



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار إليزي
معهد الحقوق



مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون خاص معمق

بعنوان:

التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية في القانون الجزائري

تحت اشراف الأستاذ:

- د/ خير الدين إلياس

اعداد الطلبة:

- بن حناشي سميرة

- بوتمجت مهدي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سورة البقرة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سورة البقرة

الإهداء

الى منبع الحب و الدعاء والدتي حفظها الله و رعاها ...

إلى روح والدي بذرة الخير في حياتي رحمه الله ...

وإلى روح الفقيد العزيز، زوج أختي ****حموش فاتح****، الذي كان له الفضل الكبير في جمع المراجع والمعلومات، وكان مثلاً في الدعم والإخلاص... رحمك الله وجزاك عني خير الجزاء.

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء، سندي ورفاق دربي في كل المراحل...

إلى عصافير الجنة ونبع الفرح في حياتي أركان، يوسف، أرسلان، وإيلين....

إلى كل من منحني الكلمة الطيبة، والنصيحة الصادقة، والدعاء النابع من القلب...

أهدي هذا العمل المتواضع، عربون وفاء ومحبة وامتنان...

****بن حناشي سميرة****

الإهداء

إلى من غرست في حب العلم، وكانت دائماً السند والدعاء...

إلى والدتي الغالية، أطال الله في عمرها.

إلى من علّمني معنى القوة والعزيمة، وكان قدوتي الأولى...

إلى والدي العزيز، حفظه الله ورعاه.

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء، على دعمهم المستمر ومساندتهم لي.

إلى أصدقائي وزملائي الذين رافقوني في هذا المشوار.

إلى كل من ساندني بكلمة أو فعل، وكل من مدّ لي يد العون في مسيرتي العلمية...

أهدي هذا العمل المتواضع

****بوتمجت مهدي****

شكر وعرفان

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل المتواضع، كما نخص بالشكر **الأستاذ الدكتور خير الدين إلياس** لإشرافه على إنجاز هذه المذكرة، وعلى رحابة وسعة صدره، وعلى مجهوداته المبذولة لتأطير هذا العمل بالنصائح والإرشادات والآراء السديدة، وكذا توجيهاته القيمة إلى غاية كتابة آخر حرف من هذه المذكرة.

كما لا يسعنا إلا أن نتقدم بموفور الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بأرائهم القيمة من خلال مناقشتهم لهذه المذكرة، ولا يفوتنا أن نتوجه بالشكر لكل أساتذة معهد الحقوق بالمركز الجامعي "المقاوم الشيخ أمود بن مختار" إيليزي، وكل من علمنا حرفاً وكان لنا سندا وقدم لنا يد العون.

جزا الله الجميع خير الجزاء

ووفقنا وإياكم لما يحبه و يرضاه.

قائمة المختصرات

ج.ر.ج.ج :	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
م.ر.ر :	مرسوم رئاسي رقم
م.ت.ر :	مرسوم تنفيذي رقم
د.م.ج :	ديوان المطبوعات الجامعية
د.ج :	دينار جزائري
د.س.ط :	دون سنة طبع
ص.ص :	من الصفحة رقم... إلى الصفحة رقم...
ص :	الصفحة رقم.
ط :	الطبعة

Liste des abréviations:

T :	Tome
V :	Volume
Éd :	Édition
LGDJ :	Libraire Générale de Droit et de Jurisprudence
N° :	Numéro
Op. cit. :	Référence précédant cité
P :	Page
PP. :	De la page jusqu'à la page

مقدمة

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من أهم الحقوق التي يحرص الأفراد والمجتمعات على حمايتها وتنظيمها، فهي أساس الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، ومحور التنمية المستدامة. وفي هذا السياق، يكتسب التحقيق العقاري أهمية بالغة كونه آلية قانونية وإدارية تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية، وتحديث السجلات، وتسوية المنازعات المتعلقة بها، وضمان حقوق المالكين.

ونظرًا لأهمية هذا الموضوع وتأثيره المباشر على حياة الأفراد والمجتمع، فقد ارتأينا إجراء هذه الدراسة لتسليط الضوء على مختلف جوانبه في إطار النظام القانوني الجزائري.

الإشكالية:

تتمحور الإشكالية الرئيسية التي تسعى هذه الدراسة إلى معالجتها حول

- ما مدى فعالية التحقيق العقاري في تحقيق أهدافه المتمثلة في تنظيم الملكية العقارية، وتسوية

المنازعات، وتحديث السجلات، وضمان حقوق المالكين في الجزائر؟

ونتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية، من بينها:

- ما هو المفهوم القانوني للتحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري؟

- ما هي الإجراءات والشروط اللازمة لإجراء التحقيق العقاري؟
- ما هي الآليات الإجرائية المتاحة لإصدار سند الملكية؟
- ما هي طرق الطعن المتاحة في قرارات الترقيم أو الرفض؟
- ما هي التحديات والمعوقات التي تواجه التحقيق العقاري في الجزائر؟
- ما هي المقترحات والتوصيات التي يمكن أن تساهم في تحسين فعالية التحقيق العقاري في الجزائر؟

أهمية الدراسة:

تكتسب هذه الدراسة أهمية بالغة من عدة جوانب، أبرزها:

الأهمية العلمية: تساهم هذه الدراسة في إثراء المكتبة القانونية الجزائرية بمعلومات وتحليلات حول موضوع التحقيق العقاري، وتوفير مرجع علمي للباحثين والمهتمين.

الأهمية العملية: تقدم هذه الدراسة تحليلاً نقدياً للإجراءات والآليات القانونية المتعلقة بالتحقيق العقاري، وتسليط الضوء على التحديات والمعوقات التي تواجهه، وتقديم مقترحات وتوصيات عملية لتحسين فعاليته، مما قد يساهم في تطوير السياسات والإجراءات المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية في الجزائر.

الأهمية الاجتماعية: تساهم هذه الدراسة في توعية المواطنين بأهمية التحقيق العقاري، والإجراءات المطلوبة، والحقوق والواجبات، مما قد يشجعهم على التعاون مع الجهات المختصة، والمساهمة في تنظيم الملكية العقارية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى تحقيق الأهداف التالية:

- تحديد المفهوم القانوني للتحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري.
- شرح الإجراءات والشروط اللازمة لإجراء التحقيق العقاري.
- توضيح الآليات الإجرائية المتاحة لإصدار سند الملكية.
- تبيان طرق الطعن المتاحة في قرارات الترقيم أو الرفض.

أسباب اختيار الموضوع:

يعود اختيار هذا الموضوع إلى أسباب ذاتية وموضوعية، تتلخص فيما يلي:

الأسباب الذاتية:

الاهتمام الشخصي بموضوع الملكية العقارية وأهميتها في حياة الأفراد والمجتمع.

الرغبة في فهم النظام القانوني الذي يحكم الملكية العقارية في الجزائر، والمساهمة في تطويره.

الاستفادة من الخبرة العملية في مجال العقارات.

الأسباب الموضوعية:

الأهمية المتزايدة لموضوع التحقيق العقاري في الجزائر، في ظل سعي الدولة إلى تنظيم الملكية

العقارية، وتحديث السجلات، وتسوية المنازعات.

الحاجة إلى تحليل نقدي للإجراءات والآليات القانونية المتعلقة بالتحقيق العقاري، وتبسيط الضوء

على التحديات والمعوقات التي تواجهه.

الرغبة في تقديم مقترحات وتوصيات عملية لتحسين فعالية التحقيق العقاري في الجزائر،

والمساهمة في تطوير السياسات والإجراءات المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية.

المنهج المتبع:

لتحقيق أهداف الدراسة، والإجابة على التساؤلات المطروحة، تم الاعتماد على المنهج الوصفي

التحليلي، وذلك من خلال:

المنهج الوصفي : من خلال جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بموضوع التحقيق العقاري، من مصادر مختلفة، مثل النصوص القانونية، والقرارات القضائية، والدراسات والأبحاث العلمية، والمواقع الإلكترونية المتخصصة.

المنهج التحليلي : من خلال تحليل البيانات والمعلومات التي تم جمعها، واستخلاص النتائج، وتقديم التفسيرات والتوصيات المناسبة.

هيكل الدراسة:

تتكون هذه الدراسة من فصلين رئيسيين، على النحو التالي:

الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري.

الفصل الثاني: الآليات الإجرائية في إصدار سند الملكية وفض منازعات التحقيق العقاري.

نسأل الله التوفيق والسداد في إنجاز هذه الدراسة على الوجه الأمثل، وأن تكون إضافة قيمة للمكتبة

القانونية الجزائرية، ومساهمة فعالة في تطوير السياسات والإجراءات المتعلقة بتنظيم الملكية

العقارية في الجزائر.

الفصل الأول

ماهية التحقيق العقاري

الفصل الأول ماهية التحقيق العقاري

يُعد التحقيق العقاري أحد الإجراءات القانونية الأساسية التي تهدف إلى تنظيم وتسجيل الملكية العقارية وضمان استقرار الحقوق المرتبطة بها. ويتمثل جوهره في عملية إدارية وقضائية دقيقة يشرف عليها المحافظ العقاري، بهدف التحقق من صحة المستندات والحياسة، وتسجيل الحقوق العينية في السجل العقاري، سواء في إطار فردي أو جماعي.

يأتي هذا الإجراء لتأكيد الملكية وتسوية المنازعات العقارية المحتملة، مما يساهم في تعزيز الأمن القانوني والاقتصادي للأفراد والمجتمع. ومع ذلك، قد تترتب عنه منازعات متعددة تتطلب تدخلاً قضائياً لضمان العدالة وحماية الحقوق.

كما سنعالج في الفصل مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم التحقيق العقاري ،

أما المبحث الثاني فتناولنا فيه إجراءات التحقيق العقاري و شروطه .

المبحث الأول : مفهوم التحقيق العقاري

يُشكل التحقيق العقاري إحدى الركائز الأساسية في النظام القانوني المتعلق بالملكية العقارية، حيث يهدف إلى توثيق الحقوق العينية وتسجيلها في السجل العقاري بطريقة تضمن الشفافية والدقة. يتمثل هذا الإجراء في عملية منهجية يتولاها المحافظ العقاري، تتضمن المعاينة والتحقق من وثائق الملكية والحيازة، بهدف إثبات الملكية أو تسوية المنازعات الناشئة عنها.

لذا سنتطرق إلى تعريف التحقيق العقاري في المطلب الأول و أهداف التحقيق العقاري في المطلب الثاني .

المطلب الأول : المدلول القانوني و الفقهي للتحقيق العقاري

ينبغي التطرق لتعريف التحقيق العقاري من خلال التطرق إلى التعريف اللغوي و التعريف الاصطلاحي .

الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري

1- تعريف التحقيق العقاري لغة :

تُشتق كلمة "تحقيق" في اللغة العربية من الجذر الثلاثي "ح ق ق"، الذي يحمل معاني متعددة تتمحور حول الثبات، الإثبات، والتأكد. فمن هذا الجذر نقول: "حقق يحقق تحقيقاً"، حيث يُستخدم الفعل "حقق" في سياقات متنوعة تعكس دلالات دقيقة. يُقال مثلاً "حقق الظن" أي أثبته وأكد صدقه، و"حقق الأمر" بمعنى أتقنه وأحكمه، و"حقق معه" أي استجوبه واستنطقه لاستخلاص الحقيقة.

كما يُستخدم الفعل في عبارة "يحقق في ملكية الشيء" للدلالة على التحري والبحث عن أصل الشيء والتأكد من صحته أو خطأه. وبهذا، فإن "التحقيق" يتضمن معاني البحث، التنفيذ، والإنجاز، مما يجعله مفهومًا شاملاً يربط بين الفكرة والتطبيق العملي¹.

و يُقال "حققت الأمر" أي جعلته يقينًا ثابتًا لا يتزعزع، فـ"حقيقة الشيء" تُعبر عن أصله وجوهره الذي يشتمل عليه. ويُستخدم تعبير "حقق الأمر حقًا" للإشارة إلى أن الأمر قد ثبت وصح وصدق، بينما يُقال "أحقه على الحق" أي غلبه وأثبته عليه. أما "تحقق الرجل الأمر" فيعني أنه تيقن منه، و"تحقق عند الخبر" أي تبين صحته. ويرتبط مفهوم "الحق" باليقين الذي يأتي بعد الشك، مما يعزز فكرة أن التحقيق هو عملية الانتقال من الشك إلى الثبات والتأكيد².

تتكون كلمة "التحقيق العقاري" من عنصرين: "التحقيق" و"العقاري". فـ"التحقيق"، كما أسلفنا، هو مصدر الفعل "تحقق"، ويحمل معنى الإثبات بالدليل والبرهان. أما في المجال القانوني، فإن "التحقيق" يشير إلى مجموعة من الإجراءات تشمل التفتيش، المعاينة، التحري، الاستقصاء، والاستجواب، وله دلالات تختلف باختلاف السياقات القانونية، سواء كانت جزائية، مدنية، أو إدارية. وفيما يخص كلمة "عقاري"، فهي مشتقة من "عقار"، وهو مصطلح يُطلق على كل ما يشغل حيزًا ثابتًا في المكان ولا يمكن نقله دون تغيير في طبيعته أو وظيفته، كالأراضي والبنائيات

3.

¹ محمود المسعدي، القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي مدرسي ألباني)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285.
² بلمهدي مولود، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ضوء أحكام القانون 07-02، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، السنة الجامعية 2016-2017.
³ أحمد فواتح وفاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2014-2015، ص 3.

2-التعريف الفقهي للتحقيق العقاري :

يُعرّف بعض الفقهاء التحقيق العقاري بأنه مجموعة من الإجراءات المنهجية التي تتخذها السلطة الإدارية استجابة لطلب مقدم من شخص طبيعي أو معنوي. تتضمن هذه الإجراءات تنفيذ أعمال ميدانية تهدف إلى التحقق من صحة الملكية العقارية المستندة إلى حيازة قانونية. يتمثل الهدف الأساسي لهذا الإجراء في التأكد من الوقائع المرتبطة بالعقار، وذلك من خلال جمع المعلومات وتدقيقها للوصول إلى نتائج دقيقة تُثبت الحقوق أو توضح الأوضاع القانونية المتعلقة بالملكية.

وفقاً لما ورد في وثيقة "تقنيات التحقيق العقاري" الصادرة عن مديرية أملاك الدولة بوزارة المالية في سبتمبر 2007، يُوصف التحقيق العقاري بأنه "بحث منهجي يعتمد بشكل خاص على طرح الأسئلة وجمع الشهادات المختارة بعناية". يشمل هذا البحث إجراء فحوصات وتحريات ميدانية تُقضي إلى إعداد محضر رسمي يُبرز النتائج من خلال عرض شامل للوقائع والأقوال التي تُمكن السلطة الإدارية من اتخاذ قرار صائب.

يُعتبر التحقيق العقاري أداة إدارية تهدف إلى جمع المعلومات اللازمة للتحقق من الوقائع قبل إصدار قرار نهائي، حيث يُركز على البحث عن البيانات التي تُثبت حقاً من الحقوق أو تُوضح وضعية قانونية محددة. ينتج عن هذا الإجراء تسجيل ملكية عقارية تكتسب الحجية القانونية، وتضمنها الدولة، مما يتيح لصاحب الحق ممارسة حقوقه بشكل كامل ومُعترف به أمام الجميع.¹

يُعرف بعض الفقهاء التحقيق العقاري بأنه "إجراء قانوني ميداني يُنفذه موظف إداري مختص يُطلق عليه المحقق العقاري". يقوم هذا المحقق بالانتقال إلى موقع العقار محل التحقيق لإجراء معاينة

¹ كتيب تقنيات التحقيق العقاري وحدة التكوين المركزي، وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية 2007 .

ميدانية بحضور طالب التحقيق. تتمثل مهمة المحقق في البحث الدقيق عن المعلومات والحقائق، والتحري في البيانات المرتبطة بالوضعية الميدانية للعقار، وتسجيل وقائع الحياة الفعلية المتعلقة به. يشمل ذلك جرد الأملاك العقارية المجاورة التي قد لا يمتلك أصحابها سندات ملكية رسمية، بالإضافة إلى استجواب الأشخاص المعنيين بالعقار والجيران، وتدوين تصريحاتهم وشهاداتهم بدقة. يتعين على المحقق العقاري التحقق من صحة هذه الشهادات، وجمع الوثائق والبيانات الضرورية التي تُسهم في تحديد حق الملكية العقارية.

الفرع الثاني : المدلول القانوني للتحقيق العقاري

لم يُكرس المشرع الجزائري في نصوص القانون رقم 02-07، المؤرخ في 12 فبراير 2007 والمتعلق بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، ولا في المرسوم التنفيذي المكمل له، تعريفاً صريحاً ومباشراً لمفهوم التحقيق العقاري. ومع ذلك، يُمكن للباحث المتأمل أن يستشف تعريفاً ضمنيًا من خلال التفحص الدقيق للنصوص القانونية، وعلى وجه الخصوص المادة 10 من المرسوم التنفيذي المرتبط بهذا القانون.

على الرغم من غياب تعريف صريح للتحقيق العقاري في القانون رقم 02-07، فإن المادة 10 من المرسوم التنفيذي المكمل له تُشكل نقطة انطلاق لاستخلاص تعريف عملي ودقيق. تُحدد هذه المادة الإطار التنفيذي للتحقيق العقاري، واصفة إياه بأنه عملية منهجية تشمل جمع المعلومات والتحري عنها، وتدوين التصريحات المرتبطة بواقعة الحياة والعقار المعني، إلى جانب استحضار الوثائق وتحليلها بالتعاون مع مصالح الحفظ العقاري، ومسح الأراضي، وأملاك الدولة، والضرائب. يتوج هذا الجهد بتحديد ملكية العقار بدقة، مما يُفضي إلى إصدار سند الملكية للمستحق، ليصبح

التحقيق العقاري بمثابة جسر قانوني يربط بين الحقائق الميدانية والتسجيل الرسمي للحقوق العقارية.

تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي للقانون رقم 02-07 على أن "التحقيق العقاري يُجرى عبر البحث والتحري في المعلومات المرتبطة بالعقار، وجمع التصريحات والوثائق الضرورية لتثبيت الملكية، بالتنسيق مع الجهات الإدارية المختصة، بهدف إعداد وتسليم سند الملكية".¹

وقدم الأستاذ مرزاق مولود تعريفاً شاملاً للتحقيق العقاري في ضوء القانون 02-07، واصفاً إياه بأنه "نشاط مادي ومكتبي وميداني يهدف إلى استجلاء المعلومات المحددة لإثبات حق عقاري أو توضيح وضعية قانونية معينة".

يرتكز هذا الإجراء على كفاءات مهنية متقدمة تشمل التحري، الاستفسار، الاستعلام، التحليل الدقيق، وإعداد التقارير الموثقة. يُعزز هذا التعريف البعد الاحترافي للتحقيق العقاري، مُبرزاً أنه ليس مجرد عملية جمع بيانات، بل هو مسار تحليلي يهدف إلى حماية الحقوق وتأكيدا بأعلى درجات الدقة.²

المطلب الثاني : أهداف التحقيق العقاري

يُمثل التحقيق العقاري أداة قانونية وإدارية محورية أقرها المشرع من خلال القانون 02-07 لتحقيق جملة من الأهداف التي تسعى إلى تنظيم الملكية العقارية وحماية الحقوق المرتبطة بها. يهدف هذا الإجراء، في جوهره، إلى تمكين أصحاب الحقوق من ممارسة حقوقهم بشكل كامل وآمن، من

¹ المادة 10 من لقانون رقم 02-07 المؤرخ في ، 27-02-2007المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، ع 15 المؤرخة في 28/02/2007 .

² احمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2014، ص 3

خلال معالجة الإشكاليات الموروثة عن الأنظمة العقارية السابقة، وتوفير إطار حديث ودقيق لتوثيق الملكيات.

وسنتطرق لاهدافه المباشرة كفرع اول، ثم الاهداف الغير مباشرة في الفرع الثاني .

الفرع الأول : الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري

1. معالجة سلبيات عقود الشهرة :يهدف التحقيق العقاري إلى تصحيح المساوئ الناتجة عن تطبيق عقود الشهرة بناءً على التقادم المكسب وفق المرسوم 83-352 (21/05/1983)، مثل غياب المعاينة الميدانية وسطحية العقود، مما أدى إلى نزاعات قضائية كثيرة، حيث شكلت نسبة كبيرة من القضايا العقارية بين 2002 و2007 مرتبطة بهذا النظام¹.

2. تفعيل المسح العام للأراضي :يسعى التحقيق العقاري إلى دعم عملية المسح العام كأداة لتطهير الوضعية العقارية للتراب الوطني، من خلال توثيق الملكيات التي تفنقر إلى سندات دقيقة، مع معالجة الإشكاليات الموروثة من الاستعمار مثل غياب السندات لثلث الملكيات الخاصة.

3. تحديث سندات الملكية القديمة :يستهدف التحقيق العقاري، وفق المادة 2/02 من القانون 07-02، تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، لتتماشى مع نظام الشهر العيني الحديث المنصوص عليه في الأمر 75/74 (12/11/1975)²

الفرع الثاني : الأهداف الغير المباشرة للتحقيق العقاري

¹ بلمهدي مولود، مرجع سابق ، ص 11

² حمدي باشا عمر ، البيات تطهير الملكية العقارية الخاصة دار هومة الجزائر ، 2014، ص 130

1. **دعم المشاريع الاستثمارية والقروض الرهنية:** يهدف التحقيق العقاري إلى تسهيل السياسة الاستثمارية الجديدة التي اعتمدها الدولة بعد التخلي عن الإدارة التقليدية بين 1990 و2008، من خلال توفير وضعية قانونية واضحة للأوعية العقارية كضمانات للقروض الرهنية الموجهة للسكن، الفلاحة، والأنشطة المهنية، مما يعزز دور البنوك كمتعامل استراتيجي¹.
2. **تقليل النزاعات العقارية:** من خلال معالجة مشاكل عقود الشهرة والملكيات غير الموثقة بدقة، يساهم التحقيق العقاري في الحد من الخصومات القضائية الناتجة عن الاستيلاء على الأملاك العامة أو الخاصة، كما يعزز الاستقرار القانوني في المعاملات العقارية.
3. **تعزيز الأمن القانوني على المدى البعيد:** عبر تفعيل المسح العام وتحديث السندات، يسعى التحقيق العقاري إلى بناء نظام عقاري موثوق ودائم يعكس الوضعية الحقيقية للأراضي، مما يحقق استقراراً اقتصادياً واجتماعياً على المدى الطويل.

المبحث الثاني : إجراءات التحقيق العقاري و شروطه

تعتبر حرمة الحياة الخاصة من أقدس الحقوق التي أقرتها المجتمعات للأفراد لأنها مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بحرية الفرد وحقوقه الأساسية الخاصة، وقد تطور هذا الحق وامتد نطاقه ليشمل حماية كل عناصر الحياة الخاصة للشخص من كافة أوجه الاعتداء والتدخل في حياته أياً كان مظهرها أو طبيعتها، بحيث تمتد إلى حمايته من أشكال الاعتداء الإلكتروني، الذي يقع بواسطة الوسائل الرقمية الحديثة والإلكترونية، وعبر شبكة الإنترنت².

¹ المرجع السابق، ص 13

² حسين نواره، آليات تنظيم المشرع الجزائري لجريمة الإعتداء على الحق في الحياة الخاصة إلكترونياً، مداخلة مقدمة ضمن أعمال الملتقى الوطني لبيات مكافحة الجرائم الإلكترونية في التشريع الجزائري، الجزائر العاصمة، 29 مارس، 2017 ص110

لذا سنتكلم هنا عن فتح عملية التحقيق في المطلب الأول ، ثم إلى شروط المعالجة كمطلب ثاني .

المطلب الأول : فتح عملية تحقيق

سنتحدث عن التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية في الفرع الأول ، ثم التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية في الفرع الثاني .

الفرع الأول : التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية

يُباشِر التحقيق العقاري الفردي بناءً على طلب مكتوب يُقدمه شخص واحد أو مجموعة أشخاص (شركاء في حالة الشروع) بهدف إثبات حقهم في الملكية العقارية. يُوجّه هذا الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يُشرف على تسجيله ومعالجته وفقاً للأطر القانونية المنصوص عليها، على أن يُرفق الطلب بمجموعة من الوثائق الأساسية التي تُشكل ركيزة الإجراءات التنفيذية، كما يُحددها المرسوم التنفيذي رقم 08-147 والقانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، بتاريخ 8 مارس 2006.

الوثائق المطلوبة:

أولاً: الوثائق الشخصية

مستخرج عقد الميلاد: يُعدُّ وثيقة أساسية لتأكيد هوية الملتمس، مما يُسهل عمليات البحث والتدقيق في السجل العقاري وفق نظام التوثيق الشخصي.

نسخة من بطاقة التعريف الوطنية: تُثبت جنسية الملتمس وتُحدد صفته القانونية، سواء كان مالكاً فردياً أو شريكاً في الشروع، مع ضرورة الإشارة إلى هوية جميع الشركاء في الحالة الأخيرة. الفريضة: تُصبح إلزامية في حالة التركة، لضمان توثيق الحقوق الوراثية بدقة وشفافية.

ثانياً: الوثائق العقارية

مخطط طبوغرافي: يُحرره مهندس خبير عقاري، ويُعدُّ على ورق شفاف بمقياس يتماشى مع المعايير التقنية المعتمدة في مجال مسح الأراضي العام، كما تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، ليشكل أداة دقيقة لتحديد معالم العقار.

كشف وصفي يُعده المهندس الخبير العقاري، ويوثق القوام المادي للعقار، حدوده، أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين، إلى جانب بيان الأعباء الإيجابية والسلبية المترتبة عليه وهوية المستفيدين منها، ليكون بمثابة مرآة تعكس الوضعية القانونية والمادية للعقار.¹

وثائق داعمة يُمكن للملتمس إرفاق أي مستندات إضافية تُثبت علاقته بالعقار، مثل العقود العرفية، شهادات الحياة، أو العقود المحررة أمام القاضي أو الموثق، لتعزيز الطلب وتأكيد الحقوق المطالب بها.

الإجراءات التنفيذية:

يُعالج الطلب من خلال دراسة منهجية تشمل جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، من وصفه وتحديد موقعه وتسمية القطعة الأرضية إلى تقييم المستندات المقدمة لإثبات الحق. يُشترط التحقق من

¹ رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص 66.

عدم شمول العقار لعمليات مسح الأراضي الجارية، لضمان عدم التداخل مع إجراءات أخرى. عند استلام الطلب، يُسجل في سجل مرقم وموقع لدى مديرية الحفظ العقاري، وفق تسلسل زمني دقيق يعكس ترتيب الإيداع، ويُسلم وصل استلام للملتمس كدليل رسمي على تقديم الطلب. في الوقت ذاته، يُفتح ملف مستقل لكل طلب يُخصص له رقم تسجيل وتاريخ يُدرج في سجل خاص، ليُشكل ذلك أساسًا للمتابعة والتدقيق.¹

آلية التقديم: تُوجّه طلبات التحقيق العقاري الفردي إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميًا، الذي يُحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة وفق الأطر التنظيمية المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147²، وتشمل هذه المحتويات:

أ: الاسم، اللقب، اسم الأب، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية، المهنة، وعنوان صاحب الطلب، كبيانات أساسية لتحديد الهوية.

ب: الصفة القانونية للملتمس، سواء كان حائزًا، مالكًا فرديًا، أو شريكًا في الشروع، لتوضيح طبيعة الحق المطالب به.

ج: بيان الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تُثقل العقار، لضمان الشفافية في الوضعية القانونية.

المخطط الطبوغرافي والبطاقة الوصفية: تؤكد المادة 4 من المرسوم المذكور أن المخطط الطبوغرافي يُحرر وفق المعايير الفنية لمسح الأراضي، مع إرفاق بطاقة وصفية تُبين طبيعة

¹ التعليم رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، مجموعة النصوص الخاصة بأحكام الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأماكن الوطنية، ص 125

² المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المادتان 3 و4، المتعلقة بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

العقار، مساحته، تقييمه، أسماء المجاورين، وأي وثائق تدعم حق الملتمس، لتكون بمثابة خارطة شاملة للوضع العقاري.

تسجيل الطلبات: تُسجل الطلبات المقدمة، سواء مباشرة من الملتمس أو من ينوب عنه، في سجل إيداع مرقم ومختوم لدى مديرية الحفظ العقاري الولائي، وفق تسلسل زمني يضمن العدالة في المعالجة. يُسلم وصل إيداع لكل طلب، ويُفتح ملف مستقل يحمل رقمًا وتاريخًا محددتين، ليُشكل ذلك أساسًا للتوثيق والمتابعة القانوني

الفرع الثاني: التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية

تناول المشرع الجزائري التحقيق العقاري الجماعي في نص المادة 6، الفقرة 2 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 12 فبراير 2007، حيث نص على أنه "يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار تنفيذ برامج البناء والتهيئة العقارية، سواء كانت ريفية أو حضرية". يُستخلص من هذا النص أن التحقيق العقاري الجماعي يُعد آلية قانونية تُفَعَّل لدعم المشاريع التنموية، بما في ذلك برامج البناء والتهيئة العقارية في المناطق الريفية والحضرية. يُصدر هذا التحقيق بقرار من الوالي بناءً على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري، ومدير المصالح الفلاحية، ومدير التعمير والبناء. يُحدد القرار المناطق المستهدفة ويُضبط المهلة الزمنية لإيداع الطلبات لدى مديرية الحفظ العقاري.¹

تُصمم هذه الإجراءات لتفادي العوائق التي قد تُعرق تنفيذ البرامج التنموية، وتسعى إلى تسوية الوضعيات العقارية في المناطق المعنية. يُتيح ذلك تحديد مالكي العقارات، وفي حال الضرورة،

¹ رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 69

تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة وفقاً للقانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 21 بتاريخ 8 مايو 1991، والمعدل والمتمم لاحقاً.

تتولى الدولة من خلال التحقيق الجماعي مهمة معاينة الملكية استناداً إلى التقادم المكسب، كما هو منصوص عليه في المادة 827 وما يليها من القانون المدني الجزائري. تُحل الدولة هنا محل إرادة الأفراد، مفروضة إجراءات قانونية تهدف إلى حماية مصالحهم، على الرغم من أن أحكام التقادم المكسب لا تُعد من النظام العام.

يُحدد قرار الوالي النطاق الجغرافي للمناطق المعنية بالتحقيق الجماعي، ويُقرر مهلة لا تقل عن 15 يوماً لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري. يُنشر هذا القرار في مصنف القرارات الإدارية، ويُبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. ولضمان الشفافية والإشهار الواسع، يُعلن عن القرار للجمهور عبر الوسائل التالية:

الإعلان المسبق قبل شهر على الأقل من بدء مهلة استلام الطلبات، من خلال التعليق في مقرات البلديات المعنية والأماكن العامة.

التعليق في مقرات الدوائر والبلديات المجاورة.

التعليق في المديرية الولائية للحفاظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة، الضرائب، الشؤون الدينية والأوقاف، الفلاحة، والتعمير.¹

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 150-151

يُكلف مدير الحفظ العقاري بإرسال نسخة من القرار، مرفقة بإشعار بالاستلام، إلى المديريات الولائية المذكورة، ورؤساء الدوائر، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين. كما يُرسل محضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري الولائي خلال 8 أيام من انتهاء مهلة التعليق.

يتقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع انطلاق التحقيق الجماعي، وتُستقبل هذه الطلبات وفق الشروط والأشكال المحددة للتحقيقات الفردية. يُفتح سجل خاص لتسجيل طلبات التحقيق العقاري الجماعي، يشمل جميع الطلبات المقدمة من الأشخاص الذين تقع عقاراتهم ضمن المناطق المحددة بقرار الوالي.

باستثناء آلية الافتتاح، لا تختلف إجراءات التحقيق العقاري الجماعي عن تلك المتبعة في التحقيق الفردي، مما يعكس التوحيد في النهج التنفيذي.

المطلب الثاني: سير عملية التحقيق العقاري

نتكلم عن سير عملية التحقيق العقاري في فرعين هما الجهة المكلفة بالتحقيق العقاري في الفرع الأول، ثم شروط إجراءات عملية التحقيق العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الجهة المكلفة بالتحقيق العقاري

تنص المادة 07 من القانون رقم 02-07 على أنه "في حالة التحقيق الجماعي، تتخذ قرارات المبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي المختص، بعد إخضاع تحقيق عقاري جماعي؛ يعهد، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.....".

وطبقاً لنص هذه المادة، فإن فتح التحقيق العقاري الجماعي بموجب قرار صادر عن الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وذلك باستشارة كل من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مايؤدي التعبير والبناء، بغية تحديد قابلية الأراضي للبناء أو كونها أراضي فلاحية غير صالحة للبناء¹. فيعيني هذا القرار المنطقة ويحدد المدة التي ينبغي خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري والتي تقدر بخمسة عشرة يوماً على الأقل. ويتم نشر قرار الوالي في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون محل نشر واسع عن طريق الصق لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات، فيسعى مدير الحفظ العقاري للولاية إلى أصفه على مستوى مقر مديريته ويرسل نسخه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وإلى المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية للإصاقها، ولرؤساء الدوائر المعنية، ويتعين إرسال محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في ثمانية أيام الموالية لانقضاء مهلة التعليق، وبالتالي هذا القرار يخضع لإجراءات النشر الواسعة وينشر أيضاً في الجرائد الجهوية أو الوطنية والوسائل الإلكترونية الأخرى.²

أما بالنسبة للوثائق والبيانات التي يجب أن ترفق بطلب فتح التحقيق العقاري المتلمس بصفة جماعية هي نفس الوثائق والمعلومات التي يتطلبها فتح تحقيق عقاري متلمس بصفة فردية المذكورة المادة 03 من المرسوم 08-147، كما تدرس بنفس الطريقة.

¹ حسان عومرية، التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد 30، أبريل 2015 صفحة 103.

² المواد 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 .

بعد قبول الطلب يقيد في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي وهو سجل خاص بعملية التحقيق الجماعية، وذلك بإتباع نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بخصوص التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.¹

و يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري في حالة قبول الطلب مقرر تعيين محقق عقاري يحتوي على نفس البيانات والمعلومات الواردة في مقرر فتح التحقيق العقاري في العمليات الفردية بالإضافة إلى مراجع قرار الوالي ، أما في حالة رفض الطلب يصدر مذكرة رفض الطلب في شكل قرار إداري يسلم للمعني وهذا القرار قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة، أما فيما يتعلق بالاعتراضات الاحتجاجات فيفتح لها سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لتلقي هذه الشكاوى.²

الفرع الثاني: مسار إدارة عملية التحقيق العقاري

إذا كان التحقيق يبدأ بتحديد تبليغ المحقق العقاري بمقرر فتح التحقيق وتعيينه هذه الصفة فإن إجراءات سير التحقيق لا تختلف سواء بين فتح التحقيق الفردي أم الجماعي رغم اختلافهما في طلب فتح تحقيق عقاري ومن أهم مراحل التحقيق العقاري مرحلة الاجتماع في عين المكان والتعارف على الحدود وتحديدًا و إمتاع المشهد والشهود بصورة علنية وحضورية وبالتالي تستأذن إدارة التحقيق العقاري تعيين محقق عقاري من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والتابعين لسلك مفتش على الأقل ويمكن لوزير المالية أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة أي سلك مفتش ممتلك أملاك الدولة، إذ

¹ رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 69

² التعلية رقم 03، مرجع سابق .

يمكن أن تواجه مصالح الحفظ العقاري نقصاً في الإمكانيات البشرية، فيتم اختيار سلك المتصرفين الموضوعين تحت تصرف مديريات الحفظ العقاري ويتم ذلك بإعادة قائمة على مستوى هذه الأخيرة تحتوي على المعلومات الخاصة بالعون من اسم و لقب وتنسخ من قرار التعيين في الرتبة والذي يرسل إلى الإدارة المركزية، تبدأ مهمة المحقق بمجرد تبليغه مقرر فتح التحقيق وتنتهي باتخاذ مقرر الترقيم.

كما يعتبر مدير الحفظ العقاري الولائي المسؤول الأول عن العملية، فيتعين عليه هذه الصفة اتخاذ تدابير تحضيرية تضمن السير الحسن لهذه العملية وذلك من خلال توفير الشروط الضرورية، بالاعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية وتتمثل هذه التدابير التحضيرية بما يلي:

تمكين الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري من التعلية رقم 03 ودليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء، إضافة إلى القانون رقم 07-02 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147.

توفير السجلات والمطبوعات الضرورية للعملية.

تثبيت برامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء.

تكوين المصالح المعنية بإجراء التحقيق العقاري.

توسيع مؤثرة شائعة العمليات، والعمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء.

توفير للمحقق العقاري الدعم اللازم لمهمته .

يتم سير التحقيق العقاري على مرحلتين هما الأعمال التحضيرية و التحقيق الميدان

الاعمال التحضيرية :

تتجلى الأعمال التحضيرية للتحقيق العقاري في عملية منهجية تهدف إلى جمع وتصنيف الوثائق البيانية والخطية المتعلقة بكل بلدية، بغية تحديد هوية العقار موضوع التحقيق بدقة، وتسهيل التحريات اللاحقة اللازمة لتثبيت حقوق الملتزم. تُشكل هذه المرحلة التمهيديّة حجر الأساس لضمان سير الإجراءات بسلاسة، حيث يتولى المحقق العقاري الاطلاع على مجموعة من الوثائق التي يُتيحها له مديره، والتي تُعدُّ مرآة تعكس الوضعية القانونية والمادية للعقار المعني.

الوثائق التحضيرية:

يستند المحقق العقاري في مهامه إلى مجموعة متنوعة من المخططات والوثائق الرسمية التي تُشكل أرشيفاً شاملاً يُعزز من دقة التحقيق، وتشمل:

مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم يُعدان بموجب القانون رقم 84-09 المؤرخ في 4 فبراير 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ويتوفران لدى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي، ليكونا بمثابة خارطة أولية تُحدد معالم المنطقة.

مخطط أقسام البلدية يُقسم إقليم البلدية إلى قطع مرقمة ترقيمًا تصاعديًا متصلًا، ويُحفظ لدى مصلحة مسح الأراضي، مما يُتيح تقسيمًا دقيقًا للأراضي المعنية.

المخططات القديمة تشمل مخططات مجلس الشيوخ وقانون 1873 بمقياس 400/1، إلى جانب مخططات الإقليم، التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، ومخططات مسح الأراضي الجبائي القديمة، التي تُشكل ذاكرة تاريخية للعقارات.

المخططات الخاصة تُعدّها مصالح مسح الأراضي، وتتضمن وثائق عمليات نزع الملكية على مستوى البلدية أو الولاية، موجهةً المحقق نحو سجلات القوام لدى أملاك الدولة والسجل العقاري في المحافظة العقارية.

مخططات الطرق والأزقة تتوفر لدى مديرية الأشغال العمومية، وتُمكن المحقق من حماية الأملاك العامة، تحديد الارتفاقات، والمناطق المحظور البناء فيها، مع إجراء مقارنة بين حدود الأملاك العامة والعقار محل التحقيق.

مخططات المجموعات الغابية تُشمل الأراضي الممنوحة كامتياز أو تخصيص، وتُحفظ لدى محافظة الغابات، لتوضيح الوضعية القانونية لهذه المناطق.

مخططات الثورة الزراعية تتضمن مخططات وضع المعالم ومحاضر الأراضي المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، إلى جانب أملاك الدولة والبلدية، وأراضي العرش والحبوس، وتتوفر لدى مصالح مسح الأراضي والمصالح الفلاحية أو البلدية.

مخططات المستثمرات الفلاحية تنتج عن إعادة هيكلة المزارع المُدارة ذاتيًا، وتُحفظ لدى مديرية المصالح الفلاحية ومصالح مسح الأراضي.

مخططات إعادة التهيئة تُعدُّ في إطار عمليات تهيئة الري، وتتوفر لدى مديرية الري، إلى جانب المخططات القطعية المعتمدة كأساس لمشاريع التجميع، والمحيطات المخصصة للمشاريع الهيدروليكية الكبرى، مثل السدود والأحواض المائية والمساحات المسقية.¹

التحقيق الميداني :

¹ التعلّمة رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008

تبدأ عملية التحقيق العقاري الميداني بزيارة المحقق إلى موقع العقار، حيث يُشرع في معاينته بحضور صاحب الطلب أو من يمثله، إلى جانب الأطراف المعنية مثل المجاورين أو أصحاب الحقوق العينية أو المعارضين المحتملين. تُسجل جميع المعلومات المستخلصة في بطاقة تحقيق مُعدة خصيصًا لهذا الغرض، وفقًا لما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147¹، التي تُلزم المحقق بتدوين تفاصيل المعاينة أثناء تواجده في الموقع وبحضور الملتمس بشكل إلزامي. يُمكن للمحقق أيضًا استجواب المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة، أو أي شخص يمتلك معلومات ذات صلة بالوضعية القانونية أو المادية للعقار، لتعزيز دقة التحقيق.

كما يُعد حضور صاحب الطلب شرطًا أساسيًا لضمان صحة الإجراءات، بينما يبقى حضور المالكين أو الحائزين المجاورين اختياريًا، إذ يُسهم في توفير معلومات قد تُثري التحقيق، دون أن يُشكل غيابهم عائقًا أمام استمراره.

ووفقًا لمذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2 نوفمبر 2011، فإن غياب هؤلاء لا يُبرر رفض الترقيم أو تعليق الإجراءات، لكن يتعين على مديري الحفظ العقاري جدولة زيارة ميدانية إضافية -على الأقل مرة ثانية- في حال غياب جميع المجاورين، لضمان الشمولية.

يستند المحقق في التعرف على العقار إلى المخطط الطبوغرافي المُعد من قبل المهندس الخبير العقاري المرفق مع الطلب، ليجري مقارنة دقيقة بين التصميم الورقي والوضع الميداني. يهدف ذلك إلى التحقق من طبيعة العقار، محتواه المادي، الحقوق العينية المترتبة عليه، والارتفاقات الإيجابية أو السلبية، مع الرجوع إلى تصريحات الملتمس والشاغلين المجاورين. يحرص المحقق على التأكد

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

من خلو الحدود من الاحتجاجات أو التعديات على العقارات المجاورة، ليُشكل ذلك أساسًا لتثبيت الحقوق بشكل قانوني.

و تُحدد العلاقة بين الملتمس والعقار وفق المادة 1/10 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، التي تُلزم المحقق بتسجيل تصريحات الملتمس حول الوقائع والظروف التي مكنته من ممارسة الحيابة.

يتأكد المحقق من قانونية هذه الحيابة وفق المادة 808 من القانون المدني، التي تشترط أن تكون هادئة، علنية، مستمرة لمدة 15 عامًا، غير مؤقتة، وخالية من التعدي أو المطالبات، مستندًا إلى الوثائق المقدمة كدليل مادي.¹

و يُجري المحقق تحرياته على مستويات متعددة لضمان الدقة:

في المحافظة العقارية يستقي معلومات حول الملتمس للتحقق من خلو الطلب من محاولات التهرب الجبائي، خاصة إذا كانت الحيابة تستند إلى عقد عرفي. يراجع المحقق سلسلة انتقال الملكية في السجل العقاري، للتأكد من عدم تسجيل العقار باسم بائع سابق قد يكون تنازل عنه عرفيًا لتفادي الالتزامات الضريبية.

في مصالح أملاك الدولة والبلدية يتأكد المحقق من عدم انتماء العقار إلى الأملاك العامة، مستخدمًا استمارة مُعدة من مدير الحفظ العقاري الولائي لجمع المعلومات اللازمة.

التعامل مع العقود غير الدقيقة (ما قبل 1 مارس 1961) يتم كما يلي :

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق .

قبل تاريخ 1 مارس 1961، لم يكن الإشهار العقاري إلزاميًا، مما أدى إلى انقطاع في سلسلة انتقال الملكية. حتى مع وجود سندات رسمية مشهورة، فإن الورثة غالبًا ظلوا في حالة شيع أو أجروا قسما فعلية دون توثيق قانوني، مما أفرز حالتين:

سندات صحيحة دون تطابق تفتقر إلى دليل على تطابقها مع العقار من حيث الموقع والحدود، مما يُضعف قوتها القانونية ويجعلها مجرد وثيقة عادية تُستخدم لإثبات الحياة فقط.

سندات بمساحات متضاربة إذا قدم الملتمس سندًا بمساحة تتجاوز المخطط المرفق، يتحقق المحقق من أصل العقار ويستبعد محاولات الخروج من الشيع على حساب الشركاء الآخرين.

في كلتا الحالتين، يعود المحقق إلى السجل العقاري للتأكد من عدم وجود تحايل ضريبي، معتمداً على التحليل الدقيق للوثائق والتحريات.

خلال 15 يومًا من الزيارة الميدانية، يُحرر المحقق محضرًا مؤقتًا يوثق سير العملية، الأحداث، التصريحات، الشهادات، المعاينات، والتحليلات، وفق المادة 10 من القانون 02-07. يتضمن المحضر:

بيانات الملتمس، وصف العقار، أصل الملكية، وكيفية الحياة.

تقييم عناصر الحياة (مادية ومعنوية) وصفاتها (هدوء، علنية، استمرار) وعيوبها (إكراه، خفاء، غموض)، مع مدة الحياة بناءً على الوثائق.

إفادات الشهود مع التحقق من أهليتهم الزمنية.

يُخضع المحضر للإشهار عبر التعليق لمدة 30 يومًا بمقر البلدية، لتمكين أصحاب المصلحة من تقديم الاحتجاجات، وتبدأ مهلة الاعتراض (30 يومًا) بعد 8 أيام من بدء التعليق.¹

المطلب الثالث : شروط إجراءات عملية التحقيق العقاري

الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار

إجراء مخطط الطوبوغرافي:

يُعد المخطط الطوبوغرافي بواسطة مهندس خبير عقاري على ورق شفاف، وفق سلم يتماشى مع المعايير المحددة في مجال مسح الأراضي العام.

يرفق مع المخطط كشف وصفي يُعده المهندس الخبير العقاري، يتضمن وصف القوام المادي للعقار، حدوده، أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين، بالإضافة إلى بيان الأعباء الإيجابية والسلبية المترتبة على العقار مع تحديد هوية المستفيدين منها.

تقديم المستندات الداعمة للمطلب:

يمكن تقديم جميع المستندات التي تثبت العلاقة بين الشخص والعقار لدعم الطلب والتأكيد على حق الملكية العقارية، مثل: عقد عرفي، شهادة حيازة، أو عقد محرر أمام القاضي.

يتم التعامل مع الطلب من خلال دراسة شاملة لعناصر المعلومات المتعلقة بالعقار موضوع التحقيق، وتشمل: وصفه، تحديد موقعه، تسمية القطعة الأرضية، والمستندات المقدمة لإثبات الحق.

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 156

إجراءات استلام الطلب:

عند استلام الطلب، يُتحقق من أن العقار المعني لا يشمل عمليات مسح الأراضي الجارية. يُفتح سجل مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري، تُدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني.

يترتب على هذا التسجيل تسليم وصل لصاحب الطلب، وفي الوقت نفسه يُفتح ملف لكل طلب يُخصص له رقم التسجيل وتاريخه في سجل خاص.¹

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالحيازة

شروط الحيازة الهادئة عند إرفاق الملف بقرارات قضائية تتعلق بعقارات كانت محل نزاعات قضائية، يتعين على مدير الحفظ العقاري الولائي التمييز بين القرارات القضائية بناءً على منطوقها. فلا يجوز له الرضا التلقائي للملفات المتعلقة بفتح تحقيق عقاري تشمل عقارات قضائية بحجة عدم توفر شرط الحيازة الهادئة.

الفحص الأولي: يجب على مدير الحفظ العقاري الولائي التأكد من منطوق القرارات القضائية، وما إذا كانت تتعلق بمسألة الحيازة. إذا كان الأمر كذلك، يتعين أخذ القرارات القضائية بعين الاعتبار عند إثبات الحيازة لصاحب طلب فتح التحقيق العقاري، مع مراعاة أحكام المادة 827 من القانون المدني وأحكام المادة 14 من القانون رقم 02-07.²

¹ التعليم رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية مقتبسة من كتاب مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات-مذكرات) خاصة بأحكام الدولة والحفظ العقاري صادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية سنة 2008 ص 125

² المادة 14 من القانون 02-07، مرجع سابق .

مدة التقادم المكسب يجب التأكد من مدة التقادم مع مراعاة الأحكام المتعلقة بحسابها والعوائق التي قد تعترضها، مثل الوقف أو الانقطاع، وفقاً للبند 2-1-1-4 من التعليم 003.

بخصوص الطلبات المدعومة بشهادة حيازة مشهورة بالمحافظة العقارية:

تُعتبر هذه الطلبات مؤسسة، إذ تُعد شهادة الحيازة سبباً لاكتساب الملكية عبر التحقيق العقاري. وفي هذه الحالة، يقتصر دور مدير الحفظ العقاري الولائي على التحقق من مدة الحيازة القانونية وفقاً للمادة 14 من القانون رقم 02-07. ويتعين عليه التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا تجاوزت مدة إشهار شهادة الحيازة 15 سنة عند تقديم الطلب، يقتصر التحقيق على التأكد من عدم وجود احتجاج أو اعتراض على الحق المطالب به، ثم تخصيص الرد المناسب.

الحالة الثانية: إذا كانت مدة إشهار شهادة الحيازة أقل من 15 سنة، تنقسم إلى فرضيتين:

أ: تُحسب مدة الحيازة قبل إشهار الشهادة وتُضاف إليها مدة الحيازة بعد الإشهار بالمحافظة العقارية. إذا تجاوز مجموع المدتين 15 سنة، يتم التعامل مع الطلب وفقاً للحالة الأولى.

ب: إذا كان مجموع مدة الحيازة قبل الإشهار وما تلاها حتى تاريخ تقديم الطلب أقل من 15 سنة، يتعذر التعامل مع الطلب ومعاينة حق الملكية العقارية.

بعد دراسة الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بالرد على صاحب الطلب إما بالقبول أو الرفض:

في حالة الرفض يجب إبلاغ صاحب الطلب بالرفض لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة.

في حالة القبول يقوم مدير الحفظ العقاري بإبلاغ قرار فتح التحقيق العقاري إلى البلدية للإعلان عنه.

الفرع الثالث : شروط طالب إجراءات التحقيق العقاري

أوجب المشرع بموجب المادة 09/02 من القانون رقم 07-02 أن يكون القائم بالتحقيق العقاري موظفًا برتبة مفتش أملاك الدولة، يُعين بمقرر إداري (الملحق 09) يُعدّ من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص. والهدف من اشتراط هذه الرتبة هو الكفاءة الميدانية والمعرفة القانونية بمسائل العقار التي يتمتع بها هذا الموظف دون غيره. وقد أكدت ذلك المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 190-334، التي حددت شروطًا أساسية لتولي هذا المنصب، منها:

حصول المترشح على شهادة البكالوريا.

خضوعه لتكوين متخصص لمدة 3 سنوات كمفتش.

أو أن يكون من المراقبين الذين لهم 5 سنوات أقدمية عبر اجتياز امتحان مهني، أو 10 سنوات أقدمية عبر الاكتساب.

كما أجازت الفقرة 3 من المادة 09 من القانون 07-02 للوزير المكلف بالمالية، عند الضرورة، تعيين موظف من الأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيق العقاري. ويتم ذلك بإعداد قائمة على مستوى مديرية الحفظ العقاري تتضمن بيانات الموظف المعين (اسمه، لقبه، نسخة من قرار تعيينه في الرتبة)، وتُرسل إلى الإدارة المركزية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين لأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، ج ر، ع 46

و يتضمن مقرر فتح التحقيق العقاري ما يلي:

اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.

موضوع مهمة المحقق.

تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يجب ألا يتجاوز شهرًا من تاريخ صدور المقرر.

اسم ولقب أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلب.

تحديد العقار أو العقارات المعنية.

يُصدر هذا المقرر خلال مدة أقصاها شهر واحد من تاريخ استلام الطلب، ويُرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني لإصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يومًا قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان. وفي حالة عدم قبول الطلب، يُبلغ صاحب الطلب بذلك عبر مطبوع مطابق للنموذج المعتمد.

خلاصة الفصل

يُمثل التحقيق العقاري ركيزة أساسية في النظام القانوني العقاري، حيث يسعى إلى توثيق الملكية وتسجيلها بشكل رسمي، مع توفير آليات للطعن والتظلم في حال وقوع أخطاء أو تضارب في الحقوق. من خلال دوره في تنظيم العلاقات العقارية، يُسهم في تقليل النزاعات وتعزيز الثقة في المعاملات العقارية.

ومع ذلك، فإن نجاحه يعتمد على دقة الإجراءات التي يشرف عليها المحافظ العقاري، وعلى فعالية الجهاز القضائي في معالجة المنازعات الناشئة عنه، مما يجعله أداة حيوية لتحقيق الاستقرار القانوني في المجال العقاري.

الفصل الثاني

الآليات الإجرائية في إصدار

سند الملكية وفض منازعات التحقيق العقاري

الفصل الثاني الآليات الإجرائية في إصدار سند الملكية و فض منازعات التحقيق العقاري

تُعد الآليات الإجرائية لإصدار سند الملكية وفض المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري من العناصر الأساسية التي أرساها المشرع لضمان تنظيم الحقوق العقارية وحمايتها ضمن إطار قانوني محكم. يهدف التحقيق العقاري، من خلال الإجراءات التي يشرف عليها المحافظ العقاري، إلى إثبات الملكية وتسجيلها في السجل العقاري بدقة وشفافية، سواء من خلال المعاينة الميدانية أو التحقق من الحياة والوثائق. ومع ذلك، قد تترتب عن هذه العملية منازعات متعددة، كالاعتراضات أو الطعون في قرارات الترقيم، مما يستدعي وجود آليات قضائية وإدارية فعالة لفضها.

تهدف هذه الآليات إلى تحقيق التوازن بين تسريع إصدار السندات وحماية حقوق الأطراف المتنازعة، مما يعزز الثقة في النظام العقاري ويسهم في استقراره.

لذا سيكون فصلنا مقسما على مبحثين ، الاول يتكلم عن إصدار سند الملكية، ثم في المبحث الثاني الطعن في الترقيم العقاري .

المبحث الاول : إصدار سند الملكية

نوضح فيما يلي إصدار سند الملكية من خلال التطرق في المطلب الأول الى ماهية الاعتراضات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري، وفي المطلب الثاني سنتناول كيفية إعداد و تسليم سند الملكية.

المطلب الاول : الاعتراضات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري

هي الاعتراضات المقيدة لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص و سنتكلم عنها في الفرع الأول ، وفي الفرع الثاني نتكلم عن التنقل الثاني للاماكن محل المعاينة .

الفرع الأول : تقييد الاعتراضات لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص

يلزم القانون، بعد إعداد المحقق العقاري للمحضر المؤقت وإعلانه للعموم لاستقبال الاعتراضات المحتملة، بفتح سجل خاص لدى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص، يكون مرقماً ومؤشراً تسلسلياً صفحة بصفحة، وفق المادة 11 من القانون 07-02.¹

الحالة الأولى: غياب الاعتراضات

في حال انقضاء مهلة 30 يوماً دون اعتراض أو احتجاج، وبثبوت حق الملكية للطالب، يُعد المحقق العقاري المحضر النهائي، مسجلاً نتائج التحقيق وفق المادة 13 من القانون 07-02.² بعد ذلك يقوم المهندس الخبير العقاري، بحضور المحقق، برسم حدود العقار وتقييمه على نفقة

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص156

² عياد وهاب، أثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص

2017 ، ص110

الطالب، ثم يُسلم المحقق ملف الطلب مشتملاً على المحاضر المؤقتة والنهائية والوثائق المرفقة، مع تقرير مفصل وفق النموذج 13 من التعليمات 2003، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

الحالة الثانية: وجود اعتراضات

إذا قُدمت اعتراضات خلال 30 يوماً، إما بحضور المعارضين أمام المحقق وفق المادتين 3/12 و14 من المرسوم 08-147، أو عبر إرسالها إلى مصالح الحفظ العقاري بأشكال قانونية وفق القانون 08-09 والقانون 06-03¹، يدرس مدير الحفظ العقاري هذه الاعتراضات. قد يُكلف المحقق بإعادة المعاينة الميدانية للتحقق من صحتها، مع مراعاة حقوق الملاك المجاورين، الدولة، الجماعات الإقليمية، أو الأوقاف المسجلة في السجل المخصص، ويُمكن عقد جلسة صلح.

1. نجاح الصلح: إذا اتفق الأطراف، يُحرر المحقق محضر صلح، يُعدل بموجبه حدود العقار والمخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي، ثم تُرسم الحدود ويُجرى التقييم.

2. فشل الصلح: عند الفشل، يُعد محضر عدم الصلح، يُسلم للأطراف، ويُمنح المعارض مهلة شهرين لرفع دعوى قضائية وفق المادة 16 من المرسوم 08-147.² يُرسل المحقق نسخة من المحضر إلى المحافظ العقاري لمتابعة إشهار الدعوى خلال 8 أيام على الأكثر بعد انتهاء المهلة، وفق المادة 17 من المرسوم 08-147، مع تسجيلها على البطاقة العقارية المؤقتة وفق المادة 13 من المرسوم 76-63.

يُبلغ المحافظ العقاري مديره بإشهار الدعوى، ويُعلم الطالب بتوقف التحقيق حتى صدور حكم قضائي. في التحقيق الجماعي، يُخطر المدير الولائي والوالي ورئيس المجلس البلدي. إذا لم تُرفع

¹ أحمد فواتح فاطمة، مرجع سابق، ص126-127

² البند 1-4-4 من التعليمات 003

الدعوى في الآجال، يُعلم المدير الطالب باستئناف التحقيق دون الاعتراضات، ويُعين محققاً جديداً إذا لزم الأمر.¹

الفرع الثاني : التنقل الثاني للأماكن محل المعاينة

عندما يصل المحقق العقاري إلى موقع العقار، يبدأ بتأكيد هوية الأشخاص الحاضرين للتحقيق، مسجلاً أسماءهم وألقابهم وصفاتهم، سواء كانوا الملتزمين، أصحاب الطلب، المجاورين، المعارضين، أو أصحاب الحقوق العينية، وفقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 08-147.²

ينتقل بعدها إلى التعرف على العقار، موثقاً المعلومات المستقاة في بطاقة التحقيق المخصصة، حيث يقوم بمعاينته بحضور صاحب الطلب الذي يكون حضوره إلزامياً. كما يُتاح له الاستعانة بتصريحات الملاك أو الحائزين المجاورين أو أي شخص يمتلك معلومات ذات صلة بالوضعية القانونية والمادية للعقار، على أن حضور هؤلاء ليس إلزامياً، بل يُعد مكملاً للمعلومات دون أن يُعيق غيابهم استمرار التحقيق، حسب مذكرة 10834 المؤرخة في 2 نوفمبر 2011 المتعلقة بالقانون 02-07.

يستند المحقق في التعرف على العقار إلى المخطط الطبوغرافي المُعد من المهندس الخبير العقاري المرفق مع الطلب، مقارناً بينه وبين الواقع الميداني للتحقق من طبيعة العقار، محتواه، الحقوق العينية، وأنواع الارتفاقات الإيجابية أو السلبية. يعتمد أيضاً على تصريحات صاحب الطلب والمجاورين لتأكيد الحدود، مطمئناً إلى عدم وجود احتجاجات أو تعدي على العقارات المجاورة. لتحديد العلاقة بين الشخص والعقار، يلتزم المحقق بموجب المادة 1/10 من القانون 02-07

¹ المادة 19 من المرسوم 08-147 مرجع سابق .

² المادة 11 من المرسوم 08-147 نفس المرجع .

بتسجيل تصريحات الملتمس حول الوقائع التي مكنته من ممارسة الحياة، موثقاً ما يثبت قانونيتها وفق المادة 808 من القانون المدني، التي تشترط أن تكون الحياة هادئة، علنية، مستمرة لـ15 عاماً، وغير مؤقتة أو مشوبة بعيوب كالإكراه أو الخفاء، مستنداً إلى الوثائق المقدمة.¹

يوصل المحقق التحقيق بالبحث لدى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية للتأكد من عدم انتماء العقار إلى أملاك عامة أو محاولات تهرب جبائي، خاصة في حال الحياة بعقود عرفية. يتحقق من سلسلة انتقال الملكية عبر المعاملات السابقة، ويطلب المعلومات عبر استمارات رسمية من مدير الحفظ العقاري الولائي، وفق المادة 10 من المرسوم 147-08. في حالة العقود غير الدقيقة قبل 1 مارس 1961، يدرس الوضعية القانونية للتأكد من عدم وجود شياع أو محاولات للخروج منه على حساب ملاك آخرين، مستنداً إلى السجلات العقارية لنفي التحايل الجبائي.

بعد التحريات، يحلل المحقق المعلومات للتأكد من عدم انتماء العقار للأملاك الوطنية أو الأوقاف، مستفيداً من بيانات المحافظة العقارية ومصالح أخرى ذات صلة، وفق التعليم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008. يثبت العلاقة القانونية بين الطالب والعقار، محدداً شروط الحياة وما إذا كانت فردية أو في شياع.

خلال 15 يوماً من المعاينة، يُحرر محضراً مؤقتاً يوثق العملية، مشتملاً على الأقوال، الشهادات، المعاينات، وتحليل الحياة (هدوء، علنية، استمرار) مع مدته وعيوبه، وفق المادة 10 من القانون 07-02. يُشهر المحضر لمدة 30 يوماً بمقر البلدية، مفتوحاً مهلة الاعتراضات بعد 8 أيام من تعليقه، لتمكين ذوي المصلحة من تقديم احتجاجاتهم.

¹ المادة 10 من المرسوم 147-08 .

المطلب الثاني : إعداد و تسليم سند الملكية

لقيام عملية معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي لا بد من احترام مجموعة من القواعد الشكلية المنصوص عليها في القانون 07/18 ، وعليه فإن أي مخالفة لهذه القواعد يعد جريمة يعاقب عليها القانون، وتتمثل هذه الجرائم فيما يلي : الفرع الاول عن الجرائم المتعلقة بالإجراءات المسبقة عن المعالجة، ثم الفرع الثاني عن الجرائم المتعلقة بإجراءات الحماية والتعاون مع السلطة الوطنية . و سنتكلم عن الجرائم في فرعين الأول حول الجرائم المتعلقة بالإجراءات المسبقة عن المعالجة، اما الفرع الثاني فكان حول الجرائم المتعلقة بإجراءات الحماية والتعاون مع السلطة الوطنية

الفرع الأول :صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد و تسليم سند الملكية

أولا : العقارات ذات سند الملكية

حدد المشرع الجزائري تاريخ 1 مارس 1961 كنقطة فاصلة لمعالجة نظام الشهر العقاري الاختياري الذي كان سائداً خلال الفترة الاستعمارية، والذي نُظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959، والمتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري

سمح هذا النظام بإبرام عقود عرفية وتوثيقية لنقل الحقوق العينية أو تعديلها أو إنهاؤها دون إلزامية تسجيلها في المحافظة العقارية للرهون، وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الشهر العقاري الفرنسيين، و لم يكن هذا النظام كافياً لضمان دقة الوثائق، حيث افتقرت العقود وسندات الملكية المحررة في تلك الفترة إلى التحقق من هوية المالكين والمتعاملين، فضلاً عن غياب تحديد دقيق

للعقارات من حيث الموقع، الحدود، أو مخططات المسح الجزئي، مما أدى إلى تشويش في سلسلة انتقال الملكية .

لم يتمكن المشرع من إصلاح هذا النظام الاختياري بسهولة بسبب التراكمات التاريخية التي خلفها، والتي أفرزت سندات ملكية غير دقيقة لا تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات. ونتيجة لذلك، كان من الضروري اللجوء إلى إجراء تحقيق عقاري شامل يهدف إلى تصحيح هذه الوضعيات، مع مراعاة الواقع القانوني والمادي للعقارات في الوقت الحاضر ، و يعكس هذا التوجه رغبة المشرع في إرساء نظام حفظ عقاري موحد يضمن الشفافية ويحمي الحقوق العينية¹.

ثانياً: العقارات بدون سند ملكية

تشير العقارات بدون سند ملكية إلى تلك التي لا يمتلك أصحابها وثيقة قانونية رسمية تثبت ملكيتها، أي أنها غير مدعومة بسند ملكية مشهر، سواء كان عقداً توثيقياً، عقداً إدارياً، أو حكماً قضائياً، تتضمن هذه الفئة حالات متعددة، منها العقود العرفية غير ثابتة التاريخ، والتي لا تستوفي شروط المادة 328 من القانون المدني الجزائري، والتي تُعتبر مجرد قرينة يمكن الاستناد إليها لإثبات الحياة دون أن تكون حجة في إثبات الملكية

كما تشمل العقود العرفية الثابتة التاريخ المبرمة بعد 1 يناير 1971، والتي تُعد باطلة بطلاناً مطلقاً بموجب القانون، حتى لو تم تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب، لعدم استيفائها شروط الإشهار المنصوص عليها في التشريعات اللاحقة²

¹ عياد عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 13

² الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 78، 30 سبتمبر 1975

بموجب المادة 16/1 من القانون 02-07، يضطلع المحافظ العقاري بالترقيم العقاري من خلال إشهار الحقوق المثبتة أثناء التحقيق في السجل العقاري، حيث يتولى عمليات الترقيم بهدف تقييد مقرر الترقيم المعد من قبل مدير الحفظ الولائي المختص، وذلك وفقاً للمادة 15/2 من نفس القانون التي تنص على إرسال مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه.

كما خول المشرع للمحافظ العقاري بموجب المادة 14 من الأمر 74-75 صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري، إضافة إلى محاضر ووثائق المسح المودعة من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي.

وفي إطار قانون التحقيق العقاري، يمنح المحافظ العقاري صلاحية إعداد السند في حدود ضيقة، بحيث يكون مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً، وذلك ضمن الصلاحيات المخولة لعمليات الترقيم العقاري. مع التأكيد على أن مقرر الترقيم العقاري الصادر من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لا يعتبر سنداً للملكية إلا بعد شهره في المحافظة العقارية¹.

هذا وقد نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147 على أن يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري بالتأشير على مجموع البطاقات العقارية المؤقتة. وجدير بالذكر أن المادة 27 من الأمر 74-75 تنص على أن العقود والقرارات القضائية التي تكون

¹ احمد فواتيح، مرجع سابق، ص 133

موضوع إشهار في المحافظة العقارية، والتي تخص عقارات وحقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يجر فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة.

يترتب على إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري تحصيل رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية، وذلك تطبيقاً لنص المادة 353/14 من قانون التسجيل¹ التي تنص على تكليف المحافظين العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة بتحصيل رسم الإشهار العقاري.

الفرع الثاني : صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري، وفقاً للمادة 16 من القانون 02-07 والمادة 21 من المرسوم 08-147، بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق بالمرسوم، ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه للمعني، على أن يتضمن هذا السند مختلف الأسانيد القانونية التي يتم على أساسها إعداده.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى القوة الثبوتية لهذا السند، على عكس التشريع اللبناني الذي جعل للتحقيق العقاري بناءً على طلب (التحديد والتحرير الاختياري) قوة ثبوتية مطلقة أسوة بما ينتج عن التحديد الإجباري (المسح العام)، حيث يرى البعض أن تلك القيود تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة عملاً بأحكام القرار 2576، وبما أنه لا تأثير لافتتاح أعمال التحديد العام على القوة الثبوتية الناتجة عن معاملة التحديد الاختياري (التحقيق العقاري)، فإن للسند الناتج قوة مطلقة.²

¹ الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 12-1976-09 المتضمن قانون التسجيل، ج، ر، ع، 81 المؤرخة في 12-18-1977 المعدل والمتمم

² حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2009 ص ص 246-247

بعد الانتهاء من عملية التحقيق، تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق الذي يحتوي على مجمل الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري، والتي تمثل دعامة للحقوق المشهورة، كما تحفظ زيادة على ذلك نسخة من سند الملكية أو نسخة من مقرر رفض الترقيم حسب الحالة.

المبحث الثاني : الطعن في الترقيم العقاري

سنتكلم عن الطعن في مقرر تسليم سند الملكية في المطلب الاول ، ثم في المطلب الثاني عن الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية

المطلب الأول : الطعن في مقرر تسليم سند الملكية

هنا سنتكلم عن دعوى مدير الحفظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري في الفرع الاول، ثم الركن المادي لجريمتي الدخول والبقاء غير المشروعين في نظام المعالجة الآلية للمعطيات في الفرع الثاني الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص

الفرع الاول :دعوى مدير الحفظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري

تنص المادة 16/01 من القانون 02-07 على أن المحافظ العقاري يتولى الترقيم العقاري من خلال تسجيل الحقوق في السجل العقاري بعد معاينة أثناء التحقيق العقاري، وذلك بإشهار مقرر الترقيم لصالح الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية العقارية عبر التحقيق العقاري، حتى في حال وجود سند ملكية لصالح طرف آخر على سبيل المثال.

أما المادة 803 من القانون 09-08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، الفصل الثاني، الذي يتناول القواعد الإجرائية للتحقيق العقاري وآثاره، فتتيح للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري خلال سنة من تاريخ اكتشاف الفعل الضار، على أن يتقدم الحق في رفع الدعوى خلال 15 عاماً من تاريخ وقوع الخطأ.

وتتحمل المديرية العامة للأموال الوطنية (الدولة) مسؤولية أخطاء المحافظ العقاري أثناء أداء مهامه إذا تسببت في ضرر للغير، مع إمكانية رجوع الدولة على المحافظ العقاري في حال ارتكابه خطأ جسيماً.

الفرع الثاني : الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص

خلال سير التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، قد تنشأ منازعات عقارية تتجلى في ثلاثة أنواع رئيسية:

أولاً: المنازعات المثارة على شكل اعتراضات

تنشأ هذه المنازعات بين طالب إثبات الملكية العقارية (الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي) والمالك الحقيقي، وتتجسد في تقديم اعتراضات.

في حال فشل محاولات الصلح، يحق للمعترض اللجوء إلى القضاء الإداري برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية وفقاً للمادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

¹ المادة 803 من القانون 09-08 المتضمن الاجراءات المدنية و الإدارية

ويحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية بناءً على موطن المدعي، حيث تختص المحكمة التي يقع في نطاقها موطن المدعى عليه، أو آخر موطن له، وفي حال تعدد المدعى عليهم تختص المحكمة التي يقع في دائرتها موطن أحدهم.

ويشترط تسجيل العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها، على أن تُرفع الدعوى خلال مهلة شهرين من تاريخ محضر عدم الصلح.

ثانياً: المنازعات المثارة بعد رفض الترقيم العقاري

في حال تبين وجود التباس، كعدم وضوح شهادة الحياة مثلاً، وبعد إعادة التحقيق يصدر مدير الحفظ العقاري مقررًا مسبباً برفض الترقيم العقاري، يُبلغ إلى الشخص المعني في الإجراء الفردي أو إلى الوالي في الإجراء الجماعي، وذلك خلال ستة أشهر من طلب فتح التحقيق.

وتنص المادة 17/02 من القانون 07-02 على أحقية الشخص المعني بالطعن في قرار الرفض أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة إقليمياً بناءً على موطن المدعى عليه، أو موطن أحدهم في حال تعددهم وفقاً للمادة 8023، على أن تُرفع الدعوى خلال أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار.

ثالثاً: الطعن في مقرر الترقيم العقاري

وفقاً للمادة 16/01 من القانون 07-02، يتولى المحافظ العقاري تسجيل الحقوق في السجل العقاري بناءً على المعاينة خلال التحقيق العقاري، ويُشهر مقرر الترقيم لصالح الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية، حتى في وجود سند ملكية لطرف آخر.

وتنص المادة 803 من القانون 08-09 على أحقية المالك الحقيقي في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم خلال سنة من اكتشاف الضرر، على ألا يتجاوز الحق في التقاضي 15 عاماً من تاريخ وقوع الخطأ.

وتقع مسؤولية أخطاء المحافظ العقاري التي تُسبب ضرراً للغير على المديرية العامة للأموال الوطنية (الدولة)، مع إمكانية رجوع الدولة على المحافظ في حال ارتكابه خطأ جسيماً.

المطلب الثاني : الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية

سنتطرق إلى الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص في الفرع الأول، ثم إلى الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري المختص في الفرع الثاني، و في الفرع الثالث : الدعاوى العقارية ضد حيازة المعني بإجراءات التحقيق العقاري .

الفرع الاول :الدعوى الادارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص

أولاً: دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري

يصدر مدير الحفظ العقاري قراراً برفض الترقيم العقاري إذا لم يكن التحقيق العقاري كافياً أو إذا كان الرفض مبنياً على أسس غير صحيحة. يكون هذا القرار معللاً، ويبلغ للمعني سواء في حالة الإجراء الفردي أو الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، ويعد هذا المقرر قابلاً للطعن بالإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.

يمكن للمعني بالأمر مباشرة إجراءات التقاضي برفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة، وذلك باسم وزير المالية، ممثلاً عن مدير الحفظ العقاري.

باعتبار أن قرار رفض الترقيم هو قرار إداري يصدر من المدير الولائي للحفظ العقاري، فإنه يخضع للطعن أمام القضاء الإداري. يجب أن يتم الطعن خلال الآجال المحددة قانوناً، ويستوجب دفع الرسوم المقررة طبقاً للمواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما من حيث الاختصاص، فإن المحاكم الإدارية الإقليمية هي المختصة وفقاً للمادة 803 من نفس القانون. تختص المحكمة التي يقع ضمن دائرتها العقار محل النزاع، مع الأخذ بعين الاعتبار مكان إقامة صاحب المصلحة.

وفي حالة وجود خلاف حول الولاية الإقليمية بين أكثر من جهة قضائية، يفصل في النزاع المحكمة الإدارية العليا. وتطبق نفس الإجراءات سواء كان التحقيق العقاري فردياً أو جماعياً من قبل المحافظ العقاري الولائي.

تتطلب دعوى الإلغاء الالتزام بعدد من الشروط الشكلية والموضوعية. من الناحية الشكلية، يجب أن يتمتع رافع الدعوى بالصفة والمصلحة القانونية التي تخوله اللجوء إلى القضاء. تعتبر الدعوى مقبولة فقط إذا رُفعت خلال مهلة أربعة أشهر تبدأ من تاريخ تبليغ مقرر رفض الترقيم العقاري، وذلك وفقاً للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ينبغي أن تتضمن العريضة افتتاح الدعوى بشكل صحيح، وتُرفع ضد الجهة المختصة، ممثلةً بمدير الحفظ العقاري، باعتباره الجهة الإدارية التي أصدرت القرار.

من الناحية الموضوعية، يشترط وجود عيب في عملية الشهر العقاري نفسها، استناداً إلى المواد 17، 18، و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147. يحق للمعني تقديم طلب الإلغاء بسبب عيوب في القرار الإداري، سواء في الشكل أو المضمون.

كما يجوز الطعن في القرار إذا شابه خطأ في تطبيق القانون، أو انحراف في استعمال السلطة. علاوة على ذلك، لا يمكن للقاضي الإداري تعديل القرار، وإنما يقتصر دوره على إلغائه كلياً أو جزئياً إذا ثبت عدم مشروعيته، مع تقديم التبرير القانوني لهذا الإلغاء¹.

الفرع الثاني : الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري المختص

تنص المادة 16 من القانون 07-02 على أن المحافظ العقاري يجب أن يقوم بترقيم العقار، بعد شهر الحقوق العينية القابلة للتحقيق في السجل العقاري. ويتم ذلك بناءً على مجموعة من الوثائق العقارية، منها الإشهار وإعداد سند الملكية. ثم يرسل الملف إلى مدير المخطط العقاري الولائي الذي يقرر تسليمه لصاحب طلب التحقيق.

في حال رفض المحافظ العقاري الإجراء، يمكن أن يؤدي ذلك إلى حالة تستوجب رفع دعوى قضائية ضده أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً.

الحالة الأولى:

في حال رفض المحافظ العقاري تسجيل العقار أو الإبلاغ عن ملاحظات تبرر الرفض، يحق للمتضرر رفع دعوى استناداً إلى المادة 100 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

إن لم يستجب المحافظ لقرار المحكمة، يبقى المستفيد محمياً بموجب القانون، ولا يمكن للمحافظ تجاهل الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً.

¹ احمد فواتيح فاطمة ، مرجع سابق، ص 149

الحالة الثانية:

تشمل في قيام المحافظ العقاري بشهر التقييم العقاري للحائز المستفيد من إجراء التحقيق العقاري، رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير. يحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري.

مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة تبدأ من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية.

وتكون الدولة مسؤولة عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، والذي سبب ضرراً للغير، طبقاً لنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75، لأن المحافظ العقاري هنا يعمل على أساس كونه موظفاً عاماً. كما تعتبر أفعاله امتداداً للسلطة الإدارية.

لكن المسؤولية تتحقق طالماً ثبت خطأ المحافظ، فلا يكفي أن يكون هناك ضرر إلا إذا ثبت أن هذا الضرر ناتج عن خطأ في ممارسة مهامه.

وفي حال وجود خطأ شخصي للمحافظ العقاري يمكن للمتضرر الرجوع عليه بصفة شخصية، خاصةً حين يكون الخطأ ناتجاً عن تجاوز سلطته أو إخلال جسيم بواجباته. أما إذا كان الخطأ إدارياً محضاً، فالرجوع يكون ضد الدولة باعتبارها مسؤولة عن أعمال موظفيها.

وعليه، ترفع دعوى التعويض في أجل سنة من تاريخ اكتشاف الضرر، وإلا سقطت الدعوى بعد مرور 15 سنة حسب القواعد العامة.

الفرع الثالث : الدعاوى العقارية ضد حيازة المعني بإجراءات التحقيق العقاري

في حال تسجيل اعتراض أو احتجاج من الغير، سواء كان مالكاً أو مجاوراً، وثبت فشل محاولة الصلح، يجوز للمعترض رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري إذا كان النزاع بين أشخاص معنوية خاضعين للقانون الخاص، حيث تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص". كما يؤول الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، وذلك وفقاً للمادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يجب أن ترفع الدعوى أمام القسم العقاري في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح، كما يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى على مستوى المحافظة العقارية.

بعد ذلك، يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام صاحب الطلب المعني إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية فردية، ويعلم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور حكم نهائي يفصل في الموضوع. وإذا لم تشهر الدعوى القضائية في الآجال القانونية، تستمر إجراءات التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات والاحتجاجات في الاعتبار.

وعليه، إذا صدر حكم أو قرار قضائي نهائي لصالح المدعى عليه، يقوم القاضي العقاري بأمر المحقق العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي تنتهي بتسليم سند الملكية للمعني¹.

¹ بروال مبروك، بوقفة الأخضر التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة مذكرة ماستر قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح السنة الجامعية، 2018 ص 37

خلاصة الفصل

أدرك المشرع الجزائري أن مخاطر المعلوماتية تنجم بالدرجة الأولى عن عمليات الجمع والتخزين لمعلومات الأفراد الشخصية التي تتم بعيدا عن رقابة وإشراف الدولة ولذلك قام بإلزام القائم بالمعالجة باتخاذ مجموعة من الإجراءات الشكلية المسبقة التي تضمن تحقيق ذلك.

خاتمة

خاتمة

نستخلص من المذكرة مجموعة من النتائج و التوصيات و هي كالآتي :

أولاً : النتائج

- يمثل التحقيق العقاري آلية أساسية لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر، ويهدف إلى معالجة إشكاليات الماضي، وتحديث السجلات العقارية، وتعزيز الأمن القانوني والاقتصادي.
- تتسم إجراءات التحقيق العقاري بالتعقيد وطول المدة، مما قد يؤثر سلباً على فعاليته، ويتطلب تبسيطها وتسريعها.
- يلعب المحافظ العقاري دوراً محورياً في عملية التحقيق، من خلال الإشراف على الإجراءات، والتحقق من صحة المستندات، وإصدار القرارات المتعلقة بالترقيم.
- يتيح القانون آليات للطعن في قرارات الترقيم أو الرفض، مما يضمن حماية حقوق الأطراف المتنازعة، ويخضع عمل المحافظ العقاري للرقابة القضائية، مما يعزز الشفافية والمساءلة.
- تبقى المنازعات العقارية تحدياً رئيسياً يعيق فعالية التحقيق العقاري، ويتطلب تطوير آليات بديلة لفض النزاعات، وتقليل اللجوء إلى القضاء.

توصيات البحث:

- العمل على تبسيط إجراءات التحقيق العقاري، وتقليل عدد الوثائق المطلوبة، واستخدام التكنولوجيا الحديثة لتسريع العملية، وتحسين جودة الخدمات.
- تطوير برامج تدريبية متخصصة للعاملين في مجال التحقيق العقاري، لرفع كفاءتهم، وتزويدهم بالمهارات اللازمة لتطبيق القانون، والتعامل مع المنازعات.
- إنشاء مراكز للوساطة والتوفيق في المنازعات العقارية، لتوفير حلول ودية وسريعة، وتقليل الضغط على المحاكم، والتكاليف المترتبة على التقاضي.
- مراجعة وتحديث التشريعات المتعلقة بالتحقيق العقاري، لمعالجة الثغرات، وتوضيح الأحكام، وتطوير آليات التنفيذ، ومواكبة التطورات الحديثة في المجال العقاري.
- تنظيم حملات توعية للمواطنين بأهمية التحقيق العقاري، والإجراءات المطلوبة، والحقوق والواجبات، لتشجيعهم على التعاون مع الجهات المختصة، والمساهمة في تنظيم الملكية العقارية.
- تطوير نظام معلومات عقاري شامل، يربط بين مختلف الجهات المعنية، ويوفر بيانات دقيقة ومحدثة عن العقارات، لتسهيل عملية التحقيق، ومنع التلاعب والاحتيال.

قائمة المراجع

I-المراجع العامة

1. محمود المسعدي، القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي مدرسي ألفبائي)، المؤسسة

الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.

II-المراجع المتخصصة

أ- الكتب

أولاً: الكتب المتخصصة باللغة العربية

- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2014.

-حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.

-كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزي، وزارة المالية، المديرية العامة للأموال

الوطنية، 2007.

ب- الأطروحات والمذكرات

أولاً: الأطروحات والمذكرات باللغة العربية

-أحمد فواتح وفاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة عبد

الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2014-2015.

-بلمهدي مولود، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ضوء أحكام القانون

07-02، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، السنة الجامعية

2016-2017.

-بروال مبروك، بوقفة الأخضر، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة

ماستر، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، السنة الجامعية 2018.

-رويسات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق،

جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.

- عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، 2017.

III-المقالات

أ- المقالات باللغة العربية

-حسان عومرية، التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد 30، أبريل 2015.

-حسين نورة، آليات تنظيم المشرع الجزائري لجريمة الإعتداء على الحق في الحياة الخاصة إلكترونياً، مداخلة مقدمة ضمن أعمال الملتقى الوطني اليات مكافحة الجرائم الإلكترونية في التشريع الجزائري، الجزائر العاصمة، 29 مارس، 2017.

V-النصوص القانونية

الأوامر:

-الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم
بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 78، 30 سبتمبر
1975.

-الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل، ج ر، ع 81،
المؤرخة في 18-12-1977، المعدل والمتمم.

القوانين:

-القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية
العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، ع 15، المؤرخة في
2007/02/28.

-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، ج ر، ع 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

المراسيم التنفيذية:

-المرسوم التنفيذي رقم 334-90 المؤرخ في 10-27-1990، المتضمن القانون الأساسي

الخاص بالعمال التابعين لأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، ج ر، ع 46.

-المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المحدد لشروط وكيفيات سير

التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، ع 26، المؤرخة في 21 ماي 2008.

التعليمات:

-التعليمية رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري

ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، مجموعة النصوص الخاصة بأملاك الدولة

والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2008.

فهرس المواضيع

الصفحة	الموضوع
	الإهداء
	الشكر
أ	المقدمة
الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري	
07	المبحث الأول : مفهوم التحقيق العقاري
07	المطلب الأول : المدلول القانوني و الفقهي للتحقيق العقاري
07	الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري
10	الفرع الثاني : المدلول القانوني للتحقيق العقاري
11	المطلب الثاني : أهداف التحقيق العقاري
11	الفرع الأول : الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري
12	الفرع الثاني : الأهداف الغير المباشرة للتحقيق العقاري
13	المبحث الثاني : إجراءات التحقيق العقاري و شروطه
13	المطلب الأول : فتح عملية تحقيق
13	الفرع الأول : التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية
15	الفرع الثاني : التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية
17	المطلب الثاني : سير عملية التحقيق العقاري
17	الفرع الأول : الجهة المكلفة بالتحقيق العقاري
18	الفرع الثاني : مسار إدارة عملية التحقيق العقاري
23	المطلب الثالث : شروط إجراءات عملية التحقيق العقاري
23	الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار
24	الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالحيازة
25	الفرع الثالث : شروط طالب إجراءات التحقيق العقاري
27	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الآليات الإجرائية في إصدار سند الملكية و فضل منازعات التحقيق العقاري	

64	المبحث الاول : إصدار سند الملكية
67	المطلب الاول : الاعتراضات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري
69	الفرع الأول : تقييد الاعتراضات لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص
70	الفرع الثاني : التنقل الثاني للأماكن محل المعاينة
77	المطلب الثاني : إعداد و تسليم سند الملكية
77	الفرع الأول : صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد و تسليم سند الملكية
79	الفرع الثاني : صلاحية المحافظ العقاري في إعداد و شهر سند الملكية
80	المبحث الثاني : الطعن في الترقيم العقاري
82	المطلب الأول : الطعن في مقرر تسليم سند الملكية
83	الفرع الاول :دعوى مدير الحفظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري
85	الفرع الثاني : الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص
88	المطلب الثاني : الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية
91	الفرع الاول :الدعوى الادارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص
97	الفرع الثاني : الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري المختص
97	الفرع الثالث : الدعوى العقارية ضد حيازة المعني بإجراءات التحقيق العقاري
	خلاصة الفصل
	خاتمة
	قائمة المراجع
	فهرس المحتويات