

مقدمة

يعد العقار القاعدة الأساسية في الحياة الإجتماعية والإقتصادية لأي بلد، لذا يحوز هذا المجال إهتمامًا كبيرًا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت ملكية عامة أو خاصة وهذا يتضح من خلال الكم الهائل من القوانين التي تنظم الملكية العقارية. فالملكية العقارية تعتبر حقا من الحقوق الأساسية التي حظيت بإهتمام جل التشريعات التي سعت من أجل تنظيمها، وضبطها لكونها ترتبط إرتباطا وثيقا بالنظام الإقتصادي السائد في أي بلد، ونظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم الإنسجام والتناقض مما إنجر عنه الكثير من الصعوبات لإثبات الملكية وأصلها في غالب الأحيان، فهذا يحوز في ملك الدولة والآخر لايملك سند أو سنده باطل في نظر القانون وهذا ناتج عن الفوضى العارمة الموروثة منذ الاستقلال، إذ كانت تتميز بغياب سندات الملكية للأكثر من ثلث العقارات، بالنسبة للأمالك العقارية الخاصة، من جهة ومن جهة أخرى وإن وجدت هذه العقود بمختلف أنواعها اتسمت في غالبيتها بالسطحية وإنعدام الدقة في تعيين العقارات لأنها كانت مقيدة بنظام إشهار عقاري شخصي، تنقصه الدقة والمصادقية.

من هنا قام المشرع الجزائري بإصدار الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31، الذي أقر العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية. لقد كان منتظر غداة الاستقلال من الدولة أن تبادر إلى وضع قوانين فعالة ونصوص تنظيمية تضع حدا للنتائج السلبية للفترة الاستعمارية، وضبط سندات الملكية دون الإكتفاء بتمديد التشريعات الفرنسية للمرحلة الانتقالية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري، إلا أنه على العكس من ذلك لم تسمح تدابير حماية وتسيير الأملاك العقارية الشاغرة أو بنود الأمر 70-91 المؤرخ في 1970/12/15، المنظم لمهنة التوثيق من تغيير الوضعية السيئة للأملاك العقارية وبالتحديد مسالة غموض وإنعدام سندات الملكية العقارية الخاصة.

وقد تبنى المشرع الجزائري السجل العيني منذ بداية السبعينيات عندما طبقت سياسة تأميم الأراضي الفلاحية في إطار قانون الثورة الزراعية، الذي نصت أحكامه على بعض مبادئ نظام السجل العيني، وقد كان ممهدا لإصدار قانون السجل العقاري 75-

مقدمة

74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ولقد عملت الإدارة التشريعية على التقريب بين القانون المدني والسجل العقاري بإحداث آليات وإيجاد وسائل قانونية غير مباشرة تعمل بالموازاة مع مسح الأراضي والسجل العقاري تمثلت في سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة للاعتراف بالملكية، الذي تضمنه المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 وإجراءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها بموجب المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27/07/1991، غير أن هذه الآليات بالرغم من تكريسها في الواقع فإنها لم تتمكن من الوصول إلى التطهير العقاري الحقيقي والشامل لأنها بقيت عاجزة عن كشف عيوب العقارات وتصفياتها.

بدأ التفكير في إيجاد آلية جديدة موازية تعمل على مساعدة مسح الأراضي 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، ويطبق على العقارات التي لم يشملها المسح الإلزامي وهو إجراء ميداني ينصب على العقارات الغير ممسوحة من نوع ملك خاص، وكذلك العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، بما فيها العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية قبل 01-03-1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية، فهذا الإجراء الذي جاء به القانون 07-02 يضمن معاينة الملكية العقارية بتدخل من المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليميا بدلا من الموثق أثناء إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف لذلك فان هذا القانون يعتبر الأهم لتسليم سندات الملكية الخاصة الغير ممسوحة فقد جاء لسد الثغرات والنقائص الملحوظة في المجال العقاري.

أهمية البحث

كانت دراستنا لإجراء التحقيق العقاري على ضوء القانون 07-02، والذي إعتد عليه المشرع الجزائري لتطهير وحماية الملكية العقارية، حيث إنصبت دراستنا على التعريف بالإجراء وتمييزه عن الأصل العام وهو المسح العام الأراضي وشروطه وأهدافه

مقدمة

ونطاق تطبيقه، إضافة إلى دراستنا للإجراءات بشكل معمق والتطرق إلى المنازعات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري وذلك إستنادا إلى النصوص القانونية.

دوافع إختيار الموضوع تتمثل في سببين:

- الدوافع الموضوعية

وتتمثل في مشكلة أن المسح العام للأراضي لم يستطع أن يغطي جميع الإقليم، و كان بطيء مما جعل المشرع يلجأ لوسائل بديلة.

- الدوافع الشخصية

وهي تلك الرغبة وحب الإستطلاع في مجال أو إطار الملكية العقارية الخاصة وكيفية تطهيرها وحمايتها عن طريق آلية التحقيق العقاري الجزئي.

الإشكالية: من خلال ما سبق نطرح التساؤل التالي:

- إلى أي مدى ساهمت إجراءات التحقيق العقاري الجزئي في ضبط الملكية العقارية في الجزائر، و تكملت إجراءات المسح العام للأراضي؟

المنهج المتبع:

وللإجابة عن الإشكالية أعلاه قد إعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع المنهج الوصفي والمنهج التحليلي وذلك من خلال وصف الإجراءات إضافة إلى تحليل نصوص المواد المتعلقة بالتحقيق العقاري الجزئي.

الهدف من الدراسة

الهدف من دراستنا لهذا الموضوع هو محاولة تسليط الضوء على آلية التحقيق العقاري الجزئي، والتطرق لمختلف إجراءاتها والمنازعات الناجمة عن هذا الإجراء ولمساعدة الأشخاص من حماية ملكيتهم العقارية الخاصة، كشف المستجدات المرتبطة بموضوعنا قدر ما إستطعنا.

الدراسات السابقة

من خلال عملية البحث في المكتبات وشبكة الأنترنيت وجدنا أن هناك من الباحثين من سبقنا وقام بالبحث في البعض من أجزاء هذا الموضوع نذكر منهم مذكرة

مقدمة

لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق بعنوان آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة للطالب شريالي موز وبعض المداخلات والمقالات المذكورة في قائمة المراجع.

صعوبات البحث

كما أن أي بحث علمي، قد يتعرض صاحبه إلى جملة من الصعوبات وقد كانت أهمها تتمثل في قلة المراجع خاصة المتخصصة المتعلقة بالمنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري الجزئي.

خطة البحث

وللوصول إلى إحاطة وافرة لعناصر الإشكالية وما يتطلب منا لدراسة موضوع بحثنا وضعنا خطة متكونة من فصلين حيث تناولنا في:
الفصل الأول تحديد الطبيعة القانونية لعملية التحقيق العقاري الجزئي، وهذا من خلال مبحثين إذ خصصنا

المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري الجزئي

المبحث الثاني: نطاق تطبيق التحقيق العقاري الجزئي

أما الفصل الثاني فكان حول إجراءات التحقيق العقاري الجزئي والمنازعات الناجمة عنها فتناولنا فيه في مبحثين:

المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري الجزئي

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري الجزئي