

دروس في الاستثمار العقاري

موجهة لطلبة الدكتوراه

تخصص: بيئة وتنمية مستدامة

الدكتور / زبدة نور الدين

السنة الجامعية: 2023/2022

الدرس الثالث:

الأهداف التعليمية:

يستهدف الدرس من خلال المادة التعليمية تحقيق الغاية التالية:

- أن يتمكن الطالب من استيعاب الفروق الأساسية بين أسانيد الملك العقاري.
- أن يلم الطالب بأهمية العقار والقدرة على تقديمه كضمان للحصول على قروض لبناء مساكن أو لاستثمار العقارات الفلاحية .
- أن يحيط الطالب بمدلول المحررات الرسمية لتوثيق الثروات العقارية ودورها في استدامة التنمية العقارية.

تعتبر العقارات الثابت الوحيد في السوق المدر للدخل والمحقق للثروة في ظل انهيار طرق الاستثمار الأخرى في السوق، ويعني ذلك أن العقارات لا تتأثر بتغيرات التضخم الاقتصادي الذي يطرأ على السوق على عكس مشاريع الاستثمار الأخرى، وذلك لأن استراتيجية الاستثمار العقاري تتماشى طردياً مع ظاهرة التضخم الاقتصادي.

في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية و استقرارها وتطورها تماشياً مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة الجزائرية وتجسيدها للأهداف المسطرة في إطار تطهير الملكية العقارية في البلاد استحدثت المشرع الجزائري عدة آليات لتوثيق الأملاك العقارية قصد التمهيد لاستثمارها .

ومن هذه الأدوات عقد الشهرة آلية الملغاة والتي حل محلها قانون التحقيق العقاري 02/07

فهو « محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد ».

والملاحظ أن مصطلح (عقد الشهرة) الذي استعمله المشرع في المادة الأولى من المرسوم 352/83 يطرح بعض التساؤلات حول هذه التسمية ذلك أن العقد كما عرفته المادة 54 من القانون المدني هو: « اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما .«

وهذا التصرف يستوجب توافر إرادتين على الأقل في العقد، في حين أن عقد الشهرة ما هو في حقيقة الأمر إلا تصريح إنفرادي من الحائز للعقار. كان المفترض من المشرع استعمال مصطلح شهادة إثبات الملكية بالتقادم المكسب مراعاة للدقة القانونية للمصطلحات.

ثانيا: أهمية عقدة الشهرة كآلية موازية للأصل العام وفق الأمر 74/75.

أ- الارتباط الوثيق بين آلية عقد الشهرة وعملية تطهير الوعاء العقاري الخاص

ب- إعادة الاعتبار للقطاع الخاص والأمالك العقارية الخاصة

ج- عقد الشهرة يساعد على بناء سوق عقارية

د- عقد الشهرة آلية تساعد على الاستقرار العقاري

شروط الاستفادة من عقد الشهرة:

أولا- الشروط الواجب توافرها في العقار محل العقد:

أن يكون العقار من نوع ملك (Melk) أي من ضمن صنف الأمالك العقارية الخاصة

أن لا يكون العقار محل طلب عقد شهرة واقعا في منطقة ممسوحة.

أن لا تكون ملكية الشخص طالب عقد الشهرة ثابتة بعقود أو سندات رسمية.

ثانيا- الشروط المتعلقة بالحيازة:

أن تكون الحيازة قانونية و صحيحة . هادئة علنية و مستمرة حسب نص المادة 827 من

القانون المدني

- شهادة الحيازة

تنص المادة 39 من القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن التوجيه العقاري

أنه: « يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني، يمارس في أراضي الملكية

الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة [1] و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها

شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و هي تخضع لشكليات التسجيل و

الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.».

- آلية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

إن العيوب القانونية افرزها العمل بألية عقد الشهرة كانت الدافع لسن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنها.

وقد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

مفهوم وشروط التحقيق العقاري

عكس إجراء المسح العام للأراضي طبق الأمر 74/75 الذي يكون بصفة إلزامية، فإن إجراء تحقيق عقاري وفق القانون 02/07 المذكور أعلاه يتم بصفة اختيارية.

و يتعلق بتطوير سوق الرهن العقاري ذلك أن العديد من المواطنين يتوفرون على أرض يمكنهم تقديمها كضمان يحصلون على قروض لبناء مساكن أو لاستثمار العقارات الفلاحية، ولكن في غياب سند الملكية لا يستطيعون أن يرهنوا ملكهم، وبالتالي لا يمكنهم الحصول على قروض.

3- أهم أهداف قانون 02/07 والتي يمكن إدراجها في النقاط التالية :

إنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية لمرحلة ما بعد 2008 للميدان الفلاحي أو السكني.

أحكام هذا القانون تنصب على العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو تلك التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، ذلك لأن الكثير من العقارات التي لها سندات ملكية قديمة تصرّف فيها

أصحابها بالبيع أو الهبة أو التبادل عن طريق العقود العرفية ، الأمر الذي جعل العقار ينتقل إلى الغير والوثائق الرسمية بقيت في أيدي الملاك على حالها دون تغيير، مما سمح لهم أو لورثتهم الاحتجاج بها بدون وجه حق، وبالتالي فإن القانون 02/07 تدارك فيه المشرع هذه الحالات.

إن إصدار قانون 02/07 محاولة من المشرع لمعالجة السلبات الجوهرية التي خلقها العمل بألية عقد الشهرة، هذه الألية التي اتسمت بالسرعة والسطحية لاعتماده على مجرد تصريح شرفي من الحائز ويفتقر إلى معاينة ميدانية للملك العقاري.

إن إجراء التحقيق العقاري وفق أحكام القانون 02/07 لا سيما تحديد المساحة ووضع معالم الحدود وبيان الأعباء التي قد يكون العقار منقلا بها من شأنه تفعيل عملية المسح العام للأراضي ومن ثم يسمح، لاحقا بربح معتبر للوقت والجهد عند سير عمليات مسح الأراضي العام.

إدارة التحقيق

الفرع الأول : فتح التحقيق العقاري

تنص المادة 04 من القانون رقم 02/07 على أنه : « يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا »

أولا: التحقيق العقاري الفردي

حسب المادة 06 من قانون 02/07، يوجه طلب فتح التحقيق العقاري الفردي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

إن صاحب الطلب ملزم بإيداعه مع الملف المرفق بالمصلحة المختصة، التي يجب عليها التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص مسح الأراضي.

يصدر مدير الحفظ العقاري، مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب.

هذا المقرر يكون موضوع إشهار واسع قصد إعلام الجمهور.

وفي خطوة موازية يقوم مدير الحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري بمقتضى مقرر ويمثل هذا المقرر نقطة انطلاق التحقيق العقاري.

ثانيا : التحقيق العقاري الجماعي

حسب المادة 07 من قانون 02/07:

يفتح التحقيق الجماعي بموجب قرار من الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، ويتضمن هذا القرار فتح تحقيق عقاري جماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، و حسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية .

وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع.

ترفق طلبات التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، بنفس الوثائق المطلوبة في التحقيق الملتزم بصفة فردية، وتتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية، وتدرس بنفس الطريقة.

وبإعداده المحضر النهائي تنتهي مهمة المحقق العقاري ، و ذلك بعد التأكد من عدم تقديم أي اعتراض، ويسلمه للمدير الولائي للحفظ العقاري، الذي يبدأ بتكريس نتائج هذا التحقيق و ذلك بإصدار مقرر الترقيم و إرساله للمحافظ العقاري المختص بهدف إشهار الحقوق المعترف بها ويتم هذا الإشهار بالتأشير في السجل العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة الممسوكة في الشكل الشخصي وإعداد سند الملكية، طبقاً للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق بموجب محضر استلام.و تسليم سند الملكية.

ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، كان لابد على المشرع من إيجاد أحكام قانونية جديدة قصد تسوية سندات الملكية، لا سيما من أجل تمويل المشاريع الاستثمارية بواسطة القروض الرهنية، لهذا السبب سن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27.