 07-02¹.

كما نصت المادة 14 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على أن: "إذ نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات 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، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري". حيث يعد مسؤول مصالحي الحفظ العقاري الولائي مقراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر إبتداءً من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق العقاري².

ثانياً: صلاحيات المحافظ العقاري

إن مواد القانون رقم 07-02 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، قد منحت المحافظ العقاري سلطات في حدود معينة منها.

* ترقيم وشهر الحقوق المعاينة في إطار التحقيق العقاري

* إعداد سند الملكية الذي يعتبر مجرد تنفيذ المقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري

* إرسال سند الملكية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري من أجل تسليمه للمالك³.

ولقد نصت المادة 15 الفقرة 2 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على أنه: "يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ"، ومنه فإن عملية التنفيذ أوكلت للمحافظ العقاري الذي يقوم بإعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ

1- أنظر المادة 12 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

2- عبد الغني حسونة، لبنى دنش، المرجع السابق، ص 309.

3- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 281.

لمقرر التقييم العقاري، وذلك بعد أن يقوم بالتقييم العقاري وللمعني شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري، وذلك بالتأثير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وعلى أثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق وفقاً للمرسوم التنفيذي 08-147 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه لصاحب التحقيق، وذلك ما تقضي به المادة 16 من القانون 07-02¹.

ولقد نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بقولها: "يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر التقييم العقاري، وسند ملكية، يكون مطابقاً للنموذج الملحق بهذا المرسوم"².

حيث يتولى المحافظ العقاري تقييم العقارات وشهر الحقوق المعاينة حسب الآجال القانونية التي يجب إحترامها والتقيدها بها ولقد نصت المادة 16 الفقرة 02 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على ما يلي: "...بعد أثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله المحافظ العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني..."³

لما نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي: "يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة".

ولقد نصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، على ما يلي: "يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من

1- أنظر المادة 16 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

2- أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

3- أنظر المادة 16 الفقرة 02 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

مقرر رفض الترقيم العقاري، المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه. ترتب ملفات التحقيق حسب كل بلدية¹.

إن هذه المواد جاءت بصفة صريحة ومحددة لجميع الإجراءات المتبعة لصلاحيات المحافظ العقاري في عملية تسليم سند الملكية.

¹ - أنظر المادتين 22 و23 من المرسوم التنفيذي 08-147، السابق ذكره.

المبحث الثاني: منازعات التحقيق العقاري الجزئي والجهات المختصة بالفصل فيها
لقد أعطى القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في سندات الملكية أو في مقرر التقييم، فقد حاول المشرع معالجة النزاعات التي قد تثور عند تطبيق هذا القانون سواء أثناء سير التحقيق أو بعده، وذلك من خلال هذا القانون، والمرسوم التنفيذي له. لذلك سنتطرق في:

المطلب الأول: المنازعات الناتجة أثناء التحقيق العقاري الجزئي.

المطلب الثاني: الجهات المختصة بالفصل في منازعات التحقيق العقاري الجزئي.

المطلب الأول: المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري الجزئي

لقد عالج القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وكذا المرسوم التنفيذي 08-147، المنازعات التي قد تثور بشأن التحقيق العقاري وهذا أثناء سير عملية التحقيق أو بعده، مما يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها، فتناولنا في الفرع الأول المنازعات التي تثور أثناء التحقيق العقاري، والفرع الثاني المنازعات التي تثور بعد التحقيق.

الفرع الأول: المنازعات الناتجة أثناء سير التحقيق العقاري الجزئي

بعد تحرير المحضر المؤقت ويتم إعلانه للجمهور، عن طريق اللصق لكي يطلع عليه الجمهور وإثارة إحتجاجات وإعتراضات كل من له مصلحة في ذلك، يفتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، حيث يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح خلال ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الإعتراض أو الإحتجاج، وعند الإقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة من طرف الملاك والحائزين المجاورين، أو كل مُدَّعٍ آخر لأي حق عيني على العقار، يحرر المحقق العقاري إذا ما أدت محاولة الصلح إلى إتفاق بين الأطراف محضر للصلح¹، وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا للمادة

¹ - أنظر الملحق رقم 11.

13 من المرسوم التنفيذي 08-147¹، آخذاً بعين الاعتبار الإتفاق الذي أدى إلى الصلح، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، فإنه يحزر محضراً بعدم الصلح² يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبيناً فيه أن إجراء تحقيق العقار موقّف، وأن الطرف الذي قدم إحتجاجاً، له مدة شهران لرفع الدعوى القضائية أمام الجهات القضائية المختصة، طبقاً للمادة 12 من القانون 07-02، وفي حال إذا رفعت الدعوى القضائية، يتم إشهار العريضة الإفتتاحية خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147 وهي شهران، وينفذ المحافظ العقاري الإجراء في الحال، ويتم ذلك الإشهار بالتأثير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو منصوص في المادة 113 من المرسوم التنفيذي 76-63³ لا تفتح بطاقة شخصية بإسم صاحب الطلب، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار.

إذا تم شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب، بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية، وعلى العكس إذا لم تقدم عريضة إفتتاح الدعوى للإشهار في الأجل المذكور، يبلغ مدير الحفظ العقاري المعني بالأمر، وسيتم التحقيق العقاري طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-147⁴، دون أخذ الإحتجاجات والإعتراضات بعين الإعتبار، وتجدر الإشارة في هذا الصدد بأنه يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر، إذا إستلزم الأمر لمواصلة التحقيق، هذا مانصت عليه المادة 19 من نفس المرسوم⁵.

¹ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق ذكره.

² - أنظر الملحق رقم 12.

³ - المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر، عدد 30 سنة 1976.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

⁵ - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

الفرع الثاني: المنازعات الناتجة بعد نهاية عملية التحقيق العقاري الجزئي

بالرجوع إلى نص المادة 17 من القانون رقم 07-102، نجدتها نصت على ما يلي: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرراً مسبباً، يتضمن رفض الترقيم العقاري. يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً. يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه".

من هنا نلاحظ أن المادة أعلاه تتحدث عن المنازعات التي تثار بعد نهاية التحقيق العقاري، حيث أنه إذا لم تكن هناك نتيجة بعد التحقيق، فإن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يعد مقرراً مسبباً، يتضمن رفض الترقيم العقاري²، ويكون هذا الأخير قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المنصوص عليها قانوناً، ويبلغ مقرر الرفض إلى المعني بالأمر، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4.

وكذلك في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق ضرورية، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية حيث تنص المادة 18 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على ما يلي: "في حالة إكتشاف 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"³. من خلال المادة أعلاه يتضح لنا أنه نتيجة التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة، على مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، القيام بأمرين:

¹ - القانون رقم 07-02، السابق ذكره

² - أنظر الملحق رقم 14.

³ - القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

* رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري يطالب فيها بإلغاء التقييم العقاري للمعني تأسيساً على التزوير أو التصريح الكاذب.

* أما الأمر الثاني فيتمثل في إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية والتأسيس كطرف مدني على أن يقوم وكيل الجمهورية بتحريك الدعوى العمومية ضد صاحب الطلب المعني بتوجيه تهمة تقديم وثائق مزورة أو التصريح الكاذب.¹

المطلب الثاني: الجهات المختصة بالفصل في منازعات التحقيق العقاري الجزئي

منح القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الحق للملاك والحائزين المجاورين أو الدولة وجماعاتها الإقليمية، وكل مدعى آخر بحقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق بتقديم الإحتجاجات والإعتراضات، التي قد يترتب عنها منازعات قد تثار أثناء التحقيق أو بعده مما يستوجب عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة، طبقاً لمعايير موضوعية وشكلية حددت بالقواعد العامة أو إنطلاقاً لأحكام هذا القانون، والمرسوم التنفيذي 147-08، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ويجب التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون العام أو الخاص، حيث يتدخل القاضي الإداري أو القاضي العقاري بحسب كل حالة، كما يمكن أن يتدخل القاضي الجزائي إذا ما قدم الشكوى مدير الحفظ العقاري الولائي حسب ما نصت عليه المادة 18 من القانون 02-07.²

لذلك سنتناول في الفرع الأول المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري. والفرع الثاني المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري.

¹ - التعلية رقم 003، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 18 من القانون رقم 02-07، السابق ذكره.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

يختص القضاء الإداري بعدة منازعات متعلقة بالتحقيق العقاري، حيث يمكن لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً أن يرخص الترقيم العقاري إذا لم تؤدي نتائج التحقيق والمعاينة إلى نتيجة، كما أنه يمكن رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد وشهر هذا السند، كما يمكن أن ترفع دعوى من طرف المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري طبقاً للمادة 18 من القانون رقم 07-02¹، ويكون الإختصاص هنا للجهات القضائية الإدارية المختصة إقليمياً، ويمكن إجمال أهم هذه المنازعات فيما يلي:

أولاً: الدعوى الإدارية المرفوعة عند المدير الولائي للحفظ العقاري

سبق أن قلنا أنه إذا لم يفض التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري إلى نتيجة، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقرر رفض الترقيم، مسبباً ويبلغ إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي، أو للوالي عند الإجراء الجماعي، لمباشرة إجراءات التقاضي عن طريق رفع دعوى أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.²

حيث يجب أن تراعى جملة من الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء، وكذا شروطها الموضوعية، كما يجب أن يُبنى الإلغاء على أحد عيوب القرار الإداري، مع مراعاة أحكام المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، فإن دعوى إلغاء القرارات الإدارية في هذه الحالة إختصاص المحكمة الإدارية.

1 - أنظر المادة 18 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

2 - القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

3 - أنظر المادة 801 من القانون 08-09، على "تختص المحاكم الإدارية بالفصل في: 1- دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعوى التغييرية ودعوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح غير الممركزة الدولة على مستوى الولاية البلدية، والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية 2- دعوى القضاء الكامل، 3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة"

وفيما يخص الإختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية، أحالتنا المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى تطبيق المادة¹ 37 منه، والتي خولت الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، وعليه في هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي هو المحافظة العقارية الموجودة على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء الفردي أو الجماعي.

وقد صدر عن المحكمة الإدارية لولاية المدية، بتاريخ 2011/09/27، في القضية رقم 11/00284، بإلغاء مقرر فتح التحقيق العقاري الصادر عن مديرية الحفظ العقاري تحت رقم 37 والمؤرخ في 2010/01/31 لفائدة المدعى عليهم على القطعة الأرضية الكائنة بالمكان المسمى الخميس ببلدية سيدي نعمان وكل الآثار المترتبة عنه.

حيث أن هذه الدعوى رفعت من قبل البلدية ممثلة برئيس مجلسها الشعبي البلدي، تتعلق بإلغاء مقرر فتح تحقيق عقاري رقم 37 المؤرخ في 2010/01/31، والذي أنجز تبعا لطلب المدعين، وقد ثبت من مستندات الملف أن العقار موضوع مقرر فتح التحقيق العقاري ملكا للبلدية وفقا للقرار الإداري المتضمن دمج العقار في الإحتياجات العقارية البلدية المؤرخ في 1985/12/18 ويدخل ضمن الإحتياجات العقارية البلدية.

وعلاوة على ذلك لم يقدم المدعون ما يثبت حيازتهم للعقار المعني بمقرر فتح التحقيق العقاري، لذلك صدر عن المحكمة الإدارية الحكم بالإلغاء لمقرر فتح التحقيق العقاري، الذي كانت فيه مديرية الحفظ العقاري طرفا في الخصام ممثلة بمديرها، وبالتالي فإنه كذلك ترفع دعوى إلغاء مقرر فتح التحقيق العقاري عند مدير الحفظ العقاري الولائي أمام القضاء.

وفي قضية أخرى صدر عن المحكمة الإدارية لولاية المدية، بتاريخ 2011/09/27 قضية رقم 11/00286، بإلغاء كذلك مقرر فتح التحقيق العقاري الخاص بالمدعى عليه، والصادر عن مديرية الحفظ العقاري بتاريخ 2010/01/31 تحت رقم 2010/36 المتعلق بالقطعة الأرضية من القسم 29 الكائنة ببلدية سيدي نعمان وكل الآثار المترتبة عنه، حيث وبالرجوع إلى الملف فإن المدعية بلدية سيدي نعمان ممثلة برئيس مجلسها الشعبي البلدي أجرت للمدعي (ط ع) العقار محل الطلب للتحقيق بموجب

¹ - قانون رقم 08-09، السابق ذكره.

عقد إيجار مؤرخ في 10/12/1995 وعقد إيجار آخر في 1998، وهناك مداولة مؤرخة في 1995 تؤكد إيجار العقار محل التحقيق العقاري ومكوناته كما أن العقار يدخل ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية، وبالتالي فإن ملكية العقار محل طلب التحقيق العقاري من طرف المدعى عليه وهو ملك للبلدية وأن الأملاك العمومية الخاصة للبلدية هي من الأملاك الوطنية ولا يطبق عليها التحقيق العقاري، لذلك قضيت المحكمة الإدارية بولاية المدية بالإلغاء مقرر فتح التحقيق العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري.

ثانيا: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري.

تنص المادة 16 الفقرة 01 من القانون رقم 07-02¹ على أنه "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري" وعليه فإن عملية الشهر المنصوص عليها في هذا النص تؤدي إلى إعداد سند ملكية للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ففي حال وجود سند ملكية مشهر للغير، أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة، هنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ونوعيا، يطلب فيها التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري التي يرتكبها أثناء تأدية مهامه "دعوى المسؤولية الإدارية" باعتبار المحافظة العقارية مرفقا عموميا، وذلك في أجل سنة من تاريخ إكتشاف الخطأ، ويتقادم الحق في رفع الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.

كذلك يحق للدولة الرجوع على المحافظ العقاري في حال ارتكابه خطأ جسيم، طبقا لما نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم 75-74²، حيث جاء فيها ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى. وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

¹ - القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 23 من الأمر رقم 75-74، السابق ذكره.

ثالثاً: دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترخيم العقاري.

تنص المادة 18 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: "في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

من هنا نقول أنه في حالة إكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية، أو تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة رفع دعوى عمومية بناءً على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة¹، بحيث يقتضي إثبات هذه الوقائع الحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التزوير وإستعمال وثائق مزورة والإدلاء بتصريحات كاذبة،² ومن هنا يستند المحافظ العقاري على هذا الحكم القضائي الجزائي لرفع وتدعيم دعوى لإلغاء الترخيم العقاري.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

بطبيعة الحال فإن المحقق العقاري ينتقل إلى الميدان لمعينة الحيابة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب، مع ضرورة مراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين، ولقد نصت المادة 06 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 08-147³ على ذلك، ويمكن لهم تقديم الإحتجاجات والإعتراضات، ويمكن تصور موضوع النزاع الذي سيكون حول الحيابة، وذلك بالطعن في صفة الحائز أو بتخلف أحد الأركان، أو عدم تحقق مواصفاتها أو معيبة بأحد عيوب الحيابة.

فالدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من قبل المعارض المالك أو الحائز سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاضعاً للقانون الخاص، أمام الجهة القضائية المختصة أو المتمثلة في القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة إختصاصها العقار محل التحقيق، وذلك

1- القانون رقم 07-02 السابق ذكره.

2- التعليم 003 السابق ذكره.

3- أنظر المادة 06 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 08-147، السابق ذكره.

إستنادا للمادة 511 من القانون 08-109¹، حيث ترفع في أجل شهرين حسب نص المادة 12 الفقرة 03 من القانون 07-202²، إذ توقف هذه الدعوى إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك.

وفي هذا الصدد صدر عن المحكمة الإدارية لولاية المدية، بتاريخ 2011/12/06، في القضية رقم 11/00606، حيث أن النزاع القائم بين الأطراف أي المدعيين (ش أ) و(م م) والمدعي عليه السيد وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية المدية (ش ع) يدور حول ملكية العقار محل النزاع، فالدعوى استهدفت وقف إجراءات التحقيق بخصوص قطعة محل النزاع ببلدية سيدي نعمان ولاية المدية، حيث أنه بالرجوع إلى ملف القضية طلب المدعيين وقف إجراءات التحقيق، والمدعي عليه يطلب رفضها وهذا بناء على عدم التأسيس ولكن طلب المدعيين دون تأسيس، وهذا ثابت من الملف المقدم من طرفهم أن المحافظ العقاري قام بوقف إجراءات التحقيق، وقد تم تحرير محضر عدم الصلح بين الأطراف، ولجؤتهم إلى رفع دعوى وشهر العريضة، وهذا طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147³، ولقد رفضت المحكمة الدعوى أعلاه، لأن الفصل في الحيازة أو الملكية يكون أمام القضاء العادي تحديدا في قسمه العقاري. من هنا نقول أنه ترفع الدعوى قصد الطعن في أركان وشروط الحيازة ومدى توافر الشروط في الحائز المعني بطلب التحقيق العقاري، ويترتب على رفع هذه الدعوى أمام القاضي العقاري بدائرة اختصاص المحكمة التي يتواجد بها العقار محل إجراءات المعاينة عن طريق التحقيق العقاري، وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي⁴.

1- أنظر المادة 511 القانون 08-09، السابق ذكره.

2- أنظر المادة 12 الفقرة 03، قانون 07-02، السابق ذكره.

3- أنظر لمادة 16 المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

4- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 339.

خلاصة الفصل الثاني

وما يمكن إستخلاصه مما سبق أن إجراءات التحقيق العقاري الجزئي تكون بصفة جوازية أي إختيارية بطلب من المعني سواء كان هذا الطلب فردياً أو جماعياً، وإن هذه الإجراءات تكون بثلاث مراحل محددة كالتالي، إجراءات تحضيرية وتعتبر الإجراءات الأولية تكون بتقديم طلب إلى الجهات المعنية، ثم الإجراءات الميدانية حيث يقوم فيها المحقق العقاري بالتنقل إلى عين المكان المحدد في التاريخ المحدد، وإجراءات ختامية يكون فيها تسليم سند الملكية للمعني بالأمر بعد جملة من الإجراءات، وقد ينتج عن هذه الإجراءات منازعات قد يتم الفصل فيها أمام القضاء الإداري في دعوى مرفوعة ضد المدير الولائي، ودعوى موجهة ضد المحافظ العقاري، وأخرى أمام القضاء العقاري وترفع الدعوى من قبل المعارض المالك أو الحائز على أن يتم الفصل في هذه الدعاوى في الآجال المحددة قانوناً.