

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان الحقوق و العلوم السياسية
الحقوق
قانون أعمال
رقم:

إعداد الطالبة:

رفيقة شيخ

يوم: 2019/06/15

التحقيق العقاري كآلية لمسح الأراضي في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	أ. مس. أ	جامعة محمد خيضر - بسكرة -	سقتي صالح
مشرفا	أ. مس. أ	جامعة محمد خيضر - بسكرة -	حمشة مكي
مناقشا	أ. مس. أ	جامعة محمد خيضر - بسكرة -	طيار السعيد

كلمة شكر

الحمد لله ربّ العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين ،نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد.

فإنني أشكر الله القدير أولاً وآخرًا على توفيقه لي بإتمام هذه المذكرة ،فهو عزّ وجلّ أحق بالشكر والثناء وأولى بهما.

وإيمانًا بفضل الاعتراف بالجميل وانطلاقًا من قوله صلى الله عليه وسلم: "لا يشكر الله من لا يشكر النَّاس"

رواه الترميذي

فإنني أتقدم بخالص شكرى:

- إلى أستاذي الفاضل المشرف: " حمشه مكي " حيث بفضل الله ثم بفضل جهده المتواصل وتوجيهاته السديدة ورحابة صدره أثناء فترة البحث تم انجاز هذا العمل ،فله مني فائق التقدير وبالغ الاحترام.

- إلى الأساتذة المحترمين أعضاء لجنة المناقشة الذين تفضلوا بقبول مناقشة هذه المذكرة وما تكبدوه من عناء وجهد لأجل قراءة ومراجعة هذه المذكرة كل باسمه.

- إلى كل أفراد أسرتي على رأسها الوالدين الفاضلين وأخي وأختاي الأعزاء.

- إلى كافة الأصدقاء كل واحد باسمه وزملاء الدراسة بدون استثناء خاصة دفعة 2017-2018 "تخصص قانون الأعمال"

- كما أتوجه بالشكر الخاص لكل موظفي مديرية أملاك الدولة لولاية بسكرة خاصة السيد حسين بردود (مفتش قسم) على حسن استقباله وكرم ضيافته في مكتبه وإفادتنا بمختلف الوثائق التي تساعدنا في هذا العمل.

- شكري موصول كذلك لكل أساتذة الحقوق لكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر- بسكرة.

- إلى كل من أعانني في هذا البحث ولو بكلمة طيبة.

" جزاكم الله سبحانه وتعالى كل الخير "

بسم الله الرحمان الرحيم

« قالوا سبحانك لا علم لنا إلا ما علّمتنا إنك انت العليم الحكيم. »

صدق الله العظيم

سورة البقرة الآية 32

مقدمة

تعتبر علاقة الإنسان بالأرض من أقوى العلاقات ارتباطاً، فلا يمكن تصور فصل أحدهما عن الآخر، فالملكية العقارية غريزة في الإنسان اقترنت بوجوده منذ القدم، حيث تعتبر الملكية العقارية مصدراً مهماً من المصادر المتجددة للثروة، وعاملاً جاذباً للاستثمار، ومصدراً للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في أي مجتمع مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي، فالعقار هو ركيزة الاستقرار، ومصدراً لا يستهان به من إيرادات الدولة عن طريق تحصيل الوعاء الضريبي الواقع على العقارات، ناهيك عن الأهداف الأخرى التي يحققها خدمة للمصلحة خاصة للفرد، لأجل هذا نجد مختلف الدول سعت إلى تنظيم هذا المجال الحيوي بما يتلاءم مع إستراتيجيتها بغية التحكم فيه، ولتحقيق الأهداف المرجوة منه.

أما بخصوص الوضعية العقارية في الجزائر فإنها قد عرفت عدّة محاولات للتطهير العقاري في ظل أنظمة عقارية متنوّعة ومتباينة، بسبب تقلبات العوامل السياسية والاقتصادية، الأمر الذي جعل الملكية العقارية تمتاز بطابع التعقيد والغموض، بدءاً من تطبيق النظم المستنبطة من الشريعة الإسلامية والعرف المحلي، التي تميزت خلالها بالاستقرار والثبات وهذا قبل الاحتلال الفرنسي، إلى مرحلة الفوضى والغموض أين سُخّرت الملكية العقارية في الجزائر لهدف واحد ووحيد، وهو خدمة الأغراض الاستعمارية، الذي أصدر عدة قوانين تهدف في مجملها إلى إخراج الملكية من نظامها الأصلي إلى ملكية عامة للدولة الاستعمارية، عن طريق إجراء تحقيقات عقارية في كافة المناطق لتسلّم بعدها سندات أطلق عليها "عقد تصفية"، وقد نص القانون المؤرخ في 16/02/1897 المتمم بذلك المؤرخ في 4 أوت 1926 المتعلق بالتحقيقات الجزئية أو تطهير الأراضي "عرش وملك" وإصدار السندات على هذا الإجراء، كأول تجربة لنظام السجل العيني في تلك الفترة الذي يهدف إلى إدخال الدفاتر العقارية وتحقيق الفرنسة الشاملة للملكية العقارية في الجزائر.⁽¹⁾

وبعد الاستقلال ورثت الجزائر وضعية عقارية متشعبة وغير دقيقة تعدّر على الدولة الجزائرية خلال السنوات الأولى من استرجاع السيادة الوطنية التفكير في إيجاد سياسة عقارية تتماشى وروح الاستقلال، فمدّدت العمل بالتشريعات الفرنسية، باستثناء ما كان منها يُعارض

⁽¹⁾-علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر(العقار)، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،

السيادة الوطنية، تنظيمًا للمرحلة الانتقالية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري الذي لم يشهد أي ميلاد لتقنين يأتريه في هذه المرحلة، رغم ما يلعبه العقار من بُعد استراتيجي .

لقد تبنت الجزائر مبادئ نظام السجل العيني منذ بداية سبعينات القرن الماضي، أين بدأت تطبق سياسة تأمين الأراضي الفلاحية في ما يسمى بالثورة الزراعية، الذي جاءت أحكامه متضمنة بعض الأسس والمبادئ التي يقوم عليها السجل العيني، ومن أجل الحرص والعمل على تطهير الملكية العقارية أصدر المشرع الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، ولقد سمح هذا القانون بإظهار النواة الأولى أو الحلقة الأولى للشروع في عملية التطهير العقاري الشاملة لكامل التراب الوطني، إلا أنه اصطدم ببطء عملية المسح الشامل، وذلك راجع لنقص الموارد البشرية المتخصصة والأموال الضخمة التي تتطلبها العملية، الأمر الذي استدعى إصدار المرسوم رقم 83-352، المؤرخ في 21/05/1983، المتعلق بسن إجراء إثبات التّقديم المكسّب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽²⁾، حيث خوّل هذا المرسوم للمواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح الحصول بفصل إجراءات بسيطة، وفي ظل آجال مقبولة على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة لدى الموثق المختص إقليميًا، والذي أثبتت بعد ذلك التجربة الميدانية من خلال المنازعات القائمة أمام القضاء العقاري والجزائي على حد سواء، محدودية القيمة القانونية لعقد الشهرة، على أساس أنه مبني على مجرد تصريحات لأصحاب الشأن أمام الموثق، الأمر الذي أدى في كثير من الأحيان إلى زعزعت المعاملات العقارية، وإحداث تغيير في المراكز القانونية المكتسبة، وبالتالي الإضرار بالأشخاص حسني النية.

(1) - الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

(2) - المرسوم رقم 83-352، المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن سن إجراء إثبات التّقديم المكسّب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 20، الصادرة سنة 1983 والملغى بموجب المادة 24 من المرسوم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بناء على قاعدة توازي الأشكال.

بالإضافة إلى صدور المرسوم رقم **91-254**، المؤرخ في 27/07/1991، المتعلق بكيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁽¹⁾، الذي جاء تطبيقاً للمادة **39** من القانون رقم **90-25**، المؤرخ في 18/11/1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾، الذي يُمكن الأشخاص في أراضي الملكية الخاصة من الحصول على شهادات الحيازة.

غير أنّ هذه الآليات بالرغم من تكريسها في الواقع، إلا أنّها لم تتمكن من الوصول إلى التطهير العقاري الحقيقي والشامل. وبالتالي تعثّر مشروع تأسيس السجل العقاري المرتبط أساساً بإعداد المسح العام للأراضي، الذي شهد تأخراً كبيراً في نتائجه .

وأمام الضرورة الملحة إلى تجسيد حق الملكية بحصول أصحابها على سندات تُثبت ملكيتهم لمواجهة ما قد يعترضهم من عراقيل وصعوبات في تعاملاتهم اليومية من جهة، وتُشكل حجر عثر أمام تحقيق مشاريعهم الاقتصادية والاجتماعية من جهة أخرى، من هذا المنظور جاءت الآلية المستحدثة بصدور القانون رقم **07-02**، المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽³⁾، قصد تمكين السلطة العمومية بواسطة ممثليها من خلال الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني للاعتراف بحق الملكية العقارية والتكريس القانوني لإعداد سليم لسندات الملكية من طرف المحافظ العقاري، وكذا التقليل من المنازعات القائمة بشأنها، وبعد مرور أكثر من عام من تاريخ صدور القانون المذكور آنفاً، ومن أجل توضيح الإجراءات العملية والميدانية لتطبيقه تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم **08-147**، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽⁴⁾، وهذا كله بغية سدّ النقص والثغرات التي كانت موجودة في

(1) _ المرسوم التنفيذي رقم **91-254**، المؤرخ في 27/07/1991، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، جريدة رسمية عدد 36، الصادر سنة 1991.

(2) _ القانون رقم **90-25**، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم **95-26** المؤرخ 25/09/1995، جريدة رسمية عدد 55 الصادرة في 27/09/1995.

(3) _ القانون رقم **07-02**، المؤرخ في 27/02/2007، المتعلق بتأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007.

(4) _ المرسوم التنفيذي رقم **08-147**، المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 25 ماي 2008.

المرسوم رقم 83-352، ومن أجل تفعيل عملية المسح وتشجيع وتيرة الاستثمارات التي في كثير من الأحيان ما تكون مناط قروض عقارية، وعليه استلزم الأمر ضرورة تطهير العقارات لتسهيل رهنها واستقاء مبلغ القرض المطلوب سواء من طرف مستثمرين وطنيين أم أجنب، وذلك بغية تطوير الاستثمار العقاري بصفة عامة.

أولاً: أهمية الموضوع:

تظهر أهمية الموضوع جلية في محاولة الكشف عن أحد ميكانزمات تطهير الملكية العقارية، المستعملة لأجل دعم تطبيق نظام المسح العام للأراضي، وهي آلية التحقيق العقاري وكذلك نظراً للأهمية القصوى لها في تنظيم الملكية العقارية الخاصة واستقرارها وتطورها، ودورها في مواجهة التحديات، بالإضافة إلى أن تطهير الملكية العقارية الخاصة سيؤدي حتماً إلى استقرار المعاملات وإعطاء دفع أكبر للقرض الرهني، هذا الأخير الذي يتطلب أوعية عقارية ذات جدوى اقتصادية من أجل منحه لطالبيه باعتبار أن العقار محور هذه العملية، وكل ذلك سيكون له حتماً في الأخير انعكاسات إيجابية على وتيرة التنمية في البلاد.

ثانياً: أسباب اختيار الموضوع:

إن اختيارنا لموضوع التحقيق العقاري كآلية لمسح الأراضي في التشريع الجزائري، كان من ورائه مجموعة من الدوافع متمثلة في الدوافع الذاتية، التي تتجلى في ميلنا الشخصي للغوص في هذا الموضوع والذي له ارتباط مباشر بتخصص قانون الأعمال، بالإضافة إلى اقتناعنا بأهمية الموضوع القانوني والعملية، أما الدوافع الموضوعية، فتتمحور في كونه من المواضيع الجادة والمهمّة في القانون العقاري، التي لم تحض بالدراسة الكافية، ممّا أنتج زوايا مبهمّة وغامضة، تحثُّ الباحث على محاولة إنارتها، وكذلك إثراء الرصيد المعرفي في القانون العقاري بالنظر لقلّة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع تحديداً.

ثالثاً: أهداف الدراسة:

تبرز أهداف الدراسة من خلال تسليط الضوء على أهمية إجراء التحقيق العقاري في تطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة، وذلك من خلال معالجة هذا الإطار القانوني ومحاولة إعطاء قراءة واضحة للقانون رقم 07-02، ومرسومه التنفيذي رقم 08-147، وكذا معرفة مختلف الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري، ومختلف المنازعات الناشئة عنه، وبيان مدى فعاليته في التكفل بالأهداف المتصلة

بضبط وتسليم سندات الملكية العقارية من جهة، وتفعيل عملية المسح العام للأراضي من جهة أخرى.

رابعاً: إشكالية البحث:

على اعتبار تنوع الأنظمة العقارية في الجزائر (أملاك الدولة، الأملاك الخاصة، أملاك الوقف) وتعقدتها، وصعوبة تطويع أحكام البعض منها (أملاك الوقف)، إلى جانب مساهمة تنفيذ أحكام المرسوم المتعلق بعقد الشهرة في تعقيد المحفظة العقارية بالجزائر، فإن موضوع الدراسة يطرح إشكالية:

مدى نجاعة إجراء التحقيق العقاري المستحدث كآلية لمسح الأراضي في التشريع

الجزائري؟

هذه الإشكالية الرئيسية يتفرع عنها عدة تساؤلات أخرى فرعية تطرح عبر مختلف جزئيات الموضوع ومن أهمها:

- ما هي دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري؟
- فيما تتمثل أهداف قانون التحقيق العقاري؟
- ما هو مفهوم إجراء التحقيق العقاري؟
- ما هي خصائص إجراء التحقيق العقاري؟
- ما هي شروط إجراء التحقيق العقاري؟
- ما هي الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري؟
- ما هي الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري؟
- ما هي نوعية وخصوصية النزاعات الناشئة بشأن تطبيق آلية التحقيق العقاري؟

خامساً: المنهج المتبع في الدراسة:

لقد اقتضت طبيعة الموضوع المعالج والإشكالية المطروحة، الاعتماد على المنهج التحليلي من خلال استقراء نصوص القانون رقم 07-02، ومرسومه التنفيذي رقم 08-147 باعتباره المنهج الأمثل لمثل هذه الدراسات، إلى جانب الأسلوب الوصفي، عند عرضنا لمختلف التعاريف والمفاهيم المتصلة بالموضوع.

وحرصاً على سهولة العرض ووضوحه وللإجابة عن الإشكالية الرئيسية للدراسة وما اندرج عنها من تساؤلات فرعية، سلكت في دراسة موضوع التحقيق العقاري كآلية لمسح

الأراضي في التشريع الجزائري، خطة ثنائية تنقسم إلى فصلين، إذ نتناول في الفصل الأول الإطار النظري لإجراء التحقيق العقاري من خلال تقسيمه إلى مبحثين، فالمبحث الأول مخصص لدواعي إصدار قانون التحقيق العقاري وتحديد أهدافه، والمبحث الثاني لمفهوم إجراء التحقيق العقاري، أما الفصل الثاني سنخصصه للإطار التطبيقي لإجراء التحقيق العقاري وقد قسمناه إلى مبحثين، حيث نتناول في المبحث الأول الإطار الإجرائي لعملية التحقيق العقاري، أما المبحث الثاني فسأتناول فيه الإطار المنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري.

الفصل الأول

الإطار النظري لإجراء التحقيق العقاري

لقد أدركت السلطات العمومية صعوبة تحقيق نتائج معتبرة في أعمال المسح العام للأراضي منذ بدايتها، لصعوبة العملية في حد ذاتها ولأسباب أخرى تخص قلة الإمكانيات المادية والبشرية وحدثة التجربة في هذه المرحلة، ومع تبني الجزائر جملة من الإصلاحات السياسية والاقتصادية بعد 1990، حملت ضرورة التحول نحو اقتصاد السوق وتدعيم خيار الاستثمار ولا سيما الاستثمار العقاري، وبات معها من الواجب إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية التي تضمنتها القوانين العقارية السابقة.

بحيث صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، وفق سياسة عقارية جديدة ارتبطت أساسا بإعادة تحديد دور الدولة في العلاقات الاقتصادية والتنظيم العقاري، وضرورة البحث عن أدوات وآليات قانونية من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة وإيجاد حلول موازية لتأخر عملية المسح العام للأراضي آخرها صدور قانون التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك على أنقاض فشل آلية عقد الشهرة الذي نظمه المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983.

تأسيسا على ما سبق بيانه، ولأجل الإحاطة أكثر بالجانب التأصيلي لأداة التحقيق العقاري موضوع الدراسة، فضلنا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، إذ نتناول دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري وتحديد أهدافه في (المبحث الأول)، في حين نخصص (المبحث الثاني) لمفهوم إجراء قانون التحقيق العقاري.

المبحث الأول: دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري و تحديد أهدافه

في إطار تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها، وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 07-02، الذي هو نوع آخر من المسح العقاري، يسمى كذلك **المسح بناءً على الطلب**⁽¹⁾، فخلافاً لمسح الأراضي العام فإن هذا الإجراء الجديد هو اختياري وجزئي، لا يعني إلا الذين يقدمون طلباً بذلك، وعليه يعتبر عملية تمهيدية لمسح الأراضي العام⁽²⁾، وقد وجد هذا الإطار القانوني كرد فعل على الآثار السلبية والمشاكل الناجمة عن تطبيق عقد الشهرة، بهدف وضع حد لها، واستجابة لحملة الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الحكومة الجزائرية في الآونة الأخيرة، لا سيما تمويل المشاريع الاستثمارية عن طريق الرهن العقاري، وتوفير العقار الفلاحي والصناعي للمستثمرين⁽³⁾.

وبناء على ذلك، سوف نحاول إبراز دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري (المطلب الأول)، ثم نتولى تحديد أهداف قانون التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري

إن المسح العام للأراضي باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو هدف استراتيجي، وإن إنجازه الكلي لا يمكن أن يتم في أقرب الآجال نظراً للطبيعة المعقدة للعملية، والإمكانيات المعتبرة التي تتطلبها، إضافة إلى العيوب التي نتجت عن عقد الشهرة، وأنقصت من مصداقيته وأدت إلى فشله، من هذا المنظور أسس القانون 07-02 إجراء التحقيق العقاري، كآلية تضمن تطهير الملكية العقارية الخاصة.

وعليه سوف نتولى من خلال هذا المطلب، التفصيل في الأسباب المفضية إلى استحداث هذا الإجراء بدء بالدور المحدود للموثق (الفرع الأول)، وكثرة المنازعات التي أثارها العمل بعقد الشهرة (الفرع الثاني)، وتأخر عملية المسح العام للأراضي (الفرع الثالث).

(1) - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 16.

(2) - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2010، ص 105 - 106.

(3) - حساين عومرية، التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد ثلاثون، أبريل 2015، (مجلة إلكترونية شهرية) متوفرة على الرابط <https://sites.google.com/site/marocsitta/> تاريخ الإطلاع 2019/03/17 على الساعة 20:30، ص 98-99.

الفرع الأول: الدور المحدود للموثق

تضمن المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إعداد عقد الشهرة الملغى، إجراءات بسيطة وسريعة يقوم بها الموثق في سبيل إعداد عقد الشهرة، وهذا ما تؤكدته المادتين الأولى والثانية من المرسوم رقم 83-352، حيث تتمثل صلاحيات الموثق المختص إقليمياً⁽¹⁾ في تلقي ملف عقد الشهرة مرفوقاً بشاهدين يؤكدان تصريحاته، من دون معاينة الواقعة المادية للحيازة من قبل الموثق، مكتفياً بتصريح شرفي للحائز وشهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية، ليحصل على هذا العقد بعد مرور أربعة أشهر من عملية نشره طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية والصحافة الوطنية والجهوية على نفقة الأطراف المعنية دون تسجيل أي اعتراض من الغير⁽²⁾، وهي نقائص جوهرية شكلت أساس من أسس إلغاءه.

وكذلك ما زاد من تضيق دور الموثق وانقاص لفاعليته هو تأخر رد ممثل أملاك الدولة على الموثق، لإعلامه وإبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بالإجراء بناءً على المادة 3 من المرسوم 83-352، في أجل أربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغه الطلب⁽³⁾، غير أن تقاعس مدراء أملاك الدولة عن واجب إبداء رأيهم بشأن الالتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة، كان سبباً في الاستيلاء على الكثير من الأملاك الوطنية العامة والخاصة منها.⁽⁴⁾

وهو ذات الأمر ينطبق على رئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً لموقع العقار عندما يتقاعس هو الآخر أو يتأخر على إبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المراد إعداد عقد

(1) انطلاقاً من القانون رقم 88-27 المؤرخ في 12/07/1988 والمتضمن مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 18، الصادرة سنة 1988، والملغى بموجب القانون رقم 06-02 الساري المفعول، المؤرخ في 20/02/2006، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة في 08/08/2006، أصبح اختصاص الموثق وطني بعدما كان اختصاص إقليمياً، في ظل الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق (الملغى).

(2) - فتح الله سميحة، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014-2015، ص 3-4.

(3) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 36-37.

(4) - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة "عقد الشهرة - شهادة الحيازة"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 101.

شهرة عليه، إذا ما كان العقار يدخل ضمن أملاك البلدية واحتياطاتها العقارية. الأمر الذي أدى إلى إعداد عقود شهرة في غياب ممثلي البلديات ونتج عنه حالات الاستيلاء على الأملاك العقارية للبلدية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: كثرة المنازعات التي آثراها العمل بعقد الشهرة

نجم عن تطبيق المرسوم رقم 83-352 عدة نزاعات قضائية، تختلف طبيعتها باختلاف موضوع النزاع⁽²⁾، أدت إلى إلغاء عقود الشهرة في كثير من هذه المنازعات، ومن أمثلة القرارات الصادرة عن المحكمة العليا في هذا الصدد نذكر ما يلي:

- **القرار رقم: 180876⁽³⁾**، المؤرخ في 30/09/1998، الذي أكد على حجية عقد الشهرة، وضرورة التفرقة بين الوقائع التي أثبتها الموثق مما جرى تحت سمعه وبصره والتي فيها مساس بأمانة الموثق، وهذه صحتها مطلقة ولا يجوز إنكارها إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير، أما الوقائع التي ينقلها نوي الشأن فيجوز الطعن فيها عن طريق إثبات عكسها دون حاجة إلى الطعن في الورقة ذاتها بطريق التزوير، وبما أن عقد الشهرة حرر بناء على تصريحات الشهود المتعلقة بالحيازة عملاً بالمادة 827 من القانون المدني الجزائري، فإن تقدير هذه الشهادة مما يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع، ولا رقابة عليهم في ذلك من قبل المحكمة العليا، سيما وأن عقد الشهرة ما هو إلا عقد تقريبي يقتصر على مجرد الإثبات.

- **القرار رقم: 185104⁽⁴⁾**، المؤرخ في 23/06/1999، الذي أكد على أن عدم الاعتراض على عقد الشهرة أمام الموثق، لا يمنع من الطعن فيه أمام القضاء، فلا مانع للبلدية من التدخل في النزاع والمطالبة بإبطال عقد الشهرة، كما أن تقدير قيمة ووزن الأدلة من المسائل الموضوعية التي يعود تقديرها إلى قضاة الموضوع.

(1) - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة أولى، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 217.

(2) - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 118.

(3) - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع)، الطبعة الخامسة عشر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 385.

(4) - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 387.

- القرار رقم: 251665⁽¹⁾، المؤرخ في 24/09/2003، والذي أكد بدوره على أنّ عقد الشهرة حتى وإن كان عقداً رسمياً، فهو عقد تصريحي، يُحرر اعتماداً على تصريحات المستفيد منه لا غير، ويمكن دحض ما ورد فيه بالدليل العكسي، على القضاة في هذه الحالة التحقق من الحيابة الأحق بالتفضيل.

- القرار رقم 565212⁽²⁾، المؤرخ في 10/12/2009، الذي أكد أيضاً بأنه يعد قضاء مخالف للقانون، القضاء ببطلان عقد شهرة لاحق لوجود عقد شهرة سابق، منصبين على نفس العقار، مادام إعداد عقد الشهرة متوقف على مدى توفر شروط الملكية عن طريق التّقدم المكسب.

مثل هذه المنازعات وغيرها الكثير، فرضت ضرورة توقيف العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-352، واستبداله بإجراءات التحقيق العقاري، والذي وقّف العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-352، باستثناء الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر القانون رقم 07-02 في الجريدة الرسمية وفقاً للمادة 19 منه، والمادة 24 من مرسومه التنفيذي رقم 08-147.

الفرع الثالث: تأخر عملية المسح العام للأراضي

يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني⁽³⁾، على أساس أنّه الأسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق، وهو ما انتهجته بلادنا بموجب الأمر رقم 75-74 ومرسوميه التنفيذي 62/76 و63/76⁽⁴⁾

(1) - القرار رقم 251665، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 24/09/2003، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، سنة 2003، ص 249 إلى 252.

(2) - سايس جمال، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2014، ص 643.

(3) - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 126.

(4) - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 139.

المعدلين⁽¹⁾، إذ كان بإمكانه فعلا أن يساهم ويقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية وذلك بالتعرف على مجمل الملكيات العمومية والخاصة وعلى ذوي الحقوق، كما كان باستطاعة مسح الأراضي العام كذلك أن يكون وسيلة ذات منفعة أكيدة من أجل التطور الاجتماعي والإقتصادي للبلاد⁽²⁾، ولكن ورغم الجهود التي باشرتها السلطات لتسيير وإنجاح عملية المسح العام للأراضي، أثناء برمجة مسح ما يقارب 12 مليون هكتار وباللجوء إلى إجراءات التمويل العمومية، وعن طريق الاقتراض من البنك العالمي مبلغ 33 مليون دولار سنة 1992، للمرحلة الممتدة من 1990 إلى 2008. فإنه لم يتحقق من هذه الرهانات الشيء الكثير كل ذلك جعل من المسح العام وعلى الرغم من بقائه الوسيلة الوحيدة التي تسمح بالتطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات في مجمل التراب الوطني، مجرد هدف استراتيجي بعيد المدى، وإنجازه النهائي لا يمكن تحقيقه إلا بعد عدة سنوات، قدرتها آخر الإحصائيات بأكثر من 50 سنة نظراً لعدة مشاكل وعراقيل تواجهها هذه العملية على أرض الواقع منها الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية⁽³⁾.

ومن جانب آخر تركز عملية المسح العام للأراضي في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، إذ لا يمكن للخواص طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك، هذا الاحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدو ظاهرة للعيان، ذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية، وكذا مردوديتها وتسييرها، وساهمت في تعطيل تعميم عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني⁽⁴⁾. بالإضافة إلى نقص التأطير في المجال العقاري لدى أعوان المسح، وعدم وجود تحفيزات بالنسبة للقائمين على العملية، بالإضافة إلى انعدام التنسيق بين

(1) - المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134، المؤرخ في 1992/04/07، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 1992/04/08. والمرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 1993/05/23.

(2) - علوي عمار: المرجع السابق، ص 83.

(3) - حساين عومرية، المرجع السابق، ص 99.

(4) - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص 157.

الجهات الفاعلة في المجال العقاري مما شكّل عقبة أمام العمليات المسحية، هذه المشاكل وغيرها جعلت عملية المسح العام للأراضي تسير بآلية بطيئة جدًا، ولا يمكن تحقيقها في أقرب الآجال.⁽¹⁾ الأمر الذي تطلب تعزيزه بنظام قانوني موازي ومكمل له وهو القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري.

المطلب الثاني: أهداف التحقيق العقاري

تقضي المادة الأولى من القانون 07-02 إلى أنه: "يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، هذا الإطار القانوني يرمي بالدرجة الأولى إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية، لكن هناك بالمقابل جملة من الأهداف التي جعلت المشرع يُكرّس هذه الآلية لتطهير الملكية العقارية عن طريق هذه الوسيلة، جاء ذكرها في مشروع القانون رقم 07-02، وهي معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة وتفعيل عملية مسح الأراضي العام (الفرع الأول)، تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 (الفرع الثاني)، والحاجة إلى تمويل المشاريع الاستثمارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة وتفعيل عملية المسح العام للأراضي

إنّ من بين الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها القانون رقم 07-02، معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة وتفعيل عملية مسح الأراضي العام، وهو ما سوف نوضحه على الشكل الآتي:

أولاً: معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة

لقد أدت سرعة وبساطة ووسطية إعداد عقد الشهرة إلى استغلاله من البعض بصورة تعسفية، وإلى تسوية عمليات عقارية غير مشروعة بالاستيلاء على أملاك عقارية عمومية، وأملاك عقارية وقيّة، بل وحتى الحقوق العقارية الميراثية، طالما أن هذا العقد لم يتم تحت رقابة وتدخل ممثلي السلطات العمومية في الميدان، فعقد الشهرة ما هو إلاّ عقد تقيري، وليس له أية حجية إلاّ تلك التي يمنحها له القانون⁽²⁾، فالموثق لا يضيف على تصريحات طالب

(1) - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009، ص 64.

(2) - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة "عقد الشهرة - شهادة الحيازة"، المرجع السابق، ص 33.

عقد الشهرة الرسمية، خاصة وأنه لا يقوم بأي من أعمال التحقيق حول عناصر الحيابة، وإنما يكتفي بتدوين تصريحات ولا يتولى التثبت من تأسيسها، أو عدم تأسيسها (1)، الأمر الذي خلف في الحياة العملية عدة مشاكل ومنازعات معقدة، حتى ذهب البعض إلى حد القول بعدم وجود تأسيس لهذا العقد. (2) لأن نتائجه السلبية طغت على إيجابيته، وفتح الباب للغش ولسلب أموال الغير، وقد برر هؤلاء موقفهم بأن العديد من عقود الشهرة تم إلغاؤها، من قبل الجهات القضائية، ونتيجة لكل هذا فقد اعتبر الفقه والقضاء أن عقد الشهرة ذو قوة إثبات محدودة. (3)

وعليه بعد إدراك المشرع بسلبات عقد الشهرة، دفعته للتفكير في آلية بديلة تكون لها مصداقية وفعالية في تسوية الوضعية العقارية، وتكون في مستوى الأهداف المسطرة، فكان قانون 07-02 هو ثمرة الجهود المبذولة في هذا الإطار. (4)

ثانياً: تفعيل عملية المسح العام للأراضي

إن تقدير النسبة الضئيلة لعمليات المسح العام للأراضي، رغم الجهود المبذولة في الفترة الممتدة 1990-2006، لم تؤد إلى نتائج معتبرة، مما أدى إلى التفكير في حلول أخرى مناسبة وفعالة، تتسیر بالتزامن مع عمليات المسح. (5) وتضمن اختصار الآجال المرسومة لاستكمال عمليات المسح العام للأراضي، كأساس للتطهير الشامل، بحيث أوجبت المادة 5 من القانون 07-02، ضرورة تمثيل العقار في مخطط بياني يعد من قبل مهندس خبير عقاري، يتضمن

(1) - دزيري ابتسام، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011/2012، ص 150.

(2) - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة "عقد الشهرة- شهادة الحيابة"، المرجع السابق، ص 67.

(3) - ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 151.

(4) - صويلح بوجمعة، دراسة في قانون 02/07 مؤرخ في 27 فيفري 2007 يضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة المحاماة، الصادرة عن منظمة المحامين، عدد 06، تيزي وزو، نوفمبر 2007، ص 10-11.

(5) - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001، ص 101.

تحديد المساحة ووضع معالم الحدود، وبيان الحقوق العينية والأعباء المثقلة به، إن وجدت أثناء عمليات التحقيق العقاري⁽¹⁾.

إنّ هذا القانون من شأنه أن يسمح بتوفير في أسرع وقت ممكن سندات ملكية ذات مصداقية، ويكرّس بصفة قانونية وضعيات شرعية، لغرض تشجيع البناء، لا سيما السكن والنشاط الفلاحي، وذلك بدعم القروض الرهنية، وعليه يعتبر هذا الإجراء كعملية تمهيدية لمسح الأراضي العام سوف يؤدي لا محالة لاحقاً باقتصاد معتبر في الوقت، عند سير عمليات المسح التي سوف تتمّ حتماً بأكثر سهولة.⁽²⁾

الفرع الثاني: تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961

لقد حاول المشرع من خلال القانون رقم 07-02، معالجة الشهر الاختياري، المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم 1190/59، المؤرخ في 21/10/1959⁽³⁾، المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية، واعتماد الشهر الشخصي^(*) لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك، فعملية الإصلاح العقاري المتأخرة التي تبنتها السلطات الاستعمارية لم يكتب لها النجاح، بسبب عدم الاستقرار الذي عرفته البلاد بعد اندلاع الحرب التحريرية سنة 1954⁽⁴⁾، ولأنّ الشهر العقاري لم يكن إجبارياً في الفترة الاستعمارية، وكان متروكاً للأطراف وخصوصاً السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/03/1961، تاريخ العمل بنظام الشهر العقاري الجديد⁽⁵⁾، فرغم أنّها عقود رسمية

(1) - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بالقائد، تلمسان، 2015-2016، ص70.

(2) - عزوي حازم، المرجع السابق، ص105-106.

(3) - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص59.

(*) - إنّ نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس طبقاً للعقار ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي، والتي تفيد بأنّ الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية، إذ هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساساً لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه. لمزيد من التفصيل راجع بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص15.

(4) - صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص70.

(5) - عزوي حازم، المرجع السابق، ص107.

و ذات قيمة قانونية إلا أنها فقدت حداثتها⁽¹⁾، ولم تعد تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تكون موضوعها، فالتعيين العيني والقانوني للملكية التي كرستها أصبحت أكثر صعوبة، بسبب الشيوخ وكذلك القسمة المخفية فهي تظهر غير دقيقة حالياً⁽²⁾. فجاء القانون رقم 07-02 من أجل تحيينها وإفراجها في قالب رسمي جديد ومنظم يتوافق مع أحكام نظام الشهر العقاري العيني^(*)، الذي تبناه المشرع بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.⁽³⁾

الفرع الثالث: الاستجابة إلى تمويل المشاريع الاستثمارية

لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية، بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لا سيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تُموّل بصفة آلية، بالجوء إلى القرض الرهني⁽⁴⁾، فالقانون رقم 07-02 جاء لسد الحاجيات المتزايدة والرامية للحصول على مثل هذه السندات التي تسمح لهم بترتيب رهون عقارية لفائدة الهيئات المقرضة، خاصة في ظل تخلي الدولة عن الأداءات التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي، الأمر الذي حتم ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية والاجتماعية، وأدت إلى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة، المتمثلة في الاستثمار والقروض الرهنية الموجهة للسكن، وكذا القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى.⁽⁵⁾ وبالتالي فإن تفعيل تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، يدفع إلى ضرورة بعث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية، المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية

(1) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 133.

(2) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 42.

(*) _ يمكن تعريف نظام الشهر العيني بالاعتماد على كلمة "عيني" المعاكسة لكلمة "شخصي"، ومفادها أنّ هذا النظام يركز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار موضوع التصرف، ويكون ذلك في سجل يُعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يُخصص لكل عقار صفحة في السجل تُعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني. لمزيد من التفصيل راجع فردي كريمة، المرجع السابق، ص 23.

(3) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 33.

(4) - التعليم رقم 003، المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 2.

(5) - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 298.

للأوعية العقارية، الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على حدّ السواء. (1)

فضلاً عن ذلك إن الجزائر تريد الاندماج في المنظمة العالمية للتجارة، وأن اندماجها يترتب عنه ضرورة استقرار المستثمرين الأجانب، عن طريق شراء ملكيات خاصّة، لها سندات مثبتة لاستقرار المعاملات التجارية، وودعاً للاستثمارات الوطنية والأجنبية. (2)

وعليه فآلية التحقيق العقاري يترتب عنها تدعيم الائتمان العقاري*، وبالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية، مما يزيد في الدخل القومي للبلاد. (3)

(1) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 132.

(2) - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص 50.

(*) - إن اعتماد سياسة التطهير العقاري للملكية بعد عمليات التحري والنقضي بدقة عن موقع وحدود ومساحة العقار، وكذا أسماء المتصرفين، أهليتهم القانونية وقيد كل ذلك بالسجل العقاري، أدى إلى سهولة التعرف على المركز القانوني والحقيقي للعقارات، والتحقق من مشروعية الحقوق والأعباء المقيدة. وتجنب المخاطر الناشئة عن تشابه الأسماء، وتوفير الطمأنينة والثقة الناتج عن استقرار الملكيات العقارية، وبالتالي تحفيز المتعاملين العقاريين للإقدام على الاقتراض والرهن العقاري.

(3) - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 36.

المبحث الثاني: مفهوم إجراء التحقيق العقاري

كرّس القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية، تختلف عن آلية عقد الشهرة، الأمر الذي يتطلب البحث في مفهوم هذا الإجراء الجديد وذلك بغية تسليط الضوء عليه من خلال التطرق لتعريفه وتحديد خصائصه (المطلب الأول) ثم دراسة شروط إجراء عملية التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري وبيان خصائصه

سنتعرض في هذا المطلب لتعريف التحقيق العقاري في (الفرع الأول) ولذا نذكر خصائص هذه الآلية المستحدثة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري

في غياب سندات الملكية، ظهرت خدمة التحقيق حول العقارات التي تفتقر لقوة الإثبات، وذلك لمباشرة إجراءات التسوية العقارية، ولهذا كان من الضروري الوقوف على تعريف عام لهذا الإجراء وذلك كما يلي:

أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي

يمكن التفرقة بين تعريف التحقيق العقاري من الناحية اللغوية ومن الناحية الاصطلاحية على النحو التالي:

1/ **التعريف اللغوي:** يشتمل التحقيق العقاري على كلمتين: التحقيق، العقاري.

- **التحقيق (Enquête):** يقصد به الاستقصاء، التّحري⁽¹⁾، ومعنى التحقيق العقاري في ملكية الشيء هو التّحري في أصل الشيء والتأكد من صحته أو عدم صحته.

- **العقاري (Foncière)**⁽²⁾: هو مصطلح مشتق من كلمة عقار، وهو كل شيء ثابت لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه⁽³⁾، مع الإشارة أنّ مصطلح (Foncière) باللغة الفرنسية أشمل

(1) - جبور عبد النور، سهيل إدريس، المنهل (قاموس فرنسي عربي)، الطبعة السابعة، دار الآداب ودار العلم للملايين، بيروت - لبنان، كانون الثاني (يناير) 1983، ص 389.

(2) - جبور عبد النور، سهيل إدريس، المصدر نفسه، ص 452.

(3) - حيث عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

من مصطلح (Immobilier)، على أساس أنّ هذا الأخير يحمل فقط معنى العقارات المبنية في حين الأول يحمل معنى العقارات المبنية وغير المبنية⁽¹⁾.

2/ **التعريف الاصطلاحي**⁽²⁾: التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن معلومات، بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، ويتعلق الأمر بمباشرة بحوث، البحث عما يمكن اكتشافه، المساءلة والاستجواب، الإطلاع والاستعلام، والوقوف على المستندات... الخ. كما يُعرّف التحقيق أيضا على أنه بحث منهجي، يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستنقاة، المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر، يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تُمكن من الفصل في "الشيء". أما التحقيق الإداري فهو عبارة عن إجراءات تجمع الإدارة من خلالها معلومات، وتتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ قرار.

ثانيا: التعريف القانوني

لم يتضمن القانون رقم 07-02 أي تعريف صريح لإجراء التحقيق العقاري، ولكن بالرجوع إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، نجد أنها قد أشارت إلى مضمون الإجراء كما يلي: "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 أيّ مصالح أخرى".

وعليه فهذه المادة توضح الجهات المختصة بإجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري وذلك اعتمادا على بحث منهجي⁽³⁾، يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستنقاة، وإجراء فحوص وتحريات وجمع المعلومات للتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ قرار بإثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، يؤدي في الأخير إلى تسليم سند ملكية

(1) - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 248.

(2) - مطبوعة "تقنيات التحقيق العقاري"، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، سبتمبر 2007، ص 22.

(3) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 125.

عقارية⁽¹⁾ يُعتمد به على الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يُمارس حقه بصفة تامة⁽²⁾.

الفرع الثاني: خصائص إجراء التحقيق العقاري

تدّخل المشرع ضمن ما اعتبر مرحلة انتقالية لنظام الشهر الشخصي بإصدار القانون 07-02⁽³⁾، الذي يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام والترقيم في السّجل العقاري، ويهدف إلى الغاية نفسها، وهي تسليم سند ملكية.

إنّ هذا الإجراء الذي جاد به القانون الجديد يشابه الإجراءات التي تضمنها المرسوم رقم 83-352(الملغى)، أثناء معاينة الحائزين لأملك عقارية بدون سند، لم تشملها عملية المسح بعد على أساس قواعد الحيابة والنّقاد المكسب، إلاّ أنّه ينفرد بالخصوصيات التالية:

أولاً- تضمّن القانون الجديد إجراءات تحقيق عقاري ميدانية، تتمّ من قبل أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائي التابعة لسلك أعوان مفتشي أملاك الدولة، وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي، طبقاً للمادة 9 من القانون رقم 07-02، وهذا من أجل تفادي سلبات الاكتفاء بمجرد تصريح شرفي مدّعم بشهادة شاهدين، كإجراءات إعداد عقد الشهرة⁽⁴⁾.

ثانياً- يعتبر إجراء التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02 استثنائي، يستعمل للاستجابة لوضع لا يتلائم إطلاقاً مع الإجراءات العادية، وخلاف لمسح الأراضي العام الذي يقوم بتغطية آلية وإلزامية لكافة إقليم البلدية، فهذا الإجراء يُفتح لكل من يتقدم بطلب، إذن هو عملية اختيارية⁽⁵⁾.

ثالثاً- هو عبارة عن مسح أراضي مسبق، يساهم في إنجاز مسح الأراضي العام، ويمكن وصفه أيضاً بمسح للأراضي بناءً على طلب.

(1) - أنظر المادة الأولى (01) من القانون 07-02.

(2) - محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2012، ص126.

(3) - شربالي موزان، بن سديرة جلول، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الثالث، تيسميسيلت، الجزائر، جوان 2017، ص90.

(4) - صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص68.

(5) - ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص178.

رابعاً- يضمن القانون الجديد معاينة حيازة العقارات التي ليس لها سندات ملكية أو التي حررت سندات ملكيتها قبل تاريخ أول مارس 1961، فقدت كل طابع حيني لها منذ أكثر من 50 عامًا. (1)

خامساً- يمكن أن يطلب فتح التحقيق العقاري لفائدة الدولة والولاية والبلدية ومؤسسة الأوقاف. (2)

سادساً- يتم إعداد وتسليم سند الملكية من قبل المحافظ العقاري المختص إقليمياً وبمعرفة مدير الحفظ العقاري الولائي.

سابعاً- آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات، الأمر الذي يُسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب، فينال القروض التي يحتاج إليها، في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه، ويترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري.

ثامناً- منازعات التحقيق العقاري يختص في النظر فيها القضاء العادي والقضاء الإداري وهو ما سنبرزه في الفصل الثاني من المذكرة.

المطلب الثاني: شروط إجراء التحقيق العقاري

يشترط المشرع للاستفادة من إجراء التحقيق العقاري الإداري مجموعة من الشروط لأجل الحصول على سند ملكية للعقار موضوع التحقيق، منها ما يخص العقار محل المعاينة (فرع أول) ومنها ما يتعلق بالحيازة (فرع ثاني).

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري

تقضي المادة 02 و 03 من القانون رقم 07-02، على أن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له (3)، وهو ما سوف نبينه على النحو التالي:

أولاً: عدم خضوع العقار لعملية المسح العام للأراضي

إنّ مسح الأراضي يحدد ويعرّف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري حسب نص المادة 2 من الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، ولأنّ نظام المسح العقاري المتبنى منذ سنة 1975، يسير بوتيرة بطيئة، الأمر الذي قد يطول كثيراً

(1) - مطبوعة "تقنيات التحقيق العقاري"، المصدر السابق، ص 24.

(2) - نفس المصدر والصفحة.

(3) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 134.

على الشخص الذي يحوز عقارًا ما حيازة قانونية في منطقة لم تشملها بعد العمليات المسحية ودون أن يملك سند ملكية ويريد الحصول على دفتر عقاري، وطبعًا لا يمكنه ذلك إلا إذا تم مسح هذا العقار⁽¹⁾، وطبقًا للمادة 2 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 فإن إجراء التحقيق العقاري الذي يعد مسحًا اختياريًا بديهيًا أن ينصب على الأوعية العقارية التي لم تخضع للمسح العام للأراضي.

ثانياً: أن يكون العقار بلا سند ملكية أو حرر بشأنه سند ملكية قبل 01 مارس 1961

يُطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية حسب نص المادة 2 فقرة ثانية من القانون رقم 07-02 على اعتبار أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة، وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفق لنظام الشهر الشخصي القديم⁽²⁾، حيث كانت الوضعية العقارية تتميز بوجود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية أصحاب الحقوق، وغامضة في ما يخص تعيين العقارات، وعلى اعتبار أن الإشهار لدى محافظات الرهون آنذاك لم تكن إجبارية، الأمر الذي صعب مهمة التأكد من نقل الحقوق التي كانت تتم بعمليات عقارية خفية، أضف إلى ذلك أنه حتى في ظل وجود سندات ملكية سليمة معدة في الشكل الرسمي ومشهرة، فإن الورثة المتتالين انسجموا في وضعيات الشيوخ (حالات سلبية في التملك)، أو قاموا بقسمات دون تجسيدها من الناحية القانونية⁽³⁾ (التقسيمات المادية)، ويعود سبب اختيار هذا التاريخ بالضبط إلى محاولة المشرع الجزائري معالجة نظام الشهر العقاري الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية وما خلفه المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21، المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، حيث تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعدم دقة عقود الملكية، ولا تعكس هوية الأطراف

(1) - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 17.

(2) - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 211-212.

(3) - عزوي حازم، المرجع السابق، ص 105.

المالكين، وكل المتعاملين والتعيين الدقيق للعقارات، ومخططات المسح الجزئي غير واضحة والوثائق التي سلمت للمالكين.⁽¹⁾

ثالثاً: أن يكون العقار تابع للأملك العقارية الخاصة

سند الملكية الذي يُسلم بناءً على قانون التحقيق العقاري مجاله فقط أراضي الملكية الخاصة، سواء كانت فردية أو جماعية (ملكية على الشيوع أو ملكية مشتركة)⁽²⁾، وهذا ما يُستنتج من سياق المادة الثالثة من القانون رقم 07-02 التي تضمنت ما يلي: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش والأملك الوقفية." وعليه فالمادة استبعدت بصراحة تطبيق هذا الإجراء على الأملك الوطنية سواء كانت خاصة أو عامة كونها غير قابلة للتملك بالتقادم⁽³⁾، التابعة للدولة أو مجموعتها الإقليمية (الولاية، البلدية).

وبالرجوع إلى نص المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، نجد أنها قد أعطت تقسيم ثلاثي للأملك العقارية وهي:

- الأملك الوطنية.
- أملك الخواص أو الأملك الخاصة.
- الأملك الوقفية.

فالعقارات التابعة للملكية الخاصة وحدها هي المعنية بالقانون رقم 07-02، وسنوضح العقارات المُستبعدة كما يلي:

* استبعاد الأملك العقارية الوطنية: رغم أن الأملك العقارية الوطنية قد خصّها المشرع بحماية قانونية خاصة لا نظير لها بالنسبة لأملك الأفراد، فهي محمية بمبدأ عدم التصرف فيها وعدم جواز تملكها بالتقادم المكسب⁽⁴⁾، إلا أن إعداد عقد الشهرة بطريقة غير قانونية ونقص

(1) - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 299.

(2) - Aloui Amar, *Propriété et régime foncier en Algérie (Foncier)*, 6^{ème} édition, Editions Houma, Alger, 2011, p118.

(3) - رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، مجلد 08، العدد التاسع، بسكرة، ماي 2013، ص 106.

(4) - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 94.

التحرّي والتحقيق أثناء عمليات مسح الأراضي، وعدم تدخل أعوان أملاك الدولة، أدى إلى استنزاف الكثير من العقارات التابعة للأملاك الوطنية، لأجل هذا جاء نص المادة الثالثة المذكورة أعلاه واضحا في استبعاد هذه الأملاك من نطاق تطبيقه، ولكن الغموض يسود العبارة التالية: "بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش(*)". فبالرغم من أن المشرع قد ألحق هذه الأراضي صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من القانون 95-26⁽¹⁾، المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري⁽²⁾.

إلا أنّ تأكيد المشرع على إضافتها في المادة الثالثة من القانون رقم 07-02، لا يعني سوى استبعاد الإشكالات القانونية التي يطرحها هذا النوع من الأراضي، والتي يصعب حلها في الكثير من المناطق في الوطن.

* استبعاد الأملاك العقارية الوقفية: هذه الأملاك تخضع للقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1999، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، آخر تعديل بموجب القانون رقم 02-10، المؤرخ في 14-12-2002⁽³⁾، فالأملاك الوقفية هي الأملاك المحبوسة عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير⁽⁴⁾، فهذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يُسلم في إطار قانون التحقيق العقاري⁽⁵⁾. والأملاك الوقفية تخضع فقط لعملية الجرد العام وتم إحداث سجل عقاري خاص بهذه الأملاك لدى مصالح أملاك الدولة تسجل فيه العقارات الوقفية⁽⁶⁾.

(*) - أراضي العرش: عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم، وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهبية في الجزائر، ارجع إلى حاجي نعيمة ، المرجع السابق، ص 157.

(1) - الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد: 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

(2) - حيث أصبحت المادة 85 من قانون التوجيه العقاري تنص على أنه: "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية[...]".

(3) - القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة سنة 1991، المعدل والمتمم، آخر تعديل بموجب القانون رقم 02-10، المؤرخ في 14-12-2002، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة سنة 2002.

(4) - المادة 3 من القانون 91-10.

(5) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 137.

(6) - بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 48.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري

قد يكون الشخص مالكا للعقار بموجب وثائق وسندات قانونية، تجسد وترسخ ملكيته على هذه الممتلكات طبقا لما يقتضيه القانون، كما قد يكون الشخص يتمتع بسلطة فعلية على هذه الممتلكات، دون يكون ما مالكا لها بموجب سندات أو وثائق قانونية، بل مجرد حائز للممتلكات، إن هذه العلاقات هي التي تمكن الأشخاص من ممارسة حقهم في الملكية (1). من هذا المنطلق تنص المادة 4 الفقرة الأولى من القانون رقم 07-02 على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية."

وفي نفس السياق نصت المادة 14 من نفس القانون على أنه: "إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريرات 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 بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري."

ولم يأت القانون رقم 07-02 بأي شيء جديد فيما يتعلق بمفهوم الحيازة والتقدم المكسب، حيث يظل القانون المدني هو المرجع القانوني في تحديد مفهوم الحيازة وشروطها وآثارها. (2) فقط أنه جاء على نحو يجعلها تتم بصورة إدارية وإذا ما وقعت المنازعة بشأن مسألة الحيازة فتطرح على القضاء للفصل فيها (3). وسوف نتطرق إلى بيان الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري على النحو التالي:

أولاً: ضرورة مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية

تقوم الحيازة على عنصرين أساسيين ولا يمكن اعتبار أنّ الشخص المدعي بوضع يده على عقار بأنه حائز له فعلاً بالمفهوم الذي قرره المشرع في أحكام القانون المدني إن لم

(1) -Pierre -Joseph Proudhon ,Qu'est ce que la propriété ?ou recherche sur le principe du droit et du gouvernement ,premier mémoire,Garnier,flammarion,Paris,1966,p86-87.

(2) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 138.

(3) - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 60.

يجتمع بيده هذان العنصران يمارسهما معا⁽¹⁾ وهما:

***العنصر المادي:** يقال أنه لا يوجد ما هو أبسط في الظاهر من الملكية⁽²⁾، بالتالي فالعنصر المادي في الحيابة يقوم على رابطة فعلية تربط الحائز بالعقار محل الحيابة، وأن تكون هذه الرابطة قاطعة الدلالة على أن للحائز سلطة حقيقية وفعلية تجيز له الاستعمال والاستغلال وكذا الانتفاع بهذا العقار، على أن يكون هذا الانتفاع بطريقة هادئة، وعلنية ومستمرة، خالية من عيب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الاستمرار.⁽³⁾

***العنصر المعنوي:** ومفاد هذا العنصر، أن تكون أعمال الحائز أعمالاً قسدية، وهذا لا يُخرجها عن أن تكون أعمال مادية محضة، وهي أعمال اختيارية قصد بها صاحبها أن تُحدث آثارها القانونية⁽⁴⁾، ويُشترط في العنصر المعنوي أن يستعمله الحائز بنفسه ولا يجوز فيه الوساطة، ذلك أن القصد أمر شخصي لا يُتصور توافره في غير الحائز باستثناء غير المميز، فقد أجاز له القانون الحيابة بواسطة نائبه، وهذا ما نصت عليه المادة 809 من القانون المدني الجزائري.⁽⁵⁾

ثانياً: ضرورة استكمال مدة الحيابة القانونية

إن توافر شروط الحيابة القانونية على النحو السابق بيانه لا يكفي لكسب الحق بالتقادم، إذ يُشترط في اكتساب ملكية العقار محل إجراء التحقيق بالتقادم المكسب، أيًا كان نوع التقادم وجوب استغراق هذه الحيابة دون انقطاع المدة التي حددها القانون، والتي تختلف بحسب نوع التقادم⁽⁶⁾، وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن التقادم ينقسم إلى ثلاثة أنواع وهي:

(1) - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص36.

(2) - Pierre Joseph Proudhon , **Qu'est ce que la propriété ?**, Op.cit ,p58-59.

(3) - المزوار قدور، "مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 1، سيدي بلعباس، 1019، ص87.

(4) - قدري عبد الفتاح الشهاوي، **الحيابة كسب من أسباب كسب الملكية** (في التشريع المصري المقارن)، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2003، ص14.

(5) - تنص المادة 809 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز لغير المميز أن يكسب الحيابة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية".

(6) - نيل إبراهيم سعد، **الحقوق العينية الأصلية**، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت- لبنان، 2010، ص518.

- التقادم المكسب الطويل: المنصوص عليه في المادة 827 من القانون المدني الجزائري، ويُشترط فيه توافر عنصرَي الحيَازة (المادي والمعنوي)، بالإضافة إلى استمراره بدون انقطاع لمدة 15 سنة كاملة، وهو يرد على حيَازة الحقوق العينية وحدها، وعلى رأسها حق الملكية، وذلك سواء وقعت الحيَازة على عقار أو منقول.

- التقادم القصير: المنصوص عليه في المادة 828 من القانون المدني الجزائري، ويُشترط في هذا التقادم كذلك توافر عنصرَي الحيَازة السابق ذكرهما، وأن تقترن الحيَازة بحسن النية، وأن تكون الحيَازة مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح يدعم به حسن نيته، وأن تستمر بدون انقطاع لمدة 10 سنوات.

- تقادم الحقوق الميراثية: المنصوص عليها في المادة 829 من القانون المدني الجزائري، حيث إذا كان العقار محل الحيَازة من العقارات التي تدخل في التركة أي في حقوق إرثية، فإن مدة التقادم المكسب هي 33 سنة، وهنا المشرع سار خلافاً لما هو متفق عليه في التشريع المقارن، سيما القانون المصري، باعتبار أن التقادم الخاص بالحقوق الميراثية هو مسقط لا مكسب، فالإرث هو عبارة عن مجموع لا يتصور أن يقع عليه التقادم المكسب، وإن كان من المعقول تصور أنه ينقضي بالتقادم المسقط. (1)

(1) - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009، ص 23.

خلاصة الفصل الأول:

تناولنا في هذا الفصل كل ما يتعلق بالجانب المفاهيمي لإجراء التحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بداية بإبراز الأسباب أو الدواعي التي جعلت المشرع الجزائري يوجد هذه الآلية للتطهير العقاري، التي تمثلت أساساً في الدور المحدود للموثق، وكثرة المنازعات التي أثارها العمل بعقد الشهرة، بالإضافة إلى تأخر عملية المسح العام للأراضي، ووضّحنا الأهداف المسطرة له، حيث جاء إجراء التحقيق العقاري من أجل معالجة سلبات العمل بعقد الشهرة وتفعيل عملية المسح العام للأراضي. بالإضافة إلى تحديث سندات الملكية المحررة قبل 1 مارس 1961، وكذلك الحاجة إلى تمويل المشاريع الاستثمارية التي تتطلب أوعية عقارية قانونية. وقد قمنا كذلك في هذا الفصل بالوقوف على مفهوم هذا الإجراء من خلال تقديم تعريف عام له، واستخلاص خصائصه التي ميّزته عن باقي الآليات التي اعتمدها المشرع في تسوية الوضعية العقارية في الجزائر، وبيننا الشروط التي استوجبها المشرع لأجل إجراء التحقيق العقاري حيث استلزم جملة الشروط منها ما هو متعلق بالعقار محل التحقيق العقاري، ومنها ما هو خاص بحياسة العقار محل التحقيق العقاري.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لإجراء التحقيق العقاري

بعد الإحاطة بالإطار النظري لإجراء التحقيق العقاري، وإبراز دواعي إصداره وتحديد أهدافه المسطرة له ، وكذا الإمام بمفهوم هذا الإجراء وعرض خصائصه وشروط إجرائه ، كان لزاما علينا لمعرفة الإطار التطبيقي لآلية التطهير العقاري المستحدثة، استقراء ما جاءت به نصوص القانون رقم 07-02، ومرسومه التنفيذي رقم 08-147، من تنظيم لهذا الإجراء، الذي يعد مسألة جوازية بمقتضاه يجوز لكل حائز بدون سند أن يبادر بطلب تحقيق عقاري يوجّه إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي، يتضمن المعاينة القانونية والمادية بحسب الحالة، الأملاك العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها، وموضعها ووضع معالم للحدود لها، علماً أنّ هذه العملية تتم تحت رقابة وإشراف ومسؤولية مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يتعين عليه السهر على توفير الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية، إلى أن تنتهي بتسليم سندات الملكية.

ولتوضيح الصورة أكثر حول كيفية سير العملية من الناحية العملية، ارتأينا تقسيم هذا الفصل الموسوم بالإطار التطبيقي لإجراء التحقيق العقاري إلى مبحثين إذ نتناول الإطار الإجرائي لعملية التحقيق العقاري في (المبحث الأول)، ثم نتناول الإطار المنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الإطار الإجرائي لعملية التحقيق العقاري

بالإطلاع على نصوص القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ومرسومه التنفيذي الذي يبين كيفية تطبيقه، يتبين لنا أن المشرع استوجب مجموعة من الإجراءات، منها التي يقوم بها صاحب الطلب ومنها التي تختص بها مديرية الحفظ العقاري، كونها الجهة المكلفة بهذا الإجراء، وتتم عملية التحقيق العقاري بمرحلتين أساسيتين هما الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري (المطلب الأول) والإجراءات النهائية للتحقيق العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري

تتوقف عملية تسليم سندات الملكية وفق أحكام هذا القانون على إجراءات التحقيق العقاري، بطلب من أي شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر يحوز سند ملكية، يعود تاريخه إلى ما قبل أول مارس 1961، حسب المادة الرابعة من القانون رقم 07-02، كما يمكن للدولة عن طريق هيئاتها، أن تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار انجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذا البرنامج⁽¹⁾. ويتولى مهمة القيام بإجراءات التحقيق العقاري شخص يعينه مسؤول الحفظ العقاري المختص إقليمياً، ويسمى المحقق العقاري. كما نصت على ذلك المادة 9 من القانون رقم 07-02، الذي ينتقل إلى مكان العقار من أجل تلقي تصريحات المعني، والتحقق من ظروف حيازته، حيث يقوم بكل التحريات والتحقق لإثبات ملكية صاحب الطلب، وبعد الانتهاء من عملية التحقيق يقوم بتحرير محضر بذلك يدون فيه نتائج التحقيق التي توصل إليها⁽²⁾.

وعليه بناء على ما تقدم ذكره سوف نعالج الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري من خلال تقديم طلب فتح تحقيق عقاري (الفرع الأول)، ثم مباشرة عملية التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

(1) - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012، ص 81.

(2) - ثابتي وليد، المرجع السابق، ص 130.

الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

تنص المادة 06 من القانون رقم 07-02 على أنه: "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."

نستنبط من منطوق هذه المادة أن القانون رقم 07-02 ميّز بين إجراءين للشروع في عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁽¹⁾، فيمكن أن يكون تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، أو أن يكون تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية. وهو ما سوف نوضحه تباعا فيما يأتي:

أولاً: تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية

يحق لكل حائز لعقار معدوم السند، أو حرّر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس 1961، أن يباشر في طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، يُرفع طلب إجراء التحقيق العقاري من طرف الشخص الحائز أو مجموعة من الأشخاص الحائزين (شركاء على الشيوع) إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع، ورقمه التسلسلي في السجل المخصص لذلك⁽²⁾، كما يقوم موازاة مع ذلك بفتح سجل خاص بالشكاوى مرقم ومختوم أيضاً من طرفه، لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تُثار خلال عملية التحقيق العقاري⁽³⁾، علماً أن طلب فتح التحقيق العقاري يُحرر في استمارة نموذجية حدّدت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 محتوي الطلب الكتابي والوثائق المرفقة به.

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب (حائز، مالك فردي أو في الشيوع)، يتحقق إذاً من أنّ صاحب

(1) - شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بالقائد، تلمسان، 2016/2015، ص 75.

(2) - مرامرية حمة، "دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية"، مداخلة لمقابلة بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 7.

(3) - حجابي محمد، "إجراءات تأسيس السجل العقاري في إطار التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية"، مداخلة لمقابلة بمناسبة الملتقى الدولي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، جامعة البليدة 2، المنعقد يومي 02-03 جوان 2014، بجامعة البليدة 2، ص 6.

الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطاً. يتأكد أيضاً من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح. كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية⁽¹⁾.

وحسب المادة 7 من نفس المرسوم يُصدر مدير الحفظ العقاري في حالة قبول الطلب بعد دراسته وتفحصه، مقرر التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من استلام الطلب، وفي حالة عدم قبوله الطلب يبلغ المعني بهذا الرفض.

يُبلغ مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس البلدي المختص محلياً، الذي عليه أن يقوم بإعلام الجمهور بفتح التحقيق عن طريق تعليق مقرر فتح التحقيق في الأماكن العامة لمدة خمسة عشر يوماً، قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان وذلك بناء على المادة 8 من المرسوم رقم 08-147. وذلك لضمان إشهار واسع له وإضفاء الحجية على التحقيق العقاري، وبغية تنبيه كل من يهمله الأمر بهذه العملية، وتاريخ انطلاقها، سواء للتعاون مع المحقق أو لحماية حقه، كما يقوم أيضاً رئيس المجلس البلدي بتحرير محضر التعليق ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري مع الإشعار باستلام مقرر فتح التحقيق⁽²⁾.

وفي نفس الإطار يتم تعيين محقق عقاري من طرف مدير الحفظ العقاري بمقتضى مقرر، ويجب أن يكون المحقق من أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، هذا وقد أجاز المشرع للوزير المكلف بالمالية تعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة⁽³⁾، للقيام بعملية التحقيق وذلك بغرض تجنب النقص في الإمكانيات البشرية التي قد تواجه مصالح الحفظ العقاري عند انطلاق العملية، المتوقع أن يكون اللجوء إليها من قبل الأفراد بشكل كبير⁽⁴⁾.

ثانياً: تحقيق عقاري ملتصق بصفة جماعية

حسب المادة 6 الفقرة الثانية من القانون رقم 07-02، يُفتح التحقيق بصفة جماعية في إطار إنجاز المشاريع التنموية، وبرامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية من طرف

(1) - التعلية رقم 003، المصدر السابق، ص 4-5.

(2) - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 67.

(3) - أنظر المادة 9 من القانون 02/07.

(4) - عشي علاء الدين، "ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري دراسة تحليلية للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، مجلة إدارة، العدد 34، مركز التوثيق والبحوث، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، 2007، ص 54.

الدولة عن طريق هيئاتها (الولاية، البلدية)، فيتخذ الوالي قرارًا بمبادرة منه، أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية ووفقًا لأحكام المادة 7 من القانون رقم 07-02⁽¹⁾.

وطبقًا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، فإن قرار الوالي المتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، ينبغي أن يكون محل نشر واسع، عن طريق لصقه لمدة شهر في مقر مديرية الحفظ العقاري، وترسل نسخ منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وإلى المدير الولائي المكلف بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقها، وتهدف هذه الإجراءات إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعيّة العقارات بالمناطق المعنية، وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽²⁾. وعليه فخلافاً لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت⁽³⁾، فإن الدولة تُبادر من خلال التحقيق العقاري الجماعي لمعاينة الملكية على أساس التّقديم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 وما يليها من القانون المدني الجزائري، وتُحل الدولة محل إرادة الأفراد، وتُفرض عليهم إجراءات مُقررة لصالحهم مع أنّ الأحكام المتعلقة بالتّقديم المكسب ليست من النظام العام⁽⁴⁾.

وعلى الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي شملها قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري، مهلة 15 يوماً على الأقل لإيداع الملف الذي يحتوي على نفس الوثائق المطلوبة في التحقيق العقاري الفردي⁽⁵⁾.

(1) - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 82.

(2) - بيوت نذير، "معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007"، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي الخاص بالعرفة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزء الثالث، 2009، ص 25.

(3) - عبد الغني حسونة، لبنى دنش، "إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية"، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، أبريل 2009، ص 308.

(4) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 150.

(5) - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 08-147.

كما يُفتح سجل لقيّد طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية، لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذي تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، وما يُميّز هذا الإجراء أنّه أداة للتهيئة العقارية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: مباشرة عملية التحقيق العقاري

بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرّر تعيينه، يبدأ بالتحقيق مع السّهر على تطبيق جميع القوانين والتنظيمات ذات الصلة⁽²⁾، سواء تعلق الأمر بطلب فتح تحقيق عقاري ملتزم بصفة فردية أو بصفة جماعية، وفور تعيينه وقبل أن ينتقل إلى عين المكان، يبدأ المحقق العقاري بأعمال تحضيرية، قصد التحكم فيما بعد بالوضع في الميدان⁽³⁾، وأخيراً تحرير محاضر التحقيق، وهي الأعمال التي سوف نبرزها كما يلي:

أولاً: الأعمال التحضيرية

قبل أن ينتقل المحقق العقاري إلى عين المكان، يبدأ أولاً بأعمال تحضيرية، تتمثل في جمع كل الوثائق المرسومة والمكتوبة، التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق والإطلاع عليها.⁽⁴⁾ لا سيما على الوثائق التالية التي يضعها مديره في متناوله⁽⁵⁾:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدّان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁽⁶⁾.
- مخطط أقسام البلدية الذي يُجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع.

(1) - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 322.

(2) - حساين عومرية، المرجع السابق، ص 103.

(3) - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 70.

(4) - بن ويس أحمد، القيد في السجل العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014/2013، ص 56-57.

(5) - التعليم رقم 003، المصدر السابق، ص 7.

(6) - القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 ديسمبر 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية عدد 06، الصادرة في 07 ديسمبر 1984.

- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- مخططات المجموعة الغابية.
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعيّة المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحيّة أو البلديّة.
- مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني، للثورة الزراعيّة، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة "عرش".
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987⁽¹⁾.

بالإضافة إلى تحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء، والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة.⁽²⁾

ثانيا: التنقل إلى الميدان

بعد الانتهاء من الأعمال التحضيرية، ينتقل المحقق إلى موقع العقار في التاريخ المحدد بمقرر فتح التحقيق العقاري أو مقرر تعيين المحقق العقاري، تطبيقا لنص المادة

(1) - القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة سنة 1987.

(2) - حجارى محمد، المرجع السابق، ص 7.

11 من المرسوم رقم 08-147⁽¹⁾، ولدى وصوله إلى عين المكان يُقدم نفسه، ويشرح المهمة التي كُلف بأدائها، ويتأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق وصفاتهم، ويسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، الجيران، أصحاب الحقوق العينية)، ثم يقوم بالتعرف على العقار، ويقارنه بالمخطط المرفق بالطلب ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين، يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود، وأنه لا يوجد أي تعدد على العقارات المجاورة. ويدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض⁽²⁾، كما يهتم المحقق العقاري بكل المؤشرات المتعلقة بوقائع الحياة، ومن ثم كان واجبا عليه أن يكون مطلعاً على النصوص القانونية المنظمة لأحكام الحياة، مستخلصاً الوقائع من أقوال الأشخاص الذين يحضرون التحقيق كإجراء جزئي، لأن التحقيق يمتد إلى التحري على مستوى المحافظة العقارية، حيث يستقي المحقق العقاري المعلومات حول صاحب الطلب للتأكد من خلال المعلومات المقيّدة سابقاً في السجل العقاري، من سلسلة انتقال الملكية، كما يمتد التحقيق أيضاً على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، من خلال تأكد المحقق من أن العقار موضوع التحقيق غير تابع لأملاك الدولة أو البلدية، بطلب المعلومات الضرورية من هذه المصالح⁽³⁾.

أما في حالة العقود العرفية المعدة قبل الفاتح من مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية، كما سبق الإشارة إليه، فنظام الشهر العقاري الاختياري آنذاك نتج عنه سندات ملكية غامضة وغير مشهورة، تتضمن عقارات شائعة انتقلت عبر سلسلة طويلة من

(1) - تنص المادة 11 من المرسوم 08-147 على ما يلي: "يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني . يجرّد بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند، ويسجل وقائع الحياة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني أو المعاينة 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، يجرّد ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها".

(2) - التعلّيم رقم 003، المصدر السابق، ص 8.

(3) - حجري محمد، المرجع السابق، ص 8.

الورثة أو الملاك، مع وضعيات معقدة وصعبة التسوية⁽¹⁾، دون تكريسها من الناحية القانونية، نتج عنها عدة حالات مختلفة نذكر من بينها⁽²⁾:

1- عقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح، ولكن لا شيء يشير إلى أنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق، في هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

2- في حالة تقديم صاحب الطلب لسند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق، في هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب، كما يتحقق أيضاً من الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع.

وفي كل هذه الحالات على المحقق العقاري دائماً الرجوع للبحث والتحري في السجل العقاري في المحافظة العقارية، للتأكد من أن الأمر لا يتعلق بمحاولة التهرب من التشريع الجبائي⁽³⁾.

ثالثاً: تحرير محاضر التحقيق العقاري

بعد المعاينة الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري في موقع العقار، يتعين عليه تدوين كل التصريحات التي يتلقاها من المعني بالتحقيق العقاري، والملاك والحائزين المجاورين والشهود وكل من له مصلحة، في محضر معد لهذا الغرض يسمى المحضر المؤقت، في أجل أقصاه 15 يوماً ابتداء من تاريخ الانتقال الأول للأماكن⁽⁴⁾.

وتلصق نسخة من المحضر المؤقت في مقر البلدية لنشرها وإعلام الجمهور خلال مدة ثمانية أيام على الأكثر، ابتداء من تاريخ تحريره، وبعد مرور ثمانية أيام من تاريخ اللصق في مقر البلدية، تبدأ المدة المفتوحة لتقديم الاحتجاجات والاعتراضات والمحددة بثلاثين يوماً، وبعد انتهاء أجل ثلاثين، نكون في هذا الخصوص بين حالتين، حالة وجود اعتراضات وهي الحالة

(1) - مقدم أحمد، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014، ص 80.

(2) - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 77.

(3) - التعلية رقم 003، المصدر السابق، ص 10.

(4) - أنظر المادة 12 من المرسوم 147-08.

التي سوف نُفصل فيها في المبحث الثاني من هذا الفصل، وحالة عدم وجود اعتراضات، في هذه الحالة يعد المحقق محضراً نهائياً⁽¹⁾ للتحقيق، يدون فيه نتائج التحقيق العقاري المذكورة في المحضر المؤقت، يضيف إليه غياب الاعتراضات أو رفضها ورأى كل المصالح المعنية⁽²⁾، ويشرح بالتالي في وضع معالم حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب وبحضوره وحضور المحقق العقاري، ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية^(*)، ثم يسلمه للمحقق العقاري، تطبيقاً لنص المادة 13 من المرسوم رقم 08-147.

وكمرحلة لاحقة يقوم المحقق العقاري بتسليم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به، وكذا المحضرين المؤقت والنهائي للتحقيق إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يتخذ على أساسه مقرر الترقيم، الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية⁽³⁾.

المطلب الثاني: الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري

بعد إعداد المحضر النهائي للتحقيق الذي يُعتبر حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية⁽⁴⁾. وفي حالة عدم وجود احتجاج أو اعتراض، تبدأ نتائج عملية التحقيق، بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري المختص إقليمياً، كل في حدود اختصاصاته للقيام بعمليات الترقيم العقاري والشهر وإعداد وتسليم السند الذي يخضع لإجراءات الشهر وجوباً، باعتباره سند من سندات إثبات الملكية العقارية، وهو أساس الترقيم الأول للسجل العقاري⁽⁵⁾ للحقوق المعترف بها وتسليم سند الملكية في حالة التحقيق الإيجابي، وإذا لم

(1) - أنظر المادة 13 من المرسوم 08-147.

(2) - مقدم أحمد، المرجع السابق، ص 81.

(*) - الوحدة العقارية: هو رقم مؤقت يحدد حسب عدد الوحدات العقارية، تم ترقيمها وتسليم سند الملكية الخاص بها في إطار القانون رقم 02/07 وهذا الرقم سوف يتغير بمسح الوحدة العقارية في ظل الأمر رقم 74/75.

وحدة عقارية (توجد في الواقع) = بطاقة عقارية (لدى المحافظة العقارية) = دفتر عقاري (في حيازة المالك).

(3) - حجاري محمد، المرجع السابق، 9.

(4) - مطبوعة "تقنيات التحقيق العقاري"، المصدر السابق، ص 40.

(5) قادري نادية، "مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 02/07"، مجلة المفكر، العدد السادس عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ديسمبر 2017، ص 645.

تُفض نتائج التحقيق إلى الاعتراف بأي حق، يُصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مُقرر رفض الترقيم، وهي حالة التحقيق السلبي غير المجدي.

بناء على ذلك من المفيد التطرق إلى الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري، المتمثلة في إصدار مقرر الترقيم العقاري أو مقرر رفض الترقيم العقاري (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك إلى إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم العقاري أو مقرر رفض الترقيم العقاري

يترتب عن الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري تكريس النتائج المتوصل إليها⁽¹⁾، والتي تأخذ إحدى الصورتين اللتين سوف نوضحهما على الشكل التالي:

أولاً: إصدار مقرر الترقيم العقاري

تنص المادة 14 من القانون رقم 07-02 على أنه: "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، طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقّيته على العقار محل التحقيق العقاري".

وتنص المادة 15 من ذات القانون على أنه: "في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يُصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ".

نستنتج من المادتين المذكورتين أعلاه أنّ المدير الولائي للحفظ العقاري يختص بإصدار مقرر الاعتراف بحق الملكية، وهذا بعد إطلاعه على نتائج المحضر النهائي، ودراسته للملف المُقدّم له من طرف المحقق العقاري، حيث يُراقب شكل الملف ويتأكد من تطبيق النصوص التنظيمية في العملية برمتها منذ إيداع الطلب إلى حين تسليم الملف، ويمكن أن يطلب معلومة تكميلية قبل أن يفصل في الأمر.⁽²⁾

(1) - التعلّية رقم 003، المصدر السابق، ص 11-12.

(2) - مطبوعة "تقنيات التحقيق العقاري"، المصدر السابق، ص 42.

فإذا كانت هذه الدراسة قد أفضت إلى الاعتراف بحق الملتمس في الملكية عن طريق التّقدم المكسّب، طبقاً للقانون المدني، يُصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر ترقيم عقاري باسم الملتمس ويُرسله إلى المحافظ العقاري المختص محلياً لتنفيذه.⁽¹⁾

للإشارة فإن مقرر الترقيم يحدد بصفة نهائية حق الملكية، وهو يتضمّن هويّة المالك أو المالكين على الشيوخ، وتعيين العقار طبقاً للكشف الوصفي (التعيين الدقيق)، الذي يشير إلى معالم الحدود.⁽²⁾

ثانياً: إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري

بمفهوم المخالفة لنص المادة 14 المذكورة أعلاه، فإنه إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدّمة والتّحريات التي قام بها المحقّق العقاري، أنّ صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التّقدم المكسّب وفقاً لأحكام القانون المدني، فإنه لا يُعترف له بأحقّيته على العقار محل التحقيق العقاري.⁽³⁾

وبالرجوع إلى نص المادة 17 من القانون رقم 07-02 نجدها نصت على أنّه: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعدّ مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررًا مسببًا، يتضمّن رفض الترقيم العقاري. يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً.

يُبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه."

استناداً على مفهوم نص المادة 17 نستخلص أن التحقيق العقاري إذا لم يكن مجدياً ولم يفض إلى نتيجة إيجابية يتخذ مدير الحفظ العقاري قراراً برفض الترقيم العقاري، بموجب مقرر رفض الترقيم العقاري، يسلمه لصاحب الطلب أو يبلغه له، ويُعلم والي الولاية في حالة التحقيق

(1) - حساين عومرية، المرجع السابق، ص 105.

(2) - زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، 2015-2016، ص 130.

(3) - عبد الغني حسونة، لبنى دنش، المرجع السابق، ص 309.

الملتزم بصفة جماعية، ويكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

وما يُلاحظ على المادة 17 المذكورة آنفاً أنها لم تُشر إلى الطريقة الواجب إتباعها من أجل تبليغ صاحب الطلب مقرر رفض الترقيم، حتى يكون تبليغه قانونياً مُنتجاً لأثره من تاريخ التبليغ، وبالتالي حساب آجال الطعن القضائي الذي لم تحدده المادة كذلك، وتركت ذلك للقواعد العامة السارية في هذا الشأن، مع العلم أن المرسوم التنفيذي رقم 08-147، والتعليم رقم 003 لم تستدركا ثغرات المادة 17.

ومن الناحية العملية، فإنّ صاحب الطلب يتصل بمديريّة الحفظ العقاري، التي تُسلمه مقرر رفض الترقيم، بعد إمضائه على محضر استلام، ويبدأ حساب آجال الطعن القضائي ابتداءً من تاريخ تبليغه بمقرر رفض الترقيم، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة لا سيما المادة 829⁽¹⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09، المؤرخ في 25/02/2008.

الفرع الثاني: إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية

إنّ أبرز آثار عملية التحقيق العقاري، هو إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً بإرسال مقرر الترقيم العقاري ليقوم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري⁽²⁾، وذلك بناءً على نص المادة 16 من القانون رقم 07-02 التي تنص على: "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."

وفي نفس السياق نصت المادة 20 من المرسوم رقم 08-147 على أنه: "يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة. ويشكل إجراء الإشهار

(1) - تنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على ما يلي: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي."

(2) - حجارى محمد، المرجع السابق، ص 10.

المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976، والمذكور أعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.⁽¹⁾ وعليه لا يعتبر سند الملكية مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي إلا بعد عملية شهره في المحافظة العقارية⁽¹⁾. ويتم هذا الإشهار بالتأشير في السجل العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة^(*) الممسوكة في ظل نظام الإشهار الشخصي طبقا للمادة 27 من الأمر رقم 74/75، والمادة 113 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، ويمثل هذا الإشهار نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية طبقا للمادة 88 من المرسوم رقم 76-63⁽²⁾، وبالتالي يُعتبر استثناء من استثناءات قاعدة الشهر المسبق أو ما يسمى بالأثر الإضافي للشهر، وهو ما نصت عليه المادة 89 من المرسوم 76-63⁽³⁾.

(1) - رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري لإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، المرجع السابق، ص 111.

(*) - المقصود بالبطاقات العقارية المؤقتة هي بطاقات تفهرس فيها الحقوق بصفة انتقالية إلى حين إجراء عملية المسح وفقا للأمر رقم 74/75، فتستبدل تلك البطاقات المرتبطة بنظام الشهر الشخصي، ببطاقات عينية تشكل في مجموعها السجل العقاري.

(2) - أشار القانون الجزائري إلى قاعدة الشهر المسبق بموجب المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، على أنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للقعد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 88 أدناه

والمتصرف أو صاحب الحق الأخير يعني الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهار من أجله .

إنه ابتداء من الإشهار المعطى للعقد أو للقرار القضائي أو للشهادة المؤقتة المثبتة الحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية الى فسخ أو ابطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري."

(3) - تشير المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المذكور أعلاه المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123

إلى أنه: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 17 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971. "

إثر تنفيذ هذا الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147، ويُرسله لمدير الحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق، ويتم إثبات التسليم عن طريق تحرير محضر استلام أما في حالة الملكية المشاعة حسب نص المادة 22 من القانون 07-02، فإنه يُسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياخ، يُحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو بموجب وكالة موثقة. (1)

إنّ إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يُحسب مبلغ الرسم حسب الجدول المحدد بموجب المادة 2/353 فقرة 5 من القانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008. (2)

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من رسم الشهر العقاري تطبيقاً لأحكام المادة 353 فقرة 6 من قانون التسجيل المعدل بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008. (3)

ويهدف المشرع من وراء منح هذا الإعفاء إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري (4)، وذلك بغية الإسراع في إنجاز برامج التنمية. بالإضافة إلى أن المشرع قد أبقى كذلك مقرر التقييم العقاري من الخضوع لإجراء التسجيل في مصلحة التسجيل والطابع، واكتفى بالتأكيد على شهر مقرر التقييم العقاري. خلافاً لعقد الشهرة المنظم بالمرسوم رقم 83-352، وشهادة الحياة المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254، الذي اشترط فيهما إجراء التسجيل والشهر العقاري معاً. (5)

(1) - التعلية رقم 003، المصدر السابق، ص 12.

(2) - إرجع إلى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية عدد

82، الصادرة في 31 ديسمبر 2007.

(3) - التعلية رقم 003، المصدر السابق، ص 14.

(4) - المصدر نفسه، ص 15.

(5) - أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 102.

المبحث الثاني: الإطار المنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري

تأخذ عملية تأسيس السجل العقاري مجالها الأكبر في إجراء ترقيم العقارات الممسوحة ، وبأخذ الباقي شكل إجراء التحقيق العقاري المؤسس بموجب القانون رقم 07-02⁽¹⁾. ولأنّ أي قانون في إطار تطبيق أحكامه لا يخلو من منازعات، فإنّ القانون رقم 07-02 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147، قد عالجا المنازعات⁽²⁾ التي قد تثار بشأن التحقيق العقاري. تأسيساً على ما سبق بيّانه، سنحاول الوقوف على كيفية الفصل في الاحتجاجات والاعتراضات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري، سواء أثناء سير التحقيق أو بعده من خلال منازعات التحقيق العقاري على مستوى الإدارة (المطلب الأول)، ثم التّطرق إلى منازعات التحقيق العقاري على مستوى القضاء (المطلب الثاني).

المطلب الأول: منازعات التحقيق العقاري على مستوى الإدارة

بعد أن يتمّ تحرير المحضر المؤقت ، ويتمّ إعلانه للجمهور عن طريق اللصق يمكن أن يجد المحقق نفسه أمام نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق العقاري، وذلك بإثارة احتجاجات أو اعتراضات⁽³⁾، التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني. ولتسوية هذه النزاعات يجب على المحقق العقاري أن يقوم بدراستها ويستدعي الأطراف لمحاولة الصلح .

لذلك سنتناول في هذا المطلب تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات (الفرع الأول) ومحاولة الصلح (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات

يعتبر الاعتراض من الحقوق التي خولها المشرع الجزائري لكل من يدعي حقاً على العقار المطلوب معاينته في إطار عمليات التحقيق العقاري المنجزة من أجل إعداد سندات الملكية وفقاً لأحكام القانون رقم 07-02. وفي هذا الإطار تنص المادة 11 من ذات القانون

(1) _حجاري محمد، المرجع السابق، ص 11.

(2) -نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2014، ص 45.

(3) _ بن ويس أحمد ، المرجع السابق، ص 66.

على: "تقيّد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي. وعند الاقتضاء، ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني."

يتبيّن من نص المادة المذكورة أعلاه، أنّ المحقق العقاري يقوم بتسجيل ما قد يُثار من اعتراضات في سجل الشكاوى الخاصّة بالعمليّة الفردية وسجل الشكاوى الخاصّة بالعمليّة الجماعيّة⁽¹⁾، وتبدأ المدة المفتوحة للاعتراضات أو الاحتجاجات والشكاوى بعد مرور ثمانية (08) أيّام عن لصق المحضر المؤقت بمقر البلدية التي يقع بها العقار موضوع التحقيق حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، وتسري مدة الاحتجاجات ثلاثين (30) يوماً، وهي المدّة التي يخضع فيها المحضر المؤقت الناتج عن عمليات المعاينة الميدانيّة لإشهار واسع ببلدية موقع العقار، من أجل التّكفل بكافة الاعتراضات والاحتجاجات المحتملة التي يمكن تسجيلها، وتمكين كل من له مصلحة بالمطالبة بحقوقه في إطار قانوني، وبهذا الصدد سوف نتولى ذكر الأشخاص الذي يحق لهم تقديم الاعتراضات والاحتجاجات، وكذا المواضيع التي تثار حولها الاعتراضات والاحتجاجات كما يلي:

أولاً: الأشخاص الذين يحق لهم الاعتراض

من المهم أن نشير إلى أنّ الاعتراض أو الاحتجاج على محتوى المحضر المؤقت، يُمكن أن يُقبل من كل صاحب حق عيني على العقار موضوع المحضر أصلياً كان هذا الحق أو تبعياً، أو كل شخص ينوب عن المُعتزّض نيابة قانونيّة في حالة تعذّر الحضور لأسباب مبرّرة، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين يجب توفر الشخصية القانونيّة لديها، وينوب عنها ممثلها القانوني، وعلى العموم يمكن حصر الأشخاص الذين تستقبل مديريّة الحفظ العقاري المُختصّة طلباتهم في الفئات التالّية: (2)

- مالك العقار المراد تسوية وضعيته عن طريق إجراء التحقيق العقاري.
- الحائز مهما كان سند حيازته.

(1) -مقدم أحمد، المرجع السابق، ص 94.

(2) - منى حنيش، "دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونيّة، العدد الثاني، جامعة المسيلة، نوفمبر 2016، ص 180.

- الشريك في ملك على العقار موضوع عملية التحقيق العقاري.
 - أصحاب الحقوق العينية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
 - أصحاب حقوق الارتفاق على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
 - الدائن المرتهن على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
 - الولي أو الوصي أو المقدم باسم ناقص الأهلية المتمتع بحق من الحقوق العينية أو الشخصية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
 - الملاك المجاورين للعقار محل عمليات التحقيق العقاري.
- وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن قائمة الأشخاص المعنيين بعمليات التحقيق العقاري المقام بموجب أحكام القانون رقم 07-02 فضاضة، أي تتسع حسب موقع العقار، وعدد مالكيه أو الأشخاص الذين لديهم حقوق واردة على العقار موضوع التحقيق العقاري.

ثانيا: المواضيع التي تثار حولها الاعتراضات والاحتجاجات

من خلال الأعمال الميدانية لمصالح الحفظ العقاري، نجد أن محتوى الشكاوى التي يتقدم بها المعترضون تتنوع وتختلف، بحسب الأسباب التي بموجبها تأسس الشكوى، وهي لا تعدو أن تخرج عن الصور التالية: (1)

1- الاعتراض الكلي على محتوى المحضر المؤقت: في هذه الحالة يحتج المعترض على أحقية طالب التحقيق لملكية العقار المعين، أي ينصب الاحتجاج على كل العقار، كأن يعترض الغير على حق الملكية المدعى به أو مدى صحة ملكية طالب التحقيق.

2- الاعتراض الجزئي على محتوى المحضر المؤقت: هنا يكون على المحقق العقاري أن يعيد عملية المعاينة للعقار، استنادا على المستندات التي قدمها المعترض، والتي تكون مدعمة بالوثائق والمستندات التي تثبت ما يزعم من حقوق. كالاقتراض مثلاً على حدود العقار أو حالة المطالبة بوجود حق عيني تبني على العقار لم يرد ذكره.

3- الاعتراض المزدوج: تحدث هذه الصورة عندما يكون العقار محل المعاينة وفقاً لإجراء التحقيق العقاري، بموجب القانون رقم 07-02، يتضمن طلبين للتحقيق وتسوية الوضعية، الأمر الذي يتطلب من مدير مصالح الحفظ العقاري والمحقق العقاري إعادة دراسة ملفات طلبات

(1) - منى حنيش، المرجع نفسه، ص 182.

التحقيق المودعة، بغية التأكد من هوية المالك أو الحائز الفعلي للعقار الذي يحق له وحده طلب التحقيق العقاري، والاستفادة من سند الملكية.

الفرع الثاني: محاولة الصلح

إنّ الصلح شأنه شأن الوسائل البديلة الأخرى لحل المنازعات، يتميز بكونه وسيلة سريعة لحل المنازعات ومن ثمّ يخفف العبء عن كاهل القضاء⁽¹⁾، ويُنهي المنازعة الإدارية بطريقة ودية رضائية بين أطراف النزاع، لأجل هذه الغاية أقرّ المشرع بالصلح في منازعات التحقيق العقاري، حيث يقوم المحقق العقاري بعد اطلاعه على الاعتراضات والاحتجاجات التي تمّ تسجيلها في السجل المخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري التي يقع العقار بدائرة اختصاصها الإقليمي، بتحديد تاريخ لعقد جلسة الصلح، وهو الإجراء الإلزامي الذي يجب على المحقق العقاري القيام به، تحت طائلة العقوبة وذلك ضمن الآجال والإجراءات القانونية المحددة في ذلك، أي خلال 08 أيام التي تلي تسجيل الاعتراض⁽²⁾.

تبعاً لذلك سنتناول في هذا الفرع محاولة الصلح، من حيث نجاحها أو فشلها، وحالة غياب أحد أطراف جلسة الصلح.

أولاً: نجاح محاولة الصلح

تنص المادة 12 الفقرة الأولى من القانون رقم 07-02 على أنه: "يحدّد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يُحرّر محضراً بذلك. " وعليه إذا كلّلت محاولة الصلح باتفاق، يُحرّر المحقق العقاري محضر الصلح، ويستأنف إجراء التحقيق، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي، والكشف الوصفي، كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم⁽³⁾، حيث في هذه الحالة يتوصل الأطراف إلى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار المعني بالترقيم، الذي على أساسه يتم التحديد النهائي للعقار المعني⁽⁴⁾.

(1)-Samuel Dyens , *Recourir à la transaction dans les collectivités territoriales*, Droit Administratif, les revues Lexis Nexis, N° 5, France, Mais 2015, p 47.

(2)-أنظر: المادة 14 من المرسوم 08-147.

(3)-حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 162.

(4)-محمود عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 227-228.

ولإنجاح محاولة الصلح ينبغي على المحقق العقاري معرفة كيفية إدارة جلسة الصلح، ومن معرفة تقنيات الاتصال⁽¹⁾.

وفي الأخير تُحال كافة وثائق التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، والتي على أساسها يحدد مقرر التقييم العقار الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية.

ثانياً: فشل محاولة الصلح

بناء على المادة 12 السابقة الذكر، وإعمالاً بالمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، فإن محاولة الصلح إذا ما باءت بالفشل، فهنا يحزر المحقق محضر عدم الصلح ويسلمه للأطراف أثناء الجلسة⁽²⁾، مبيّناً فيه أنّ إجراء التحقيق العقاري مؤقّف، وللطرف الذي قدّم احتجاجاً أو اعتراضاً أجلاً قانونياً مدته شهران من تاريخ استلام محضر عدم الصلح، لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، ويجب على المحقق العقاري إرسال نسخة من محضر عدم الصلح للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لمراقبة احترام إشهار الدعوى القضائية خلال المدة المحددة للجوء إلى القضاء⁽³⁾.

يسعى الطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض إلى إشهار العريضة الافتتاحية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، في حال ما إذا تمّ رفع الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر، التي تلي نهاية مدة الشهرين المحددة لرفع الدعوى القضائية، والمنصوص عليها في المادة 16 من المرسوم المذكور أعلاه.

ثالثاً: غياب أحد طرفي جلسة الصلح

لقد تمّ معالجة حالة غياب أحد طرفي جلسة الصلح (المُعترض أو المُعترض ضده)، من خلال المذكرة رقم 7285⁽⁴⁾، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وهي الوضعية التي لم يتم التطرق إليها في قانون التحقيق العقاري ومرسومه التنفيذي، حيث كان غياب أحد طرفي جلسة الصلح يؤدي بالمحافظ العقاري أو المحقق العقاري في معظم الأحيان إلى إعداد

(1) - مطبوعة "تقنيات التحقيق العقاري"، المصدر السابق، ص 33.

(2) - التعليمية رقم 003، المصدر السابق، ص 13.

(3) - منى حنيش، المرجع السابق، ص 186.

(4) - المذكرة رقم 7285، المؤرخة في 2014/07/15، المتعلقة بكيفية معالجة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، الصادرة على المديرية العامة للأموال الوطنية.

مباشرة محضر عدم الصلح، وهو ما اعتبرته الإدارة المركزية تصرفات غير مسؤولة⁽¹⁾، فتمّ معالجة هذه الحالة كما يلي:

1- حالة غياب المُعترض:

وهو الشخص الذي يعترض على عملية معاينة حق الملكية كما سبق توضيحه، وذلك ضمن الآجال القانونية، في هذه الحالة إذا تغيب المعترض عن حضور جلسة الصلح، يتعين على المحافظ العقاري أو المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية، على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين، وإذا تكرر غياب المُعترض في الجلسة الثانية حينئذ يقوم المحافظ العقاري أو المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، ويعتبر الاعتراض بدون أثر، مع إخطار المُعترض لذلك.

2- حالة غياب المُعترض ضده

وهو الشخص الذي قدم طلب الحصول على سند الملكية في ظل القانون 07-02، فإذا سجّل غياب المعترض ضده عن جلسة الصلح الأولى، يتعيّن تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها نفس المدة المحددة أعلاه (شهر)، بعد إرسال استدعاءات لكلا الطرفين. وإذا استمر غياب المعترض ضده عن جلسة الصلح الثانية، يتعيّن على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح⁽²⁾، كما يتعين في كلا الحالتين وبعد محاولة الصلح الثانية، إبلاغ الأطراف بالنتائج.

المطلب الثاني: منازعات التحقيق العقاري على مستوى القضاء

نظرا لما تتسم به عمليات التحقيق العقاري من تعقيد فإنّه ينتج عن تطبيق قانونه عدّة نزاعات، ممّا يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها، منها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القضاء العادي، ومنها ما يعود إلى القاضي الإداري، لذا سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى حالات الطعن القضائي، حسب أهمّ الاحتمالات التي تناولها كل من القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147، والتي قسمناها إلى المنازعات التي يختص بها القضاء العادي (الفرع الأول) والمنازعات التي يختص بها القضاء الإداري (الفرع الثاني).

(1) - المذكرة رقم 7285، المصدر نفسه.

(2) - منى حنيش، المرجع السابق، ص 187.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

قد تنشأ بمناسبة تطبيق إجراء التحقيق العقاري منازعات قضائية مدنية، كما قد تأخذ في هذا المجال الطابع الجزائي وهو ما سوف نتناوله بالشرح على النحو التالي:

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري

بما أن القانون رقم 07-02 مبني على أساس التّقدم المكسّب، وفقاً لأحكام القانون المدني خاصة المواد 827، 828، 829 منه، والحياسة التي يعتد بها هي تلك التي يتم إخضاعها لنظام الشهر العقاري، عملاً بالقانونين الجاري بهما العمل، لاسيما أحكام الأمر رقم 76-62 المعدل والمتمم، وكذا القانون رقم 07-02⁽¹⁾، وخلال مرحلة سير التحقيق العقاري يمكن للمعترض أن يطعن في حياسة الحائز، بتخلّف أحد أركانها (الركن المادي، الركن المعنوي)، أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء، العلنية، الاستمرار)، أو كونها حياسة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحياسة، كالإكراه أو اللبس أو الخفاء⁽²⁾، في هذه الحالة يرفع المعترض سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاضعاً للقانون الخاص⁽³⁾، دعوى قضائية في القسم العقاري، باعتبارها دعوى منصبّة على عقار بناء على المادتين 511 و512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبناء على المادتين 40 و518 من نفس القانون، وهذا بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق أو المعاينة، يثبت من خلالها أنّ طالب التحقيق العقاري يمارس الحياسة على ملك الغير، مستنداً في ذلك إلى كل وسائل الإثبات التي يدحض بها إدعاء طالب التحقيق العقاري، ويتم ذلك عن طريق دعاوي الحياسة خاصة دعوى استرداد الحياسة ودعوى منع التعرّض⁽⁴⁾، وهذا في أجل شهرين كما أفادت به المادة 12 الفقرة الثالثة من القانون رقم 07-02، مع وجوب شهر هذه الدعوى بالمحافظة العقارية، وهذا تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ويُنفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية، بالتأثير الهامشي على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة

(1) - دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر التوزيع، الجزائر، 2015، ص 58.

(2) - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 181.

(3) - تنوري سعاد، وارث وسام، المرجع السابق، ص 48.

(4) - عمار بلغيث، الوجيز في قانون الإجراءات المدنية، دار العلوم، الجزائر، 2002، ص 76-77.

27 من الأمر رقم 75-74، الذي يفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب، ويُدوّن عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية⁽¹⁾.

واستنادا على المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، فإنّ على المحافظ العقاري أن يُبلّغ مدير الحفظ العقاري الولائي بإشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية، والذي عليه أن يُعلم الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري مُوقَّف الى غاية صدور حكم قضائي، أما في حالة التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يُعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بوقف إجراء التحقيق العقاري⁽²⁾.

وفي حالة عدم إشهار الدعوى خلال الآجال المحددة، يُبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي بدوره يُعلم الطالب أو المعني لمواصلة إجراءات التحقيق التي كانت متوقفة بسبب الاعتراض⁽³⁾، وإذا تم تعيين محقق عقاري آخر يواصل هذا الأخير إجراءات التحقيق، ويدرج في المحضر النهائي مراجع مقرر تعيينه كمحقق عقاري بعد تعذر مواصلة التحقيق من طرف المحقق العقاري السابق⁽⁴⁾.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

بالرجوع إلى المادة 18 من القانون رقم 07-02، نجد أنها تنص على أن: "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية." وعليه فقد حصر قانون التحقيق العقاري حق رفع شكوى أمام وكيل الجمهورية لمدير الحفظ العقاري الولائي دون غيره، باعتباره رئيس الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري، وذلك في حالة تقديم الحائز المستفيد من عملية الترخيم العقاري تصريحات كاذبة غير صحيحة، تقع تحت طائلة نص المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات الجزائري المتعلقة بحجة الإدلاء بإقرارات كاذبة وإذا استظهر أمام المحقق العقاري وثائق مزورة تقع تحت طائلة المادة 220 وما بعدها من قانون

(1) -حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 168.

(2) -رويسات مسعود، المرجع السابق، ص 82.

(3) -حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 169.

(4) -مقدم أحمد، المرجع السابق، ص 91.

العقوبات الجزائي، حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية أو إدارية (1) والذي يتابع على أساسها، في حين كان من باب الأولى توسيع مجال الإدعاء ليشمل كل متضرر من عملية الحصول على سند الملكية بناء على التصريحات الكاذبة والمزورة (2). وذلك بهدف الانقاص من حجم الترقيمات العقارية التي تتم بهذا الشكل وطالما لم يشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المُتَحَصِّل على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري باستعمال مناورات احتيالية، يمكن مُتابعته تلقائياً من طرف النيابة العامة متى حصل علمها بذلك.

ويمكن إجمال أسباب تقديم الشكوى من طرف مدير الحفظ العقاري من خلال اكتشافه منح الترقيم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة (3) في:

- التصريحات غير الصحيحة وجملة التقريرات الفردية التي تتضمن تغييرا للحقيقة، بحيث يكون ما أثبتته مخالفاً للحقيقة.
- الوثائق المزورة التي فيها تغييراً للحقيقة، من شأنها أن تُسبب ضرراً للغير.
- تقليد أو تزيف الكتابة أو التوقيع.
- انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها من غير توكيل قانوني .

ويؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها طبقاً لنص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ولا بد أن تراعي الأحكام الخاصة بشهر الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، طبقاً لنص المادة 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري .

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بعدة منازعات متعلقة بالتحقيق العقاري، يُمكن إجمال أهمّها في

ما يلي:

(1)-حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص182.

(2)-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص340.

(3)-حجاري محمد، المرجع السابق، ص13-14.

أولاً: المنازعات الناتجة عن الاعتراضات

استناداً على محضر عدم الصلح المسلم للأطراف المعنية، فإنه يجوز للمُعترض أو المُعترضين رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً⁽¹⁾، والتي تُحدد وفقاً للمعايير الموضوعية والشكلية المحددة بالقواعد العامة، ففي هذه الحالة يمكن للطرف المحتج اللجوء إلى القضاء الإداري باعتبار أن موضوع الدعوى منصب حول عمل إداري متمثل في إلغاء مضمون المحضر المؤقت، وترفع الدعوى وفقاً لأحكام المادة 17 من القانون رقم 07-02، والمواد 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، على اعتبار أن النزاع بين شخص طبيعي وشخص معنوي خاضع للقانون العام.

أما بالنسبة لعريضة افتتاح الدعوى فإنها تخضع لعملية الشهر لدى المحافظة العقارية باعتبارها منصبة على عقار أو حق عيني وهذا وفقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

ثانياً: الطعن ضد مقرر رفض الترخيم

يحق للمعني بالتحقيق العقاري الطعن في قرار مدير الحفظ العقاري، إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري لا تثبت حق المعني في الترخيم العقاري خلال الآجال القانونية المحددة لمدة أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغته بالمقرر⁽²⁾، ملامساً من خلال العريضة الافتتاحية للدعوى، القضاء بإلغاء مقرر رفض الترخيم العقاري، الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري على أن تكون أسباب الإلغاء مبنية على سبب أو أكثر من عيوب القرار الإداري الخمسة المتمثلة في عيب الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب السبب، عيب الهدف، عيب مخالفة القانون⁽³⁾.

وبالنسبة للاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية نصت عليه المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، والتي تحيلنا إلى تطبيق المادة 37 من نفس القانون التي حولت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه، وفي

(1) - بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 220.

(2) - المزوار قدور، المرجع السابق، ص 97.

(3) - رحابية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، المرجع السابق، ص 114.

هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي الموجود على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء الفردي أو الجماعي⁽¹⁾.

أما بالنسبة للاختصاص النوعي فالمحاكم الإدارية جهة الولاية العامة على المنازعات الإدارية، تطبيقاً للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

ثالثاً: الطعن ضد مقرر التقييم

نظراً لاختلاف أنظمة الشهر العقاري المعمول بها حالياً، فيمكن تقديم سند ملكية للإثبات في إطار التحقيق العقاري، بالرغم من وجود سند ملكية مشهر لهذا العقار باسم شخص آخر، وبالتالي لا يمكن أن يكون محل حيازة بالتقادم المكتسب في ظل أحكام القانون رقم 07-02⁽²⁾، ونظراً لعدم إمكانية المحافظ العقاري والمحقق العقاري اكتشاف ذلك في الكثير من الأحيان، نتيجة لذلك يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً ونوعياً، باعتبار أن الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، طبقاً لنص المادة 23 من الأمر رقم 75-74⁽³⁾، على أن ترفع دعوى المسؤولية الإدارية في أجل شهر من تاريخ اكتشاف الخطأ، وينتقادم الحق في رفع الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، ويبقى على الدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم⁽⁴⁾.

(1) -نتوري سعاد، وارث وسام، المرجع السابق، ص46.

(2) -حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص179.

(3) -حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع)، المرجع السابق، ص39.

(4) -تنص المادة 23 من الأمر 75-74 على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والإسقاط الدعوى".

خلاصة الفصل الثاني:

تناولنا في هذا الفصل بيان الإطار التطبيقي أو العملي لإجراء التحقيق العقاري، ووصلنا إلى أنّ المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 07-02 ومرسومه تنفيذي رقم 08-147، قد نظم هذه الآلية بجملة من الإجراءات الأوليّة والنهائيّة، فأولى ثمّثل نقطة انطلاق التحقيق العقاري من خلال إيداع طلب التحقيق أولاً سواء كان ملتصقاً بصفة فردية أو جماعية، ثمّ بدء عمل المحقّق العقاري الذي يقوم بجملة من الأعمال المنظّمة والممنهجة، بدايتها تكون بالأعمال التحضيرية من خلال جمع كل الوثائق الضروريّة والمتّصلة بالعقار محل التحقيق ودراستها، ثمّ ينتقل إلى الميدان لمعاينة العقار وظروف الحيازة عن قرب، وأخذ التصريحات اللازمة من المعني بالأمر والحائزين أو الملاك المجاورين للعقار موضوع التحقيق، وفي الأخير يقوم بتحرير محاضر التحقيق بنوعيتها (محاضر مؤقتة ونهائيّة)، أمّا الإجراءات النهائيّة لعملية التحقيق العقاري فهي ثمّثل على العموم نتائج التحقيق العقاري، فإن كان هذا الأخير مُجدياً سيُفضي إلى إصدار مُقرر الترقيم العقاري وبالتالي إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكيّة، أما إن كانت نتائج التحقيق سلبية فإنّه سيُؤدي إلى إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري.

كما تطرقنا في هذا الفصل للإطار المنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري، وتتبعنا مراحل معالجة الاحتجاجات أو الاعتراضات التي قد تُثار أثناء عمليّة التحقيق العقاري أو بعده، انطلاقاً من محاولة الصلح التي سنّها المشرع كمحاولة لفض منازعات هذا الإجراء على مستوى الإدارة المعنية قبل اللجوء إلى القضاء المختص (عادي أو إداري) في حالة فشل عملية الصلح أو في حالة غياب أحد طرفي جلسة الصلح.

الختامة

في ختام هذه الدراسة نخلص إلى أنّ المشرع الجزائري باستحداثه لإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، قد أدرك الأهمية البالغة لهذه الآلية في عملية التسوية العقارية الوطنية، وتنظيم الأوعية العقارية وبالتالي تأمين جميع المعاملات الواردة على العقار، وتحقيق البرامج التنموية في البلاد، كما حاول من خلاله استدراك مختلف النقائص التي تضمنتها الآليات السابقة المعتمدة لضبط وإعداد عقود الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الخاضعة لعمليات مسح الأراضي العام. وختاماً لما سبق ذكره في هذا الموضوع واستنتاجاً لما تطرقنا إليه من خلال بحثنا، فيما يلي نلخص أهم النتائج التي توصلنا إليها:

- إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري هو إجراء استثنائي يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية المتصلة بتسوية سندات الملكية، وتسليمها لمستحقيها عن طريق تفعيل قواعد التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني، وذلك دون اللجوء إلى إجراءات التقاضي لإثبات واقعة الحيازة والتقدم المكسب على هذه الأملاك.
- هذا الإجراء المستحدث يستجيب للوضعيات العقارية التي لا تتلاءم مع الإجراءات العادية المنصوص عليها بالأمر رقم 75-74، والمتمثلة في مسح الأراضي العام والسجل العقاري، التي تتسم بالبطء ولا تعطي نتائجها إلا بعد مدة زمنية طويلة، عكس إجراء التحقيق العقاري الذي يتم وفقاً لإجراءات التحقيق الإدارية في فترات زمنية قصيرة محددة قانوناً وتعطي نتائجها في أقرب الآجال.
- يعتبر أحدث آلية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال جملة من الشروط استوجبت المشرع توافرها، منها ما يتعلق بالعقار موضوع التحقيق ومنها ما يتعلق بالحيازة بحد ذاتها، ويتم اللجوء إلى التحقيق العقاري عن طريق تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري إما بصفة فردية عن طريق كل شخص طبيعي أو معنوي توفرت فيه الشروط السالفة الذكر وإما بصفة جماعية بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بهدف انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

- إن تجسيد عملية التحقيق العقاري بالموازاة مع عمليات إعداد المسح العام للأراضي والترقيم في السجل العقاري، وبصفة مستقلة عنهما بالكيفية التي تضمنها القانون رقم 07-02 والمرسوم التطبيقي له، من شأنه أن يشكّل مسحا مسبقاً يُساعد على إتمام عملية المسح العام للأراضي طالما أنّه يعتمد على مخططات طبوغرافية، منجزة طبقاً للمعايير المعمول بها في هذا المجال، ويتم مقارنتها ميدانياً بالعقار المعني بالتحقيق.
- كما يعتبر إشراف الإدارة العمومية ممثلة في مديرية الحفظ العقاري إلى جانب الضمانات الممنوحة للمتضررين في ممارسة حق الطعن الإداري أو القضائي، من شأنها أن تؤدي إلى تسوية سندات الملكية العقارية للأموال الخاصة، بعيداً عن كل التجاوزات والنقائص التي سُجلت أثناء العمل بإجراء عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية، والتي كانت تتم بعيداً عن الرقابة المباشرة والفعليّة لممثلي السلطات العمومية، وعليه سيحول دون استعمال هذا الإجراء في الاستيلاء على أملاك عقارية عمومية أو وقفية أو الحقوق الميراثية.
- ساهم هذا الإجراء في التّسريع من الحصول على سندات الملكية وتغطية الطلبات المتزايدة في الحصول عليها ، لغرض بناء أو ترميم سكنات خاصة أو لتمويل النشاطات الفلاحية أو الصناعية ،بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة.

وبالرغم من الجوانب الإيجابية المتعددة لإجراء تحقيق العقاري إلا أنّه لا يخلو من نقائص وثغرات قانونية نورد أبرزها فيما يلي:

- إنّ الإقبال على طلب هذا الإجراء من قبل المواطنين بقي محتشماً وقليلاً، نظراً لمحدودية ثقافتهم القانونية من جهة ،ومحدودية مواردهم الماليّة من جهة أخرى، سيما أنّه إجراء اختياري ولا يحمل طابع الإلزامية، وبالتالي يبقى ذو فعالية محدودة وهذا ما لا يساعد على تطهير الملكية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي.
- سند الملكية المقدم في نهاية عملية التحقيق العقاري يشوبه نوع من الغموض حول قيمته في الإثبات مقارنة مع الدفتر العقاري، فلم ينص القانون رقم 07-02، ولا المرسوم التنفيذي رقم 08-147، على القوة الثبوتية وحجية سند الملكية الممنوح في إطار عملية التحقيق العقاري.

- استمرار العمل بالمرسوم رقم 83-352 المتضمن عقد الشهرة الملغى، والعلّة في ذلك هو كثرة العقود الموضوعة لدى الموثقين قبل نشر القانون رقم 07-02 في الجريدة الرسمية، ناهيك عن تعقد الوضعية العقارية.
- غموض نصوص القانون رقم 07-02، حيث أنّه وبالرغم من وجود مرسوم يحدد كيفية تطبيقه، إلاّ أنّه لم يكن أكثر وضوحاً ودقّة إن صح التعبير، حيث جاء كإطار عام تقريباً، فأغلب المواد تُحال إلى التنظيم وهي المواد: 4، 5، 7، 8، 9، 12، 16 منه.
- إن المدد المختلفة التي جاء بها المرسوم رقم 08-147، لاسيّما المواد 07، 08، 12، 17 منه، قد عقّدت الأمر على المحقّق العقاري.
- لم يحدد النص التشريعي مسؤوليّة كل من مدير الحفظ العقاري والمحقّق العقاري، هذا الأخير الذي يجد نفسه مجبراً لتنفيذ أوامر مدير الحفظ العقاري التي قد تختلف عما يراه المحقّق العقاري.
- نقص خبرة المحقّقين العقاريين المعيّنين لهذا الغرض، وعدم إطلاعهم على التشريع العقاري، بالإضافة إلى نقص الإمكانيّات البشريّة والماديّة التي سخّرت لهذه العمليّة.
- كذلك من عقبات تفعيل إجراء التحقيق العقاري أن القانون رقم 07-02 اشترط تطبيقه في المناطق التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام، فبمجرد صدور قرار فتح عمليات مسح الأراضي العام في منطقة ما يتوقف فيها تطبيق إجراءات التحقيق العقاري، علماً أنّ الشروع في عمليات مسح الأراضي قد يتطلب وقتاً طويلاً، والانتهاء منها يتطلب وقتاً أطول.
- ومن خلال الاستنتاجات والملاحظات المتوصل إليها، رأينا أنّه من الضروري إبداء بعض الاقتراحات التي نراها ضروريّة لتفعيل هذه الآليّة التي نوجزها فيما يلي:
- ضرورة تدخل المشرّع بإضفاء الطبيعة الإلزامية على هذا الإجراء وذلك بسن نصوص قانونيّة آمرة، لأجل الوصول إلى تطهير عقاري واسع اعتماداً على هذه الآليّة المستحدثة.
- ضرورة تفعيل المواد القانونية المتعلقة بانتقال الحيّزة عملياً خاصة المادتين 811، 814 من القانون المدني الجزائري، ضماناً لعدم هدر الحقوق المكتسبة من

- جهة وإنقاصا من حجم القضايا المثارة حول اكتساب الملكية عن طريق الحياة من جهة أخرى.
- يجب العمل على رفع وتيرة عمليات المسح وتنشيطها لما يشكّله من ضرورة ملحة في تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام، وذلك بإعطائها الأولوية في البرامج الحكومية والعمل على الاستفادة من التجارب والخبرات الأجنبية الرائدة في هذا المجال.
 - يجب على المشرّع لزوماً تدارك الغموض الحاصل في نصوص القانون رقم 07-02 من خلال إصدار نصوص أكثر دقة ووضوح لمعالجة الوضع والقضاء على الإشكال.
 - بما أنّ مهمة المحقق العقاري مهمة قانونية وتقنية في نفس الوقت، فإننا نرى أنّه سوف يتلقى عدة صعوبات، سواء في الميدان أو في محاولة التحري والتقصي عن المعلومات من كل الإدارات المعنية، خاصة وأن المحضر النهائي الذي يُعدّه المحقق هو الأساس في إصدار مقرر التقييم، وبالتالي ستكون هناك مسؤولية كبيرة لملقاء على عاتق المحقق العقاري، لذلك نقترح وجوب إصدار قانون أساسي يُنظم مهمة المحقق العقاري، يُبيّن له واجباته ويحفظ له حقوقه.
 - تسخير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لإنجاح هذه العملية، بما فيها تكنولوجيات الإعلام الآلي، وذلك بوضع شبكة برمجة عالية تساهم في الاتصال بمكاتب التوثيق وإدارة المسح.
 - توضيح الطبيعة القانونية لسند الملكية الممنوح بموجب القانون رقم 07-02، والعمل على مسايرة مختلف التشريعات المقارنة التي أخذت بمثل هذا النظام، على غرار المشرّع التونسي الذي أعطى لسند الملكية الممنوح في إطار تحقيق العقاري بناء على طلب والذي يسمى "السجل الاختياري" نفس الحجية التي يتمتع بها سند الملكية الممنوح في إطار المسح العام للأراضي والذي يسمى "السجل الإجمالي".
 - على الدولة استغلال وسائل الإعلام السمعية البصرية للإشهار بهذه العملية، بغرض تحسيس وتوعية الأشخاص بضرورة تحصيلهم على وضعيّة قانونية تجاه الأملاك التي يشغلونها، حرصاً للوصول إلى سوق عقارية مفرزة ومنظمة، كما هو الحال في الدول الغربية المتطورة.

- توسيع نطاق تطبيق إجراء التحقيق العقاري في المناطق التي صدر فيها قرار فتح عمليات مسح الأراضي العام والتي لم تُشرع فيها فرق المسح في العمل بعد.
- ضرورة مواكبة الجزائر للإصلاحات السياسيّة والعمرانيّة الحديثة من أجل التخفيف من عقليّة البيروقراطيّة المركزيّة، ورفع وتيرة التطهير خصوصا في وقت أصبحت فيه السرعة من مميّزات العصر.

الملاحق

ملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

إسم الأب:

الإسم:

الطالب:
اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم الوكالة:

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

كيفية شغل العقار :

الإمضاء.

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية 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:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

ملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

ملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طباعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

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

ملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى (عملية فردية)

الجهة اليمنى:

موضوع الشكاوى	تعيين العقار محل الشكاوى	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المحتج أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكاوى	الرقم التسلسلي
---------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	---------------------	----------------

الجهة اليسرى:

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

ملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 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 معابنة حق الملكية على العقار الكائن بـ:
- بلدية:
- الحي أو المكان المسمى:
- الشارع:
- طبيعة العقار :
- المحتوى المادي:
- الحدود : - الشمال
- الشرق
- المساحة :
- الجنوب
- الغرب
- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد
- المهندس الخبير العقاري

يقرر

- المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معابنة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد
- المادة الثانية: يعين السيد المهندس الخبير العقاري.
- (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

ملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
و بعد دراسة طلب السيد (ة)
اللقب: الاسم:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:
المقدم بتاريخ:
متعلق بالعقار الكائن ب:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
المساحة :
- الجنوب
- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار الوالي	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طباعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترخيم العقاري	مقرر رفض الترخيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

ملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى عملية جماعية

الجهة اليمنى:

رقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكاوى	اسم و لقب المحتج أو المعارض	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار	موضوع الاحتجاج أو الاعتراض

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تاريخ إيداع القرار القضائي	في حال إشهار الدعوى القضائية، نكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب و الوالي بتوقيف التحقيق العقاري	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	مذكرة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)

ملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في يتضمن تعيين محقق عقاري (عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 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
حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في:
المقدم من طرف السيد (ة)
السكان (ة):
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
المساحة :
- الجنوب
- الغرب
قسم رقم:

يقرر

المادة الأولى: 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 السيدالمهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

ملحق رقم 12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق عقاري

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

ملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب: الإسم:
إسم الأب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
رقم و تاريخ شهادة الميلاد:
المهنة:
الحالة العائلية:
العنوان
المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 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:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى و المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)
إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)
المحقق العقاري
تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

ملحق رقم 14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب:

الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:
المهنة:
العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

استناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
استناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)
المحقق العقاري

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

ملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال 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 إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهور في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..

بعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك⁽¹⁾

اللقب: الاسم : اسم الأب :
تاريخ و مكان الولادة :
المهنة: الجنسية:
العنوان:
الحصة في حالة الشيوخ :

تعيين العقار

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

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء و شروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 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 التقييم العقاري المشهور و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

امضاء و ختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

ملحق رقم 16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):، المعارض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛

العنوان

إثر احتجاج و أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول العقار الكائن
ب:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (تاجحة) للأسباب :

المحقق العقاري

ملحق رقم 17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):، المعارض؛

العنوان:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛

العنوان

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

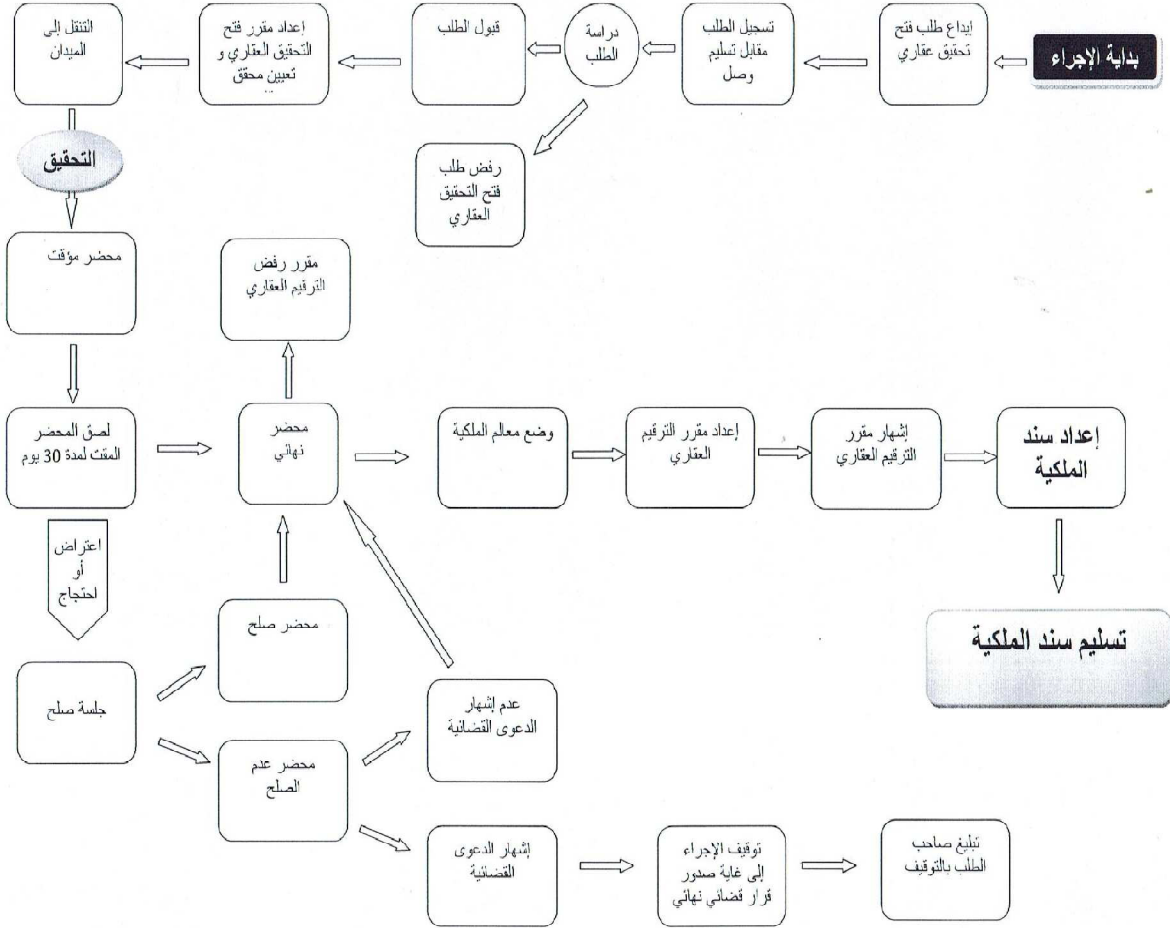
نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

.....

المحقق العقاري

ملحق رقم 18

مسار التحقيق العقاري



قائمة

المصادر والمراجع

أولاً- المصادر

أ- القواميس:

- جبور عبد النور، سهيل إدريس: **المنهل** (قاموس فرنسي عربي)، الطبعة السابعة، دار الآداب ودار العلم للملايين، بيروت- لبنان، كانون الثاني (يناير) 1983.

ب- النصوص القانونية

01/القوانين:

- 1- القانون رقم 84-09، المؤرخ في 04 ديسمبر 1984، المتضمن **التنظيم الإقليمي للبلاد**، جريدة رسمية عدد 06، الصادرة في 07 ديسمبر 1984.
- 2- القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن **ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم**، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة سنة 1987.
- 3- القانون رقم 88-27، المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن **مهنة الموثق**، جريدة رسمية عدد 18، الصادر سنة 1988، والملغى بموجب القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20/02/2006، جريدة رسمية عدد 14، الصادرة سنة 2006.
- 4- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن **قانون التوجيه العقاري**، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55 الصادرة في 27/09/1995 .
- 5- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن **قانون الأملاك الوطنية**، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المؤرخ في 20/07/2008، جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 03/08/2008.
- 6- القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق **بالأوقاف**، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة سنة 1991، المعدل والمتمم، آخر تعديل بموجب القانون رقم 02-10، المؤرخ في 14-12-2002، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة سنة 2002.

7- القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15 الصادرة في 28 فيفري 2007.

8- القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية عدد 82، الصادرة في 31 ديسمبر 2007.

9- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23/04/2008.
02/الأوامر:

1. الأمر رقم 66-156، المؤرخ 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 11 يونيو 1966، المعدل والمتمم، آخر تعديل بموجب القانون رقم 02/16، المؤرخ في 19/06/2016، جريدة رسمية عدد 37، الصادرة سنة 2016.

2. الأمر 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97، الصادرة سنة 1971، والملغى بموجب القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

3. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30/09/1975، المعدل والمتمم، آخر تعديل بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، جريدة رسمية عدد 31، الصادرة سنة 2007.

4. الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
03/المراسيم:

1. المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134، المؤرخ في 07/04/1992، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 08/04/1992.

2. المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 23/05/1993.

3. المرسوم رقم 83-352، المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 20، الصادرة سنة 1983، والملغى بموجب المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 25/05/2008.

4. المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27/07/1991، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، جريدة رسمية عدد 36، الصادر سنة 1991.

III - الوثائق الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية:

1. التعلية رقم 003، المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

2. المذكرة رقم 7285، المؤرخة في 15/07/2014، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

3. مطبوعة "تقنيات التحقيق العقاري"، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، سبتمبر 2007.

IV - القرارات القضائية المنشورة:

- القرار رقم 251665، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 24/09/2003، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، سنة 2003.

ثانيا: المراجع

1- المراجع باللغة العربية:

01/المؤلفات (عامّة وخاصة):

- 1- بلغيث عمار، الوجيز في قانون الإجراءات المدنية، دار العلوم، الجزائر، 2002.
- 2- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 3- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 5- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة "عقد الشهرة، شهادة الحيازة"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 6- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 7- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 8- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة على مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع)، الطبعة الخامسة عشر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 9- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- 10- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 11- دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

- 12- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية (في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
- 13- سايس جمال، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كلبيك، الجزائر، 2014.
- 14- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 15- قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيابة كسب من أسباب كسب الملكية (في التشريع المصري المقارن)، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2003.
- 16- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة أولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 17- محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، طبعة أولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2012.
- 18- نيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010.
- 02/الأطروحات والرسائل الجامعية:
أ- أطروحات الدكتوراه:
1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
2- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، 2015/2016.
3- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2016.

- 4- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012.
- ب/رسائل الماجستير:
- 1- بن ويس أحمد، القيد في السجل العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2014.
- 2- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009/2010.
- 3- ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009.
- 4- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2008.
- 5- دزيري ابتسام، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2011/2012.
- 6- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009.
- 7- شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، 2015/2016.
- 8- عزري حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2010.
- 9- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2008.

- 10- قرنان فضيلة، **المسح في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
- 11- مقدم أحمد، **التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري**، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2014، 2015/1.
- ج- رسائل الماستر:
- 1- فتح الله سميحة، **آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014/2015.
- 2- ننوري سعاد، وارث وسام، **إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري**، مذكرة ماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2014.
- 03/المقالات العلمية:
- 1- المزاور قدور، **"مدى فعالية التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، سيدي بلعباس، 2019.
- 2- بيوت نذير، **"معابنة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007"**، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي الخاص بالغرفة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزء الثالث، 2009.
- 3- رحايمية عماد الدين، **"التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"**، مجلة المفكر، مجلد 08، العدد التاسع، بسكرة، ماي 2013.
- 4- شربالي موز، بن سديرة جلول، **"التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي"**، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الثالث، تيسمسيلت، الجزائر، جوان، 2017.

5- صويلح بوجمعة، "دراسة في قانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة المحاماة، الصادرة عن منظمة المحامين، عدد 06، تيزي وزو، نوفمبر 2007.

6- عبد الغني حسونة، لبنى دنش، "إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية"، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، أبريل 2009.

7- عشي علاء الدين، "ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة إدارة، العدد 34، مركز الوثائق والبحوث، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، 2007.

8- قادري نادية، "مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07-02"، مجلة المفكر، العدد السادس عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ديسمبر 2017.

9- منى حنيش، "دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، جامعة المسيلة، نوفمبر 2016.

04/الملتقيات

1- حجاري محمد، "إجراءات تأسيس السجل العقاري في إطار التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية"، مداخلة لمقابلة بمناسبة الملتقى الدولي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، جامعة البليدة 2، يومي 02-03 جوان 2014،

2- مرامرية حمة، "دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية"، مداخلة لمقابلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

II- المراجع باللغة الأجنبية

01/ Les ouvrages :

1-Aloui Amar, **Propriété et régime foncier en Algérie (Foncier)** ,
6^{ème} édition ,Editions Houma, Alger,2011.

2-Pierre-Josèphe Proudhon, **Qu'est ce que la propriété ?** ou recherche
sur le principe du droit et du gouvernement, premier mémoire, Garnier,
Flammarion ,Paris ,1966.

02/ Les articles :

-Samuel Dyens, **Recourir à la transaction dans les collectivités
territoires**, Droit Administratif, les revues (Lexis Nexis), N°5, France,
Mars 2015.

III- المواقع الإلكترونية

- حساين عومرية، "التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر"،

مجلة الفقه والقانون، العدد الثلاثون، (مجلة إلكترونية شهرية)، أبريل 2015. متوفرة على

الرابط <https://Sites.Google.com/site/marocsitta> ، تاريخ الإطلاع

، على الساعة 20:30. 2019/03/17