وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي المقاوم الشيخ آمود بن مختار -إيليزي-
معهد الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص: قانون خاص معمق

بعنوان:

# التحقيق العقاري كآلية مستحدثة لتطهير الملكية العقارية

إعداد الطالبان:
**- نجيم بن حدة**
**-كهينة عليوش**

تحت إشراف الأستاذ
**أميـــن بن قردي**

**وتتكون لجنة المناقشة من الأساتذة**

| | | |
|---|---|---|
| **الدكتور/إبراهيمي ضياء الدين** | المركز الجامعي إيليزي | رئيسا ومقررا |
| **الدكتور/بن قردي أمين** | المركز الجامعي إيليزي | مشرفا |
| **الدكتورة/حملاوي نجاة** | المركز الجامعي إيليزي | مناقشا |

السنة الجامعية 2023/2022

*بسم الله الرحمن الرحيم*

**"إقرأ بسم ربك الذي خلق (1) خلق الإنسان من علق (2) إقرأ وربك الأكرم (3) الذي علم بالقلم (4) علم الإنسان مالم يعلم".**

سورة العلق الآية 01-03-04

## شكـــــــــر وتقدير

نتقدم بجزيل الشكر إلى كل الأستاذ المشرف، الدكتور بن قردي أمين، الذي رافقنا طوال إنجاز هذه المذكرة والذي تفضل علينا بمجمل النصائح والتوجيهات والمرافقة الجدية .

والشكر موصول كذلك إلى كل من قدم يد المساعدة من قريب أو بعيد لإنجاز هذا العمل

وفي الأخير الشكر موصول إلى أسرة كلية الحقوق بالمركز الجامعي إيليزي كل بإسمه ومنصبه الذين ساهموا في تجسيد إرادة طلب العلم بكل الإمكانيات المتاحة.

## إهـــــــــــــداء

**إلى الوالدين الكرمين، اللذان ضحيا بالنفس والنفيس من أجلنا ورحمة الله عليهما**

**إلى أسرتي العزيزة الكبيرة والصغيرة حفظها الله من كل سوء إن شاء الله.**

## قائمة المختصرات

| | |
|---|---|
| ج.ر.ج.ج | الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية |
| ج | جزء. |
| م | مجلد. |
| ع | عدد. |
| د.ط | دون طبعة. |
| د.س.ن | دون سنة النشر. |
| م.ر | مرسوم رئاسي. |
| م.ت | مرسوم تنفيذي. |
| م | المادة. |
| ص.ص | من صفحة إلى الصفحة. |

ورثت الدولة الجزائرية عن المستدمر الفرنسي تركة عقارية معقدة ومتشعبة وعليه فكر المشرع الجزائري منذ الإستقلال إلى تطهير الملكية العقارية المعقدة في ظل عدم وجود سندات ملكية الخاصة بمختلف الملكيات العقارية والفوضى التي تشهدها الساحة العقارية، الأمر الذي خلف عدة نزاعات على مستوى القضاء، رمت بثقلها على الصعيد السياسي والإقتصادي والإجتماعي وحتى المجال الأمني للبلاد، وقد أولى المشرع الجزائري إهتماما خاصا بالملكية العقارية فنظم أحكامها وحماها دستوريا، من خلال إفراد لها نصوص في القانون المدني وفي التشريعات العقارية وفي بعض القوانين الخاصة، وهذا كله من أجل ضبطها وحمايتها نتيجة للدور الذي تلعبه في تطوير الميدان الاقتصادي والمساهمة في تقدم البلاد وإزدهارها.

ولكون العقار له عدة أبعاد في مجال تحقيق التنمية الإقتصادية والاجتماعية ودفع عجلة التنمية من خلال فتح مجال الإستثمار وتطوير الاقتصاد الوطني، إهتدى المشرع الجزائري إلى تنظيم أحكامه لاسيما في مجال تطهير الملكية العقارية، فيتعين على الدولة إرساء قواعد قانونية، تهدف إلى تطهير الملكية العقارية، وعليه تم إصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1] والمراسيم التطبيقية له والذي بمقتضاه تبنى نظام الشهر العيني لتطهير الملكية العقارية الذي يرتكز على أسس متينة تضمن إستقرار الملكية العقارية وتدعم الثقة في التصرفات العقارية وتعزيز الثقة في التعامل بحق الملكية وبما يتفرع عنها من حقوق عينية.

غير أن الإجراءات التطبيقية لعملية مسح الأراضي لم تحقق الأهداف المرجوة منه وهذا راجع لعدة أسباب من بينها صعوبة العملية بحد ذاتها وماتتطلبه من نفقات باهظة وأيضا وقلة الإمكانيات المادية والبشرية المؤهلة، وعليه تم الإستمرار بالعمل بنظام الشهر الشخصي الموروث عن الإستعمار الفرنسي بصفة مؤقتة إلى غاية الإنتهاء من عمليات المسح على مجمل التراب الوطني، التي تتوج في الأخير بتحرير وثائق وسندات لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية للمالكين الحقيقيين، الأمر الذي دفع المشرع إلى التفكير في وضع مجموعة من الآليات القانونية الجديدة والموازية والمكملة لعملية المسح رغبة منه لتطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال تمكين كل الحائزين القانونيين من الحصول على سندات تثبت حيازتهم في المناطق الغير ممسوحة قصد تسهيل عملية المسح فيما بعد.

[1] - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع 92 صادر 18 نوفمبر 1975.

أين كانت المبادرة الأولى بإصدار المرسوم التنفيذي رقم83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية[1]، إلا أن العمل بعقد الشهرة خلف العديد من الإشكاليات من الناحية العملية بحيث يقوم هذا الإجراء على إجراءات بسيطة وسريعة للإعتراف بالملكية فهذه السطحية في إعداده أدت إلى عدم مصداقيته، وبصدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري[2]، الذي إستحدث بموجبه شهادة الحيازة كوسيلة ثانية من أجل إستكمال مشروع تطهير الملكية العقارية والمقررة بموجب المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991[3]، وقد شكلت هذه النصوص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة ومحدودية العمل بشهادة الحيازة أحد الأسس الهامة التي إعتمدها المشرع في صياغة القانون وإعداد القانون 07-02 .

وفي إطار مواكبة التطور التنموي الذي يشهده المجتمع الجزائري في شتى المجالات إقتصادية كانت أو إجتماعية وعدم نجاح الآليات القانونية السالفة الذكر التي إعتمدها المشرع الجزائري للتطهير الشامل للملكية العقارية جاء القانون07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وتمكين الأشخاص الراغبين في الحصول سندات ملكية لعقاراتهم لتفعيل الإستثمار والقروض الرهنية هذا من جهة ومن جهة أخرى تساعد هذه الآلية القانونية على تفعيل عمليات مسح الأراضي العام قصد تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة عبر التراب الوطني، وقد تم تحديد كيفيات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية[4].

والتحقيق العقاري يعد إجراء معاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وجاء لحل مشكل إثبات الملكية العقارية للخواص وتطهير الملكية العقارية الخاصة ويعد هذا القانون تمهيدا وتسهيلا لعملية المسح العام للأراضي، بحيث يتم بإجراءات وآجال بسيطة وذلك من أجل تلبية الحاجيات المتزايدة والرامية للحصول

[1] - م رقم 83-352 المؤرخ في 20 ماي 1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية العقارية، ج.ر. ع 21 صادرة في 24 ماي 1983.

[2] – القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، ع49، صادر في 1990/11/18.

[3] – م ت رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر. ع 36 ، صادرة في 31 يوليو 1991.

[4] - م ت رقم 08-147 ، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ع 26، سنة 2008.

على مثل هذه السندات بغرض الإستفادة من قروض رهنية عقارية بهدف تمويل المشاريع الإستثمارية سواء سكنية أو فلاحية أو مهنية كما يهدف إلى إستقرار الوضع العقاري وتوفير الحماية القضائية وتكريس حق الملكية بصفة نهائية.

وفي سياق متصل تعد نصوص قانون التحقيق العقاري 07-02، نصوص مستوحاة تقريبا من النصوص القانونية التي وضعتها الإدارة الفرنسية الإستعمارية مع بعض التعديلات الشكلية وأخص بالذكر القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعدل والمتمم بقانون 1897/02/16 أثناء إستحداث لجان التحقيق الميدانية لحصر أراضي االأهالي بدون سند، وذلك عند تطبيق قانون فارني في الفترة الإستعمارية، أو بمناسبة عمليات إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة للملاك والحائزين الذين يفتقدون لسندات ملكية مكتوبة أثناء تطبيق تدابير الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية [1].

**أهمية الموضوع:**

تكمن أهمية موضوع التحقيق العقاري بأنه آلية تساهم في تطهير الملكية العقارية الخاصة، كما أنها تساعد على رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي للوصول سريعا إلى تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة عبر التراب الوطني بالإضافة إلى المساهمة في حل مشكلة إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، وقد جاءت أحكام قانون التحقيق العقاري لضمان الحق في العقار والمساهمة في ضبط وتسليم السند المثبت للملكية العقارية الخاصة الذي أصبح ضرورة ملحة نتيجة التحولات التي عرفتها الجزائر وذلك بإنتهاجها نظام إقتصاد السوق المشجع للإستثمار ودعم نظام القروض بحيث أصبح تمويل المشاريع الإستثمارية يقوم على القرض العقاري والرهني المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية.

**أهداف الموضوع:**

إن الأهداف المتوخاة من دراسة الموضوع تكمن في توضيح مفهوم إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وإظهار أهميته في شتى المجالات من خلال دراسته وتحليله للإلمام بتنظيمه القانوني والإجرائي، بالإضافة إلى معرفة سندات الملكية المسلمة في إطار التحقيق العقاري وكيفية إعداد وتسليم هذه السندات المسلمة بموجب قرارات إدارية، إبراز كيفية معالجة المشرع للنزاعات الناجمة عن عملية التحقيق العقاري سواء بالطريقة الودية أو اللجوء إلى مصالح العدالة.

[1] -عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، ط2، بيت الأفكار الجزائر، 2022، ص 243.

**أسباب إختيار الموضوع:**

تتنوع الأسباب التي دفعتنا لإختيار الموضوع بين أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

**الأسباب الذاتية:**تتمثل في حب البحث والتنقيب على الأطر القانوينة والتقنيات المتعلقة بالأملاك العقارية وكذا رغبتنا في محاولة معرفة كيف يتم إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، هذا من جهة ومن جهة أخرى الميول الشخصي إلى كل ما يتعلق بالميدان العقاري .

**الأسباب الموضوعية:**

من بين الأسباب الموضوعية التي دفعتنا إلى إختيار هذا الموضوع هي الأهمية البالغة لإجراء التحقيق العقاري في تطهير وإثبات الملكية العقارية إذ يعتبر إجراء يتم بالتوازي مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما من شأنه أن يشكل مسحا مسبقا يساعد على إتمام الملكية عملية المسح العام للأراضي وبالتالي له أهمية بما كان تسليط الضوء عليه، بالإضافة إلى موضوع التحقيق العقاري موضوع الساعة في ظل تعقد الوضعية العقارية ومحاولة إيجاد بعض الحلول لتنوير الرأي العام بها والمساهمة ولو بشيء ضئيل في خدمة الميدان العقاري، ولهذا فإن موضوع التحقيق العقاري يستحق البحث فيه وإثرائه.

**الدراسات السابقة:**

ومن بين أهم الدراسات السابقة التي تناولت موضوع التحقيق العقاري كآلية مستحدثة لتطهير الملكية العقارية يمكن أن نذكر عبدالعزيز محمودي من خلال مؤلفين "آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري" وكذا "إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري" اين تطرق إلى آلية التحقيق العقاري كجزئية ضمن محاور هذا المؤلفين، كما نجد حمدي باشا عمر، من خلال مؤلفه تحت عنوان "آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة" وهو الآخر تطرق إلى آلية التحقيق العقاري كجزئية ضمن محاور مؤلفه إلى جانب هذا نجد الأستاذ أحمد خالدي هو أيضا تناول موضوع التحقيق العقاري كجزئية في كتابه" الحيازة بين الشريعة السلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة"، كما نجد بعض الرسائل والأطروحات الجامعية التي تناول موضوع التحقيق العقاري سواء كجزئية ضمن فصولها أو معالجة الموضوع من عدة جوانب من بينها أطروحة بن بوعيشة شهيناز، تحت عنوان "التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أما بخصوص الجديد في دراستنا

هذه هو تناول الموضوع من عدة زوايا بنوع من التفصيل خاصة التركيز على الجانب العملي للتحقيق العقاري مبرزين الأطر القانوينة التي تضبط آلية التحقيق العقاري .

**صعوبات حول موضوع البحث:**

تعد قلة المراجع المتطرقة لموضوع الدراسة خاصة الكتب المتخصصة المشكل الرئيسي في إنجازنا لهذه المذكرة إلا أن هذا لم يقلل من عزيمتنا في عملية البحث بكل الوسائل المتاحة بالإضافة إلى ضيق الوقت وكثرة الإلتزامات المهنية والعائلية التي كانت إلى حد ما عائق كبير في إنجاز هذه المذكرة إلا أن الإرادة والعزيمة والتوفيق من الله عزوجل ساعدنا في العمل والمثابرة.

**إشكالية الموضوع:**

**كيف نظم المشرع الجزائري آلية التحقيق العقاري الرامية إلى تطهير الملكية العقارية؟.**

**الإشكاليات الفرعية:**

- ما المقصود بآلية التحقيق العقاري وفيما تتثمل شروط تطبيقها؟.
- ماهي الإجراءات العملية لسيرورة آلية التحقيق العقاري؟.
- ماهي المنازعات الناجمة عن عملية التحقيق العقاري؟ .

**المنهج المتبع في إعداد المذكرة:**

من اجل تحقيق الأهداف المنشودة من هذا الموضوع، إعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف مواد القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري التنفيذي له رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بالإضافة إلى الإستعانة بالمنهج الوصفي من أجل توضيح الجوانب القانونية لآلية التحقيق العقاري ووصف الأطر القانونية المنظمة لها .

**خطة البحث:**

وفي إطار الإحاطة بجوانب موضوع الدراسة إعتمدنا على خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين وكل فصل مقسم إلى مبحثين وفق الخطة الموضحة الآتي ذكرها:

الفصل الأول: الإطار النظري لآلية التحقيق العقاري وفقا للتشريع الجزائري.

المبحث الأول: ماهية آلية التحقيق العقاري.

المبحث الثاني: شروط وأهداف تطبيق آلية التحقيق العقاري.

الفصل الثاني: الإطار العملي للتحقيق العقاري.

المبحث الأول: الإجراءات القانونية لسيرورة عملية التحقيق العقاري.

المبحث الثاني: الفصل في المنازعات العقارية الخاصة بإجراء التحقيق العقاري.

وختاما لهذه الدراسة توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات تم إدراجها في الخاتمة.

# الفصل الأول

# الإطار النظري لآلية التحقيق العقاري وفقا للتشريع الجزائري

**الفصل الأول:** الإطار النظري لآلية التحقيق العقاري وفقا للتشريع الجزائري.

اعتمد المشرع الجزائري على عملية المسح العام للأراضي بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1]، من أجل تطهير الملكية العقارية، إلا أن هذه العملية عرفت تأخرا في تجسيدها على أرض الواقع، مما أدى إلى التفكير في آليات أكثر نجاعة، من الناحية العملية و الاقتصادية، أين تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية[2]، بحيث يكون هذا العقد بناءا على الحيازة، التي على أساسها يكتسب حق الملكية إلا أن تطبيق إجراءاتها خلفت عدة عوائق على الصعيد العملي خاصة التصريحات الكاذبة أمام الموثق، من أجل الحصول على سندات رسمية دون وجه حق، مما أدى إلى كثرة النزاعات المعروضة أمام القضاء ولهذا تم إلغاء أحكام عقد الشهرة وتبديلها بآلية جديدة المتمثلة في القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراء لمعاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري[3]، والمرسوم التنفيذي له رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية[4].

وآلية التحقيق العقاري جاءت على خلفية عدة أسباب كحل بديل لعقود الشهرة الملغاة، ولتطبيق هذه الآلية المستحدثة يجب توفر عدة شروط منها متعلقة بالعقار محل التحقيق ومنها متعلقة بالحيازة، كما أن المشرع الجزائري يسعى من خلال هذه الآلية إلى تحقيق عدة أهداف منها تفعيل القرض العقاري وكذا تقليص آجال المسح العام للأراضي ومن خلال ماسبق ذكره، حتى نتمكن بتوضيح الإطار النظري العام للتحقيق العقاري إرتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين: المبحث الأول تحت عنوان: ماهية آلية التحقيق العقاري و المبحث الثاني: شروط وأهداف تطبيق آلية التحقيق العقاري.

**المبحث الأول: ماهية آلية التحقيق العقاري.**

يعتبر المسح العام للأراضي، أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، ويعد هدف إستراتيجي ونظرا للطبيعة المعقدة له، فإن تحقيقه لا يمكـن أن يتم في أقرب الآجال، وعليه من أجـل مواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات

1- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المرجع السابق.

2 - م ت رقم 83-352 المؤرخ في 20 ماي 1983، المرجع السابق

3- محمودي عبدالعزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق.

4 - م ت رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 ، المرجع السابق.

الاقتصادية فإنه من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية، بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية لاسيما من أجل إنجاز مشاريع إستثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني[1]، ولهذا السبب أسس القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 إجراء التحقيق العقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما، خلافا لمسح الأراضي العام الذي يقوم بتغطية آلية وإلزامية لكل إقليم خاص بالبلديات فإن إجراء التحقيق العقاري يفتح لكل من يتقدم بطلب، ويرمي إلى التكفل بالإحتياجات الفورية فيما يخص تسليم سندات الملكية وفقا للقواعد المنظمة لها وذلك بوضع المعالم والإخضاع لمعايير مسح الأراضي بحيث يشكل تمهيد لعملية المسح أين يتم ربح الوقت خلال عملية المسح[2].

مما يستلزم توضيح مفهوم هذا الإجراء الجديد خلال المطلب الأول، والأسباب التي دفعت المشرع الجزائري إلى وضع هذا الإجراء خلال المطلب الثاني.

**المطلب الأول: مفهوم آلية التحقيق العقاري.**

آلية التحقيق العقاري الهادفة إلى تطهير الملكية العقارية، نظمها المشرع الجزائري بموجب نصوص قانونية وتنظيمية من شأنها توضيح وتسهيل تطبيق عملية التحقيق العقاري، وفقا لأحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، تحت إشراف ومراقبة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري[3] المختص إقليميا، يتوج في النهاية بتسليم سند ملكية وفقا للأشكال التي يحددها هذا القانون والمراسيم التنظيمية له[4]، وهي آلية مستحدثة تختلف عن عقد الشهرة والآليات الأخرى التي عرفها التشريع العقاري سابقا، تبعه المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

[1]- التعليمة رقم 03، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، وزارة المالية 2008، ص 02.

[2] - المرجع نفسه، ص 02.

[3] - سابقا مدير الحفظ العقاري هو المسؤول على عملية التحقيق العقاري ، أما حاليا بعد تغيير الهيكلة **أصبح مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري** وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها.

[4] - محمودي عبدالعزيز، المرجع السابق، ص 242.

ومن أجل دراسة جوانب آلية التحقيق العقاري وتوضيح مفهومها خصصنا الفرع الأول للتعريف بآلية التحقيق العقاري، والفرع الثاني لتمييز التحقيق العقاري عما يشابهه.

**الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري.**

يعد التحقيق العقاري، إجراءا بديلا لعقد الشهرة من أجل الحصول على سند الملكية العقارية في المناطق الغير الممسوحة، والذي تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية [1]، خلال هذا الفرع نتطرق إلى تعريف التحقيق العقاري من الناحية اللغوية والقانونية وكذا من الناحية الإصطلاحية.

**01- التعريف اللغوي للتحقيق العقاري.**

التحقيق العقاري يتكون من كلمتين: التحقيق، والعقاري، والتحقيق من الناحية اللغوية:"تحقق عنده الخبر أي صح، وحقق قوله وظنه تحقيقا أي صدق وكلام محقق أي رصين، والتحقيق هو التفتيش والمعاينة، تحر، إستقصاء إستجواب، إستنطاق، وقد يكون للتحقيق مدلولا جزائيا أو مدنيا أو إداريا"[2].

العقاري: مصطلح مشتق من كلمة عقار[3]، والذي يعني كل شيئ يشغل حيزا لا يمكن نقله، وهذا ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني:" كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"[4].

فالعقار هو الشيئ الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة[5].

[1] – وهاب عياد ، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، (2018/2017)، ص 07.

[2] –محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط 1، بيت الأفكار الجزائر،2022، ص 123.

[3] – أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ط01، عالم الكتب، القاهرة مصر، 2008، ص 1529.

[4] – الأمر رقم75-58، المؤرخ في 1975/09/26 ، ج.ر.ع 78 المؤرخة في 1975/09/30، معدل ومتم.

[5] –حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط 2015، دار هومة، الجزائر، ص 14.

**02- التعريف القانوني لآلية التحقيق العقاري.**

بالرجوع إلى أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري لا نجد تعريفا شاملا لتحقيق العقاري[1]، إلا أنه نصت المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو سنة 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على مايلي:" يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات 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"[2] .

ويفهم من خلال المادة العاشرة من المرسوم السالف الذكر أن التحقيق العقاري هو البحث عن كل المعلومات التي تساعد على تحديد حق الملكية العقارية، ودراستها بالإستعانة على المصالح الإدارية المختصة.

**03- التعريف الفقهي للتحقيق العقاري.**

يعرف البعض التحقيق العقاري بأنه:" مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناءا على طلب شخص طبيعي أو معنوي تضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية[3]".

ويعرف البعض الآخر التحقيق العقاري على أنه:" عبارة عن إجراء قانوني ميداني، يباشره موظف إداري مختص يطلق عليه المحقق العقاري، الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق ويشرع في معاينته وبحضور صاحب طالب التحقيق، ليتولى المحقق مهمة البحث والتحري عن كل المعلومات والحقائق والتدقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية الميدانية للعقار محل التحقيق، وتسجيل وقائع الحيازة الميدانية المتعلقة به، وجرد الأملاك العقارية المجاورة التي لايحوز أصحابها على سندات ملكية، والقيام بإستجواب المعنيين بالعقار والمجاورين له، وتدوين كل التصريحات والشهادات التي يدلي بها الغير، ويتلقاها المحقق مع وجوب التحقق من مدى صحتها، وجمع الوثائق والبيانات الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ومعالجتها في حينها، وضرورة الإستعانة بالمصالح الإدارية ذات الصلة، لاسيما مديريات

[1] -عبدلي أمينة، "**دور مديرية الحفظ العقاري في تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري** "دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، م 06، ع 02، المركز الجامعي مرسلي عبدالله تيبازة، جويلية 2022، ص 396.

[2] - م 10 من م ت رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 ، المرجع السابق.

[3] - وهاب عياد ، المرجع السابق، ص 09.

الفلاحة والضرائب بغية ضبط المحتوى المادي والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية الحقيقة للعقار المعني بإجرا ء التحقيق العقاري" [1].

**الفرع الثاني: تمييز التحقيق العقاري عما يشابهه من آليات التطهير العقاري.**

توجد آليات قانونية شبيهة بالتحقيق العقاري ترمي إلى تطهير الملكية العقارية، إلا أنها تختلف عنه من حيث الإجراءات المتبعة، وكذا الهيئات المختصة بكل عملية، ولهذا يستلزم أن نميز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة وتمييز التحقيق العقاري عن شهادة الحيازة، وكذا تمييز التحقيق العقاري عن المسح العام للأراضي.

**أولا: تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة .**

عقد الشهرة هو " محرر رسمي، يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءا على تصريح طالب العقد"[2]، ووفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، قد تم إلغاء المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بعقد الشهرة، ومن خلال هذا التعريف ومقارنته بالتحقيق العقاري يتبين أنه يوجد أوجه التشابه وأوجه إختلاف الآتي ذكرها:

**أ/- أوجه التشابه:**

- يتوافق كليهما في تطهير الملكية العقارية الخاصة دون سواها من الملكيات .
- كلاهما يخص العقارات التي تقع في مناطق غير ممسوحة.
- يعتمد كلاهما في إثبات الملكية على تلقي التصريحات من المعني بالإجراء.
- يترتب عليهما إعداد سند الملكية يتم شهره في النظام الشخصي.

[1] -أحمد دغيش، "**نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري** ، مجلة "القانون العقاري، مخبر القانون والعقار"، م 01، ع 01، جامعة البليدة 02 ديسمبر 2014، ص 07.

[2] - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، ط 2، بيت الأفكار الجزائر،2022، ص 157.

– عملية التطهير العقاري التي تضمنها هذين الإجراءين تتطلب بالضرورة السرعة والفعالية في إعداد وتسليم سند الملكية[1]

**ب/– أوجه الإختلاف:**

– عقد الشهرة يعد ويسلم من طرف الموثق أما سند الملكية في إطار التحقيق العقاري يسلم من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.

– في عقد الشهرة يعتمد الموثق في إثبات الملكية على تصريحات صاحب الطلب فقط دون القيام بالمعاينة الميدانية للعقار موضوع التسوية وهذا مايعاب على هذا القانون اما بالنسبة للتحقيق العقاري فإن المحقق العقاري يقوم بالإنتقال لمعاينة العقار موضوع التحقيق وعلى هذا الأساس يتم إثبات ملكية الشخص المعني بالتحقيق[2].

– الإختلاف من حيث تحريرهما وفقا لنموذج خاص بهما، حيث أن تحرير عقد الشهرة لايوجد نموذج ملحق بالمرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إثبات إجراءات التقادم المكسب وإجراءات عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، أما سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري يكون وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

– الإختلاف من حيث الإطار الذي يمنحان فيه، بحيث أن عقد الشهرة يمنح في إطار الإجراء الفردي أما سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري يمنح في إطار الإجراء الفردي والإجراء الجماعي المتعلق بالتهيئة العقارية[3].

**ثانيا: تمييز التحقيق العقاري عن الحيازة.**

الحيازة من الناحية الإصطلاحية هي:" وضع اليد على الشيئ والإستلاء عليه بقصد التملك وتصرف الحائز في الشيئ المحجوز بالسكنى لنفسه أو الزرع أو الغرس أو الإستغلال أو البيع أو الهبة أو الصدقة أو الهدم أو البناء مما يتصرفه

[1] – إبتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، (2012/2011)، ص 180.

وهاب عياد ، المرجع السابق، ص 07.

[2] – إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص 180.

[3] – علي هاشم يوسفات ، "**التحقيق العقاري في الجزائر(مفهومه،تمييزه عما يشابهه)**، "مجلة الحقيقة، م 15، ع02، جامعة أدرار، مارس 2016، ص 314.

المالك في ملكه[1]"، كما عرفها البعض الآخر على أنها :" الإستئثار بشيء أو حق يمارسها شخص يظهر وكأنه المالك الفعلي"[2]، وفي ذات السياق هناك من عرفها بأنها:"سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيئ تظهره بمظهر صاحب الحق[3]"، وتم تعرفيها أيضا على أن:" الحيازة هي ممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحق، على العين، سواء كان الشخص مالكا أم لا، يفترض من هذا أن الشخص غير المالك للعين يتصرف كأنه هو المالك[4]".

وقد تم إستحداث شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، تبعه المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها[5]، وبمقارنة التحقيق العقاري بالحيازة من الناحية الشكلية والموضوعية نجد نقاط تشابه ونقاط تقاطع وإختلاف نوردها كما يلي:.

## 01- أوجه التشابه:

– الإختصاص الإقليمي لمحررهم يعد من النظام العام حيث يتم تحريرهما من قبل شخص مكلف بخدمة عامة (رئيس البلدية بالنسبة لشهادة الحيازة)، أما بالنسبة لسند الملكية في إطار التحقيق العقاري يحرر من طرف مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

– التحقيق العقاري والحيازة يهدفان إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة.

– شهادة الحيازة وسند الملكية في إطار التحقيق العقاري يمنحان في إطار الإجراء الفردي والإجراء الجماعي الخاص بالتهيئة العقارية.

– إتحادهما في بعض الشروط حيث يتم تطبيق الإجراءاين في العقارات التي لم يشملها المسح العام للأراضي، إلى جانب أن عملية التطهير العقاري التي تضمنهم جميعا تتطلب السرعة والفعالية في إعداد وتسليم هذه السندات[6] .

---

[1] – احمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 26.

[2] – حمدي باشا عمر، **محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة– شهادة الحيازة**، دار هومة ، ط 2004، ،الجزائر، ص 31.

[3] – حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص32.

[4] – عمار علوي، **الملكية والنظام العقاري في الجزائر**، دار هومة، ط08، 2017،الجزائر، ص 135.

[5] – حمدي باشا عمر، **مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار**، بدون طبعة، دار هومة الجزائر، 2014، ص 41.

[6] – علي هاشم يوسفات، المرجع السابق، ص 313.

**02- أوجه الإختلاف:**

– شهادة الحيازة تعد وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي[1]، سند الملكية في إطار التحقيق يسلم من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.

– الإختلاف من حيث الطبيعة القانونية للسند بحيث أن التحقيق العقاري يتوج بسند ملكية أما شهادة الحيازة تعد سند مؤقت ووسيلة للتملك في المستقبل .

– الإختلاف من حيث فتح سجل يوقعه رئيس المحكمة بحيث يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا بشهادات الحيازة يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا[2] أما التحقيق العقاري تفتح سجلات على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

– الإختلاف من حيث المهلة التي تقدم فيها الإعتراضات، بحيث تقدم الإعتراضات في إطار سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري يسجلها المحقق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، ويمكن أن يحدد جلسة الصلح للأطراف، بينما شهادة الحيازة تقدم الإعتراضات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين، إعتبارا من تاريخ اللصق أو عند اللزوم إعتبارا من تاريخ النشر عن طريق الصحافة[3].

**ثالثا: تمييز التحقيق العقاري عن المسح العام للأراضي.**

المسح هو:" الإزالة، يقال مسح الشيء أي إزالة الأثر عنه، ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية cadastre التي نجدها نابعة من لفظ catastico اليونانية التي تعني قائمة ، كما تطلق على السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك"[4]، والمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لعملية المسح تاركا المجال للفقه، حيث عرف الدكتور عمار بوضياف المسح على أنه:"عملية تقنية تتولاها السلطات الإدارية، بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"[5].

---

[1] – حمدي باشا عمر، **محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة– شهادة الحيازة**، المرجع السابق، ص 181.

[2] -– حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 185.

[3] – علي هاشم يوسفات، المرجع السابق، ص ص 317.316.

[4] – كمال تكواشت، **القانون العقاري**، إبن النديم للنشر والتوزيع ، ط 01، وهران الجزائر، 2023، ص 157.

[5] – مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان،(2016/2015)، ص 84.

وعرف الأستاذ جمال بوشنافة المسح العقاري على أنه:" حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وماورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"[1].

كما عرفه بعض الفقهاء المسح على أنه :" عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني و إسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا"[2].

ومن خلال هذه التعريفات ومقارنتها بآلية التحقيق العقاري يمكن إستنتاج مجموعة من أوجه التشابه وأوجه الإختلاف الآتي ذكرها:

أ/- **أوجه التشابه:**

- المسح العام للأرضي والتحقيق العقاري يهدفان إلى تطهير الملكية العقارية.
- مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري هي المختصة بإجراءات إعدادهما.
- ينتج عنهما بعد تنفيذ الإجراءات المعمول بها تسليم سندات الملكية.
- آلية المسح وآلية التحقيق العقاري مرتبطة إرتباطا وثيقا يكاد يجعل منهما عملا قانونيا واحد وذلك بالنظر إلى إجراءات إعدادها والمتدخلين فيها [3].

ب/- **أوجه الإختلاف**

لا يمكن تنفيذ إجراء التحقيق العقاري في الأملاك الوقفية في حين عملية المسح تخص كل أنواع الملكيات العقارية سواء كانت عامة أو خاصة وحتى الوقفية.

- المحافظ العقاري يقوم بإعداد سند الملكية في إطار التحقيق العقاري الذي يشهر في إطار في نظام الشهر الشخصي في حين يقوم بإعداد الدفتر العقاري الذي يشهر في نظام الشهر العيني في إطار المسح العام للأراضي.

[1] – مواز شربالي، نفس المرجع، ص 84.

[2] – فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية– دراسة مقانة–، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، (2011/2010)، ص 166 .

[3] – إبتسام دزيري، المرجع السابق، ص ص، 178.177.

– التحقيق العقاري إختياري في حين مسح الأراضي إجراء إجباري، بحيث أن المسح العام للأراضي يقوم بتغطية آلية لكافة إقليم البلدية التي تم الشروع فيها بالمسح، أما التحقيق العقاري يفتح بناءا على طلب من المعني الراغب في هذا الإجراء كما يمكن القول أن التحقيق العقاري المحدث بموجب القانون رقم 07-02 هو عبارة عن مسح أراضي مسبق يساهم في إنجاز المسح العام للأراضي ويمكن وصفه أيضا أنه بمسح للأراضي بناءا على طلب يجيز للملتمس أن يطهر الوضع العقاري في أقصر وقت [1].

ووفقا لأحكام القانون 07-02 المنظم لإجراء التحقيق العقاري يمكن إستخلاص عدة خصائص للتحقيق العقاري نذكر منها:

✓ تدخل الإدارة ممثلة في مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري المختص إقليميا لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بدلا من الموثق خلال إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية[2].

✓ تضمن القانون الجديد إجراءات تحقيق عقاري ميدانية، يقوم بها أعوان مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائية التابعين لسلك المفتشين، تحت إشراف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، من أجل تفادي سلبيات الإكتفاء بالتصريح الشرفي المدعم بشهادة شاهدين عند إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية .

✓ تماشيا مع طبيعة نظام الحفظ العقاري وسطحية مخططات المسح المسلمة في الفترة السابقة عن تاريخ 01-03-1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، يضمن هذا القانون الجديد معاينة الحائزين لسندات الملكية المحررة بالتاريخ السالف الذكر.

✓ يشير القانون الجديد إلى أن عملية إعداد وتسليم سند الملكية الذي سيحدد وفق نموذج محدد، يتم من قبل المحافظ العقاري المختص إقليميا وبمعرفة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا تبعا للمواد 15 و 16 من هذا القانون[3].

**المطلب الثاني: الأسباب المؤدية إلى صدور القانون 02/07 المنظم لآلية التحقيق العقاري.**

[1] – نفس المرجع، ص 178.

[2] – علي هاشم يوسفات ، المرجع السابق، ص 308.

[3] –عبدالعزيز محمودي ، **آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري**، المرجع السابق، ص 249.

المشرع الجزائري دفعته عدة أسباب للجوء إلى آلية التحقيق العقاري الرامية إلى تطهير الملكية العقارية بداية من التركة الإستعمارية في المجال العقاري التي كانت متشعبة ومعقدة، إلى تأخر أعمال مسح الأراضي العام التي لم تحقق الأهداف المرجوة، وكذا السلبيات التي خلفتها أعمال الموثقين من خلال عقود الشهرة، بسبب غياب التحقيق الميداني وسلبية التحقيق الممارس من إدارة أملاك الدولة والبلدية كان له الأثر في الإستيلاء على أملاك عقارية معتبرة تابعة في الأصل للأملاك الوطنية فلاحية كانت أو صناعية أو أملاك وقفية وحتى الأملاك الخاصة عند حالات الشيوع أو الحقوق العارية الميراثية للقصر، الأمر الذي أدى بالسلطات العمومية للتفكير في آلية جديدة تحقق الرقابة أكثر وتضمن الحفاظ على هذا النوع من الأملاك على إختلافها خاصة الأملاك العقارية التابعة للدولة[1]، وعليه سوف نعالج هذه الأسباب بنوع من التفصيل ، أين خصصنا الفرع الأول لثقل أشغال عملية المسح العام، الفرع الثاني للدور المحدود للموثق وكثرة المنازعات المترتبة عن عقد الشهرة، الفرع الثالث لمحدودية شهادة الحيازة.

**الفرع الأول: ثقل أشغال المسح العام للأراضي.**

تم تطبيق نظام الشهر العيني من خلال الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تبعه مرسومين تنفيذيين 63/76 والمرسوم 62/76 المؤرخين في 1976/03/25 وهو عبارة عن عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها وما يترتب عنه من حقوق، بحيث كرست كل الإمكانيات المادية والبشرية لإنجاح هذه العملية التي أعتبرت الحل الأنجع للتخلص من الفوضى التي يشهدها المجال العقاري وحماية الملكية العقارية بشقيها العام والخاص، إلا أنه سجل تأخرا كبيرا في عمليات المسح رغم الجهود المبذولة.[2]

وإضافة لكون أشغال عملية مسح الأراضي كانت تسيير بطريقة بطيئة ولم تحقق النتائج المرجوة، الأمر الذي زاد في تعقيد الوضعية العقارية في الجزائر، أين كان الفارق الزمني بين إصدار قرار فتح عمليات مسح الأراضي وبين إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظات العقارية تجاوز في بعض البلديات خمسة عشرة سنة، مما جعل وثائق المسح غير محينة[3]، وإلى جانب هذا أصبحت وثائق مسح الأراضي المودعة لدى المحافظات العقارية لا تطابق الواقع، مما أدى إلى

[1] – عبدالعزيز محمودي، "**التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة**، "مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، م 02 ع 01، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2013، ص 107.

[2] – شهناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في النظام الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، (2018/2017)، ص31.

[3] –أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، لرسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، (2015/2014)، ص 13 .

نشوب نزاعات عقارية عديدة، بقيت لمدة طويلة في أروقة المحاكم بسبب المعلومات الغير فعالة، بعد المعاملات العقارية التي أبرمت على العقارات والتي لم تؤخذ بعين الإعتبار من طرف مصالح مسح الأراضي[1].

**الفرع الثاني: الدور المحدود للموثق وكثرة المنازعات المترتبة عن عقد الشهرة.**

تدخل المشرع الجزائري خلال سنة 1983 بالمرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، من أجل تشجيع المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح، الحصول بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال مقبولة على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة[2]، وعليه منحت المادة 01 والمادة 02 من المرسوم 352/83، عدة صلاحيات للموثق المختص إقليميا بداية من تلقي الملف الخاص بطلب عقد الشهرة[3]، إلى دراسة محتواياته وتقدير شهادة الشهود، إلا أن الموثق لا يعاين الواقعة المادية للحيازة ويكتفي بتصريح شرفي للحائز، كما أن شهادة الشهود لاتخضع لأداء اليمين أو رقابة قضائية وبإستقراء المادتين السالفتي الذكر يتضح أن الموثق منحت له سلطة قبول أو رفض الملف، مع التبرير كتابيا في حالة الرفض كي يتمكن صاحب المصلحة من اللجوء إلى القضاء[4].

وعليه يتضح أن المرسوم السالف الذكر أعطى للموثق سلطة تضاهي سلطة القاضي في الإعتراف بحق الملكية بسبب التقادم المكسب، وفي المقابل لم يمنحه الدور الإيجابي في التحقيق العقاري الذي يتم معالجته على مستوى مكتبه للإعتراف بحق الملكية، ولم يتم إلزامه من خلال المرسوم السابق بالتنقل لموقع العقار، وكذا إلزامه بسماع الشهود في مكتبه[5]، وأمام هذا الدور المحدود للموثق في عملية التحقيق العقاري وسهولة إجراءات إعداد عقد الشهرة وسرعتها بالإعتراف بحق الملكية عن طريق التقادم المكسب في إطار المرسوم 352/83 فقد أدى إلى كثرة القضايا المعروضة على

[1] – نفس المرجع، ص 14.

[2] – حمدي باشا عمر، **محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة– شهادة الحيازة**، المرجع السابق، ص 09.

[3] –احمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2014 ص345.

[4] – مفيدة لمزري ، "**الإجراء التطبيقي للتحقيق العقاري طبقا لأحكام القانون 07/02** "مجلة المعيار، م 24، ع 51، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ميلة، جوان 2020، ص 913.

[5] – بدر شنوف، "**التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة** "مجلة الدراسات القانونية المقارنة، م 08، ع 01 جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، جوان 2022، ص 748.

المحاكم لطلب إبطال هذه العقود[1]، والتي كانت في أغلب الأحيان تقضي بإلغائها لمخالفتها أحكام المرسوم السالف الذكر[2].

**الفرع الثالث: محدودية شهادة الحيازة.**

لجأ المشرع إلى آلية شهادة الحيازة بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري، التي تختلف عن عقد الشهرة، بهدف التطهير العقاري وبالموازاة مع مسح الأراضي العام الذي يشهد تأخرا كبيرا من أجل دفع الحائزين لعقارات كائنة بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية مسح الأرضي لإيداع طلبات الحصول على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة إختصاصه العقار محل الطلب، بحيث يمكن للمواطنين الحائزين على هذه الشهادة الحصول على قروض من البنوك بمناسبة الرهون التي ينشئونها على الأراضي المعنية بشهادة الحيازة وهذا من أجل القيام بالإستثمار في هذه الأراضي ومن ثمة المساهمة في التنمية الشاملة التي تسعى بلادنا تحقيقها، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها[3].

وإجراءات إعداد وتسليم الحيازة هي إجراءات بحتة، جاءت للحفاظ على حقوق الدولة والأشخاص من جهة ومن جهة أخرى تفعيل لعمليات المسح العام للأراضي، بحيث إعدادها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا على خلاف عقد الشهرة الذي يعود إختصاص إعداده إلى الموثق، وقد حددت المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الشروط الواجب توافرها من أجل إعداد شهادة الحيازة، بحيث تكون الأرض محل طلب شهادة الحيازة من نوع الملكية الخاصة، تقع بمنطقة غير ممسوحة لم يحرر بشأنها سند، يحوزها طالب شهادة الحيازة حيازة قانونية صحيحة، بصفة هادئة، علنية، مستمرة لايشوبها إنقطاع، خالية من العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه، الخفاء واللبس، كما حدد المرسوم 91-254 إجراءات سريعة بغرض الحصول على هذا السند فقلص الآجال مقارنة بعقد الشهرة [4].

[1] – بدر شنوف، نفس الرجع، ص 749.

[2] – أحمد خالدي، المرجع السابق، ص340.

[3] - حمدي باشا عمر، **محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة– شهادة الحيازة**، المرجع السابق، ص 109.

[4] - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه ، ص113.

وعلى الرغم من الصلاحيات الواسعة الممنوحة لصاحب شهادة الحيازة، خاصة الحصول على رخصة البناء والهدم وترتيب الرهون العقارية لفائدة المؤسسات المالية، إضافة إلى تصرف الحامل لهذا السند كتصرف المالك الحقيقي، بإستثناء التصرفات الناقلة للملكية بمقابل أو دون مقابل ، إلا أن شهادة الحيازة تبقى محدودة من حيث الصلاحيات الممنوحة لحاملها مقارنة بالصلاحيات الممنوحة للمالك إذ أنها شهادة إسمية غير قابلة للتصرف فيها ولا تغيير في الوضعية القانونية للعقار[1].

شهادة الحيازة إسمية غير قابلة للتصرف فيها وأن الشخص الحامل لشهادة الحيازة يكون محل إعتبار، بحيث تكون شهادة الحيازة تسلم بصفة شخصية للمعني، وتنقضي بعد سنة من وفاة صاحبها إذا لم يقم الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إبتداءا من تاريخ الوفاة بطلب تسليم شهادة حيازة جديدة بإسمهم ويحلون محل الحائز القديم ، ويخضع الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة للشروط والإجراءات المنصوص عليها في القانون 90-25 والمرسوم التنفيذي 91-254 السالفي الذكر، خاصة فيما تعلق بعريضة الطلب وتكوين الملف وإحتوائه لوثيقة الفريضة بالنسبة للورثة كما أن حامل شهادة الحيازة لايمكن له أن يتنازل عن شهادة الحيازة سواء كان ذلك بمقابل أو عن طريق التبرع[2].

شهادة الحيازة لاتغير في الوضعية القانونية للعقار ، مما يجعل من صلاحيات الحائز محدودة ، إذ لايمكن التصرف في العقار تصرفا ناقلا للملكية، وتبقى شهادة الحيازة محدودة، مقارنة بسند الملكية، وعلى ذلك بادر المشرع إلى صياغة ألية جديدة تطبق بالتوازي مع سير عمليات مسح الأراضي العام وتمكن الأشخاص من الحصول على سندات الملكية كما أن تصفية شهادة الحيازة تكون بعد إتمام عمليات مسح الأراضي وتكوين السجل العقاري، حيث أن تصفية هذا السند الحيازي مرتبط إرتباطا وثيقا بإيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية المختصة[3].

**المبحث الثاني: شروط وأهداف تطبيق آلية التحقيق العقاري.**

من أجل الإستفادة من سند الملكية الذي يعطى في إطار التحقيق العقاري يشترط القانون رقم 02/07 مجموعة من الشروط الواجب توفرها من أجل تطبيق هذه الآلية المستحدثة الرامية إلى تطهير الملكية منها ماتعلق بالعقار محل

[1] – أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 24.

[2] – ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، **المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام**، دار هومة ، ط 2018، الجزائر، ص73.

[3] - أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 25.

لمعاينة والتحقيق، ومنها مايتعلق بالحيازة القانونية المكسبة للملكية العقارية[1]، كما أن المشرع الجزائري كانت له عدة أهداف من وراء تكريس آلية التحقيق العقاري منها تفعيل القرض العقاري الرهني، وتقليص آجال المسح العام للأراضي وهذا ماسنتناوله بنوع من التفصيل من خلال مطلبين المطلب الأول نتناول فيه شروط تطبيق آلية التحقيق العقاري والمطلب الثاني نتطرق إلى أهداف تطبيق آلية التحقيق العقاري.

**المطلب الأول: شروط تطبيق آلية التحقيق العقاري.**

وفقا للمادة 03،02 و 04 من القانون07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، أن تطبيق هذا الإجراء يستلزم مجموعة من الشروط متعلقة بالعقار وطبيعته القانونية، بحيث يمكن تطبيق هذا الإجراء في العقارات الغير ممسوحة والتي لايحوز أصحابها على سندت ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية[2].

**الفرع الأول: شروط متعلقة بالعقار محل التحقيق.**

من بين الشروط الواجب توفرها لتطبيق آلية التحقيق أن يكون العقار غير ممسوح، وأن يكون العقار بدون سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01، أن يكون العقار تابع للملكية العقارية الخاصة وغير تابع للأملاك الوطنية والوقفية.

**أولا: أن يكون العقار غير ممسوح.**

من بين الشروط الواجب توفرها لتطبيق إجراء التحقيق العقاري أن تكون العقارات لم تشملها عملية المسح المقررة بموجب الأمر رقم75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لأن البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها بعد نهاية عملية المسح على سند رسمي وهو الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقت [3]، وهذا ماجاء في مضمون المادة 02 فقرة الأولى من القانون 07-02 والناصة على

[1] – حمدي باشا عمر، **آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة** ، دار هومة ، ط3، ،الجزائر، 2015، ص134

[2] – نفس المرجع ، ص134.

[3] – عبد العزيز محمودي، **آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري**، مرجع سابق، ص 255.

مايلي:" يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، مهما كانت طبيعته القانونية"[1].

**ثانيا: أن يكون العقار بدون سند ملكية أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.**

بهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعلية للأملاك العقارية المعنية بالتحقيق العقاري فإن القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، تضمن العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند، وكذا إمكانية إستفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وذلك أن الكثير من العقارات التي لها سندات ملكية قديمة تصرف فيها أصحابها بالبيع والشراء، التبادل، الهبة والوصية وغيرها من التصرفات بموجب عقود عرفية، الأمر الذي يجعل العقار إنتقل إلى الغير والعقود أو السندات الرسمية بقيت على حالها دون تغيير ، مما مكن لمن بقيت العقود بإسمهم أو إسم ورثتهم، الإحتجاج بها بدون وجه حق، وطرحت بشأنها منازعات كثيرة أدت في بعضها إلى صدور أحكام لمن بيدهم هذه السندات، على الرغم من إنتقال ملكية العقار عرفيا إلى المالكين الحقيقيين، وبالتالي فإن هذا القانون تدارك هذه الحالات وأجاز إثبات ملكية حائز العقار الذي ليس له سند ملكية أصلا أو الذي له سند ملكية ولكن محرر قبل الأول مارس من سنة 1961 وأصبح لا يعكس الوضعية العقارية الحقيقية وهذه السندات ولو كانت رسمية أو شبه رسمية ليس لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية لها قيمة المحررات العرفية، لأنها حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي، ولايتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من إسم العقار وطبيعته، ومساحته وحدوده وكذا أصل ملكيته[2].

وفي ذات السياق نصت المادة 02 الفقرة الثانية من القانون 07-02 على مايلي:" يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"[3].

[1] – م 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ج.ر، ع15، بتاريخ2007/02/28.

[2] – عبدالحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط09، دار هومة الجزائر، سنة 2017، ص 212.211.

[3]– المادة 02 فقرة الثانية القانون رقم 02/07، المرجع السابق.

ومن بين السندات المحررة قبل 1961/03/01 مايلي:"

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراء التحقيقات الكلية التي تمت وفقا للقانون 1873/07/26.
- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04.
- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحرر في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للإحتجاج بها على الغير.
- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين وعادة كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية الغراء، بيحث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باشا عدل يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراع الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود[1]."

**ثالثا: أن يكون العقار من الملكية الخاصة.**

سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة[2]، والملكية العقارية الخاصة لم يرد تعريفها في القانون المدني الجزائري[3]، وتشمل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي يمتلكها الأفراد والخواص، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين[4]، ونصت المادة 27 من القانون 90-25 السالف الذكر على أنه "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"[5].

وقد جاء في مضمون المادة 23 من رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري، أنه:" تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:الأملاك الوطنية أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية".

---

[1] – – محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 257.

[2] –حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص135.

[3] – زبدة نورالدين، "**أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، م02، ع09، جامعة المسيلة مارس 2018، ص 998.

[4] - ليلى طلبة، **الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري**، ط2، دار هومة الجزائر، 2011، ص 21

[5] - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص ص 16.15.

**رابعا: أن يكون العقار غير تابع للأملاك الوطنية والوقفية.**

نصت المادة 03 من القانون 07-02 على مايلي:"لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية[1]."

ويقصد بالأملاك الوطنية تلك الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية وتنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة[2]، وقد نصت المادة 24 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري على مايلي:" تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية، تتكون الأملاك الوطنية من: الأملاك العمومية والخاصة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة للولاية، والأملاك العمومية والخاصة للبلدية"[3].

كما أن المشرع الجزائري إستثنى أراضي العرش من حيز تطبيق قانون التحقيق العقاري، وتم الفصل في الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأتبعها للملكية الخاصة للدولة وهذا وفقا للمادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر1995، ولكون كثير من عقود الشهرة التي أعدت بمناسبة القانون رقم 83-352 شملت أراضي العرش هذا ماجعل المشرع يؤكد على إستبعاد أراضي العرش من تطبيق أحكام القانون قم 07-02[4].

إضافة إلى ماسبق ذكره، إستثنى المشرع الجزائري الأملاك الوقفية من تطبيق القانون 07-02، والأملاك العقارية الوقفية هي الأملاك المحبسة عن التملك على وجها التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير[5].

وحسب نص المادة 31 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم هي:" الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة

[1] – م 03 من القانون رقم 02/07، المرجع السابق.

[2] – ليلى طلبة، نفس المرجع، ص 21.

[3] – م 24 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، ع49، صادر في 1990/11/18.

[4] – حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص136.

[5] – نفس المرجع ، ص137.

عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور" [1].

كما نصت المادة 05 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المعدل والمتمم، المتعلق بالأملاك الوقفية على مايلي:" الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الإعتبارين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها"[2] .

وعليه أملاك الوقف لايمكن إكتسابها بالتقادم المكسب لذلك إستثنى المشرع صراحة الأملاك العقارية الوقفية في مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري لأنها تتمتع بالشخصية المعنوية كما أنه إذا صح الوقف يزول حق ملكية الواقف وينحصر حق الموقوف عليه في الإنتفاع بالعين فقط[3].

إضافة إلى ذلك فإن الأراضي الوقفية لايجوز التصرف في أصل الملك الوقفي ولا إكتسابه بالتقادم وهذا ما أكده القرار رقم:636028 المؤرخ في 2011/03/10 الصادر عن المحكمة العليا.[4]

ومن خلال ماسبق ذكره أنه لايمكن تطبيق التحقيق العقاري بالنسبة للأملاك العقارية الوطنية، والأراضي المسماة سابقا عرش حيث تم الفصل في الطبيعة القانونية لها أين أعتبرت ملكية خاصة بالدولة، بالإضافة إلى الأملاك الوقفية.

**الفرع الثاني: شروط متعلقة بحيازة العقار.**

من أجل تطبيق إجراء التحقيق العقاري لابد من توفر شروط متعلقة بحيازة العقار وهذا ما نصت المادة 04 الفقرة الرابعة من القانون 07-02 على مايلي:" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية"[5].

[1] – م 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

[2]– م 05 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 21، الصادرة بتاريخ08 ماي 1991.

[3] – حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص137.

[4] – العامرية بوقرة ، "**دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة**، "مجلة الحقوق والعلوم السياسية، م 04، ع02، جامعة المسيلة، جوان 2017، ص 468.

[5] –م 04 من القانون 07-02، المرجع السابق.

كما نصت المادة 14 من القانون 07-02 السالف الذكر على مايلي:" إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري"[1].

ويستخلص من المادة 14 من القانون 07-02 السالفة الذكر أن الإعتماد على التصريحات والأقوال والشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر في غياب الوثائق (القرائن)، تعد الوسيلة الوحيدة لإثبات وقائع الحيازة، شريطة التأكد من طرف المحقق العقاري من أن العقار محل التحقيق العقاري لاينتمي للأملاك الوطنية وليس من الطبيعة القانونية للوقف، ومما سبق يتضح أنه يمكن الإعتماد في غياب الوثائق، على التصريحات والأقوال وكذا الشهادات سواء من طرف الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي جهة أخرى يمكن لها تنوير المحقق العقاري لإثبات وقائع الحيازة وفي حالة عدم التوصل إلى نتيجة تسمح لمعاينة حق الملكية نظرا لغياب الوثائق (قرائن الحيازة) والتصريحات والاقوال أثناء سير التحقيق العقاري، فإنه يتعين إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري[2].

وعليه تؤسس عملية الإعتراف بالملكية العقارية للحائز بمفهوم هاتين المادتين على أساس الحيازة الصحيحة المنصوص عليها بالأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والمؤدية إلى إكتساب العقار أو الحق العيني بالتقادم المكسب[3].

**أولا: الحيازة السليمة من العيوب.**

الحيازة الحقيقية السليمة من العيوب عنصرين أساسين الأول مادي والثاني معنوي، وذلك بالسيطرة الفعلية للحائز على العقار المحوز بنية الظهور بمظهر صاحب الحق[4] بحيث تتحقق الحيازة من خلال وضع اليد على العقار

[1] – م 14 من القانون 07-02، المرجع السابق.

[2] – تعليمة رقم 5369 المؤرخة في 2010/07/10، المتضمنة تطبيق أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، إثبات وقائع الحيازة، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

[3] - فاطمة أحمد فواتيح، **آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري**، رسالة لنيل شهادة الماجيستر في القانون تخصص قانون مدني أساسي، جامعة عبدالحميد بن باديس مستغانم، (2015/2014)، ص 87.

[4] – حمدي باشا عمر، **محررات شهر الحيازة**، المرجع السابق، ص 121.

أو الحق العيني والإنتفاع به من طرف الحائز أو من يقوم مقامه، أي الحيازة بالوساطة، وذلك بنية تملكه، والعنصر المادي في الحيازة يكون على أساس رابطة فعلية تكون بين الحائز والعقار محل الحيازة تمنحه حق الإستعمال والإستغلال والإنتفاع بالعقار أين يكون هذا الإنتفاع بطريقة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الإستمرار[1] أما العنصر المعنوي هو القصد والنية أي قصد الحائز إستعمال الشيئ بغرض تملكه، وعلى هذا الأساس يتم التمييز بين الحيازة القانونية والحيازة العرضية التي تفتقر للعنصر المعنوي [2].

**ثانيا: إستكمال المدة القانونية للحيازة.**

وفقا لأحكام القانون 07-02 أكد المشرع الجزائري من خلال المادة 14 من ذات القانون أنه في كل الأحوال يستلزم على المحقق العقاري أن يتأكد من عناصر الحيازة وله أن يستعين أثناء التحقيق بجميع الوثائق التي تدعم تصريحات الحائز بشأن الحيازة الصحيحة، وهذا بعد تقديم صاحب طلب فتح التحقيق العقاري، بحيث يجب أن يكون المعني قد أكمل مدة الحيازة المؤدية لإكتساب العقار أو الحق العيني العقاري ويكون ذلك إما بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات في حالة توفر حسن النية أو السند الصحيح، أو مدة 15 عشرة سنة في حالة التقادم الطويل[3].

والمدة المطلوبة في هذه الحالة تقدر بـ 15 سنة كاملة وهي مدة التقادم الطويل طبقا للمادة 827 من القانون المدني ولا يمكن أن تشمل مدة التقادم القصير التي تتطلب وجود سند صحيح ناقل للملكية العقارية بالشهر وهو ما لا يتحقق في مجال تطبيق التحقيق العقاري الذي ينصب على عقارات ثابتة بسند رسمي مشهر، وهو ماأكدته المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2014/02/24 أن العقارات التي لا تتوفر أصحابها على حيازة لمدة 15 سنة فما فوق، ترفض طلباتهم المتعلقة بإكتساب الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري[4].

---

[1] – المزوار قدور، "**مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة**، "مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية" م 08، ع 01 ، مخبر النشاط العقاري جامعة سيدي بلعباس، سبتمبر 2018، ص 87.

[2] – لعريض أمين، مداخلة حول(( **شروط وإجراءات تطبيق قانون 07-02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري**))، جامعة المدية، ص5.

[3] – المزوار قدور، المرجع السابق، ص 88.

[4] - فاطمة أحمد فواتيح، المرجع السابق، ص 87.

وعليه فإن الحيازة التي يتطلبها القانون 07-02 هي الحيازة المبنية على القواعد العامة وفقا لأحكام مواد القانون المدني الجزائري، بحيث يجب أن تكون الحيازة هادئة، وعلنية، ومستمرة خالية من العيوب، مع مراعاة إستكمال المدة القانونية المحددة بالمادة 827 من القانون المدني الجزائري.

ومن خلال التطرق إلى الشروط المتعلقة بالتحقيق العقاري والمتمثلة في شروط خاصة بالعقار محل المعاينة والتحقيق، ومنها مايتعلق بالحيازة القانونية المكسبة للملكية العقارية، فالسؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام كيف يمكن التعامل مع طلبات فتح تحقيق عقاري تتعلق بقطع أرضية مشيد عليها بنايات؟ أو بصيغة أخرى هل العقارات المشيد عليها بنايات يشملها التحقيق العقاري؟

وإجابة عن هذا الإشكال جاءت التعليمة رقم:02696 المؤرخة في 13 مارس 2012 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27- مآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، حيث جاء في فحوى فقرتها الثالثة مايلي:" إن مجال تطبيق القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 السالف الذكر لا يقتصر فقط على العقار غير المبني (قطعة أرض) بل يتعلق أيضا بالعقار المبني كما أن الحيازة التي يعنيها نفس القانون تتعلق بالعقارات المبنية وغير مبنية."

كما جاء في الفقرة الأخيرة مايلي:" ومن ثم، فإنه في حال وجود بناية تخص عقار محل تحقيق عقاري في إطار القانون السالف الذكر، فإن على الطالب (عملية فردية) أو المعني (عملية جماعية) تبريرها، بإستثناء البنايات المنجزة قبل تاريخ 14 أوت 1985 والمبررة بواسطة وثيقة رسمية مسلمة من طرف البلدية[1]".

ويستخلص من التعليمة السالفة الذكر أن العقارات المبنية معنية بإجراء التحقيق العقاري في إطار القانون 07-02 شريطة تبريرها بإستثناء البنايات المنجزة قبل تاريخ 14 أوت 1985 والمبررة بواسطة وثيقة رسمية مسلمة من طرف البلدية.

**المطلب الثاني: أهداف تطبيق آلية التحقيق العقاري.**

نصت المادة الأولى من القانون 07-02 على مايلي: "يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"[2]

[1] -تعليمة رقم 02696 المؤرخة في 2012/03/13، المتضمنة مآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

[2] - م 01 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المرجع السابق.

ويتضح من خلال نص المادة السالفة الذكر أن التحقيق العقاري يهدف إلى إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات المليكة، وعليه فإن الهدف الأساسي من إجراء التحقيق العقاري هو تسليم سندات الملكية العقارية، للأشخاص الطبيعية أو المعنوية[1]، وقد جاء القانون 07-02 من أجل تحقيق أهداف مباشرة وأهداف أخرى غير مباشرة[2]، وتتمثل الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري في تحيين سندات الملكية العقارية المحررة قبل 01 مارس 1961، وتسوية مخلفات العمل بعقد الشهرة، أما فيما يخص الأهداف الغير المباشرة فتتمثل تفعيل القرض العقاري والرهني، وكذا تقليص آجال المسح العام للأراضي وهذا ماسنتطرق إليه من خلال الفرع الأول: الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري والفرع الثاني الأهداف الغير مباشرة للتحقيق العقاري.

## الفرع الأول: الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري.

تتمثل الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري في تحيين الوضعية العقارية الخاصة بحائزي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار ، وكذا تسوية المخلفات السلبية لعقد الشهرة الذي خلف عدة عراقيل من الناحية العملية بكثرة المنازعات المنجرة عنه وكذا حماية الملكية العقارية الخاصة .

### أولا: تحيين الوضعية العقارية الخاصة بحائزي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01.

تنص المادة 02 الفقرة الثانية :"... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"، يتضح أن المشرع الجزائري من خلال سنه الفقرة السالفة الذكر يسعى إلى محاولة معالجة نظام الشهر الشخصي المطبق خلال الفترة الإستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21، الذي كانت فيه نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية[3]، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين، رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري الساري المفعول ابتداءا من 1961/03/01، زيادة عن

[1] – مصطفى رباحي، "**المعيقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري**، "مجلة جامعة الأمير عبدالقادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، م 33، ع 03 ، ديسمبر 2019، ص 700.

[2] – بن علي معمر، "**عملية التحقيق العقاري**، "مجلة البحوث القانونية والإقتصادية" ، م 02، ع 01 ، جامعة عمار ثليجي الأغواط، جانفي 2020، ص 143.

[3] – محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 252.

العمليات العقارية الفعلية التي توالت بين الملاك والحائزين لهذه السندات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري المنصوص عليها بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1].

**ثانيا: تسوية المخلفات السلبية لعقد الشهرة.**

من أجل تدراك النقائص الخاصة بالمرسوم 83-252 عمد المشرع إلى إرساء إجراء جديد لمعاينة التقادم المكسب عن طريق إصدار القانون 07-02، حيث تعد الإجراءات الواردة في المرسوم رقم 83- 352 سريعة وبسيطة لا تسدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان[2]، وعليه خلف العمل بعقد الشهرة عدة صعوبات وعراقيل نظرا لعدم الدقة في تطبيقه والتناقضات الموجودة فيه، الأمر الذي نتج عنه نزاعات معقدة ومتشعبة على مستوى الجهات القضائية المختصة تؤكد إساءة إستعمال عقد الشهرة بحيث تم إحصاء نسبة 7 بالمئة من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة خلال الفترة الممتدة من سنة 2000- 2005، كماأن الموثق مكلف بتلقي تصريح الحائز بشأن واقعة الحيازة ولايضمن هذه الوقائع كما أنه قد لا تتوفر شروط الحيازة لدى الحائز المستفيد من عقد الشهرة وقد يتم تحرير عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة أو عقارات تابعة للبلدية[3].

- **ثالثا: حماية الملكية العقارية الخاصة.**

من خلال التحقيق العقاري الذي تتوج في الأخير بتسليم سند الملكية العقارية، يتم من خلاله تحديد المالك وجميع التفاصيل المتعلقة بالعقار من حيث المساحة، الموقع وغيرها، وبذلك هذا الإجراء يحمي الملاك ويرمي إلى توسيع الوعاء العقاري للأملاك الخاصة، كما يزيل جميع المنازعات المتعلقة بشأنها ويتم القضاء على الفوضى العقارية وظاهرة التعامل بالعقود العرفية في المجال العقاري، ويسهل على المالك المتحصل على سند الملكية من الحصول على قروض وإعتمادات لتنفيذ مختلف المشاريع[4].

[1] – نفس المرجع، ص 253.

[2] – بن علي معمر، المرجع السابق، ص143.

[3] – محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 251.

[4] – بوعيشة شهناز، المرجع السابق، ص 35.

**الفرع الثاني: الأهداف الغير مباشرة للتحقيق العقاري.**

إضافة إلى الأهداف المباشرة السالفة الذكر للتحقيق العقاري توجد أهداف أخرى غير مباشرة وتتمثل في تفعيل آجال المسح العام للأراضي ، تفعيل القرض العقاري الرهني، وكذا تحصيل موارد جبائية من خلال التحقيق العقاري بالإضافة إلى تسهيل حل النزاعات العقارية.

**أولا: تفعيل آجال المسح العام للأراضي.**

جاء إجراء معاينة الملكية العقارية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي، من أجل تسوية وتسليم سندات الملكية وذلك عملا بقواعد تحديد الملكية، ووضع المعالم، والعمل وفقا للمعايير التي يتم إستخدامها خلال عمليات مسح الأراضي، وبذلك يشكل تمهيدا لعملية المسح وربح الوقت عند البدء بعمليات مسح الأراضي العام التي تكون سهلة كون العقارات التي تم مسحها بناءا على طلب إجراء تحقيق عقاري وفقا للإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وهذه العقارات الممسوحة وفقا لهذا القانون يتم ترقيمها تسلسليا لايتم مسحها مرة ثانية وعليه فإن التحقيق العقاري جاء لدعم والإسراع في تعميم المسح العقاري على مستوى كافة التراب الوطني، والتحفيف من حدة الأزمة العقارية التي تشهدها الممتلكات العقارية في الوقت الراهن[1].

**ثانيا: تمويل المشاريع الإستثمارية من خلال تفعيل القرض العقاري والرهني.**

من أجل مواكبة التطور الكبير للإقتصاد و الإستثمار في البلاد خلال السنوات الأخيرة، يستلزم إيجاد حلول وإجراءات جديدة في المجال العقاري، نظرا للطلبات المتزايدة للحصول على سندات الملكية في شتى المجالات وخاصة ماتعلق منها بالقروض الإستثمارية و القروض الرهنية[2] وعليه فإن تفعيل دور البنوك كمتعامل إستراتيجي في المجال الاقتصادي، يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الإستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين أو الأجانب على السواء[3]، هذا من جانب من جانب الآخر يعد تخلي الدولة عن مهامها التقليدية في المجالين الاقتصادي والإجتماعي ، وإعتماد الملكية

[1] – نفس المرجع، ص41.

[2] –حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 131.

[3] – محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 252.

العقارية وسيلة من طرق الإنتاج الفلاحي قصد ضمان توفير إحتياجات المجتمع في المجال الغذائي، وتحرير السوق العقاري من أجل تنشيط وتفعيل القطاع الصناعي والتجاري، والإنقاص من وتيرة النزوح الريفي نحو المدن بحثا عن العمل، كل ذلك أدى إلى التفكير والبحث عن أساليب وأطر قانونية جديدة تؤدي إلى التحكم في العقار[1] وتساعد على إنجاح سياسة الإستثمار المعتمدة في الميدان الاقتصادي والإجتماعي لمرحلة مابعد 2008 بما يتماشى والأهداف الإستراتيجية في المجال الاقتصادي والتنموي لاسيما المشاريع الإستثمارية الموجهة لقطاع السكن وكذا القروض المتعلقة بالفلاحة [2].

**ثالثا: تحصيل موارد جبائية من خلال التحقيق العقاري.**

العقارات التي لم يشملها المسح العام معنية بإجراء التحقيق العقاري بهدف تسليم سندات الملكية، بحيث من خلالها يمكن للدولة من فرض الضرائب على أصحاب هذه العقارات مستندة على سند الملكية الممنوح لهم من قبل السلطات الإدارية المختصة، وبالتالي تحصيل الإتاوات العقارية ودعم الخزينة العامة للدولة وإنعاش الاقتصاد الوطني، وفي ظل تأخر عملية المسح العام لابد من الإستغلال الأمثل لهذا الإجراء من أجل تطهير الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة هذا من جهة ومن جهة أخرى تحقيق مداخيل إضافية للخزينة العمومية[3].

**رابعا: تسهيل حل النزاعات العقارية.**

تقديم سند الملكية خلال المنازعات القضائية يسهل بسط الولاية القضائية وعملية الفصل فيها،كحالة طلب تعيين خبير للخروج من الشيوع أو التعويض عن إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية وحالات قضائية أخرى، وهذا ما تم تأكيده من طرف الإتجاه الغالب من الجهات القضائية، بهدف تجنب تناقض الأحكام والقرارات القضائية والمساهمة بصفة غير مباشرة في عملية التطهير العقاري[4].

[1]- احمد خالدي، المرجع السابق، ص 351.

[2]- زبدة نورالدين، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الماجيستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، (2011/2010) ، ص 99.

[3]- شهناز بن بوعيشة ، المرجع السابق، ص ص40.38.

[4] - عبد العزيز محمودي، "**التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة**، المرجع السابق، ص ص 109.108.

## خلاصة الفصل الأول

من خلال ماسبق ذكره في الفصل الأول نستخلص أن آلية التحقيق العقاري الهادفة إلى تطهير الملكية العقارية، نظمها المشرع الجزائري بموجب القانون 02/07/ المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، هي آلية مستحدثة تختلف عن عقد الشهرة والآليات الأخرى التي عرفها التشريع العقاري سابقا، تبعه المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والمشرع الجزائري دفعته عدة أسباب للجوء إلى آلية التحقيق العقاري بداية من التركة الإستعمارية في المجال العقاري التي كانت متشعبة ومعقدة، إلى تأخر أعمال مسح الأراضي العام التي لم تحقق الأهداف المرجوة، وكذا السلبيات التي خلفتها أعمال الموثقين من خلال عقود الشهرة، مما إنجر عنها العديد من المنازعات العقارية المعقدة التي ألقت بثقلها على الجهات القضائية، ومن أجل الإستفادة من سند الملكية الذي يعطى في إطار التحقيق العقاري يشترط القانون رقم 02/07 مجموعة من الشروط منها ماتعلق بالعقار محل المعاينة والتحقيق ومنها مايتعلق بالحيازة القانونية المكسبة للملكية العقارية، وللتحقيق العقاري عدة أهداف منها تفعيل القرض العقاري الرهني، وكذا وتقليص آجال المسح العام للأراضي.

# الفصل الثاني

# الإطار العملي للتحقيق العقاري.

## الفصل الثاني: الإطار العملي للتحقيق العقاري.

الحصول على سند الملكية في إطار التحقيق العقاري، مسألة جوازية، بحيث يتم بناءا على طلب وإرادة المالك الحائز عكس المسح العقاري الذي تقوم به الإدارة بدون طلب فهو إلزامي لإرتباطه بسيادة الدولة[1]، ويحق اللجوء إلى إجراء التحقيق العقاري من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي الذي يحوز عقار تتوفر فيه الشروط اللازمة لإجراء التحقيق العقاري وذلك بتوجيه طلب فردي أو طلب في إطار جماعي إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري من أجل النظر فيه وفقا للإجراءات القانونية المعمول بها في هذا الشأن، يتوج هذا الطلب في الأخير بعد دراسته بتسليم سند الملكية أو رفض الطلب وفقا للنتائج المتوصل إليها من خلال إجراء عملية التحقيق العقاري.

وخلال سيرورة التحقيق قد تسجل إعتراضات وإحتجاجات أو منازعات قضائية بين المالك الأصلي للعقار والشخص الحائز له، أو مع الحائزين المجاورين للعقار محل التحقيق مما يتطلب التدخل بالطرق الودية من أجل معالجة هذه المنازعات قبل عرضها على مصالح العدالة، وفي حالة عدم القدرة على إيجاد حلول ودية لها يعود الإختصاص في النظر في هذه المنازعات إلى كل من القضاء الإداري والعقاري بالإضافة إلى القضاء الجزائي حسب طبيعة كل قضية وكذا الأطراف المتنازعة في موضوع كل قضية.

### المبحث الأول: الإجراءات القانونية لسيرورة عملية التحقيق العقاري.

من أجل ضبط الجوانب الشكلية والموضوعية لسيرورة التحقيق العقاري من الناحية العملية، نظم المشرع الجزائري إجراء عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بموجب أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري تبعه المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بعدها جاءت التعليمة رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .

وتسوية الوضعية القانونية للعقار الذي تتوفر فيه الشروط اللازمة، يجب إحترام مجمل الإجراءات والأطر القانونية المتعلقة بعملية التحقيق العقاري، كإجراء أولي يتم تحرير طلب لإجراء التحقيق العقاري سواء كان في إطار فردي أو جماعي، مرفوقا بوثائق إدارية تثبت هوية الشخص صاحب الطلب وكذا العقار محل التحقيق، وبعد تقديم الطلب يتم دراسته من طرف مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائية مع تعيين محقق لمباشرة التحقيق العقاري، بحث

[1] – حمدي باشا عمر، **آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة** ، المرجع السابق، ص 139.

يقوم هذا الأخير بمباشرة أعمال التحقيق ويتوج التحقيق العقاري في الأخير بتسليم صاحب الطلب مقرر الترقيم العقاري الذي يستلزم إشهاره في المحافظة العقارية المختصة أو إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري متضمنا أسباب الرفض.

ومن خلال هذا المبحث سنحاول تسليط الضوء في المطلب الأول على الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري والمطلب الثاني نتناول فيه إنجاز التحقيق العقاري وإصدار سند الملكية.

**المطلب الأول: الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري.**

التحقيق العقاري يكون بموجب طلب من طرف الشخص الراغب في إجراء عملية التحقيق العقاري وتوجيه طلبه إلى مسؤول مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري المختص إقليميا، للنظر فيه من خلال دراسته وفي حالة قبول الطلب يتم تعيين محقق عقاري لمباشرة التحقيق، ومحتوى التحقيق العقاري يتضمن معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن كانت موجودة، تحديد المساحة ووضع معالم الحدود ، تعيين المحتوى المادي، بالإضافة إلى تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري[1].

و تنص المادة 04 من القانون 07-02 على مايلي:" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا[2]، يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم[3]."

وعليه سنعالج خلال الفرع الأول طلب فتح تحقيق عقاري وخلال الفرع الثاني نتطرق إلى دراسة طلب التحقيق العقاري.

**الفرع الأول: طلب فتح التحقيق العقاري.**

أقر القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 طريقتين لمباشرة التحقيق العقاري فيمكن أن يقدم طلب التحقيق بصفة فردية في كل وقت، أو يندرج في إطار عملية جماعية [4]، وقد نصت المادة 06 من القانون 07-02

[1] – حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة،(2010/2009)، ص 109.

[2] - سابقا مدير الحفظ العقاري هو المسؤول على عملية التحقيق العقاري ، أما حاليا بعد تغيير الهيكلة **أصبح مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري** وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها.

[3] – المادة 04 من القانون 07-02، المرجع السابق.

[4] – التعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 04.

على مايلي:" يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية"[1].

### 01- طلب فتح تحقيق عقاري فردي .

تنص المادة 06 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على أنه:" يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت....." .

كما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية:" يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل إستلام مايلي:

- الإسم واللقب وإسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب،
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائز وإما مالك فرديا او مالكا على الشيوع،
- كل الأعباء و الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية التي تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب
- يرفق الطلب بما يأتي:
- مخطط طوبوغرافي للعقار، ولحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب،
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها[2]".

ويستخلص من المواد السالفة الذكر أنه يقوم صاحب المصلحة بتوجيه طلبه المحرر في إستمارة نموذجية توفرها الإدارة إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي مرفقا بمخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري، على نفقة صاحب الطلب [3]،كما يتعين أن يكون الطلب مرفقا بما يلي:

**أ* المستندات المتعلقة بالشخص:**

المسندات المتعلقة بالشخص تتمثل في نسخة مصورة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية صاحب الطلب وموطنه، شهادة الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة

[1] – م 06 من القانون 07-02، المرجع السابق.

[2] – م 04 من م ت رقم 08-147 ، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ع 26، 2008.

[3] – محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، ط2، دار هومة الجزائر، 2015، ص 234.235

العقارية، الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب (مالك فردي او مالك في حالة الشيوع)، وفي حالة الشيوع يجب الإشارة إلى هوية كافة الشركاء على الشيوع والفريضة في حالة التركة[1].

**ب* المستندات المتعلقة بالعقار:**

المستندات المتعلقة بالعقار تتمثل في مخطط طبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري، على نفقة صاحب الطلب معد على ورق ترسيم بمقياس مناسب طبقا للتعليمات التقنية ويرفق به كشف وصفي، والكشف الوصفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي لعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين، وكذا الإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية والسلبية الواقعة على القعار وهوية المستفيدين منها.

**ج* المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار.**

المستتندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار هي كل ما يمكن إحضاره من أي وثيقة لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية منها العقد العرفي، سند غير دقيق، شهادة الحيازة، عقد محرر أمام القاضي[2].

وخلال تقديم الطلب سواء من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، يتم تسجيله على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع، ويفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص[3].

ومن خلال ما سبق ذكره، يتضح جليا أن عملية التحقيق العقاري في إطار الطلب الفردي تكون بموجب طلب يحرره الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يدعى حق على عقار يوجه هذا الطلب مرفوقا بملف إداري وفقا للتنظيمات المتعلقة بإجراء التحقيق العقاري إلى السيد/ مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري المختص إقليميا، بحيث يتم تسجيله في سجل خاص مقابل وصل إيداع[4].

[1] – كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، سبتمبر 2007، ص 43.

[2] – نفس المرجع، ص 44.

[3] – التعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 04.

[4] –قدور المزوار، "**مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة**"مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية م08، ع01، جامعة سيدي بلعباس،سبتمبر 2019،ص 89.

**02- طلب فتح تحقيق عقاري جماعي.**

تنص المادة 06 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على أنه:".....غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية [1]".

وتنص المادة 07 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على أنه:" في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي بعد أخذ رأي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم[2]".

كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على مايلي:" في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 07 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق لـ 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشرة يوما على الأقل، التي يودع فيها الشخص المعني الذي يدعي في صلب النص "المهني" لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه، ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية [3]".

ويستخلص من المواد السالفة الذكر أن التحقيق العقاري في العملية الجماعية يتعلق بإنجاز برامج البناء الجماعي أو التهيئة العقارية الريفية أو الحضرية، يتم فتحه بمقتضى قرار من الوالي، وإما بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص[4]، أو بناءا على إقتراح مشترك من مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء، بحيث يحدد قرار الوالي المحيطات أو المناطق المعنية ويعين مهلة لمدة 15 يوم على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، وينشر القرار في مصنف القرارات الإدارية ويبلغ لرئيس المجلس الشعبي المعني، كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة إستلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية وفي الأماكن العامة لضمان أوسع إشهار له، ويعلق القرار أيضا في مقر الدائرة أو الدوائر المعنية، البلديات المجاورة، المديريات الولائية

[1] – المادة 06 من القانون 07-02، المرجع السابق.

[2] – المادة 07 من القانون 07-02، المرجع السابق.

[3] – المادة 05 من المرسوم 08-147 ، المؤرخ في 2008/05/19، المرجع السابق.

[4] – احمد خالدي، المرجع السابق، ص 375.

لمسح الأراضي والحفظ العقاري، أملاك الدولة، الضرائب، الشؤون الدينية، ومديرية الفلاحة والتعمير[1]، أين يقوم المواطنون المعنيون بتقديم طلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي وتخضع الطلبات الجماعية، لنفس الشروط الشكلية والموضوعية التي يستوجبها الطلب المقدم في شكل فردي وتقيد في السجلات الجماعية، مع فتح سجل الإحتجاجات الجماعية للعملية[2].

وتهدف هذه الإجراءات إلى تفادي عرقلة البرامج السكنية سواء في المناطق الريفية أو الحضرية، وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من اجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الإقتضاء تطبق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وعليه فإن الدولة تبادر من خلال عملية التحقيق الجماعي بمعاينة الملكية على أساس التقادم المكسب عملا بما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني، وتحل الدولة محل الافراد وتفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم، مع العلم ان الاحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام[3].

**الفرع الثاني: دراسة ملف التحقيق العقاري.**

بعد تقديم طلب فتح تحقيق عقاري، من طرف الشخص الذي له مصلحة، وفي حالة قبول الطلب يتخذ مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري (ملحق رقم 05) وفي حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج وفقا ( للملحق رقم 06)[4].

**أولا: دراسة الطلب الملتمس بصفة فردية :**

عند إستلام الطلب يتم النظر فيه وفحصه من طرف مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري من الجانب الشكلي، من خلال التحقيق من مدى وجود كل الوثائق اللازمة ومرفقة بالطلب، ثم التطرق إلى الجانب الموضوعي بالتأكد من المركز القانوني لصاحب الطلب، إن كان حائز فردي، أو في حالة الشيوع، وكذا أن العقار المعني لم يخضع بعد لأشغال المسح العام[5]، وبعد دراسة الطلب وفي حالة قبوله يتم إتخاذ مقرر فتح تحقيق عقاري أو وفي حالة رفضه يتم تحرير مقرر رفض الطلب .

[1] - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، نفس المرجع، ص 43.

[2] - محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص 237.

[3] – مواز شربالي، بن سديرة جلول، "**التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي** "المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، م02، ع01، المركز الجامعي افلو الأغواط ، جوان 2017، ص 96.

[4] – تعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 05.

[5] - محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص 235.

**أ: مقرر فتح تحقيق عقاري :**

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه:" يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على مايلي: إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري، موضوع مهمة المحقق العقاري تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجي ألا يتعدى شهرا واحد إبتداءا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري إسم ولقب وإسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات، تعيين العقار أو العقارات المعنية[1]"

ويستخلص أنه بعد تسجيل الطلب وفي حالة ما إذا تم قبوله، يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بإتخاذ مقرر فتح التحقيق العقاري حسب (الملحق رقم 05)، والذي يتضمن مايلي:

- إسم ولقب ورتبة العون المحقق.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لايمكنه أن يتعدى شهر إبتداءا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- لقب و إسم والد صاحب الطلب.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية[2].

علما أن التحقيق العقاري يخضع لإشهار واسع، من أجل تقرب الناس الذين بحوزتهم سندات أو معلومات حول العقار للإفادة بها للمحقق العقاري، حيث تلزم المادة 08 من المرسوم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 مدير الحفظ العقاري بالعمل على إرسال مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشره بمقر البلدية لمدة 15 يوم قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان[3].

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر واحد على الأكثر، إبتداءا من تاريخ إستلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشرة يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان.

[1] – م 07 من المرسوم التنفيذي رقم08-147، المرجع السابق.

[2] – تعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 05.

[3] – احمد خالدي، المرجع السابق، ص 375.

ب- **رفض الطلب:** وفي حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج (الملحق رقم 06)[1]، يتضمن البيانات الخاصة بصاحب الطلب، وتاريخ تقديم الطلب، رقم تقييده في سجل إيداع الطلبات المتعلقة بالتحقيق العقاري، والبيانات الخاصة بالعقار المعني بإجراء التحقيق عليه، بمعية أسباب رفض طلب التحقيق وتوقيع المدير الولائي لمسح الأرضي والحفظ العقاري[2].

**ثانيا: دراسة الطلب الملتمس بصفة جماعية.**

يتم دراسة الملف وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية، بعد قبول الطلب يقيد في سجل إيداع الملفات، المرقم والمختوم من قبل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري (ملحق رقم 07)، المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية .

**– تعيين المحقق العقاري:**

– بعد إستلام الملف ودراسته، يصدر مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (ملحق رقم 09)، الذي يحتوي على مراجع قرار الوالي على نفس المعلومات المتعلقة بمقرر فتح التحقيق العقاري بصفة فردية وهي :

- ✓ إسم ولقب ورتبة العون المحقق.
- ✓ موضوع مهمة المحقق العقاري.
- ✓ تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لايمكنه أن يتعدى شهر إبتداءا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- ✓ لقب و إسم والد صاحب الطلب.
- ✓ تعيين العقار أو العقارات المعنية[3].

والمحقق العقاري يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الكفاءات حتى يتمكن من إنجاز المهام الموكلة إليه على أحسن وجه وهذه الكفاءات هي الدراية بمختلف المعارف ذات الطابع القانوني والتقني وكذا الكفاءات من حيث التعامل، وتتمثل المعارف ذات الطابع القانوني في الإلمام بجوانب القانون المدني وكذا القانون العقاري، القانون الإداري بالإضافة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما بخصوص المعارف ذات الطابع التقني فتتمثل في الإطلاع على مسح الأراضي وعلم الخرائط وتقنيات تقييم العقارات، وإلى جانب المعارف القانونية والتقنية لابد أن يكون المحقق العقاري له

[1] – تعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 05.

[2] - وهاب عياد ، المرجع السابق، ص 07.

[3] – تعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 06.

القدرة على جمع المعلومات وتصنيفها بعدها تحليلها وتحريرها، في ذات السياق لابد أن يكون المحقق العقاري متمكنا من كفاءات التعامل والمتمثلة في معرفة التحلي بالموقف الملائم، معرفة إدارة جلسة الصلح، والتحكم في قواعد الإتصال[1].

**المطلب الثاني: إنجاز التحقيق العقاري وإصدار سند الملكية.**

يستهل المحقق عمله بعد تبليغه بمقرر فتح التحقيق، حيث يسهر على إنجاز هذه المهمة من خلال التطبيق الصارم للتدابير القانونية والنصوص التنظيمية المنظمة لعملية التحقيق العقاري، بحيث يكون المحقق محميا بموجب القانون وتنهي مهمته حين إتخاذ مقرر الترقيم من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الذي يتم إرساله إلى المحافظ العقاري من أجل تنفيذه من خلال شهره وإعداد سند الملكية.[2]

**الفرع الأول: إنجاز التحقيق العقاري.**

يبدأ التحقيق العقاري بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة، وقبل التنقل إلى العقار محل التحقيق يجب على المحقق العقاري مباشرة الأعمال التحضيرية لعملية التحقيق العقاري من أجل التحكم بالإجراءات الميدانية [3] والأعمال التحضرية هي البحث عن المعلومات بشأن الممتلكات العقارية هذا من جهة ومن جهة أخرى إستغلال هذه المعلومات بطريقة مثلى من أجل التحكم في إدارة التحقيق ميدانيا.

**أولا: الأعمال التحضيرية للتحقيق العقاري:**

تتمثل الأعمال التحضيرية للمحقق العقاري في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق وتسهل فيما بعد التحريات التي ستجري لتحديد الحقوق التي تنصب على العقار، وعليه يستوجب على المحقق العقاري الإطلاع على الوثائق الآتي ذكرها :

– مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقيليمي للبلاد، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي.

– مخطط أقسام البلدية الذي يجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي).

–مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير مصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.

[1] – كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق ، ص 65.64.

[2] – نفس المرجع، ص 45.

[3] – تعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 06.

– 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 المجموعات الغابية.

–مخططات وضع المعالم في إطار الثروة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية.

–مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذا مجموعات أملاك الدولة أو البلدية والأراضي المسماة "عرش".

–مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 [1].

الوثائق السالفة الذكر يضعها المدير في متناول المحقق العقاري من أجل الإحاطة بمختلف الجوانب القانوينة والتنظيمية للعقار محل التحقيق.

**ثانيا– الإنتقال والمعاينة الميدانية.**

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم08-147 على أنه:"يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، يجرد بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله، يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق، يجرد ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها"[2].

يستخلص من المادة السالفة الذكر أنه بعد الإطلاع على مختلف الوثائق والمخططات يقوم المحقق العقاري بتسيير التحقيق العقاري وفق خطة مبنية على أسس منهجية بداية تحديد هوية الشخص، وتشخيص العقار من خلال معرفة موقعه، ضمن البلدية، القسم، رقم مجموعة الملكية، تسمية القطعة الترابية[3]، وهذا من خلال التنقل إلى العقارات

[1] – تعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 07.

[2] - م 11 من المرسوم 08-147 ، المؤرخ في 2008/05/19، المرجع السابق.

[3] - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، نفس المرجع، ص ص 46.47.

المعنية من أجل التعرف على أصحاب الطلبات ، أسماؤهم، وصفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، على أن يحرص المحقق العقاري بالتدقيق في حدود كل عقار معني بالعملية، بالإعتماد على المخططات المرفقة ومقارنتها بالتصريحات المقدمة من قبل المعنيين وكذا الملاك أو الشاغلين المجاورين، وتسجيل أي نزاع على الحدود بين صاحب الطلب وجيرانه [1]، ويسجل إسم ولقب كل واحد منهم ( صاحب الطلب، الملاك المجاورين، المعارض، صاحب حق عيني) ويشرع بعدها في التعرف على العقار وتدوين المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض (ملحق رقم 10)[2].

**أ- التعرف على مواصفات العقار.**

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين، ويجب أن يتأكد من عدم وجود أي إحتجاج على الحدود وأنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة.

كما يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية.

**ب-معاينة وقائع الحيازة.**

بعد التعرف على العقار، يقوم المحقق العقاري بإعتماد جميع المؤشرات الرئيسية التي يمكن أن يستشف من خلالها أن الطالب يستوفي شروط الملكية على أساس التقادم المكسب، والمتمثلة في:

- مدة الحيازة المستوجبة بحكم نص المادة 827 من القانون المدني، ويتم إثبات هذه المدة بوثائق تبين وجود الملتمس من حيث المدة.
- عناصر الحيازة المادية والمعنوية التي يتحقق منها بالمعاينة، التصريحات والشهادات.
- أصل الملكية إذ يجب أن يكون العقار محل التحقيق العقاري من نوع الملك الخاص بدون سند[3].

في الذات السياق، يقوم المحقق العقاري بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة، ولهذا الغرض يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات المتعلقة بمدى توافر شروطها، لتكون الحيازة قانونية منتجة لآثارها، أي إعتبارها سبب من أسباب كسب الملكية[4]، تقدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض وأقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق، وفي هذا

[1] – محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص 238.

[2] - تعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 08.

[3] – حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص149.

[4] - محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص 238

المقام ينبغي التذكير أن الحيازة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك، تسمح بإكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند إنتهاء مدة 15 سنة إذا توفرت بعض الشروط التي حددها القانون، وحتى تنتج الحيازة أثارا قانونية بالفعل بموجب أحكام القانون المدني يجب أن تكون:

- هادئة وعلنية بحيث تكون التصرفات الممارسة ظاهرة للجمهور.
- مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الإنتفاع المنتظم دون إنقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.
- غير مؤقتة أي أن مدعي الحيازة لايجب أن يمارسها لحساب الغير (مستأجر، حارس..)
- غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال[1].

ويشمل التحقيق العقاري، القيام بتحريات حول صاحب الطلب على مستوى المحافظة العقارية ، كون أن البعض يستعمل هذا الإجراء كوسيلة للتهرب من المصاريف وحقوق الدولة في حالة وجود تصرف قانوني، وبالتالي قد يقدم صاحب الطلب محرر عرفي، لكن البحث عن البائع من خلال سلسلة إنتقال الملكية ضمن مجموعة البطاقات العقارية قد لايكون مجديا، لأن البائع تنازل عن حقوقه بشكل عرفي ودون شهر التصرف تفاديا لتسديد المصاريف والرسوم، فضلا عن التحري على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، أما بخصوص التحري على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع الدولة أو البلدية، وتتم المطابقة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الإستمارة المعدة لهذا الغرض ممضاة من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي (ملحق 11)[2].

**ج- تحليل المعلومات المستقاة خلال التحقيق الميداني.**

على إثر عملية التحريات، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق بالتأكد أن العقار لاينتمي للأملاك الوطنية وليس من الأملاك الوقفية، ويستند على المعلومات المتحصل عليها من المحافظة العقارية، مصالح أملاك الدولة، البلدية، ولدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته بأي معلومات ضرورية تفيد عملية التحقيق.

في حالة ماإذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى صنف الأملاك الوطنية والوقفية يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار وتقدير الشروط المتعلقة بالحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل

[1] - تعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 09.

[2] - نفس المرجع، ص 09.

عليها في هذا الشأن، وبعد ذلك يقع على المحقق العقاري تحديد على أساس الزعم الأقوال والشهادات التي تم الحصول عليها وتوضيح وضعية العقار المستغل بصفة فردية أو في حالة الشيوع.

**د- تدوين النتائج المتوصل إليها من خلال التحقيق العقاري.**

بعد التحقيق الميداني، وفي خلال 15 يوم إبتداءا من الإنتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق **محضر مؤقت** للتحقيق العقاري (ملحق 12)، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي تكون وقعت ونتائج التحريات، ويدرج كذلك الأقوال، الشهادات، المعاينات، والتحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق ويخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30يوم بمقر البلدية قصد إثارة إحتجاجات وإعتراضات محتملة ومن تم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه، وبعد إنتهاء أجل 30 يوم، وفي غياب أي إحتجاج أو إعتراض، يوجه المحقق العقاري صاحب الطلب بالتوجه إلى خبير عقاري معتمد على نفقته لإعداد مخطط طبوغرافي ومحضر معالم الحدود ثم يسلمه للمحقق العقاري بعدها يحرر المحقق **المحضر النهائي**(ملحق 13)، يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك يقوم بتسليمه رفقة الطلب والوثائق المرفقة به، ومحضر التحقيق المؤقت إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي ومن خلال تسليم ملف التحقيق العقاري لهذا الأخير تنهي مهمة المحقق العقاري، ليأتي دور المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري الذي يتخذ على ضوء نتائج التحقيق المتوصل إليها إلى إصدار مقرر الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية أو إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري[1].

**الفرع الثاني: إصدار وتسليم سند الملكية العقارية.**

بعد الإنتهاء من التحقيق، يقوم المحقيق العقاري بتسليم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي من أجل إعداد مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم العقاري، بحيث تتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، تدخل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري وكذا المحافظ العقاري كل في حدود إختصاصه للقيام بعمليات الترقيم العقاري والشهر وإعداد سند وتسليم السند الذي يخضع وجوبا لإجراءات التسجيل والشهر بإعتباره أساسا للترقيم الأول بالسجل العقاري [2].

[1] – بدر شنوف، المرجع السابق، ص761.

[2] – محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص277.

**01- مهام مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بخصوص إصدار وتسليم سند المكية.**

يعد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري من خلال مراقبة وتنفيذ إجراء معاينة الملكية العقارية، بحيث يمثل الدور الأساسي في إعداد السند المتضمن الإعتراف بالملكية العقارية للحائز على أساس التقادم المكسب المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147، اين يتولى تقدير إصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 07-02 المتعلق بإجراء التحقيق العقاري[1].

**أ/ – إعداد مقرر الترقيم:**

على أساس الملف المودع من طرف المحقق العقاري والمتضمن الطلب والوثائق المرفقة والمحضر المؤقت والمحضر النهائي، يتخذ مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم (ملحق رقم 14 )، الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري بوضع معالم موضوع التحقيق ينجز المهندس الخبير العقاري الملتمس منه العملية المطلوبة، ويعد محضر وضع المعالم ويتمم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم، يرسل محضر وضع المعالم والمخطط الطبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري، ويرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ[2].

**ب/ – إعداد مقرر رفض الترقيم.**

وفقا لأحكام المادة 17 من القانون 07-02، يتخذ مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم (ملحق رقم 15) مع إبلاغه لصاحب الطلب، ويقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية، كما تجدر الإشارة أن قرار الرفض يمكن الطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، وقرار رفض الترقيم يتم إتخاذه من طرف المسؤول عن مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على ضوء النتائج المتوصل إليها من طرف المحقق العقاري بعد تحليل التصريحات والأقوال والشهادات والوثائق المقدمة، وإذا تبين أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني أو أن العقار يدخل ضمن الأملاك الوطنية، أو أن العقار يدخل ضمن الأملاك الوقفية، أو أن العقار موضوع التحقيق العقاري خضع لإجراءات مسح

[1] – فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون تخصص قانون مدني أساسي، جامعة عبدالحميد بن باديس مستغانم، (2015/2014)، ص 132.

[2]– مواز شربالي، بن سديرة جلول، المرجع السابق، ص98.

الأراضي، ففي هذه الحالات يعد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي مقررا يتضمن رفض الترقيم العقاري على أن يكون مسببا قانونيا ويبلغه إلى صاحب الطلب، ولم تشر المادة 17 السالفة الذكر إلى الطريقة الواجب إتباعها من أجل تبليغ صاحب الطلب بمقرر رفض الترقيم حتى يكون تبليغه قانونيا منتجا لآثاره من تاريخ التبليغ، وبذلك يمكن حساب آجال الطعن القضائي، كما أن المادة لم تحدد آجال الطعن القضائي، تاركة ذلك للقواعد العامة السارية في هذا الشأن، وإنما ركزت على وجوب تبليغ مقرر الرفض إلى المعني وإلى الوالي في حالة التحقيق العقاري في إطار العملية الجماعية في أجل 06ستة أشهر إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب على أقصى تقدير، كما أنه لم يتم الإشارة لذلك لا في المرسوم التنفيذي 08-147 ولا في التعليمة رقم 03 ، ومن الناحية العملية فإن صاحب الطلب يتصل بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي تسلمه مقرر رفض الترقيم بعد إمضائه على محضر إستلام[1].

**ج/- تسليم سند الملكية:**

بعد تسلم السند المنجز من طرف المحافظ العقاري يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي بتسليم سند الملكية الذي لصاحب طلب التحقيق، وفي حالة الملكية المشاعة، يسلم السند لأحد المالكين في الشيوع مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوع يحرر أما مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة وهذا وفقا للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية[2].

**د/- مسك ملفات التحقيق العقاري.**

في إطار المهام المسندة إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري في مجال التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية العقارية يتعين على هذا الأخير مسك 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 الترقيم العقاري،كما يتم ترتيب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية وهذا مانصت عليه المادة 23 من المرسوم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية[3].

[1] - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجيستير فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01 (2015/2014)، ص 95.

[2] - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المرجع السابق.

[3] - تعليمة رقم 012796 المؤرخة في 2009/11/22، المتضمنة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، تسليم نسخ من سندات الملكية ومخططات إلى مصالح المسح، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

**02- مهام المحافظ العقاري بخصوص إشهار وإعداد سند المليكة.**

تنص المادة 16 من القانون 07-02 الخاص بالتحقيق العقاري على مايلي: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني، يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم[1]".

ويتضح من خلال المادة السالفة الذكر أن مهام المحافظ العقاري تنحصر في شهر مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية بالإضافة إلى تحصيل رسم الشهر العقاري.

**أ/- شهر مقرر الترقيم.**

تنص المادة 20 من المرسوم النفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه:" يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة[2]...."

يقوم المحافظ العقاري، بموجب مقرر الترقيم، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقية العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، حيث يشكل هذا الإجراء وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل نقطة الإنطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

يعتبر هذا الترقيم بمثابة قيد أول للعقار المعني بحيث يعفى المحافظ العقاري من ذكر مراجع أصل الملكية ويعد ذلك إستثناء على قاعدة الشهر المسبق، كما أن سند الملكية الذي يمنح في إطار التحقيق العقاري يشهر وفق نظام الشهر الشخصي وذلك إلى غاية إتمام إجراءات المسح المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 74/75 الذي يرقم العقار بعدها ترقيما نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري[3].

وبمناسبة هذا الإشهار وفي حالة ماإذا تعلق الأمر بعقار موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 لكن فقد بعد ذلك حداثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ أنذاك.

في صورة ماإذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليميا، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بمايلي:

[1] - م 16 من القانون 07-02، المرجع السابق.

[2] - م 20 من م ت رقم 08-147، المرجع السابق.

[3] - قدور المزوار، المرجع السابق، ص 96.

– إذا تم إشهار السند الذي فقد حداثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب إجراء أصل الملكية.

– إذا أشهر السند محافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني[1].

**ب/– إعداد سند الملكية.**

المادة 21 من المرسوم النفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه:" يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند الملكية، يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم[2]".

إثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 (ملحق 16) ، ويرسله لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب طلب التحقيق[3].

**ج/– تحصيل رسم الشهر العقاري:**

ينجر عن إعداد سند الملكية تحصيل رسم الشهر العقاري، بالنسبة لسندات الملكية في إطار التحقيق العقاري الفردي يحسب المبلغ وفقا للأطر القانونية المعمول بها في هذا الشأن أما بخصوص سندات الملكية المعدة في لإطار عملية جماعية للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم وذلك بهدف تحفيز المواطنين المعنيين إلى الإستجابة إلى عمليات التحقيق الجماعية تطبيقا للمادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008[4].

والجدير بالذكر أن مواد القانون 07-02 قد منحت المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري المختص إقليميا، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات الترقيم العقاري، يخضع وجوبا لعمليات التسجيل والشهر[5].

[1] – تعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 12.

[2] – المادة 21 من المرسوم 08-147، المرجع السابق.

[3] -– لحسين بن شيخ أث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، ج2، دار هومة الجزائر، 2018، ص 26.

[4] – فاطمة أحمد فواتيح، المرجع السابق، ص 137.

[5] – محمودي عبدالعزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص281.

## المبحث الثاني: الفصل في المنازعات العقارية الخاصة بإجراء التحقيق العقاري.

خلال سيرورة عملية التحقيق قد تثور عدة إعتراضات ومنازعات قضائية متعددة ومتشعبة بين طالبي التحقيق العقاري وكل مدعي آخر بحقوق عينية عقارية على العقار الذي يشمله التحقيق العقاري، هذا من جهة ومن جهة أخرى يمكن أن يثور النزاع بين طالبي التحقيق والجهة الإدارية التي تشرف على عملية التحقيق ممثلة في مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، كما يمكن أن تأخذ المنازعة منحى جزائي في حالة إكتشاف أن الترقيم العقاري تم على أساس وثائق مزورة أو بناءا على تصريحات كاذبة.

وفقا للأطر القانونية التي تحكم إجراء التحقيق العقاري، وقبل اللجوء إلى مصالح العدالة المختصة، لابد من النظر في هذه المنازعات أولا من قبل المصالح الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، من خلال دراسة الإعتراضات المقدمة ومحاولة إيجاد الحلول لها والفصل فيها وفقا لمحضر الصلح أو محضر عدم الصلح.

### المطلب الأول: الفصل في المنازعات العقارية أمام مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري:

بإستقراء أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، يتبين أنه خلال عملية التحقيق العقاري قد تثور منازعات إما أثناء التحقيق العقاري ومنازعات تثور بعد نهاية التحقيق العقاري.

#### الفرع الأول: المنازعات الناتجة أثناء سير التحقيق العقاري.

بعد صدور مقرر من مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري المتضمن فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية أو جماعية في أجل شهر من تاريخ إستلام الطلب والذي بموجبه يقوم بتعيين المحقق العقاري أين يباشر عملية معاينة العقار بحضور المعني، ويقوم كذلك بالبحث والتحقيق في عناصر الحيازة وتدوين كل التصريحات المقدمة، وفي الأخير يحرر المحقق العقاري محضر مؤقت عن عملية التحقيق خلال خمسة عشرة 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ التنقل إلى عين المكان ويسجل فيه تحقيقه، هذا المحضر يتم نشره عن طريق اللصق لمدة 30 ثلاثين يوما في مقر بلدية موقع العقار لكي يطلع عليه الجمهور وتقديم الإحتجاجات والإعتراضات المحتملة، وتبدأ المدة المفتوحة للإحتجاجات أو الإعتراضات التي تساوي 30 يوما بعد ثمانية أيام من بداية لصق المحضر المؤقت[1].

[1] – نوال جديلي، "**المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 07-02** "مجلة الدراسات القانونية ، م 03 ،ع 02،ج03، جامعة يحي فارس المدية ، جوان 2017، ص 03.

ويقوم المحقق العقاري بتسجيل الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، ويمكن للمحقق العقاري عند الإقتضاء أن يتنقل من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين للعقار محل التحقيق العقاري وكل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني، ويدونها في محضر، وفي حالة تسجيل إعتراضات يحدد المحقق العقاري جلسة الصلح، فإذا توصل الأطراف إلى إتفاق، يحرر محضرا بذلك يتضمن محتوى الصلح الحاصل بين الأطراف وفي حالة عدم التوصل إلى الصلح يحرر محضر بعدم الصلح، يبين فيه مواقف ومطالب كل طرف وما قدمه من مستندات لدعم إعتراضه او طلبه، ويمنح لكل طرف نسخة من المحضر .[1]

ووفقا للفقرة الأخيرة من المادة 12 من المرسوم رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية فإنه:" تبدأ المدة المفتوحة للإحتجاجات أو الإعتراضات التي تساوي ثلاثون 30 يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت"[2].

ومثال ذلك أنه إذا "حرر محضر التحقيق المؤقت بتاريخ:01 أكتوبر 2017، فإن مدة الثلاثون يوما لتقديم الإحتجاج أو الإعتراض لا تبدأ إلا بعد إنقضاء 08 أيام والتي تبدأ سريانها من تاريخ تحرير المحضر المؤقت أعلاه، وعليه وبما أن مدة ثمانية أيام تنقضي بتاريخ: 09 أكتوبر2017، فإن مدة ثلاثون يوما لتقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات لا تبدأ في السريان إلا بتاريخ:10 أكتوبر 2017 ولا تنقضي إلا بتاريخ:09 نوفمبر 2017.

وهكذا إذا قدمت إحتجاجات أو إعتراضات خلال المدة أعلاه، يقوم المحقق العقاري بتحديد جلسة للصلح خلال ثمانية 08 أيام كحد أقصى، بعد تاريخ تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات.

وعلى ذلك إذا قدمت الإحتجاجات أو الإعتراضات بتاريخ:10 أكتوبر 2017، فإن تاريخ جلسة الصلح يكون كحد أقصى في 18 أكتوبر 2017.

وإذا عقدت جلسة الصلح، فإنها قد تؤدي إلى حصول إتفاق بين المعترض والمعترض ضده، كما قد لايكون مصيرها النجاح"[3]، وخلال محاولة إجراء الصلح يجب على المحقق العقاري الإتصاف بجملة من المميزات ميدانيا عند التحري أو عند حصول الإعتراض وإنعقاد جلسة الصلح من بينها تقريب وجهات النظر بين الأطراف والخصوم تسمى بمميزات الوساطة والإتصال، من أجل مساعدة الأطراف لإيجاد الحل الخاص بهم وله دور جد فعال وشريك يدفع

[1] – عبدالحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط09، دار هومة الجزائر، سنة 2017، ص 219.

[2] – م 12 من م م ت رقم 08-147 ، المرجع السابق.

[3] – لحسين بن شيخ أث ملويا، المرجع السابق، ص ص،21.20.

الأطراف إلى تحديد حاجياتهم ومصالحهم وعزل الأسئلة لحلها ومساعدة الأطراف على إبعاد الخيارات عسى أن يجد حلا ، ويتحدد دور الوسيط في تسهيل الحوار بين الأطراف، معالجة النزاعات القانونية، تحييد مسائل غير محل الإحتجاج وتشكيل حاجيات كل طرف، توجيه المفاوضات، مساعدة الأطراف للتقارب الناتج عن تراضي حر وواضح[1].

***– محاولة الصلح ناجحة.**

في حالة ماإذا كانت محاولة الصلح ناجحة يكون المحقق العقاري ملزما بمايلي: تحرير محضر الصلح فورا، يستأنف عملية التحقيق العقاري إلى غاية تحرير محضر التحقيق النهائي، مع الأخذ بعين الإعتبار للإتفاق الذي أدى إلى الصلح وفقا لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وفقا ( للملحق رقم 16).

***– محاولة الصلح فاشلة.**

في حالة ماإذا كانت محاولة الصلح فاشلة، بسبب تمسك كل طرف بإدعاءاته، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر عدم الصلح، مع تسليم نسخة منه أثناء الجلسة التي حاول أثناءها الصلح ويجب أن يتضمن محضر عدم الصلح مايلي كون إجراء التحقيق موقف، أن للطرف الذي قدم إحتجاجا أو إعتراضا أجلا قانونيا مدته شهرين 02 من أجل رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27،[2] ووفقا للملحق رقم 17).

والجدير بالذكر أن القانون 07-02 ولا في المرسوم التنفيذي له رقم 08-147، لم ينصا على حالة عدم حضور الأطراف إلى جلسة الصلح المحددة بثمانية 08 أيام من تاريخ إثارة الإحتجاج، وعليه بالرجوع إلى التعليمة رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، فإن هذه التعليمة ميزت بين حالتين:

-**الحالة الأولى:** في حالة غياب المعترض وهو الشخص الذي يعترض على عملية معاينة حق الملكية العقارية ففي هذه الحالة على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ إنعقادها مدة شهر بعد إرسال الإستدعاءات لكلا الطرفين، وفي حالة غياب المعترض في الجلسة الثانية يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى

[1] – عبدالعزيز محمودي، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص127.

[2] - لحسين بن شيخ أث ملويا، نفس المرجع، ص ص 22.21.

جلسة الصلح، ومن ثمة يعتبر الإعتراض بدون أثر مع إخطار المعترض بذلك، ويتم مواصلة إجراءات التحقيق بصفة عادية.

**الحالة الثانية:** وفي حالة غياب المعترض ضده وهو الشخص الذي حرر طلب الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري، وفي هذه الحالة أيضا يتم تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا تتعدى تاريخ إنعقادها مدة شهر بعد إرسال الإستدعاءات لكلا الطرفين، وفي حالة غياب المعترض ضده خلال الجلسة الثانية يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح مع إحترام أحكام المادة 12 من القانون 07-02، أي أنه يكون للمعترض في هذه الحالة حق اللجوء إلى القضاء خلال مدة شهرين إثنين[1].

**الفرع الثاني: المنازعات الحاصلة بعد إنتهاء التحقيق العقاري.**

تنص المادة 17 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه:" إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا، يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة 06 أشهر، إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه"[2].

بموجب هذه المادة فإنه إذا تبين لمسؤول الولائي عن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، أنه لايمكن ترقيم العقار موضوع التحقيق، لأي سبب جدي لاسيما الأسباب الموضوعية المرتبطة بعدم توافر الشروط القانونية، فهنا يصدر المدير مقرر رفض الترقيم، يبلغ للمعني صاحب الطلب أو الوالي إذا تعلق الأمر بعملية التحقيق الجماعية ولصاحب المصلحة عملا بنص المادة 17 السالفة الذكر الذي له أو لهم حق الطعن في هذا القرار أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، أي أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا[3]، خلال الآجال المقررة قانونا للطعن في القرارات الإدارية، وقد حددت المادة 950 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي شهرين 02 من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار الإداري إلى المعني[4].

[1] – نوال جديلي، المرجع السابق، ص 06.

[2] – م 17 من القانون 07-02، المرجع السابق.

[3] – محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص ص 242.241.

[4] – عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 226.

**المطلب الثاني: تسوية المنازعات أمام الجهات القضائية المختصة:**

أثناء سيرورة التحقيق العقاري قد تثور إعتراضات ومنازعات لايتم التوصل إلى إجراء الصلح فيها مما يستلزم عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة، وفقا لمعايير وضوابط موضوعية وشكلية حددت بالقواعد العامة أو طبقا لأحكام هذا القانون والمرسوم التنفيذي له، التي تميز بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام، إلى تدخل القاضي الإداري أو القاضي العقاري بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة، يتدخل فيها القاضي الجزائي أثناء الشكوى التي يقدمها مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي أثناء إكتشاف تصريحات كاذبة أو وثائق إدارية مزورة[1]، وعليه سنتطرق إلى خلال الفرع الأول إلى المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري، والفرع الثاني إلى المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري، وخلال الفرع الثالث إلى المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.

**الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.**

في حالة ما إذا كانت نتائج التحقيق العقاري سلبية يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري المختص إقليميا برفض الترقيم العقاري، وفي حالات أخرى قد يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد وشهر هذا السند، وفي كلتا الحالتين يعود الإختصاص إلى الغرف الإدارية المتواجدة على مستوى المجالس القضائية للنظر في دعوى الحائز المستفيد، أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، أو المالك الحقيقي للعقار عند إتمام عملية الشهر، كما يمكن أن تختص هذه الجهة القضائية بدعوى المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري طبقا للمادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، والتي سيتم التطرق إليها في الحالات التالية[2]:

**أولا: دعوى إلغاء قرارات مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.**

منح القانون 07-02 صلاحيات واسعة لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري من خلال الإشراف وإدارة التحقيق العقاري، وذلك بإصدار قرارات سواء في بداية التحقيق العقاري وهذا بإصدار قرار عدم قبول طلب التحقيق أو نهاية التحقيق عندما لايفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ملزم بتحرير مقرر الرفض مسبب، يتم تبليغه إلى صاحبي المصلحة سواء كان التحقيق في إطار فردي أو إطار جماعي (الوالي) ، الذين يمكنهم مباشرة إجراءات التقاضي من أجل إلغاء هذه القرارات الإدارية أما المحكمة الإدارية المختصة وفقا لما يلي:

[1] -عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 283.

[2] - المرجع نفسه ، ص 284.

**أ: دعوى إلغاء قرار عدم قبول طلب التحقيق:**

بعد تقديم صاحب المصلحة لطلب تحقيق عقاري وفقا للأطر القانونية المعمول بها، تقوم مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بدراسة هذا الطلب، وفي حالة عدم قبول هذا الطلب يتم إصدار مذكرة رفض طلب التحقيق وتبلغ إلى المعني بالأمر، وعليه يمكن لصاحب طلب التحقيق العقاري مباشرة إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية والمطالبة بإلغاء قرار مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري المختص ولائيا والقاضي برفض طلب التحقيق العقاري إذا كان هذا القرار غير مشروع، وهذه الحالة لم ينص عليها القانون الخاص بالتحقيق العقاري، ولكن تجد أساسها في القواعد العامة التي تقضي بخضوع كافة القرارات الإدارية لرقابة القضاء تطبيقا لمبدأ المشروعية، وترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية الواقع بدائرة إختصاصها العقار محل التحقيق في أجل أربعة اشهر من تاريخ تبليغ المعني بمذكرة الرفض طبقا لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويكون موضوعها إلغاء مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري وإلزام مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري[1].

**ب- الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري:**

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة، إلى المعني في حالة الإجراء الفردي أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، في أجل أقصاه ستة أشهر 06 من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري، وفي هذه الحالة يحق رفع دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، خلال أربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغ مقرر الرفض[2].

**ج- دعوى إلغاء الترقيم العقاري.**

في حالة ماإذا وصل إلى علم مدير المسح الأراضي والحفظ العقاري أن المستفيد من عملية الترقيم العقاري قد تحصل على سند الملكية بناءا على إستعمال طرق إحتيالية سواء بتقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة خلال إجراء عملية التحقيق الميداني، فإن المادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 منحت الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري وهذا بعد شهر الدعوى الإفتتاحية للدعوى القضائية[3].

[1] - نوال جديلي، المرجع السابق، ص 09.

[2] - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص177.176

[3] - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه ، ص 177.

**ثانيا: الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري.**

تنص المادة 16 فقرة 01 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 على أنه:" يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري..."[1]

المحافظ العقاري خلال مزاولة مهامه قد يقوم بشهر سند ملكية الحائز المستفيد من إجراءات التحقيق العقاري بالرغم من وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالتحقيق، وعليه يمكن للمالك الحقيقي من رفع دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية المختصة في أجل عام من إكتشاف الفعل الضار، بإعتبار ان المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له بالمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وبذلك تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والتي تسبب ضررا للغير على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة إرتكاب خطأ جسيم، وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة إبتداءا من إرتكاب الخطأ[2].

**الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري:**

يؤول الإختصاص إلى القاضي العقاري في المنازعات التي يكون موضوعها حول الطعن في أركان وشروط وصفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات التحقيق العقاري، وترفع هذه الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة إختصاصها العقار محل التحقيق العقاري، ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم نهائي في هذا الشأن[3]، كما يشترط تقديم محضر عدم الصلح المحرر من طرف المحقق العقاري تحت طائلة رفض الدعوى في الشكل[4]، وعند رفع الدعوى القضائية يتعين إشهارها بالمحافظة العقارية المختصة في الآجال المحددة ويثار في هذا المقام مشكل يخص عملية شهر الدعوى، كون أنه لايوجد سند تشهر ضمنه بطاقاته العقارية والتأشير عليها لذا أشار المشرع في المادة 17 من المرسوم 08-147 أن المحافظ العقاري يقوم بإشهارها عن طريق التأشير على

[1] – م 16 من القانون 07-02، المرجع السابق.

[2] – عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 285.

[3] – عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه ، ص 287.

[4] – نوال جديلي، المرجع السابق، ص 08.

مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وفقا لنص المادة 113 من المرسوم رقم 63/76، بفتح بطاقات شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني، وذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى مع تعيين العقار[1].

**الفرع الثالث:المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.**

تنص المادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 على مايلي:" في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية[2]".

وفي حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق العقاري، بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات المتعلقة بالإدلاء بإقرارات كاذبة، وإذا استظهر أمام المحقق العقاري وثائق مزورة تقع تحت طائلة المادة 220 ومابعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية أو إدارية والمشرع نص في المادة 18 السالفة الذكر على أن مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري المختص برفع الدعوى القضائية هذا لايعني أن الأطراف الأخرى كالمالك الفعلي، والمتضررين من الجريمة ليس لهم الحق في تقديم الشكوى، وبما أنه لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري بإستعمال طرق إحتيالية يمكن متابعته تلقائيا من طرف نيابة الجمهورية متى وصل إلى علمها بالأعمال المجرمة قانونا في هذا الإطار[3].

[1] – حميدي لمين، المرجع السابق، ص ص 244،245.

[2] – م 18 من القانون 07-02، المرجع السابق.

[3] – حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص182.

## خلاصة الفصل الثاني

إجراء التحقيق العقاري، إختاري وليس إلزامي، يكون على أساس طلب يقدم في إطار فردي أو في إطار جماعي إلى المسؤول عن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري مرفوقا بالوثائق الإدارية الضرورية المتعلقة بصاحب الطلب أو العقار المعني بالتحقيق، بعدها يتم دراسة هذا الطلب من طرف مصالح ذات المديرية من الجانب الشكلي والموضوعي، وعليه يتم إما إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري أو مذكرة رفض الطلب، و يستهل المحقق عمله بعد تبليغه بمقرر فتح التحقيق، حيث يسهر على إنجاز هذه المهمة من خلال التطبيق الصارم للتدابير القانونية والنصوص التنظيمية المنظمة لعملية التحقيق العقاري، وبعد إنجاز المهمة يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر مؤقت يتضمن حيثيات التحقيق العقاري ويخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30يوم بمقر البلدية قصد إثارة إحتجاجات وإعتراضات محتملة ومن ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه، وبعد إنتهاء أجل 30 يوم، وفي غياب أي إحتجاج أو إعتراض، يحرر المحقق المحضر النهائي مرفوقا والوثائق الإدارية المتعلقة بالتحقيق والمحضر المؤقت ويقدمه إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي من أجل إعداد مقرر الترقيم، أو مقرر رفض الترقيم، وخلال مجريات عملية التحقيق قد تثور عدة منازعات وإعتراضات يعود إختصاص النظر في بصفة ودية إلى مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أو اللجوء إلى مصالح العدالة المختصة في حالة عدم التوصل إلى حلول ودية بين المتخاصمين بحيث يعود الإختصاص إلى القاضي العقاري في حالة كان النزاع يتمحور حول أركان وشروط وصفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات التحقيق العقاري، كما يعود الإختصاص إلى القاضي الإداري في حالة الطعن في قرارات مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بمعية المحافظ العقاري، كما يعود الإختصاص إلى القاضي في المسائل الجزائية في حالة التصريحات الكاذبة و إستعمال التزوير للحصول على سند الملكية.

وختاما لدراستنا هذه يمكن القول أن المشرع الجزائري، نظم آلية التحقيق العقاري الرامية إلى تطهير الملكية العقارية، من خلال إصدار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والذي تضمن 19 تسعة عشرة مادة قانونية، تبعه بالمرسوم التنفيذي رقم:08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والذي تضمن 24 مادة قانونية، ومن أجل إعطاء أكثر توضحيات من الناحية النظرية والعملية جاءت التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، بالإضافة إلى مذكرات وتعليمات تنظيمية متفرقة متعلقة بمختلف جوانب التحقيق العقاري هذا الإجراء المستحدث جاء لمعالجة سلبيات عقد الشهرة ولتفعيل عملية مسح الأراضي وكذا لمواكبة المستجدات الحاصلة في الميدان الاقتصادي وتمكين المواطنين من الحصول على سندات الملكية من أجل القدرة على الحصول على قروض في مجال السكن وكذا في مجال الإستثمار في شتى المجالات، ومن خلال دراستنا وتحليلنا للمواد القانونية التي تضمنها القانون 07-02 وكذا مرسومه التنفيذي رقم:08-147 والإطلاع على فحوى التعليمة رقم 003، توصلنا إلى مجموعة من النتائج نذكر أهمها:

- التحقيق العقاري إختياري، يكون بناء على طلب يقدم صاحب المصلحة وعلى نفقته وعليه لايمكن تصور عملية تطهير عقاري شاملة بالإعتماد على تدابير القانون 07-02 المؤرخ في 207/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .
- التحقيق العقاري يدعم بصفة غير مباشرة عملية المسح، وذلك من خلال توفير الجهد وإختصار الوقت بحكم أن مخططات التحقيق العقاري في إطار القانون 07-02 تستغل أثناء عمليات المسح العام.
- إلتمسنا خلال مراحل عملية إعداد هذه المذكرة جهل أغلبية الأشخاص في الوسط الإجتماعي والأكاديمي بالقانون المنظم لعملية التحقيق العقاري والمرسوم المنظم له والإجراءات العملية المنظمة لهذا الإجراء .
- إن مجال تطبيق القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 لا يقتصر فقط على العقار غير المبني (قطعة أرض) بل يتعلق أيضا بالعقار المبني كما أن الحيازة التي يعنيها نفس القانون تتعلق بالعقارات المبنية وغير مبنية.
- الجانب العملي أبرز نوع من العزوف عن هذا الإجراء من قبل السلطات المعنية أو المواطنين وهذا مايبين أن هذا الإجراء لايمكنه تحقيق عملية التطهير العقاري على مستوى كافة التراب الوطني .

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع نقترح مجموعة من التوصيات من أجل تفعيل هذه الآلية القانونية الرامية إلى تطهير الملكية العقارية ونوردها كما يلي:

✓ الترويج لهذا القانون المهم الذي يخدم مصلحة المواطن والإقتصاد الوطني من خلال إستعمال منصات التواصل الاجتماعي على غرار الفايسبوك و الأنستقرام والتويتر وغيرها حيث انه على الرغم من إصداره منذ حوالي سنة 16 إلا أن أغلبية المواطنين يجهلون إجراءات العمل به.

✓ الإختيار الأمثل للأعوان المتدخلين في عمليات التحقيق العقاري وتكوينهم من الجانب النظري والتطبيقي من خلال إعداد ورشات تكوينية محلية أو وطنية.

✓ توفير الإمكانيات المادية الضرورية للأعوان المتدخلين في عمليات التحقيق العقاري وفسح المجال لهم من أجل العمل بكل أرياحية بعيدا عن الضغوطات الإدارية.

✓ إنشاء لجنة طعن محايدة تقوم بالنظر في الطعون المتعلقة برفض طلب التحقيق العقاري أو رفض مقرر الترقيم العقاري قبل اللجوء إلى المصالح القضائية المختصة لضمان حقوق أصحاب طلبات التحقيق العقاري.

✓ ضرورة تفعيل المسح العام للأراضي بإعتباره الآلية الأنجع لعملية التطهير العقاري الشامل لكل التراب الوطني.

✓ للمحقق العقاري صلاحيات واسعة مما يستلزم وضع أطر قانونية أكثر صرامة في إطار المرافقة والمتابعة والتوجيه والرقابة، حماية له من الإغراءات المادية خاصة في ظل ضعف القدرة الشرائية للموظفين بصفة عامة.

✓ سابقا مدير الحفظ العقاري هو المسؤول على عملية التحقيق العقاري ، أما حاليا بعد تغيير الهيكلة أصبح مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، وعليه يستلزم تحيين القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وكذا مرسومه التنفيذي رقم:08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

# الـمـلاحق

# الـملـحق رقـم 01

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

## طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

**الطالب:**

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

**الوكيل( عند الاقتضاء):**

اللقب: الاسم:

تاريخ و رقم الوكالة :

محرر الوكالة:

**تعيين العقار:**

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

كيفية شغل العقار:

**الإمضاء**

# الـملـحق رقـم 02

## الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

زارة المالية
مديرية العامة للأملاك الوطنية
ديرية الحفظ العقاري لولاية

## طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص معنوي)

**الطالب**
التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الإجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

**تعيين الممثل المؤهل :**
اللقب: الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

**تعيين العقار:**
بلدية: قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي: المساحة :

الحـــدود : - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - **ملحق 1**

# الـمـلـحق رقـم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

## سجـل إيـداع الطلبـات

## عمليـة فرديـة

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

# الـملـحق رقـم 04

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

**وصل إيداع**

**طلب فتح تحقيق عقاري**

اللقب: الاسم:

العنوان:

**مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:**

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

**تاريخ إيداع الطلب**

**خاتم وإمضاء العون**

# الـمـلـحق رقـم 05

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

## سجـل الشكـاوى

## (عملية فردية)

**الجهة اليمنى:**

| الرقم التسلسلي | تـــاريخ تســـجيل الشكوى | اسم ولقب المحتج أو المعترض | اسم ولقب المحتج ضـــده( صـــاحب الطلب) | تعيين العقار محل الشكوى | موضوع الشكوى |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

**الجهة اليسرى:**

| مراجع مذكرة رفض الشكوى( في حالة عدم قبولها) | تـاريخ محاولـة الصـــلح( فـــي حـــال قبـــول الشكوى) | تـاريخ محضـر الصلح أو عدم الصلح | فـي حـال عـدم الصـلح، ذكـر مراجـع إشـهار الـــــدعوى القضائية | في حال إشـهار الـــــدعوى القضـائية، ذكـر تـــاريخ تبليـــغ صـاحب الطلـب بتوقيـــــف التحقيق العقاري | تـــاريخ إيـــداع القرار القضائي | ملاحظات |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

# الـمـلـحق رقـم 06

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

**مقرر رقم مؤرخ في**

**يتضمن فتح تحقيق عقاري**

– نظرا للقانون رقم 07–02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة 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 الطلب المؤرخ في: المودع 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

– تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

**يقـــرر**

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

المادة الثانية: يعين السيد.....(الرتبة)، بصفة محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

**المدير الولائي الحفظ العقاري**

# الـملـحق رقـم 07

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك 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 للسبب أو للأسباب التالية:**

**المدير الولائي للحفظ العقاري**

# الـمـلـحق رقـم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

## سجـل إيـداع ملفـات
## عمليـة جماعيـة

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

# الـملـحق رقـم 09

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

## سجـل الشكـاوى

## عمليـة جماعيـة

**الجهة اليمنى:**

| الرقم التسلسلي | تاريخ تسجل الشكوى | اسم ولقب المحتج أو المعترض | اسم ولقب المحتج ضده( صاحب الطلب) | تعيين العقار | موضوع الاحتجاج أو الاعتراض |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

**الجهة اليسرى:**

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

# الـملـحق رقـم 10

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

**مقـرر رقـم مـؤرخ**

**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 لمعاينة 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؛

– موجب 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 الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

**يقـرر**

**<u>المادة الأولى</u>: يعين السيد.....(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم 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**

# الـملـحق رقـم 11

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

## بطاقـة تحقيق عقـاري

العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

# الـملـحق رقـم 12

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

**طلـب معلومات**

في إطار القانون رقم07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد( الوظيفة):.....

إبلاغ مصالحي بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسته، على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: – الشمال – الجنوب

– الشرق – الغرب

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد(ة):

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

**المدير الولائي للحفظ العقاري**

# الـمـلـحق رقـم 13

**شهادات شاغلي العقارات المجاورة :**

**الشاهد الأول:**

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف :

المهنة :

العنوان:

يصرح :

إمضاء الشاهد

**الشاهد الثاني:**

اللقب : الاسم :

تاريخ و لقب بطاقة التعريف :

المهنة :

العنوان:

يصرح :

إمضاء الشاهد

**الشاهد الثالث:**

اللقب : الاسم:

تاريخ و لقب بطاقة التعريف :

المهنة:

العنوان :

يصرح:

إمضاء الشاهد

**الشاهد الرابع:**

اللقب الاسم

تاريخ و لقب بطاقة التعريف

يصرح :

إمضاء الشاهد

ملاحظات :

المحقق العقاري

168

# الـمـلـحق رقـم 14

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك 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**

# الـملـحق رقـم 15

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

**المحضر النهائي للتحقيق العقاري**

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان 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**

# الـمـلـحق رقـم 16

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

## محضر الصلح

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

و بين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج و أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض 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 (ناجحة) للأسباب:.....

.....

**المحقق العقاري**

# الـمـلـحق رقـم 17

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك 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):.....، المعترض،

العنوان:

و بين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض 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:.....

.....

**المحقــق العقــاري**

# الـمـلـحق رقـم 18

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

**مقـرر ترقيم عقـاري**

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعا لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى و المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

استنادا للملف المقدم من طرف العارض(ة)

استنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة) المحقق العقاري

**تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:**

**مدير الحفظ العقاري**

# الـمـلـحق رقـم 19

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية:**.....

**سند ملكية**

المحافظ العقاري لـ:.....

– بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريف تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه،

– نظرا لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في ../../.. رقم...، المشهر في ../../.. مجلد... رقم...

يعد سند هذا لفائدة:

**تعيين المالك([1])**

اللقب:.....الاسم:.....اسم الأب:.....

تاريخ ومكان الولادة:.....

المهنة:.....الجنسية:.....

العنوان:.....

الحصة في حالة الشيوع:.....

**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 المادة18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

**إشهاد**

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

سند في ..../..../.....

**إمضاء وختم المحافظ العقاري**

[1]– في حالة الشيوع/ تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

# الـملـحق رقـم 20

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة المالية**

**المديرية العامة للأملاك الوطنية**

**مديرية الحفظ العقاري لولاية**

**مقرر رفض ترقيم عقاري**

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعا لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المطالب(ة) لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 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

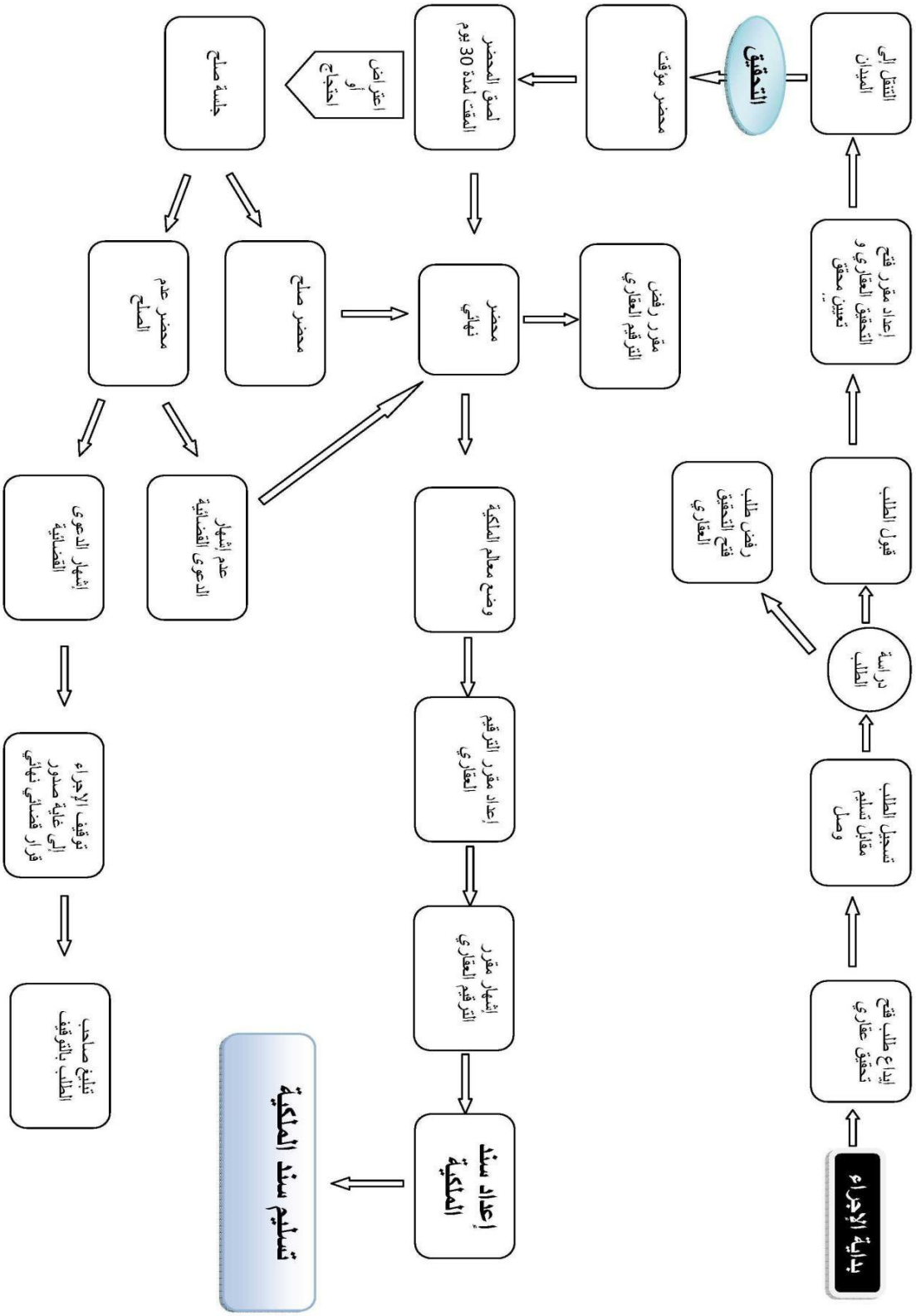
- الشرق - الغرب

استنادا للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

استنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد(ة) **المحقق العقاري**

**يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:**

**المدير الولائي للحفظ العقاري**


مسار التحقيق العقاري
بداية الإجراء
إيداع طلب فتح تحقيق عقاري
تسجيل الطلب مقابل تسليم وصل
دراسة الطلب
قبول الطلب
رفض طلب فتح التحقيق العقاري
إعداد مقرر فتح التحقيق العقاري و تعيين محقق
التحقيق
التنقل إلى الميدان
محضر مؤقت
لصق المحضر المؤقت لمدة 30 يوم
اعتراض أو احتجاج
جلسة صلح
محضر صلح
محضر عدم الصلح
محضر نهائي
مقرر رفض الترقيم العقاري
عدم إشهار الدعوى القضائية
إشهار الدعوى القضائية
وضع معالم الملكية
إعداد مقرر الترقيم العقاري
إشهار مقرر الترقيم العقاري
إعداد سند الملكية
تسليم سند الملكية
توقيف الإجراء إلى غاية صدور قرار قضائي نهائي
تبليغ صاحب الطلب بالتوقيف

**أولا: النصوص القانونية.**

**01- القوانين.**

-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، ع49، صادر في 1990/11/18.

-القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 21، الصادرة بتاريخ08 ماي 1991.

- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر، ع15، بتاريخ2007/02/28.

**02- الأوامر.**

**-** الأمر رقم75-58، المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ع78 المؤرخة في 1975/09/30 معدل ومتم.

-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع 92 صادر 18 نوفمبر 1975.

**03- النصوص التنظيمية.**

- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 20 ماي 1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية العقارية، ج.ر. ع 21، صادر في 24 ماي 1983.

- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ج.ر. ع 36 ، صادرة في 31 يوليو 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ع 26، صادر في 25 ماي 2008.

**04- التعليمات والمذكرات الإدارية.**

- التعليمة رقم 03، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، وزارة المالية 2008.

- تعليمة رقم 012796 المؤرخة في 2009/11/22، المتضمنة تسليم نسخ من سندات الملكية ومخططات إلى مصالح المسح، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

- تعليمة رقم 5369 المؤرخة في 2010/07/10، المتضمنة تطبيق أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، إثبات وقائع الحيازة، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

-تعليمة رقم 02696 المؤرخة في 2012/03/13، المتضمنة مآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

**- ثانيا المراجع:**

**05- المعاجم.**

- أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ط01، عالم الكتب، القاهرة مصر، 2008.

**06- الكتب العامة.**

- باشا عمر حمدي ، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة- شهادة الحيازة، دار هومة ، ط 2004، ،الجزائر

- احمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2014.

- محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، ط2، دار هومة الجزائر 2015.

- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، ط08، 2017،الجزائر.

**07- الكتب المتخصصة.**

- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، سبتمبر 2007.

- ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومة الجزائر، 2011.

-حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، ط3، ،الجزائر، 2015.

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط 2015، دار هومة، الجزائر.

- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، بدون طبعة، دار هومة الجزائر، 2014.

- ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة ، ط 2018، الجزائر.

- عبدالحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط09، دار هومة الجزائر سنة 2017.

-لحسين بن شيخ أث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، ج2، دار هومة الجزائر، 2018.

- عبدالعزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، ط2، بيت الأفكار، الجزائر، 2022.

- عبد العزيز محمودي، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط 1 بيت الأفكار الجزائر،2022.

- كمال تكواشت، **القانون العقاري**، إبن النديم للنشر والتوزيع ، ط 01، وهران الجزائر، 2023.

**08- الأطروحات والرسائل الجامعية.**

**أ/-رسائل الدكتوراه.**

- وهاب عياد ، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، (2018/2017).

- فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية- دراسة مقانة-، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، (2011/2010).

-شهناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في النظام الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، (2018/2017).

**ب/- رسائل الماجيستير.**

-حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجيستير في تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة،(2010/2009).

- نورالدين زبدة، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الماجيستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، (2011/2010).

-إبتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، (2012/2011).

- أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، لرسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 (2015/2014).

- فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجيستر في القانون تخصص قانون مدني أساسي، جامعة عبدالحميد بن باديس مستغانم، (2015/2014).

- مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان،(2016/2015).

09- **المقالات.**

- عبدالعزيز محمودي، "التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، "مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، م 02، ع 01، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2013.

- أحمد دغيش، "نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري ، مجلة "القانون العقاري، مخبر القانون والعقار" م 01، ع 01، جامعة البليدة 02، ديسمبر 2014.

- علي هاشم يوسفات، مقال حول "التحقيق العقاري في الجزائر(مفهومه،تمييزه عما يشابهه)، "مجلة الحقيقة،م15 ع02 جامعة أدرار، مارس 2016.

- مواز شربالي، بن سديرة جلول، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي "المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، م02، ع 01، المركز الجامعي افلو الأغواط، جوان 2017.

- نوال جديلي، "المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 07-02 "مجلة الدراسات القانونية م 03 ، ع 02،ج03 ، جامعة يحي فارس المدية ، جوان 2017.

- العامرية بوقرة، "دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، "مجلة الحقوق والعلوم السياسية م 04، ع02، جامعة المسيلة، جوان 2017.

- نورالدين زبدة، "أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية م02، ع09، جامعة المسيلة، مارس 2018.

-المزوار قدور، "مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، "مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية"، م 08، ع 01 ، مخبر النشاط العقاري جامعة سيدي بلعباس، سبتمبر 2018.

- مصطفى رباحي، "المعيقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، "مجلة جامعة الأمير عبدالقادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، م 33، ع 03 ، ديسمبر 2019.

- بن علي معمر، "عملية التحقيق العقاري، "مجلة البحوث القانونية والإقتصادية" ، م 02، ع 01 ، جامعة عمار ثليجي الأغواط، جانفي 2020.

- مفيدة لمزري ، "الإجراء التطبيقي للتحقيق العقاري طبقا لأحكام القانون 07/02 "مجلة المعيار، م 24 ،ع 51 المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ميلة، جوان 2020.

-بدر شنوف، "التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة "مجلة الدراسات القانونية المقارنة، م 08، ع 01 جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، جوان 2022.

- عبدلي أمينة، "دور مديرية الحفظ العقاري في تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري "دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، م 06، ع 02، المركز الجامعي مرسلي عبدالله تيبازة، جويلية 2022.

**10- الملتقيات والأيام الدراسية.**

- لعريض أمين، مداخلة حول(( شروط وإجراءات تطبيق قانون 07-02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري))، جامعة المدية.

**الفهرس:**

البسملة.....أ
شكر.....ب
إهداء.....ج
قائمة المختصرات.....د
**مقدمة**.....01-05
الفصل الأول: الإطار النظري لآلية التحقيق العقاري وفقا للتشريع الجزائري..... 08
المبحث الأول: ماهية آلية التحقيق العقاري..... 09
المطلب الأول: مفهوم آلية التحقيق العقاري..... 09
الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري..... 10
01 – التعريف اللغوي للتحقيق العقاري..... 10
02– التعريف القانوني لآلية التحقيق العقاري..... 11
03– التعريف الفقهي للتحقيق العقاري..... 11
الفرع الثاني: تمييز التحقيق العقاري عما يشابهه من آليات التطهير العقاري.....12
أولا: تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة .....12
أ/– أوجه التشابه.....12
ب/– أوجه الإختلاف.....13
ثانيا: تمييز التحقيق العقاري عن الحيازة.....13
01– أوجه التشابه.....14
02 –أوجه الإختلاف.....15
ثالثا: تمييز التحقيق العقاري عن المسح العام للأراض.....15
أ/– أوجه التشابه.....16
ب/– أوجه الإختلاف.....16
المطلب الثاني: الأسباب المؤدية إلى صدور القانون 02/07 المنظم لآلية التحقيق العقاري.....17
الفرع الأول: ثقل أشغال المسح العام للأراضي.....18

الفرع الثاني: الدور المحدود للموثق وكثرة المنازعات المترتبة عن عقدالشهرة .....19
الفرع الثالث: محدودية شهادة الحيازة.....20
المبحث الثاني: شروط وأهداف تطبيق آلية التحقيق العقاري..... 21
المطلب الأول: شروط تطبيق آلية التحقيق العقاري..... 22
الفرع الأول: شروط متعلقة بالعقار محل التحقيق..... 22
أولا: أن يكون العقار غير ممسوح..... 22
ثانيا: أن يكون العقار بدون سند ملكية أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01..... 23
ثالثا: أن يكون العقار من الملكية الخاصة..... 24
رابعا: أن يكون العقار غير تابع للأملاك الوطنية والوقفية..... 25
الفرع الثاني: شروط متعلقة بحيازة العقار..... 26
أولا: الحيازة السليمة من العيوب..... 27
ثانيا: إستكمال المدة القانونية للحيازة..... 28
المطلب الثاني: أهداف تطبيق آلية التحقيق العقاري..... 29
الفرع الأول: الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري..... 30
أولا: تحيين الوضعية العقارية الخاصة بحائزي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01..... 30
ثانيا: تسوية المخلفات السلبية لعقد الشهرة..... 31
ثالثا: حماية الملكية العقارية الخاصة..... 31
الفرع الثاني: الأهداف الغير مباشرة للتحقيق العقاري..... 32
أولا: تفعيل آجال المسح العام للأراضي..... 32
ثانيا: تمويل المشاريع الإستثمارية من خلال تفعيل القرض العقاري والرهني..... 32
ثالثا: تحصيل موارد جبائية من خلال التحقيق العقاري..... 33
رابعا: تسهيل حل النزاعات العقارية.....33
خلاصة الفصل الأول.....34
الفصل الثاني: الإطار العملي للتحقيق العقاري.....36

المبحث الأول: الإجراءات القانونية لسيرورة عملية التحقيق العقاري.....36
المطلب الأول: الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري.....37
الفرع الأول: طلب فتح التحقيق العقاري..... 37
01- طلب فتح تحقيق عقاري فردي..... 38
أ* المستندات المتعلقة بالشخص..... 38
ب* المستندات المتعلقة بالعقار.....39
ج* المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار..... 39
02- طلب فتح تحقيق عقاري جماعي..... 40
الفرع الثاني: دراسة ملف التحقيق العقاري.....41
أولا: دراسة الطلب الملتمس بصفة فردية .....41
أ: مقرر فتح تحقيق عقاري ..... 42
ب- رفض الطلب.....43
ثانيا: دراسة الطلب الملتمس بصفة جماعية.....43
- تعيين المحقق العقاري.....44
المطلب الثاني: إنجاز التحقيق العقاري وإصدار سند الملكية.....44
الفرع الأول: إنجاز التحقيق العقاري.....44
أولا: الأعمال التحضيرية للتحقيق العقاري..... 44
ثانيا- الإنتقال والمعاينة الميدانية.....45
أ-التعرف على مواصفات العقار.....46
ب-معاينة وقائع الحيازة.....46
ج- تحليل المعلومات المستقاة خلال التحقيق الميداني.....47
د- تدوين النتائج المتوصل إليها من خلال التحقيق العقاري.....48
الفرع الثاني: إصدار وتسليم سند الملكية العقارية.....48
01- مهام مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بخصوص إصدار وتسليم سند المكية.....49

أ/ – إعداد مقرر الترقيم.....49
ب/ – إعداد مقرر رفض الترقيم.....49
ج/– تسليم سند الملكية.....50
د/– مسك ملفات التحقيق العقاري.....50
02– مهام المحافظ العقاري بخصوص إشهار وإعداد سند المليكة.....51
أ/– شهر مقرر الترقيم.....51
ب/– إعداد سند الملكية.....52
ج/– تحصيل رسم الشهر العقاري.....52
المبحث الثاني: الفصل في المنازعات العقارية الخاصة بإجراء التحقيق العقاري.....53
المطلب الأول: الفصل في المنازعات العقارية أمام مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.....53
الفرع الأول: المنازعات الناتجة أثناء سير التحقيق العقاري.....53
*– محاولة الصلح ناجحة.....55
*– محاولة الصلح فاشلة.....55
–الحالة الأولى.....55
–الحالة الثانية.....56
الفرع الثاني: المنازعات الحاصلة بعد إنتهاء التحقيق العقاري.....57
المطلب الثاني: تسوية المنازعات أمام الجهات القضائية المختصة.....57
الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.....57
أولا: دعوى إلغاء قرارات مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.....57
أ: دعوى إلغاء قرار عدم قبول طلب التحقيق.....58
ب– الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري.....58
ج– دعوى إلغاء الترقيم العقاري.....58
ثانيا: الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري.....59
الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري.....59

الفرع الثالث:المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.....60
خلاصة الفصل الثاني.....61
خاتمة.....63-62
الملاحق.....85-64
قائمة المراجع.....90-86
الفهرس.....95-91

**ملخص مذكرة الماستر:**

آلية التحقيق العقاري الهادفة إلى تطهير الملكية العقارية، نظمها المشرع الجزائري بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري تبعه المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وهو إجراء إختياري وليس إلزامي، يختلف عن عقد الشهرة والآليات الأخرى التي عرفها التشريع العقاري سابقا والمشرع الجزائري دفعته عدة أسباب للجوء إلى آلية التحقيق العقاري، وللإستفادة من هذا الإجراء يجب توفر مجموعة من الشروط منها ماتعلق بالعقار محل المعاينة والتحقيق، ومنها مايتعلق بالحيازة القانونية المكسبة للملكية العقارية.

ومن الناحية العملية فإن التحقيق العقاري يمر بعدة مراحل، مع إحترام التدابير القانونية والنصوص التنظيمية المنظمة لعملية التحقيق العقاري، وفي حالة نشوب أي نزاع في هذا الشأن يتم تسويته وديا من طرف المحقق العقاري أو عرضه على الجهات القضائية المختصة، وفي الأخير يتوج هذا الإجراء بتسليم سند الملكية من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري المختص إقليميا .

**الكلمات المفتاحية:** آلية التحقيق العقاري، سندات الملكية، المحقق العقاري، تطهير الملكية، معاينة حق الملكية.

**Abstract of the master thesis**:

The real estate investigation mechanism aimed at purifying real estate ownerships was regulated by the Algerian legislator under law 02-07 of 27/02/2007, whits inludes the the establishment of a procedure for inspecting the right of real estate ownership through real estate investigation, followed by executive decree no:08-147 of 19/05/2008, related to real estate investigation operations and the delivery of title deeds which is an optional procedure, not mandatory, different from the goodwill contract and other mechanisms previously by real estate legislation, the Algerian legislator prompted several reasons to resort to the real estate investigation mechanism, and to benefit from this procedure , a set of conditions must be met, including those related to the real estate subject of the inspection, investigation, including those related to the legal gainful possession of real estate.

From a pratical point of view, the real estate investigation goes throught several stage, while respecting the legal measures and regulatory texts regulating the real estate investigation process ownership by regionally competent land survey and cadastre director.

**Key words:**
Real estate investigation mechanism, Title deeds, Real estate investigator, Property purification, Property right inspection.

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

المركز الجامعي المقاوم الشيخ آمود بن مختار-إيليزي

قسم: الحقوق

السنة الدراسية: 2022/2023

# تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإعداد بحث علمي

أنا الممضي أسفله:

- الطالب(ة) الاول: بن عبد الحليم .....
- التخصص: قانون خاص معمق .....
- بطاقة التعريف رقم: 105.16.71.98 .....
- صادرة بتاريخ: 2017-06-20 عن بلدية بجاية .....
- الطالب(ة) الثاني: علبوش كهينة .....
- التخصص: قانون خاص معمق .....
- بطاقة التعريف رقم: 105.19.30.83 .....
- صادرة بتاريخ: 2017-06-21 عن بلدية بجاية .....
- عنوان مذكرة الماستر:

التحقيق العقاري كآلية مستحدثة لتطهير الملكية العقارية

.....

.....

اصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير أخلاقيات البحث العلمي والنزاهة الأكاديمية المطلوبة لإعداد البحث المذكور أعلاه.

إيليزي في: 2023/05/15

إمضاء الطالب(ة) الاول .....

امضاء الطالب(ة) الثاني: .....

مصادقة البلدية

نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي ومندوب خاص للفرع البلدي واد السيد: ملولي سليمان

2023/05/15