



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار - إيليزي -  
معهد الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة لاستكمال متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق تخصص : قانون خاص معمق  
بعنوان:

آلية التحقيق العقاري لتسوية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

تحت إشراف الأستاذة:

- حملاوي نجا

من إعداد الطالبتين:

- دجيدار زهية

- غطاس كريمة

وتتكون لجنة المناقشة من الأساتذة

|              |                       |                   |                    |
|--------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| رئيسا        | المركز الجامعي إيليزي | أستاذ محاضر "أ"   | د/ عبدو علي الطاهر |
| مشرفا ومقررا | المركز الجامعي إيليزي | أستاذة محاضرة "ب" | د/ حملاوي نجا      |
| مناقشا       | المركز الجامعي إيليزي | أستاذ محاضر "أ"   | د/ بن قردي أمين    |

السنة الدراسية: 2024/2023



# شكر وعرفان

{وَأَخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ}

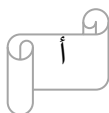
الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وما توفيقى الا من رب العالمين الحمد لله حمدا يليق بمقامه وعظيم سلطانه وصلي اللهم وسلم على سيدنا محمد خاتم الأنبياء المرسلين ولقوله عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم (من لم يشكر الناس لم يشكر الله)، وعملا بهذا الحديث

نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أستاذتنا الفاضلة الدكتورة " حملاوي نجة " بإشرافها على هذا العمل ولما قدمته لنا من توجيهات وإرشادات طيلة إنجاز هذه المذكرة، ولم تبخل علينا من علمها وسندها وصبرها، فجزاها الله خيرا.

كما نوجه جزيل شكرنا لأعضاء لجنة المناقشة كلا بإسمه ومقامه ونتوجه بالشكر الجزيل للأستاذة هامل فضيلة للدعم الذي قدمته لنا من خلال هذه الدراسة فلها كل الشكر والتقدير.

وإلى كل أسرة قسم الحقوق بالمركز الجامعي إيليزي.

ونتوجه بوافر الشكر إلى موظفي مديرية أملاك الدولة بولاية جانت وعلى رأسهم السيد حمدو المختارالذين منحونا ببعض من المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة والتي حصلناها على مستوى مصالحهم كما الشكر موصول إلى كل من قدم لنا يد المساعدة سواء من قريب أو بعيد في سبيل إنجاح هذا العمل.



## إهداء

محطة لا طالما إنتظرتما تعبت، تحديت، إجتهدت لأصل لها إنما لحظة تخرجي أهدي هذا العمل إلى  
منبع الحنان "أمي" حفظها الله أطلال في عمرها شكرا أمي.

إلى من علمني وضحي من أجل تعليمي في صغري "أي" الغالي حفظه الله أطلال في عمره شكرا أي.  
إلى سندي في الحياة إخوتي وأخواتي حفظهم الله وحقق مناهم، أقاري وأصدقائي، زميلاتي.

إلى رفيق دربي في الحياة "زوجي" حفظه الله وحقق مناه

إلى أبنائي الأعزاء (ياسر وبسمة) حفظهم الله ورعاهم

إلى من يذكره قلبي ونسيه قلبي، إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل ونسأل الله أن يجعله نبراسا لكل  
طالب علم.

أمين يارب العالمين

كرمة

## إهداء

إلى شمسي وقمري قرّة عيني وطريقي إلى الجنة "أمي وأبي" تاج رأسي اللهم أحفظهم وأرزقني رضاها ولا تريني فيهما مكروها وأجزل لهما الخير والمغفرة يا كريمياودود.

إلى رياحين حياتي إخوتي، إلى "جدتي" الحبيبة وإلى كل عائلتي وجيراني حفظهم الله

إلى صديقاتي أسأل الله لهن الحفظ والصون.

إلى عائلتي الثانية التي أضافت الفرح والبهجة على حياتي فكانوا أجمل عطاء الله فرب أخ لم تلده أمك فكلمة شكر صغيرة لا توفي حقهم إلى أختي "خضيرة" وعائلتها وإلى أختي "ماتة" فأسال الله لهم دوام الصحة والعافية.

إلى أبنائي ذوي الهمم بالمركز البيداغوجي للمعاقين بجانت فأنتم نجوم مضيئة بكل مكان من هذا العالم.

وإهدائي مخصوص "لغزة الجريحة فلسطين نبض الأمة دائما وأبدا" أسأل الله لهم النصر والفرج.

إلى كل طالب علم أهدي هذا العمل وإلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي.

زهية

قائمة المختصرات:

|                                                         |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | ج. ر. ج. ج |
| المجلد                                                  | مج         |
| الطبعة                                                  | ط          |
| دون طبعة                                                | د. ط       |
| من الصفحة إلى الصفحة                                    | ص. ص       |
| مرسوم تنفيذي                                            | م. ت       |
| المادة                                                  | م          |
| العدد                                                   | ع          |
| قانون إجراءات مدنية وإدارية                             | ق.إ.م. إ   |

# مقدمة

لقد أولت الدولة اهتماما كبيرا للعقار باعتبارها الركيزة الأساسية لثروة غير متجددة يشغل الناس لإكتساب هويته نظرا لقيمتها الاقتصادية والاجتماعية التي هي في تزايد مستمر فهو أساس الاستقرار والتعامل بين الناس فالمحافظة عليه وترقيته ضرورة لا بد منها ، سواء كان تابعا للأمولاك العامة أو الخاصة إذ لا يختلف حكمهما من حيث نشأة التصرف الواقع عليه ونقله أو تعديله إذ عرفه القانون " العقار كل شيء مستقر بجيزه، ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف " والجزائر كغيرها من الدول المستقلة حديثا عرفت وضعية غير نظامية ومتشعبة للملكية العقارية تمخضت عن السياسة الاستعمارية التي خلفها المستعمر الفرنسي والمتمثلة في ظهور كم هائل من العقارات ليس لها سندات ملكية، الأمر الذي دفع بالدولة للسعي لوضع ترسانة من القوانين التنظيمية لإعادة هيكلة الملكية العقارية وتطهيرها لكي يتسنى لها الرقابة على الاملاك والحقوق العينية العقارية من خلال وضع قوانين تنظم المجال العقاري.

وبداية بالقوانين الزراعية بصدور الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية<sup>1</sup>، ثم المرسوم المتعلق بحقوق الملكية الخاصة 73-32 والذي يثبت إجراءات التطبيقية للثورة الزراعية على المستوى الميداني<sup>2</sup>، وتوالت التطورات على مستوى اللاميدان العقاري حتى صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري<sup>3</sup>، الذي تبنى المشرع من خلاله نظام الشهر العيني كنظام مستحدث وخطوة أولى لوضع دعامة أساسية لعملية التطهير العقاري وبالنظر إلى تعثر مشروع تأسيس السجل العقاري المرتبط أساسا بإعداد المسح العام للأراضي الذي يشهد تأخرا كبيرا في نتائجه بسبب صعوبة العملية وما تتطلبه من كوادرات مادية وبشرية وتقنية هائلة واستغراقها لآجال طويلة من جهة، والضرورة الملحة إلى تجسيد حق الملكية بحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم لمواجهة العراقيل والصعوبات التي تلقي بثقلها على تعاملاتهم اليومية مع مختلف المؤسسات المالية والأجهزة الإدارية والقضائية وتشكل عائقا أمام تجسيد مشاريعهم الاقتصادية والاجتماعية من جهة أخرى بات من الضروري التفكير في إيجاد إجراءات موازية للسجل العقاري، تتصف بالسرعة فيما يتعلق بإعداد تسليم سندات الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة تستجيب للأوضاع الاستثنائية التي لا تتلاءم مع إجراءات المسح العام للأراضي والتسجيل في السجل العقاري.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، (ج.ر.ج.ج)، ع 97.

<sup>2</sup> - م.ت رقم 73 - 32 المؤرخ في، 05/11/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، (ج.ر.ج.ج) 1973، ع 15.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، (ج.ر.ج.ج)، ع 92 المؤرخ في 18/11/1975.

ومن هذا المنظور جاءت المبادرة التشريعية لاستحداث قانون ينظم ويقتن إجراءات تسليم سندات الملكية باستصدار القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>1</sup> ومرسومه التنفيذي رقم 147/08<sup>2</sup> بحيث نجد أن هذا الإجراء الجديد الذي يتم بالتوازي مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري بصفة مستقلة عنهما وفقا للإجراءات القانونية التي تسيّره وتحكمه والتي أقرها المشرع.

يتم من خلالهما الاعتماد على المبادئ الواردة في القانون المدني والمتعلقة بالحيازة والتقدم المكسب ومحاولة تفادي النقائص القانونية والتناقضات العملية المسجلة من خلال إجراء عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة، ومن أجل معالجة هذا الإطار القانوني الجديد ويبان مدى فاعليته في التكفل بالأهداف المتصلة بضبط سندات الملكية وخلق آليات قانونية للتطهير النهائي للأوعية العقارية وكذا تسوية الوضعية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح.

#### أهمية الدراسة:

تكمن أهمية دراستنا هذه في معرفة نتائج الألية المستحدثة التي اعتمدها المشرع الجزائري في دعم عملية المسح العام للأراضي ومعينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية خاصة بعد السلبات التي خلفها العمل بآلية عقد الشهرة ويمكن إبراز أهمية دراستنا في:

- ✓ تحليل آلية التحقيق العقاري من حيث تطبيقه وإجراءاته والتعرف على النتائج التي حققها.
- ✓ معرفة المشكلات العقارية التي تواجه وتحد من وضع سياسة اقتصادية عن طريق تحديد الإطار القانوني للسندات غير الموثقة.

<sup>1</sup> - القانون 02/07، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء من أجل معينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، (ج.ر.ج.ج). ع 15 بتاريخ 28/02/2007.

<sup>2</sup> - م.ت رقم 147/08، المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بسير عملية التحقيق العقاري، (ج.ر.ج.ج)، ع 26، المؤرخ في 25/05/2008.

## أهداف الدراسة:

تهدف دراستنا هذه إلى تحديد الوضعية الحالية للملكية العقارية الخاصة التي لم تخضع بعد إلى إجراءات عملية المسح العام للأراضي، والوقوف على ما حققه النظام القانوني المتعلق بآلية التحقيق العقاري ميدانيا وأبرز المشكلات التي عالجها على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي والمالي وكذا تسليط الضوء على أهمية إجراء التحقيق العقاري في تسوية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر في وضع حد للمشاكل التي تواجه الأشخاص للحيازة على سند ملكية، بالإضافة إلى رغبتنا في إثراء رصيد المكتبة القانونية بهذه الدراسة.

## أسباب اختيار موضوع الدراسة:

ويمكن تقسيم أسباب اختيار الموضوع الى ذاتية وأخرى موضوعية

**الأسباب الذاتية:** نظرا لميلنا للمواضيع العقارية إرتأينا اختيار هذا الموضوع باعتبار أن العقار يشغل حيز من حياة الأفراد كما ويرتبط موضوع الدراسة بالواقع العملي والرغبة في الوقوف على مدى مطابقة آلية التحقيق العقاري للنتائج المرجوة منها واقعا.

✓ حب الإطلاع على موضوع آلية التحقيق العقاري نظرا لحدائته وتناوله من طرف العديد من الباحثين ومن زوايا عدة وأهميته في تطهير الملكية العقارية.

**الأسباب الموضوعية:** معرفة الإجراءات القانونية المتبعة في حل مشكلة العقارات بالجزائر وكيفية تقنينها وتنظيمها لتمكين الهيئات المعنية بإجراء التحقيق العقاري لمعاينة الأراضي المسوحة وغير المسوحة لإثبات سندات الملكية.

## الدراسات السابقة:

لا شك أن أي بحث لا ينطلق من فراغ بل هناك دراسات سبقتة والتي تعتبر بمثابة نقطة انطلاق ونظرا لأهمية هذا الموضوع وتعلقه بالميدان العقاري فإن الدراسات في شكل كتب في مجال الملكية العقارية، فقد اطلعنا على العديد من المصادر والمراجع المتعلقة بالمقالات العلمية والأطروحات والرسائل الجامعية المتناولة لهذا الموضوع والتي تمكنا بتحصيلها نذكر منها:

✓ عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2017-2018.

✓ أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون مدني، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014-2015.

✓ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.

✓ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط7، دار هومة، الجزائر، 2017.

### إشكالية الدراسة:

يمكن حصر إشكالية موضوع الدراسة فيما يلي:

ما مدى فعالية آلية التحقيق العقاري لتطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر؟

### منهج الدراسة:

بما أن المنهج طريق يتبعه الباحث من أجل الكشف عن الحقائق واستنباط الأحكام المتعلقة بموضوع بحثه مراعاة منا للهدف المزمع الوصول إليه من خلال هذا البحث فقد وظفنا عدة مناهج اقتضتها طبيعة موضوعنا وهي: المنهج التحليلي من خلال تحليل نصوص قانون 02/07 ومرسومه التنفيذي رقم 147/08 إضافة إلى المنهج الوصفي من خلال ضبط المصطلحات المتعلقة بموضوع البحث والتطرق لأهم جزئيات، وهذا في إطار منهجي متكامل يجمع بين الجانبين التطبيقي والنظري مستعملين لغة قانونية سهلة وبسيطة.

### خطة الدراسة:

ولتسهيل دراسة مختلف جوانب الموضوع وعلى ما تقتضيه الإشكالية المثارة بشأنه إعتدنا على خطة ثنائية: حيث قسمنا الدراسة إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول الآليات الموضوعية للتحقيق العقاري في إطار قانون 02/07، فتطرقنا في المبحث الأول إلى النطاق المفاهيمي لآلية التحقيق العقاري والمبحث الثاني لمررات إصدار قانون التحقيق العقاري.

أما في الفصل الثاني تعرضنا إلى الآليات الإجرائية للتحقيق العقاري، ففي المبحث الأول سلطنا الضوء على الإطار الإجرائي لعملية التحقيق العقاري والمبحث الثاني على الإطار المنازعاتي لعملية التحقيق العقاري وتعرضنا فيه للإجراءات الميدانية لسير إجراء التحقيق العقاري والآثار القانونية المترتبة على سير عملية التحقيق من تسليم سندات الملكية وإصدار مقرر التقييم.

# الفصل الأول الآليات الموضوعية

## للتحقيق العقاري

## الفصل الأول: الآليات الموضوعية للتحقيق العقاري

لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وعززه بمرسومين المرسوم رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي<sup>1</sup>، والمرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> والذي حاول من خلاله تطهير الوضعية العقارية المعقدة التي ورثها عن الاستعمار الفرنسي غير أن قلة التأطير ومشاكل أخرى عرقلت السير الحسن لعمليات مسح الأراضي والتي تعد النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني بالإضافة إلى وجود مساحات كبيرة تفتقد لسندات ملكية فأدى ذلك إلى تعطل المشاريع التنموية التي باشرتها الجزائر في إطار الإصلاحات الاقتصادية والتعهدات التي قطعتها مع شركائها الأجانب في ظل تطوير الاستثمار ومنح الأوعية العقارية لبعث النشاطات.

يعتبر القانون رقم 02/07 دعامة أساسية لعمليات مسح العام للأراضي إذ يتمكن من خلاله كل شخص يحوز عقارا يدخل ضمن الأملاك الخاصة حيازة قانونية تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب والحصول على سند ملكية بطريقة آنية واختيارية بإتباع جملة من الإجراءات الخاصة تبدأ بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري ثم المعاينة الميدانية فتكرس نتائج التحقيق العقاري بإقرار حق الملكية العقارية وتسليم السند للمعني، فنحن بصدد دراسة موضوع آلية التحقيق العقاري وفي هذا الفصل سنتعرف على النطاق المفاهيمي لموضوع الدراسة في مبحث أول بالإضافة إلى أهم خصائصه وشروط تطبيقه ومختلف القواعد الموضوعية المنظمة له .

### المبحث الأول: النطاق المفاهيمي لآلية التحقيق العقاري

نظرا للمكانة التي يتصدرها العقار وأهميته في تحقيق البرامج التنموية في البلاد والتي تقتضي تطهيرا شاملا للملكية العقارية الخاصة وبعد فشل العمل بعقد الشهرة بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983<sup>3</sup> والمتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب في الأراضي غير المسوحة من أجل اصدار سندات مثبتة دفع الجزائر إلى المبادرة بسن قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سنداتهما عن طريق تحقيق

<sup>1</sup> - م. ت رقم 76 - 62 المؤرخ في، 25/03/1976 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، (ج. ر. ج. ج)، ع 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7/04/1992 (ج. ر. ج. ج)، ع 26.

<sup>2</sup> - م. ت رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج. ر. ج. ج)، ع 30، المعدل والمتمم ب م. ت رقم 93-123 المؤرخ في 05/19/1993، (ج. ر. ج. ج)، ع 34.

<sup>3</sup> - م. ت رقم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية (ج. ر. ج. ج)، ع 21 الصادرة بتاريخ 24/05/1983.

عقاري ليحل محله بصفة ضمنية وذلك بموجب المادة 19 منه وبصفة صريحة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2001.<sup>1</sup>

وهنا يتوجب علينا التعرف على مفهوم التحقيق العقاري في (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

خلال الفترة الاستعمارية، كان إجراء التحقيقات العقارية شائعاً ومعمولاً به في هذه الفترة حيث كانت تسلم سندات الملكية تبعاً لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في 26 جويلية 1879 والمتعلقة بعدد هام من الدواوير في الجزائر وقسنطينة ووهران وترفق مخططات القطع الأرضية المحقق فيها بهذه السندات إذ تحمل معها توضيحات كافية حول تسمية العقار ومساحته ومعالمه الحدودية وحصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تثقل العقارات وهناك أيضاً إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في 16 فيفري 1887 و 4 أوت 1926 والمنتھية أيضاً بتسليم سندات ملكية على أن تسجل وتشهر بمحافضة الرهون العقارية المعنية.<sup>2</sup>

والمشرع الجزائري لم يعرف هذا الإجراء في القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، بل اكتفى فقط بالإشارة إليه في المرسوم التنفيذي 147/08<sup>3</sup>، في نص المادة 10 منه التي من خلالها حاولنا استنباط تعريفه إضافة لذلك نجد إجراء التحقيق العقاري ينفرد ببعض الخصوصيات التي تميزه عن عقد الشهرة فنحدد مفهومه في (الفرع الأول) والخصائص المتعلقة به في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - صليحة عمارة، آلية التحقيق العقاري، "مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية"، جامعة مستغانم، جوان 2017، مج 7، ع 9، ص 135.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 42.

<sup>3</sup> - م.ت رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، المرجع السابق.

## الفرع الأول: تعريف آلية التحقيق العقاري

سنتطرق إلى تعريف هذا الاجراء من خلال مدلوله اللغوي والقانوني.

### أولا - المقصود بالتحقيق العقاري لغة:

أصل كلمة "التحقيق" في اللغة العربية إلى الفعل ترجع للفعل "حقق"، حيث يقال (حقق يحقق تحقيقا) كما يقال حقق الضن أي أثبتته صدقه، ويقال أيضا حقق معه بمعنى إستنطقهواستجوبه، والمراد به حقق مع فلان في أمر بمعنى أخذ رأيه فيه وحقق في ملكية الشيء أو أصله بمعنى تحرى في أصله وتأكد من صحته أو خطئه، فالتحقيق يعني البحث والتحري، التنفيذ والإنجاز.<sup>1</sup>

### ثانيا- التحقيق العقاري قانونا:

يستشف من مواد القانون 02/07 المتعلقة بمعاينة حق الملكية وتسليم سنداتهما وكذا مرسومه التنفيذي بالإشارة إلى نطاق وشروط إجراءات تطبيق آلية التحقيق العقاري من خلال نص المادة 02 و 04 من القانون.<sup>2</sup> والمادة 10 التي حاول إستنتاج تعريف لهذه الآلية، فالتحقيق بصفة عامة يعني الفحص والبحث والتقصي الموضوعي والمحاييد والنزاهة لإستبانة وجه التحقيق وإستجلائها فيما يتعلق بصحة حدوث وقائع محددة ونسبتها إلى أشخاص محددين وذلك لوجه الحقيقة والصدق والعدالة،<sup>3</sup> وبإستقراءنا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي نجد أن المشرع عرف التحقيق العقاري من خلال الإجراءات المتبعة لإتمامه والهيئات المكلفة لإجرائه " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات والتصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى"،<sup>4</sup> فهو ذلك الفعل المادي المكتبي والميداني يقوم به أعوان تحت

1 - محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285.

2 - م 02 و 04 من القانون 02/07، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، (ج. ر. ج. ج)، ع 15، بتاريخ 2007/02/28.

3 - سعد الشتوي، التحقيق الإداري في نطاق الوظيفة العامة، ط 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008، ص 07.

4 - مادة (10) من م.ت 147/08، المرجع السابق.

مسؤولية مدير الحفظ العقاري وهذا الإجراء يشمل العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية والتي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961.<sup>1</sup>

وبناء على ما سبق يمكن أن نستنتج التعريف التالي " التحقيق العقاري آلية إجرائية استحدثها القانون من أجل حماية حقوق الأشخاص عن طريق إثبات الملكية العقارية الخاصة بهم بمستندات لها حجية قانونية ضد الغير".

### الفرع الثاني: خصائص آلية التحقيق العقارية

بالعودة إلى أحكام قانون التحقيق العقاري نجد أنه يتسم بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن عقد الشهرة وهي كالآتي:

1- يضمن هذا القانون إجراء معاينة أملاك الحائزين لسندات الملكية المحررة قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وذلك تماشياً مع طبيعة نظام الحفظ العقاري وسطحية مخططات المسح المسلمة في الفترة السابقة من تاريخ 1961/03/01.

2- إن قانون التحقيق العقاري يضمن إجراءات ميدانية تتم من قبل المحقق العقاري الذي يعين من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، وتحت سلطته ورقابته طبقاً للمادة التاسعة من هذا القانون وهذا لتجنب السلبات المترتبة عقد الشهرة الذي يتم دون رقابة.

3- تدخل الجهة الإدارية المتمثلة في مديرية الحفظ العقاري لضمان الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري خلافاً لعقد الشهرة.

4- إعداد سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً، وتسليمه يكون من اختصاص مدير الحفظ العقاري خلافاً لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم من طرف الموثق، وهذا ما نصت عليه المادة 2/16 من القانون 02-07 التي جاء في مضمونها ما يلي: "يعد إثر هذا الإجراء، سند ملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني".

5- إن هذا القانون جاء بإجراءات إدارية قبل اللجوء إلى الإجراءات الميدانية المتعلقة به، والتي من شأنها إعطاء وصف كامل للعقار محل طلب التحقيق العقاري وكذا مقدم الطلب.

6 - يتضمن إجراءات تتم بالموازنة وبصفة متباعدة مع عمليات مسح الأراضي العام، والترقيم في السجل العقاري وهذا لتسهيل تجسيد نظام الشهر العيني.

<sup>1</sup> -التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

- 7- يشير قانون التحقيق العقاري إلى أن عملية تسليم سند الملكية الذي سيحدد وفق المرسوم التنفيذي رقم 08/147 ويتم من قبل المحافظ العقاري المختص إقليميا طبقا للمواد 15، 16 من القانون 07-02.
- 8 - يسمح بتوفير سندات ملكية في أسرع وقت ممكن ذات مصداقية تكرس بصفة قانونية وضعيات شرعية بغرض تشجيع البناء لاسيما السكن والنشاط الفلاحي وذلك بدعم القروض الرهنية.
- 9- يحيل هذا النص إلى أحكام تنظيمية فيما يخص الآجال الممنوحة للأعوان المكلفين بتسيير وإدارة التحقيق العقاري التي تتراوح لمدة خمسة (5) أشهر من تاريخ العريضة وتاريخ تسليم سند الملكية وكذا تحديد الشروط التقنية المتعلقة بإعداد المخططات ووضع المعالم.<sup>1</sup>

#### المطلب الثاني: شروط تطبيق آلية التحقيق العقاري

يتضح من خلال نص المادة (04.03.02) من القانون رقم 07-02. المتعلق بالتحقيق العقاري أن تطهير الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يستوجب توفر جملة من الشروط، منها ما يتعلق بالعقار (الفرع الأول)، ومنهما ما يتعلق بالحياة بحد ذاتها (الفرع الثاني) ومنهما ما يتعلق بالتقادم (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار

أكدت المادة الثانية من قانون رقم 07/02 "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، مهما كانت طبيعته القانونية".

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي تعكس الوضعية العقارية الحالية"

إضافة إلى ذلك تنص المادة 03 من نفس القانون على مايلي: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"<sup>2</sup>، وهي أراضي ذات ملكية جماعية.<sup>3</sup> ويستفاد من نص المادة الثانية من القانون 07/02 أعلاه أنها تستوجب توافر شرطين في العقار محل التحقيق العقاري وهما أن يكون العقار محل التحقيق العقاري واقعا في بلدية غير ممسوحة وأن يكون تابعا للأملاك الوطنية الخاصة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - وفاء كرامة، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، 2015/2016، ص 105.

<sup>2</sup> - م (01) من قانون 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 07، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 34.

### أولاً: أن يكون العقار واقع في منطقة غير ممسوحة

بالعودة إلى أحكام الأمر رقم 74/75 نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف لعملية مسح الأراضي العام بل إكتفى فقط بإعطاء الغاية منها حيث نصت المادة الثانية التي جاء في مضمونها ما يلي: "أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"<sup>2</sup>، وتنقسم الملكية العقارية إلى قسمين منها الملكية العامة التي تعود للدولة والملكية الخاصة التي تعود على الافراد ومن أجل تحديد الملكية وتعيين مالكيها استوجب المشرع الجزائري القيام بعملية مسح الأراضي العام،<sup>3</sup> لأن البلديات التي خضعت لهذا السندات وهذا ما يعرف في التشريع الجزائري بعملية مسح الأراضي العام،<sup>3</sup> لأن البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي وهو الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقت وبالتالي تجنب الازدواجية فلا يمكن إجراء عملية التحقيق في هذه الأراضي.<sup>4</sup>

### ثانياً: أن يكون العقار بلا سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961

باستقراءنا لنص المادة الثانية في فقرتها الثانية المذكورة سابقاً نجد أن إجراء التحقيق العقاري يشمل:

- 1- العقارات التي لا يحوز أصحابه على سندات ملكية بمفهوم المخالفة يتضح أن العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية لا يطبق عليها هذا الإجراء.
- 2- يشمل هذا الإجراء أيضاً العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي فقدت حداثتها ولم تعكس الوضعية العقارية الحالية.
- وعليه فسندات الملكية المحررة قبل 1 مارس 1961 لم تكن تتصف بالقوة الثبوتية، بل كانت تتميز بالغموض فيما يخص تعيين العقارات وعدم التدقيق في أصحاب الحقوق وذلك راجع إلى الإشهار العقاري الاختياري بالسائد.<sup>5</sup>
- وبعد ذلك تبنت الجزائر نظام الإشهار العقاري الإلزامي وبدأ سريانه في أول مارس 1961.

<sup>1</sup> - وهاب عباد، إثبات الملكية العقارية في نظام القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة قسنطينة 01، كلية الحقوق 2018، 2017، ص76.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-74، متضمن إعداد مسح الأراضي، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري العام في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص: فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص10.

<sup>4</sup> - بعد إتمام عملية المسح العقاري يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000.

<sup>5</sup> - حمة مرامية، دور آليات التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، المنعقدة يومي 27-28 فيفري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012.

### ثالثا: أن يكون العقار تابع للأمالك العقارية الخاصة

بالرجوع للمادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري يتبين لنا من الفقرة: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية الأملاك الخواص أو الخاصة الأملاك الوقفية" وبالتالي فإن الأملاك العقارية الخاصة هي تلك الأملاك المملوكة للخواص والخارجة عن ملكية الدولة وكذلك نصت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر على أن "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمالها للأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"<sup>1</sup> ويستفاد من المادة 3 من القانون رقم 02/07 أنها تستوجب على العقار محل التحقيق العقاري والمتواجد في بلدية غير ممسوحة أن يكون تابعا للأملاك العقارية الخاصة،<sup>2</sup> وأن المشرع استبعد الأملاك العقارية الوطنية من إجراء التحقيق العقاري بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.<sup>3</sup>

### 1- الأملاك العقارية الوطنية:

لا يجوز إعداد عقود الشهرة على العقارات التابعة ملكيتها للدولة أو مجموعاتها الإقليمية (الولاية والبلدية) سواء كانت أملاك وطنية عمومية أو أملاك وطنية خاصة،<sup>4</sup> تنص المادة 03 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري الأملاك العقارية الوطنية (العامة والخاصة) التابعة للدولة ومجموعتها الإقليمية (الولاية والبلدية) فلا يمكن إعداد سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري على مثل هذه العقارات وهذا طبقا لأحكام المادة القانون 90/30 المؤرخ في 1/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم منشور في الجريدة الرسمية العدد 52 الصادر بتاريخ 2/12/1990 والتي جاء فيها الأملاك الوطنية العمومية وهيئاتها الإقليمية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعات الأحكام الواردة في النصوص التشريعية

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، (ج. ر. ج. ج)، ع 49 معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، (ج. ر. ج. ج)، ع 55 الصادر في 27/09/1995.

<sup>2</sup> - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 52.

<sup>3</sup> - م (03) من قانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 25.

الخاصة الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.<sup>1</sup> وتشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارات وهي:

✓ الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة.

✓ الأملاك العمومية الخاصة التابعة للولاية.

✓ الأملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية.

وبالرجوع لنص المادة 03 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية «تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك والعمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها».<sup>2</sup>

## 2- أراضي العرش

المشرع الجزائري قام بضم أراضي "العرش" للأملاك الوطنية وهذا ما تم تأكيده في نص المادة 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري في نصه على مايلي: "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات ضمن الصندوق الوطني للثروة الزراعية" تعرف أراضي العرش بأنها تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش على سبيل الإنتفاع الجماعي، لكن يرى البعض الآخر بأن أراضي العرش لم تكن في فترة الاحتلال العثماني بل هي نتيجة حتمية للإبداع النظري للإدارة الفرنسية وبالتالي فإن تسمية "عرش" تعني "القبيلة" وأن كل فرد من أفراد تلك القبيلة له حق الإنتفاع بتلك الأراضي مع حضر عملية الإيجار والرهن أو البيع أو القسمة وعليه فإن حق الإنتفاع<sup>3</sup> بهذا النوع من الأراضي محصور كالتالي:

- بين أفراد القبيلة أو العرش والاستغلال الجماعي لها.

- التزام مستخدمي هذه الأراضي بشغلها واستثمارها وزراعتها تحت طائلة نزعها في حالة عدم استغلالها.

- الحق في جني ثمارها وتخليكه.

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-25، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج.ر.ج.ج)، ع 52 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في

20/07/2008 (ج.ر.ج.ج) لسنة 2008، ع 44.

<sup>3</sup> - عمار علوي، المرجع السابق، ص 34.

- احتفاظ الشاغل الأول بتملك الأرض طالما أنه قادر بشغلها واستثمارها وزرعها.<sup>1</sup>

### 3- تعريف الأملاك العقارية الوقفية

الوقف صنف من أصناف الملكية العقارية في الشريعة الإسلامية، ويراد بها لغة الحبس والمنع والتسبيل فيقال وقف الدار أو حبسها على مالكها، وقد عرفها الشيخ أبو زهرة " على أن قطع التصرف في رقبة العين التي تدوم الانتفاع بها وصرف الانتفاع لجهة "<sup>2</sup> تنص المادة 31 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على مايلي:

"الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائها تنتفع به جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور" وبالتالي فالأملاك الوقفية لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري عليه فالوقف لم يعد ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الوقف وتنفيذها وهذا ما جاء في نص المادة الخامسة من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة:

بالعودة إلى نص المادة 4 من قانون 02/07 نجد أن المشرع اشترط إجراء تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية وتسليم سند الملكية توفر شرط الحيازة إضافة إلى ذلك بينت المادة 14 من نفس القانون أنه إذا تبين من الإجراءات التي قام بها المحقق العقاري بما فيها تحليل التصريحات والأقوال إن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب فإنه يعترف له بأحقته على العقار محل التحقيق.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، باشا عمر حمدي، المازعات العقارية، ط 13، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 206.

<sup>2</sup> - خالد رامول، الإطار القانونية والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 26.

<sup>3</sup> - قانون 91-10، المتعلق بالأوقاف، (ج.ر.ج.ج)، ع 21، الصادرة في 08 ماي 1991، المعدل بالقانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 المتعلق بالأوقاف.

وحتى نعطي لهذا العنصر حقه في البحث نورد الشروط الواجب توافرها في الحيابة والتي يمكن حصرها في الآتي:

#### أولاً: ضرورة مراعاة قواعد الحيابة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية

لم يرد في التقنين المدني الجزائري تعريف للحيابة فقط التي أوردها الفقه وبالعودة إلى نص المادة 14 من قانون 02/07 نستخلص أن المشرع الجزائري لم يبين الشروط المتعلقة بالحيابة القانونية بل أخضعها لأحكام القانون المدني لاسيما المواد من 808 إلى المادة 843 منه وتمثل هذه الشروط في:

#### أ- الركن المادي:

ويقصد به السيطرة الفعلية على العقار بحسب طبيعته فإذا كانت أرضاً فلاحية تكون حيازتها بزراعتها وجني ثمارها، وإذا كان العقار مبنياً يكون بالحصول على مفاتيحه والسكن فيه أو ممارسة نشاط مهني أو حرفي فيهبحيث يصبح الشخص متمتعاً بسلطة مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك على ملكه وتختلف هذه الأخيرة باختلاف طبيعة الشيء محل الحيازة شريطة أن تكون كافية الدلالة على الحيازة مطابقة للحق الذي برغبة الحائز.

ومادام العنصر المادي للحيابة هو السيطرة الفعلية على الحق محل الحيازة ومادام حق الملكية العقارية هي ما نقصده فيجب أن تكون السيطرة الفعلية بمباشرة أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق والتي يقوم بها مالك العقار من استعمال واستغلال لتصرف.<sup>1</sup>

#### ب- الركن المعنوي:

ويتمثل في حيازة العقار بقصد الاحتفاظ به واستعماله حسب ما هو معد له بطبيعته ولا يكفي لقيام الحيازة توفر الركن المادي بل يجب إضافة توفر الركن المعنوي لدى الحائز إرادة التصرف في الشيء محل الحيازة كأنه المالك الحقيقي بالإضافة إلى ذلك توفر لدى الحائز نية تملك الشيء الذي يحوزه أو أن يكسب عليه حقاً عينياً آخر.<sup>2</sup>

وعليه فظهور الحائز بمظهر المالك الحقيقي أو صاحب حق عيني هو ما يميز الحيازة الحقيقية عن الحيازة العرضية التي يقوم بها الحائز بإسم ولحساب غيره، كالمستأجرة الذي يعد حائزاً عرضياً ولا يكفي توفر الركن المادي والركن المعنوي لتكون الحيازة قانونية بل يجب توفر شروط أخرى يرتبط بعضها بالركن المادي والأخرى بالركن المعنوي وهي على النحو التالي:

<sup>1</sup> - وفاء كرامة، المرجع السابق، ص 119.

<sup>2</sup> - محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية، (د.ط)، مكتبة دار الثقافة، الأردن، 2001، ص 232.

## 1- الهدوء في الحياة:

يشترط لصحة الحياة أن تكون هادئة غير مشوبة بعيب الإكراه حيث يتمكن الحائز من الانتفاع بالعقار من غير عنف وأن لا يقترب وضع اليد يوم بدئه بإكراه مادي أو معنوي من جانب الحائز سواء بنفسه أو بواسطة أتباعه وأعدائه فلا تكون قد تمت إثر إعتداء أو غش أو تحايل، ولا تكون الحياة صحيحة إلا من تاريخ زوال الإكراه أو التهديد،<sup>1</sup> ولا يمكن أن تكون الحياة هادئة إذا بدأت بالإكراه أي استعمال القوة أو الضغط ويتميز عيب الإكراه بأنه مؤقت وقد يزول فتصبح الحياة هادئة فالحائز يكون قد وضع يده على العقار أو الحق العيني من دون عنف وأن لا يكون مستندا في حياته إلى سبب غير مشروع كالذي ينتزع الأرض بالقهر أو بالسلطان كما وذلك من تاريخ زواله وتنتج آثارها القانونية ابتداء من هذا التاريخ، بالإضافة إلى ذلك فعيب الإكراه نسبي أي لا يمكن الاحتجاج به إلا من طرف الشخص الذي وقع عليه الإكراه وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي في نص المادة 2263 من القانون المدني الفرنسي والتي يفهم منها أن الأعمال التي تمارس بعنف وإكراه لا تؤدي إلى اكتساب الحياة وتبدأ مدة اكتساب الملكية عن طريق الحياة من وقت زوال عيب الإكراه.<sup>2</sup>

## 2- الوضوح في الحياة:

يقصد بوضوح الحياة ظهور الحائز بمظهر صاحب الحق ويمارس الأعمال المادية على مرأى الجمهور، لذا يجب أن تكون الحياة علنية أي مباشرة الأعمال بطريقة لا تدع أي شك أو لبس على العامة، فلا يجوز للحائز التمسك بصحة حياته ضد من كان يخفي عنهم واقعة الحياة لأن الحياة التي يحوطها الكتمان لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير، فالحائز إما أن يمارس الحياة لفائدته وهو الأصل، غير أنه يمكن أن تكون الحياة مشوبة بعيب من الغموض على سبيل المثال إذا اشتبه فيها عنصر القصد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -فاطمة أحمد فواتيخ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون مدني أساسي جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2014/2015، ص 12.

<sup>2</sup> -جمال قتال، دعوى استرداد الحياة (وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تلمسان، مج 08، ع 01، 2019، ص 20.

<sup>3</sup> -عبد الغني حسونة، دنش لبني، " إجراءات التحقيق العقاري كطريق لاكتساب الملكية حق الملكية"، مجلة المندى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مج 3، ع 6، ص 307.

### 3- الاستمرارية في الحياة:

ويعني توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز في فترات غير متقطعة فإذا لم يتحقق ذلك وحدث تفاوت أو انقطاع فإن الحياة هنا تعد متقطعة غير مستمرة ولا تصلح أساسا لحماية الحائز لا بدعاوي الحياة ولا التملك بالتقادم المكسب.<sup>1</sup>

فيلاحظ أن الانتظام الغير متقطع في الحياة عن شي يتوقف على طبيعته ويجب أن ينتج آثاره فمن الأشياء ماتقتضي طبيعة استمراره لفترات متقاربة كمسكن مأجر لفترة ومنها ماتقتضي طبيعة استمرارها لفترات وجيزة ثم تترك كزراعة الأرض مثلا كما لا يعد الانقطاع الحاصل بسبب قوة قاهرة سببا يحول دون تحقيق الحياة للإنقطاع،<sup>2</sup> وتجدد الإشارة إلا أن عيب الاستمرار هو عيب مطلق ، إذ أنه يحق لذي مصلحة أن يتمسك به لأن الحياة في ذات نفسها غير مستمرة بالنسبة لكافة الناس بخلاف العيوب الأخرى للحياة فهي عيوب نسبية ومسألة تقدير ما إذا كانت الحياة مستمرة أو منقطعة تعد من وسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع.<sup>3</sup>

### 4- العلنية:

يشترط في الحياة أن تكون ظاهرة للملاأ أمام من يعتمد إلى الإنتفاعبالشيء الحائز سرا فلا يجوز له أن يتمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر إلا الحياة التي يحوطها الكتمان نقوم على الشك ولايجوز التمسك بها في مواجهة الغير لأن الحياة الخفية يلفها الشك ولا يجوز للحائز أن يتمسك بها في مواجهة الغير من لهم مصلحة.<sup>4</sup> فلا يعرف ما إذا كان الحائز يحوز لحساب نفسه أو لحساب غيره وأغلب هذه الحالات تثور في مسائل الملكية الشائعة ومثال على ذلك أن يضع أحد الشركاء يده على العقارالشائع كله فلا يعرف إذا كانت نيته قد اتجهت الى الاستئثار بملكية العقار الشائع كله أو أنه يدير العقار كله لحسابه ولحساب الشركاء الباقين.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2013، ص23.

<sup>2</sup> - وهاب عياد، المرجع السابق، ص ص 81-82.

<sup>3</sup> - مصطفى سليمان، جلول يوسف، الحياة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014، ص 19.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص23.

<sup>5</sup> - مصطفى سليمان، جلول يوسف، نفس المرجع، ص 20.

## 5- ألا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح:

وفي حالة الحيازة لا تكون مبنية على رخصة أو تسامح فقد نصت المادة 808 من القانون المدني الجزائري على مايلي: "لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح"<sup>1</sup> وعليه فإن الحيازة تكون معيبة بغياب القصد فيها إذا بنيت نية شاغل العقار والتي تشكل الركن المعنوي في حيازته على رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح وبالتالي فهي غير صحيحة وغير قانونية ولا تنتج آثارها إتجاه مالك العقار أو الحائز السابق.<sup>2</sup>

## ثانيا: ضرورة استكمال مدة الحيازة المؤدية لاكتساب العقار

إن عملية الاعتراف بالملكية القائمة على أساس المادة 14 من القانون 07-02 تشترط على صاحب الطلب أن يكون قد استكمل مدة الحيازة لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم ففي جميع الأحوال لا يمكن التمسك بالتقادم المكتسب على أساس الحيازة ما لم تمر 15 سنة كاملة أو 10 سنوات إذ كان الحائز حسن النية ويملك سند صحيح،<sup>3</sup> إن الحيازة القانونية المؤدية إلى معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري هي الحيازة التي تكون خلال المدة القانونية فهذه المدة تختلف من حالة إلى أخرى فهناك تقادم طويل تقادم قصير والتقادم في الحقوق الإرثية،<sup>4</sup> وهذا ماسوف نتطرق إليه بالتفصيل في الفرع الثالث الشروط المتعلقة بالتقادم.

<sup>1</sup> - نستخلص من المادة أعلاه أن الحيازة المبنية على عمل من الغير يتم على أنه رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح لا تكون حيازة قانونية ولا تنتج آثارها، فإذا كانت الحيازة مبنية على رخصة أو عمل، فتفقد الحيازة ركنها المعنوي أي القصد.

<sup>2</sup> - بسمه عرعار، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مكملية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، ص 20.

<sup>3</sup> - حمة مرامية، المرجع السابق، ص 5.

<sup>4</sup> - اقرت المحكمة العليا بموجب القرار رقم 300815 بتاريخ 2005/05/18 المنشور في مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الغرفة العقارية، ج.3، ص 268 اقر مبدأ مفاده يقوم اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكتسب للحيازة وشروطها ومدتها لا فرق بين العقارات من حيث توفر وانعدام السند، والحيازة المؤدية إلى كسب الملكية بالتقادم يجوز اثارها بموجب المرسوم رقم 83-352 المتعلق بإجراء اثبات التقادم المكتسب واعداد عقد الشهرة، قبل إلغائه بقانون 02/07 المؤرخ في 2007/2/27.

### الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالتقادم

فيما يتعلق بشروط التقادم فقد وجدنا بأنه تختلف مدة التقادم المكتسب بحسبها إذا كانت الحيازة مقترحة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح، وما إذا كانت منصبة على حقوق ميراثيه وذلك وفقا للتفاصيل الآتي:

#### أولا- التقادم الطويل

ويشترط في هذه الحالة توافر عناصر الحيازة المشار إليها بدون انقطاع لمدة 15 سنة كاملة وهو مانصت عليه المادة 827 قانون مدني على أنه "منحاز منقولا أو عقار أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع" فالشخص الذي بيده قطعة أرضية بدون سند ملكية تصبح ملكا له إذا استمرت حيازته مدة 15 سنة كاملة وبدون احتجاج أو اعتراض صارت ملكا له.<sup>1</sup>

#### ثانيا- التقادم القصير

يشترط أن تقتن بحسن النية كما نصت المادة 828 من القانون المدني على مايلي: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومسندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات" بحيث يشترط في هذه الحالة بالإضافة إلى توافر شروط الحيازة أن تقتن الحيازة بحسن النية وأن تكون مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح وأن تستمر لمدة 10 سنوات بدون انقطاع كالحائز للعقار بمقتضى شهادة الحيازة.<sup>2</sup>

#### ثالثا- التقادم المكسب في الحقوق الإرثية

تنص المادة 829 من القانون المدني الجزائري على مايلي: "لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت (33) سنة يستخلص من نص هذه المادة أن الحقوق الميراثية لا تكتسب بالتقادم إلا بعد مرور مدة قانونية وهذا في حالة عدم وجود أي اعتراض من طرف الورثة الآخرين، وعليه فالحقوق الميراثية لا تتقادم إلا بمرور 33 سنة ، ولكن الملكية تنتقل إلى الورثة بمجرد وفاة المورث دون حاجة إلى إجراءات الشهر

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية في الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 9، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 100.

<sup>2</sup> - يفهم من نص المادتين أن التقادم المكسب وسيلة يكسب بها الحائز ملكية العقار إذا استمرت حيازته مدة معينة ويتمسك بكسب هذا الحق وكل نوع من التقادم يرد على حق عيني فالتقادم الطويل يؤدي إلى كسب الحق العيني على عقار وحدها وعلى رأسها حق الملكية، إذا استمرت حيازة الحق مدة 15 سنة، أما التقادم القصير يؤدي إلى كسب الحق على العين فقط إذا استمرت حيازته مدة 10 سنوات.

وهذا ما تنظمته المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي<sup>1</sup> إذ يجب على العون المحقق العقاري منحيازة المالك الظاهر وعلى عناصر الحيازة بحيث له أن يستعين أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة والحيازة والوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيازة الصحيحة .

### المبحث الثاني: مبررات إصدار قانون التحقيق العقاري

لم تكن عملية المسح العام للأراضي ناجحة بالمستوى والرهان المعلن عنه للمرحلة 1990-2006 بحيث لم تكن سوى نسبة ضئيلة، ولم يؤدي العمل بعقد الشهرة للمرحلة 1983-2007 الدور المراد به على مستوى التطهير العقاري لغياب رقابة صارمة وفعالة في مرحلة التحقيق العقاري، وهي أسباب كانت وراء تدخل المشرع بالقانون.<sup>2</sup> وسيتم التفصيل في هذه النقاط التي أدت بالمشرع الجزائري إلى إصدار تشريع تحديث القانوني (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى أهداف قانون التحقيق في (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: مبررات سن قانون التحقيق العقاري

السلبات التي خلفها العمل بأحكام المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن استحداث إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، يعتبر من أهم الأسباب التي أدت بالمشرع الجزائري بالاستحداث هذا القانون المتضمن إعداد عقد الشهرة وكذا السرعة والسطحية التي لازمتها إضافة إلى التأخر المعتبر لعملية المسح كل هذه الأسباب وأخرى دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار هذا القانون.<sup>3</sup>

### الفرع الأول: الدور المحدود للموثق

الموثق المختص إقليميا بموجب المادة الأولى والثانية من المرسوم الملغى رقم 352/83 الجهة المخولة بإعداد عقد الشهرة فيكون متمتعا بصفة القاضي في قبوله أو رفضه للملف رغم عدم قيامه بأهم التدابير المؤسسة لهذا العقد كمعاينته المادية للحيازة مكثفيا بإجراءات بسيطة لا ترقى لأثبات الملكية العقارية وهذا لعدم وجود رقابة إدارية على الموثق أثناء إعداد عقد الشهرة ما يوضح جليا نقص تدابير هذا المرسوم والدور المحدود للموثق من خلال

<sup>1</sup> -م 15 من الأمر رقم 74-75 تنص على مايلي: كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموع البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.

<sup>2</sup> - عبد العزيز محمودي، "التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، جانفي 2019، مج 3، ع 6، ص 12.

<sup>3</sup> - م.ت رقم 352/83 المؤرخ في 20/05/1983، المرجع السابق.

الإجراءات التي يقوم به وفي حالة رفض الموثق للملف يقع على عاتقه تبرير هذا الرفض كتابيا حتى يتسنى لمقدم الطلب اللجوء إلى القضاء حتى يطعن فيه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: سلبات عقد الشهرة والمنازعات المترتبة عنه

إن تطبيق أحكام المرسوم 83-352 السالف الذكر أثار العديد من النزاعات أثبتت عدم نجاحه وقصوره مما نتج عنه لإلغاء عدة عقود الشهرة في الكثير من المناسبات ، وذلك عائد إلى أن عقد الشهرة رغم أنه عقد رسمي إلا أنه مبني على تصريحات المعني فخلال الفترة الممتدة من 2002 إلى 2007 كانت نسبة القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة المتعلقة بعقد الشهرة هي نسبة 7% وكانت سببها الاستلاء على أملاك الدولة ومجموعاتها الإقليمية بالإضافة إلى ذلك المنازعات التي تثار بين الورثة على أساس أن عقد الشهرة استغل بطريقة غير شرعية وذلك يظهر في حالة مطالبة عقد الشهرة بهدف استبعاد الورثة من التركة هذه المنازعات وغيرها فرضت وقف العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 83/352، واستبداله بالقانون 02/07.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: تأخر عملية المسح العام للأراضي

يعتبر تأخر عملية المسح للأراضي من أبرز الأسباب التي دفعت بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون 07-02، وذلك نظرا لمختلف العوائق والمشاكل التي صادفت تطبيق الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام. وتمثل هذه الأسباب في قلة الإمكانيات المادية والبشرية، من جهة ومن جهة أخرى يتطلب الانتقال من نظام قانوني لآخر إيجاد هيئات جديدة تسهر على تسيير وتنشيط المرحلة الانتقالية وذلك بإنشاء هيئات تتكفل بإرساء السياسة الإصلاحية العقارية من خلال هذا النظام بحيث أن عمل هذه الهيئات تتطلب إمكانيات ضخمة للعمل على التطهير الشامل لكامل التراب الوطني ونظرا لنقص هذه الإمكانيات الأمر الذي يتطلب اللجوء إلى سياسة عقارية أخرى مؤقتة إلى غاية استكمال عمليات المسح الأراضي العام كمرحلة إنتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: أهداف قانون التحقيق العقاري

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، نفس المرجع، ص، 14.

<sup>2</sup> - لبيز ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، قسم القانون الخاص، جامعة محمد خبضر، بسكرة، 2011/2012، ص ص 62-63.

<sup>3</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، (د.ط)، دار هومه، الجزائر، 2003، ص، 129.

سعى المشرع لترسيخ الأهداف المرجوة من القانون رقم 07-02، والذي كان الغرض منه معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، والمبادرة جاءت في سياق التحول التنموي السريع الذي شهدته البلاد في مختلف الميادين وكذا ضرورة مواكبة الأطر التشريعية الأخرى ذات صلة بالعقار وسياسة الاستثمار والقروض، وعليه استهدف هذا القانون جملة من الأهداف نذكر منها

### الفرع الأول: تمويل المشاريع الاستثمارية واستكمال المسح العام للأراضي

#### أولاً- الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية

إن تزايد حاجات الحصول على سندات الملكية لغرض بناء السكنات، وممارسة النشاط الصناعي أو الفلاحي أصبح من الضروري البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة على الميادين الاقتصادية والاجتماعية وذلك باللجوء إلى عملية القروض الرهنية وبتبني الدولة الجزائرية لنظام اقتصاد السوق والتوجه نحو الرأسمالية صار من الضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لمواكبة هذا التحول الاقتصادي وما ينجر عنه من مشاريع استثمارية لتفعيل دور البنوك كمتعامل إستراتيجي في المجال الإقتصادي والذي يدفع بدوره إلى ضرورة البحث عن عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الإستثمارية المرتبطة إرتباطا وثيقا بالوضعية العقارية المستقرة.<sup>1</sup>

#### ثانياً- تفعيل عملية مسح العام للأراضي

المشرع الجزائري أوجد القانون 07-02 لدعم وإسراع عملية المسح العقاري لتشمل كافة أنحاء الوطن نظرا لأن عملية مسح الأراضي تمس المراكز القانونية لحقوق الأفراد حول ملكياتهم العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها بالإضافة إلى النسبة القليلة التي خلفتها عمليات مسح الأراضي وذلك رغم الجهود المبذولة في فترة 2006-1990 وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى التفكير في إيجاد حلول فعالة تمارس موازاة مع مسح الأراضي وأوجد القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

<sup>1</sup> - الطاهر زرباني، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية في القانون 02/07، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2014-2015، ص 34.

## الفرع الثاني: معالجة سلبيات عقد الشهرة

لقد جاء في مشروع عرض أسباب القانون 02/27 بمالي: ( إن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية اجباري يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 وأهم سلبيات عقد الشهرة تتمثل في سرعة وبساطة إجراءاته إذ يحرر عقد الشهرة بناء على تصريحات طالبه، وبحضور شاهدين اللذان يختارهم صاحب الطلب ، هذا ما يجعل عقد الشهرة نظام قانوني قاصر وغير فعال في تطهير الملكية العقارية الخاصة، بالإضافة للمنازعات التي تطرح بين الأشخاص في هذا المجال ولعدم مصداقية التصريحات المقدمة من المعنيين وكذا ملاحظة استعماله بطريقة تعسفية وبالتالي جاء القانون لتدارك مجمل النقائص ولمعالجة سلبياته عن طريق إجراء تحقیقات على العقارات المراد منح سندات ملكية لها.<sup>1</sup>

## الفرع الثالث: ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل تاريخ 1961/03/01

تنص المادة 02/2 من قانون 02-07 على أن "إجراء التحقيق العقاري يشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"<sup>2</sup>، وعليه فإن العقود التي حررت قبل أول مارس 1961، والتي تتمثل في عقود رسمية إلا أنها فقدت طابعها الحيني ولم تعد تعكس وضعية العقار وتجدد الإشارة إلى تاريخ شهره ومراجع الاشهر إذا كان مشهرا بمحافضة الرهون العقارية، فصدور القانون 02-07 أضفى صفة الرسمية على هذه المستندات وساهم في تفعيل وتطهير أكثر للملكية العقارية.

<sup>1</sup> - حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 128.

<sup>2</sup> - من خلال هذه المادة يتبين لنا أن المشرع الجزائري لتبنيه هذا النظام حاول معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان سائد في الفترة الإستعمارية، أين كانت السندات تفتقر لدقة وعدم الوضوح.

## خلاصة الفصل الأول

قمنا في هذا الفصل من الدراسة بإعطاء نظرة مفاهيمية على الآليات الموضوعية للتحقيق العقاري وضبط أهم إجراءاته فقدمنا مفهوم التحقيق العقاري في إطار القانون 07-02 في المبحث الأول ثم تطرقنا إلى ذكر أهم خصائصه وشروط تطبيقه، كما تناولنا الشروط المتعلقة بالعقار والشروط المتعلقة بالحيازة وبالتقدم، فانتقلنا في المبحث الثاني إلى دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري وأهدافه من خلال ذكر مبررات سن قانون التحقيق العقاري كما ووقفنا على الدور المحدود للموثق وسلبيات عقد الشهرة والمنازعات المترتبة عنه وكذا تأخر عملية المسح العام للأراضي لنتقلا إلى أهداف قانون التحقيق العقاري المتمثلة في الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية وتفعيل عملية مسح الأراضي العام وضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية المحررة قبل أوت 1961.

## الفصل الثاني

### الآليات الإجرائية للتحقيق العقاري

## الفصل الثاني: الآليات الإجرائية للتحقيق العقاري

يحق لكل شخص طبيعي كان أو معنوي توفرت حيازته على الشروط القانونية بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري على مستوى المحافظة العقارية التابعة لمحل إقامته فلا يتم معاينة حق الملكية العقارية بصفة تلقائية بل لابد من مقدمات يمكن وصفها بالمساعي الإجرائية لعملية التحقيق العقاري والمتمثلة في الأعمال الأولية حتى تكون هناك معطيات بيد مدير الحفظ العقاري ليلتبع العقار وتطبيق الإجراءات القانونية الميدانية.

ولا ريب من وجود آثار أثناء عملية التحقيق والمتمثلة في الاعتراضات والاحتجاجات من طرف المطالبين بإثبات سندات ملكيتهم كما قد يصل الأمر إلى منازعة قضائية والتي قد ينتهي الأمر بتسليم سند الملكية من عدمه وهذا ما سنتعرض إليه من خلال هذا الفصل الثاني.

### المبحث الأول: الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري

التحقيق العقاري بحث منهجي يقوم بصفة خاصة على الأسئلة المطروحة والشهادات المستسقة في إجراء تحريات تؤدي إلى نتائج من خلال عرض الوقائع والأقوال وتلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحيازة والعقار موضوع التحقيق وهذا الإجراء يهدف لمعاينة حق الملكية بغرض إثباتها كحق من الحقوق العقارية<sup>1</sup> بنص المادة 06 من القانون 02/07 المؤرخ 2007/02/27 يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقتغير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برنامج بناء وتهيئة عقارية (ريفية أو حضرية)، ونميز بناء على هذا النص والمواد 03، 04، 05 و 06 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 حالتين لإجراء معاينة الملكية العقارية بالتحقيق العقاري بحالة تخص الإجراء الفردي والجماعي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 125.

<sup>2</sup> - عبد العزيز محمودي، "التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013، مج 2، ع 3، ص 109.

### المطلب الأول: الإجراءات الإدارية والميدانية للتحقيق العقاري

قبل تسليم سند الملكية للأشخاص المطالبين بفتح التحقيق لابد أن يمر على مجموعة من المراحل التمهيديّة ويمكن لأي شخص بإيداع طلب فتح تحقيق عقاري كما نصت عليه المادة 4 من القانون 02/07 ما يلي: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته".<sup>1</sup>

وستتناول في الفرع الأول (الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري) والفرع الثاني (الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري) والفرع الثالث (الإجراءات الختامية).

#### الفرع الأول: الإجراءات الأولية لفتح تحقيق عقاري

تطبق أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 على العقارات المصنفة ضمن الأملاك الخاصة التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو تلك التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية على أن تكون هذه العقارات غير خاضعة لعمليات المسح العام للأراضي ونظرا لخصوصية الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية فإنها تستبعد من تطبيق هذا القانون.<sup>2</sup>

والطلب يقدم من قبل من يمارس حيازة على عقار سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي وهذا بصدد أن يكون:

- ✓ حيازة شخصية، بمعنى أن يكون الشخص الذي يطلب فتح التحقيق هو الممارس للحيازة بنفسه، كأن يقوم بزرعها أو بناء منشأة فوقها وغير ذلك من التصرفات والسلوكيات المادية التي تقتضي وجود العقار تحت يده.
- ✓ حيازة بواسطة الغير ألا يمارس حيازة بنفسه كمن يقوم بتأجير العقار لشخص آخر أو برهنه رهنا حيازيا.
- ✓ حيازة سند ملكية محررة قبل 1961/03/01 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية فالحيازة المادية غير ممارسة في هذه الحالة نكون بصدد حيازة على سند ملكية فقط. (المادة 4 من القانون 02-07).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - القانون رقم 02-07، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - زين الدين بوتشيشة، "التحقيق العقاري كألية لتطهير العقار في القانون الجزائري"، مجلة أفاق للعلوم، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مارس 2009، مج 4، ع 15، ص 213.

<sup>3</sup> - لحسين بن الشيخ آث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، (ج.02)، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 15.

## أولاً: الإجراء الفردي لمعينة الملكية عن طريق التحقيق

يبادر بهذا الإجراء كل شخص يمارس حيازة على عقار بحسب شروطها القانونية بتقديم طلب إجراء التحقيق على العقار حسب نص المادة 04 من القانون 07-02<sup>1</sup> والمادة 1/06 من نفس القانون<sup>2</sup>، يعد الإجراء الفردي للتحقيق العقاري أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بهذا القانون دون المساس بإمكانية اللجوء للإجراء الجماعي يوجهها للطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً لأجل المعينة المادية والقانونية للملكية العقارية ويتم على مراحل.

**1. إيداع الطلب:** يودع الطلب باسم الشخص أو بواسطة وكيله أو من مجموعة الأشخاص الشركاء على الشيوع الذين يطالبون بحق الملكية لدى المصلحة المكلفة يؤرخ ويرقم في سجل إيداع الطلبات (سجل مرقم ومختوم من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً) حسب التسلسل الزمني ويسلم وصل الإيداع لطالب التحقيق بعدها تقوم المصلحة المختصة بفتح ملف لكل طلب وتخصص له رقم تسجيل وهذا بالموازاة مع فتح سجل آخر يقدم للشكاوى<sup>3</sup>.

ويتضمن جملة من البيانات المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 147/08 ومرفقا بالوثائق التالية<sup>4</sup>:

- ✓ بيانات الهوية لمقدم الطلب بالإضافة لإسم الاب الجنسية، المهنة، العنوان.
- ✓ الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب (حائزاً، مالكا فردياً، مالكا في الشيوع).
- ✓ كل الأعباء والارتفاعات الإيجابية والسلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.
- ✓ مخطط طوبوغرافي للعقار ينجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال المسح للأراضي العام مع تحديد وضعية العقار وفق القسم المسحي، تلحق بالمخطط أعلاه بطاقة وصفية من إعداد مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، وتبين تلك البطاقة الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وكذا أسماء الشاغلين المجاورين (المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 أعلاه).

<sup>1</sup> - " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر..."

<sup>2</sup> - يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت من خلال المادتين أعلاه أن إجراء التحقيق العقاري يكون استناداً على طلب وإرادة من المالك الحائز يتضمن الطلب معينة قانونية ومادية للأماكن العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها عكس المسح العقاري الذي تقوم به الإدارة بدون طلب إلزامي.

<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 06.

<sup>4</sup> - حساين عومرية، "التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، أبريل 2015، مج 2، ع 30، ص 102.

✓ كل وثيقة تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه كالمستندات العرفية، أو الأحكام القضائية، الشهادات الإدارية أو أي قرينة تثبت حق الفرد على العقار<sup>1</sup>، وفي حال تقديم طلب من طرف ملاك على الشيوع وحضور وموافقة جميع الشياخ أو تقديم توكيل وإنابة المعني لشخص آخر حتى استكمال إجراءات التحقيق.<sup>2</sup>

**2. تفحص الطلب:** يقوم المحافظ العقاري بدراسة الطلب ومطابقته للشروط المنصوص عليها قانونا، كما يتحقق من صفة الشخص الملتبس للطلب سواء كان حائزا، مالكا على الشيوع، مالكا ملكية مفرزة، التحقق من وضعية العقار (ألا يكون موضوع أشغال جارية بخصوص مسح الأراضي).

**3- إصدار مقرر فتح التحقيق:** بعد دراسة مدير الحفظ العقاري لملف الطلب وتفحصه والتدقيق فيه يصدر مقرر فتح تحقيق عقاري من أجل مباشرة الاعمال<sup>3</sup>، بمقتضى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147/08 في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب والذي يكون مشمولا على المعلومات التالية:

✓ بيانات الهوية المتعلقة بالمحقق العقاري

✓ موضوع مهمة المحقق العقاري.

✓ تاريخ التنقل إلى العين محض الدراسة، والذي لا يتعدى شهر ابتداء من تاريخ صدور مقرر فتح التحقيق.

✓ المعلومات المتعلقة بالملتبس أو الملتسمين في حالة الشركاء في الشيوع.

✓ تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق.

يبلغ المقرر لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص لإلصاقه بمقر البلدية والأماكن العامة قصد إعلام الجمهور 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى العقار لضمان إشهار واسع، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر التعليق الذي يرسله بدوره إلى مدير الحفظ العقاري مع الإشعار باستلام مقرر فتح التحقيق.<sup>4</sup>

**ثانيا: الإجراء الجماعي لمعاينة الملكية عن طريق التحقيق**

استنادا لنص المادة 02/06 من القانون 02-07: "يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية"، يتبين لنا من المادة 07 أن التحقيق الملتبس بصفة جماعية ينجز في إطار برامج التهيئة

<sup>1</sup> - حسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص16.

<sup>2</sup> - مقابلة مع مسؤول مفتشية أملاك الدولة بجانت ،، حمدو مختار، يوم 20/03/2024 على الساعة (10 صباحا).

<sup>3</sup> - فاطمة أحمد فواتيح، المرجع السابق، ص105.

<sup>4</sup> - فريد بقة ، "التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون رقم 07/02 والمرسوم له)"، مجلة المعيار، جامعة

تيسمسيلت ، 2015، مج 06، ع 14، ص231.

العقارية حول المشرع سلطة الإجراء الجماعي للوالي الذي يتخذ الخطوة في الشروع بمبادرة منها من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد موافقة كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من جهة ومسؤول البناء أو المصالح الفلاحية من جهة ثانية، ويتم ايداع الملف في أجل أقصاه 15 يوما لدى مديرية الحفظ العقاري والملف يحتوي على الوثائق المذكورة في المادة (03) من المرسوم التنفيذي 147/08<sup>1</sup> كما تنص المادة (06) من نفس المرسوم بقيام مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه وإرسال نسخ لرؤساء المجالس الشعبية، المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة الضرائب، الاوقاف والبناء ويتعين أن ترسل محاضر التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق.<sup>2</sup>

ينشر القرار الصادر عن طريق الإعلانات بمقر البلديات المعنية والجرائد الجهوية أو الوطنية، كما والوسائل الالكترونية الأخرى يخضع وجوبا للنشر في العقود الإدارية للولاية المعنية طبقا لنص المادة 02/05 من المرسوم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19.<sup>3</sup> والهدف من هذا التبليغ إعلام الجمهور لتقديم اعتراضاتهم واحتجاجاتهم،<sup>4</sup> في ذات الوقت يفتح سجل الشكاوى الخاص بالاعتراضات والاحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء عملية التحقيق.<sup>5</sup>

. **تعيين محقق عقاري:** بحسب المادة 2/9 من قانون 02/07 يباشر التحقيق محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين محقق عقاري<sup>6</sup> على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة (07) من المرسوم التنفيذي والمادة (10) من المرسوم التنفيذي 147/08،<sup>7</sup> "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها..." ينتقل المحقق العقاري في التاريخ المحدد إلى مكان تواجد العقار المعنيلي يباشر التحقيق بحضور صاحب الطلب بموجب التحقيق الفردي أو المعني بملف التحقيق الجماعي ويجري تحقيقاته تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 111.

<sup>2</sup> - م 06 من م. ت 147/08، يكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات

<sup>3</sup> - إجراءات التحقيق الجزئي والمنازعات الناجمة عنه، مقالة متاحة على الموقع (<http://dspace.univ-tebessa.dz>) تم الاضطلاع يوم 15/02/2024 على الساعة (21:45).

<sup>4</sup> - أنظر الملحق رقم 04.

<sup>5</sup> - عائشة عبد الحميد، "محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري"، المجلة الاكاديمية للأبحاث والنشر العلمي،

2020/04/05، الطارف، الجزائر، ع 12، ص 9.

<sup>6</sup> - أنظر الملحق رقم 07

<sup>7</sup> - م 10 من م. ت 147/08، مرجع سابق.

## الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري

بمقتضى أحكام المادة 2/09 من القانون 02/07: " يباشر عملية التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتش أملاك الدولة"<sup>1</sup>

يشرع المحقق في مباشرة إجراءات التحقيق العقاري الفردي والجماعي بمجرد تبليغه مقرر التعيين وانطلاقاً من الوقت الذي يكلف بهذه الأعمال ويتضمن المقرر مجموعة من البيانات (عنوان المقرر ورقمه، تاريخه، والإشارة إلى بعديات هذا المقرر والتي أسسها القانون 02/07، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>2</sup> ويمكن تقسيم هذه المرحلة إلى ثلاث مراحل:

### أولاً: الأعمال التحضيرية:

تسبق المعاينة الميدانية للملكية العقارية في إطار آلية التحقيق العقاري طبقاً للقانون 02/07 قيام المحقق العقاري قبيل انتقاله ميدانياً إلى عين المكان بمجموعة من الأعمال تعرف بالأعمال التحضيرية، والتي من خلالها يتم تزويده بالأدوات الأساسية لسيرورة عملية التحقيق الميداني فيتوجب عليه في هذه المرحلة الابتدائية جمع كل الوثائق المرسومة والمكتوبة وتفحصها والتدقيق فيها لتحديد حق الملكية العقارية والتي يضعها تحت تصرفه المدير الولائي للحفظ العقاري<sup>3</sup> ويؤخذ بعين الاعتبار الوثائق التالية:

- ✓ مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم م - 09-84 المؤرخ في 04 / 02 / 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- ✓ مخطط أقسام البلدي الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيماً تصاعدياً غير منقطع.
- ✓ مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 1/4000، مخططات الإقليم، ومخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي.

<sup>1</sup> يتضح من المادة أعلاه أن المحقق العقاري هو الشخص المباشر والمكلف له قانوناً مباشرة إجراءات التحقيق العقاري الفردية منها والجماعية بتفويض من مصالح الحفظ العقاري الولائي، كما قد تستدعي الضرورة تكليف عون من أعوان التابعين للأسلاك المعادلة والمعنيين من طرف الوزير المعني بحسب نفس المادة من القانون 07/02.

<sup>2</sup> عائشة عبد الحميد، المرجع السابق، ص 10.

<sup>3</sup> " يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار المعني بالتحقيق توضح لنا من المادة 10 من قانون 07/02، (أن المحقق العقاري أساس عملية التحقيق العقاري، باعتباره الشخص المكلف بسير إجراءاتها وتتمام العملية من بدايتها لنهايتها، بالسهر على تنفيذ محتوى التحقيق العقاري).

- ✓ . المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- ✓ مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- ✓ مخططات المجموعة الغابية.
- ✓ مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي والمصالح الفلاحية أو البلدية.
- ✓ مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة (عرش).
- ✓ مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08<sup>1</sup>.

#### ثانيا: التنقل للميدان:

بعد انتهاء المحقق من الأعمال التحضيرية، تبدأ مرحلة المعاينة الميدانية للعقار المعني بالتحقيق فينتقل المحقق في التاريخ المحدد إلى العقار وهذا بحضور طالب التحقيق فيؤكد من هوية الأشخاص الحاضرين وصفاتهم يسجل أسمائهم وألقابهم (صاحب الطلب، المجاورين، المعارضين، أصحاب الحقوق العينية) ويسجل تصريحاتهم وشهاداتهم ويشرع بعدها في التعرف على العقار وتدوين المعلومات المستسقة على بطاقة التحقيق لذا فإن حضورهم لعملية تحقيق اجباري.<sup>2</sup> لتسهيل عملية مطابقة الوثائق بملكية الاشخاص وتساهم هذه الأخيرة في انجاز مهمته بالدقة المطلوبة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 94.

<sup>2</sup> - قدور المزوار، "مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، 2019، مع 8، ع 1 ، ص 93.

<sup>3</sup> - التعليمة رقم 003، المتعلقة بالتحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 8.

## 2- تشخيص العقار:

يتعين عليه التقصي على كل عناصر المعلومات بجمع الوثائق الضرورية ودراستها في عين المكان يحدد المواصفات التقنية والفنية للعقار اعتمادا على المخطط الطبوغرافي الذي أعده المهندس الخبير العقاري المرفق بالطلب لمقارنته بالواقع الميداني تسهل عليه هذه الخطوة معرفة طبيعة العقار ومحتواه<sup>1</sup>، يحلل التصريحات المقدمة من طرف المعني والشاغلين والمجاورين<sup>2</sup> للتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود ولا تعدي على العقارات المجاورة.<sup>3</sup>

## 3 - التأكد من وقائع الحيابة:

الحيابة سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة 15 سنة وعليها يقوم المحقق بمعاينة واقعة الحيابة التأكد من توفر جميع شروطها القانونية المحددة في القانون المدني (808 إلى 834 منه) وهي:

✓ أن تكون هادئة وعلنية غير مشوبة بعيب أو سرية غير ظاهرة للملأ.

✓ مستمرة بتوالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار وفي فترات متقاربة ومنتظمة.<sup>4</sup>

فور وصول المحقق إلى الميدان يحدد العلاقة بين ملتمس الطلب والعقار طبقا لنص المادة 01/10 من القانون 07-02<sup>5</sup> يجرى الأملاك التي ليس لها سند ويسجل وقائع الحيابة المصرح بها من طرف صاحب الطلب أو المعني الموكول إليه، والتي قام بمعاينتها شخصا (أنظر المواد 10، 11 من المرسوم 147/08)<sup>6</sup>، وذلك عن طريق الاعتماد على الوثائق التالية:

✓ شهادة التصريح بالإقامة المحررة في إطار الإحصاء من خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية.

<sup>1</sup> - الحقوق العينية والارتفاقات الإيجابية والسلبية سواء فيما تعلق بالمالك أو المجاورين له، التأكد من عدم وجود احتجاجات على حدوده، أو أي تعدي على العقارات المجاورة.

<sup>2</sup> - حسين بن الشيخ، المرجع السابق، ص 18.

<sup>3</sup> - م 11 من م.ت 147/08 يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشعر في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند يسجل وقائع الحيابة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعاينة من قبله.

<sup>4</sup> - نادية قادري، النطاق القانوني للحيابة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 106.

<sup>5</sup> - م 10 تنص على " يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيابة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته "

<sup>6</sup> - أحمد دغيش، " نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري "، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر 2020، مع 1، ع 1، ص 20.

✓ . مستخلص من الجدول الضريبي ووصل دفع الضريبة العقارية.

شهادة التسجيل في جداول المصالح الجبائية وفي حالة غياب الوثائق المثبتة لواقعة الحيازة ينبغي على المحقق استخلاص ذلك بناء على التصريحات والشهادات التي يدلي بها الملاك والشاغلين المجاورين<sup>1</sup>، كما يتحرى على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار من أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية يتأكد من صفة العقار موضوع التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية ويتم الطلب من هذه المصالح عن طريق استمارة يجرى الاملاك التي ليس لها سند (أنظر المواد 10، 11 من المرسوم 147/08).<sup>2</sup>

تدون كل المعلومات والنتائج المستسقة من المعاينة الميدانية الخاصة بالملاك والعقار على البطاقة التقنية المعدة لهذا الغرض لمطابقتها بالجدول الوصفي الذي أعده المهندس الخبير، بهدف التأكد من الحقوق والارتفاقات المثقلة للعقار (تسجل نتائج التحقيق في سجلات تعرف بسجلات الارتكاز).<sup>3</sup>

أما فيما يتعلق بالعقارات التي لها عقود محررة قبل الفاتح مارس 1961 فينتج عنها ما يلي:

✓ . يمكن أن تظهر الوثيقة كل مواصفات العقد الصحيح، لكنها لا تنصب على العقار محل التحقيق ففي هذه الحالة لا يعكس الوضعية العقارية الحالية هناك عدم كفاية الأدلة لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات فينتقل إلى المحافظة العقارية للتأكد من عدم وجود تصرفات مشهورة على هذا العقار.

✓ في حالة تقديم صاحب الطلب لسند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بالطلب هنا يجب على المحقق التأكد من أن العقار نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري، في هذه الحالة يتضح نقص في العقد لذا يجب القيام بالتحريات اللازمة لتدارك هذا النقص والرجوع للبحث والتحري في السجل العقاري.<sup>4</sup>

✓ 4. تحرير محاضر التحقيق:

<sup>1</sup> - عائشة عبد الحميد، المرجع السابق، ص 11.

<sup>2</sup> - أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 23.

<sup>3</sup> - مقابلة مع مسؤول مفتشية أملاك الدولة حمدو مختار، يوم 20/03/2024 على الساعة (10 صباحا) .

<sup>4</sup> عائشة عبد الحميد، نفس المرجع، ص 6.

بعد انتهاء مرحلة المعاينة الميدانية واستكمال إجراءات التحقيق ومن خلال 15 يوما على الأكثر يحرر محضرا مؤقتا يتضمن نتائج التحقيق.<sup>1</sup> لإثبات حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير تبدأ من يوم تنقله للعقار يذكر فيه نتائج التحقيق بحسب ترتيبها والاحداث التي طرأت وحالت دون تحقيقه الغاية من التحقيق والتحليل المتوصل اليها كنتيجة للتحقيقات كما يدرج المعلومات المتعلقة بأصحاب الطلب وهويتهم ، مواصفات العقار كما يتضمن معلومات عن الملتمس وكيفية وضع اليد تكييف عناصر الحياة ويخضع هذا الأخير لإشهار واسع يرسل نسخ منه لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتبليغ مدة 30 يوما على مستوى البلدية قصد تقديم الاعتراضات.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الإجراءات الختامية لسير عملية التحقيق العقاري

بعد قيام المحقق العقاري بكل العمليات السابقة يحرر محضر مؤقت ليعلق عليه نتائج التحقيق كمرحلة نهائية لسير عملية التحقيق العقاري، وكختام للإجراءات يقوم:

#### أولا . تدوين نتائج التحقيق:

يقوم بتدوين نتائج سيرورة العملية والأحداث التي وقعت أثناء سير عملية التحقيق فحسب المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147،<sup>3</sup> يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق لصقه بمقر البلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر قصد تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة كما يذكر في المحضر مكان استقبال الاحتجاجات والاعتراضات الساعة والتاريخ، ويتم توقيع هذا المحضر من طرف المحقق العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 2/12 من نفس المرسوم.<sup>4</sup> ويحتوي المحرر على المعلومات التالية:

✓ معلومات عن صاحب طلب التحقيق، أصل الملكية وكيفية وضع اليد.

✓ تكييف عناصر وعيوب الحياة ومدتها القانونية.

✓ أقوال الشهود مع ذكر سنهم.

#### ثانيا . تقييد الاعتراضات في سجل الشكاوى:

<sup>1</sup> - م 12 من م.ت 147/08، مرجع سابق

<sup>2</sup> - نادية قادري، مجال الأخذ بأحكام الحياة والتقدم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة باتنة -01. الحاج لخضر، 2018-2019، ص 361-362.

<sup>3</sup> - " يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه"

<sup>4</sup> - عبد القادر صديقي، " المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري وفقا لأحكام القانون رقم 07/02"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مخبر الأدوات القانونية للسياسة العقارية، جامعة مصطفى إسماعيل، معسكر، الجزائر، 2023، مج 6، ع 2، ص 580.

بحسب المواد 10، 11 من القانون 02/07 يطرأ على عملية التحقيق مجموعة من الاعتراضات والاحتجاجات من قبل المعارضين حينها يقوم المحقق العقاري بفتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مسؤول الحفظ العقاري الولائي بنص المادة 02/12 من نفس المرسوم على ما يلي: " ... تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوماً، بعد 08 أيام من مدة لصق المحضر المؤقت"<sup>1</sup> وفي حال تأكد المحقق العقاري من وجود اعتراضات من طرف المطالبين بالحقوق كان عليه لزاماً برمجة جلسة صلحفي غضون ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض".<sup>2</sup>

✓ الحالة الأولى عدم وجود أي اعتراض أو احتجاج على المحضر المؤقت.<sup>3</sup>

✓ في حالة وجود اعتراضات واحتجاجات على المحضر المؤقت.<sup>4</sup>

يمكن أن تترتب احتجاجات واعتراضات أثناء سير عملية التحقيق ففي حال وجدت يكون إبدؤها من قبل المعارض أمام مديرية الحفظ العقاري تدون في سجل المفتوح لدى مدير الحفظ العقاري الولائي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام على الأكثر ابتداء من تاريخ إثارتها.

### ثالثاً. تحرير المحضر النهائي:

بعد فوات 30 يوماً من إصدار المحرر النهائي وانعدام أي معارضة عليه يحضر المحقق العقاري المحضر النهائي يقر فيه حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك ثم يقوم المهندس الخبير العقاري فوراً وفي حضور المحقق العقاري برسم معالم الحدود الخاصة بالعقار محل التحقيق على نفقة صاحب الطلب يتم إجراء تقسيم العقار ويتعين على المحقق تسليم الملف المتضمن للطلب والوثائق المرفقة به (المحضر المؤقت والنهائي) لمدير الحفظ العقاري الولائي مرفقاً بتقرير مفصل بشأن سير العملية ونتائجها يقوم هذا الأخير بإصدار مقرر التقييم العقاري في حال كانت نتائج الصلح إيجابية ومقرر رفض التقييم في حال نتائج التحقيق سلبية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - يجمع المحقق تصريحات المعني والتي يقوم بتحريرات عليها ليحرر محضراً مؤقت طبقاً لنتائج التحقيق.

<sup>2</sup> - عماد الدين رحابمة، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، مج8، ع9، ص111.

<sup>3</sup> - تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 147/08 "في حالة عدم وجود أي اعتراض أو احتجاج من قبل الغير يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به، ويعتبر حجة فيما يتعلق بإثبات الملكية"

<sup>4</sup> - م 11 من م.ت 147/08 " تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص يفتح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي"

<sup>5</sup> - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 109.

## المطلب الثاني: الهيئات والمهنة المتدخلة في سير عملية التحقيق العقاري

إن السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة لا تعد ولا تحصى ولعل أبرزها تواطؤ أصحاب العقارات مع الموثقين دون أي رقابة من السلطة العامة إضافة للإشكالات العملية التي طرحها، كونه يتضمن إجراءات بسيطة وسطحية نتجت عنها فوضى عارمة في ميدان العقارات وأدت إلى النزاعات أثقلت كاهل العدالة الأمر الذي دفع بالمشروع لإلغاء العمل به واستحداث واستبداله بإجراء التحقيق العقاري والذي يتم تحت رقابة وتسيير السلطات العمومية القائمين على إتمام العملية والإشراف عليها وتمثل الهيئات المكلفة بإجراء التحقيق العقاري في مصالح الحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية الواقعة تحت وصاية وزارة المالية وتشكل إداريا من مديرية ولائية للحفظ العقاري على رأسهم مدير الحفظ العقاري الولائي المختص.<sup>1</sup>

وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب كل هيئة ودورها في عملية التحقيق العقاري.

### الفرع الأول: دور المحافظة العقارية في إجراء التحقيق العقاري

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم معاناة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري يمكننا استخلاص ثلاث هيئات كلفها المشروع بتسيير عملية التحقيق العقاري وهي:

#### أولاً: مديرية الحفظ العقاري:

تنص المادة 20 من المرسوم رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مايلي "تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعمقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد بموجب هذا الأمر" كما تنص المادة (21) من نفس القانون على "إن تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها، وكذلك صلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين سيحدد بموجب مرسوم".<sup>2</sup>

تعد مصلحة خارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية يرأسها مدير ولائي يعين بمقتضى مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير المالية تنتهي مهامه بالطريقة نفسها، ويتأخر المدير الولائي قمة الهرم بالنسبة للمحافظة نظراً لأهمية الوظيفة المنوطة

<sup>1</sup> - شهباز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1- بن يوسف بن خدة، 2017-2018، ص 91.

<sup>2</sup> - عماد الدين رحامي، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مارس 2014، ص 207.

اليه وللمديرية الولائية مصلحتين تسهر على تسيير وتنفيذ مهامها ، وهما مصلحة عمليات الشهر العقاري ويرأسها مفتش مركزي من مهام هذه المصلحة السهر على تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وتتابع القضايا المتعلقة بالشهر العقاري، أما المصلحة الثانية فهي مصلحة التنظيم والتحليل يرأسها مفتش مركزي من مهامه متابعة تطبيقات الاعلام الالي في المحافظات العقارية ومسح الأراضييسهر على التنسيق والرقابة ومتابعة نشاطات المكتب<sup>1</sup>، كما تقوم بإعداد الإحصائيات والسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منتظماً، تتابع القضايا المتنازع فيها والمتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية.<sup>2</sup>

أستحدثت المشرع من خلال قانون معاينة الملكية 02/07 في المادة 4 مهمة جديدة للمديرية الولائية للحفظ العقاري تتمثل في السماح لكل من يهمه الامر بالحصول على سند ملكية للعقار الغير مسموح التابع للأمولاك الخاصة بعد تقديم طلب شخصي لمسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً أو عن طريق الوالي في حال إجراء تحقيق جماعي.

#### ثانياً: الحقن العقاري:

يتولى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بتعيين الحقن العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة وهذا ما أكدته المادة 2/09 من القانون 02/07،<sup>3</sup> كما أجاز المشرع في حال الاقتضاء يعين الوزير المكلف بالمالية الاعوان التابعين للأسلاك المعادلة للقيام بإجراء التحقيق تفادياً لاي نقص في الإمكانيات البشرية التي قد تواجه مدير الحفظ العقاري عند الانطلاق في عملية التحقيق نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 147/08.<sup>4</sup>

فهو المسؤول الأول عن الإجراءات الميدانية للتحقيق يحضر المحاضر وتؤخذ ملاحظته بعين الاعتبار بالنسبة للمحضر النهائي يوقع المهندس الخبير العقاري على محضر وضع المعالم المرئية للحدود فهو المسؤول عن التحريات يطلع على الوثائق التي يجمعها والمتعلقة بالملكية أو الحياة، يحلل التصريحات ويعد التقارير ومن هنا نلاحظ الأهمية التي أولاها المشرع لعملية التحقيق العقاري بتكليف موظف في رتبة مفتش توكل إليه المهمة ويتبع مباشرة مدير الحفظ العقاري حتى لا تمارس عليه أي ضغوط.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - بسمة عرعار، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> - مليسا حمود ، النظام القانوني لمسح الأراضي العام ودوره في إعداد الدفتر العقاري، ط. 01، ألفا للوثائق، قسنطينة، 2024، ص 72.

<sup>3</sup> - " يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة"

<sup>4</sup> - تنص المادة: " يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق، ملتمس بصفة فردية في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على ، إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري... " كما تنص المادة 2/ 09 من قانون 07/02 « يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة".

<sup>5</sup> - محمد فشتيت، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2012، 2013، ص 95.

### ثالثا: المحافظة العقارية:

تعتبر المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة ، إذ يرجع تأسيسها لعام 1871 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر وكانت تسمى آنذاك (بمحافظة الرهون العقاري) مكلفة باستقبال اعتراضات الدائنين فهي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري خاضعة لوزارة المالية، تتمثل مهمتها القانونية في مسك السجل العقاري ، حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية من جهة ، أو الحقوق العينية الأخرى بعد شهرها في مجموعة البطاقات العقارية من جهة ثانية ، وتعرف كذلك في القانون المصري ب " المصلحة التي تقوم بإدارة مكاتب الشهر العقاري والتوثيق كما تقوم بمراقبتها والإشراف عليها ، وحفظ صور جميع المحررات التي شهرت وتم توثيقها<sup>1</sup>، وقد أكد المدير العام للأموال العقارية الوطنية جمالخزناجي في مداخلته على تخفيف العبء على المحافظات العقارية التي تعرف نشاطا مكثفا ويقول تم بموجب قرار وزاري مشترك إنشاء 48 محافظة عقارية جديدة بالعديد من ولايات الوطن ليرتفع عددها 234 محافظة عقارية عبر كامل التراب الوطني.<sup>2</sup>

والمحافظ العقاري موظف عمومي معين من طرف وزير المالية من أجل إدارة الهيئة الإدارية المكلفة بالإشهار العقاري،<sup>3</sup> وجاء في المادة " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر.<sup>4</sup>

رابعا: المهندس الخبير العقاري:

عرفت هذه المهنة فراغا قانونيا اثر سلبا عليها فلم تكن هناك شروط لممارستها الامر الذي أدى إلى اصدار قانون ينظمها اذ نظمها المشرع الجزائري بموجب الأمر 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 وأعطى لها اسم وحددت مجالاتها قد نصت المادة 3 من نفس القانون على الشروط القانونية الواجب توفرها في المترشح للالتحاق بهذه المهنة والمهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية كما يقوم في مجال تسيير الاملاك العقارية بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول

<sup>1</sup> - نور الدين حيرش، سعاد بجاوي، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة التمكين الاجتماعي، جامعة معسكر، ديسمبر 2019، مج 1، ع4، ص278.

<sup>2</sup> - نحو رقمنة أرشيف جميع المحافظات العقارية، مقالة متاحة على الموقع: <http://www.aps.dz>، تم الاطلاع يوم 2024/03/25، على الساعة (23:16).

<sup>3</sup> - مليسا حمود، المرجع السابق، ص 71.

<sup>4</sup> - م20 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن للتوجيه العقاري ، مرجع سابق.

بها،<sup>1</sup> ويتميز المهندس العقاري فهمه للعلوم الجيوديزية وتمكنه من التقنيات الطبوغرافية، لمعرفة التوضع من خلال الأقمار الصناعية ويساهم في إعداد سندات الملكية بموجب الآليات الداعمة لعمليات المسح العام للأراضي عن طريق التحقيق العقاري بعد تكليفه بموجب حكم قضائي أو بموجب عقد مدني بينه وبين ملتزم إجراء التحقيق العقاري ضمن له أتعابه بعد قيامه بكل الدراسات والرسوم الطبوغرافية كما له إمكانية التحريات لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في نفس الدراسات المتعلقة بعمليات التهيئة العقارية ، إعداد تقرير وصفي للعقار لحماية حقوق المالك الجديد في حالة انتقال الملكية عن طريق البيع أو الميراث بإعتبار أن حدود العقارات ومكوناتها المادية تتغير بمرور الزمن في كثير من الحالات.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: مصالح أخرى لها علاقة بتسيير إجراء التحقيق العقاري

#### - الجماعات المحلية:

يقتضي تفعيل عملية التحقيق العقاري إشراك جميع الفاعلين ذات الصلة لإنجاحها ويظهر من خلال نصوص القانون 02/07 ومرسومه التنفيذي مشاركة بعض الهيئات التي لها علاقة وطيدة بعملية التحقيق العقاري فمن نص المادة 08 من القانون 02/07 "يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إلصاقه بمقر بلديته، لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

ويتبين من المادة أن مقرر فتح التحقيق العقاري يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدية الواقع بإقليمها العقار المعني ليكون محل نشر واسع عبر مصالحها، كما وأن المادة 2/6 من نفس القانون يتبين أن الدولة عن طريق هيئاتها المحلية (الولاية، البلدية) لها صلاحية المبادرة بفتح التحقيق الجماعي في إطار إنجاز برامج البناء والتهيئة العمرانية لتسليم سندات ملكية لشاغلي الأراضي المعنية بهذه البرامج بإشرافا من الوالي أو باقتراح منه أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.<sup>3</sup>

### المبحث الثاني: الإطار المنازعاتي لآلية التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

بعد إعداد المحقق لمحاضر التحقيق يرسلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار موضوع التحقيق من أجل التبليغ يمكن أن تنجم عليها اعتراضات محتملة حسب النتيجة المتوخاة من التحقيق العقاري ولقد كلف

<sup>1</sup> - الامر 08/95 الصادر في 01/02/1995 (ج.ر.ج.ج)، ع 20 والمتعلق بتنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري.

<sup>2</sup> عبد الحكيم قادي، يوم دراسي حول المهندس الخبير العقاري والتشريعات القانونية، "التشريعات والمهندس العقاري دراسة نقدية، المجلس الجهوي للاحية وهران، 2016/04/28.

<sup>3</sup> - م 06 من القانون 02/07، المرجع السابق.

مدير الحفظ العقاري والمحافظ العقاري المختص إقليمياً بتسليم سندات الملكية بعد مطابقة النتائج وبعد استكمال الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري.<sup>1</sup> ولعل أبرز أثر لإجراء التحقيق العقاري يتمثل في إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً.<sup>2</sup>

### المطلب الأول: الأثار القانونية لتسليم سندات الملكية

يقوم مدير الحفظ الولائي وفي حدود سلطته وإحتصاصه بإعداد مقرر الترقيم المثبت بصفة نهائية لحق الملكية والمشهر على مستوى المحافظة العقارية بنص المادة 15 من القانون 02/07 " في حال اثبات الملكية بعد نتائج التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وعلى أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من نفس القانون مقررًا يتعلق بالترقيم النهائي باسم المالك المعني بالعقار محل التحقيق العقاري"<sup>3</sup> كما المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، وهو سند إداري يتضمن مجموعة من البيانات المدرجة

### الفرع الأول: صلاحيات مدير الحفظ العقاري في إعداد سند الملكية

#### أولاً: إصدار مقرر الترقيم

في حال عدم تسجيل أي اعتراض ونتج عن تحليل التصريحات أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بوضع اليد على العقار وفقاً للمواد 14، 15، 16 من القانون 02/07،<sup>5</sup> وعليها يصدر مقرر الترقيم بناءً على ملف التحقيق النهائي الذي يشتمل على البيانات التالية:

✓ ملف فتح التحقيق والوثائق المرفقة به مرفوق بالتقرير المفصل لمختلف مراحل التحقيق سواء ما تعلق بالإجراءات الإدارية أو الميدانية.

✓ تصريحات الأشخاص الحاضرين لعملية التحقيق العقاري وشهادتهم.

<sup>1</sup> - محمد فشتيت، المرجع السابق، ص 113.

<sup>2</sup> - محمد حجازي، إجراءات تأسيس السجل العقاري في إطار التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في : الملتقى الدولي حول : " تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية"، المنعقد يومي 02 / 03 ، جامعة البليدة، جوان 2014، ص 10.

<sup>3</sup> - نستشف من المادة أعلاه، أنه في حال كانت نتائج التحقيق العقاري إيجابية ولم تنتج عنها أي اعتراضات واحتجاجات من طرف الملاك والحائزين وكل من يدعي حق عيني على عقار محل التحقيق، فإنه وبمقتضى أحكام المادة يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم العقاري مبنياً على نتائج المحضر النهائي.

<sup>4</sup> - " يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة"

<sup>5</sup> - فريد بقة ، المرجع السابق، ص 234.

✓ محضر الصلح إن وجد المعاينات والتحليل التي خلص المحقق العقاري استنتاجاته،<sup>1</sup> فإذا خلصت تحاليل التحريات والتحقيقات لنتائج مثبتة للحيازة يعترف له بأحقته على الملكية بحكم نص المادة 15 من القانون 07/02.<sup>2</sup> يرسل للمحافظ العقاري قصد التنفيذ، يجب أن يكون محررا وفقا للنموذج 14 الملحق بالتعليمية رقم 003.<sup>3</sup>

وتنص المادة 13 من القانون 07/02 "يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري وتحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه وكذا كفاءات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري".<sup>4</sup> فإذا توفرت كافة الشروط واعترف بأحقية العقار يحرم مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر التقييم لصاحب الطلب يسلم له سند إثبات ملكية العقار بصفة نهائية يتضمن اسم المالك (المالكين في حالة الشيع) هويته الكاملة، تعيين العقار وحدوده، ينبغي على المدير الولائي للحفظ العقاري تسبيب مقرر التقييم العقاري وتبليغه وإعلامه للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

#### ثانيا: مقرر رفض التقييم:

في حال أفضت عملية التحقيق العقاري لنتائج غير مجدية واتضح أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة مشروعة تسمح له بالحصول على سند ملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827 و المادة 828 يحرم المحقق محضرا يثبت فيه الإجراءات والاعمال الميدانية التي قام بها والتي أفضت لانعدام عناصر الحيازة ، يودع الملف لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي الذي يعد مقرر مسببا يتضمن رفض التقييم يبلغ حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين بعد إمضاءهم علمحضر الاستلام أو الوالي في أجل أقصاه (6) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4

<sup>1</sup> - فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 132.

<sup>2</sup> - في حالة ما إذا ثبت حق الملكية يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرر على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من نفس القانون مقرر يتعلق بالتقييم العقاري باسم المالك للعقار محل التحقيق العقاري

<sup>3</sup> - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 116.

<sup>4</sup> - م 13 من القانون 07/02 المتعلق بمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

أعلا<sup>1</sup>. يبدأ أجال الطعن القضائي إبتداء من يوم التبليغ هنا تطبق أحكام القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 829 قانون (إ.م.إ.)<sup>2</sup>.

بمقتضى أحكام المادة 17 من قانون 02/07 " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررًا مسببًا، يتضمن رفض التقييم العقاري"<sup>3</sup> يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً طبقاً لأحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية

#### أولاً: إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية:

يكرس المديّر الولائي للحفظ العقاري نتائج التحقيق على المحضر المتضمن نتائج التحقيق ويصدر بشأنه مقرر التقييم بعدها يرسله إلى المحافظ العقاري بهدف إشهار الحقوق المعترف بها لتسليم سند الملكية في حال عدم استيفائه للشروط القانونية يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر رفض التقييم القابل للطعن أما الجهات القضائية المختصة ويقوم المحافظ العقاري بموجبه بالتنفيذ عليه وفقاً لما هو منصوص في المادة 27 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 ويشكل هذا الإجراء وفقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل المتعلق بتأسيس السجل العقاري نقطة ارتكاز لحق الملكية التي يكرسها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - بتحليل نص المادة أعلاه نستخلص أن في حال عدم وصول نتائج التحقيق إلى النتيجة المرجوة، أو تبين إشكالات وتناقضات في المعطيات المستسقة من نتائج التحقيق من شأنها أن تؤدي لانتهاك أو التعدي على حقوق الغير تثير تساؤلات مبهمة في ذهن المحقق العقاري يستشفها من خلال التصريحات والاقوال المتلقاة، أو من خلال فحص الوثائق المقدمة تكون محل انتهاكات قانونية كأن يكون العقار تابع لأموال وطنية أو وقفية، إنعدام شروط الحياة وغيرها من التصرفات التي تجعل من تسليم سندات الملكية عائقاً يحول دون تحقيق الهدف المرجو من عملية التحقيق العقاري.

<sup>2</sup> - تنص المادة 829 من قانون إ.م.إ. : " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي " القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، (ج.ر.ج.ج)، ع21، المؤرخ في 13/04/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم للأمر رقم 66/154، المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

<sup>3</sup> - خول المشرع لمدير الحفظ العقاري كافة الصلاحيات في مراقبة والإشراف على عملية التحقيق العقاري والقرارات الأخيرة ترجع إليه.

<sup>4</sup> - " 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 التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية " يتبين من نص المادة أن المشرع خول لمديرية الحفظ العقاري رفع دعوى مدنية وأخرى جزائية على كل من يتعدى حدود القانون ويصرح بادعاءات كاذبة ويقدم وثائق مزورة.

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص273.

وطبقا لنص المادة 2/16 من القانون 02/07 "يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه الى المعنيويحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم".<sup>1</sup>

وقبل التطرق إلى إجراءات شهر مقرر التقييم العقاري يجب أن نشير إلى أن عملية الشهر تختلف باختلاف نظام الشهر المتبع وذلك لوجود نظامين يتمثلان في نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، فنظام الشهر الشخصي هو النظام الذي يعتمد على أسماء الأشخاص في اعلان التصرفات العقارية،<sup>2</sup> بعد سنة 1975 انتهجت الجزائر نظام الشهر العقاري العيني الذي يركز على شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه.<sup>3</sup>

يكتسب سند الملكية المتعلق بمقرر التقييم العقاري قيمته القانونية بعد شهره بنص المادة (20) من المرسوم 147/08.<sup>4</sup> بعد عملية إشهار مقرر التقييم يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية فتنقل الملكية إلى شاغل العقار محل إجراء التحقيق وله كامل الصلاحية في التصرف فيهويجب الإشارة الى أن مدير الحفظ العقاري لا يسلم سند الملكية لاحد الشركاء في الشيوع إلا بعد تلقي تصريح كتابي يقوم به المالكين في الشيوع أمامه او على أساس وكالة موثقة تطبيقا لأحكام المادة (22) من المرسوم 147/08.<sup>5</sup>

### ثانيا: رسم الشهر العقاري:

رسم الشهر العقاري عبارة عن إجراء قانوني يتمثل في مجموعة القواعد القانونية التي تبين كيفية إشهار الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية لدى الجهة المكلفة بذلك وتنظيمها والتي يطلق عليها اسم المحافظة العقارية.<sup>6</sup> يقيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدتين أساسيتين وهما قاعدة الرسمية أي ضرورة تحرير السند المراد شهره وفق البيانات العامة والخاصة للسند الرسمي،<sup>7</sup> يتعين تسجيل السندات الممنوحة وإخضاعها لإجراءات التسجيل أمام مصالح الطابع وفقا لرسوم محددة قانونا فسندات الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاريفسندات الملكية في

<sup>1</sup> - تطبيقا لنص المادتين 16،15 من القانون 02/07 المذكور أعلاه يرسل مدير الحفظ العقاري مقرر التقييم إلى المحافظ العقاري قصد إشهاره، مرفقا بكل الوثائق التي تمكنه من بسط رقابته على المقرر لاسيما وثائق الهوية، المخطط الطبوغرافي، البطاقة الوصفية، المحضر المؤقت والنهائي.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، صص15-16.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص48.

<sup>4</sup> - " يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وبشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 أعلاه كنقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسها لتأسيس مسح الأراضي العام وأنشاء دفتر عقاري.

<sup>5</sup> - عماد الدين رحامية ، المرجع السابق، ص112.

<sup>6</sup> - مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص118.

<sup>7</sup> - كريمة فردي، مطبوعة في مقياس تنظيم المسح والشهر العقاري 2، لطلبة سنة أولى ماستر تخصص قانون تهيئة وتعمير، ص5.

إطار التحقيق العقاري الفردي يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 2/5-353 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 أما السندات المعدة في إطار عملية جماعية معفاة من هذا الرسم بهدف تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة للعمليات الجماعية للتحقيق العقاري تطبيقا للمادة 6-353 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008،<sup>1</sup> عند القيام بإجراء الإشهار العقاري في المحافظات العقارية يقبض رسم الإشهار العقاري الذي يتضمن كل السندات والتصريحات المثبتة للحقوق العقارية.<sup>2</sup>

يتضمن مقرر التقييم العقاري البيانات الجوهرية التالية:

01 . الجهة المصدرة للسند وهو المحافظ العقاري للجهة المختصة إقليميا أي الواقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع سند الملكية.

02 . الإشارة إلى أن السند صادر في إطار أحكام القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه.

03 . ذكر بيانات مقرر التقييم (التاريخ - الرقم - لإجراء الشهر).

04 . تعيين المالك وفي حالة الشيوخ تعين كل مالك بذكر الهوية الكاملة من لقب، اسم الأب، تاريخ ومكان الولادة، المهنة والجنسية، فالعنوان والحصّة في حالة الشيوخ.

05 . تعيين العقار تحديدا كافيا نافيا لكل جهالة أو لبس وذلك بذكر البلدية الواقع بها العقار وإسم المكان والشارع ثم ذكر المراجع المسحية (رقم، حصّة، الطبيعة) والمساحة والحدود من الجهات الأربعة.

06 . ذكر قيمة العقار بالأحرف والأرقام.

07 . الأعباء والشروط بالإشارة إلى أن المالك أو الملاك صرحوا باطلاعهم على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-

02 المذكور أعلاه ثم يشهد فيه المحافظ العقاري أن سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر والمذكور أعلاه وينتهي بتاريخ إعداد السند وإمضاء وختم المحافظ العقاري المختص والمصدر للسند.<sup>3</sup>

وعلى مدير الحفظ العقاري عند تسليمه للسند أن يراعي:

<sup>1</sup> - حمدي باشا، المرجع السابق، ص278.

<sup>2</sup> - هجيرة حمداني، "رسوم الإشهار العقاري الخاصة بالحقوق العقارية، مجلة القانون العقاري"، مخبر القانون والعقار، جامعة البلدة، 2 الجزائر، 2016، مج 3، ع 1، ص200.

<sup>3</sup> - فاطمة أحمد فواتيح، المرجع السابق، ص138.

أولاً: في حالة الملكية المشاعة يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياع يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب الطلب.

ثانياً: في حالة ما تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 لكن فقد بعد ذلك حادثه يجب شطب الإجراء المنفذ آنذاك.<sup>1</sup>

✓ أما في حالة ما كان هذا السند مشهر بمحافضة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليمياً يتصل المحافظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بمايلي:

✓ إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثه بمحافضة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب أصل الملكية.

✓ وفي حال تم إشهار السند بمحافضة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.<sup>2</sup>

### ثالثاً . مسك الملفات :

وبعد كل هذه الإجراءات تودع الملفات المنجزة في إطار عملية التحقيق العقاري لدى مديرية الحفظ العقاري والمحتوات على مجمل الوثائق التي جمعت وأعدت أثناء التحقيق بالإضافة إلى نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري ونسخة من مقرر رفض التقييم المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07 عملاً بالمادة 23 من المرسوم رقم 147/08 التي تنص على ما يلي "يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق ، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض التقييم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المذكورة أعلاه، ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية ".<sup>3</sup> لتمثل دعامة للتصرفات العقارية المشهورة.

المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن آلية التحقيق والجهات المختصة في الفصل فيها

<sup>1</sup> - شهباز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 124.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 275.

<sup>3</sup> - من خلال المادة نلاحظ عدم تحديد المشرع لنوع التحقيق المقصود في الفقرة والآخر القانوني المترتب عنه فاستعماله لمصطلح التحقيق المعلق جعل منه نصاً مبهماً.

إن موضوع الاختصاص القضائي مرتبط بفكرة وظيفة الدولة وما يهمنها هي الدول التي تبنت الازدواجية القضائية بما فيها الجزائر فإن هذه الدول لها نوعان من المنازعات عادية وإدارية،<sup>1</sup> ولا يخلو أي قانون في إطار تطبيق أحكامه لمنازعات أو اعتراضات وهذا حال قانون التحقيق العقاري إذ تثار بشأنه نزعات أثناء أو بعد معاينة الملكية العقارية سواء كانت بين مديرية الحفظ العقاري الولائية أو المحافظ العقاري أو بين أشخاص طبيعيين ومعنويين تعرض على الجهات القضائية المختصة للفصل فيها بحسب طبيعة المنازعة طبقا لمعايير وضوابط موضوعية وشكلية حددتها القواعد العامة تختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف النزاع القائم منها ما يعود ولاية النظر فيها لاختصاص القضاء العادي ومنها ما يختص به القضاء الإداري.

### الفرع الأول: تسوية المنازعات أمام المديرية الولائية للحفظ العقاري

تعترض المحقق العقاري أثناء وبعد مباشرته لإجراء التحقيق العقاري منازعات تستدعي الحاجة أحيانا لعقد جلسات صلح أحيانا للوصول إلى حلول من شأنها تحد من الاعتراضات الناتجة عن عمليات التزقيم والمقرارات.

#### أولا: المنازعات الناتجة أثناء سير عملية التحقيق:

تساهم مديرية الحفظ العقاري بشكل رئيسي بفصل المنازعات التي تعترض هذه المرحلة من مراحل سير إجراء التحقيق العقاري باعتبارها الجهة المختصة نتيجة تقديم الاعتراضات من قبل المتضررين والمثارة بشأن إعداد المحضر المؤقت بحسب الفقرة 2/12 من القانون 147/08<sup>2</sup>، بعدها يقوم مسؤول الحفظ العقاري بفتح سجل خاص لهذا الغرض في حال ثبت وجود معارضة تحدد جلسة صلح في مدة أقصاها 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاحتجاج أو الاعتراض ويمكن

<sup>1</sup> - ميمونة سعاد، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 67.

<sup>2</sup> - نوال جديلي، المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 07/02، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق، جامعة المدينة 2017، مع 3، ع 2، ص 4.

أن ينتقل المحقق للمرة الثانية إلى العقار قصد الوقوف على الثغرات المثارة لهذه الاحتجاجات أو الاعتراضات من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع حق عيني على العقار ويتم فصلها كالتالي.<sup>1</sup>

## 01: على مستوى الإدارة (الطعن الإداري)

### أ/- الفصل في الاعتراضات:

الحق في الاعتراض أو الاحتجاج على نتائج التحقيق العقاري المنجز في إطار عمليات معاينة حق الملكية العقارية من الوسائل القانونية التي خولها المشرع الجزائري لكل شخص من أجل حماية حقوقه أثناء مرحلة معاينة حق الملكية،<sup>2</sup> فإذا قدمت اعتراضات خلال هذه المدة يعقد المحقق جلسة صلح خلال 08 أيام كحد أقصى يتعين حضور المعارضين شخصيا أمام العون المحقق طبقا للمادتين 3/12 و 14 من نفس المرسوم،<sup>3</sup> قد تنتهي بالفشل ترسل وتبلغ هذه الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة،<sup>4</sup> ثم يقرر مدير الحفظ العقاري وبعد اطلاعه عليها بتكليف المحقق العقاري لإعادة المعاينة الميدانية قصد دراسة مدى جدتها وصحتها.<sup>5</sup> كما لا تستثنى حقوق الدولة وجماعاتها الإقليمية بالإضافة لحقوق الجهات الوقفية المشار إليها بالسجل المخصص للغرض والتي تقضي بإمكانية عقد جلسة صلح بين الأطراف بشأن نقاط الاعتراض .

### ب./ محاولات الصلح:

يقصد بالصلح " إجراء جوازي يهدف إلى تسوية النزاع الإداري القائم بين الإدارة ومواطن المرفوع أمام الجهات القضائية الإدارية يبادره الخصوم تلقائيا أو بسعي من القاضي في أي مرحلة كانت عليها الخصومة "<sup>6</sup>، يقوم المحقق العقاري بتحديد جلسة للصلح في أجل المحددة ابتداء من يوم إثارة الاعتراضات يستدعي الأطراف المتنازعة بهدف الوصول إلى تسوية ودية وتميز بين حالتين:

<sup>1</sup> - م 14 من م ت 147/08 المتعلق بسير عملية التحقيق، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بومدين مندي، التحقيق العقاري و تسلّم سندات الملكية، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري، مجلس القضاء، 02 أبريل 2015، ص7.

<sup>3</sup> - تنص المادة " وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 ... "

<sup>4</sup> - القانون 07/02 ( يتبين من المادتين أعلاه أن التسوية الودية بين المعارضين حل قانوني لمعرفة نتائج التحقيق والتي يشرف عليها المحقق العقاري، فإذا توصل لنتيجة إيجابية حرر محضر نهائي والتي من خلالها يقوم مدير الحفظ العقاري بتسليم سند الملكية ).

<sup>5</sup> - حسين بن شيخ ، المرجع السابق، ص21.

<sup>6</sup> - سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، ط1، دار بلقيس، الجزائر، 2015، ص260.

✓ **نجاح محاولة الصلح:** فإذا أفضت محاولة الصلح واتفق الأطراف المتنازعة يحرر المحقق محضر صلح ويستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي 147/08<sup>1</sup>، تؤخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق المؤدية للصلح وبمضي عليه كل من المحقق العقاري وأطراف النزاع يتوصل الأطراف إلى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار المعني ويحدد ترقيمه النهائي فعليها يحرر المحضر النهائي متضمن لنتائج الصلح تدون فيه (موضوع الاعتراضات تاريخه، مراجع تسجيله في سجل الشكاوي المعلومات حول هوية المعارض أو المعارضين) مرفوقا بمحضر الصلح وملف المعني بعدها يكمل الإجراءات مع المهندس الخبير ويحرر محضر التوثيق يبلغه مدير الحفظ الولائي لتنفيذ إجراء الإشهار وإعداد سند الملكية<sup>2</sup>.

. **فشل محاولة الصلح:** في حال كانت جلسة الصلح سلبية ولم يتوصلوا إلى أي اتفاق يحرر محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف مبينا فيها أن إجراء التحقيق العقاري قد تم توقيفه إلى تاريخ لاحق<sup>3</sup> كما يوضح أسباب عدم موافقة أحد الأطراف أو كليهما بحسب الحالة وهنا يتعين على الطرف الذي قدم اعتراضا أو احتجاجا رفع دعوى في ظرف شهرين أمام الجهات القضائية المختصة مراعاة للشروط المتعلقة بأجال رفع الدعوى بنص المادة 12 من القانون 402/07<sup>4</sup>، فإذا كان النزاع بين أشخاص طبيعية فإن الاختصاص يؤول للمحكمة العادية أما إذا كان حاصل بين طالب إثبات الملكية وأشخاص معنوية إدارية كبلدية أو أملاك الدولة أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية فإنه وطبقا للمادة 800 من قانون (إ.م.إ.) يؤول للمحكمة الإدارية تشهر عريضة افتتاح الدعوى في أجل (08) أيام من يوم انتهاء المدة القانونية المنصوص عليها في المادة 16 من المرسوم 147/08 شهرين كحد أقصى كمدة قانونية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - م 13 من المرسوم التنفيذي 08/147 وتنص: "في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".

<sup>2</sup> - سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 90.

<sup>3</sup> - نادية قادري، "مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07/02"، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ديسمبر 2017، ع 16، ص 645.

<sup>4</sup> - تنص م 3/12 "يجوز للمعارض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر أعلاه تحت طائلة رفض طلبه، خلال مدة شهرين اثنين أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة"

<sup>5</sup> - إبتسامدزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011، 2012، ص 208 - 209.

✓ أما في حالة عدم حضور الأطراف لجلسة الصلح المنعقدة والمحددة بـ 08 فلا قانون التحقيق العقاري ولا المرسوم التنفيذي له تكلمتا عن هذه الحالة لكن بالرجوع إلى التعليمات رقم 17285<sup>1</sup>، الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية فإن هذه التعليمات ميزت بين حالتين:

**الحالة الأولى:** في حالة غياب المعارض وهو الشخص الذي يعارض معاينة حق الملكية العقارية يتوجب على المحقق تخصيص جلسة صلح ثانية على ألا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إشعار الطرفين المتنازعين في حال تغيب المعارض في الجلسة الثانية يعد المحقق محضر عدم جدوى جلسة الصلح (PV de Carence)، ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعارض بذلك وتتم مواصلة إجراء التحقيق العقاري بشكل عادي.

**الحالة الثانية:** حالة غياب المعارض ضده وهو الشخص الذي طالب بالحصول على سند الملكية في إطار هذا القانون تخصص جلسة صلح ثانية على ألا يتعدى تاريخ انعقادها شهر واحد وفي حال غياب المعارض ضده أثناء الجلسة المنعقدة يحضر المحقق العقاري محضر عدم صلح كما اقتضته المادة 12 من قانون 02/07<sup>2</sup>.

**ثانيا: المنازعات الناتجة بعد اختتام عملية التحقيق العقاري:**

المنازعة الناتجة في هذه المرحلة تنار بعد تحرير المحضر النهائي فبعد اطلاع الجمهور على محضر التقييم المؤقت والذي ينتهي بإثبات حالة انعدام الاعتراض أو بفوات مواعيده أو برفضه أمام الجهات القضائية المختصة يحضر المحضر النهائي تدون فيه النتائج النهائية لسيروية عملية التحقيق يقتضي التحقيق الإيجابي إنعدام الاعتراض أو رفضه، مواصلة عمليات التحقيق وصولا لإصدار مقرر التقييم النهائي وبالتالي الاعتراف بالملكية العقارية لصاحب الطلب وتسلمه سند الملكية، وهذا الإجراء يتطلب تدخل مدير الحفظ الولائي والمحافظ العقاري كلا في حدود اختصاصاته بحسب المادة 17 من قانون 02/07<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - نوال جديلي، المرجع السابق، ص 5.

<sup>2</sup> - م 3/12 من قانون 07/02 المتعلق بالتحقيق العقاري وتنص: "يجوز للمعارض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين اثنين أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة" ويفهم من نص المادة في حال غياب المعارض ضده يمكن للمعارض رفع دعوى قضائية.

<sup>3</sup> - ونصها "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسببًا، يتضمن رفض التقييم العقاري يكون المقرر المذكور أعلاه، قابل للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونًا" ونستخلص من المادة ضرورة الطعن في آجال شهرين.

أما في حال اكتشاف أن التقييم تم على أساس تصريحات كاذبة ومزورة يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم مع تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية حسب أحكام المادة 18 من نفس القانون أعلاه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تسوية المنازعات أمام القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالفصل في جميع المنازعات بما فيها المتعلقة بالعقار والجزائية المتعلقة ببعض التجاوزات القانونية والمتعلقة بإثبات ملكية عن طريق وثائق مزورة بعد إيداع المحاضر عبر المحافظة العقارية واثبات الحقوق لأصحابها دون فئة أخرى يقوم المعارضين برفع الدعاوي على الجهات القضائية المختصة التي يؤول الفصل فيها على حسب طبيعة المنازعة

#### أولاً: المنازعات التي تؤول لاختصاص القاضي العقاري:

خول المشرع للمعارض شروط قبل رفعه للدعوى القضائية استيفاء شروط شكلية وأخرى موضوعية تتمثل في وجوب توافر شرطي الصفة والمصلحة في المدعي وقت رفع الدعوى القضائية فلا تقبل الدعوى الإدارية إلا إذا توافرت في المدعي الصفة، أهلية التقاضي والمصلحة هذا ما نصت عليه المادة 459 من قانون (إ.م.إ).<sup>2</sup>

ففي حالة تسجيل احتجاج أو اعتراض من طرف الغير وثبتت فشل محاولة الصلح يحق للمعارض رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعية ومعنوية خاضعة للقانون الخاص بنص المادة 516<sup>3</sup> من قانون (إ.م.إ). واجال رفع الدعوى القضائية طبقاً للمادة 3/12 من القانون 02/07 شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح وذلك تحت طائلة سقوط حقه في رفع الدعوى وبالتالي سقوط الحماية فلا يمكن للمعارض رفع دعوى قضائية مباشرة دون المرور اجراء الصلح الذي يقوم به المحقق العقاري وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً لعدم استيفاء القيد طبقاً للمادة (12) من القانون 02/07.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بموجب هذه المادة يتبين لنا في حالة رفض طلب التقييم يكون مقرر الرفض مسبباً مع ضرورة تبليغ المعني في أجل (06) أشهر تسري ابتداء من تاريخ إيداع

الطلب مع التأكيد على حق صاحب الطلب لإجراء الطعون ضد المقرر أمام المحكمة الإدارية المختصة

<sup>2</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، ص246.

<sup>3</sup> - "...ومتى كان طلب إثبات الملكية العقارية ضد أشخاص معنوية إدارية كإدارة الحفظ العقاري وأملاك الدولة والبلديات والولايات والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، يبقى الاختصاص الإقليمي للجهات القضائية العادية المادة 40/1 من قانون (إ.م.إ) ينعقد للجهة القضائية التي تقع ضمن دائرة اختصاصها العقار أو الحق العيني العقاري محل الدعوى.

<sup>4</sup> - يرى عبد الحفيظ عبيدة في هذا السياق أن المشرع لم يأخذ بموقع العقار كأساس لاختصاص المحاكم الإدارية، ذلك لعد إشارته للمادة 40 من هذا القانون التي جعلت الاختصاص الإقليمي تؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرتها العقار.

تشهر العريضة الافتتاحية للدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً،<sup>1</sup> وبالرجوع إلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقاً للمادة 85 من المرسوم 63/76 وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية ثابتة بعقود مشهرة فعليه يتعين عدم قبول الدعوى المستأنف شكلاً (قرار رقم 931 184 المؤرخ في 27/03/2000 مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، غير منشور)،<sup>2</sup> فالمنازعات المثارة أمام القضاء العقاري في إطار التحقيق العقاري تتعلق بالحيازة وإثبات ملكية واقعة على عقار مما يقتضي بيان الاختصاص النوعي والإقليمي للقاضي العقاري مع الإشارة إلى المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري والناجمة عن عملية التحقيق العقاري،<sup>3</sup>

### ثانياً: المنازعات التي تؤول إلى اختصاص القاضي الجزائي:

خولت المادة 18 من القانون 02/07 تقييد الشكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية الشكوى المصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقاً لنص المادة 72 من قانون (إ.م.إ.) موضوعها جريمة التزوير ضد الأشخاص الذين يقدمون تصريحات أو إقرارات كاذبة أو وثائق مزورة،<sup>4</sup> كما في حال تزيف الموثق لوقائع أو إغفاله تصريحات الأطراف أحياناً كتعهد الخبير العقاري بالتعدي على حدود الملاك المجاورين عند إعداد المخططات البيانية للعقار على أن يقع تحت طائلة نص المادتين 223-228 من قانون العقوبات المتعلقة بجنحة الأداء بإقرارات كاذبة وإذا تم استظهار هذه الوثائق أمام المحقق العقاري فيقع تحت طائلة المادة 220 وما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية، إدارية وتشدّد المحكمة العليا على ضرورة أن يبين حكم الإدانة طريقة التزوير بهدف القضاء على كل التصرفات والهفوات غير القانونية وبالتالي تطبيق القانون لعدم الاستيلاء واحتكار العقارات بطريقة غير قانونية،<sup>5</sup> وتقدم دعويين قضائيتين أمام مدير الحفظ العقاري (دعوى تكون أمام لمحكمة الإدارية المختصة إقليمياً من أجل المطالبة بإلغاء قرار التقييم العقاري على أساس أنه مبني على معلومات ومعطيات خاطئة وغير صحيحة نظراً لعدم مشروعيته ودعوى تكون في شكل شكوى جزائية أمام السيد وكيل الجمهورية بغرض متابعة الجاني عن الجرم الذي اقترفه ومعاقبته وفقاً للقانون.<sup>6</sup>

### الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

- <sup>1</sup> - م ت 08/147 المتعلق بمعاينة العقار وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.
- <sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 13 جديدة مزيدة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 243.
- <sup>3</sup> - إيتسامديزي، المرجع السابق، ص 12.
- <sup>4</sup> - عبد القادر صديقي، المرجع السابق، ص 584.
- <sup>5</sup> - صليحة عمارة، المرجع السابق، ص 142.
- <sup>6</sup> - عبد الحفيظ عبيدة، المرجع السابق، ص 70.

تعرضنا في الفرع الأول من هذا المطلب إلى المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري سواء كانت أثناء أو بعد عملية التحقيق والتي حددت في مجملها على الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة من طرف كل من يدعي حق على عقار وتشرف مديرية الحفظ العقاري بالنظر فيها عن طريق فتح سجل خاص تدون فيه ولعل أهم ما يميز هذه الاحتجاجات والاعتراضات طابعها المدني والإداري كما قد تأخذ منحى الجزائي على اختلاف طبيعة الدعاوي المرفوعة لكن في مجملها ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص، وقد ترفع ضد المحافظ العقاري يتوقف على الجهة المصدرة للقرار محل طعن قضائي،<sup>1</sup> عملا بأحكام المادة 18 من القانون 02/07<sup>2</sup>.

تصنف الدعاوي المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية في إطار إجراء التحقيق العقاري إلى ثلاث دعاوي:

**أولا./ الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص (دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم):**

يتم رفض وإلغاء المقررات المتعلقة بالترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي يقوم هذا الأخير بتحرير وإعداد مقرر رفض الترقيم مع التسبب ليلغ المعنيين حسب الحالة الحائزين في حالة الإجراء الفردي والولائي في حالة الإجراء الجماعي يتطلب خلال شهرين بحسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/08 تسري ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر<sup>3</sup> يرجع سبب قيام مدير الحفظ العقاري بالتبليغ لتمكين المعنيين من مباشرة إجراءات التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة حسب نص المادة 800 من (أ.م.أ) وبلاستناد إلى المعيار العضوي الذي كرسته هذه المادة والمنصوصة.<sup>4</sup>

**ثانيا: الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري (دعوى إلغاء مقرر رفض الإيداع الخاص بالتحقيق العقاري):**

بالرغم من أن شهر الحقوق العقارية المعينة والمثبتة في مقرر الترقيم العقاري يعد في نظر قانون 02/07 نقطة الانطلاق الوحيدة لحق الملكية المكرس لعملية التحقيق العقاري إلا أنه لا يكتسب سند الملكية المعد وفقا لأحكام هذا القانون ومرسومة 147/08 التطبيقي حجية مطلقة نظرا لإلغاء الترقيم العقاري والحقوق المترتبة عنه برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا فقد يرفض المحافظ العقاري إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري مسببا رفضه على

<sup>1</sup> - جميلة جبار، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مج 54، ع 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، 2017، ص 418.

<sup>2</sup> - "يمكن أن يطعن في الحكم الصادر برفع الدعوى أمام الجهة الإدارية"

<sup>3</sup> - م 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 2008/05/19 وتنص: "في حالة إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية، خلال المدة المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور الحكم القضائي"

<sup>4</sup> - "أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أولدرجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"، يفهم من هذه المادة أن كل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيه يكون فض المنازعة من طرف القضاء الإداري وباعتبار مديرية الحفظ العقاري مصلحة إدارية، فإن القرارات الصادرة عن المدير الولائي للحفظ العقاري بشأن عملية التحقيق تكون قابلة للطعن فيها بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية

إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري.<sup>1</sup>

تتحمل الدولة مسؤولية الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والتي تسبب ضررا للغير بمقتضى أحكام المادة 23 من الامر 74/75 المعدل والمتمم.<sup>2</sup>

### ثالثا: دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري إلغاء التقييم العقاري المشهر:

يتعين على المدير الولائي للحفظ العقاري في حال اكتشاف أن التقييم العقاري تم على أساس تصريحات كاذبة غير صحيحة وأن المستفيد قد استعمل طرقا احتيالية يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بشكوى جزائية إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية طبقا للقواعد العامة لقانون العقوبات كما يقوم برفع دعوى قضائية موازاة بمطالبة إلغاء التقييم العقاري للمعني، وهذا ما نصت عليه المادة 18 من القانون 02/07<sup>3</sup> وبالتالي فتترتب دعويين الدعوى الإدارية التي ترفع أمام المحكمة الإدارية والدعوى الجزائية الموازية والتي ترفع أمام المحكمة الجزائية،<sup>4</sup> يترتب عن تحريك الدعوى العمومية الفصل في الدعوى الإدارية الرامية لإلغاء التقييم وللقاضي الإداري السلطة التقديرية لفض الدعوى القضائية الإدارية حتى الفصل النهائي في الدعوى الجزائية كما يترتب على الدعويين تعليق نتائج عملية التحقيق العقاري إلى غاية فض كليهما .

### خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما سبق يمكن أن نستخلص أن آلية التحقيق العقاري تكون بصفة اختيارية بطلب من المعني المقدم لطلب التحقيق سواء كان فردي أو جماعي، وتتم على ثلاث مراحل ابتداء من الإجراءات التحضيرية على مستوى الإدارة والتي

<sup>1</sup> - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 125.

<sup>2</sup> - حيث جاء فيها: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والا سقطت الدعوى. وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير فقد منح القانون للمالك الحقيقي حق رفع دعوى قضائية أمام الجهات الإدارية المختصة لإلغاء سند الملكية المحرر، باعتبار المحافظ العقاري قد تصرف بموجب السلطات الولائية المخولة له، فمسؤولية الدولة عن أعمال المحافظ العقاري تقوم على أساس فكرة الضمان فهو يعمل لحسابها على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكاب خطأ جسيم، تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة من يوم ارتكاب الخطأ.

<sup>3</sup> - " في حالة إكتشاف تقييم غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"

<sup>4</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق، صص 228-229.

تبدأ كمرحلة تحضيرية بإيداع ملف الطلب وتقييمه وإصدار مقرر فتح التحقيق بشأنه ثم المرحلة الميدانية والتي يكون المحقق عنصر فعال لتحريك ومباشرة إجراءات التحقيق والوقوف على نتائجه، فالمرحلة النهائية التي تنتهي بإعداد محاضر التحقيق التي تنشأ عنها اعتراضات واحتجاجات من طرف كل من له مصلحة لتخلق جوا من المنازعات يتم الفصل فيها أمام القضاء الإداري في دعوى مرفوعة ضد المدير الولائي، ودعوى موجهة ضد المحافظ العقاري، وأخرى أمام القضاء العقاري وترفع الدعوى من قبل المعترض المالك أو الحائز على أن يتم الفصل في هذه الدعاوى في الآجال المحددة قانونا.

خاتمة

ختاماً نستخلص مما سبق عرضه من دراستنا هذه أن المبتغى من سن قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ومرسومه التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/5/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري هو المساهمة في تسوية وإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد فشل العمل بعقد الشهرة في تفعيل عملية المسح العام للأراضي فرغم اعتماد المشرع على نظام الشهر العيني بغية تطهير الملكية العقارية الخاصة وحمايتها إلا أنه في كل مرة كان يتخذ تدابير من خلال إصداره لوسائل قانونية وتنظيمية تواجه التأخر في عمليات المسح العقاري العام ومن بين هذه الآليات الية التحقيق العقاري فهو إجراء استثنائي يمكن أن نعتبرها عملية مسح عقاري مسبق فهو إجراء اختياري غير إجباري يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية المتصلة بتسوية سندات الملكية وتسليمها لمستحقيها عن طريق تفعيل قواعد التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني.

يخول القانون رقم 02/07 لكل شخص يمارس الحياة العقارية المستوفية لعنصرها المادي والمعنوي مع خلوها من عيوب الخفاء، الغموض، عدم الاستمرار والإكراه بشروطها القانونية المتمثلة في الهدوء، الوضوح، الاستمرار والعلنية الواردة على عقار خاص بدون سند أو لديه سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 الاستفادة من أحكام هذا القانون بعد استيفائه مدة التقادم المكسب والتي لم تشملها عملية المسح وليست لحائزها سندات ملكية أو حيازتهم على سندات لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية مع استبعاد الأصناف القانونية المتمثلة في الأملاك الوطنية والوقفية.

عملية التحقيق تقتضي مجموعة من الإجراءات الأولية على مستوى الإدارة، والميدانية على مستوى العقار، والختامية بتحرير المحاضر الناتجة عن سير إجراءاتها والتي يشرف محقق عقاري لمباشرتها لصفته القانونية عن طريق جمع الوثائق والاطلاع عليها ثم التنقل الميداني للمعينة والتحري حول وضعيته القانونية كما ويتطلب الإجراء حضور كل من لديه مصلحة عينية على العقار للإدلاء بتصريحاتهم وشهاداتهم حول الحياة لكن ما نستشفه من هذا عدم كفاية محقق واحد للقيام بهذا الإجراء فالعملية تحتاج تضافر المزيد من الجهود والمزيد من المحققين العقاريين خاصة وأنها تعتمد بشكل كامل على التصريحات والأقوال والشهادات التي يحدد عليها المحقق إجراء التحقيق وهذه الأخيرة قد تتضمن تناقضات من شأنها تؤدي إلى نتائج غير دقيقة لاسيما أن إجراء التحقيق يكتسي أهمية كبيرة فيعد تمهيدا لعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة ليختتم العملية بإعداد محاضر التحقيق التي يستند عليها في تكريس نتائج التحقيق من قبل مدير الحفظ العقاري بتسليم سندات الملكية.

ولإنجاح العملية يجب مساهمة كل الجهات القائمة بها عبر مختلف المراحل والإجراءات التي تمر بها بإعتبارها عملية إدارية تقنية تستدعي تدخل المدير الولائي للحفظ العقاري الذي له سلطة الإشراف العام على العملية والمحقق العقاري في إجراءات

التحقيق الميداني والبحث والتحري وكذا المهندس الخبير العقاري في إنجاز المخططات الطبوغرافية الخاصة بالعملية مطابقة للمعايير المعمول بها وعلى رأسهم المحافظ العقاري بعداد سند الملكية وإشهار الحقوق العينية المقررة فلقد خول المشرع لمدير الحفظ العقاري الولائي صلاحية متابعة إجراء التحقيق ومنح سند الملكية بعد مجريات تحقيق وتحري واسع عكسما كان عليه الحال بالنسبة لعقد الشهرة الذي كان يسلم من قبل الموثق ينشر في الجريدة من قبل الموثق بعد مرور أربعة أشهر من دون تسجيل اعتراض.

وتتخلل عملية التحقيق العقاري أثناء سيرها أو بعد انتهائها مجموعة من العوائق والصعوبات التي تنشأ بمقتضاها منازعات عقارية يتم الفصل فيها على مستوى هيئات القضاء العادي والإداري تمثلت في احتجاجات واعتراضات تتأرجح على مستوى مصالح الحفظ العقاري أتاح المشرع الجزائري للأطراف المتنازعة فرصة اللجوء للحل الودي لمعالجتها قبل اللجوء إلى القضاء ويقوم بالإجراء محقق عقاري بعقد جلسات صلح بين الأطراف المتنازعة لتقريب وجهات المعارضة وبناء نتائج عليها يتم الفصل فيها عن طريق الطعن في القرارات الإدارية الصادرة من قبل المحافظ العقاري، أو المدير الولائي للحفظ العقاري .

بالنظر إلى قانون 02/07 نلاحظ أن المشرع حاول استدراك بعض النقائص التي تضمنتها العمل بالقوانين السابقة في مجال تسوية الملكية العقارية الخاصة للعقارات غير الخاضعة لعمليات مسح الأراضي إلا أنه وبالرغم من كل هذه الإيجابيات لا يزال تطبيق القانون يفرز من الناحية العملية بعض الإشكالات تترى أن حلها يكمن في عمل دراسات تقييمية وتقويمية لنتائج ومعاينات التحقيق، ونحن بصدد هذه الدراسة يمكن حصر نتائج الدراسة في النقاط التالية:

✓ نتيجة للسلبات التي عرفها العمل بعقد الشهرة استحدث المشرع قانون 02/07 ليحل محله بموجب المادة 19 منه وبطريقة صريحة وفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 147/08.

✓ تميز مواد القانون 02/07 بالتنظيم والترابط فكل مادة تكمل الأخرى وفقا للغرض القانوني المعمول به فمثلا (11.10.07.06.05) المتعلقة بفتح إجراءات التحقيق.

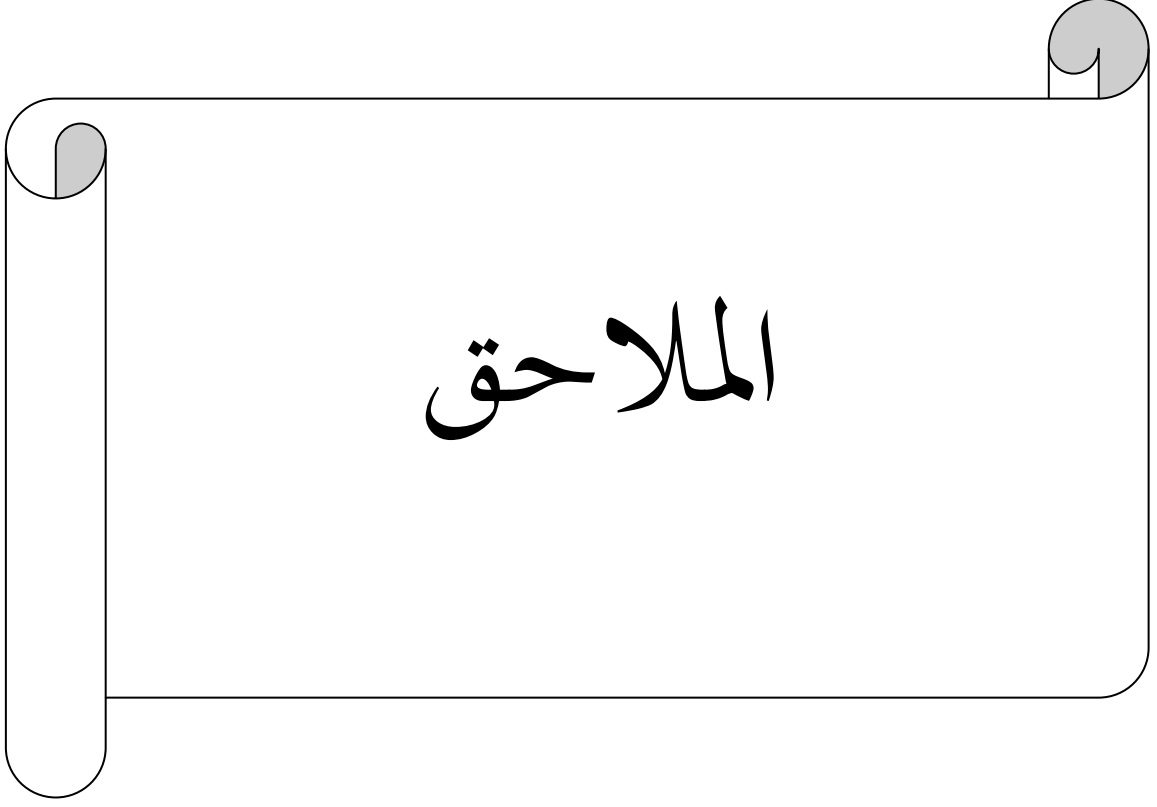
✓ يمكن القول أن قانون التحقيق العقاري لا يزال ذو فعالية محدودة في تسوية الملكية العقارية الخاصة نتيجة لجوازيته فالمشرع أعطى الصفة الاختيارية لهذا الإجراء وعلى نفقة المعني بالتحقيق العقاري زيادة على أنها تشمل السندات الحرة قبل 01 مارس وهذا ما يجعل الملفات المتعلقة به معلقة محظ الدراسة فهو آلية غير كفيلة بتحقيق عملية تطهير

عقاري شامل يبقى إجراء غير كاف ولا يمكن الاعتماد عليه بصورة كبيرة في إعداد وتسليم سندات الملكية ومجال تطبيقه محدود.

- ✓ اعتماد القانون 07/02 علقانون (إ.م.إ) كمرجع عام فيما يتعلق بالحيازة والتقدم المكسب ولم يأت بأي جديد.
- ✓ استغرق إجراءاته لفترة طويلة نظرا لعدم توفير الوثائق المثبتة للملكية في حالة سندات المحررة قبل الفاتح مارس 1961 من جهة وإرتفاع تكاليفه التي يتحملها صاحب الطلب من جهة ثانية.
- ✓ منح للمحقق العقاري صلاحيات واسعة في القيام بالإجراء وانفراده بالمهمة المكلفة إليه من شأنها أن تؤدي لتباطؤ النتائج البحثية التي يقوم بها وبالتالي استغرق تسليم سند الملكية مدة طويلة.
- ✓ انفراد مدير الحفظ العقاري الولائي المختص بمجال صلاحيات إجراء التحقيق العقاري حيث أنه الموظف العمومي الموكل له مهمة شهر التصرفات العقارية جمع الأعمال المتعلقة بهذه العملية، تسيير للمحافظة العقارية وتسليم لوثائق المسح بعد إيداعها وفحص مشروعيتها السندات العقارية المقدمة للشهر وترقيم للعقارات ومسك للبطاقات.
- ✓ غموض سند الملكية المقدم في نهاية التحقيق العقاري من حيث قيمته وقوته الثبوتية فلم ينص القانون رقم 02/07 ولا مرسومه التنفيذي 147/08 على هذه الخصوصية مقارنة مع الدفتر العقاري.
- ✓ نقص خبرة المحققين العقاريين الموكلين بهذا الإجراء، بالإضافة لنقص الموارد المادية والبشرية والتقنية المسخرة لهذه العملية.
- ✓ غموض في بعض من مواده لعدم وضوح الإجراءات المقصودة كالمادة 07 التي لم يحدد هذه الكيفيات كما لم يحدد كيفية إجراءات المطابقة على تطهير العقارات باسم مجهول.
- ومن هنا وجب إعادة النظر في الآليات القانونية لتسوية الملكية العقارية الخاصة من خلال الاقتراحات التي نراها مناسبة:

- ✓ تسخير الإمكانيات المادية والبشرية والتقنية بما فيها تكنولوجيا الإعلام الآلي وذلك بوضع شبكة برمجة تساهم بالاتصال بمكاتب التوثيق وإدارة المسح على مستوى المحافظات العقارية لسيرورة عملية التحقيق العقاري.
- ✓ إدراج تكوين تخصصي وورشات عمل في المجال العقاري للموارد البشرية وتكثيف دورات تكوينية في مجال التخصص.
- ✓ توسيع العملية الإعلانية وسائل سمعية، مكتوبة، بترقية الإعلام لدى الإدارات العمومية.
- ✓ ترقية مهنة المحافظ العقاري، الخبير المهندس العقاري، وتفعيل مهنة التوثيق، وتعيين لجنة مختصة بالتحقيق في المجال العقاري بدل من موظف وحيد وهو المحقق العقاري.
- ✓ متابعة تقدير الاحصائيات المحققة في إطار عملية التحقيق العقاري وتقييمها وكذا تقويمها.

- ✓ ضرورة خلق أليات جديدة تعمل بالموازاة مع قانون التحقيق العقاري بغرض تحقيق عملية التطهير النهائي والشامل للوضعية العقارية، ورفع وتيرة عمليات المسح بإعطائها الأولوية في البرامج الحكومية
- ✓ الاستفادة من التجارب والخبرات الأجنبية الرائدة في هذا المجال.
- ✓ إدراج هيئة على مستوى مديرية الحفظ العقاري مختصة تشرف على سير إجراءات التحقيق العقاري وتقييمها وتقومها.
- ✓ زيادة عدد المحققين العقاريين على مستوى كل بلدية التي يقع في دائرتها العقار لتسهيل والتحكم في مجريات النتائج الميدانية للتحقيق العقاري.
- ✓ تحين من مواد القانون 02/07 وإضافتها وفق مقتضيات الواقع العملي ومستجدات البيئة التنظيمية خاصة فيما يتعلق بإجراءات تسوية الملكية العقارية المتعلقة بعقارات باسم مجهول من جهة، ومن جهة أخرى تدارك النقائص من خلال إعادة النظر وفق مايتناسب بالواقع العملي خاصة وأنه مضى على صدوره 27 سنة.
- ✓ تكفل الدولة بإجراءات ونفقات صاحب الطلب والذي تقع على عاتقه دفع تكاليف العملية للخبير المهندس العقاري بعد إعداد للمخططات المتعلقة بالعقار.
- ✓ لا تزال القضايا المتعلقة بتسوية الملكية العقارية مطروحة أمام الجهات القضائية وعلى مستوى الغرفة العقارية والمتعلقة منها بتطهير الملكية وتسليم سنداتها وليومنا هذا مازالت أشغال مسح الأراضي لم تستكمل نقترح على المشرع شمولية الإجراء على كافة هيئات الدولة دون إنفراد مديرية الحفظ العقاري بالإجراء لتسريع من وتيرة العمل بالنظام القانوني لتطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة بالجزائر.



- الملحق رقم 01: بطاقة تحقيق عقاري
- الملحق رقم 02: طلب فتح تحقيق عقاري
- الملحق رقم 03: سجل إيداع طلب التحقيق الفردي
- الملحق رقم 04: طلب فتح تحقيق جماعي
- الملحق رقم 05: رفض طلب التحقيق
- الملحق رقم 06: سجل الشكاوى
- الملحق رقم 07: مقرر تعيين محقق عقاري
- الملحق رقم 08: محضر مؤقت
- الملحق رقم 09: محضر نهائي
- الملحق رقم 10: مقرر التقييم العقاري
- الملحق رقم 11: مقرر رفض التقييم
- الملحق رقم 12: محضر الصلح
- الملحق رقم 13: محضر عدم الصلح
- الملحق رقم 14: سند ملكية
- الملحق رقم 15: مخطط يوضح سير عملية التحقيق العقاري

## الملحق رقم 01: بطاقة تحقيق عقاري

وزارة المالية  
MINISTRE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL  
DE LA WILAYA DJANET DES DOMAINES

المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية أملاك الدولة لولاية جانت  
مفتشية أملاك الدولة جانت  
رقم ...../2023

جانت في.....

إلى السيد /مدير أملاك الدولة لولاية جانت

المرجع : إرسالكم رقم ..... بتاريخ :...../..../2023

## تحقيق عقاري

الإطار القانوني الذي تندرج فيه العملية: إجراء تحقيق عقاري يتضمن الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية في .....

العون المحقق :..... الرتبة :..... تاريخ المعاينة : 2023/..../

صاحب الملف :..... الموقع :تتموقع الأرضية بحي .....

المساحة :..... م2

الحدود :

شمالا: مسكن خاص .

جنوبا : شارع .

شرقا : مسكن خاص.

غربا : طريق رئيسي .

الإجراءات والأبحاث المتخذة :

1-نتيجة البحث في السجلات الممسوكة لاسيما سجلي الأرتكاز 1و2 والأمتياز وذلك لأخذ المعلومات التي من شأنها توضيح الطبيعة القانونية : وعليه فإن القطعة الأرضية ضمن الاحتياطات العقارية لبلدية جانت في الحصة رقم 23 حسب العقد الإداري رقم 1999/33 والمشهرة بالمحافظة العقارية بتاريخ 1999/06/12 تحت رقم 50 حجم 06، وهي عبارة عن مسكن ، وليست مسجلة في فهارس سجلات الأملاك الوطنية .

المعاينة الميدانية :

\*موقع العقار \*داخل المحيط العمراني \*خارج المحيط العمراني \*بمحاذات المحيط العمراني

\*موقعه بالنظر للمرفق العامة \*قريب \*بعيد

رئيس المفتشية

العون المحقق

الملحق رقم 02: طلب فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

اسم الأب:

الاسم:

الطالب: اللقب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع الطلبات

عملية فردية

الجهة اليمنى:

| الرقم | اسم ولقب صاحب الطلب | اسم ولقب الوكيل | تعيين العقار | بلدية موقع العقار | طباعة شغل العقار |
|-------|---------------------|-----------------|--------------|-------------------|------------------|
|       |                     |                 |              |                   |                  |

الجهة اليسرى:

| مذكرة الطلب | رفض | مقرر فتح التحقيق العقاري | مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري | مقرر رفض الترقيم العقاري | مراجع سند الملكية | تاريخ تسليم السند | ملاحظات |
|-------------|-----|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|---------|
|             |     |                          |                                  |                          |                   |                   |         |

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

| الرقم | تاريخ<br>إيداع<br>الملف | مراجع<br>الوالي | قرار | اسم<br>ولقب<br>صاحب<br>الطلب | اسم<br>ولقب<br>الوكيل | تعيين<br>العقار | بلدية<br>موقع<br>العقار | طبيعة<br>شغل<br>العقار |
|-------|-------------------------|-----------------|------|------------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|
|       |                         |                 |      |                              |                       |                 |                         |                        |

الجهة اليسرى:

| مذكرة<br>رفض الطلب | مقرر<br>تعيين<br>المحقق<br>العقاري | مراجع<br>مقرر<br>العقاري | إشهار<br>الترقيم | مقرر<br>الترقيم<br>العقاري | رفض<br>الملكية | مراجع<br>السند | تاريخ<br>السند | تسليم | ملاحظات |
|--------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------|----------------------------|----------------|----------------|----------------|-------|---------|
|                    |                                    |                          |                  |                            |                |                |                |       |         |

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب السيد أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

| الرقم التسلسلي | تاريخ الشكاوى | تسجيل | اسم ولقب المحتج<br>أو المعارض | اسم ولقب المحتج<br>ضده (الطلب) | تعيين العقار | موضوع الاحتجاج<br>أو الاعتراض |
|----------------|---------------|-------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|-------------------------------|
|                |               |       |                               |                                |              |                               |

الجهة اليسرى:

| مذكرة<br>الشكاوى (في حال<br>عدم قبولها) | رفض<br>الشكاوى (في حال<br>عدم قبولها) | تاريخه محاولة<br>الصلح (في حال<br>قبول الشكاوى) | تاريخ محضر<br>الصلح أو عدم<br>الصلح | في حال عدم<br>الصلح، ذكر<br>مراجع إشهار<br>الدعوى<br>القضائية | في حال إشهار<br>الدعوى<br>القضائية، ذكر<br>تاريخ تبليغ<br>صاحب الطلب<br>والوالي بتوقيف<br>التحقيق<br>العقاري | تاريخ إيداع<br>القرار القضائي | ملاحظات |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------|
|                                         |                                       |                                                 |                                     |                                                               |                                                                                                              |                               |         |

الملحق رقم 07: مقرر تعيين محقق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛
- لموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد(ة):
- الساكن (ة):

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد.....(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم 08: محضر مؤقت

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

الملحق رقم 09: المحضر النهائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الملحق رقم 10: مقرر التقييم العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر التقييم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

الحالة العائلية:

المهنة:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-7 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري

استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

## الملحق رقم 11: مقرر رفض التقييم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبيةوزارة الماليةالمديرية العامة للأموال الوطنيةمديرية الحفظ العقاري لولايةمقرر رفض التقييم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المطالب(ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن

تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

استناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد(ة) المحقق

العقاري

سيصرح برفض التقييم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضور، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول

العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب:.....

.....

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول

العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب:.....

.....

المحقق العقاري

الملحق رقم 14: سند الملكية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

. سند الملكية

المحافظ العقاري لـ:.....؛

- بمقتضى القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه؛
  - نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في ..../.. رقم....، المشهر في ..../.. مجلد... رقم...
- يعد سند هذا لفائدة:

تعيين المالك:

اللقب:.....الاسم:.....الاسم الأب:.....  
 تاريخ ومكان الولادة:.....  
 المهنة:.....الجنسية:.....  
 العنوان:.....  
 الحصة في حالة الشيوخ:.....

تعيين العقار

البلدية:.....المكان المسمى:.....  
 الشارع:.....  
 القسم المسحي رقم:.....الحصة رقم:.....الطبيعة:.....  
 المساحة:.....هكتار.....أر.....سنتيار.  
 الحدود: من الشمال:.....من الجنوب:.....  
 من الشرق:.....من الغرب:.....

قيمة العقار:

قيم العقار بثمن قدره:(بالأحرف).....(بالأرقام).....

أعباء وشروط

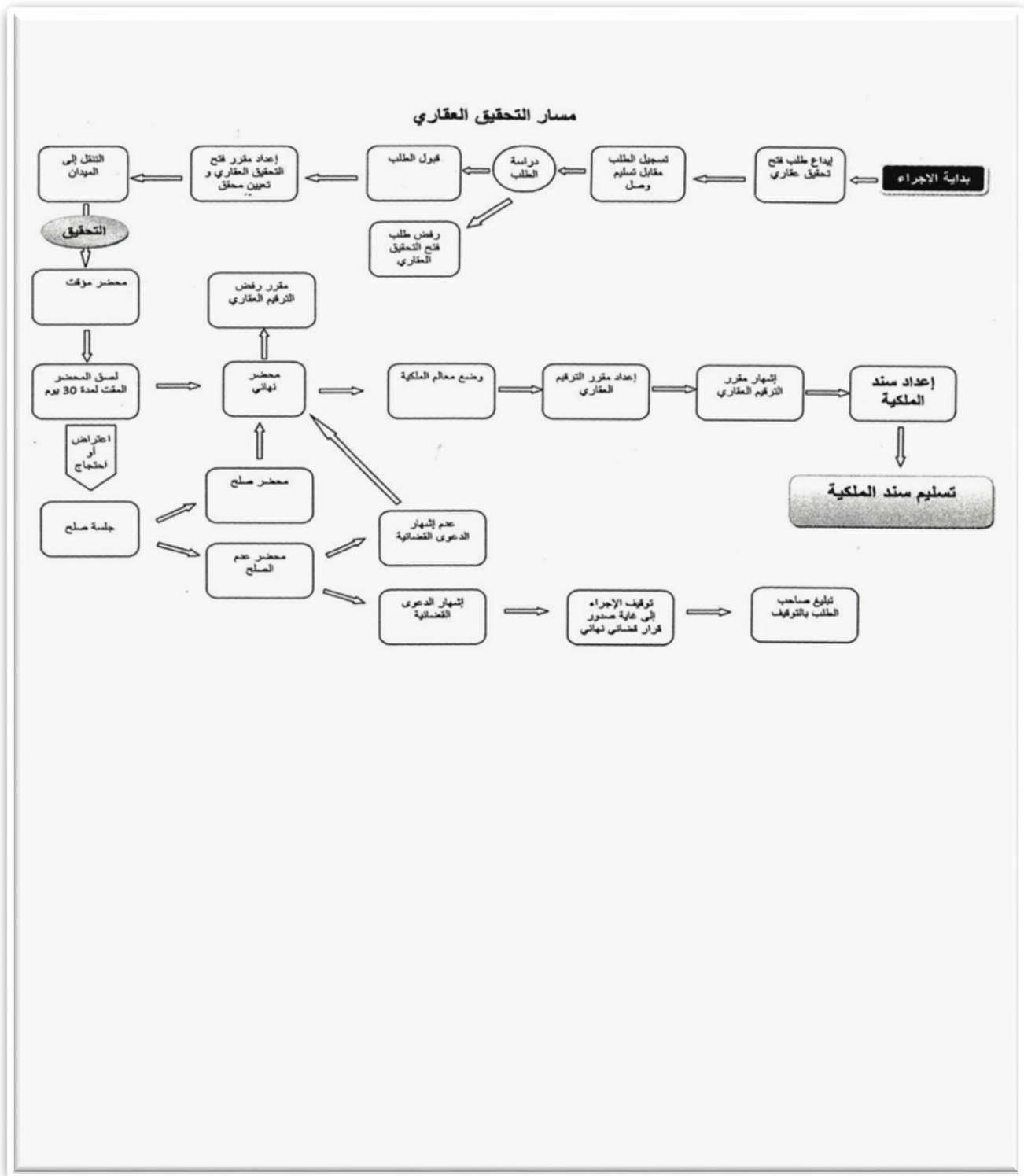
صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر والمذكور أعلاه.

إمضاء وختم المحافظ العقاري

## الملحق رقم 15: سير عملية التحقيق العقاري



قائمة

المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### أولاً: المراجع العامة

#### أ/- القواميس:

1. محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.

#### ب/- الكتب العامة:

1. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
2. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط13 جديدة مزودة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، دار هومة، الجزائر، 2014.
3. خالد رامول، الإطار القانونية والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2004.
4. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017.
5. سعد الشتوي، التحقيق الإداري في نطاق الوظيفة العامة، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008.
6. سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، ط1، دار بلقيس، الجزائر، 2015.
7. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، الجزائر، 2003.
8. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط07، دار هومة، الجزائر، 2004.
9. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومه، الجزائر، 2009.
10. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001.
11. حسين بن الشيخ آث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، (ج.02)، دار هومة، الجزائر، 2018.
12. ليلي زروقي، باشا عمر حمدي، المنازعات العقارية، ط13، دار هومة، الجزائر، 2014.
13. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
14. محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية، (د.ط)، مكتبة دار الثقافة، الأردن، 2001.
15. ميمونة سعاد، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018.

ج./ الكتب المتخصصة

1. عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية في الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 9، دار هومة، الجزائر، 2017.
2. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
3. مليسا حمود، النظام القانوني لمسح الأراضي العام ودوره في إعداد الدفتر العقاري، ط 01، ألفا للوثائق، قسنطينة، 2024.

ثانيا/ . الأطروحات ومذكرات الماجستير

أ./ الاطروحات

1. شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه معلوم تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1- بن يوسف بن خدة، 2017-2018.
2. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مارس 2014.
3. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، قسم القانون الخاص، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012.
4. نادية قادري، مجال الأخذ بأحكام الحياة والتقدم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة باتنة -01. الحاج لخضر، 2018-2019.
5. وهاب عياد، إثبات الملكية العقارية في نظام القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة قسنطينة 01، كلية الحقوق، 2018، 2017.

ب./ رسائل الماجستير

1. إيتسامدزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011-2012.
2. سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.

3. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري العام في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص: فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009 - 2010.
4. فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون مدني أساسي جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2014/2015.
5. محمد فشيت، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012، 2013.
6. نادية قادري، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
7. وفاء كرامة، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، 2015/2016.

#### ج/. مذكرات الماستر

1. بسمة عرعار، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019-2020.
2. تينهيان بن بارة، مريم بن خليفة، التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2022-2023.
3. الطاهر زرباني، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية في القانون 02/07، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2014-2015.
4. مصطفى سليمان، جلول يوسف، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014.
5. ثالثا/. المقالات العلمية:

1. أحمد دغيش، "نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر 2020، مج 1، ع 1.

2. جمال قتال، دعوى استرداد الحياة (وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تلمسان، مج 08، ع 01، 2019.
3. جميلة جبار، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، 2017، مج 54، ع 1.
4. حساين عومرية، "التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، أبريل 2015، مج 2، ع 30.
5. زين الدين بوتشيشة، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري"، مجلة أفاق للعلوم، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مارس 2009، مج 4، ع 15.
6. صليحة عمارة، آلية التحقيق العقاري، "مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية"، جامعة مستغانم، جوان 2017، مج 7، ع 9.
7. عائشة عبد الحميد، "محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري"، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي، 2020/04/05، الطارف، الجزائر، ع 12.
8. عبد العزيز محمودي، "التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، مج 2، ع 3.
9. عبد العزيز محمودي، "التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، جانفي 2019، مج 3، ع 6.
10. عبد الغني حسونة، دنش لبنى، "إجراءات التحقيق العقاري كطريق لاكتساب الملكية حق الملكية"، مجلة المندى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مج 3، ع 6.
11. عبد القادر صديقي، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري وفقا لأحكام القانون رقم 07/02"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مخبر الأدوات القانونية للسياسة العقارية، جامعة مصطفى إسمطبولي، معسكر، الجزائر، 2023، مج 6، ع 2.
12. عماد الدين رحايمية، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، مج 8، ع 9.

13. فريد بقة، "التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون رقم 02/07 والمرسوم له)"، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت، 2015، مج 06، ع 14، ص 231 باديس، مستغانم، أفريل 2015، مج 2، ع 30.
14. قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، 2019، مج 8، ع 1.
15. نادية قادري، "مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 02/07"، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ديسمبر 2017، ع 16.
16. نوال جديلي، المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 02/07، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق، جامعة المدية 2017، مج 3، ع 2.
17. نور الدين حيرش، سعاد يحياوي، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة التمكين الاجتماعي، جامعة معسكر، ديسمبر 2019، مج 1، ع 4.
18. هجيره حمداني، "رسوم الإشهار العقاري الخاصة بالحقوق العقارية، مجلة القانون العقاري"، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة، 2 الجزائر، 2016، مج 3، ع 1.

#### رابعاً/ . النصوص القانونية

##### أ. القوانين:

- القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، (ج.ر.ج.ج)، ع 49، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/9/1995، الجريدة الرسمية، ع 55.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج.ر.ج.ج)، ع 52 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 (ج.ر.ج.ج) لسنة 2008، ع 44.
- قانون 91-10، المتعلق بالأوقاف (ج.ر.ج.ج)، ع 21، الصادرة في 08 ماي 1991، المعدل بالقانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 المتعلق بالأوقاف.
- القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، (ج.ر.ج.ج)، ع 15، المؤرخة في 28/02/2007.

- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/2/25، (ج.ر.ج.ج)، ع 21، المؤرخ في 2008/4/13 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم للأمر رقم 154/66، المؤرخ في 1966/6/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

#### ب/. الأوامر:

- الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 1971/11/8 المتضمن قانون الثورة الزراعية، (ج.ر.ج.ج)، ع 97.

- الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، (ج.ر.ج.ج)، ع 92 المؤرخ في 1975/11/18.

- الأمر 95 / 08 الصادر في 1995/02/01 المتعلق بتنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري.

#### ج/. المراسيم التنفيذية:

- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في، 05/11/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، (ج.ر.ج.ج) 1973، ع 15.

- - المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في، 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، (ج.ر.ج.ج)، ع 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/7 (ج.ر.ج.ج)، ع 26.

- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج.ر.ج.ج)، ع 30، المعدل والمتمم ب م.ت رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، (ج.ر.ج.ج)، ع 34.

- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ 1983/5/21، المتضمن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية (ج.ر.ج.ج)، ع 21 الصادرة بتاريخ، 1983/5/24.

- المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 2008/5/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، (ج.ر.ج.ج)، ع 26، الصادرة بتاريخ. 2008/5/25.

#### د/. التعليمات:

. التعليمات 003 المؤرخة في 2008/09/27 عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

#### ه/. الأحكام والقرارات القضائية:

- القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم: 300815 بتاريخ 2005/05/18 المنشور، في مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الغرفة العقارية، ج.3.

- القرار الصادر عن المحكمة رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000، المتعلق بعملية المسح العقاري.

#### خامسا/. الملتقيات

1. بومدين مندي، التحقق العقاري وتسليم سندات الملكية، يوم دراس حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري، مجلس القضاء، 02 أفريل 2015.
2. حمة مرامية، دور آليات التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، المنعقدة يومي 27-28 فيفري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012.
3. عبد الحكيم قاديري، يوم دراسي حول المهندس الخبير العقاري والتشريعات القانونية، "التشريعات والمهندسين العقاري دراسة نقدية، المجلس الجهوي لناحية وهران، 2016/04/28.
4. محمد حجازي، إجراءات تأسيس السجل العقاري في إطار التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في: الملتقى الدولي حول: "تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية"، المنعقد يومي 02 . 03، جامعة البليدة، جوان 2014.

#### سادسا/. المطبوعات الجامعية:

1. فردي كريمة، مطبوعة في مقياس تنظيم المسح والشهر العقاري 2، لطلبة سنة أولى ماستر تخصص قانون تهيئة وتعمير.

#### سابعا/. المقابلات الشخصية:

- 1 مقابلة مع مسؤول مفتشية أملاك الدولة بولاية جانت السيد حمد والمختار.

#### ثامنا/. مواقع الويب:

. إجراءات التحقيق الجزئي والمنازعات الناجمة عنه، مقالة متاحة على الموقع (<http://dspace.univ-tebessa.dz>) تم الاضطلاع يوم 2024/02/15 على الساعة (21:45).

. نحو رقمنة أرشيف جميع المحافظات العقارية، مقالة متاحة على الموقع: <https://www.aps.dz/ar/economie>، تم الاطلاع يوم 2024/03/25، على الساعة (23:16).



# فهرس المحتويات

|       |                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| أ     | كلمة شكر وعرفان .....                                                                 |
| ب- ج  | إهداء .....                                                                           |
| د     | قائمة المختصرات .....                                                                 |
| 04-01 | مقدمة .....                                                                           |
| 06    | الفصل الأول: الآليات الموضوعية لتحقيق العقاري .....                                   |
| 06    | المبحث الأول: النطاق المفاهيمي لآلية التحقيق العقاري .....                            |
| 07    | المطلب الأول: مفهوم آلية التحقيق العقاري .....                                        |
| 08    | الفرع الأول: تعريف آلية التحقيق العقاري .....                                         |
| 09    | الفرع الثاني: خصائص آلية التحقيق العقاري .....                                        |
| 10    | المطلب الثاني: شروط تطبيق آلية التحقيق العقاري .....                                  |
| 10    | الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار .....                                            |
| 14    | الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحياسة .....                                          |
| 14    | الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالتقدم .....                                           |
| 20    | المبحث الثاني: مبررات صدور قانون التحقيق 02/07 .....                                  |
| 20    | المطلب الأول: مبررات سن القانون .....                                                 |
| 20    | الفرع الأول: الدور المحدود للموثق .....                                               |
| 21    | الفرع الثاني: المنازعات المترتبة عن العقود السابقة .....                              |
| 21    | الفرع الثالث: تأخر عملية المسح العام للأراضي .....                                    |
| 22    | المطلب الثاني: أهداف قانون التحقيق العقاري .....                                      |
| 22    | الفرع الأول: تمويل المشاريع الاستثمارية .....                                         |
| 23    | الفرع الثاني: النتائج السلبية لعقد الشهرة .....                                       |
| 23    | الفرع الثالث: ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 ..... |
| 26    | الفصل الثاني: الآليات الإجرائية لتحقيق العقاري .....                                  |
| 26    | المبحث الأول: الإطار الإجرائي لآلية التحقيق العقاري .....                             |
| 27    | المطلب الأول: الإجراءات الإدارية والميدانية لفتح التحقيق عقاري .....                  |
| 27    | الفرع الأول: الإجراءات الأولية لفتح تحقيق عقاري .....                                 |
| 31    | الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية لتحقيق العقاري .....                                |

|         |                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 35      | الفرع الثالث: الإجراءات الختامية لسير عملية التحقيق                                |
| 37      | المطلب الثاني: الهيئات والمهن المتدخلة في إجراء التحقيق العقاري                    |
| 37      | الفرع الأول: دور المحافظة العقارية في إجراء التحقيق العقاري                        |
| 40      | الفرع الثاني: دور الإدارة المحلية في سير عملية التحقيق                             |
| 40      | المبحث الثاني: الإطار المنازعاتي للتحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه              |
| 41      | المطلب الأول: الآثار القانونية لتسليم سند الملكية                                  |
| 41      | الفرع الأول: صلاحيات مدير الحفظ العقاري في إعداد سند الملكية                       |
| 43      | الفرع الثاني: صلاحية المحافظ العقاري في تسليم سند الملكية                          |
| 46      | المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري والجهات المختصة في الفصل فيها |
| 47      | الفرع الأول: تسوية المنازعات أمام المديرية الولائية للحفظ العقاري                  |
| 50      | الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي                                |
| 52      | الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري                               |
| 59 - 56 | الخاتمة                                                                            |
| 76-62   | الملاحق                                                                            |
| 84-78   | قائمة المصادر والمراجع                                                             |
| 87-86   | فهرس المحتويات                                                                     |

## الملخص

نظرا لبطء عملية مسح الأراضي من جهة والتي استغرقت مدة أطول وكذا السلبيات المترتبة عن العمل بعقد الشهرة من جهة ثانية، ساهم في اختلال التوازن العقاري والعشوائية في وضعية العقارات خاصة وأنها مست الأملاك الوطنية والوقفية الشيء الذي زاد من حدة المنازعات فاستدعت الضرورة لإيجاد حلول قانونية تضبط المجال العقاري والتصرفات العقارية الواردة عنه جعل المشرع الجزائري يسن قانون 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ومرسومه التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات سير التحقيق العقاري.

وتتضمن آلية التحقيق العقاري مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية والميدانية بالإشراف من مديرية الحفظ العقاري التي تعين محقق عقاري لمباشرة الإجراءات ميدانيا والتأكد من وقائع الحيازة وتوفير شروطها القانونية بغرض إعداد وتسليم سند الملكية، بعد مطابقة النتائج، وقد تنجم عنه منازعات قضائية تتعلق بالتقييم والتأشير على البطاقات العقارية، كما وقد تترتب احتجاجات واعتراضات يتم الفصل فيها أمام جهات القضاء العادي أو القضاء الإداري.

**الكلمات المفتاحية:** مسح الأراضي، الملكية العقارية، سندات الملكية، التحقيق العقاري، المحقق العقاري، المنازعات القضائية.

## Summary:

It Added to the real estate imbalance and randomness of the situation because of the slowness of the land surveying process, which took longer, and the drawbacks of working with the goodwill contact, this was especially true since it affected national and endowment properties, which intensified the disputes and made legal solutions necessary.

The Algerian legislator passed Law 07/02, dated 27/02/2007, to regulate the real estate industry and the related transactions, it established a process for examining the right to real estate ownership and transferring title deeds, and It also issued Executive Decree 08/147 to oversee the real estate investigation process.

The real estate conservation Directorate oversee a set of legal administrative , and field procedures that make up the real estate investigation mechanism it designates a real estate investigator to start fieldwork and confirm possession facts and availability of related legal conditions in order to prepare and deliver the title deed once the results match, judicial conflicts over notation and numbering may from this card for real estate, it is also possible for protests and complaints to arise, which are resolved by the administrative judiciary or ordinary judicial authorities .

**Keywords:** land survey, title deeds, real estate ownership, real estate inquiry, and judicial disputes

