

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون إداري

إعداد الطالب (ة) :

محي الدين بديعة

تباني خرفية

يوم : 2024/06/10

## آليات التحقيق العقاري لتسوية الملكية العقارية

### لجنة المناقشة

العضو 1	جورني خالد	الرتبة أستاذ مساعد	جامعة محمد خيضر بسكرة	رئيساً
العضو 2	قروف موسى	الرتبة أستاذ	جامعة محمد خيضر بسكرة	مشرفاً
العضو 3	بن لاغة عقيلة	الرتبة أستاذ مساعد	جامعة محمد خيضر بسكرة	مناقشاً

السنة الجامعية: 2023 - 2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۴۳۸

# شكر و عرفان

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي إليه لولاہ.

والصلاة والسلام على أشرف خلق الله سيدنا محمد عليه أذى الصلوات والتسليم

قبل كل الخلق، نشكر الخالق مولانا عز وجل على شتى نعمه من بينها نعمة بلوغنا اتمام

هذا العمل المتواضع وتقديمه في هذا القالب «فالحمد لله» الذي تتم باسمه الصالحات.

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان الى كل من ساهم في تقويم مضمون عملنا او تعديل

عناصره قصد الرقي به الى درجة ومستوى الشهادة التي يكافئها.

نتقدم بجزيل الشكر الى استاذنا المشرف: الدكتور قروف موسى الذي أشرف على هذا

انجاز هذا العمل بالرغم من كل مشاغله وندرة وقته.

كما نتقدم بخالص التقدير والعرفان لكل الاساتذة الذين ساهموا في تأصيل واثراء مكتسباتنا

القانونية منذ بداية مسارنا الجامعي الى غاية تخرجنا بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة محمد خيضر بسكرة.

# إهداء

الى كل من ساندنا واعاننا وحثنا على اكمال مسارنا الدراسي.

الى كل افراد عائلتنا فردا فردا.

الى كل صديقاتنا و اساتذتنا.

# إهداء

الى هادي البشرية نبي الرحمة سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

الى كل وطن سجين.

الى أبي الغالي رحمه الله.

الى أمي الغالية حفظها الله.

الى أخواتي وإخوتي

الى كل من رافقتني في مساري الدراسي.

أهدي هذا العمل

مقدمة

## مقدمة

تعتبر علاقة الإنسان بالأرض علاقة جد متماسكة. إذ يرتبط بها ارتباطا كبيرا، وما هذا الارتباط إلا لتوفير ضروريات الحياة ووسائل العيش الكاملة، خاصة منذ أن أدرك قيمة العقار كثروة نفيسة ومصدر للرزق لا مثيل له. إذ يعتبر أساس كل خطة تنمية في اقتصاديات الدول، وهو من أبرز المقومات التي تقوم عليها الرؤيا التنموية لها.

ولما ازداد اهتمام الإنسان بالأرض لزياد تطور الحياة وتشعبها وبداية استغلال الأرض استغلالا معرفيا لقيمتها الظاهرة والباطنة، هذا التطور الذي ولد تعارضا في المصالح كان سببا في نشوب نزاعات بين الأفراد من أجل الحصول على رقعة ارض، إذ من هنا ظهرت فكرة التملك الفردي.

ولما كان العقار هو الثروة الأساسية التي كانت سببا في معظم الخلافات بين الأفراد وسبب حروب بين الدول. ما اضطرها إلى تنظيم هذه المساحات وفرض احترام لهذا التنظيم المسمى بالملكية العقارية.

إن العقار حسب المادة: 683 من القانون المدني الجزائري هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف. وهو ذو مظهرين: مظهر طبيعي ومظهر اصطناعي. أما العقار الاصطناعي فيمكن توسيعه طولا وعرضا، عكس العقار الطبيعي الذي يعتبر محدود المساحة بل يمكن القول انه في تناقص مستمر، وهذا ما يؤكد علماء الجغرافيا، الذين يؤكدون أن الماء أكثر مساحة من اليابسة بسبب غزوه لها، وقد سبقهم في ذلك القران الكريم حيث تضمنت الآية 44 من سورة الأنبياء قوله تعالى: ﴿بَلْ مَتَّعْنَا هَؤُلَاءِ وَآبَاءَهُمْ حَتَّىٰ طَالَ عَلَيْهِمُ الْعُمُرُ<sup>1</sup> أَفَلَا يَرَوْنَ أَنَّا نَأْتِي الْأَرْضَ نَنْقُصُهَا مِنْ أَطْرَافِهَا<sup>2</sup> أَفَهُمُ الْغَالِبُونَ<sup>3</sup>﴾<sup>1</sup>.

إن أهمية الملكية العقارية سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو قانونية أو حتى سياسية جعلت من البديهييات على كل دولة أن تنتهج وان ترسي قواعد قانونية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية وهذا عن طريق اعتماد تشريعاتها لمختلف الآليات القانونية التي تمكن من الحد ولو بنسبة ضئيلة مواجهة وحل أزمة العقار التي شهدتها معظم الدول التي من بينها الجزائر

<sup>1</sup>القران الكريم، الآية رقم 44 من سورة الأنبياء.

حيث خرج المستعمر الفرنسي مخالفا لها تركة تشريعية عقارية معقدة ونظاما قانونيا صدر في معظمه بسوء نية من المستعمر، كان هدفه تفتيت كل ما هو موروث بموجب تقاليد الثقافات الدينية القديمة إلى جانب ذلك هناك أسباب قانونية أدت إلى استمرار فوضى ملكية العقار. حتى اعتبر العقار من بين الأزمات التي تعرفها الجزائر الى غاية يومنا هذا.

كل هذا دفع بالمشرع الجزائري إلى إيجاد حلول قانونية للتخلص من هذه الوضعية الغير دقيقة حيث تدخل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 5 نوفمبر 1973 المتضمن إثبات الملكية الخاصة بهدف تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية ، كذلك الأمر رقم : 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري والذي وضع حيز التنفيذ سنة : 1976 بمقتضى المرسوم رقم : 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وبعدها المرسوم التنفيذي 83-352 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة . غير أن كل هذه المحاولات التشريعية التي تضمنتها قوانين المذكورة أعلاه جاءت معظمها بشكل سطحي ومتسرع جعلها لم تحقق النتائج المنتظرة ولم تغير من الوضعية السيئة لتسيير الأملاك العقارية.

ولصدّ كل هذه المشاكل العقارية جاءت المبادرة التشريعية بصدور نظام إضافي جديد لتطهير الملكية العقارية وفق قواعد وإجراءات خاصة، أطلق عليه: **التحقيق العقاري**، وهذا 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 قصد دعم عملية المسح العام للأراضي والنقل من المنازعات القائمة بشأنها.

هذا الإجراء الجديد الذي يتم بتوازي مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما وفقا للإجراءات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم: 07-147 يشمل مجال التحقيق العقاري الحديث تطهير الأملاك العقارية الخاصة دون غيرها التي لم تخضع بعد لنظام التحقيق العقاري الكلاسيكي ولم يسبق أن تحصل أصحابها على سندات ملكية مؤرخة قبل 10-03-1961.

إن هذه الآلية تعتمد على إجراءات إدارية محددة ابتداء من مرحلة توجيه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، ثم صدور مقرر فتح عقاري من

طرف مدير التحقيق العقاري، المحقق عقاري له مؤهلات خاصة، ثم تحرير محضر نهائي وتسليمه لمدير الحفظ العقاري ليقوم الأخير بإصدار مقرر التقييم العقاري باسم المالك المعني، ويرسله للمحافظ العقاري لشهره وفي الأخير يقدم سند الملكية الخاص بصاحبه.

### أهمية موضوع البحث:

تتجلى أهمية الموضوع في دراسة الآلية القانونية لتطهير الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في الكشف عن الميكانزمات المستعملة في تطبيق هذا النظام في دولة فنية كالجائر، إن اختيارنا لهذا الموضوع ليس مجرد صدفة، بل لمعرفة هذا القانون وما يحمله من جديد. فالغاء المشرع لعقد الشهرة واستبداله بالقانون 07/02 المذكور أعلاه على الرغم من أنهما يقومان على التحقيق العقاري ولهما نفس الهدف وهو إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة. جعلنا نبحت في معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري من حيث مدلوله القانوني ثم إجراءاته الواجب إتباعها والتي تساعد في هذه العملية وهذا بالنظر إلى القواعد العامة التي استجوبها المشرع في هذا القانون للتوصل إلى الخاصية التي ميزت هذه الآلية وهل وفقت في القضاء على الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة التي ميزت المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية.

### أسباب اختيار موضوع البحث:

#### 01- الأسباب الذاتية:

إن التعمق ومعرفة أكثر التفاصيل حول موضوع التحقيق العقاري و إثراء الزاد المعرفي وترسيخ المعلومات للاستفادة منها مستقبلا خاصة في المجال العملي. كان سببا في دراستنا لهذا الموضوع.

#### 02- الأسباب الموضوعية:

إن وضعية الملكية العقارية المشتتة وغير المستقرة في بلادنا والفوضى التي تعيبتها ومدى تأثيرها سلبا على الاقتصاد الوطني لعدم توفر الأوعية العقارية المناسبة للنشاطات الاستثمارية جعلنا نحاول البحث والتحليل في آلية التحقيق العقاري الجديد، ضف إلى الرغبة في معرفة وفهم سياسة المشرع والمعطيات القانونية الجديدة التي جاء بها قانون 07-02 محاولا تدارك فشل آلية المسح العقاري في تطهير ومنح سندات الملكية العقارية.

## أهداف موضوع البحث:

يهدف موضوع البحث إلى إعطاء مفهوم عام للتحقيق العقاري وتمييزه عن غيره من المفاهيم وكذا معرفة الإجراءات المتبعة في عملية التحقيق والآثار المترتبة عنها وتبيان الجانب العملي منه مع إعطاء قراءة ومفهوم واضح للقانون والاطلاع على فحواه.

## صياغة الإشكالية:

كيف عالج المشرع الجزائري عملية تطهير وتسليم سندات الملكية العقارية في

### إطار التحقيق العقاري في ضل القانون رقم 07/02؟

وتتدرج تحت الإشكالية الرئيسية إشكالات فرعية متمثلة في:

- ماذا يقصد بالتحقيق العقاري في ضل قانون 07/02؟
- ماهي شروط اجراء التحقيق العقاري؟
- فيما تتمثل اهداف ودواعي اصدار قانون التحقيق العقاري؟
- ماهي إجراءات التحقيق العقاري؟
- ماهي نوعية وخصوصية النزاعات الناشئة بشأن تطبيق الية التحقيق العقاري؟

### المنهج المتبع في إعداد البحث:

للإجابة على الإشكالية اتبعنا المنهج التاريخي والتحليلي والمنهج الوصفي الأول في شرح المواد القانونية وتحليلها واستنتاج الأحكام الجديدة التي جاء بها المشرع، والثاني من خلال التطرق وإبراز المفاهيم ذات الصلة بالية التحقيق العقاري ثم التطرق إلى دراسة التطور التاريخي لعملية التحقيق العقاري وتبيان خلفيات صدور القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتضمن للعملية.

### الصعوبات:

من بين الصعوبات التي وجدها أثناء انجاز هذه الورقة البحثية هي قلة المراجع وعدم تنوعها في معالجة هذه الآلية الجديدة والبحث فيها، وهذا ما حفزنا أكثر إلى تحليل البعض من نصوص القانون رقم 07-02 ومعرفة فحواه مستعينين كذلك بمراجع عامة في القانون العقاري وكذا الاجتهادات القضائية الصادرة في المجال العقاري خاصة فيما

تعلق منها بموضوع الحيازة والملكية والمذكرات التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

### الدراسات السابقة:

باعتبار ان البحث في موضوع آلية تطهير الملكية عن طريق التحقيق العقاري وتسلط الضوء على القانون 02/07 وعلى المرسوم رقم 148/08 ولفك الغموض الذي ينتابه يتطلب البحث والتنوع في المادة العلمية التي تخدم دراستنا، هذا ما جعلنا نقف على مجموعة من الدراسات نذكر منها:

- كتاب "الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة " للمؤلف احمد خالدي.
- كتاب عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، (عقد الشهرة، شهادة الحيازة).
- كتاب محمودي عبد العزيز، آليات التطهير والتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.
- بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر01، 2017-2018، صفحات 42، 43.
- مقال للأستاذ نسيب نجيب، اثبات الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري 'مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
- مقال للأستاذ بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة-دراسة تحليلية وتقييمية للقانون 02/07، مجلة دراسات القانونية المقارنة، جامعة الشهيد محمد لخضر الوادي، 2022.
- مقال للأستاذ بقة فريد، في التحقيق العقاري كآلية لتسوية السندات الملكية العقارية في القانون الجزائري طبقا للقانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذي له، مجلة المعيار 2015.

## خطة البحث

للإمام بموضوع البحث وللوصول إلى أدق التفاصيل والإحاطة بها اعتمدنا على خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين، حيث تضمن الفصل الأول النطاق المفاهيمي للتحقيق العقاري متضمنا مبحثين تناولنا في المبحث الأول منه ماهية التحقيق العقاري، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه لغرض مبررات سن قانون التحقيق العقاري.

أما الفصل الثاني قد تضمن في طياته إجراءات عملية التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه الذي قسم إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول منه إجراءات التحقيق العقاري، وتطرقنا في المبحث الثاني للآثار القانونية المترتبة عن عملية التحقيق العقاري.

حل نظام التحقيق العقاري محل المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21. الذي بين اجراء لإثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، بعدما ألغى المرسوم الأخير بمقتضى المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 نتيجة فشل نظام عقد الشهرة وقصوره في تحقيق أهدافه وزاد في تأزم مشكلة الملكية العقارية الخاصة، ضف لعجز نضام التحقيق العقاري الكلاسيكي.

ولتسليط الضوء على القانون 02/07 وعلى المرسوم 147/08 سنتطرق في هذا الفصل الى النطاق المفاهيمي له وذلك في إطار مبحثين:

**المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري آلية للتطهير الملكية العقارية.**

**المبحث الثاني: دواعي وأسباب إصدار قانون التحقيق العقاري.**

# الفصل الاول

النطاق المفاهيمي للتحقيق العقاري

### المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية للتطهير الملكية العقارية

جاء القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 بجملة من الإجراءات من أجل تثبيت حق الملكية العقارية بعد فشل المشاريع القانونية التي سبقتها، من بين هذه الإجراءات ما يعرف بالتحقيق العقاري الذي يعد آلية جديدة سنها المشرع الجزائري وسوف نبين ذلك في إطار مطلبين:

#### المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري وتمييزه عما يشابهه من مفاهيم:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى إعطاء مفهوم محدود وشامل للتحقيق العقاري بل أشار إليه من خلال قانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق لـ 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري إلى جل الإجراءات والشروط المتعلقة بالتحقيق العقاري، من أجل معاينة حق الملكية الخاصة، وتمكن كل شخص طبيعي أو معنوي (اعتباري) من الحصول على سند الملكية يثبت حق حيازته للعقار المطالب به. ونظرا لغياب سندات الملكية ظهرت خدمة التحقيق حول العقارات التي تفتقر لقوة الإثبات وذلك لمباشرة إجراءات التسوية العقارية لهذا كان من الضروري الوقوف على تعريف عام لهذا الإجراء وذلك كما يلي:

#### الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري:

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

#### أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي

يمكن التفريق بين التحقيق العقاري من الناحية اللغوية وناحية الاصطلاحية كالآتي:

**1-التعريف اللغوي:** يشمل التحقيق العقاري على كلمتين هما التحقيق، العقاري

**التحقيق:** (Enquête): يقصد به الاستقصاء، التحري، ومعنى التحقيق العقاري في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء والتأكد من صحته أو عدم صحته<sup>1</sup>.  
**العقاري:** (foncière) وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار<sup>2</sup> وهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف<sup>3</sup>.

مع الإشارة أن مصطلح foncière في اللغة الفرنسية أشمل من المصطلح immobilier غير قابل للنقل على أساس أن هذا الأخير يحمل فقط العقارات المبنية، أما الأول يحمل معنى العقارات المبنية وغير مبنية<sup>4</sup>

**2-التعريف الاصطلاحي:** التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، ويتعلق الأمر بمباشرة بحوث البحث عما يمكن اكتشافه المسائلة والاستجواب، الاطلاع والاستعلام، والوقوف على المستندات... الخ.  
 كما يعرف التحقيق أيضا على أنه بحث منهجي، يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال تمكن من الفصل في الشيء<sup>5</sup>.

### ثانيا: التعريف القانوني للتحقيق العقاري:

بالرجوع إلى أحكام القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فإننا لا نجد أي تعريف لهذا الإجراء كما اشرنا سابقا، إلا أن المشرع الجزائري بإصداره للمرسوم التنفيذي الرقم 147 /08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية لا سيما المادة 10 منه التي نصت على انه " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية

1 جبور عبد النور، سهيل إدريس، المنهل (قاموس فرنسي عربي)، الطبعة السابعة دار الآداب ودار العلم للملايين، بيروت لبنان، كانون الثاني (يناير) 1983، ص389.

2 جبور عبد النور، المرجع نفسه، ص 452.

3 المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

4 رحايمية عماد، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 248.

5 مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري "الصادرة عن المديرية العامة لأماك الوطنية، سبتمبر 2007، ص22".

لتحديد حق الملكية العقارية ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى<sup>1</sup>.

هذا وقد أشارت التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008<sup>2</sup> وعرفت التحقيق العقاري على أنه الإجراء الذي يشمل عملية تحري وبحث ترمي لإقامة علاقة بين الشخص والعقار ويطبق

هذا الإجراء يتم في الأراضي غير المسوحة بالموازات مع عمليات المسح العام للأراضي، فهو عبارة عن آلية للتطهير العقاري وفق إجراءات محددة تهدف إلى معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بطلب من المعني الذي يمارس حيازة قانونية. وبالتالي فالتحقيق العقاري إجراء يهدف لمعاينة حق الملكية بغرض إثبات حق الملكية العقارية. إذن هو عبارة عن أداة قانونية استحدثها المشرع الجزائري كوسيلة جديدة لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر.

كما يقصد بالتحقيق العقاري باستقراء القانون رقم 02/07 والمرسوم التطبيقي له قيام موظف مؤهل قانونا بمباشرة مجموعة من إجراءات البحث المنهجي لمعرفة الطبيعة القانونية لعقار أو حق عيني عقاري وتحديد العلاقة التي تربطه بمن يطالب بأحقية عليه قصد اتخاذ قرار إعداد وتسليم سند الملكية من عدمه، بعد تقدير عناصر الحيازة القانونية المؤدية إلى اكتساب المعني للحق المطالب به بالتقادم المكسب<sup>3</sup>.

ان معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق ما يسمى بالتحقيق العقاري تعتبر عملية تقنية قانونية تستلزم في طياتها المرور بعدة مراحل واستقاء جملة من الشروط واحترام كافة الإجراءات المحددة قانونا، لتحقيق هدف أسمى الا وهو تثبيت الملكيات

1 عبدلي أمينة، دور مديرية الحفظ العقاري في تطهير الملكية العقارية الفلاحية عن طريق آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، المركز الجامعي مرسى عبد القادر تيبازة (الجزائر)، 2022، ص 379.

2 التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ص02.

3 بقعة فريد، التحقيق العقاري كألية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، رقم 02/07 والمرسوم التطبيقي له، مجلة المعيار، المجلد 06، العدد 01، المركز الجامعي تيسمسيلت، الجزائر، 2015، ص227.

العقارية الخاصة وتحديد أصحابها ومحاولة فض الإشكالات وفض النزاعات المرتبطة بها، ونضرا لدقة وحساسية هذه الآلية اوكلها المشرع لهيئات انشات خصيصا لذلك<sup>1</sup>. ويعتبر الحصول على سند ملكية عقارية عن طريق تحقيق عقاري أحدث الآليات التي كرسها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم (07.02) لتطهير الملكية العقارية، والتحقيق العقاري هو اجراء تجمع من خلاله الإدارة معلومات وتتحقق من بعض الوقائع، يؤدي الى تحرير سند ملكية يحتج ويعتد به على الجميع، وبذلك يمكن لصاحبه ان يمارس حقه في بصفة تامة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: التمييز بين التحقيق العقاري وبعض ما يشابهه

بعد التطرق إلى مفهوم التحقيق العقاري رأينا من المهم الإشارة إلى عناصر التمييز بين أهم الآليات التي سنه المشرع الجزائري وبين آلية التحقيق العقاري.

#### اولا: أوجه التشابه

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى بعض أوجه التشابه بين التحقيق العقاري وعقد الشهرة. 1. التشابه في التشخيص والتطهير وإعفاء الممتلكات العقارية بحيث يصبح لكل عقار صاحب معروف سواء كان حائزا أو مالكا على مستوى البطاقات العقارية والموجودة بمصلحة الحفظ العقاري، ويتجلى هذا الاختلاف من خلال العناصر المبينة ادناه:

#### 1. : تطهير الملكية العقارية:

جميعهم يساهم ولو بصفة غير مباشرة في تكوين سجل عقاري في مجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار عملية المسح العقاري العام المنصوص عليه بموجب الأمر 74/75 المؤرخ فيه 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>.

1 مشطر ليلي، الهيئات المتداخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 7 العدد 2، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2022، ص 277.

2 أسماء تخونوي، واقع التحقيق العقاري للحصول على دفتر العقاري الى غاية جانفي 2021، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية، المجلد 19، العدد 02 جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، الجزائر، 2022، ص 274.

3 الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري.

2. : الإغفاء من الإشهار القبلي:

تعفى كل من شهادات الحيازة وعقد الشهرة من الإشهار القبلي المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري اما التحقيق العقاري يعفى في البلديات التي لا يتجاوز عدد سكانها 20 ألف نسمة<sup>1</sup>.

كما تعتبر جميع هذه الآليات من التصرفات التصريحية إذ يعتمد فيها دور محرر العقد (الموثق، رئيس البلدية، مدير الحفظ العقاري) على استقبال الحائزين ويحرر بشأنه سند حيازي او سند ملكية يخضع للمجموعة من الترتيبات القانونية لكي يرتب آثاره.

ب. التشابه في الآليات القانونية لإعداد الملف:

إن الحصول على هذه السندات يتطلب نفس الملف التقني فضلا عن الخضوع للتحقيق والتحر الذي تقوم به نفس المصالح الإدارية (مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري، البلدية) وأيضا ضرورة حصول عمليات التسجيل والإشهار العقاري. وسيتم كذلك إبراز أوجه التشابه من خلال البنود التالية<sup>2</sup>:

1: قابليتهما للطعن القضائي:

عملية الشهر العقاري لهذه السندات لا تحصنها ضد الطعن القضائي بل يجوز الطعن في صحة هذه السندات حت بعد فوات المواعيد المنصوص عليها قانونا<sup>3</sup>.

2: اتحادهم في بعض الشروط:

إذ إنهما لا يعدان إلا في الأراضي ذات الملكية الخاصة التي لم تشملها عملية التحقيق العقاري، وتعد آلية الحيازة والنقادم المكسب أساس موضع للاعتراف للملكية في عقد الشهرة الى جانب أن عملية العقاري التطهير العقاري التي تضمهم جميعا تتطلب بضرورة السرعة والفعالية في إعداد وتسليم هذه السندات، إذ حدد تسليم ها السند بستة أشهر من يوم إيداع الطلب بمديرية الحفظ العقاري المختصة ولأثيا.

1 يوسف علي هاشم، التحقيق العقاري بالجزائر (مفهومه تمييزه عما يشابهه)، العدد 37، جامعة احمد دراية، ادرار، 2016، ص312-313.

2 يوسف علي هاشم، المرجع نفسه، ص313.

3 عمر حمدي باشا، محررات شهر ال

حيازة، (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومة للطباعة والنشر، دون سنة، الجزائر، ص 180.

### 3: الاختصاص الإقليمي لمحررهم يعد من النظام العام:

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتولى اعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز او الحائزين، او تقدم اما بمبادرة منهم او في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 ادناه.

هذا ولا تقبل العريضة الا إذا كانت الحيازة ممارسة وفقا لأحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مدة سنة على الأقل، وكان الامر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية او جزء من بلدية لم تتم عملية المسح فيها. ان تحرير عقد الشهرة يتم من قبل الضابط العمومي (موثق بالنسبة لعقد الشهرة ويختص مدير مديرية الحفظ العقاري بالنسبة لسند الملكية في التحقيق العقاري، اذ يجب ان يكون كل هؤلاء مختصين اقليميين كما انهم يعدون بصفة فردية او جماعية لصالح حائز واحد، او بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوخ<sup>1</sup>.

### ثانيا: أوجه الاختلاف

يمكن لنا استخلاص بعض أوجه الاختلاف بين آلية التحقيق العقاري وآلية الحيازة وعقد الشهرة من خلال:

#### 1. الاختلاف من حيث الجهة والشروط القانونية:

##### ا: من حيث الجهة المصدرة:

إن شهادة الحيازة تعد وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما عقد الشهرة فيعد ويسلم من طرف الموثق<sup>2</sup>، أما سند الملكية في التحقيق العقاري فيعد ويسلم من طرف مدير مديرية الحفظ العقاري المختص إقليميا.

##### ب: من حيث شروط الحصول عليهم:

إن شهادة الحيازة تمنح للحائز الذي وضع يده على العقار مدة سنة على الأقل أما عقد الشهرة يتطلب أن يضع يده على العقار مدة 15 سنة وسند الملكية في التحقيق العقاري يتطلب

1 يوسف علي هاشم، المرجع السابق، ص 113.

2 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 181.

وضع يد لمدة عشرة سنوات إذا توفر السند الصحيح وحسن النية أو لمدة 15 سنة في حال عدم وجود السند الصحيح<sup>1</sup>.

**ج: من حيث الهدف:**

تنص المادة 4 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه " يمكن للحائز ان يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، يتطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة ويكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد<sup>2</sup>.  
إن المرسوم 254/91 المتعلق بشهادة الحيازة جاء من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية، بينما المرسوم 252/83 المتعلق بعقد الشهرة والقانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري قد جاء من أجل تطهير الوضعية العقارية<sup>3</sup>.

**2. الاختلاف من حيث الطبيعة والآثار القانونية.**

حيث أن شهادة الحيازة تعد سند مؤقت ووسيلة للتملك في المستقبل بخلاف عقد الشهرة، وسند الملكية في إطار التحقيق العقاري اللذان يعدان سندا تمليك في الحال، ويتضح ذلك من خلال البنود التالية:

**أ: من حيث القوة الثبوتية وتواريخ النشر.**

شهادة الحيازة تعد كدليل لإثبات الحيازة وبالتالي تكريس لمفهوم السند الحيازي الذي نصت عليه المادة 30 من قانون التوجيه العقاري، أما عقد الشهرة وسند الملكية في التحقيق العقاري فيعداني سندان لإثبات الملكية العقارية.

أما من حيث نشر ملخص إعلان طلب عقد الشهرة في الصحافة الوطنية إلزامي في كل الحالات.

بينما في شهادة الحيازة وسند الملكية في التحقيق العقاري يمكن الاستغناء عنه إذا تعلق الأمر بقطعة أرض تقع في إحدى إحياء بلدية يكون عدد سكانها يقل عن 20 ألف ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان.

1 يوسف علي هاشم، المرجع السابق، ص 313.

2 المادة 4 من القانون 25-90 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم (ج.ر.ج.د.ش عدد 49، بتاريخ 1990/01/18).

3 يوسف علي هاشم، المرجع نفسه، ص 316.

يكون النشر للعقد الشهرة في الجريدة الوطنية والجهوية قصد إثارة الاعتراضات المحتملة بينما في شهادة الحيازة وسند الملكية في إطار التحقيق العقاري فلا يمكن النشر إلا في الجرائد الوطنية.

**ب: من حيث المهلة التي تقدم فيها الاعتراضات:**

تقدم الاعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة إلى الموثق، سواء من السلطات العمومية أو الخواص خلال أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر في الصحافة الوطنية والجهوية، أو اللصق في مقر البلدية، بينما في شهادة الحيازة تقدم الاعتراضات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين اعتبارا من تاريخ اللصق، أو عند اللزوم اعتبارا من تاريخ النشر عن طريق الصحافة.

أما الاعتراضات في إطار سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري فتوجب على المحقق العقاري الذي يسجلها في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائية ويمكن للمحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح للأطراف.

**ج: من حيث فتح سجل يوقعه رئيس المحكمة.**

يجب على رئيس مجلس الشعب البلدي أن يفتح سجل خاص لشهادة الحيازة، يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا، في حين لا يوجد نص يلزم المحقق العقاري بفتح سجل خاص في عقود الشهرة وسندات الملكية، في إطار التحقيق العقاري يوقعه رئيس المحكمة<sup>1</sup>.

**ثالثا: اختلاف آليتي التحقيق العقاري ومسح الأراضي**

حسب تعريف الأستاذ فيصل الوافي تعتبر عملية مسح الأراضي عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق وعلى رأسها تثبيت حق الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي<sup>2</sup>.

1 يوسف علي هاشم، المرجع السابق، ص 317.

2 فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر 2010، ص 149.

كما عرفه الأستاذ فيصل الوافي بأنه " عملية تقنية وقانونية تهدف الى تعيين العقار بموقعه وحدوده ونوعه القانوني لإعداد حقوق ملكية سليمة وصحيحة"<sup>1</sup>.

حيث ومن خلال هذه التعاريف يتضح لنا وجود بعض نقاط التشابه والاختلاف بين هاتين الآليتين في:

- إن كل من التحقيق العقاري ومسح الأراضي هدفها تطهير الملكية العقارية التي يكون أثره النهائي هو تسليم سند الملكية.

- إن عمليتي المسح والتطهير العقاري يتضمنان جانب تقني وآخر قانوني تتولاه نفس الهيئات الإدارية للقيام بإجراءات إعدادها.

غير أن الاختلاف التحقيق العقاري ومسح الأراضي يتضح من خلال:

- إن الجهة المباشرة للتحقيق العقاري تتمثل في مديرية الحفظ العقاري بينما مسح الأراضي تباشره مديرية مسح الأراضي.

- إن جهة إصدار قرار المسح هو والي الولاية أما قرار فتح عملية التحقيق فيصدر عن مدير الولائي للحفظ العقاري.

- العمل الميداني في المسح العقاري تقوم به فرقة مكونة من عدة أعضاء أما في عملية التحقيق العقاري فيكتفا بشخص واحد هو المحقق

العقاري.

-إن عملية المسح تغطي معظم أنواع الملكيات العقارية أما التحقيق العقاري يشمل الملكية الخاصة فقط.

- عملية المسح العقاري تشمل العقارات التي لها سندات الملكية أو التي تفتقر الى سندات الملكية، بينما التحقيق العقاري يشمل الأملاك العقارية التي ليس لها سندات الملكية الخاصة

بعد سنة 1961.

- وثيقة إثبات الملكية الناتجة عن عملية المسح هي الدفتر العقاري<sup>2</sup>، أما بالنسبة للتحقيق العقاري فيقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية الذي يشهر في نظام الشهر الشخصي.

1 فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، لفهرس 19، العدد 01، مركز التوثيق والبحث، الجزائر، 2009، ص 21، 33.

2 خلوفي مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 233.

### المطلب الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري

إن معاينة حق الملكية العقارية من طرف إجراء التحقيق العقاري تنصب على العقار أساساً لذلك سمي بالتحقيق العقاري وبالرجوع إلى القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التنفيذي له، نجد أن المشرع من خلال بعض نصوصه حدد نوع العقار الذي ينصب عليه إجراءات التحقيق العقاري على الأملاك العقارية الخاصة غير الممسوحة باعتبار أن هذه الآلية جاءت بهدف تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة، على خلاف المسح العام للأراضي الذي يشمل كل العقارات دون استثناء.

وقد حدد القانون مجموعة من الشروط للاستفادة من التحقيق العقاري والمتمثلة في أن يمارس الحائز حيازة على العقار بنفسه أو بالواسطة وأن يكون حائزاً وفقاً لأحكام القانون المدني المواد 827، 828 وما يليها حتى تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التمسك بالتقادم المكسب، كما يشترط فيه ألا يكون له سند أصلاً. وأن يكون له سند ملكية محرر قبل الفتح من شهر مارس لسنة 1961 ولم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار.

#### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار للاستفادة من التحقيق العقاري

##### 1. يجب أن يكون العقار غير ممسوح:

طبقاً لنص المادة الثانية فقرة واحد من القانون 02/07 المتعلق بمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذو القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته".

يتبين من خلال نص المادة، أن أحكام هذا القانون لا تنص على العقارات الممسوحة، بل يقع على تلك الواقعة في الأقسام المسحية، التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام، لأن البلديات التي خضعت لعمليات المسح العام للأراضي، يحصل الحائزون فيها على الدفتر العقاري والذي يعد السند الوحيد المثبت للملكية العقارية لذا فإن كل من القانون 02/07 والأمر

75/74 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات<sup>1</sup>.

2. أن يكون العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة:

هدفت المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990م المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم الأملك العقارية إلى ثلاث أنواع هي:

• الأملك الوطنية.

• أملك الخواص أو الأملك الخاصة.

• الأملك الوقفية.

وبالرجوع لنص المادة الثالثة من القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري نجد أن العقارات المعنية بالتحقيق هي عقارات ذات الملكية الخاصة. وتم استبعاد كل من الأملك الوطنية والأملك الوقفية، إذ حددت المادة 24 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الأملك المستبعدة والمسجلة في الأملك الوطنية منها

• الأملك العمومية والخاصة للدولة.

• الأملك العمومية والخاصة للولاية.

• الأملك الأممية والخاصة للبلدية.

كما استبعدت كل من الأملك الوقفية حيث عرفت المادة 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، الأملك الوقفية على أنها " الأملك الوقفية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكانت هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور"<sup>2</sup>.

ويعود سبب استثناء الأملك الوقفية من مجال تطبيق القانون رقم 07/02 لذات السبب

الذي استثنى به الأملك الوطنية، وهو أن الأملك الوقفية مثلها مثل الأملك الوطنية غير قابلة

1 بن بوعيشة شهنياز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر، 01، 2017-2018، صفحات 42، 43.

2 نسيب نجيب، إثبات الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2016، ص 90-91.

لتملكها بالتقادم ولا التصرف فيها ولا الحجز عليها، وهو ما نصت عليه المادة 23 من قانون الأوقاف<sup>1</sup>.

3. أن يكون العقار بلا سند أو له سند محرر قبل الفاتح من مارس 1961:

أكدت المادة 02 من القانون 07-02 على أن العقارات المعنية بالتحقيق العقاري تلك العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات الملكية<sup>2</sup>.

ويكون المشرع بذلك قد وسع من مجال الاستفادة من إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ليشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 01/03/1961 وهذا عكس ما ذهب إليه في المرسوم رقم 352/83 المتعلق بتأسيس عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والذي اشترط في العقارات محل إعداد عقد الشهرة أن يكون بدون سند أصلا بالإضافة إلى الشروط الأخرى المقررة قانونا.

وكان هدف المشرع من هذا التوسيع هو تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل<sup>3</sup>

ونذكر من بين هذه السندات المحررة قبل 01/03/1961 ما يلي:

- السندات المحررة والمسلمة وفقا للقانون 26-07-1873.
- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزائية والكلية تضمنها قانون 18 فيفري 1897 وقانون 04-08-1926.
- السندات المحررة إثر مزادات علنية أو البيوع والمهيبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهن للاحتجاج بها على الغير.
- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على قطعة الأرض أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي، حيث الملكية

1 بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة-دراسة تحليلية وتقييمية

للقانون 02/07، مجلة دراسات القانونية المقارنة، مجلد 8، العدد 1، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2022، ص 756.

2 المادة 02 بناء على القانون 07-02 المؤرخ فيه 27/02/2007 ج. ر عدد 15، سنة 2007.

3 بقعة فريد، المرجع السابق، ص 229.

العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية في شكل عقود لم تراعي الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود.

- القرارات القضائية المنشئة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة على القوة الشيء المقضي فيه وهي سندات ملكية لم تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها. بل سببت لمالكيه العقاريين بالزامية إيداعها لدى الموثقين قبل القيام بشهرها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: شروط خاصة بالحياسة

تنص المادة 4 الفقرة الأولى من القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياسة على عقار سواء كان بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته .

تودع طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً<sup>2</sup>.

وبينت المادة 14 من نفس القانون، أنه إذ نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حياسة من شأنها السماح له الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكتسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية في العقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق، ومعنى ذلك أن الحياسة المقصودة بهذا القانون هي الحياسة المبنية بأحكام المواد 808، 827 من القانون المدني يبقى للقواعد العامة .

1 لمزيري مفيدة التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية

والسياسية، ال عدد09، المجلد01، جامعة محمد بوضياف لمسيلة، 2017، ص390

2 القانون رقم 02-07، المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج

ر، عدد15، 2017.

بحيث يجب أن تكون هذه الحيابة هاءة وعلنية ومستمرة خالية من عيوب الإكراه والخفاء والغموض والتي يجب أن تراعي استكمال المدة المحددة بالمادة 827 قانون المدني وذلك كما يلي :

- أولاً ضرورة مراعاة قواعد الحيابة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية .
- ثانياً ضرورة استكمال مدة الحيابة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقاري<sup>1</sup>.

### أولاً ضرورة مراعات قواعد الحيابة القانونية الصحية للاعتراف بالملكية

نظم المشرع الجزائري موضوع الحيابة في المواد من 808 إلى غاية 842 من القانون المدني دون تعريفها، واكتفى بتبيان أركانها وشروطها، تاركاً أمر التعريف للفقهاء، ويمكن تعريف الحيابة على أنها "وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله وما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك سواء كان هذا العقار مملوكاً للحائز أو لا" . يتضح من مفهوم الحيابة أن لها ركنين لا بد من توفرهما معا حتى تنشأ، ويعترف بها القانون، وهما الركن المادي والركن المعنوي .

**الركن المادي للحيابة:** ويقصد بها وضع اليد والسيطرة المادية على العقار بصفة مباشرة أو غير مباشرة .

**الركن المعنوي للحيابة:** وهو نية التملك العقار، كما حدد المشرع الجزائري في المادة 808 من القانون المدني شروط أخرى للحيابة، وهي شرط الهدوء، الظهور، الوضوح .

\* **عصر الهدوء:** يقصد به أن يكون الحائز قد وضع يده على العقار أو الحق العيني العقاري بدون عنف أو إكراه، سواء إكراه مادي أو معنوي، أي لا يستند في حيازته إلى سبب غير مشروع<sup>2</sup>.

1محمودي عبد العزيز، آليات التطهير والتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار بعدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 2010، صفحة 260، 261.

2نسيب نجيب، المرجع السابق، ص 93، 94.

\* **عنصر العلنية:** يجب أن تكون حيازة المدعي عليه غير خفية، فإذا كانت خفية ولم يشعر المالك أو صاحب الحق بأن حقه في حيازة غيره، كانت الحيازة مشبوهة بعيب الخفاء، وهناك تفقد الحماية القانونية بدعاوي الحيازة<sup>1</sup>

\* **عنصر الاستمرارية:** لم ينص المشرع الجزائري صراحة على شرط الاستمرارية في الحيازة في الشروط الثلاثة التي ذكرها في المادة 808 من القانون المدني الجزائري، وهو في ذلك كان قد سلك ما أقره المشرع المصري .

إلا أنه تدارك ذلك وتم الإشارة إليها بنفس المادة 827 من القانون المدني، كما تطرق إليها في عدة نصوص أخرى منها نص المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك نص المادة 39 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري (ملكية مستمرة وغير منقطعة وعلنية لتشبهه شبهة) .

ويقصد بالاستمرارية قيام الحائز بأعمال متكررة على العقار محل الحيازة، بما يطابق طبيعته الحق الذي يدعيه على هذا العقار بطريقة منتظمة<sup>2</sup>.

وشرط الاستمرارية يتوقف على طبيعة الشيء المحوز فإذا كان الانتفاع به يتطلب أعمالا المادية لا يمكن مباشرتها إلا في أوقات متباعدة فإن صفة الاستمرارية تعد متوفرة متى قام الحائز بالانتفاع به في الوقت الملائم تبع اللي بطريقة استغلاله<sup>3</sup>.

**ثانيا: ضرورة استكمال مدة الحيازة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية**

تؤسس عملية الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 على أساس الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب لمدة عشرة سنوات عند توفر حسن النية والسند الصحيح، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل، بحيث تنص المادة أو 827 من القانون المدني على أنه ((من حاز

1 نوال مازيغي، فردوس إسطنبولي، المنازعات المترتبة على شهادة الحيازة، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، العدد1، المجلد 5، جامعة الجبالي بونعامة ، خميس مليانة ، 2023، ص95

2 نور الدين زبدة، ضوابط الحيازة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2022، ص1523، 1524.

3 حمد خالدي، الحيازة بين التشريع والشريعة الإسلامية القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة التالية، 2018، ص 86.

منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً جاز له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع.)).

إذ يجب على العون المحقق التحقق من توفر عناصر الحيازة حيث يستعين بجميع الوثائق التي لها أن تدعم حجية الحيازة، ونذكر من بين هذه الوثائق .

- الشهادات المكتوبة أو الصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع والاستغلال أو السكن العقاري المعني .

- الشهادات الجبائية التي يمكن أن تعد بشأن فرض الضريبة العقارية على العقار المعني بالتحقيق .

- إن المحقق العقاري يمكن له إجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان إشتهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية أو جهات الأوقاف تحول دون هذا الملك القانوني<sup>1</sup>.

انه وكما أشرنا سابقاً، تتجسد الحيازة بوضع اليد على العقار والانتفاع به من طرف الحائز او من يقوم مقامه بنية تملكه وفي هذا الصدد يرى الفقيه عبد الرحمن احمد السنهوري ان الحيازة تصبح سبباً لاكتساب الملكية العقارية إذا اقتربت بمدة التقادم المكسب المقررة قانوناً دون توقف او انقطاع

ان كل ان شخص يستطيع الحصول على ملكية الأرض، عن طريق التقادم المكسب وهو ما يؤدي الى تحقيق الائتمان العقاري المطلوب وضبط الوعاء العقاري للأمالك الخاصة.<sup>2</sup>

1محمودي عبد العزيز، المرجع سابق، ص 261،262.

2نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص1524،1525.

## المبحث الثاني: دواعي وأسباب اصدار قانون التحقيق العقاري

إن عملية مسح الأراضي العام عرفت بصفة عامة صعوبات وإشكالات لم تتمكن المصالح المكلفة بها على المستوى المحلي من إيجاد الحلول المناسبة لها في ظل غياب ونقص النصوص التشريعية، بما في ذلك الأمر 71 / 73 المؤرخ في 02 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية خلاص والأمر 75 / 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، هذا الأخير الذي أملت التغييرات العقارية والمرسومين 63/67 و76/64 المؤرخين في 25 مارس 1976 المعدلين والمتممين .

ضف إلى تناقضات عقد الشهرة ومحدودية العمل بشهادة الحياة، أحد الأسباب الهامة التي أدت بالمشروع إلى إعداد قانون رقم 07-02 المؤرخ فيه 27-7-2007، المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية وتسليم سنداتهما عن طريق التحقيق العقاري .  
وفيما يلي إيضاح لأسباب إصدار قانون التحقيق العقاري في مطلبين.

### المطلب الأول: أسباب اصدار قانون التحقيق العقاري

سوف نتناول أسباب لجوء المشرع الى استحداث آلية التحقيق العقاري في ظل قانون 02/07 المذكور أعلاه في ثلاث فروع.

#### الفرع الأول: سلبيات مرسوم 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهرة

برغم من طول مدة سريان مرسوم عقد الشهرة رقم 352/83 المؤرخ في 21-5-1983 بحيث تم تطبيقه لمدة تتجاوز 20 سنة إلا أنه أثبت عجزه تماما في تسوية وتطهير الملكية العقارية الخاصة وهذا باعتراف صريح من المشرع الجزائري عند عرضه لدوافع إصدار القانون 02/07 حيث جاء في تبريراته لهذا الأخير ما يلي: إن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية اجباري، يكمل في المساوىء الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليها في المرسوم الرقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983<sup>1</sup>.

1 مصطفى رباحي، المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، المجلد 33، العدد 03، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية، 2019، ص 701

فقد نتج عن العمل بعقد الشهرة عدة إشكالات، نظرا لعدم نزاهة هذا الإجراء وسطحية إعداده وإساءة استعمال هذه الآلية، مما أدى إلى ظهور نزاعات معقدة على مستوى القضاء واعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة والبلدية، حيث تم إحصاء ما يقارب 7% من الدعاوي العقارية المتعلقة بإبطال عقود الشهرة وذلك أمام الغرفة العقارية بالمحكمة العليا أو أمام مجلس الدولة وذلك بسبب الاستلاء على أملاك وطنية تابعة للدولة من خلال الفترة الممتدة من سنة 2002 إلى سنة 2007.<sup>1</sup>

بل إن البعض ذهب إلى حد القول بأن المرسوم 352 / 83 لا أساس لوجوده لأن نتائجه السلبية طغت على إيجابياته وفتح الباب للغش وسلب الأموال، مبررين موقفهم بأن العديد من عقود الشهرة تم إلغائها من قبل الجهات القضائية، وإن بعض الولايات اتخذت حتى قرارات تقضي بتجميد استخراج عقود الشهرة.<sup>2</sup>

فبساطة إعداد عقد الشهرة الذي يترتب على تأسيس إجراء الاعتراف بالملكية لمعينة حق الملكية عن طريق إعداد عقد الشهرة بمجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة شاهدين مصادق عليهما، وفق عمليات تحقيق غير ميدانية يقوم بها الموثق المختص إقليميا، وذلك بمراسلته للهيئات العمومية المختصة لإجراء الرأي حول الطبيعة القانونية له، وهي إجراءات بسيطة وغير كافية لإثبات الملكية<sup>3</sup>، تغيب فيها سلطة الدولة بحيث لا يتضمن أي ممثل عن الدولة، رغم أنها قد تتعلق بأملاك الدولة عامة كانت أو خاصة. وقد أدت بساطة هذه الإجراءات إلى وقوع عدة تجاوزات نذكر منها :

#### أ: استخدام عقد الشهرة كأداة قانونية لتسوية عمليات غير شرعية:

حيث إنه في بداية الثمانينيات إلى بداية سنة 2000 تم إصدار عدة عقود شهرة لعديد من الأملاك الوطنية استنادا إلى تصريحات شرفية بسيطة تقدم للموثق وتنتشر في إحدى الصحف الوطنية وتقدم إلى الموثق الذي يقوم بشهرها لدى مصالح المحافظة العقارية خلال أربعة أشهر، مما أدى إلى تشجيع عملية الاستيلاء على أملاك الدولة بسبب غياب مصالح أملاك الدولة

1مصطفى رباحي، الرجوع المرجع، ص 23.

2 حمدي باشا، المرجع السابق، صفحة 67.

3محمودي عبد العزيز، المرجع سابق، صفحة 182.

والحفظ العقاري في عمليات التحقيق العقاري، التي تتم بين الموثق والحائز على الملكية العقارية .

ب: استخدام عقد الشهرة لإقصاء الورثة من النزاعات في مجال العقاري:

عادة ما يقوم مالك العقار بتقديم طلب اكتساب الملكية عن طريق التقادم لوحدة دون تقديمه فريضة أو وكالة تضمن حقوق الورثة، مما يؤدي إلى إقصائهم حتى ولو كانوا حائزين، ما أدى إلى خلق نزاعات معقدة على مستوى المحاكم وكذلك على مستوى الغرفة الإدارية سابقاً، والمحاكم الإدارية حالياً<sup>1</sup>

كل هذه التجاوزات تؤكد الدور المحدود الموثق الذي يأخذ صفة القاضي في قبوله أو رفضه للملف، ويجب أن يبرر حالة الرفض كتابياً حتى يتمكن حائز الملكية من اللجوء إلى القضاء، وهنا يظهر النقص الواضح لتدابير هذا المرسوم طالما أن الموثق لا يعاين واقعة الحيابة مادياً، ويكتب في بتصريح شرفي للحائز.

ان تأخر رد ممثل أملاك الدولة حيث ألزمت المادة الثالثة من المرسوم 83-352 الموثق إعلام مدير أملاك الدولة بإبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بالإجراء ويجب عليه إبداء رأيه في ظرف أربعة أشهر تسري من تاريخ تلقيه الطلب إلا أن هناك تقاعس من طرف المدراء الذي كان سبباً في الاستيلاء على كثير من أملاك الدولة .

تأخر رد رئيس المجلس الشعبي البلدي: بهدف تفادي إعداد عقد الشهرة على العقارات التابعة للمحافظة العقارية للبلديات، ألزم المشرع بموجب المادة الثالثة من المرسوم 83-352 ضرورة إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بموقع العقار بإبداء رأيه، إلا أن انتهاء الأجل دون رد مكن الموثق تحرير المحرر الرسمي حسب نص المادة 3 المذكورة أعلاه<sup>2</sup>.

1 مصطفى رابحي، المرجع سابق، ص 701، 702.

2 بمزردى مفيدة، المرجع السابق، ص 4.

الفرع الثاني: العوائق العملية للمسح العقاري

لقد نصت المادة خمسة من الأمر 74 /75 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاصات الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية . يشير هذا النص إلى أن عملية إعداد مسح الأراضي العام يتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وبالتالي لا يمكن للخوادم طلب مسح الأراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك، وهذا الاحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدو ظاهرة للعيان ذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية للعقارات .

إن تكليف إدارة المسح بأشغال أخرى منها الثورة الزراعية، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، إرجاع الأراضي المؤممة، هذا التشتيت أدى إلى تأخر عملية المسح، حيث إن هذا التجنيد لإدارة أملاك الدولة كان على حساب تقدم أشغال المسح ضف إلى نقص تأطير أعواد المسح وافتقارهم إلى الثقافة في المجال العقاري .

هذا وتطلب عملية المسح قبل الشروع في التحقيق الميداني، القيام بأعمال تحضيرية ترمي إلى حصر الطبيعة القانونية الأصلية لمجموعة الأراضي المعنية بالعملية، كذلك التابعة للبلدية أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية، هذه الأخيرة التي يجب أن تضع تقارير تخص خضوع الأملاك العينية لفكرة التقادم، والذي يمكن أن تكون محل ملك للغير، إذ إن تماطل الجهات المعنية من شأنه تعطيل عمليات المسح. أو انعكاسه سلبا على عملية التحقيق<sup>1</sup>. تنص المادة 07 من المرسوم 62 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن هذا المزج بين الإدارات صعب من اجتماع وانفاق آرائهم وتوجهاتهم وعدم اهتمامهم مما أدى إلى اختلافهم وأدى إلى انسحابهم غالبا وترك المجال للممثلين عنهم لا يملكون سلطة القرار. كذلك من أبرز المشاكل الخفية على سبيل المثال عدم وجود تحضيرات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية بسبب تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، وما زاد في تأجج فتيل النزاع وإحساس أعوان المسح بالتهميش بسبب لجوء الإدارة إلى منح الامتيازات للخبراء العقاريين الخواص من أجل الظفر بمشاريع مسح مقاطعات هامة مقابل اعتمادات مالية ضخمة، عن

1 بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ليل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون خاص، فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010، صفحة 156.

طريق المناقصات التي تمنح لهم وذلك باستغلال إطار الوكالة ومخططاتها وتجاهل هذه الوضعية يؤدي إلى كثرة الاحتجاجات وهجرة الإطارات حيث كان العدد الإجمالي لعمال الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 3025 عاملا منهم 277 مهندس و1568 عوناً تقنياً لمسح الأراضي و1198 عمال آخرون حيث تقلص هذا العدد إلى 1611 مستخدم منهم 1052 إطاراً، ضف إلى عدم التنسيق الذي يشكل عقبة أمام العمليات المسحية<sup>1</sup>. خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

مما أُلزم المشرع إجبار كل من المحافظة العقارية على الإبلاغ على جميع العمليات المشهورة خلال عملية المسح العقاري كذلك التبليغ عن تغيير الحدود الملكية بعد إغلاق عملية المسح، وهي تجسد ذلك في نص المادة 17 من المرسوم 63 /76 .

إلى جانب المشاكل السابقة المتعلقة جلها بالجانب الإداري، هناك مشكل حول ملاك العقارات الذي ساهم كثيراً في تعطيل عملية مسح العقارات وإعاقة تقدم سيرها، عدم حضور الملاك أثناء القيام بعمليات المسح رغم أن القانون يجبرهم على ذلك تهرباً من فكرة فرض الضرائب، إذ أصبح مع هذا الوضع الخروج المتكرر لأعوان المسح إلى الميدان دون جدوى حيث بلغت نسبة الغياب من عشرة إلى 50% حسب الولايات فصيلة ضيف إلى خلقهم وضعيات صعبة بإقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها لا تخضع للمخططات الموضوعية .

إلى جانب المشاكل السابقة يمكن الإشارة إلى مشكلتين أخريين يواجهان العمليات المسحية في الحياة العملية .

الأولى تتعلق بالوضعية الأمنية السائدة التي صعبت من مهمة عمال المسح، وعلى السير الحسن لأشغال المسح العام للأراضي، إذ منع مصالح المسح من التنقل إلى الأماكن الخطيرة ضف إلى هجرة الملاك لأراضيهم خوفاً على حياتهم، وقد بقي هذا التردد رغم تحسن الأوضاع والثاني سببه نظام الشهرة الشخصي الذي لا يحقق الائتمان العقاري لغياب التدقيق والتمحيص في الوثائق المقدمة للإشهار، فنجد قطعة أرض مشهورة مرتين لمالكين مختلفين، إذ هنا تنتزع الملكية للمنفعة العامة ثم يقوم الورثة باستصدار حكم قضائي لتثبيت القسمة الودية. إن سير

1 بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص158.

عمليات المسح العام للأراضي، كما رأينا سابقا تتكالب عليها جملة من المشاكل ترد إلى جهات عديدة (إدارة، ملاك، متعاملين)<sup>1</sup>.

لذا أصبحت عملية إعادة هيكلة القطاع المشرف على الإنجاز أكثر من ضرورة أمام هذه العقبات .

### الفرع الثالث: غموض سندات الملكية غداة الاستقلال:

ان التركة العقارية التي خلفها المستعمر الفرنسي بعد الاستقلال ضف الى سلسلة القوانين التي أصدرها التي كان نتاجها سندات غامضة وغير دقيقة من حيث تعيين القرار وتحديد هوية المالكين وغموض مخططات المسح.

بحيث كان الهدف منها غصب الملكية العقارية للجزائريين وهذا ما أدلى به صراحة النائب البرلماني Humbert بجلسة 30 جوان 1873 متحدثا عن قانون قارني قائلا " إن هذا القانون ما هو إلا تتويج لجملة من الأوامر، المراسيم والقوانين التي تهدف كل هذه الغاية واحدة وهي تحضير التنظيم الملكية الخاصة على أراضي العرب في الجزائر" وقد أكد هذا المخطط الكاتب Eugène Robe في كتابه قوانين الملكية العقارية في الجزائر .

وقد بينت بعض الإحصائيات هذه الوضعية التي شاركها المستعمر الفرنسي بعد الاستقلال حيث تركت:

أراضي ذات سندات مفرنسة.	4.969.102 هكتار
أراضي " ملك" بدون سندات.	4.406.356 هكتار
أراضي "غرس" بدون سندات.	2.071.528 هكتار
أراضي تابعة للدولة.	4.694.214 هكتار
أراضي تابعة للبلديات <sup>2</sup> .	4.179.050 هكتار

<sup>1</sup>بوزينون عبد الغني، المرجع السابق، ص 158، 159

<sup>2</sup>المزوار قدور، التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على التطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة آفاق الفكرية، المجلد 4، العدد 8، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2018، ص 326، 327.

وإنه من بين أسباب<sup>1</sup> سن قانون 02/07 الذي يسري بالتوازي مع سير عملية مسح الأراضي العام ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس سنة 1961 وذلك لتحيين وضعيتها وجعلها تساير الأوضاع القانونية الحالية، وهذا تحت مسؤولية مديرية الحفظ العقاري، التي تتولى تسليم سندات الملكية، باستثناء الأراضي ذات الملكية الوطنية والأملاك الوقفية .

وتجدر الإشارة إلا أن قانون تطهير الملكية العقارية 02/07 قد أخص المشرع الجزائري بنسبة لقانون 73/71 الخاص بالثورة الزراعية حيث نصت المادة سبعة منه على أنه " يتعين على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة في أي بلدية داخلية في ناحية تطبق فيها الثورة الزراعية، ولا تكون تلك الأراضي تابعة لأراضي العرش، وتكون ملكيتها غير ثابتة أو غير محققة بوثيقة.

ونظرا لصعوبة تطبيق قانون الثورة الزراعية على أرض الواقع بهذا التأخير يجد مجاله في الأرياف التي أحرق الاستعمار كل السندات الملكية التي كان يحوزها المالكون، ضف أضف إلى أن هذه السندات معظمها كان عرفيا، ولم تخضع للتسجيل او الشهر العقاري الفرنسي، لكن المجلس الأعلى للقضاء سابقا أي المحكمة العليا حاليا قضى بحجية هذه الأحكام وذلك بإصداره المرسوم 32 /73 المؤرخ في 5-1-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، وقد ان شاء المشرع الجزائري لجانا تقنية في البلديات التي يطبق فيها قانون الثورة الزراعية وكلفها بإجراءات التحقيق العقاري، كان يهدف من وراء ذلك إلى بالضبط قوائم الملاك والحائزين غير المستغلين للأراضي الزراعية، قصد تنفيذ تدابير قانون الثورة الزراعية وحصر حالات الإهمال والتغيب وتطبيق أحكام المادة 28 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 .

إلا أن إجراءات التحقيق كانت ظرفية وإنها انتهت بانتهاء الثورة الزراعية، وبهذا فهي تختلف عن إجراءات التحقيق العقاري التي أتى بها القانون رقم: 02/07 المؤرخ في 27 - 02-2007 الموجه أساسا إلى معاينة حق الملكية الخاصة بغرض تطهير العقارات غير ممسوحة حيث نصت المادة 02 فقرة 02 منه ".... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز

1أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 341، 342، 343، 344.

أصحابها مستندات ملكية أو التي حررت بشأنها سنتات ملكية قبل الأول من مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ."

### المطلب الثاني: أهداف اصدار قانون التحقيق العقاري

يهدف التحقيق العقاري بالدرجة الأولى إلى تحديد الملكية العقارية في الجزائر وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية، وجاء القانون الجديد 07-02 الذي جعل أهدافا للتحقيق العقاري سنو جزها ونوضحها فيما يلي :

#### الفرع الأول: معالجة السلبات التي خلفها عقد الشهرة

إن الإجراءات الواردة في نص المرسوم رقم: 83-352 سريعة وبسيطة ولا تستدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان، إذ يحرر عقد الشهرة استنادا إلى مجرد تصريحات طالبه، موثقة بشهادة شاهدين من اختياره، وبعد النشر في جريدة وطنية الطلب من الموثق وبعد مرور أربعة (04) أشهر دون تسجيل أي اعتراض من الغير يحرر العقد ويسجل ويشكل ذلك سندا ملكية إلا أنه سرعان ما تجلت قصور هذه الإجراءات، فضلا عن استعمال عقد الشهرة بطريقة تعسفية، إما لتسوية عمليات غير شرعية وإما لإقصاء بعض الورثة من التركة، كما استعمال هذا الإجراء للاستيلاء على الأملاك العمومية .

وفي سبيل تدارك هذه النقائص التي طغت على المرسوم رقم 83-352 عمد الشرع إلى إرساء آلية نظام قانونية جديدة لمعالجة ومعاينة التقادم مكسب وتسليم سند الملكية عن طريق ستار قانون رقم 07-102<sup>1</sup>.

1 بن علي معمر، عبد المالك الدح، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 2، العدد 1، المركز الجامعي افلو، 2020، ص 143.

### الفرع الثاني: تحديث سندات الملكية المحررة قبل 1-3-1961

تنص المادة الثانية من القانون 07-02 على أنه "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية والتي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1 مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية<sup>1</sup> والحكمة من تحديد هذا التاريخ هو محاولة المشرع معالجة ما خلفه المرسوم 1190/59 المؤرخ في 21/10/1959 المتضمن اصلاح نضام الحفظ العقاري السابق، الذي تميز بعدم دقة وعدم وضوح السندات التي سلمت لمالكيها<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية .

يعتبر اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أمر حتمي، بعد التطور الكبير في مجال الاستثمار الاقتصادي للبلاد، الأمر الذي يتطلب الحصول على سندات الملكية خاصة فيما يتعلق بالقروض الرهنية والاستثمارية وبالتالي فإن تفعيل دور البنك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب<sup>3</sup>، وقد حرص المشرع الجزائري بعد فترة الإصلاحات الاقتصادية على إيجاد قواعد هدفها التخفيف من الضغط في القطاع الاقتصادي خاصة مع عولمة الاقتصاد الدولي، وذلك بسن قوانين الملكية العقارية وتنظيم الاستغلال المباشر للعقار، ولتحقيق تقدم هام ومستديم في الأرياف تبنت السلطة إصلاحا جذريا للهياكل الزراعية وتنظيم أشكال تملك الأراضي بإصدارها العديد من الأوامر والقوانين منها القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>4</sup>.

1 قانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27-2-2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

2 لمزردى مفيدة، المرجع السابق، ص393.

3 عبد الملك الدح، المرجع سابق، صفحة 144.

4 بشير جبيرن، الطاهر بن قويدر، العقار كآلية لجذب الاستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع المركز الجامعي افلو، 2018، ص 55، 58.

### الفرع الرابع تفعيل عملية المسح العقاري على كافة التراب الوطني

إن تقدير النسبة الضئيلة لعملية مسح الأراضي رغم الجهود المبذولة لفترة 1990-2006 لم تؤدي إلى نتائج معتبرة، مما أدى للتفكير في حلول مناسبة وفعالة تسير بالتزامن مع آلية المسح حيث أوجدت المادة خمسة من القانون 07-02 ضرورة تفعيل العقار في مخطط بياني يعد من قبل خبير عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً<sup>1</sup>. لقد لجأ المشرع الجزائري إلى وضع قانون جديد لمعالجة النزاعات التي لم يتمكن أمر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام من معالجتها، بحيث أن هذا المسح لم يتمكن من معالجة والمسح كل إقليم الجزائر المتميز بالشساعة، إضافة إلى الطبيعة المعقدة للعقار<sup>2</sup>، ضيف إلى عجزه عن تحقيق أهدافه وفشل أنظمة التطهير الكلاسيكية التي أخذت وقتاً طويلاً ((نظام عقود الشهرة، مسح الأراضي)) منذ سنة 1976 إلى يومنا هذا، إذ أن عملية المسح لم تشمل سوى 500 بلدية من مجموع 1541 منتشرة عبر الوطن، رغم الإمكانيات المالية التي مسخرتها الدولة لإنجاح نظام المسح بما فيها القروض الأجنبية حيث تحصلت الجزائر على قرض مالي من البنك العالمي بتاريخ 05 أوت 1992 بغية تنفيذ مشروع "التوثيق العقاري العام" في آجال أقصاها 15 سنة ابتداء من سنة 1992، حيث انقضت المدة كاملة دون تنفيذ التطهير الكامل<sup>3</sup>.

### الفرع الخامس: الأهداف الجبائية لقانون التحقيق العقاري.

من المكونات السياسية المالية لأي بلد نجد السياسة الضريبية (أو الجبائية) والتي تعد وتعتبر أحد الضوابط الاقتصادية ومورد من الموارد الأساسية التي بموجبه تحصل الدولة على المالية، إن الجبائية العقارية التي تعتبر وسيلة أساسية في التحصيل الضريبي، وهي ضرائب تفرض على الدخل الناتج عن العمليات الواقعة على العقار سواء كان مبني أو غير مبني في حالة استقراره عند مالكه أو انتقال ملكيته، ومن أمثلة الخضوع للجبائية العقارية رسم التطهير، الرسم العقاري<sup>4</sup>.

1المزردى مفيدة، المرجع السابق، ص 393، 394.

2 رباحي مصطفى، مرجع سابق، ص 407.

3دغنيش أحمد، نظام تحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري مخبر القانون والعقار، العدد 01، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2014، ص 9، 10.

4بوبرير فاطمة، مداخلة وعنوان الجبائية العقارية والإعفاءات الجبائية، مجلس الدولة، 2020.

غير خفي على أحد الأهمية التي تمتاز بها الجباية العقارية في تنشيط السوق العقارية، الأمر الذي أدى بالمشروع حرصاً منه في تطوير الاقتصاد إلى تنظيمها بنصوص هذه النصوص شهدت عدة إصلاحات جبائية عقارية اتسمت بالمرونة وسرعة تغييرها .

إن الإصلاحات الجبائية هي جزء من الإصلاحات الهيكلية والتنظيمية والتي كانت إحدى الشروط المقترحة في الاتفاقية المبرمة بين الجزائر وصندوق النقد الدولي في إطار مخطط الإصلاحات الهيكلية، وكان من هدف هذه الإصلاحات فرض ضرائب تمس السوق العقارية بصفة غير مباشرة<sup>1</sup>.

إن مجموعة الخصائص التي تميز الضريبة العقارية تبرر قيمتها القانونية من حيث كونها مجموعة مقاييس تساعد على استبعاد الجهالة عن هذه النوع المميز من الضرائب وذلك من خلال تحديد مفهومها الاقتصادي والقانوني، من حيث كونها أداة في يد الدولة لضبط الثروة العقارية بكل أصنافها، لتساهم في تعظيم إيرادات الخزينة العمومية<sup>2</sup>.

1 عبد الحكيم بلوفي، أثر الضريبة على السوق العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 17، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009، ص 32.

2 صباحي ربيعة، أهم خصوصيات الضريبة على الأملاك العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد 01، جامعة البليدة 02، الجزائر 2015، ص 29.

## خلاصة الفصل الأول:

استحدثت المشرع الجزائري نضام التحقيق العقاري الجديد او ما يسمى بالمسح العقاري الاختياري ، بموجب القانون رقم 02-07 ، المؤرخ في : 2007/02/27، هذا الاجراء الذي لم يخصه المشرع بتعريف خاص ودقيق ، بل أشار اليه من خلال تعريف عام موضحا سبب لجوء هذه الالية التي تمثلت أساسا في الازمات التي تخبطت فيها الملكية العقارية وقصور عقد الشهرة في تحقيق الأهداف المرجوة يضاف اليه تأخر نضام مسح الأراضي العام في تحقيق التطهير الشامل للملكية العقارية الخاصة عبر كامل التراب الوطني ،بالإضافة الى غموض سندات الملكية العقارية لمالكها بعد الاستقلال.

انه ولتنفيذ الية التحقيق العقاري استوجب واستلزم المشرع جملة من الشروط منها ما هو متعلق بالعقار محل التحقيق العقاري، ومنها ما هو خاص بحياسة العقار محل التحقيق العقاري.

انه ومن بين الأهداف المسطرة لهذا النظام هو تفعيل عملية المسح العام للأراضي ومعالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة بالإضافة الى تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 وكذلك الحاجة الى تمويل المشاريع الاستثمارية التي تتطلب اوعية عقارية كل هذا تناولناه وتطرقنا اليه في فصل اول من خلال مذكرتنا البحثية.

# الفصل الثاني

إجراءات التحقيق العقاري  
والمنازعات المترتبة عنه

خول التشريع الجزائري لكل من الشخص الطبيعي والمعنوي خاصا كان أو عاما إذا ما توفرت حيازته على الشروط القانونية من استمرارية وهدوء وعلانية ووضوح، إضافة إلى توفر المدة اللازمة للتقادم المكسب، الحق الكامل في التقدم بطلب من اجل فتح تحقيق عقاري على مستوى المصالح المختصة من اجل اثبات ملكيته، وقد تنتهي هذه الاجراءات إما بتسليم سند ملكية للمعني أو رفض طلبه بناء على ما انتهت إليه نتائج التحقيق العقاري .

والجدير بالذكر ان اجراءات التحقيق العقاري يمكن ان تكون عرضة لتسجيل الاعتراضات والاحتجاجات وكذا رفع المنازعات القضائية التي قد تثار بين المالك الأصلي للعقار والشخص الحائز له، أو بين هذا الأخير والحائزين للعقارات المجاورة، أو بينه وبين أي شخص آخر له حق عيني عقاري على العقار المعني بالإجراء القائم، مما يستدعي تسوية هذه الشكاوى بالطرق والمساعي الودية قبل عرضها على العدالة حال فشل الطرق الودية المتبعة.

### المبحث الأول: الإجراءات القانونية لعملية التحقيق العقاري.

في سبيل تنظيم مسألة الملكية العقارية حرص المشرع الجزائري من خلال القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، والمفعل بعد دخوله حيز التنفيذ بموجب مرسومه التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 وكذا التعلية رقم 03 الصادرة بتاريخ 27/09/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة على توضيح جل الاجراءات المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، باعتبار القانون 07-02 التشريع الأساسي والمنظم لعملية التحقيق العقاري.

وفي إطار السير الحسن لعملية التحقيق العقاري نص القانون 07-02 على جملة من الإجراءات التي يجب على كل طالب للتحقيق العقاري اتباعها.

### المطلب الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري.

تمر الإجراءات الإدارية لعملية التحقيق العقاري بعدة مراحل أولها مرحلة إيداع طلب فتح تحقيق عقاري من صاحب الحق والذي يتم دراسته فيما بعد من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري بشأنه. ولذلك سنتناول ضمن الفرع الأول تقديم طلب فتح التحقيق العقاري، وفي الفرع الثاني دراسة الطلب، أما في الفرع الثالث سنتطرق إلى مقرر فتح التحقيق العقاري .

### الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري.

تنص المادة 04 من القانون 07-02 على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر<sup>1</sup> أو يحوز سند ملكية، كما هو مبين في المادة 02 أن يطلب فتح تحقيق لمعاينة ملكيته على أن توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

كما نصت المادة 07 من نفس

القانون على أنه في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من

1 : عملية الحيازة قد تتم عن طريق الوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة.

مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية. انطلاقاً من نص هاتين المادتين يتبين أن هناك حالتين لطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية (أولاً) وطلب فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية (ثانياً)، كما يتوجب علينا معرفة الوثائق المكونة للملف العقاري والمرفقة مع الطلب (ثالثاً).

### أولاً: طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية

يمكن لكل شخص أن يطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت<sup>1</sup>، وذلك عن طريق طلب يقدمه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص، أي الذي يكون في دائرة اختصاصه العقار موضوع الطلب<sup>2</sup>، ويتضمن هذا الطلب مجموعة من البيانات حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147<sup>3</sup> حيث يوجه الطلب محرراً في استمارة نموذجية.

### ثانياً: طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية

خلافاً لإجراء التحقيق الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت، يشترط في المطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية<sup>4</sup>، من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج<sup>5</sup>. حيث تهدف هذه الإجراءات إلى تفتيح عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>6</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 07 من القانون 07-02 فإن التحقيق العقاري الذي يفتح

1 : المادة 06 من القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 ، ج.ر. عدد 15 سنة 2007 ، ص 12 .

2 : أحمد فواتيح فاطمة ، الية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، جامعة مستغانم ، كلية الحقوق ، 2014 ، ص 106 .

3 : المادة 03 من م ت رقم 08-147 ، ج.ر. عدد 26 سنة 2008 ، ص 03 ، تنص على أنه "يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي:  
الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ مكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.  
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشروع.  
- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب

4 : المادة 06 ف 02 من القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 ، ج.ر. عدد 15 سنة 2007 ، ص 12 .

5 : أحمد فواتيح فاطمة المرجع السابق، ص 106 .

6 : أحمد فواتيح فاطمة المرجع نفسه، ص 106 .

بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء، وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة وينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية.<sup>1</sup> وبهذا فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة التقادم المكسب على أساس المادة 827 من القانون المدني، وبالتالي تحل محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررّة لصالحهم، ويتبع فتح عملية تحقيق عقاري جماعي فيما بعد بتقديم طلبات فردية<sup>2</sup>، من طرف الأشخاص المعنية بالعملية ولهم في ذلك مهلة 15 يوم من أجل إيداع ملفاتهم على مستوى مديرية الحفظ العقاري<sup>3</sup>.

ويكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات ويكون ذلك بسعي من مدير الحفظ العقاري<sup>4</sup>. وفيما عدا هذا الفرق في فتح التحقيق العقاري الفردي والجماعي فإن إجراءات التحقيق في كلتا الحالتين لا تختلف<sup>5</sup>.

### ثالثاً: الوثائق المكونة لملف التحقيق العقاري

يجب أن يكون طلب فتح تحقيق عقاري مرفقا بالملف التقني الذي يحتوي على الوثائق التالية<sup>6</sup>:

#### 1. وثائق متعلقة بالشخص: وتتمثل في:

• نسخة من شهادة الميلاد المعني لتحديد هويته وتسهيل كل عمليات البحث في السجل

1 : سليمانى عمر، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة، مذكرة لنيل شياذة الماجستير في القانون الخاص الأساسى، جامعة درار، كمية الحقوق، 2015، ص 101.

2 : أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 107.

3 : المادة 05 من م ت رقم 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008، ص 03.

4 : المادة 06 من م ت رقم 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008، ص 04 تنص على أنه "ولهذا الفرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته، ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإلصاقها".

5 : أحمد فواتيح فاطمة المرجع السابق، ص 107.

6: انظر المادة 03 من م ت رقم 08-147، المرجع السابق

العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي).

• نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس وموطنه والصفة التي يتصرف بها إما كمالك فردي أو على الشيوع وعليه أن يشير إلى كافة الشركاء في الشيوع والفريضة في حالة الميراث<sup>1</sup>.

• كما يستحسن طلب وكالة توثيقة باسم أحد الأشخاص المعنيين بالتحقيق في حالة الشيوع أو في حالة توكيل وإنابة المعني بالتحقيق لشخص آخر ينوب عنه للقيام بجميع الإجراءات إلى غاية استلام السند.<sup>2</sup>

2. وثائق متعلقة بالعقار: وتتمثل في:

مخطط طوبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري منجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، إضافة إلى بطاقة وصفية تحدد الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه، وكذا ذكر الشاغلين المجاورين للعقار موضوع التحقيق، يكون ذلك على نفقة صاحب الطلب<sup>3</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 03 ف 02 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 08\_147.

3. وثائق تبين العلاقة بين الشخص والعقار:

يمكن للشخص أن يرفق طلبه بعقود رسمية محررة قبل الفاتح من مارس 1961 أو عقود عرفية.

كما يمكن له أن يدعم ملفه بأي وثيقة من شأنها أن تثبت علاقته بالعقار وحيازته له<sup>4</sup>، كإعداد إشهار توثيقي بالحيازة معد من طرف موثق أو تصريح شرفي مصادق عليه أمام الجهات المختصة.

تسجل الطلبات المستلمة والمودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف الشخص الموكل، على سجل الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري،

1 : أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 108 .

2 : مقابلة مع السيد مناصرية عبد الرشيد رئيس مكتب مكلف بتسيير خلية التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري ببرج بوعريريج، تمت المقابلة بمكتبه بمقر المديرية بتاريخ 04/05/2022 على الساعة 10:00.

3 : بقعة فريد، المرجع السابق، ص 07 .

4 : مقابلة مع السيد مناصرية عبد الرشيد رئيس مكتب مكلف بتسيير خلية التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري ببرج بوعريريج، تمت المقابلة بمكتبه بمقر المديرية بتاريخ 04/05/2022 على الساعة 10:00.

حسب التسلسل الزمني مفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية، ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع، يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع بدقة، وذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن، ويفتح ملف لكل طلب يعطى له رقم وتاريخ التسجيل سواء في السجل الخاص بإيداع الطلبات لعملية فردية، أو في ذلك المخصص لإيداع الطلبات لعملية جماعية .

### الفرع الثاني: دراسة طلب فتح تحقيق عقاري

عند استلام الطلب يقوم المدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته والتأكد من أنه مرفق بجميع الوثائق التنظيمية والتقنية المطلوبة، وتشمل عملية فحص ودراسة الملف عدة نقاط نجملها فيما يلي:

**أولاً:** فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب حائز مالك فردي أو في الشروع.  
**ثانياً:** التحقق من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالباً لحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطاً.

**ثالثاً :** التأكد من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع اشغال المسح<sup>1</sup>، إذ يجب أن تحدد وضعية العقار موضوع التحقيق العقاري وفق القسم المسحي، إذ تقوم مديرية مسح الأراضي بتزويد المهندس الخبير العقاري المنجز للخبرة العقارية برقم القسم المسحي المتواجد في العقار موضوع الطلب، وفي نفس الوقت يستلزم على مديرية مسح الأراضي أن تزود مديرية الحفظ العقاري بمؤشر يتضمن متابعة عمليات المسح العام على مستوى الولاية توضح من خلاله الأقسام الممسوحة والأقسام التي هي في طور المسح ، والأقسام غير الممسوحة ، على أن يتم تحيين هذا المؤشر كل شهرين<sup>2</sup> .

**رابعاً :** كما يتحقق من واقعة الحيازة من حيث صحتها وشروطها وقانونيتها، فمثلاً شرط الحيازة الهادئة في ظل إرفاق الملف بقرارات قضائية تخص عقارات كانت محل نزاعات قضائية ، فإذا كانت هذه العقارات المعنية محل مطالبة قضائية قبل إيداع ملف معاينة حق الملكية العقارية<sup>3</sup> ، فهنا يجب على المدير الولائي للحفظ العقاري التمييز بين مختلف القرارات

1 : التعلية رقم 003 الصادر في 27/09/2008 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

2 : المذكرة رقم 6419 الصادرة في 15/09/2010 عن م . ع . أ . و ، بخصوص أقسام مسح الأراضي.

3 : أحمد فواتيح فاطمة المرجع السابق، ص 110.

القضائية من حيث منطوقها ، أي لا يجب عليه رفض بصفة تلقائية الملفات المتعلقة بفتح تحقيق عقاري تحتوي على القرارات القضائية بسبب عدم توفر أحد عناصر الحيازة والمتمثلة في الحيازة الهادئة، حيث أنه من خلال الفحص الأولي يجب التأكد من منطوق القرارات القضائية في ما إذا كانت تتعلق بمسألة الحيازة، وإذا كان الأمر كذلك فيتعين الأخذ بعين الاعتبار القرارات القضائية في حالة إثبات الحيازة لصاحب الطلب فتح التحقيق، مع مراعاة أحكام المادة 827 وما يليها من القانون المدني وكذا أحكام المادة 14 من القانون 07-02 السالف الذكر<sup>1</sup>.

**خامسا:** كما يجب عليه التأكد من مدة التقادم المكسب مراعيًا في ذلك الأحكام المتعلقة بالمدة ومن كيفية حسابها خاصة بالنسبة للطلبات المقدمة من طرف المعنيين والمدعمة بشهادة حيازة مشهورة<sup>2</sup>، فهي تعتبر طلبات مؤسسة وما يقع على مصالح الحفظ العقاري عند تكلفتها بمعالجة هذه الملفات إلا التأكد من مدة الحيازة القانونية وفي هذا الصدد يتعين التمييز بين الحالات التالية:

1. الحالة التي تفوق فيها مدة إشهار شهادة الحيازة وقت تاريخ تقديم الطلب 15 سنة، يقتصر هذا التحقيق على التأكد من غياب أي احتجاج أو اعتراض على الحق المطالب به لتخصيص الرد المناسب.

2. حالة شهادة الحيازة التي تقل مدة إشهارها 15 سنة، التي توجد فيها فرضيتين:  
أ. تحسب مدة الحيازة المحددة قبل إشهار الشهادة وتضاف لها مدة الحيازة التي تلي إشهارها بالمحافظة العقارية، فإذا فاق جمع المادتين 15 سنة، يتم التكفل بالطلب حسب ما تم توضيحه في الفقرة الأولى أعلاه.

ب. وإن كان جمع مدتي الحيازة قبل إشهار الشهادة زائد المدة التي تلت الإشهار إلى حين تقديم الطلب يقل عن 15 سنة، فيتعذر معاينة حق الملكية وإعداد سند الملكية .

1 : المذكرة رقم 1850 الصادرة في 24/02/2014 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

2 : المادة 02 ف 02 من م ت 91-054 المؤرخ في 27 يوليو 1991 ، ج.ر عدد 36 سنة 1991 ، ص 1366 .على أنه "لا تسلم هذه الوثيقة إلا لمن يمارس الحيازة وفقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية (المادة 524 من ق.إ.م.إ. الحالي) عندما ينصب الطلب على عقار ذو طبيعة ملكية خاصة ليس له سند ويقع في بلدية لم يتم مسح الأراضي بها" .

سادسا: أما إذا تعلق طلب فتح التحقيق بقطعة أرضية مشيدة عليها بناية فهنا وجب على مصالح الحفظ العقاري التأكد من تبرير البناية وهنا نميز حالتين:

1. في حالة ما إذا كانت البناية قديمة مشيدة قبل تاريخ 14/08/1985<sup>1</sup> فيجب على المعني أن يبرر ذلك بموجب شهادة إدارية صادرة عن البلدية التي يقع فيها إقليمها العقار موضوع التحقيق.

2. أما في حالة ما إذا كانت البناية مشيدة بعد تاريخ 14/08/1985 فيجب هنا على المعني أن يبرر أن البناية منجزة بموجب رخصة بناء<sup>2</sup>.

ومن ثم يتعين على مدير الحفظ العقاري رفض أي ملف تضمن شهادة إدارية صادرة عن البلدية تثبت فيها أن البناية تم تشييدها بعد 14/08/1985 أو أن شهادة الحيازة المحتج بها لم يتم ذكر ضمن محتواها وجود بناية عند تاريخ تحريرها وأرفق طالب التحقيق ملفه بشهادة مسلمة من طرف رئيس البلدية تفيد بأن البناية تم بنائها قبل 14/08/1985 فهذه الشهادة تعتبر غير قانونية ولا يعتد بها ومن ثم رفض طلب التحقيق العقاري<sup>3</sup>، وبعد دراسة الطلب دراسة أولية يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بالرد على صاحب الطلب إما بالقبول أو بالرفض، فإذا رفض الطلب وجب عليه تبليغ هذا الرفض للمعني لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، ويكون الرفض هنا بموجب مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري، أما إذا قبل الرفض فيقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر فتح تحقيق عقاري.

### الفرع الثالث: مقرر فتح تحقيق عقاري

وهنا نميز بين حالتين حالة تحقيق عقاري في إطار عملية فردية، وحالة تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية.

1 : 1985//14/08 هو تاريخ صدور الأمر 85-01 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 34 سنة 1985 (الملغى)، والذي كان يهدف إلى حماية الملكية العقارية والتعمير، وذلك بمنع الأشخاص من إقامة بنايات كيفما كان نوعها أو موقعها إلا بعد حصولهم على رخصة بناء، كما كان يهدف إلى القضاء على البناءات الفوضوية، انظر أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 112 .

2 : المذكرة رقم 2696 الصادرة بتاريخ 13/03/2012 عن و.ع.أ.و.، بخصوص مآل البنائيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

3: المذكرة 1850 الصادرة في 24/02/2014 عن و.ع.أ.و.، المرجع السابق.

### أولاً: حالة تحقيق عقاري في إطار عملية فردية.

في هذه الحالة وبعد الدراسة الأولية للملف وقبوله ومن ثم تسجيله بسجل الإيداع، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري والذي يتضمن:

- اسم لقب ورتبة العون المحقق.
  - موضوع مهمة المحقق العقاري.
  - تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهراً ابتداء من تاريخ مقرر التحقيق العقاري.
  - اسم ولقب واسم أب صاحب أو صاحب الطلب.
  - تعيين العقار أو العقارات المعنية.
- يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة لمدة خمسة عشر (15) يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان<sup>1</sup>.

### ثانياً: في حالة تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية

في حالة عملية جماعية فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار<sup>2</sup> الذي يحدد المنطقة ويضبط المدة التي تساوي 15 يوم على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون بسعي المدير الحفظ العقاري للولاية موضوع نشر واسع عن طريق اللصق .

وفي هذا الشأن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخة منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإصاق أيضاً على مستوى مصالحهم.

إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه

1 : التعلية رقم 003 الصادرة في 27/09/2008 عن و.ع.أ.و، المرجع السابق.

2 : المادة 07 من القانون 07/02 المؤرخ في 27/02/2007 ، ج.ر. ، عدد 15 سنة 2007 ، ص 12 .

العملية.

بعد استلام الملف ودراسته وقبوله يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر تعيين المحقق العقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات الواردة في مقرر فتح التحقيق العقاري السالف ذكرها<sup>1</sup>.

وفي كلتا الحالتين سواء إجراء تحقيق عقاري في إطار عملية فردية أو جماعية فالمشرع أوجب من خلال المادة 09 فقرة 02 من القانون 07-02<sup>2</sup> أن يكون القائم بالتحقيق العقاري موظف من سلك المفتشين التابعين لمصالح أملاك الدولة، والحكمة من اشتراط هذه الرتبة هو المعرفة التي تكون لدى هذا العون دون غيره من الناحية الميدانية والمعرفة القانونية بمسائل العقار، وذلك ما يبرز من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المؤرخ في 29/11/2010<sup>3</sup> حيث يشترط القانون لتولي هذا المنصب مجموعة من الشروط حددتها المادة 26 من نفس المرسوم والمتمثلة في:

- أن يكون المترشح للمنصب متحصل على شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية أو شهادة معادلة لها.
- أن يكون تابع تكويننا متخصصا.
- أو أن يكون من سلك المراقبين الذين لهم 05 سنوات أقدمية عن طريق الامتحان المهني.
- أو أن يكون من سلك المراقبين الذين لهم 10 سنوات أقدمية عن طريق الاقتناء.

### المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري

إن تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه يعد بمثابة نقطة انطلاق عملية التحقيق العقاري لنتتهي مهمته باتخاذ مقرر الترقيم، وما بين المقررين هناك عدة إجراءات وجب على المحقق

1 : التعلية رقم 003 الصادر في 27/09/2008 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

2 : المادة 09 ف 02 من القانون 07/02 ، ج.ر عدد 15 سنة 2007 ص 12، نصت على أنه "يأشر التحقيق العقاري محقق يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، هذا وأجازت نفس المادة في فقرتها 03 لوزير المالية عند الاقتضاء تعيين عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين.

3 : الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المرسوم التنفيذي 10-300 المؤرخ في 29/11/2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي الجريدة الرسمية عدد 74 سنة 2010 ، ص 34.

العقاري اتباعها تبدأ بالأعمال التحضيرية (الفرع الأول) ثم الانتقال والمعينة الميدانية (الفرع الثاني)، إجراء أبحاث عقارية وطلب معلومات (الفرع الثالث)، وبعدها تحرير محاضر التحقيق العقاري (الفرع الرابع) ودراسة معالجة المعارضات (الفرع الخامس).

### الفرع الأول: الأعمال التحضيرية

تعد هذه الأعمال التحضيرية في غاية الأهمية كونها تساعد المحقق العقاري من التزود بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق العقاري في الميدان، وتتمثل هذه الأعمال في جمع المعلومات والوثائق القانونية والتقنية اللازمة بإجراء الأبحاث في السجل العقاري والاطلاع على مختلف المخططات التي تسمح بتشخيص العقر المعني وتحديد موقعه وإجراء التحريات اللازمة عليه، لإقرار حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير<sup>1</sup>، وفي ذلك يستعين المحقق العقاري لا سيما الوثائق والمخططات التالية<sup>2</sup> :

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم الحدودية وضبط الحدود المعدة في إطار القانون. رقم 84-04 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي .
- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام .
- مخططات مجلس الشيوخ<sup>3</sup>، مخططات قانون 1873، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها<sup>4</sup>، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات

1 : بقعة فريد، المرجع السابق، ص 232.

2 : التعليم رقم 003 الصادر في 27/09/2008 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

3 : ملحق رقم 12 يتضمن مخططات مجلس الشيوخ .

4 : إن نصوص التحقيق العقاري هذا مستوحاة تقريبا من النصوص القانونية التي وضعتها الإدارة الفرنسية الاستعمارية مع بعض التعديلات الشكلية، فهي تشابه تلك الإجراءات التي اعتمدها القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في 28/04/1887 أو ما يعرف بقانون "فارنيي" فالقانون الأول أدخل إجراءات تحقيق جماعية تؤدي إلى تسليم سندات ملكية سواء بخصوص أراضي العرش" أو أراضي "الملك"، في حين أن القانون الثاني نص على إجراء تحقيقات جزئية في الأراضي الجماعية، وقد استبدل هذان القانونان بقانون 16/02/1897 لتعميم التحقيقات الجزئية، وفي الأخير أعاد قانون 04/08/1926 تنفيذ التحقيقات الجماعية، كما استحدث الأمر -71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المضمن الثورة الزراعية إجراء التحقيق العقاري في الملكية على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بهدف تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية، انظر حمدي باشا، عمر، المرجع السابق، ص 126-127.

- نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
  - مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها، والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
  - مخططات المجموعات الغابية.
  - مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي المصالح البلدية أو الفلاحية.
  - مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة "عرش"<sup>1</sup>.
  - مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون 87\_19 المؤرخ في 08/12/1987<sup>2</sup>.
  - خريطة قيادة الأركان ومخطط الموقع الملحق بتصميم ضبط ووضع معالم حدود العقار موضوع التحقيق، وتعطي خريطة قيادة الأركان معلومات مختلفة محل تسميات العشائر، طرق الاتصال، التضاريس المسافة بين مكان العمل والعقار موضوع التحقيق<sup>3</sup>.
- كما لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة.
- إن هذه الأعمال التحضيرية لاسيما الاطلاع على مختلف المخططات خاصة منها ما يحدد الطبيعة القانونية للعقار كمخطط مجلس الشيوخ مثلا أو مخططات التحقيقات الجزئية أو الجماعية السابق ذكرها فهي تحدد رقم المجموعة القديم التي ينتمي إليها العقار

1 : أراضي "عرش" هي أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أو البعض منها يتبع البلديات، غالبيتها يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم غير الخاضع لأي تقنين، والجزء القليل يستغل في شكل منظم سواء عن طريق الامتياز الفلاحي أو كمحيطات استصلاح، وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية بالجزائر، انظر نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 299.

2 : الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 1987 المؤرخ في 08/12/1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد 50 سنة 1987، ص 1918.

3 : احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 117.

موضوع التحقيق ومن خلال المفتاح الموضوع على جانب المخطط أو الخريطة يمكن للمحقق العقاري تحديد نوع ملكية العقار هل هو ملك الدولة (الدومين) أو ملك غابي أو عرش أو ملك خاص<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الانتقال والمعاينة الميدانية

إن انتقال المحقق العقاري ومعاينته للعقار موضوع التحقيق يعتبر أهم إجراء يقوم به هذا الأخير، فهو يصب في صميم المهمة المكلف بها وهي معاينة وقائع الحيازة والإقرار بحق الملكية القائم على التقادم المكسب، وعليه تركز المعاينة الميدانية على ثلاث نقاط هي:

#### أولاً: التعرف على هوية الأشخاص الحاضرين وقت المعاينة الميدانية

يرمي الانتقال الأول إلى العقار محل التحقيق العقاري إلى التحقق من هوية الشخص صاحب الطلب، التعرف على العقار وكذا تحديد العلاقة بين صاحب الطلب والعقار<sup>2</sup>، حيث ينتقل المحقق العقاري إلى موقع العقار في التاريخ المحدد في الاستدعاء الموجه إلى المعني تطبيقاً لنص المادة 11 فقرة 01 و 03 من م ت رقم 08-147<sup>3</sup>، وعند وصوله إلى الأمكنة يقدم نفسه ويشرح المهمة التي كلف بأدائها ويجب عليه أثناء المعاينة التأكد من هوية الشخص الذين يحضرون التحقيق، ويسجل أسماء وألقاب الحاضرين وصفاتهم (ملتصم الجيران المعترضون أصحاب الحقوق الظاهرة)<sup>4</sup>.

#### ثانياً: التعرف على العقار.

كما يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب والمنجز من طرف المهندس الخبير العقاري، والذي يكون مرفق بالبطاقة الوصفية، ويقوم

1 : مقابلة مع السيد موسى شعباني، محقق عقاري بالمديرية الحفظ العقاري ببرج بو عريريج، 09/05/2022 على الساعة 14:00.

2 : أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية لتنطير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كمية الحقوق، 2015، ص 75.

3 : المادة 11 من م ت 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008، ص 04، تنص على أنه "يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرح في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني".

4 : المادة 11 من م ت 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008، ص 04، تنص على أنه "يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرح في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني".

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 تعدي على العقارات المجاورة، ويقوم بمطابقة البطاقة الوصفية (الجدول الوصفي) السابق ذكرها مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية أو الارتفاقات السلبية أو الإيجابية<sup>1</sup>.

كما يمكنه البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار المعني<sup>2</sup> وبالتالي يكون حضور صاحب الطلب أو المعني حضورا إجباريا، أما حضور الملاك أو الحائزين للعقارات المجاورة فلا يعد إلزاميا كونه يفيد في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق فقط، بينما غيابهم لا يعد مانعا من مواصلة التحقيق<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن غياب المجاورين أو عزوفهم عن الحضور يرجع لأسباب عديدة

منها:

- إقامتهم خارج حدود الولاية وفي بعض الأحيان خارج التراب الوطني .
- نزاعات وخلافات شخصية بين المجاورين وصاحب طالب فتح التحقيق .
- انشغالات المجاورين التي تمنعهم من الحضور.
- الامتناع عن الحضور لدواعي غير معروفة وفي بعض الأحيان لنزاعات شخصية.
- غياب التوكيلات لتمثيل المجاورين<sup>4</sup> .

ويبقى فقط على مدراء الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لبرمجة خرجة ميدانية ثانية على الأقل في حالة ملاحظة غياب كل الملاك أو حائزي العقارات المجاورة، وعليه فإن غيابهم ليس سببا في اتخاذ مقررات رفض الترقيم العقاري أو تعليق إجراءات التحقيق

1 : التعلية رقم 003 الصادر في 27/09/2008 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

2 : المادة 11 ف 03 من م.ت رقم 08-147 ، ج.ر عدد 26 سنة 2008 ، ص 04.

3 : المذكرة رقم 10834 الصادرة بتاريخ 02/11/2011 عن و.ع.أ. وبخصوص رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية وكذلك بخصوص حضور الملاك أو الحائزين المجاورين.

4 : أحمد فواتيح فاطمة المرجع السابق، ص 119-120.

العقاري<sup>1</sup>.

### ثالثاً: معاينة وقائع الحيابة.

عند وصول المحقق العقاري إلى الميدان وإثباته لهوية الأشخاص الحاضرين مع تشخيص العقار، يقوم بتحديد العلاقة بين الملتمس للطلب والعقار طبقاً لنص المادة 10 ف 01 من القانون 073-202 .

وبالتالي يجب على المحقق العقاري التأكد مما يثبت ممارسة الشفاعة حيابة تسمح له من امتلاك العقار عن طريق التقادم المكسب، وذلك من خلال قانونية الحيابة التي يجب أن تستجيب لشروط المادة 808 من ق.م، بأن تكون هادئة غير مشوبة بمطالبات قضائية، علنية، واضحة ومستمرة لمدة زمنية مقدرة بـ 15 سنة كاملة، وتقدر هذه الشروط عن طريق تقدير الوثائق التي تثبت وقائع الحيابة كشهادة التصريح بالإقامة المحررة في إطار الإحصاء خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية، مستخلص من الجدول الضريبي، وصل دفع الضريبة العقارية شهادة التسجيل في جداول المصالح الجبائية<sup>3</sup> .

أما في حالة غياب الوثائق المدعمة لوقائع الحيابة، فإن الاعتماد على التصريحات والأقوال والشهادات التي يدلي بها المعني بالتحقيق والملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر، تعد الوسيلة الوحيدة للمحقق العقاري لأن يثبت أم لا وقائع الحيابة، وعليه فإنه حالة غياب الوثائق والتصريحات والأقوال والشهادات أي غياب جميع قرائن الحيابة فإنه يتعين على مدير الخطط العقاري إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري<sup>4</sup>.

ينهي المحقق العقاري معاينته الميدانية بتحرير بطاقة التحقيق العقاري<sup>5</sup> ويسجل فيها وقائع الحيابة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله إلى المحقق العقاري

1 : المذكرة رقم 10834 الصادرة بتاريخ 02/11/2011 عن و.ع.أ.و، المرجع السابق.

2 : المادة 10 ف 01 من القانون 07-02، ج.ر. عدد 15 سنة 2007، ص12 ، تنص على أنه يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيابة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته " .

3 : ا حمد فواتيح فاطمة المرجع السابق، ص 121.

4 : المذكرة رقم 5369 الصادرة في 13/07/2010 عن م . ع . أ.و ، المرجع السابق .

5 : انظر الملحق رقم 14 ، يتضمن نموذج بطاقة التحقيق العقاري .

وكذا تسجيل تصريحات ملاك وشاغلي العقارات المجاورة وغيرها من التصريحات التي تعتبر شهادات على إثبات الحيابة أو نفيها ، وكذلك ذكر المستندات التي قدمت له، كما تجدر الإشارة إلى أنه يجب على المحقق العقاري أن يقوم بمعاينة العقار موضوع التحقيق من الداخل سواء كان بناية أو عقار مسيج أو محاط بجدار إحاطة ولا يكتفي بمعاينته من الخارج فقط وهذا للوقوف والتأكد من حيابة المعني للعقار ووضع يده عليه واستغلاله أي بمعنى توفر الركن المادي للحيابة<sup>1</sup> .

وما يجب التنبيه إليه هو حالة معاينة المحقق لعقار له سند ملكية غير دقيق معد قبل 01/03/1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية الحالية فهنا على المحقق أن يميز بين الوضعيات التالية:

- الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق في هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

ويقدم صاحب الطلب سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق، في هذه الحالة يتأكد المحقق من أن العقار محل الطلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب.

### الفرع الثالث: إجراء أبحاث عقارية وطلب معلومات

يتابع المحقق العقاري إجراءات التحقيق العقاري بإجراء أبحاث عقارية على مستوى المحافظة العقارية التابع لها العقار (أولاً) ويقوم بطلب معلومات من أي مصلحة يراها ضرورية (ثانياً).

#### أولاً: إجراء أبحاث عقارية.

يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية، إن يستسقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا يخفي محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحرير إجراء، إذا تعلق الأمر بحيابة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، لهذا الغرض يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق

1: مقابلة مع السيد شعباني موسى المرجع السابق.

الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي<sup>1</sup> .

كما يجوز للمحقق العقاري إن استلزم الأمر القيام بأبحاث عقارية على مستوى المحافظة العقارية الأم<sup>2</sup> التي تقع في دائرة اختصاصها الولاية التي يتبعها العقار موضوع التحقيق، إذ بالرجوع إلى أرشيف هذه المصلحة والذي يعطي معلومات حول الوضعية القانونية للأمالك العقارية التي كانت موضوع تصرفات عقارية (بيوع، هبات، تبادل، رهون) مقيدة ومسجلة بمكتب الرهون خلال الحقبة الاستعمارية أي قبل تاريخ 01/03/1961 إذ يمكن للمحقق العقاري باستغلاله لهذا الأرشيف من معرفة إذا كان العقار لا يزال في ملكية المعمر الفرنسي ومن ثم فهو ملك للدولة.

كما يمكنه معرفة إن كان المالك الأخير هو شخص جزائري غير ذلك الذي يحوز العقار أثناء المعاينة الميدانية ومن هنا يتعين على المحقق معرفة سلسلة التصرفات والمعاملات الفرعية التي جرت بعد 01/03/1961 إلى غاية وصول العقار إلى الشخص الحائز الأخير صاحب طلب فتح التحقيق العقاري، ويستعين المحقق العقاري على ذلك على المعلومات الواردة في تقرير الخبرة العقارية المنجزة من طرف المهندس الخبير العقاري خاصة الرقم القديم للفوج الذي ينتمي إليه العقار موضوع التحقيق<sup>3</sup> .

### ثانياً: طلب معلومات عقارية.

كما يتأكد المحقق العقاري أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع لأمالك الدولة أو البلدية، وتتمثل المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض، ممضاة من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، كما يمكن للمحقق العقاري أن يطلب معلومات من أي مصلحة أخرى يراها ضرورية<sup>4</sup> وحسب حالة ووضعية العقار ، فمثلاً إن كان العقار يحده مقبرة أو مسجد يمكن طلب معلومات من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

1 : نفس التعلية

2 : المحافظة العقارية الأم : هي مصلحة تقوم بتسيير الأرشيف الموروث عن فرنسا، وذلك بإعطاء معلومات عقارية على الأمالك قبل تاريخ 01/03/1961 و تسليم نسخ من العقود المشهورة قبل هذا التاريخ .

3 : مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق.

4 : التعلية رقم 003 الصادرة في 27/09/2008 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

للتأكد من أن العقار ليس ملك وقفي، كما يمكن طلب معلومات من مديرية الموارد المائية إن كان العقار يحده وادي ذلك لمعرفة مدى احترام ارتفاعات الوادي أو مراسلة مديرية الأشغال العمومية لمعرفة مدى احترام ارتفاعات الطريق العمومي .... إلى غير ذلك من المصالح التي تساهم في تنوير المحقق العقاري ومساعدته في أداء مهامه<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع: تحرير محاضر التحقيق العقاري.

من خلال استقراءنا للمواد 10 ف 03 و 13<sup>2</sup> و 17<sup>3</sup> من القانون 02/07 يتضح أن هناك نوعين من المحاضر التي يحررها المحقق العقاري وتختلف حسب نتائج التحقيق العقاري، إذ هناك محاضر في حالة ما إذا كانت نتائج التحقيق الميداني إيجابية (أولاً) ومحاضر في حالة ما إذا كانت نتائج التحقيق الميداني سلبية (ثانياً).

#### أولاً: محاضر نتائج التحقيق الميداني إيجابية.

ويقصد بنتائج التحقيق إيجابية إما أنها تصب مصلحة والفائدة صاحب الطلب وتدون هذه النتائج في محضرين متعاقبين يسبق أحدهما الآخر وهما محضر أولي ابتدائي مؤقت ومحضر نهائي هذا الأخير الذي يرتبط من تحريره بتسجيل المعارضات من عدمه وسنتناول هذه النقاط بالدراسة في ما يلي:

#### 1. المحضر المؤقت للتحقيق العقاري :

تنص المادة 10 ف 03 أن المحقق العقاري "يحرر محضراً مؤقتاً مسبباً قانوناً يتضمن نتائج التحقيق يضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه" يفهم من نص هذه المادة أنه تتكون لدى المحقق العقاري قناعة أولية من خلال نتائج التحقيق المتوصل إليها أن المعنى تتوفر في جميع شروط القانونية للحيازة والتي تسمح له بملكية العقار عن طريق التقادم المكسب.

1 . مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق

2 : المادة 13 من القانون 07/02 ، ج.ر عدد 15 سنة 2007 ، ص 13 ، تنص على أنه يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري" وتضيف المادة 15 من نفس القانون أنه "في حالة ما ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعنى للعقار محل التحقيق "العقاري .

3 : المادة 17 من القانون 07/02 ، ج.ر عدد 15 سنة 2007 ، ص 13، تنص على أنه إذا "لم يقض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري.

أي بمفهوم المخالفة إذا لم تترتب هذه القناعة لدى المحقق العقاري التي نصت في مصلحة صاحب الطلب فإنه لا يحزر المحضر المؤقت وإنما يكون موقفه سلبي ويقوم بتحرير محضر نهائي بالرفض والذي سنتناوله لاحقاً<sup>1</sup>.

ولقد ألزمت م. ع. أ. و، مديريات أملاك الدولة للولاية بالرد على الطلبات في أجل لا يتجاوز شهر من تاريخ تلقي الطلب، فإذا كان الرد سلبياً أي أن العقار لا يندرج ضمن الأملاك الوطنية فإن إجراءات التحقيق العقاري تتواصل، أما إذا كان الرد إيجابياً بمعنى أن العقار يندرج ضمن الأملاك الوطنية فلا مجال لتطبيق أحكام هذا القانون، ومن ثم يرفض الملف، ولهذا أوجبت م. ع. أ. و، في هذه الحالة الأخيرة المدراء الولائيين لأملاك الدولة بأن يثبتوا ذلك بالوثائق القانونية<sup>2</sup> ويشيروا في ردهم لزملائهم مدراء الخطط العقاري إلى الأساس القانوني الذي مكن الدولة من اكتسابها للعقار موضوع التحقيق سواء عن طريق الاقتناء، الهبة، التبادل، التأميم أو نزع الملكية<sup>3</sup>.

كما يعتبر السادة المدراء الولائيين لأملاك الدولة هم الجهة الإدارية المخول لها قانوناً الرد وإبداء آرائهم حول ملفات التحقيق العقاري وليس رؤساء المفتشيات، حيث ألزمت م. ع. أ. و المدراء الولائيين لأملاك الدولة العدول عن إحالة التقارير المحررة من طرف رؤساء المفتشيات إلى مصالح الحفظ العقاري معتبرة الردود الصادرة عن مدراء أملاك الدولة المتضمنة إرسال تقارير رؤساء المفتشيات تنسب إلى المدير الولائي وليس إلى رئيس المفتشية، والزمتهم بإعادة إدراج نتائج التحقيق ضمن رسالة موقعة من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة<sup>4</sup>.

إن احترام هذه الآجال من طرف مديريات أملاك الدولة يعتبر إجراء إلزامي يترتب على عدم احترامه إتمام مصالح الحفظ العقاري للإجراءات الأخرى للتحقيق العقاري، فسكوت الإدارة وعدم إبدائها للرأي في الآجال المحددة يفسر على أنه قبول ضمني، مع قيام مسؤولية

1 : مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق.

2 : المذكرة رقم 400 و 401 الصادرة في 17/05/2010 عن م. ع. أ. و المتعلقة بآجال الرد على طلب المعلومات.

3 : المذكرة رقم 3200 الصادرة في 26/03/2012 عن م ع وأ المتعلقة بتبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007.

4 : المذكرة رقم 10834 الصادرة في 22/01/2011 عن م ع أو ، المرجع السابق .

المدير الولائي لأملاك الدولة على ذلك<sup>1</sup>. فبعد أن يقوم المحقق العقاري بكل التحريات والتحقيقات لإثباته حق الملكية المطالبة به وحماية حقوق الغير، يجرى ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم التحقق منها، ثم يحرر المحقق العقاري محضر مؤقت في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ الانتقال الأول إلى الأماكن<sup>2</sup>، يسجل فيه نتائج تحقيقه الذي يجب أن يتضمن :

- معلومات عن الطالب، وعن العقار محل التماس التحقيق أصل الملكية وكيفية وضع اليد.

- تكييف عناصر الحيازة (العنصر المادي، العنصر المعنوي) وصفاتها (الهدوء، العلنية، الاستمرار) وعيوب الحيازة (الإكراه، الخفاء، الغموض واللبس) بالإضافة لمدة الحيازة استناداً إلى الوثائق المستظهر بها ومعالم الاستئناس التي تقوم على مستند ما .

- وإفادات الشهود مع ذكر سنهم إلا أنه لا يمكن قبول إفادة شاهد على وضع من الناحية الزمانية كان فيه قاصراً<sup>3</sup>.

ترسل نسخة من المحضر المؤقت للنشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك بغرض تقديم تظلمات محتملة. وتبدأ المهلة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 08 أيام من بداية لصق المحضر المؤقت<sup>4</sup>.

وعليه يبقى الهدف من تحرير المحضر المؤقت هو القبول الأولى لنتائج التحقيق الميداني المتوصل إليها وعرضها على الغير (الجمهور) من أجل إثارة الاحتجاجات والمعارضات .

**2. محضر نهائي لنتائج تحقيق إيجابية :**

يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق التي كانت إيجابية وتصب في مصلحة الطلب ويقر فيه بحق الملكية المطالب به<sup>5</sup>. إلا أن زمن أو وقت تحرير المحضر النهائي هذا يرتبط بما مدى تسجيل المعارضات

1 : المذكرة رقم 400 و 401 الصادرة في 17/05/2010 عن م ع أ، المرجع السابق،

2 : المادة 12 ف 01 من م ت 08-147، جر عدد 26 سنة 2008، ص 04.

3 : حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 156-157.

4 : المادة 12 ف 01 وف 02 من مت 08-147: ج، ر عدد 26 سنة 2008، ص 04.

5 : التعليم رقم 003 الصادرة في 27/09/2008 عن م. ع. أ.و، المرجع السابق.

في فترة لصق المحضر المؤقت السالف الذكر من عدمه، وعليه يمكن الوقوف على الحالتين مختلفتين من حيث الإجراءات المتبعة في كل واحدة منها، الحالة الأولى تكون مع غياب الاعتراضات، والحالة الثانية تكون في حالة وجود الاعتراضات<sup>1</sup>، وسنفصل فيها على النحو التالي:

#### (أ) في حالة غياب الاعتراضات :<sup>2</sup>

بعد انتهاء أجل 30 يوم المخصصة للصق المحضر المؤقت والتي تناولناها سابقاً، وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض أو في حالة رفض الاعتراض من طرف مدير الحفظ العقاري لعدم جديته أو لفوات المواعيد<sup>3</sup> يعد المحقق العقاري محضراً نهائياً<sup>3</sup>.

يدرج المحقق العقاري في المحضر النهائي نتائج التحقيق العقاري التي تم التطرق إليها في المحضر المؤقت إضافة إلى كل المعلومات الخاصة بالعقار، وتلك الخاصة بصاحب الطلب وهوية الشهود، والجيران عند الاقتضاء مع تصريحاتهم، تاريخ لصق المحضر المؤقت وذكر غياب الاعتراضات وذكر رأي المصالح المعنية كمصالح، أملاك الدولة، البلدية، الشؤون الدينية ... الخ، وذكر مراجع مراسلاتهم<sup>4</sup>.

وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري برسم معالم الحدود على نفقة الملتزم صاحب الطلب<sup>5</sup>، وبعد محضراً بذلك يسمى محضر وضع معالم الحدود أو محضر توثيقاً والذي يوقع عليه هو والمحقق العقاري وكذا صاحب الطلب ويتم بحد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم الحدودية الثابتة، ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه إلى المحقق العقاري، والذي بدوره يقوم بتسليم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به

1 : مقابلة مع السعيد شعباني موسى، المرجع السابق.

2 : ترسل مصالح البلدية شهادة لصق توضع فيها تاريخ بداية وتاريخ نهاية لصق المحضر المؤقت إلى مصالح مديرية الحفظ العقاري من أجل تسهيل عملية حساب المواعيد، انظر الملحق رقم 22 يتضمن نموذج لشهادة لصق المحضر المؤقت للتحقيق العقاري، مقابلة مع السيد مناصرية عبد الرشيد، المرجع السابق.

3 : المادة 13 من القانون 07/02، ج.ر عدد 15 سنة 2007، ص 13 تنص على أنه: " يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري ... " كما نصت المادة 13 من م ت 08-147، ج ر عدد 26 سنة 2008، ص 04، على أنه "في

حالة إن لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به"  
4 : أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 84.

5 : المادة 13 ف 02 من م ت 08-147، ج ر عدد 26 سنة 2008، ص 04.

والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري المختص مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير عملية التحقيق العقاري<sup>1</sup>.

ونتائجها مشيراً إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي يكيفها المحقق العقاري على أساس النصوص التنظيمية لإعطاء تحليل طابع قانونياً وتقنياً، ويجب أن يتضمن التقرير تحديد هوية الملتمس، تعيين العقار موضوع التحقيق عن طريق الكشف الوضعي والوثائق الملحقة به، تاريخ وساعة خروج المحقق العقاري إلى الميدان، مصدر المعلومة وتأكيدها وتقاطعها مع مستند إداري أو أقوال الشهود<sup>2</sup>.

### ب) في حالة تسجيل اعتراضات :

يتم فتح سجل خاص يكون مرقماً ومؤشراً تسلسلياً صفحة بصفحة لدى المدير الولائي للحفظ العقاري، يخصص لتسجيل الاحتجاجات والاعتراضات المحتمل إثارتها، وهذا حسب مقتضيات المادة 11 من القانون 07-02 ويكون ذلك سواء في إطار عملية تحقيق عقاري فردية أو عملية تحقيق عقاري جماعية.

فإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء تنفيذ هذا الإجراء خلال المدة المفتوحة والمقدرة بـ 30 يوم إما بحضور المعترضين شخصياً أمام العون المحقق ويتم ذلك طبقاً للمادتين 12 ف 03 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 08-147، أو عن طريق إرسال أو تبليغ هذه الاعتراضات بمديرية الحفظ العقاري طبقاً للأشكال القانونية التي يقرها ق، إ، م، إ وكذا القانون 06-03 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>3</sup>، والتي يمكن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الاطلاع عليها إلى تكليف المحقق العقاري بالتنقل الميداني من جديد إلى أماكن المعاينة والتحقيق قصد دراسة مدى جدية وصحة هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرق الملاك والحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر بأي حق عيني على العقار.

4

1 : إذ يتم مرأسلة المعنى بالتحقيق العقاري وإعلامه بضرورة القرب من المهندس الخبير العقاري لتزويد مديرية الحفظ

العقاري بنسخة من محضر التوكيد، أنظر الملحق رقم 23، يتضمن نموذج لمحضر وضع معالم الحدود أو توتيد .

2 : أحمد فواتيخ فاطمة، المرجع السابق، ص 130،

3 : القانون 06/03 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14 سنة

2006، ص 21.

4 : أحمد فواتيخ فاطمة، المرجع السابق، ص 128.

فإذا ما تأكد المحقق العقاري من جدية هذه الاعتراضات يقوم بتحديد تاريخ الانعقاد جلسة صلح بين المعارض (صاحب الطعن) وبين المعارض ضد (صاحب الطلب)، وهذا في أجل 08 أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض<sup>1</sup>.

وتختلف العناصر التي يحررها المحقق العقاري في هذا الإطار باختلاف النتائج المنبثقة عن جلسة الصلح (إما ناجحة أو فاشلة) وكذا بمدى حضور الأطراف (المعارض والمعارض ضده) إلى جلسة الصلح وسنقوم بدراسة هذه الخصومات ضمن حالتين حالة حضور المعارضين أثناء جلسة الصلح (ب1) وحالة غياب أحد المعارضين أثناء جلسة الصلح (ب2).

2

### ب 1- حالة حضور المعارضين أثناء جلسة الصلح :

نصت عليها المادة 12 من القانون 07-02 وكذا المادة 14 من م ت 08-147 والتي تميز فيها بين حالتين هما :

### ب 1-1 حالة اتفاق الأطراف (محاولة الصلح ناجحة):

إذا كانت محاولة الصلح ناجحة وكللت باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح ويواصل الإجراءات، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق<sup>3</sup>، وهذا بإعداد المحضر النهائي يدرج فيه إضافة إلى العناصر التي سبق التطرق إليها في المحضر النهائي المعد في حالة عدم وجود اعتراض، موضوع الاعتراض وتاريخه ومراجع تسجيله في سجل الشكاوي وكذا المعلومات حول هوية المعارض أو المعارضين كما يذكر في المحضر النهائي مراجع محضر

1 : المادة 12 ف1 ، ف2 من القانون 07-02 ، ج ر عدد 15 ، سنة 2007 ، ص 12 تنص على أنه "يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح".

2 : المادة 14 من م ت 08-147، جر عدد 26 سنة 2008 ، ص 04، تنص على أنه إذا قدمت احتجاجات أو اعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية أيام على الأكثر بعد تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات .

3 : يمكن أن يتفق الأطراف على تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي، كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم وذلك بإعادة خروج المهندس الخبير العقاري بمعية المحقق العقاري إلى الميدان، انظر أحمد فراتيج فاطمة، المرجع السابق، ص 128.

الصلح رقمه التسلسلي في سجل خاص<sup>1</sup> مخصص لهذا الغرض<sup>2</sup> وبعدها يتم المحقق العقاري الإجراءات بالخروج لوضع معالم الحدود وتحرير محضر التوثيق من طرف المهندس الخبير العقاري كم تم بيانه سابقاً.

### ب-1-2 حالة عدم اتفاق الأطراف (محاولة الصلح فاشلة) :

إذا باءت محاولة الصلح بالفشل بعجز الأطراف من إيجاد قواسم مشتركة ونقاط يمكن البناء عليها معاً، يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح" تدون فيه النقاط الخلافية وتسلم بشأنه نسخة إلى الأطراف، ويكون لمحضر عدم الصلح بين الأطراف أثر في إيقاف سير عملية التحقيق العقاري، يمنح على أثره لصاحب المصلحة أي المعارض حق اللجوء إلى الجهات القضائية لرفع دعوى قضائية لتسوية النزاع بينهم قضائياً، وله في ذلك أجل شهرين من تاريخ محضر عدم الصلح<sup>3</sup> لرفع هذه الدعوى، ويتم إشهارها خلال ثمانية الأيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية<sup>4</sup>.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري المختص لتمكينه من التأكد من احترام أجل طلبات إشهار الدعوى القضائية، ويقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المعدل المتمم وكذا المادة 11 من م ت 63-76<sup>5</sup> المؤرخ في 25/03/21976<sup>6</sup> المعدل والمتمم السالف الذكر، والتي تقضي بفتح

1: لم ينص القانون ولا المرسوم 08-147 على فتح سجل خاص بالمحاضر الصلح أو عدم الصلح أو عدم جدوى الصلح، إلا أنه يمكن من الناحية التنظيمية أن يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بفتح مثل هذه السجلات التنظيمية، مقابلة مع السيد مناصرية رشيد، المرجع السابق.

2: أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 88.

3: أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 129.

4: المادتين 16 و 17 من مت 08-147، ج ر عدد 26 - سنة 2008، ص 05.

5: المادة 27 من الأمر 74-75، ج، د، عدد 92، سنة 1975، المعدل والمتمم، ص 1208، تنص على أنه "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عنارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تقهرب بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم"

6: تنص المادة 113 من مت 63-76، ج. ر.، و عدد 30 سنة 1976، المعدل والعتم، ص 512 على أنه " ... تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ...

بطاقة باسم الطالب (المعني بالتحقيق) ويدون عليها تعيين لعقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية<sup>1</sup>.

يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه، من طرف المحافظ العقاري، بإشهار الدعوى القضائية، الطالب أو المعنى بالتحقيق بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي<sup>2</sup>، ويبلغ أيضاً، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية<sup>3</sup>.

وفي حالة عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم المعنى بالتحقيق بمواصلة التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات بعين الاعتبار<sup>4</sup>.

ويقوم المحقق العقاري بمواصلة الإجراءات وتحرير المحضر النهائي الذي يدرج فيه، إضافة إلى العناصر التي سبق التطرق إليها، في المحضر النهائي المعد في حالة عدم وجود اعتراض، موضوع الاعتراض في تاريخه ومراجع تسجيله في سجل الشكاوى وكذا هوية المعارض أو المعارضين، كما يذكر في المحضر النهائي مراجع محضر عدم الصلح رقمه التسلسلي في سجل خاص مخصص لهذا الغرض كما سبق بيانه.

كذلك يذكر فيه مراجع مراسلة المحافظ العقاري والتي من خلالها أعلم مدير الحفظ العقاري بعدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية في الأجل القانوني المحدد بموجب المادة 17 من م ت، 08-147 ومراجع مراسلة مدير الحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري<sup>5</sup>. وتتم بعدها الإجراءات بإعداد محضر وضع معالم الحدود من طرف المهندس الخبير العقاري وتوقيعه بمعية المحقق العقاري وصاحبه الطلب على نفس نحو الذي ذكرناه سابقا.

**ب-2 حالة غياب أحد المعارضين أثناء جلسة الصلح: لم يتعرض القانون 07-02**

1: المادة 17 من م ت 08-147، ج. ر عدد 26 - سنة 2008، ص 05.

2: يجب أن يكون الحكم القضائي نهائي)، إلا أن لا القانون 07-02 ولا المرسوم التنفيذي 08-147 ولا التعليمات 003 الصادرة عن م ع أ وذكروا أنه يجب أن يكون الحكم القائي نهائي إلا أن كليب التحقيق العقاري الصادر عن م ع أ في الصفحة 56 منه قد أشار أن الحكم القضائي يجب أن يكون نهائياً، انظر أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 90.

3: انظر التعليمات رقم 003، المرجع السابق.

4: المادتين 18 و 19 من م ت 08-147\* ج ر عدد 26، سنة 2008، ص 05.

5: أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 91.

ولا مرسومه التنفيذي رقم 08-147 إلى هذه الحالة فهي تعتبر حالة فرضها الواقع العملي، حيث لوحظ في العديد من المرات تماطل المحققين العقاريين في تحديد جلسة الصلح حيث في بعض الأحيان تفوق المدة أكثر من سنة من تاريخ تقديم الاعتراض، وبقي الأمر دون تنظيم إلى غاية سنة 2014 بتاريخ صدور المذكرة رقم 07285 المؤرخة في 15/07/2014 عن م ع، أ والمتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض في أو المعارض في ضده أثناء جلسة الصلح، حيث أن غياب أحد طرفين جلسة الصلح يؤدي في الغالب الأحيان بالمحقق العقاري إلى إعداد محضر عدم الصلح إلا أنه يجب التمييز بين حالتين هما: <sup>1</sup>

ب-2-1 حالة غياب المعارض: إن المعارض هو الشخص الذي يقوم بالاعتراض على عملية معاينة حق الملكية العقارية في إطار أحكام القانون 07-02 وهذا ضمن الآجال المحددة لذلك السالف ذكرها، إذ بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح، خلال ثمانية أيام التي تلي التاريخ تقديم الاعتراض، يلاحظ غياب المعارض وحضور المعارض ضده <sup>2</sup>.

في هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الاستدعاءات إلى الطرفين، وفي حالة ما إذا تم تسجيل غياب المعارض أثناء الجلسة الثانية، يقوم المختص العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر، مع أخطار المعارض بذلك <sup>3</sup>.

وفي هذه الحالة يواصل المحقق العقاري الإجراءات وبعد المحضر النهائي الذي يدرج فيه، إضافة إلى العناصر التي سبق التطرق إليها في المحضر النهائي المعد في حالة عدم وجود اعتراض، موضوع الاعتراض، تاريخه ومراجع تسجيله في سجل الشكاوي وكذا هوية المعارض كما يذكر المحضر النهائي مراجع محضر عدم جدوى الصلح رقمه التسلسلي في سجل خاص لهذا الغرض، وكذا يذكر فيه مراسلة تبليغ المعارض بنسخة من هذا المحضر <sup>4</sup>.

1 : أحمد فواتيخ فاطمة، المرجع السابق، ص 129.

2 : المذكرة رقم 07285 الصادر بتاريخ 15/07/2014 عن م. ع.أ.و. والمتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده ،

3 : المذكرة رقم 7285 الصادرة في 15/07/2014 عن م ع أو، المرجع السابق،

4 : مقابلة مع السعيد شعباني موس، المرجع السابق.

ويعد بعدها المهندس الخبير العقاري محضر وضع معالم الحدود، ويوقعه بمعية المحقق العقاري كما سبق الذكر.

### ب-2-2 حالة غياب المعارض ضده :

إن المعارض ضده هو الشخص الذي طالب بالحصول على سند ملكية في إطار القانون 02-07 فأتثناء جلسة الصلح يلاحظ المحقق العقاري حضور المعارض وغياب المعارض ضده، في هذه الحالة يتعين تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، وفي حالة غياب المعارض ضده أثناء الجلسة الثانية، يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح مع احترام الإجراءات النظامية الجاري العمل بها في هذه الحالة<sup>1</sup> والمنصوص عليها في المادة 12 من القانون 07-02 وكذا المواد من 16 إلى 19 والتي تناولناها بالدراسة سابقاً .

وفي هذه الحالة إذا ما تم رفع دعوى قضائية وإشهارها بالمحافظة العقارية المختصة في الآجال المقررة قانوناً<sup>2</sup>، يتم توقيف الإجراءات إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي . وهنا تجدر الإشارة إلى أنه إذا ما تم صدور حكم قضائي نهائي ضد صاحب الطلب فيتم على أثره إعداد محضر نهائي من طرف المحقق العقاري يسلم إلى المدير الولائي للحفظ العقاري مرفقاً بالملف كاملاً والذي بدوره يصدر مقرر رفض الترقيم العقاري الذي سنتناوله بالتفصيل لاحقاً .

إذا تم صدور حكم لصالح المعني بالتحقيق، يقوم المحقق العقاري بمواصلة الإجراءات وإعداد محضر نهائي يدرج فيه جميع المعلومات المتعلقة بنتائج التحقيق وكذلك الاعتراض ومحضر الصلح ويضيف إليها مراجع العريضة القضائية المرفوعة كذا مراجع الحكم القضائي النهائي الفاصل في القضية<sup>3</sup> .

### ثانياً: محاضر لنتائج تحقيق ميداني سلبية

إذا ثبت للمحقق من خلال التحقيق الميداني، أن طالب الإجراء لا يمارس الحيابة

1 : المذكرة رقم 7285 الصادرة في 15/07/2014 عن م ع أو، المرجع السابق.

2 : نفس المذكرة .

3 : مقابلة مع السعيد شعباني موسى، المرجع السابق.

القانونية التي من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب وفقاً لأحكام القانون المدني، فإنه لا يعترف له بأحقية للعقار<sup>1</sup>، ويقوم المحقق على أثر ذلك بتحرير محضر نهائي<sup>2</sup>، يدرج فيه نتائج التحقيق السلبية والأسس القانونية الذي اعتمد عليها في تحليله.

وما تجدر الإشارة إليه أن المحقق العقاري لا يقتصر في تسببيه عند تحريره للمحضر النهائي في هذه الحالة على النتائج السلبية للتحقيق الميداني فقط، بل قد تتوفر لديه أسباب أخرى يعتمد عليها في عدم اعترافه بأحقية المعني للعقار موضوع التحقيق، ومن بين هذه الأسباب هي:

-إبداء المصالح المستشارة لآراء معارضة مثال ذلك إبداء مديرية أملاك الدولة لرأي غير موافق بسبب أن العقار ملك للدولة أو إبداء رأي غير موافق من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بسبب أن العقار ملك وقفي، أو إبداء رأي غير موافق من طرف مديرية الموارد المائية أو مديرية الأشغال العمومية بسبب عدم احترام ارتفاعات الوادي أو الطريق العمومي<sup>3</sup>.

عندما ينتهي المحقق العقاري من تحرير المحضر النهائي المتضمن عدم اعترافه بأحقية المعني بالتحقيق للعقار موضوع التحقيق وذكر الأسباب التي دفعته إلى الوصول إلى هذه النتيجة والأسانيد القانونية التي اعتمد عليها، يسلمه مرفقاً بملف كامل إلى المدير الولائي للحفظ العقاري. الذي يصدر بناء على هذه النتائج مقرر يتضمن رفض الترقيم العقاري، ما تقتضيه المادة 17 من القانون 07-02 وهذا ما سنتناوله لاحقاً بالتفصيل.

1 : شهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 123.

2 : المادة 13 من القانون 07-02 ، جر عدد 15 سنة 2007 ، ص 13 .

3 : مقابلة مع السعيد شعباني موسى، المرجع السابق.

## المبحث الثاني: آثار التحقيق العقاري والمنازعات المثارة بشأنه.

من خلال تعرضنا وتطرقنا إلى كل المميزات التي تتسم بها عملية التحقيق العقاري، فإنه قد تجلّى لنا بعض الآثار التي تنتج عن التحقيق العقاري في جوانب مختلفة، هذا ما يؤدي إلى ظهور وبروز منازعات ونزاعات بشأن مدى شرعية تسلّم سند الملكية، بعد التحقيق العقاري من عدمه. وقد ينجرّ على ذلك، لجوء الأطراف أو أحد الأطراف الذي قد تكون له مصلحة مادية مباشرة إلى القضاء، من خلال رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري أو المدني للمحكمة، بغرض استفتاء ما يراه أنه حقا له، وعلى هذا فإنه يتعيّن أن تكون الإجراءات القانونية الموضوعية من قبل المشرع الجزائري واضحة، وذلك قصد تعديل شروط قبول الدعاوى العينية العقارية في قانون الإجراءات المدنية، والتخصيص عليها في نص خاص تحت طائلة عدم قبول الدعوى، وهذا بقصد عدم ترك المسألة للتنظيم.<sup>1</sup>

تعدّ عملية التحقيق العقاري عملية هامة لتثبيت الملكية العقارية أو نفيها، كما أن عملية المسح للأراضي أساسية لفرز العقار بصفة عامة، وتعدّ عملية التحقيق العقاري اختيارية أي بطلب من صاحب الحق أو تكون إلزامية في حالات وجوب تحديد طبيعة الملكية العقارية الخاصة، إذا كانت الدولة أو أحد أطرافها طرفا فيها، وتكون اختيارية بطلب من الحائز أو المالك الحقيقي أو الافتراضي، وتثبيت التحقيق العقاري يؤدي إلى تسليم سند الملكية، وعلى هذا الأساس فالتساؤل المطروح يتضمن تحديد الطبيعة القانونية لسندات الملكية الناتجة عن مباشرة إجراء التحقيق العقاري، ومدى حجيتها مع الدفاتر العقارية؟

يترتب عن عملية التحقيق العقاري إشكالات عملية، قد تؤدي إلى منازعات قضائية وهذا بالنظر إلى أنّ هذا الإجراء جديد ويتطلب خبرة فنية، تقنية وقانونية قصد التطبيق الفعلي لأحكام قانون التحقيق العقاري والمراسيم التطبيقية اللاحقة به، وعلى وجه التحديد المرسوم التنفيذي رقم 08-147 الصادر في 19 ماي 2008 يتعلّق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

من هذه المنازعات ما يؤول الاختصاص فيها إلى القاضي العقاري، ومنها ما يعود إلى القاضي الإداري، ومنها ما يختص بها القاضي الجزائي، وهذا ما سنتعرض له تباعاً في

1: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2007، دار هومة، الجزائر، ص 240.

المطلبين التاليين: سنتناول في المطلب الأول التحقيق العقاري كأداة للاعتراف بالملكية العقارية بعد المعاينة والتحري، وفي المطلب الثاني تدرج المنازعات المترتبة عن تسليم سندات الملكية العقارية الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري.

### المطلب الأول: التحقيق العقاري كأداة للاعتراف بالملكية العقارية بعد المعاينة والتحري

التحقيق العقاري يتم في المناطق غير المسوَّحة التي لم تستفد من نظام مسح الأراضي أو على العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية مُعدة قبل الفاتح من مارس سنة 1961، أي المناطق الخاضعة لنظام الشهر الشخصي، والتساؤل المطروح: هل يتم شهر مقرر الترقيم في البطاقات الشخصية أو البطاقات العينية؟<sup>1</sup>

سنتطرق تباعاً لذلك إلى تحليل هذا المطلب من خلال فرعين الفرع الأول نتعرض فيه إلى كيفية تحرير سندات الملكية كنتيجة للتحقيق العقاري، أمّا الفرع الثاني فيحتوي على الأدوات القانونية لتفعيل نتائج التحقيق العقاري.

#### الفرع الأول: تحرير سندات الملكية كنتيجة للتحقيق العقاري

ينتج عن عملية التحقيق العقاري إما منح سند الملكية للشخص المُطالب بمعاينة حق الملكية أو رفض منحه هذا السند، وذلك حسب تاريخ التحقيق العقاري.

#### أولاً: حالة عدم وجود معارضة لنتائج التحقيق العقاري

عدم وجود معارضة لنتائج التحقيق العقاري قد يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية، خاصة بدراسة مختلف الوثائق والمعلومات المقدمة من قبل الأطراف التي تسعى لإيجاد آلية قانونية وهي التحقيق العقاري لإثبات الملكية وهذا ما تؤكد المادة 14 من القانون رقم 07-02 والتي تنص على " إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات ، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازةً من شأنها أن تسمح

1 : مرامرية حمة دور " آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في

الجزائر - واقع وآفاق - كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 27-28 فيفري 2012، ص

له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

وطبقاً للمادتين 15 و 16<sup>1</sup> من القانون رقم 07-02 المذكور سلفاً، أنه في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المتعلق بالتحقيق العقاري مقررًا إداريًا يسلم من قبل الجهات التي باشرت عملية التحقيق العقاري، يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق، ويقوم بإرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ وذلك بشهر حقوق المعاينة أثناء عملية التحقيق في السجل العقاري، بهدف تسليمه إلى المعني بالأمر<sup>2</sup>.

### ثانياً: معارضة التحقيق العقاري

تجتمع لجنة مسح الأراضي العام لمناقشة سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدمة أمامها وجود معارضة للتحقيق العقاري أو لنتائجه، يؤدي إلى نتائج إدارية وقانونية، إذ وبموجب ذلك تجتمع لجنة مسح الأراضي العام وجوباً لمناقشة سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدمة أمامها. بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى وفحصها، لإيجاد حل ودي بين المعنيين بالأمر، متى شاب نزاع حول المخطط المساحي لعقاراتهم، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط، ويحرر محضر بذلك، وتعلم اللجنة الأطراف المعنية بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية التي تكون قضاءً مدنياً أو قضاءً إدارياً والمحددة بـ 03 أشهر التي هي من النظام العام، لا يجوز تجاوزها بالنظر إلى القانون الخاص بالتحقيق العقاري السالف الذكر. وتصبح الحدود نهائية بانقضاء هذه المهلة وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات<sup>3</sup>.

### ثالثاً: محاولة إجراء الصلح أثناء مباشرة عملية التحقيق العقاري

إن عملية الاعتراف بالملكية عن طريق تحقيق عقاري يجب أن تراعي حماية حقوق

1 : انظر المادة 15 والمادة 16 من قانون رقم 077-002 مؤرخ في 27 فبراير 2007، المرجع السابق.

2 : عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، عدد 06، ص 309.

3 : ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 74.

الملاك والحائزين المجاورين والدولة والجماعات الإقليمية التابعة لها وحقوق الخواص، بما يفيد تلقي وتقييد كل الاحتجاجات والاعتراضات التي يُبديها ذوي الشأن، أي هم أصحاب المصلحة في موضوع العقار أثناء العملية، والتي تُقيد في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، وتُعرض للجمهور للإطلاع وإبداء ملاحظاته على ذلك<sup>1</sup>، وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت<sup>2</sup>.

يمكن أن تؤدي الاعتراضات الملقاة والمقيدة بالسجل المخصص للغرض بمدير الحفظ العقاري بعد الإطلاع عليها إلى تكليف العون المحقق ثانياً بالتنقل من جديد إلى أماكن المعاينة والتحقيق، قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك والحائزين المجاورين، أو كل مدّع آخر بأي حق عيني على العقار<sup>3</sup>، لذلك سنتناول في هذا الفرع محاولة الصلح من حيث نجاحها أو فشلها.

### 1 : نجاح محاولة الصلح

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد الصلح مدة لا تتعدى 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض، فإذا ما أفضت محاولة الصلح إلى إتفاق، يعدّ المحقق العقاري محضر الصلح<sup>4</sup> ويستأنف إجراء التحقيق مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداده للمحضر النهائي، وفي هذه الحالة يتم تعديل معالم حدود العقار المخطط الطوبوغرافي والكشف الوصفي، كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم، ولإنجاح محاولة الصلح ينبغي على المحقق العقاري معرفة كيفية إدارة جلسة الصلح ومن معرفة تقنيات الاتصال، وذلك من حيث تحضيره لجلسة صلح قانونية، تشخيص موضوع النزاع باستعمال تقنيات الوساطة إظهار عدم انحيازه لأي طرف كان، والمحقق العقاري يقوم بأداء دور القائم على تسهيل الأمور، شرح المسعى والإجراءات مع إعطاء كل المعلومات المفيدة، قصد تلخيص الإصغاءات المختلفة بكل عناية إلى الأشخاص المعنيين، مع ضرورة التصرف بدبلوماسية

1 : أنظر المادة 11/2 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

2 : أنظر المادة 12/3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

3 : أنظر المادة 11/2 من القانون رقم 207 وكذا المادة 14/2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

4 : للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 08.

### ثانياً: فشل محاولة الصلح

يعدّ المحقق العقاري محضر عدم الصلح<sup>2</sup>، الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، حيث يبين ويوضح فيه أنّ إجراء التحقيق العقاري متوقف ومنقطع، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض مهلة شهرين من تاريخ تحرير هذا المحضر، لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة<sup>3</sup>.

كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري الولائي، للتأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية العقارية، ويتم إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى خلال ثمانية أيام<sup>4</sup> على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية<sup>5</sup>.

في حال إجراء إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية، يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة، ويدون عليها اسم الطالب أو المعني، تعيين العقار، وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية، ثم تبلغ العريضة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي والذي عليه إعلام الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قرار قضائي<sup>6</sup>، أما في حالة التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بوقف إجراء التحقيق العقاري<sup>7</sup>.

يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي، في حالة عدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المحددة، والذي عليه إعلام الطالب أو المعني بمواصلة واستمرار التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاحتجاجات والاعتراضات، ويمكن للمدير الولائي

1: أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

2 : رويضات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008-2009، ص 81.

3 : للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 09.

4: أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

5: أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

6: أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

7 : رويضات مسعود ، المرجع السابق، ص 82.

لحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر، إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الأدوات القانونية لتفعيل نتائج التحقيق العقاري

لقد خول القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 السالف الذكر لمدير الحفظ العقاري الولائي مجموعة من السلطات المتمثلة في دراسة النتائج المتوصل إليها عن عملية التحقيق العقاري وتحرير محضر نهائي<sup>2</sup> بخصوص هذه النتائج، وكذلك إعداد مقرر الترقيم العقاري<sup>3</sup>، باعتباره صاحب القرار المتضمن فتح تحقيق عقاري وتسليم سند الملكية والاعتراف بملكية طالب التحقيق لذلك قسمنا مطلبنا هذا إلى ثلاثة فروع على النحو التالي:

الفرع الأول: تدوين نتائج التحقيق العقاري ضمن الفرع الأول، تحرير المحضر النهائي للتحقيق ضمن الفرع الثاني، و أخيراً تكريس نتائج التحقيق العقاري ضمن الفرع الثالث.

### أولاً: تدوين نتائج التحقيق العقاري

تعني نهاية العمليات الأولى للتحريات والتحقيق المباشر حسب المادة 10 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، تحرير محضر مؤقت<sup>4</sup> وذلك خلال 15 يوماً من تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه، والذي يعرض وجوباً في متناول الجمهور خلال 08 أيام من تاريخ تحريره للإطلاع بالوسائل القانونية والإعلامية الممكنة، بداية بنشر نتائج التحقيق بمديرية الحفظ العقاري الولائية المختصة وبمقر البلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق لمدة 30 يوماً كاملة<sup>5</sup>، كما يمكن أن يتم نشر هذه النتائج بالجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة، وعلى نفقة المستفيد من التحقيق العقاري، كما يمكن لمديرية أملاك الدولة والبلديات ومصالح الأوقاف المختصة إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق العقاري الأولية مع إمكانية معارضتها لنتائج التحقيق.

### ثانياً: تحرير المحضر النهائي للتحقيق

بعد تدوين نتائج التحقيق العقاري في ظل احترام الآجال القانونية الواردة في القانون،

1 : أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

2: للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 10

3: للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 11.

4: للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 12.

5: أنظر المادة 12/1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

ومع عدم وجود المعارضة من أيّ كان من الجمهور، تأتي مرحلة أساسية وهي تحرير المحضر النهائي للتحقيق العقاري، وهذا ما فصلت فيه المادة 13 من القانون رقم 07-02 الذي يتضمن التحقيق العقاري ومعاينة الملكية العقارية بنصها على مايلي: يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري. تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه، وكذا كفاءات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري." بعد إطلاع الجمهور وأصحاب الاعتراضات - إن وُجدت على محضر التقييم المؤقت المشار إليه بالمادة 03/10 من القانون 07-02- السالف الذكر والتي تنتهي بإثبات حالة انعدام الاعتراض أو فوات مواعيده أصلاً أو برفضه أمام الجهات القضائية المختصة، إلى تحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري وبحضور المحقق العقاري، على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار، وبعد محضراً بذلك ويوقع عليه المحقق العقاري ويتم بعد ذلك وضع المخطط الطبوغرافي، بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه للمحقق العقاري<sup>1</sup>.

### ثالثاً: تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من التحقيق العقاري، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة بالمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، بحيث ينتج عن انتهاء التحقيق، تكريس بعض النتائج وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع، لذا قسمناه إلى عنصرين سنتناول في العنصر الأول كيفية إعداد مقرر التقييم أما العنصر الثاني ندرج فيه إشهار الحقوق المقررة.

#### 1: إعداد مقرر التقييم

إذا تبين لمدير الحفظ العقاري الولائي أنّ الملتزم يمارس حيازةً صحيحةً طبقاً للقانون، وتسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإنه يقوم بتحرير مقرر

1 : أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية<sup>1</sup>.

بعد ذلك يقوم باستدعاء صاحب الطلب بتثبيت معالم العقار عن طريق المهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب طلب فتح التحقيق العقاري، وعلى نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالطلب، ويعدّ محضر تثبيت المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم، ويرسل المحضر إلى المحقق العقاري يرسل مقررَ الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ<sup>2</sup>.

إن مدير الحفظ العقاري ملزم بتسليم مقرر رفض الترقيم، إذا لم يفض إجراء التحقيق العقاري إلى نتيجة، بحيث يكون مسبباً ومعللاً، ثم يبلغ إلى الملتمس صاحب الطلب في أجل 06 أشهر على الأكثر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب، كما يعلم الوالي في حالة عملية التحقيق العقاري الجماعية، وللملتمس أن يطعن في قرار رفض الترقيم أمام الجهات القضائية المختصة، وفقاً للأجال والإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

### 2: إشهار الحقوق المقررة

لقد أخضع المشرع الجزائري السند الذي ينتج عن عملية التحقيق العقاري لإجراءات الشهر العقاري، إذ يرسل مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم إلى المحافظ العقاري بغرض إشهاره في السجل العقاري، مرفقاً بالمستندات التالية:

- محضر وضع معالم الحدود الموقع من المحقق والمهندس الخبير العقاري.
- الكشف الوصفي للعقار.
- بطاقة الترقيم، المحضر النهائي.

يقوم المحافظ العقاري بإظهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري بناءً على الترقيم،

---

1 : تنص المادة 14 من القانون رقم 02-07- من على ما يلي: "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتصريحات 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 بأحقته على العقار محل التحقيق العقاري".

2: أنظر المادة 15/2 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق .

عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة<sup>1</sup>، وعلى إثر إشهار مقرر الترقيم، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية يحتوي على كافة البيانات اللازمة ويرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي بدوره يسلمه لصاحب طلب التحقيق<sup>2</sup>.

بعد انتهاء عملية التحقيق العقاري، تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق والذي يحتوي على مجمل الوثائق المسحية، كما أنه ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.

نجد أن المشرع الجزائري أصدر القانون رقم 07-02 المذكور سابقا، لإنهاء العمل بعقد الشهرة والتي ثارت بشأنه عدة نزاعات وإشكالات قانونية أثناء وبعد تطبيقه، والمتمثل في مجرد إعداد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة مصادق عليها، وفق عمليات تحقيق غير ميدانية يقوم بها الموثق المختص إقليمياً، واستبدالها بآلية جديدة والمتمثلة في التحقيق العقاري، الذي ألغى عقد الشهرة باستثناء الملفات المودعة لدى الموثقين، قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

### المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن تسليم سندات الملكية العقارية

خول المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون رقم 07-02 الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في سندات الملكية، أو مقرر الترقيم، فقد حاول معالجة النزاعات التي قد تنشور عند تطبيق أحكام هذا القانون والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المثبت لآليات تطبيقه عمليا، سواءاً أثناء سير التحقيق أو بعده، كما أقرّ حق اللجوء للقاضي الجزائري، من قبل مدير الحفظ العقاري وهذا عن طريق تحريك دعوى عمومية في حالة منح سند الملكية في إطار تحقيق، بناءً على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، وعليه قسمنا مبحثنا هذا إلى فرعين: في الفرع الأول سنتناول فيه المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري، أما الفرع الثاني، نتطرق من خلاله إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل في نزاعات التحقيق العقاري.

1: أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

2: أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

### الفرع الأول: النزاعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري

لقد عالج قانون رقم 07-02 وكذا المرسوم التنفيذي السابق الذكر المنازعات التي قد تثور بشأن عملية التحقيق العقاري سواءاً أثناء سير إجراء التحقيق أو حتى بعده وهذا ما سنتطرق إليه في العنوانين التاليين:

#### أولاً: وجود نزاع أثناء مباشرة التحقيق العقاري

بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت، ويتم إعلانه للجمهور عن طريق اللصق أو الإلصاق في ظل احترام المدة المحددة قانوناً لتوجيه الاحتجاجات والاعتراضات لفتح سجل خاص لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، يحدد المحقق العقاري جلسة لصلح خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراض أو الاحتجاج، وعند الاقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين، أو كل مدّع آخر لأي حق عيني على عقار، وبالعودة لما تضمنته المادة 12 من القانون رقم 07-02<sup>1</sup> إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى إتفاق في الحين يحرر المحقق العقاري محضر للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراءات التحقيق وفق أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147<sup>2</sup>، الأخذ بعين الاعتبار الإتفاق الذي أدى إلى الصلح.

أما إذا نتج عن محاولة الصلح بالفشل، فإنه يحرر محضراً لعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبيناً فيه أن إجراء التحقيق العقاري متوقف، وأن للطرف الذي قدّم احتجاجاً أو اعتراضاً في أجل قانوني مدة شهرين كاملين لرفع دعوى قضائية، أمام الجهات المختصة طبقاً لأحكام المادة 12 من القانون رقم 07-02 السالفة الذكر، حيث يتم إشهار العريضة الإفتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147<sup>3</sup> خلال مدة 02 شهر، ويُنفذ المحافظ العقاري الإجراءات في الحين، حيث يتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات المؤقتة، ثم يتم بعد ذلك فتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار، كما جاء في نص المادة

1 : انظر المادتين 11 و 12 من قانون رقم 07-02، المرجع السابق.  
2 : أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.  
3 : أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147، المرجع السابق.

113 من المرسوم رقم 76-63<sup>1</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وفي حال شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب والمعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم كذلك الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية. أما إذا لم يقدم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المذكورة، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، ويستمر التحقيق طبقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار، وتجدر الإشارة أنه يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق الموقف<sup>2</sup>.

### ثانياً: وجود نزاع بعد الانتهاء من عملية التحقيق

بالعودة إلى مضمون المادة 17 من القانون رقم 07-02- نجد أن المشرع الجزائري قد حسم موقفه فيما يخص المنازعات التي تثار بعد نهاية التحقيق العقاري، حيث أنه إذا لم يفض التحقيق إلى نتيجة يعدُّ مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية خلال الآجال المقررة قانوناً ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى الوالي أو المعني في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 03/17 من القانون رقم 07-02<sup>3</sup>، كما أنه في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة أو تقديم لوثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بإيداع شكوى أمام المحكمة الجزائية سواءً أمام وكيل الجمهورية أو أمام الضبطية القضائية، للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني

1 : مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، مؤرخة في 1976/04/13.

2: عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 2009 2010، ص 111.

3 : أنظر المادة 17/3 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

المزور و يقوم وكيل الجمهورية بتحريك دعوى عمومية<sup>1</sup>. من خلال تحليلنا لما تضمنته أحكام المادة 18 السالفة الذكر من ذات القانون، نجد أنه، كنتيجة التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة، على مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي القيام بأمرين: رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري، يطالب فيها بإلغاء الترقيم العقاري للمعني على خلفية التزوير أو التصريح الكاذب.

إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية والتأسيس كطرف مدني، على أن يقوم وكيل الجمهورية بتحريك الدعوى العمومية ضد صاحب الطلب المعني، بتوجيه تهمة تقديم وثائق مزورة أو التصريح الكاذب، المعاقب عليه في قانون العقوبات الجزائي.

### الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التحقيق العقاري

نظراً لتعدد عمليّة التحقيق العقاري، فإنه ينتج عنه تطبيق أحكام قانونية على عدة نزاعات مختلفة، مما يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها، منها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القضاء العقاري ومنها ما يعود للقاضي الإداري ومنها ما يختص به القضاء الجزائي، وهذا ما سنتعرض له تبعاً في العناوين التالية:

#### أولاً: اختصاص القضاء العقاري

عند انتقال المحقق العقاري إلى الميدان فإنه يتلقى تصريحات المعني بعملية التحقيق العقاري والتي بموجبها يعرض عليه الوثائق والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يُطالب بأحقية ملكيته، لذلك يقوم المحقق العقاري بالتحريات والتحقيقات اللازمة ويُحرر محضراً مؤقتاً يخضع لإجراءات الشهر العقاري<sup>2</sup>.

1: تنص المادة 18 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: في حالة اكتشاف ترقيم تمّ على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

1: شيكاوي سمير، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة التخرج لنول إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 18، 2007\_2010، ص 39، 40.

أما المادة 11 من القانون رقم 07-02، فقد أشارت لإمكانية الغير لإيداع الاحتجاجات أو الاعتراضات حول العقار المعني بعملية التحقيق، وعند الاقتضاء ينتقل المحقق من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات المثارة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين، أو كل مدّع آخر لأي حق عيني على العقار المعني.

يحدد المحقق العقاري جلسة الصلح قصد الوصول إلى اتفاق بين الأطراف المتنازعة، فإذا توصلت الأطراف إلى اتفاق يحرر محضراً بذلك وفي حالة ما إذا جاءت ملية الصلح فاشلة، محضراً بعدم الصلح ويجوز للمعترض إبتداءً من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح تحت طائلة رفض طلبه، أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، أي أمام القاضي العقاري في أجل 02 شهر تحت طائلة رفض طلبه، مثلما أوردته أحكام المادة 12 من القانون رقم 07-02، كما يمكن للمالكين أو الحائزين المجاورين بما فيهم الدولة وجماعتها الإقليمية ومصالح الأوقاف، الذين يمكن لهم تقديم الاعتراض أمام العون المحقق، أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لمصالح الحفظ العقاري الولائي، للاعتراض على صفة الحائز أو رفع دعوى استحقاق العقار المعني بالعملية.

وتُرفع الدعوى قصد الطعن في شروط وإجراءات الحيازة ومدى توافر الشروط في الحائز المعني بالطلب، ويترتب على رفع هذه الدعوى أمام القاضي العقاري بدائرة اختصاص المحكمة، التي يتواجد فيها العقار محلّ إجراءات المعاينة عن طريق التحقيق العقاري، وتوقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور قرور قضائي نهائي.

### ثانياً: اختصاص القضاء الإداري

إذا لم يفرض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقررّ رفض الترقيم لصاحب الطلب ويقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية، أنّ القرار المتخذ قابل للطعن فيه أمام الجهات الإدارية المختصة<sup>1</sup>، وفي حالات أخرى يتم رفض لشهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعملية إعداد وشهر هذا السند، وفي كلتا الحالتين ينعقد الاختصاص للجهات القضائية، الإدارية، كما يمكن أن تختص هذه الأخيرة بدعوى

1 : أنظر التعلية رقم 003، المرجع السابق.

المحافظ العقاري ذلك عملاً بأحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02.<sup>1</sup>  
الرامية لإلغاء الترقيم العقاري.

### 1: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

عندما لا يصل التحقيق العقاري إلى نتيجة، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير مقرر رفض الترقيم، يبلغ إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي، أو الولائي عند الإجراء الجماعي لعملية التحقيق العقاري، ويكون هذا المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة<sup>2</sup> وهذا عن طريق دعوى إدارية تُرفع أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً ونوعياً.

بالعودة لأحكام المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup> والتي أحالتنا إلى تطبيق المادة 37 من ذات القانون، التي حولت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه<sup>4</sup> وفي هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي هو مديرية الحفظ العقاري الموجودة على مستوى الولاية التي يتم فيها إجراء التحقيق العقاري سواءً فردياً أو جماعياً.

أما بالنسبة للاختصاص النوعي، في القواعد العامة الموجودة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتعود أحكام المادتين 800 و801 منه الخاصة بالقرارات الإدارية الصادرة عن الجماعات المحلية والمؤسسات الإدارية والدولة، ودعوى إلغاء هذه القرارات سواء كانت فيها البلدية، الولاية، الدولة أو مؤسسات إدارية، أخذ بها المشرع الجزائري كقاعدة عامة وتطبيقها على موضوع النزاع.

فيما يخص إلغاء المقررات الصادرة بعدم الاعتراف بالملكية العقارية لصاحب عريضة فتح تحقيق عقاري، تكون بطبيعة الحال أمام المحكمة الإدارية مقررًا تواجد المحافظة العقارية،

1 : محمودي عبد العزيز، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جانفي. 2019.، ص 336.

2 : انظر المادة 17 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

3 : قانون رقم 08\_09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23/04/2008.

4: تنص المادة 803 من ق.ا.م.ا على مايلي: " يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و 38 من هذا القانون"

أخذا بالمعيارين العضوي والموضوعي من قبل المشرع الجزائري، في تصنيف مقررات إدارية والقرارات الإدارية الواجبة الإلغاء أمام المحاكم الإدارية.

تخضع عريضة الدّعى لعملية الشهر لدى المحافظة العقارية الولائية، باعتبارها منصبة على عقار وحق عيني عقاري، وتقدّم من طرف العارض في أوّل جلسة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يتّبت إيداعها للشهر<sup>1</sup>.

## 2: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

جاء في مضمون المادة 01/16 من القانون رقم 07/02 على مايلي: " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، ذلك لشهر الحقوق التي خضعت للمعاينة أثناء التحقيق العقاري..."، وعليه فإنّ عمليّة الشهر المنصوص عليها في هذا النص، تؤدي إلى منح سند الملكيّة للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، أو الحق العيني العقاري، هنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً ونوعياً، يطلب فيها التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري، دعوى المسؤولية الإدارية الكاملة أي قضاء التعويض باعتبار المحافظة العقارية جهة إدارية، ذلك في أجل سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ، ويتقدم الحق في رفع الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، إذ أنّ الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأديته لمهامه، ويبقى للدولة أن تحتفظ بحقها المخوّل لها قانوناً، ذلك بالرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه للخطأ الجسيم<sup>2</sup>.

## 3: دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري

في حالة اكتشاف ترقيم تمّ على أساس تصريحات كاذبة أو تقديم لوثائق مزوّرة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية.

فالمتمأمل جيداً لما ورد في المادة 18 من القانون رقم 07-02، يجد أن المشرع قد أشار فعلياً لإمكانية تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة إجراءات تحريك الدعوى العمومية،

1 : عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 17، 2006، ص 43.

2 : بن دعاس سهام، المرجع السابق، ص 6.

بناءً على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي يتقدم بها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري نتيجة للمعاينة والتحقيق الميداني، بحيث يقضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي، ضرورة الحصول على حُكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة، أو التزوير واستعمال المزور<sup>1</sup>.

### ثالثاً : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

بالعودة لما تضمنته أحكام المادة 18 من القانون 07-02 السالفة الذكر، نجد أن المشرع الجزائري منح الحق لمدير الحفظ العقاري الولائي لإيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية، حيث خول الحق في تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ الولائي للحفظ العقاري فقط. مع أنه كان من الأرجح أن يعطي الحق في تحريك الدعوى العمومية لكل متضرر من عملية الحصول على سند الملكية، بناءً على تصريحات كاذبة ومزورة، وفي نفس السياق دائماً، جاءت التعلّيمية رقم 03 المؤرخة في 17 سبتمبر 2008 المتعلقة بتسيير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، تحت عنوان التدابير الواجبة اتخاذها في حالة التصريح الكاذب، وتقديم لوثائق مزورة.

في نفس السياق دائماً، جاءت أحكام المواد 1/222 و 223/1 من قانون العقوبات ليعزز بها المشرع الجزائري موقفه بالنسبة لتزوير المستندات والمحركات الرسمية والإدلاء بتصريحات كاذبة وعليه فقد نصت المادة 1/222 " كل من قلد أو زور أو زيف رخصاً أو شهادات أو كتابات أو بطاقات أو نشرات أو إيصالات أو جوازات سفر أو أوامر خدمة أو وثائق سفر أو تصاريح مرور أو غيرها من الوثائق التي تصدرها الإدارات بغرض إثبات حق أو شخصية أو صفة أو منح إذن يعاقب بالحبس ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 1500 إلى 15000 دينار .

أما المادة 01/223 فقد أكدت في نصها " كل من تحصل بغير حق على إحدى الوثائق المبينة في المادة 222 أو شرع في الحصول عليها سواءً بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال إسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو قرارات كاذبة يعاقب بالحبس من

1 : محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص ص 339\_338

ثلاثة أشهر إلى ثلاثة سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دينار<sup>1</sup> ....

---

1 : أنظر المادتين 222/1، 223/1 من أمر رقم 66/156 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم بالقانون رقم 06/23 مؤرخ في 20 ديسمبر 2006 ، ج ر عدد 84 لسنة 2006.

### خلاصة الفصل الثاني:

تعد آلية التحقيق العقاري إجراء اختياري يخضع لإرادة الأشخاص وليس إجباري، يستطيعون من خلاله الحصول على سند ملكية تحت نفقتهم الخاصة و هذا بعد المرور بجملة من الاجراءات القانونية و المراحل اللازمة لصحة هذه العملية ، و هذا من اجل استعمال هذا السند القانوني للوصول إلى تحقيق غايات أخرى ، كالتقدم بطلب أداة من أدوات التعمير المختلفة ابسطها رخصة بناء أو هدم أو رخصة تجزئة ...، أو من أجل ممارسة نشاطات فلاحية أو الحصول على قروض رهنية لتمويل مشاريع استثمارية، إلا أن كل ما سبق ذكره لا يمنع وجود وقوع معارضات واثارة نزاعات إدارية وقضائية للطعن في هذه الآلية فالمستنتج من مضمون الفصل ان النزاع المتعلق بهذه الآلية قد يطرح امام القضاء العادي كما قد يطرح امام القضاء الاداري و قد يختص القاضي المدني بالنظر في اجراءات هذه العملية كما قد تطرح امام القاضي الجزائي في حال توفر ملابسات ذات طابع جزائي ، بالتالي لا يمكن الاعتماد على التحقيق العقاري لوحده كآلية لإثبات الملكية العقارية بالرغم من صحة اجراءاته القانونية الهادفة لإثبات الملكية العقارية وهذا نظرا للنقائص التي تعترضها ، و هو ما يستدعي ضرورة تدارك الثغرات و النقائص التي تعاني منها آلية التحقيق العقاري ودعم وتفعيل آلية مسح الأراضي العام من أجل التشريع في وتيرة تطهير الملكية العقارية وتحقيق استقرار في المجال العقاري وخلق ما يسمى بالائتمان العقاري الذي يساهم بشكل كبير في دفع عجلة التنمية والاقتصاد في البلاد .

### الخاتمة

نستخلص في الأخير أن نظام التحقيق العقاري هو إجراء استثنائي و ظرفي كان الهدف منه هو التكفل بالاحتياجات الفورية المتعلقة بتسليم وتسوية السندات الملكية المحررة وتسليمها لمستحقيها عن طريق تفعيل قواعد التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني، دون الحاجة إلى إثبات واقعة الحيازة عن طريق القضاء ، ويستجيب للوضعيات العقارية التي لا تتلاءم مع الإجراءات العادية المنصوص عليها في الأمر 74 /75 المتعلقة بالمسح العام والسجل العقاري التي تتسم بالبطء عكس نظام التحقيق العقاري الذي يعطي نتائجه في فترة زمنية قصيرة.

إن نية المشرع في استحداث آلية التحقيق العقاري 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 هي تطهير الملكية العقارية الخاصة لوضع حد للفوضى وأزمة العقار في الجزائر وذلك بالموازاة مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما من شأنه أن يشكل مسحا مسبقا يساعد على إتمام عملية المسح العام للأراضي طالما أنه يعتمد على مخططات طبوغرافية معمول بها وفقا للمعايير المعمول بها ، ويتم مقارنتها بالعقار المعني بالتحقيق، كما أن قيادة الإدارة ودورها في هذا الإجراء إلى جانب الضمانات المملوحة للمتضررين المتمثلة في حق الطعن الإداري والقضائي من شأنها أن تؤدي إلى تسوية سندات الملكية العقارية بعيدا عن كل التجاوزات والنقائص التي سجلت أثناء العمل بعقد الشهرة.

كما كان للتحقيق العقاري دورا هاما في الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن كذلك ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات الملكية المحررة قبل أول مارس 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الراهنة. ومع ذلك فإن إجراء التحقيق العقاري يبقى غير كافي ولا يمكن الاعتماد عليه بصورة مطلقة لما له من سلبيات نذكر منها:

- إن هذا النص جاء كإطار عام تقريبا في أغلب المواد تحال على التنظيم وهي المواد 4 ، 5، 7، 8، 9، 12 منه.

- إن التحقيق العقاري إجراء اختياري يتم بناء على طلب المعني بالأمر، وهذا لا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي.
- اسناد التحقيق العقاري لجهة إدارية وعدم تقييد الإدارات المتدخلة في التحقيق العقاري بآجال محددة للرد على مرسلات مدير الحفظ العقاري والغياب المحتمل للملاك المجاورين عن التحقيق العقاري وجلسة الصلح وفقدان سند الملكية المسلم في نهاية التحقيق لذات الحجة التي يحظى بها الدفتر العقاري، وضعف إقبال المواطنين على هذا الإجراء بسبب تعقيد الإجراءات من أهم العيوب التي اعترضت هذا القانون.
- عدم وجود سجلات جرد الأملاك الوطنية، منصوص عليها في المرسوم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، يجعل الأملاك الوطنية عرضة للإكتساب عن طريق هذا الإجراء، كذلك عدم إحصاء الأملاك الوقفية من طرف نظارة الشؤون الدينية.
- عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ألغي إلغاء ضمناً وليس إلغاء صريحاً.
- تقليص صلاحيات المحافظ العقاري.
- عدم كفاية المدة الممنوحة لإجراء التحقيق في ولايات الجنوب نظراً لشساعة المساحة.
- عدم إشارة المشرع في الاختصاص الإداري لموقع العقار، بل لموطن المدعى عليه.
- انطلاقاً من هذه النقاط السلبية وللوصول إلى سوق عقارية مفرزة ومنظمة نوصي بـ:
- خوصصة مهنة التحقيق العقاري بإسنادها إلى أشخاص مختصين في المجال العقاري بناء على الخبرة أو الخضوع لامتحان متبوع بتكوين مختص.
- تفعيل آلية جرد الأملاك الوطنية، المقررة بالمرسوم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991.
- إلزام الهيئات المتدخلة في التحقيق العقاري بآجال محددة.
- تعديل نص المادة 4 من القانون 07-02 لأجل أن يقترن مصطلح الحيازة الوارد فيها بشروط المقررة في القواعد العامة وينسجم نص هذه المادة مع نص المادة 14.
- توفير الإمكانيات اللازمة لأعوان التحقيق العقاري.
- الاعتماد ورفع وتيرة عملية مسح الأراضي وإعطائها الأهمية لتطهير الوضعية العقارية.
- العمل على الاستفادة من التجارب والخبرات الأجنبية الرائدة في هذا المجال.

- إحصاء الأملاك الوقفية من طرف مديرية الشؤون الدينية.
- ضرورة التكامل العملي بين مصالح الحفظ العقاري وإدارة المسح العقاري.
- تدارك الواقع التشريعي الذي لا يخدم تماما واقع العقار في الجزائر.

### قائمة المصادر والمراجع:

#### ➤ قائمة المصادر:

#### القران الكريم

سورة الأنبياء، الآية رقم 44 .

#### القواميس:

1. جبور عبد النور، سهيل إدريس، المنهل (قاموس فرنسي عربي)، الطبعة السابعة، دار الآداب ودار العلم للملايين، بيروت-لبنان، يناير 1983.
2. محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1999.

#### القوانين:

1. القانون المدني لسنة 2007.
2. القانون رقم 08/09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23/04/2008 المعدل والمتمم بالقانون 22\_13.
3. القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، ج.ر يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، عدد 15، سنة 2007.
4. القانون رقم 87\_19 المؤرخ في 08/12/1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد 50 سنة 1987.
5. قانون 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج.د.ش عدد 49، الصادرة بتاريخ 18/01/1990.

#### المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 10-30 المؤرخ في 29/11/2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي الجريدة الرسمية عدد 74 سنة 2010.

2. المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، مؤرخة في 13/04/1976.
3. المرسوم التنفيذي رقم 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008 .
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-54 المؤرخ في 27 يوليو 1991، ج.ر عدد 36 سنة 1991.

#### الاورام

1. أمر رقم 156/66 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم بالقانون رقم 06/23 مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج ر عدد 84 لسنة 2006.
2. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسس السجل التجاري.

#### قائمة المراجع:

#### الكتب:

1. حمد خالدي، الحيازة بين التشريع والشريعة الإسلامية القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة التالية، 2018.
2. محمودي عبد العزيز، آليات التطهير والتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار بعدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 2010.
3. خلوفي مجيد، العقار في القانون الجزائري، د.ط، دار الحلزونية للتوزيع والنشر، 2012
4. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر 2010.
5. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومة للطباعة والنشر، دون سنة، الجزائر.
6. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية، طبعة 2007، دار هومة، الجزائر.

المذكرات الجامعية:

الدكتوراة

1. شاهيناز بن بو عيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه عموم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر، 2018.
2. رحايمية عماد، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري، تزي وزو، 2014.

الماجستير

1. رويضات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008-2009.
  2. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 2009 2010.
  3. أحمد فواتيح فاطمة، الية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة مستغانم كلية الحقوق، 2014.
  4. سليمان عمر، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسووحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص الأساسي، جامعة درار، كمية الحقوق، 2015.
  5. أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2015.
  6. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص قانون خاص، فرع قانون عقاري، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2010، 2009.
- اجازة المدرسة العليا للقضاء

1. شيكاوي سمير، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 18، 2007 \_ 2010.
7. عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 17، 2006.

#### ❖ الملتقيات والمجلات والمقابلات:

##### الملتقيات:

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

##### المجلات:

1. عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، عدد 06، 2008.
2. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
3. محمودي عبد العزيز، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد، 06، جانفي. 2019.
4. صباحي ربيعة، أهم خصوصيات الضريبة على الأملاك العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، 2015.
5. عبدلي أمينة، دور مديرية الحفظ العقاري في تطهير الملكية العقارية الفلاحية عن طريق آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي مرسى عبد القادر تيبازة (الجزائر)، المجلد 06، العدد 02، 2022.
6. بقة فريد، التحقيق العقاري كألية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، رقم 02/07 والمرسوم التطبيقي له، مجلة المعيار، المجلد 06، العدد 01، المركز الجامعي تيسمسيلت، الجزائر، 2015.

7. مشطر ليلي، الهيئات المتداخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة جيجل، المجلد 07، العدد 02، 2022.
8. أسماء تخونوي، واقع التحقيق العقاري للحصول على الدفتر العقاري الى غاية جانفي 2021، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية، جامعة باجي مختار، عنابة، المجلد 19، العدد 02، 2022.
9. يوسف علي هاشم، التحقيق العقاري بالجزائر (مفهومه تمييزه عما يشابهه) مجلة الحقيقة، العدد 73، جامعة ادرار، مارس 2016.
10. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، الفهرس 19، العدد 01، د، س، ن .
11. نسيب نجيب، إثبات الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، جامعة ملود معمرى، تيزي وزو، 2016.
12. بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة-دراسة تحليلية وتقييمية للقانون 02/07، مجلة دراسات القانونية المقارنة، مجلد 8، العدد 1، جامعة الشهيد محمد لخضر الوادي، 2022.
13. لمزيري مفيدة التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف لمسيلة، العدد 09، المجلد 01، 2017.
14. نوال مازيغي، فردوس إسطنبولي، المنازعات المترتبة على شهادة الحيازة، مجلة الهدى للدراسات القانونية والسياسية، العدد 1، المجلد 5، 2023.
15. نور الدين زبدة، ضوابط الحيازة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، المجلد السابع، العدد عشرة، 2023.
16. مصطفى رباحي، المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 33، العدد 03، 2019.

17. المزوار قدور، التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وإثاره على التطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة آفاق الفكرية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، المجلد الرابع، العدد الثامن، 2018.
18. عبد المالك الدح، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 2، العدد واحد، 2020.
19. بشير جهيرن، الطاهر بن قويدر، العقار كآلية لجذب الاستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، 2018.
20. دغنيش أحمد، نظام تحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، 2024.
- بويبر فاطمة، مداخله وعنوان الجباية العقارية والإعفاءات الجبائية مجلس الدولة، 2020.
21. عبد الحكيم بلوفي، أثر الضريبة على السوق العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 07، بدون سنة نشر.

#### المطبوعات:

مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري "الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية، سبتمبر 2007

#### المقابلات:

1. مقابلة مع السيد مناصريه عبد الرشيد رئيس مكتب مكلف بتسيير خلية التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري ببرج بوعريريج، تمت المقابلة بمكتبه بمقر المديرية بتاريخ 04/05/2022 على الساعة 10:00.
2. مقابلة مع السيد موسى شعباني، محقق عقاري بالمديرية الحفظ العقاري ببرج بوعريريج، 09/05/2022 على الساعة 14:00.

#### ❖ المذكرات والتعليمات الوزارية:

#### المذكرات الوزارية:

1. المذكرة 1850 الصادرة في 24/02/2014 عن و.ع.أ.و،
2. المذكرة رقم 6419 الصادرة في 15/09/2010 عن م.ع.أ.و، بخصوص أقسام

مسح الأراضي.

3. المذكرة رقم 1850 الصادرة في 24/02/2014 عن م.ع.أ.و.
4. المذكرة رقم 10834 الصادرة بتاريخ 02/11/2011 عن و.ع.أ. وبخصوص رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية وكذلك بخصوص حضور الملاك أو الحائزين المجاورين.
5. المذكرة رقم 10834 الصادرة بتاريخ 02/11/2011 عن و.ع.أ.و.
6. المذكرة رقم 5369 الصادرة في 13/07/2010 عن م . ع . أ.و .
7. المذكرة رقم 3278 الصادرة بتاريخ 15/04/2010 عن م.ع.أ.و ، بخصوص التكفل بطلبات الحائزين على شهادات الحيازة.
8. المذكرة رقم 2696 الصادرة بتاريخ 13/03/2012 عن و.ع.أ.و ، بخصوص مآل البنايات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

#### التعليمات:

1. التعليم رقم 003 الصادرة في 27/09/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

**طلب فتح تحقيق عقاري**

(شخص طبيعي)

**الطالب:**

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الازدیاد:

المهنة:

العنوان:

**الوكيل (عند الاقتضاء):**

الاسم:

اللقب:

محرر الوكالة:

**تعین العقار:**

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

عنيات التحقيق العقاري وتسلم سندات المنجية - ملحق 1

الملحق رقم 01: طلب فتح تحقيق عقاري

# قائمة الملاحق

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

### وزارة المالية

### المديرية العامة للأموال الوطنية

### مديرية الحفظ العقاري لولاية

### سجل إيداع الطلبات

### عملية فردية

### الجهة اليمنى:

الرقم	اسم ونقب صاحب الطلب	اسم ونقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة 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

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملحق 2

الملحق رقم 02: سجل إيداع طلبات عملية فردية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب:

الحدود: - الشمال

- الغرب:

- الشرق

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

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 ونقب المحتج ضده (صاحب الطنب)	اسم ونقب 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 حالة عدم قبولها)
---------	----------------------------	---	---	-------------------------------	--	--

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية- ملحق 3

الملحق رقم 04: سجل الشكاوى (عملية فردية)

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 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقارية؛

- بموجب الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد(ة).....

السكان(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى: الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق: - الغرب:

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

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

المدير الولائي الحفظ العقاري.

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية- ملحق 5

الملحق رقم 05: مقرر يتضمن فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب السيد أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار النوالي	اسم ونقب صاحب الطلب	اسم ونقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

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

الملحق رقم 07: سجل إيداع ملفات عملية جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

موضوع الاحتجاج أو الاعتراض	تعيين العقار	اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم ولقب المحتج أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكوى	الرقم التسلسلي

الجهة اليسرى:

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛

- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛

- لموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد(ة): الساكن (ة):

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب: بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق 9

الملحق رقم 09: مقرر يتضمن تعيين محقق عقاري (عملية جماعية)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

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

ملاحظات:

المحقق العقاري

تعليقات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملحق 10

الملحق رقم 10: بطاقة تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

في إطار القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد (الوظيفة):.....  
إبلاغ مصالحه بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسته، على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية- ملحق 11

الملحق رقم 11: طلب معلومات

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:

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد أن حق الملكية المطالب من طرف:

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتمنم سندات الملكية- ملحق 13.

الملحق رقم 13: المحضر النهائي للتحقيق العقاري

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: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازيداد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 7-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن

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

عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

المحتوى والمساحة: طبيعة الملكية:

- الجنوب الحدود: - الشمال

- الغرب - الشرق

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المانية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

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

المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق

تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

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

سيصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

عنايت التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية- ملحق 15

الملحق رقم 15: مقرر رفض ترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية:.....

سند ملكية

المحافظ العقاري ل:.....؛

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

تعين المالك<sup>(1)</sup>

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

تعين العقار

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

قيمة العقار:

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

أعباء وشروط

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

إشهاد

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

إمضاء وختم المحافظ العقاري

عليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - منح 16

<sup>1</sup> - في حالة الشيوخ/ تخصص لكل مالك نفس الفقر 5.

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:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

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

حول العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود:- الشمال

- الغرب

- الشرق

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

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم صلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف بأسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

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

حول العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

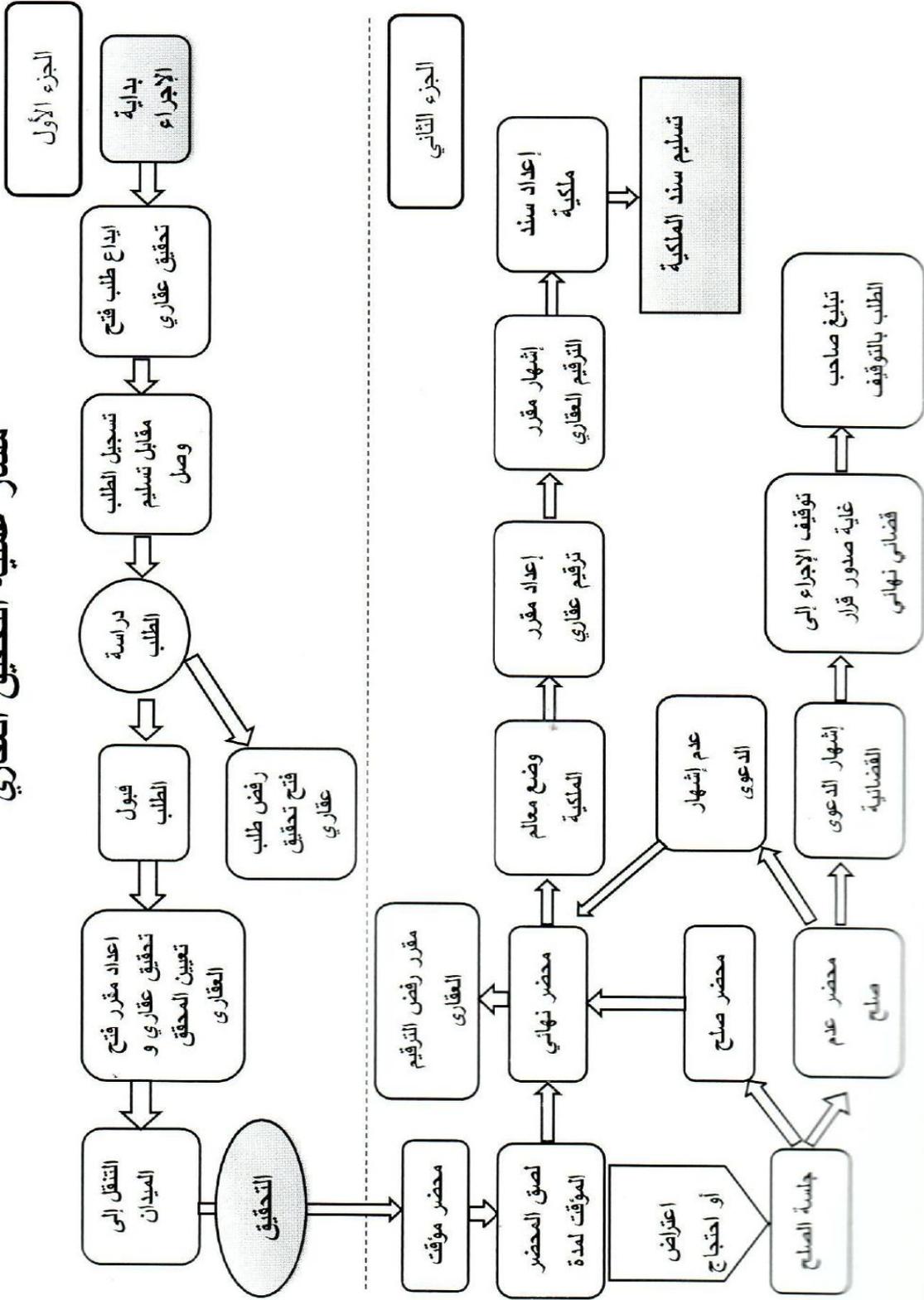
الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

المحقق العقاري

مسار عملية التحقيق العقاري



الملحق رقم 19: مسار عملية التحقيق العقاري

الفهرس

المقدمة	أ
الفصل الأول: النطاق المفاهيمي للتحقيق العقاري	.....
المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية للتطهير الملكية العقارية	.....
المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري وتمييزه عما يشابهه من مفاهيم:	8.....
الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري:	8.....
الفرع الثاني: التمييز بين التحقيق العقاري وبعض ما يشابهه	11.....
المطلب الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري	17.....
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار للاستفادة من التحقيق العقاري	17.....
الفرع الثاني: شروط خاصة بالحيازة	20.....
المبحث الثاني: دواعي وأسباب اصدار قانون التحقيق العقاري	24.....
المطلب الأول: أسباب اصدار قانون التحقيق العقاري	24.....
الفرع الأول: سلبيات مرسوم 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهرة	24.....
الفرع الثاني: العوائق العملية للمسح العقاري	27.....
الفرع الثالث: غموض سندات الملكية غداة الاستقلال:	29.....
المطلب الثاني: أهداف اصدار قانون التحقيق العقاري	31.....
الفرع الأول: معالجة السلبيات التي خلفها عقد الشهرة	31.....
الفرع الثاني: تحديث سندات الملكية المحررة قبل 1-3-1961	32.....
الفرع الثالث: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية	32.....
الفرع الرابع تفعيل عملية المسح العقاري على كافة التراب الوطني	33.....
الفرع الخامس: الأهداف الجبائية لقانون التحقيق العقاري	33.....
خلاصة الفصل الأول:	35.....
الفصل الثاني : إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات المترتبة عنه	.....

44.....	المبحث الأول: الإجراءات القانونية لعملية التحقيق العقاري.
44.....	المطلب الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري.
44.....	الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري.
48.....	الفرع الثاني: دراسة طلب فتح تحقيق عقاري.
50.....	الفرع الثالث: مقرر فتح تحقيق عقاري.
52.....	المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري.
53.....	الفرع الأول: الأعمال التحضيرية.
55.....	الفرع الثاني: الانتقال والمعينة الميدانية.
58.....	الفرع الثالث: إجراء أبحاث عقارية وطلب معلومات.
60.....	الفرع الرابع: تحرير محاضر التحقيق العقاري.
71.....	المبحث الثاني: آثار التحقيق العقاري والمنازعات المثارة بشأنه.
72.....	المطلب الأول: التحقيق العقاري كأداة للاعتراف بالملكية العقارية بعد المعاينة والتحري.
72.....	الفرع الأول: تحرير سندات الملكية كنتيجة للتحقيق العقاري.
76.....	الفرع الثاني: الأدوات القانونية لتفعيل نتائج التحقيق العقاري.
79.....	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن تسليم سندات الملكية العقارية.
80.....	الفرع الأول: النزاعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري.
82.....	الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التحقيق العقاري.
89.....	الخاتمة.

## المخلص

إن الملكية العقارية في الجزائر تعتبر الركيزة الأساسية التي يهتم بها المشرع الجزائري، لهذا استحدثت مجموعة من القوانين منها قانون 02/07 والمرسوم التنظيمي له، وهي آلية قانونية مستحدثة كان الهدف منها القضاء على الآثار السلبية التي خلفها العمل بعقد الشهرة والمرسوم التنفيذي له رقم 352/83 وتطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم السندات القانونية.

وحتى نتمكن من دراسة هذا الموضوع تطرقنا الى مفهوم آلية التحقيق العقاري، شروطه، أهدافه، ثم الإجراءات المتبعة لذلك، ضف الى النتائج المترتبة عن هذه العملية من منازعات والجهات القضائية المختصة بها.

الكلمات الدالة

1-التحقيق العقاري، 2-تطهير الملكية، 3-سند الملكية

## Abstract

Real property in Algeria is the main pillar of Algerian legislation. This is why a number of laws have been introduced, including Law No. 07/02 and its regulatory decree. This is a legal mechanism decided to eliminate the negative effects of the use of the fame contract and its executive decree No. 83/352, cleanse private property and hand over legal bonds.

In order to be able to examine this issue, we have discussed the concept of the real estate investigation mechanism, its terms, its objectives, and then the procedures followed, describe the consequences of this process of disputes and their competent judicial authorities.

## Key Words

Real Estate Investigation: التحقيق العقاري

Property cleansing: تطهير الملكية

Ownership deed: سند الملكية