

محاضرات السنة الثانية ماستير

تخصص قانون التوثيق

مقياس القانون العقاري

السنة الجامعية : 2022-2023

الأستاذ : لزرق بن عودة

**المحاضرة السابعة**

### **المطلب الثالث : التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07-02**

لقد شكّل تأخر عملية المسح العام للأراضي ، و الحاجة الملّحة لسندات الملكية ، أحد الدوافع إلى المبادرة بالنص التنظيمي الخاص بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمنين إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، و كان من المفروض أن يستجيب هذا المرسوم إلى أهداف التطهير العقاري في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد ، إلا أنّ هذا المرسوم خلّف في المقابل حالات واسعة من الإستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للدولة و هيئاتها الإقليمية و العمومية ، و الأملاك الوقفية ، بل و حتى أملاك الخواص.

الأمر الذي دفع بالمشروع في مرحلة لاحقة إلى التدخل القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري و لتحديد كفاءات سير الإجراءات العملية و الميدانية لهذا الإجراء ، تم التدخل بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2009 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية . و للإمام بجمل جوانب عملية التحقيق العقاري وفقا لما تضمنه القانون رقم 07-02 المنفذ بمقتضى المرسوم رقم 08-147 . يتعيّن تقسيم الكلام إلى فرعين : فنتكلم أولا في شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، و نتكلم ثانيا في إجراءات تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري .

## الفرع الأول: شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

أجابت على ذلك المادتين 02 و 04 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري . يتبين من قراءة أحكام المادتين 02 و 04 من القانون رقم 07-02 أن ثمة شروط يتوجب توافرها للإستفادة من هذا الإجراء ، و أنّ هذه الشروط جميعها ترد إلى فكرتين أساسيتين ، أولهما تخص العقار محل المعاينة و التحقيق العقاري ، و ثانيهما تتعلق بالحيازة و وضع اليد المكسب للملكية . و تفصيل ذلك في الآتي :

### أولاً : الشروط الخاصة بالعقار

حدد المشرع ضمن المادتين الثانية و الثالثة من القانون رقم 07-02 ، الشروط الواجب توافرها في العقار المعني و الطبيعة القانونية له ، بما يفيد أنّ هذا الإجراء لا يطبق ، إلاّ على العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة ، و أن لا يكون لمالكها سند ملكية أصلا ، أو لهم سندات ملكية محررة قبل الفاتح من مارس 1961 ، و أن تكون من صنف الملكية الخاصة .

#### 1- أن يكون العقار واقع في منطقة غير ممسوحة

باعتبار أنّ إجراء معاينة حق الملكية العقارية الخاصة المنصوص عليه في القانون رقم 07-02 قد جاء تمهيدا و تسهيلا لعملية المسح المعلن عنها بموجب الأمر رقم 75-74 ، فمن البديهي أن لا يطبق إلاّ على العقارات التي لم يتم مسحها بعد

#### 2- أن يكون العقار بلا سند ، أو له سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961

نصّت المادة 02 من القانون رقم 07-02 في فقرتها الثانية على أنه : " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " .

و من بين السندات التي يمكن أن تتدرج ضمن سندات الملكية المحررو قبل أول مارس سنة 1961 نذكر منها :

- ❖ السندات المحررة و المسلمة إثر التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26 جويلية 1873.
- ❖ السندات المحررة و المسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية و الكلية التي تمت وفقا لقانون 16 فيفري 1897 و قانون 04 أوت 1926.

❖ السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع و الهبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري المحررة لدى مكاتب التوثيق في تلك الفترة ، و التي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للإحتجاج بها على الغير .

❖ السندات القضائية ( الأحكام و القرارات ) المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه .

❖ عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين ، و عادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية و البنائيات المتواجدة في الوسط الريفي .

### 3- أن يكون العقار من صنف الملكية الخاصة

يشترط في العقار محل المعاينة أن يكون مملوكا ملكية خاصة. على حدّ تعبير حكم المادة 03 من القانون رقم 07-02 بما يلي : " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش و الأملاك الوقفية " .

و هو ما يعني أنّ المشرع قد إستبعد من مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري الملكيات العقارية التالية : الأملاك العقارية الوطنية ، أراضي العرش ، و الأملاك العقارية الوقفية .

### ثانيا : الشروط الخاصة بالحيازة

يشترط أن يكون طالب التحقيق حائزا للعقار حيازة صحيحة مؤدية إلى إكتساب العقار بالتقادم المكسب و على ذلك جرى حكم المادة 04 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 .

و المقصود بالحيازة هنا هي السلطة الفعلية أو الواقعية التي يباشرها الحائز على العقار محل التحقيق و التي يجب أن تمارس وفقا لأحكام القانون المدني ، لاسيما المواد من 808 إلى 834 منه ، و التي يجب أن تكون هادئة و علنية و مستمرة خالية من عيوب الإكراه و الخفاء و اللبس ، و أن تقتزن بالمدة القانونية المقررة لإكتساب العقار بالتقادم المكسب و التي حددها المشرع بخمسة عشرة (15) سنة بدون إنقطاع ، و بعشر (10) سنوات متى توافر لدى الحائز النية الحسنة و السند الصحيح.

## الفرع الثاني : إجراءات تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

تختلف إجراءات تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، بحسب ما إذا كنا بصدد تحقيق فردي أو جماعي .

لذلك سنعرض أولاً لتقديم طلب فتح تحقيق عقاري ، ثم نتعقب بعد ذلك الإجراءات في مراحلها المتوالية .  
و تفصيل ذلك في الآتي :

### أولاً : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

يتبين من قراءة نص المادة 06 من القانون رقم 07-02 ، أنّ هناك صورتين لإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري . أما الصورة الأولى فتتجلى في الإجراء الفردي و أما الثانية فهي خاصة بالإجراء الجماعي .

و لتبيان كيفية تقديم طلب فتح تحقيق عقاري في الصورتين ، لابدّ أن نعرض لكل صورة على حدى و ذلك وفقاً للتفصيل التالي :

### 1- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري عند الإجراء الفردي

و هنا لابدّ من التمييز بين حاتين :

#### الحالة الأولى : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من الحائز بلا سند

في هذه الحالة يلتزم الحائز بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً وفقاً لإستمارة نموذجية معدّة مسبقاً ، يذكر فيه هويته أو هوية الحائزين إن كانوا على الشيوخ ، و البيانات المتعلقة بالعقار محل التحقيق من حيث موقعه و طبيعته و حدوده و محتواه المادي ، مع الإشارة إلى صفته كحائز . هذا و يجب أن يرفق هذا الطلب بالوثائق التالية :

- تصريح شرفي على أنّ الحائز يمارس على العقار حيازة تطابق القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني .
- الأوراق الثبوتية للحالة المدنية للمعني .
- مخطط طبوغرافي للعقار معدّ من طرف مهندس خبير عقاري
- كشف وصفي معدّ من قبل الخبير العقاري ، يذكر فيه القوام المادي للعقار محل التحقيق و حدوده و كذا أسماء الملاك أو الشاغلين المجاورين ، مع الإشارة إلى الأعباء و الإرتفاقات الإيجابية و السلبية المترتبة للعقار محل التحقيق .

إنَّ صاحب الطلب ملزم بإيداع الملف المرفق بالمصلحة المختصة ، مقابل إستلام وصل إيداع الملف يُبين فيه بدقة الرقم التسلسلي و تاريخ الإيداع.

و في هذا الصدد ، يلتزم مدير الحفظ العقاري الولائي فور إستلامه الطلب ، بدراسة و فحص الملف و التأكد من أنَّ الطلب مرفقا بالوثائق المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

و بعد التأكد من تمام الملف ، و إثر قبوله يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق في أجل شهر من تاريخ إستلام الطلب ، و يُضمنه البيانات التالية:

- إسم و لقب و رتبة المحقق العقاري
- موضوع مهمة المحقق العقاري
- تاريخ التنقل إلى الأماكن ، و الذي لا يتعدى شهرا إبتداء من تاريخ صدور مقرر فتح التحقيق العقاري
- هوية طالب الإجراء
- تعيين العقار محل التحقيق .

و بإعتبار أنَّ مقرر فتح التحقيق العقاري الذي يصدره مدير الحفظ العقاري غير كاف لإعلام الطرف أو الأطراف المعنية ، ألزم المشرع المدير الولائي للحفظ العقاري ، بأن يُرسل مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، قصد إصاقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشر (15) يوما قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

أما في حالة ما إذا تقرر عدم قبول الطلب ، فإنه يتم تبليغ المعني بمذكرة مسببة تتضمن رفض الطلب .

#### **الحالة الثانية : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من الحائز بسند محرر قبل الفاتح من مارس 1961**

في هذه الحالة يتم تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من كل شخص يحوز سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961 ، الذي فقد حدائته أو طابعه الحيني و لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية الحالية للعقار و على ذلك ، يجب أن يتضمن الطلب الكتابي ، الموجه إلى المدير الولائي للحفظ العقاري ، الإشارة إلى نوع السند ، و تاريخه ، و حجمه إن كان مشهر بمكتب الرهون العقارية ( المحافظة العقارية حاليا ) و القوام و المساحة ، و الأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير ، مع تحديد المستفيدين من ذلك . كما يلتزم إلى جانب ذلك بتضمين الملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة من السند محل التحقيق.

و بعد إيداع الطلب و تسجيله ، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص الطلب و دراسته ، وفقا للخطوات السابق بيانها . و في حالة قبول الطلب يتم تعيين محقق عقاري ، ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة في أجل شهرين (02) من تاريخ إستلام الطلب ، للإنتقال إلى الأمكنة و معاينة العقار محل التحقيق .

## 2- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري عند الإجراء الجماعي

أجاز المشرع الجماعات المحلية ( الولاية ، البلدية ) في إطار تنفيذ المشاريع و برامج البناء أو التهيئة العقارية ، تقديم طلب فتح تحقيق عقاري .

و الذي يتم بمقتضى قرار يصدر من الوالي ، يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري يتم بمبادرة منه أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي . طبقا المادة 07 من القانون رقم 07-02 . إن طلب فتح تحقيق عقاري جماعي يتطلب من الوالي أن يحدد و بدقة في القرار المتخذ المنطقة أو المناطق المعنية بالعملية ، مع الإشارة في صلب القرار إلى مهلة خمسة عشر (15) يوم ، المخصصة لتمكين المعنيين الذين يشملهم القرار من إيداع طلبات فتح تحقيق عقاري على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

و بإعتبار أن القرار المتخذ بشأن فتح تحقيق عقاري جماعي يكتسي طابع المنفعة العامة ، ألزم المشرع أن يكون هذا القرار محل إشهار واسع ، بداية من نشره في مصنف القرارات الإدارية إلى إعلانه للجمهور عن طريق التعليق لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات .

و في هذا الصدد ، يلتزم المدير الولائي للحفظ العقاري بإرسال نسخ من القرار إلى كل من : رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين ، المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي ، المديرية الولائية لأملك الدولة ، مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف ، مصالح البناء و التعمير و المصالح الفلاحية ، قصد إعلانه للجمهور عن طريق التعليق على لوحة الإعلانات المخصصة لهذا الغرض لضمان أوسع إشهار له.

و في هذا السياق ، يمكن للمعنيين الذين يشملهم القرار المتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي تقديم الطلبات الفردية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري ، وفقا لأشكال المذكورة بخصوص التحقيقات العقارية الفردية .

و بعد دراسة الطلبات و فحص الملفات و الوثائق المرفقة بها ، يُصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر يتضمن تعيين المحقق العقاري ، و يبين فيه إضافة إلى مراجع الوالي ، كل العناصر و المعلومات المدونة في مقرر فتح تحقيق عقاري الملتمس بصفة فردية.

## ثانيا : سير عمليتي التحقيق الفردي و الجماعي

يتوقف سير عملية التحقيق العقاري على إجرائين ، أولهما جمع المخططات و الوثائق اللازمة للتعرف على العقار محل التحقيق ، و ثانيهما المعاينة و التحقيق . و نرى بهذا الشأن أن نعرض لهذين الإجرائين وفقا للتفصيل الآتي :

### أ- جمع كافة المخططات و الوثائق اللازمة للتعرف على العقار محل التحقيق

يتولى المحقق العقاري كخطوى أولى ، جمع المخططات و الوثائق المتوفرة و المتعلقة بالعقار المعني بالتحقيق المتمثلة أساسا في:

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فبراير 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي .
- مخططات مجلس الشيوخ -plans senatus consulte- ، مخططات قانون 1873 مخططات الإقليم ، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير مصادق عليها المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي .
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي .
- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية .
- مخططات الطرق أو الأزقة ، و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية .
- مخططات المجموعات الغابية .
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي و المصالح الفلاحية أو البلدية .
- مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية و كذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية و الأراضي المسماة " عرش " .
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 .

## ب- المعاينة و التحقيق

تتطلب عملية التحقيق تحديد معالم العقار و ضبط حدوده ، وذلك كإجراء تمهيدي يسبق إثبات الوضعية الفعلية و القانونية للعقار محل التحقيق . و هذا ما سنقوم بشرحه تباعا على النحو التالي :

### ❖ تحديد معالم العقار و ضبط حدوده

يشرع المحقق في معاينة العقار من أجل تحديد معالمه و ضبط حدوده بحضور مالكة أو مالكة الظاهر ( الحائز ) ، و ذلك من خلال مقارنة المخطط المرفق بالملف ، بالحالة الواقعية للعقار محل المعاينة . و من أجل ضمان حقوق الأطراف و توفير الدقة في العملية ، يقوم المحقق بالتأكد من طبيعة العقار و حدوده و محتواه المادي ، و ذلك من خلال مقارنة الجدول الوصفي المعدّ من قبل الخبير العقاري بالوضعية الحقيقية للعقار .

كما له في هذا الصدد ، أن يتلقى تصريحات المعني و الشاغلين المجاورين للتأكد من عدم وجود تعدي على الملكيات المجاورة.

و فور إنتهاء العون المحقق من ضبط حدود العقار و تحديد معالمه ، يعمد بناء على نتائج هذا الإجراء إلى تحرير بطاقة تحقيق للعقار المعني ، ليشرع بعد ذلك في الإجراء الموالي .

### ❖ إثبات الوضعية الفعلية و القانونية للعقار

يقتضي إثبات الوضعية الفعلية و القانونية للعقار محل التحقيق ، التميّز بشيء من العناية بين حالتين حالة ما إذا لم يكن بيد الحائز سند ملكية أصلا ، و حالة ما إذا كان بحوزته سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961 . و هو ما سيتم بيانه فيما يلي :

### الحالة الأولى : أن لا يكون بيد الحائز سند ملكية

في هذه الحالة يتم التحقيق العقاري عن طريق البحث و التحري ، و ذلك بجمع كل المعلومات المتعلقة بالحياسة المثارة من قبل المعني بالأمر ، و في هذا الصدد ، يلتزم العون المحقق من التأكد من ممارسة الحياسة وفقا للقانون المدني .

و ترتيبا على ذلك ، يتعيّن على الحائز زيادة على التصريحات التي يدلي بها أمام العون المحقق و تحت مسؤوليته الشخصية ، أن يلتزم بتقديم الوثائق التي تفيد ثبوت واقعة الحياسة .

و بهدف حماية حقوق الغير ، ألزمت المادة 10 من القانون رقم 07-02 المذكور أعلاه في فقرتها الثانية المحقق العقاري بتلقي تصريحات الملاك المجاورين ، أو أي شخص آخر يدعي حياسة هذا العقار أو له وثائق أو سند يتعلق بالعقار محل التحقيق .



كما ألزمت التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، المحقق العقاري بالتحري على مستوى المحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها العقار ، و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار ، للتأكد من أن العقار محل التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية أو الأملاك العقارية الوقفية .

### الحالة الثانية : أن يكون بيد الحائز سند محرر قبل الفاتح من مارس 1961

أن عملية التحقيق هنا تقتضي من المحقق العقاري مراعاة و إثبات رسمية و صحة هذه السندات من خلال الفحص الدقيق لها للتحقق من مدى قانونيتها و إستجابتها لكل الشروط و الأشكال المعمول بها في ظلّ التشريع السابق.

كما له أن يتأكد من مدى حداثة محتواها ، و مدى مطابقتها للوضعية الحقيقية للعقار المعني بإجراء التحقيق من حيث الموقع و الحدود و المساحة، فضلا عن التحري على مستوى المحافظة العقارية للتأكد من عدم وجود إشهار سابق للحقوق التي تتضمنها هذه السندات لفائدة الغير ، و من أن هذه السندات لا ترد على أوعية عقارية تابعة للدولة أو البلدية أو جهات وقفية .

### ثالثا : الإجراءات الختامية لعملية التحقيق العقاري

بعد إنتهاء المحقق العقاري من تحديد معالم العقار و ضبط حدوده ، و إثبات الوضعية الفعلية و القانونية للعقار محل التحقيق ، يبقى أمامه إجراء في غاية الأهمية ، و هو تحليل عناصر المعلومات المتحصل عليها من خلال عمليتي البحث و التحري ، و إدراجها ضمن محضر مؤقت يذكر فيه بدقة سير عملية التحقيق و النتائج المتوصل إليها، و ذلك خلال خمسة عشر (15) يوم التي تلي تنقله إلى الأمكنة و في هذا الصدد ، ألزمت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر ، ضرورة أن يكون المحضر المؤقت محل إشهار واسع لمدة ثلاثون (30) يوما عن طريق التعليق بلوحة الإعلانات بمقر بلدية موقع العقار ، قصد إطلاع الجمهور عليه و إبداء إحتجاجاتهم و إعتراضاتهم إذا كان محل ذلك .

و بإنتهاء الأجال المحددة أعلاه ، و في حالة عدم تقديم أي إعتراضات على المحضر المؤقت المعدّ من قبل المحقق العقاري ، يقوم هذا الأخير بتحرير محضر نهائي يُدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق.

ليبدأ فيما بعد عمل المدير الولائي للحفظ العقاري ، و ذلك بتحرير مقرر يكون أساسا لعملية الترقيم العقاري بإسم المالك معدّ للشهر ، لينتهي الأمر في آخر المطاف بتسليم سند الملكية بعد إعداده من قبل المحافظ العقاري .

أما في حالة المنازعة أو الإعتراض المدون في السجل الذي يفتح خصيصا لهذا الغرض ، ينتقل المحقق العقاري ، مرة ثانية إلى الأماكن و يحدد جلسة للصلح .

و لمعاجة الإجراءات الختامية لعملية التحقيق ، و ما قد يثار من إعتراضات أثناء تنفيذ العملية إرتأينا تقسيم المسألة إلى عنصرين ، فننكلم أولا في إعداد و تسليم سند الملكية ، ثم في الفصل في الإعتراضات التي قد تثار من قبل الملاك و الحائزين المجاورين.

### 1- إعداد و تسليم سند الملكية

بعد إنتهاء عملية التحقيق العقاري ، يتولى المدير الولائي للحفظ العقاري في إطار صلاحياته دراسة نتائج التحقيق المتوصل إليها . فإذا أفضت نتائج الدراسة إلى إستحقاق المعني لملكية العقار ، يُصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر ترقيم عقاري بإسم المعني ، و يرسله إلى المحافظ العقاري بقصد التأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة، و إعداد سند الملكية.

و في هذا الصدد ، يتولى المحافظ العقاري شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري وفقا لنظام الشهر الشخصي، و تحرير سند الملكية وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 ، و يرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري قصد تسليمه للمعني . ( عند الإجراء الجماعي يرسل المدير الولائي للحفظ العقاري سند الملكية إلى الوالي ، و الذي يسلمه بدوره إلى المعني ) .

أما إذا كانت نتائج التحقيق سلبية ، يُصدر المدير الولائي للحفظ العقاري ، قرارا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري ، و يُبلّغ للطالب في أجل ستة (06) أشهر من تاريخ تقديم الطلب على أن يكون هذا القرار قابلا للطعن فيه أمام جهة القضاء الإداري ضمن الآجال المقررة قانونا و المحددة بأربعة (04) أشهر تسري من تاريخ تبليغ القرار .

### 2- الفصل في الإعتراضات

قد يحدث أن تثار أثناء تنفيذ إجراءات التحقيق ، إعتراضات من قبل الملاك و الحائزين المجاورين بشأن إدعاءات و تصريحات صاحب الطلب الرامية إلى إثبات حقوق الملكية العقارية للمعني . و في هذه الحالة كفل القانون للمعترضين حق الركون إلى إجراءات الصلح أو اللجوء إلى الطعن القضائي . و نرى بهذا الشأن أن نعرض لهذين الإجرائين .

## ❖ إجراءات الصلح

قبل عقد جلسة الصلح يلتزم القائم بالتحقيق بالانتقال مرةً أخرى ، إلى العقار موضوع الاعتراضات لدراستها ميدانياً و التحقق من جديتها ، و إستيفاء كل معلومة أو وثيقة من المالك أو الحائز المجاور أو الغير المثير لهذه الاعتراضات .

و تصدياً لهذه الاعتراضات و فصلاً فيها ، يقع على عاتق القائم بالتحقيق ، بذل الجهد أثناء القيام بمساعي الصلح بين المتنازعين. و هنا نكون أمام إحتمالين :

### الإحتمال الأول : نجاح محاولة الصلح

إذا ما تمّ الصلح ، يحرر القائم بالتحقيق محضراً بما تضمنه من عناصر ، و منه تواصل عملية التحقيق العقاري ، مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الصلح المتوصل إليها وفقاً لمقتضيات المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 .

### الإحتمال الثاني : فشل محاولة الصلح

إذا لم يحصل إتفاق ودي بين المتنازعين ، حرر القائم بالتحقيق محضراً بعدم الصلح ، يضمنه موقف كل طرف و سبب النزاع . و للطرف المعارض أجل شهرين (02) من تاريخ إستلامه للمحضر لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة . مع ضرورة شهر عريضتها الإفتتاحية خلال ثمانية (08) أيام الموالية على الأكثر ، التي تلي مدة الشهرين المحددة لرفع الدعوى .

و في هذا الصدد ، يلتزم المحافظ العقاري بشهر العريضة الإفتتاحية للدعوى وفقاً لمقتضيات المادة 113 من المرسوم رقم 63-76 . و في هذه الحالة يُعلم المدير الولائي للحفظ العقاري ، المعارض بتعليق و وقف إجراءات التحقيق إلى غاية البت في النزاع المثار بحكم قضائي نهائي ، كما يعلم الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا كان التحقيق العقاري يدخل ضمن إطار الإجراء الجماعي .

أما في حالة تغاضي المعارض عن شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى ضمن الآجال القانونية المقررة يستمر التحقيق دون الإلتفات إلى الاعتراض المرفوع وفقاً لمقتضيات المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 .

هذا و يحسن لفت النظر هنا ، أنه في حالة إكتشاف أنّ المستفيد من عملية الترقيم العقاري ، قد إستعمل طرقاً إحتيالية أو مناورات تدليسية ، سواء بتقديم سندات أو وثائق مزورة ، أو الإدلاء بتصريحات مغلوطة أو غير صحيحة ، فإنه و طبقاً للمادة 18 من القانون رقم 07-02 ، يمكن لمدير الحفظ العقاري رفع دعوى إدارية ، يُطالب بمقتضاها إلغاء الترقيم العقاري الحاصل لفائدة مستعمل الوثيقة أو السند المزور

أو مُقدم التصريحات غير الصحيحة ، و هذا بعد شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى عملا بأحكام المواد المنظمة لشهر دعاوى العقارية . كما له بالموازاة مع ذلك تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية بقصد تحريك الدعوى العمومية .