

مجلس الدولة



التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية

يوم دراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري

من إعداد السيد / مندي بومدين ، مستشار دولة

قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

يهدف هذا القانون إلى إحداث إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، قصد إعداد وتسليم سندات ملكية قانونية، وكذا مخططات نظامية تتعلق بتلك العقارات. وهذا يدخل في مشروع التوثيق العقاري العام.

رغم أن مسح الأراضي يشكل الحل الذي يسمح بالتطهير الشامل للوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، بلدية بلدية، يظل هدف إستراتيجي وإنجازه النهائي لا يتم إلا في أجل يقارب عشر سنوات، وإنه من المفيد التفكير بأن وضعية العقار الموروثة عند الاستقلال كانت تتميز من جهة بغياب الأكثر من الثلث (3/1) بالنسبة للملكية العقارية الخاصة،

ومن جهة أخرى عقود الملكية بمختلف أنواعها الموجودة آنذاك كانت في غالبيتها غير دقيقة، وسطحية فيما يخص تعيين العقارات، ومقيدة في نظام إشهار عقاري اختياري تنقصه المصادقية، إذ كان يجب الانتظار إلى غاية 1975 وصدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لكي ترى النور أحكام قانونية للجرد العام للملكية العقارية.

إن عمليات المسح التي انطلقت بصفة تجريبية سنة 1977 عممت ابتداء من سنة 1979 في الأول على بلدية واحدة في كل ولاية التي كانت بعدد 31 آنذاك، في نهاية 1992 وأمام البطء الملاحظ في تقدم هذه العملية فإن تقييم الوضع سمح بتبيان أنه في مدة 15 سنة لم يتم إنجاز في المناطق الريفية فقط 12% من 12 مليون هكتار المبرمج مسحه، وفي المناطق الحضرية إلا 01% من 400 ألف هكتار، ونظرا لهذه الوضعية تم إدخال إصلاحات هامة لتعزيز تقدم عملية مسح الأراضي كما وكيفا.

حيث تمت تحسينات لا جدال فيها ولكن تبقى ناقصة بالنظر إلى الأهداف المنتظرة لتغطية كامل التراب الوطني.

حيث تم إنجاز 55% من مناطق الريفية.

إن هذه الإجراءات أنشأت بعض النزاعات حول التقييم العقاري، وأمام تسارع الإصلاحات الاقتصادية التي ولدت مشاريع استثمارية ممولة بصفة شبه آلية باللجوء إلى القرض الرهنوي والذي يقتضي وضعية قانونية للوعاءات العقارية وسندات ملكية قانونية، فبات من الضروري على مصالح مسح الأراضي العام بذل جهود مضنية.

والسبب الثاني يجعل اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري يمكن في المساوي الجوهري الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب، المنصوص عنها في المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21.

إن الإجراء المنصوص عنه في هذه النص الصادر في 1983 في وقت كانت مهنة التوثيق تشكل سلك من أسلاك الموظفين، يتم بسرعة ولا يتطلب تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان، وفي الحقيقة فإن إعداد عقد الشهرة يتم بمجرد تصريح من طرف المدعي لحق الملكية مدعم بشاهدين ينشر في جريدة بطلب من الموثق

الملمس منه تحرير عقد الشهرة، غير أن هذا الإجراء تبين أنه مشوب بنقص واضح بالنظر للمصادقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد ملكية عقارية، الذي يصبح حمايته على عاتق الدولة بمجرد الإشهار بالمحافظة العقارية. إضافة إلى ذلك، لوحظ في غالب الأحيان أن هذا الإجراء قد استغل بطريقة تعسفية لتسوية عمليات غير شرعية وحتى بهدف حرمان بعض الورثة من التركة كما استعمل هذا الإجراء لتسوية وضعيات استيلاء على أملاك عمومية.

وقد نجم عن العديد من عقود الشهرة خصومات معتبرة أمام القضاء أسبابها متعلقة بأحكام الدولة أو أملاك لها سندات أو استبعاد ورثة من تركة أو استيلاء على أملاك خاصة أو عامة.

وعليه اقترح نص قانوني يحل محل المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، لتمكين تدخل السلطة العمومية وحدها من خلال ممثلها فيما يخص المعاينة والاعتراف بحق الملكية العقارية على أساس الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني و التكريس القانوني بإعداد تسليم عقد الملكية الأولى الذي سوف يمنح الإجراء الأول في المحافظة العقارية.

إن مشروع قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 متعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ينص على أن إجراء التحقيق العقاري يدار تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري للولاية، يتم هذا الإجراء بالموازاة وبصفة متباعدة مع عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري، يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية ويقوم به محقق عقاري معين من طرف مدير الحفظ العقاري من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته المنتميين لسلك مفتشي أملاك الدولة.

يطبق هذا الإجراء بدون تمييز على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74/75 مهما كانت صفته القانونية وطبيعته المادية.

يشمل العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي فقدت حداثتها يوم طلب فتح التحقيق العقاري وهذا بناء على أحكام المادة 2 من قانون 02/07.

قبل أول مارس 1961، تاريخ دخول سريان نظام إشهار عقاري إجباري وصارم، فإن الوضعية العقارية كانت تتميز بوجود عقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية أصحاب الحقوق، وغامضة فيم يخص تعيين العقارات، إن الإشهار لدى محافظات الرهون آنذاك باعتبارها لم تكن إجبارية في نظام الإشهار العقاري السابق، فإن سلسلة نقل الحقوق لا يمكن التأكد منها بسبب اللجوء إلى العمليات العقارية الخفية زيادة على ذلك حتى في وجود سندات ملكية سليمة معدة في الشكل الرسمي ومشهرة، فإن الورثة المتتاليين انسجموا مع وضعيات الشيوخ أو قاموا بقسمات دون تجسيدها من الناحية القانونية.

إن إجراء التحقيق العقاري موضوع هذا القانون، يستوجب تنقل إلى عين المكان بعد نشر واسع على المستوى المحلي ويفضي إلى:

- تحديد المحتوى المادي وذكر مضمون العقار موضوع المطالبة بحق الملكية.
- وضع الحدود والمعالم للعقار و تمثيله في رسم بياني بواسطة مخطط قانوني.
- إعداد المخطط من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة الطالب.

يتطلب هذا التحقيق العقاري تحريات على مستوى المصالح الجبائية والحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة.

يمكن أن يفتح التحقيق العقاري لفائدة الخواص والدولة والبلدية، في حالة معاينة حق الملكية يتم إعداد سند الملكية وتسليمه للطالب.

أما إذا أفضى التحقيق العقاري إلى احتجاجات أو معارضات، لا يمكن أن تسوى وديا، فإن الجهة القضائية المختصة هي التي تكون الفاصل بطلب من الطرف المعني.

يحيل هذا النص إلى أحكام تنظيمية فيما يخص الأجال الممنوحة للأعوان المكلفين بسير إدارة التحقيق العقاري التي تتراوح على الأكثر لمدة خمسة (05) أشهر من تاريخ العريضة وتاريخ تسليم سند الملكية، وكذا تحديد الشروط التقنية المتعلقة بإعداد المخططات ووضع المعالم.

إن هذا القانون من شأنه أن يسمح بتوفير في أسرع وقت ممكن سندات ملكية ذات مصداقية و تكرر بصفة قانونية وضعية شرعية، لغرض تشجيع البناء، لاسيما السكن، والنشاط الفلاحي وذلك لدعم القروض الرهنية. خلافا لمسح الأراضي العام، الذي يهدف إلى تغطية بصفة آلية وإجبارية جميع إقليم البلدية، فإن الإجراء الجديد المقترح هو اختياري و جزئي، لا يعني إلا الذين يقدمون طلبا بذلك، وعليه يعتبر هذا الإجراء كعملية تمهيدية لمسح الأراضي العام، من شأنه أن يسمح لاحقا باقتصاد معتبر في الوقت عند سير عمليات المسح التي سوف تتم حتما بأكثر سهولة.

(1) هدف قانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19:

حيث يتضح من المادة الأولى من قانون 02/07 أنه يهدف إلى إحداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

إن هذا الإجراء ليس جديدا بل كان معمول به منذ العهد الاستعماري وبالأخص القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعروف بإجراء التحقيقات الكلية (يرفق مخططات للقطع الأرضية واضحة وكافية، معالم مساحة، تسمية، حدود...) وكذا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليهما بالقانونين المؤرخين في 1897/02/16 و 1926/08/04 أي نفس الإجراءات المذكورة ولكنها تنتهي بتسليم سند ملكية بعد مصادقة الحاكم العام وتسجل وتشهر ، و كان الهدف من القوانين تفتيت ملكية الجزائريين بغرض الاستيلاء عليها من قبل المعمرين فيما بعد.

(2) مجال تطبيق قانون 02/07:

بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 ، نجد أنه يطبق دون تمييز على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر 74/75 مهما كان صنفه القانوني و طبيعته المادية ، و تشمل هذه المعاينة العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961، والتي فقدت حداثتها ، بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

أ - إن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني من خلال الأمر 74/75 الذي يعتمد على المسح العام كآلية من أجل تحديد القوام المادي للسجل العقاري، و نظرا لتعطل عملية المسح ميدانيا وبالتالي بقاء ما يزيد عن الثلثين (2/3) من العقارات غير ممسوحة، مما انجر عليه عدم الحصول على سندات الملكية ، لذا حل هذا القانون مكان عقد الشهرة المذكور سابقا و الملغى بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147/08 ، وعليه فإن مجال أعمال القانون المذكور أعلاه ينصب على العقارات غير الممسوحة مهما كان صنفها القانوني و طبيعتها المادية، فبالنسبة للصنف القانوني ، وبالرجوع إلى قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وبالخصوص المادة 23 منه فقد صنفت الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية و أملاك الخواص والأملاك الوقفية.

و هذا التصنيف قد يدخل على كل من يقرأ هذه المادة أي الثانية من قانون 02/07، غير أن المادة 3 من نفس القانون أجابت عن هذا التساؤل.

حيث نصت صراحة على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية، والأراضي المسماة عرش، وفي هذا الخصوص فقد فصلت المادة 85 من قانون 25/90 بشأن أراضي العرش التي تبقى ملكا للدولة، كما استبعدت من مجال تطبيقه الأملاك الوقفية.

يتبين مما سبق أن مجال تطبيق هذا القانون هو الأراضي الخاصة، ويعاب على هذه المادة أنها غامضة ، فعلى العكس من المادة 01 من المرسوم 352/83 المتضمن عقد الشهرة، فقد حددت طبيعة الأراضي محل عقد الشهرة، وهي الأراضي الخاصة من نوع الملك، أما بالنسبة للطبيعة المادية، فيقصد بها القوام المادي سواء أرض عارية أو مبنية، فلاحية، حضرية...إلخ.

ب- بالنسبة للعقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، والتي فقدت حداتها ، بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار، إذ قد يثور التساؤل حول إدراج هذه العقارات ضمن الإجراءات المستحدث رغم أن الغاية منه هي تسليم سندات ملكية للحائزين الذين لا يملكون سندات ملكية.

حيث أن الشهر لم يكن إجباريا في الفترة الاستعمارية وكان متروكا لإرادة الأطراف وخصوصا السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 تاريخ العمل بنظام إصلاح الشهر العقاري الجديد، إن هذه السندات لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تكون موضوعها، فالتعيين العيني والقانوني للملكية التي كرستها أصبحت أكثر صعوبة بسبب الشيوخ وكذلك القسمة المخفية فهي تظهر غير دقيقة حاليا.

(3) الإجراءات المتبعة لمعaine الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري:

أ- الإجراءات الأولية:

- طلب فتح تحقيق عقاري: حسب المادة 04 من قانون 02/07 وهي تحدد الأشخاص والشروط المطلوبة من أجل فتح تحقيق عقاري حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو له سند ملكية كالذي أشير إليه في المادة 02 أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعaine حق ملكيته وتسليم سند ملكية.

- محتوى التحقيق العقاري :

حيث أن مضمون التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المنقل بها إن وجدت.

- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود-تعيين المحتوى المادي- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.

- شكل ومضمون طلب فتح تحقيق عقاري فردي أو جماعي: لقد أشارت المادتين 06 و 07 من قانون 02/07

إلى طريقتين لطلب فتح تحقيق عقاري ، بحيث يمكن أن يقدم بشكل فردي في أي وقت ، أو في شكل جماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

إن المرسوم التنفيذي 147/08 يبين بأن الطلب يجب أن يشير على الهوية والمهنة وعنوان صاحبه وصفة الطالب حائزا أو مالكا فرديا أو مالكا في الشروع.

- كل الأعباء و الارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق تذكر وترفق بمخطط

طبوغرافي للعقار و بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري.

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.

إن الطلب يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل الاستلام، أما بالنسبة للتحقيق الجماعي فيحدد بقرار الوالي المنصوص عليه في المادة 07 من القانون 02/07 المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ، ويحدد المدة

التي تساوي 15 يوما التي يودع فيها الشخص المعني لدى مدير الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه ، و ينشر قرار الوالي على لاصقة (affichage) لمدة شهر، قبل فترة استلام الملفات ، ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته.

ويرسل نسخا إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي

وأملك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقتها.

ب- سير التحقيق العقاري:

إن التحقيق العقاري يمر على المراحل التالية:

- المرحلة الأولى: يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري ملتزم بصفة فردية في أجل أقصاه شهر

من تاريخ استلام الطالب ، مقرر فتح التحقيق يحتوي على ما يلي: اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري وموضوع مهمته

وتاريخ الانتقال إلى عين المكان في مدة شهر واحد ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق، هوية الطالب وتعيين العقار

المعني ويرسل المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما قبل تنقل

المحقق إلى عين المكان.

في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري فان المقرر يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي عناصر المعلومات

المدونة في مقرر فتح التحقيق المذكور في المادة 7 من المرسوم.

-المرحلة الثانية: يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي الذي يعين المحقق من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة وهذا الأخير هو من يقوم بالتنقل في التاريخ المحدد إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، يقوم بالبحث عن المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة و الضرائب، وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى، كما يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق و يدون التصريحات التي ليس لها سند. (المواد 10 و 11 من المرسوم).

-المرحلة الثالثة: يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري خلال 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان و يسجل فيه نتائج تحقيقه ونسخة من المحضر المؤقت تكون محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر البلدية موقع العقار خلال ثلاثة أيام بعد تاريخ تحرير المحضر لكي يطلع عليه الجمهور وهذا قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، و تبقى مفتوحة 30 يوما بعد 8 أيام من بداية مدة اللصق حسب ما جاء في المادة 12 من المرسوم 147/08.

- في حالة عدم تقديم أي اعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا، يسجل فيه نتائج التحقيق و يقوم المهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري (المادة 13 من المرسوم 147/08)

4) المنازعات و الجهات المختصة بالفصل فيها:

أ- المنازعات أثناء سير التحقيق:

يفتح سجل خاص لتسجيل الاحتجاجات والاعتراضات خلال المدة المحددة لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي (حسب المادة 11 من المرسوم 147/08) حيث يحدد المحقق العقاري جلسة الصلح خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراض أو الاحتجاج وعند الاقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار. يحرر المحقق العقاري إذا فضت محاولة الصلح إلى اتفاق محضر للصلح وفي الحالة هذه يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 ويأخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح.

في حالة ما إذا بلغت محاولة الصلح بالفشل فيحرر محضرا بعدم الصلح يسلم أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا، أجل شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة طبقا للمادة 12 من قانون 02/07، ويتم شهر العريضة الافتتاحية (تضاف لمدة شهرين 08 أيام للشهر)،

فينفذ المحافظ العقاري الإجراء ويتم التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقت كما هو منصوص عليه

في المادة 113 من المرسوم 63/76.

في حال شهر العريضة الافتتاحية خلال المدة المحددة، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية.

في حالة لم يقدم عريضة افتتاحية للإشعار في الأجل المذكور يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، ويستمر التحقيق العقاري طبقاً للمادة 13 دون الأخذ بالاعتراضات أو الاحتجاجات بعين الاعتبار، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر إذ تعذر الأمر لمواصلة التحقيق المؤقت (المادة 14 إلى 19 من المرسوم).

تجدر الإشارة إلى أن القضاء الإداري عرف عدة قضايا في هذا المجال وكانت الإجراءات موقوفة إلى حين الفصل في الدعوى.

قرر مجلس الدولة في حالة التحقيق المؤقت واعتراض شخصاً لشخص آخر أن القضاء الإداري غير مختص للفصل في النزاع الذي ينظر فيه القسم العقاري مثله مثل المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت طبقاً للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية - قرار مجلس الدولة الصادر في 2014/02/27 رقم 080185 - موضحاً في حثياته بأن المحافظ العقاري لم يبد أي رأي بشأن العقار عن طريق إصدار قرار إداري يمكن مراقبته من طرف القاضي الإداري.

ب- المنازعات بعد نهاية التحقيق:

إن المادة 17 من قانون 02/07 تشير إلى المنازعات بعد نهاية التحقيق.

إذا لم يفض التحقيق إلى نتيجة، يعد مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري، ويكون المقرر قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية خلال الأجل المقررة قانوناً ويبلغ المقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من القانون.

كما أن مجلس الدولة تمسك باختصاصه في دعوى رفعها وزير المالية ضد شخص قدم طلب تحقيق عقاري في إطار قانون 02/07 على عقار تبين أن له سندات مشهورة لفائدة شخص آخر، فرفض المحافظ العقاري الترقيم العقاري ورفع الطالب دعوى تهدف إلى إبطال قرار الرفض، بعد إصدار حكم بتعيين خبير وإعادة السير في الدعوى بعد الخبرة قضت المحكمة " بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري " ، وبعد الاستئناف قضى مجلس الدولة بإلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس بموجب قرار رقم 081391 الصادر في 2014/02/27 موضحاً في أسبابه بأن العقار موضوع النزاع له سندات مشهورة (عقد ملكية وشهادة نقل الملكية) ولا يمكن أن يكون محل حيازة بالتقادم طبقاً لأحكام قانون 02/07.

وأنه في حالة اكتشاف 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 ويقبى شكوى إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

و في الختام

• الآثار المترتبة على التحقيق العقاري:

- النتيجة المرجوة من هذا القانون هي تسليم سندات ملكية، ولا يكون ذلك إلا إذا نتج عن تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري،
- إن 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 العقار محل التحقيق حسب المادة 14 من قانون 02/07.
- في هذه الحالة يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد التنفيذ، بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق بالسجل العقاري، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة،
- يشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 63/76 نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها،
- يعد المحافظ العقاري وعلى إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند ملكية يكون مطابقاً للنموذج الملحق بالمرسوم،
- يسلم مدير الحفظ العقاري الولائي في حالة الشروع سند الملكية إلى أحد المالكين في الشروع، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشروع أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة،
- بعد الانتهاء من كل التحقيق العقاري المغلق ، يمسك بمديرية الحفظ العقاري ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري وإما بنسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري، وترتب هذه الملفات حسب كل بلدية (حسب المواد 20 إلى 23 من المرسوم السابق الذكر رقم 147/08).