

جامعة أمحمد بوقرة بومرداس



كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو

شعبة الحقوق

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية بموجب

القانون 02-07

* تحت إشراف الأستاذة:

➤ قرنان فضيلة

❖ من إعداد الطلبة:

➤ بلهادي أمال

➤ كعوان أيمن

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
بن سرية سعاد	أستاذ محاضر أ	أمحمد بوقرة بودواو	رئيسا
قرنان فضيلة	أستاذ محاضر أ	أمحمد بوقرة بودواو	مشرفا
نشادي عائشة	أستاذ محاضر ب	أمحمد بوقرة بودواو	ممتحنا

السنة الدراسية

2024/2023

شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

بداية الشكر لله عز وجل الذي أعاننا و شد من عزمنا لإكمال هذا البحث، ونشكره راععين، الذي وهبنا الصبر والمطاوله و التحدي و الحب لنجعل من هذا المشروع علما ينتفع به.

قال الرسول صلى الله عليه وسلم: " من لم يشكر الناس لن يشكر الله «.

نتقدم بأجمل عبارات الشكر و الامتتان من قلوب فائضة بالمحبة و الاحترام و التقدير لها،ونقدم أركى تحياتنا و أجملها و أثناها نرسلها لكي بكل الود و الحب و الإخلاص، شاكرين لكي كل ما قدمته و ما نصحت لنا في إشرافك على هذه المذكرة، فلك منا كل الشكر و الامتتان :

الأستاذة الفاضلة: قرنان فضيلة

و نتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى أعضاء اللجنة، شكرا لقبولكم مذكرتنا كما نتقدم بدورنا إلى شكر والدينا الذين سهرروا و تعبوا وناضلوا من أجل أن نرفع قبعتينا شكرا .

إهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام

(وأخر دعواهم ان الحمد لله رب العالمين).

وها أنا أرى مسيرتي الدراسية شارفت على الإنتهاء، بعد مشقة وتعب سنين في سبيل الحلم و العلم، انطوت صفحة من صفحات الحياة، صفحة كان فيها الجد و الاجتهاد رفيقا على الدوام، لحظة نودع فيها الدراسة و التعب و ها قد جاء وقت الحصاد، نحصد فيها ثمرة اجتهادنا، مودعين فيها لحظات ضحكات الرفاق، رافعين فيها قبعات الاحترام للأساتذة وداعا لكل لحظة حملنا حلمنا ومضيئا في سبيل تحقيقه و الآن بكل حب اهدي ثمرة تخرجي ونجاحي:

إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم و المعرفة، إلى من زين اسمي بأجمل الألقاب، الى من كلل العرق جبينه و علمني ان النجاح لا يأتي إلا بالصبر و الإصرار ، وزودني بالأمن والأمان، هو سندي وقوتي وملأني بعد الله ، جرعة أمل في حياتي ، من أعطاني الثقة وترك لي الحرية وعلمني الاستقرار: أبي العزيز

إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها، واحتضني قلبها قبل يديها، وسهلت لي الشدائد بدعائها، إلى من وقفت معي في كل المحن، إلى التي حملتني في أحشائها ، إلى من سهرت وتعبت وناضلت وحرمت نفسها من أجل إرضائي، من انارت لي ظلم طريقي وزاحت عني همي لن أنسى فضلها علي هي قدوتي ومعلمتي الأولى و صديقة أيامي: أمي حبيبتي.

إلى من عليهم اعتمد، وبوجودهم اكتسب قوة المحبة إخوتي وأخواتي: أمينة ، سماح، فيصل ،مروان

إلى أحب الناس على قلبي توأم روحي: رانيا، سامية

ابنة خالتي شيماء

ابنة عمي و رفيقة الدرب أحلام

إلى من شاركني في المشوار زميلي أيمن كعوان .

إِهْدَاء

الحمد لله و كفى و الصلاة على الحبيب المصطفى و أهله ومن وفى أما بعد:

أهدي ثمرة جهدي الى من أحمل اسميهما بكل فخر، الى كل من في الوجود بعد الله، الى قوتي و ملاذي بعد الله، الى والداي العزيزان أطال الله في عمرهما وبارك فيهما و أعاننا على برهما

الى من أظهروا لي ما هو أجمل في الحياة، الى من كانوا ملاذي و ملجئي الة من بهم أكبر و أعتمد إلى إخوتي جيلالي و لطفي و عبد الله

الى جدتاي من ربياني على حب العلم والفضيلة واسمى القيم

الى من كانوا بمثابة الام الثانية و سند لي في الحياة الى خالاتي (خديجة، زينب، هاجر، أمال،) و عماتي (فيروز، حميدة،) أطال الله في عمرهما وبارك في حياتهما. الى أصدقائي و زملائي من كانوا بمثابة اخوتي في الحياة (سليمان مسعودي، أحمان أسامة، رانيا بغدادي، النوي ميساء)

إلي زميلتي في إعداد المذكرة بلهادي أمال

المقدمة

المقدمة

يعتبر العقار من أهم مصادر الثروة في البلاد، كونه يعتبر الأساس لقيام جل الدول الحديثة، فهو يساهم بدور كبير في اقتصاد الدول المتطورة، لهذا سعت الدولة إلى تطويره والمحافظة عليه وتنظيمه بدقة، كون أن كل الناس يسعون جاهدين لحيازته واكتسابه، وهذا ما نتج عنه الكثير من النزاعات بين الأفراد. وبعد تطور المجتمعات ازدادت حدة هذه النزاعات، فنشبت بسببها حروب عديدة كان هدفها الأساسي توسيع الرقعة الجغرافية، ولهذا فإن المشرع الجزائري قام بتنظيم أحكام العقار أسوة بباقي التشريعات، حيث عمل على وضع الآليات الكفيلة بتنظيمه وإثباته تحقيقا لاستقرار المعاملات العقارية وجعله موردا هاما للدولة خارج قطاع المحروقات بفضل توفيره أرضية خصبة للاستثمارات.

إلا أنه وبسبب الوضعية التي خلفها الاستعمار الفرنسي، كانت الوضعية العقارية جد معقدة، بحيث أصبح تنظيمها يشكا عائقا رئيسيا، وإشكالا عويصا، وهذا ما دفع بالدولة إلى تبني سياسة عقارية جديدة من خلال وضع مجموعة من الآليات بهدف تطهير الملكية العقارية، حيث أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والذي كان يعتبر بمثابة الحل الوحيد لتطهير الملكية العقارية بشكل شامل. إلا أن عمليات المسح عرفت تأخرا كثيرا نظرا لأسباب عدة وهذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. إلا أن هذا الأخير نتج عنه العديد من السلبات نظرا لسرعته وبساطته إجراءاته.

بسبب التأخر الذي شهده المسح العام للأراضي وفشل عقد الشهرة في تطهير الملكية العقارية لجأ المشرع الجزائري إلى إصدار آلية جديدة من أجل معاينة وإثبات وتطهير الملكية العقارية، وهذا من خلال إصداره للقانون 02-07 المتعلق بعمليات التحقيق

العقاري وتسليم سندات الملكية. والذي يهدف إلى إعداد وتسليم سندات الملكية والاعتراف للحائز بملكيته، إذ وضع حداً للكثير من الإشكالات والنزاعات التي كانت تشهدها الساحة العقارية.

حيث يقوم التحقيق العقاري بناءً على جملة من الإجراءات لمعينة حق الملكية، والتي تنتهي بإعداد محضر يبين جل النتائج المتوصل إليها وذلك استناداً لأحكام المرسوم التنفيذي 08-147 الهادف إلى تبيان الإجراءات الميدانية التي تمر بها عملية التحقيق العقاري.

أهمية الموضوع:

إن هدف المشرع من إصداره للقانون 07-02 المتضمن معينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية العقارية هو سد الثغرات والنقائص ومعالجة السلبات التي عرفت أليات تطهير الملكية العقارية على غرار عقد الشهرة والمسح العقاري.

فموضوع هذه الدراسة له أهمية بالغة من الناحية القانونية كونه يهدف إلى تحديد الوضعية القانونية للعقارات، ووضع جملة من التدابير التي من شأنها إيجاد حلول للمشاكل التي تواجه إثبات الملكية العقارية.

أسباب اختيار الموضوع:

إن الدافع الرئيسي لاختيارنا لهذا الموضوع هو الأهمية البالغة التي يتمتع بها العقار.

✓ رغبتنا وميولنا في دراسة المجال العقاري كونه من أهم المواضيع الرائجة في هذه الفترة .

✓ معرفة كيفية تطهير الملكية العقارية والتطرق إلى أهم الإجراءات المترتبة عنها كون هذا الموضوع أصبح محل اهتمام الدولة والأفراد على حد سواء.

✓ محاولة إبراز أهم الإيجابيات التي جاء بها القانون 07-02 لتحقيق تطهير سريع للعقارات وجعلها أرضية ملائمة لتبني الاستثمارات.

أهداف الدراسة

إن الهدف من تبني هذا الموضوع هو تبيان أهميته على الصعيد القانوني ودوره في تطهير الملكية العقارية، والفوائد والامتيازات التي تعود على فعالية المسح العقاري.

وذلك من خلال قراءة واضحة للقانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، والتعرف عليه بلغة سهلة وبسيطة من أجل تسهيل للباحث عملية البحث في هذا المجال بالدرجة الأولى وإعطائه مفهوم شامل وبسيط.

دراسات سابقة:

لأبد من وجود دراسات سابقة قد تطرقت لهذا الموضوع، فلا يوجد دراسة علمية من العدم، فلا بد من وجود مفاتيح لفك أي غموض، فبالنسبة لموضوع التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في ظل القانون 07-02، لقد تم العثور على مراجع جد بسيطة نذكر منها مايلي:

ذباح شريف، بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2021\2022 .

أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2014\2015.

قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، سنة 2017\2018.

و قد أردنا أن نضيف لهذه الدراسة تقييم مدى نجاعة هذه العملية في تطهير الملكية العقارية وما هي أهم الإشكالات التي نتجت عن تطبيقه.

صعوبات الدراسة:

من بين أهم الصعوبات التي واجهتنا في إعدادنا لهذا الموضوع هي: قلة المراجع بالدرجة الأولى، خاصة الكتب، أما عن المراجع الموجودة فهي جد شحيحة فيما يخص المعلومات التي تضمنتها. صعوبة التنقل إلى عين المكان من أجل إجراء المعاينة الميدانية. وقصد الإلمام بكل الأهداف المسطرة والنتائج المرجوة ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب القانون 02/07 كآلية مستحدثة لتطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة؟

ومن هذه الإشكالية نتفرع للتساؤلات التالية:

- ✓ ما هو الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري؟
- ✓ فيما تتمثل شروط إجراء التحقيق العقاري؟
- ✓ ما هي أهم الإجراءات المتبعة أثناء التحقيق العقاري؟
- ✓ ماهي أهم العراقيل والإشكالات التي نتجت عن تطبيقه؟

المنهج المتبع:

للإجابة على إشكاليتنا اتبعنا المنهج التحليلي من خلال التعرف على مختلف النصوص والمراسيم القانونية المتعلقة بالموضوع بهدف تحليلها ومناقشتها، والمنهج الوصفي من خلال إعطاء وصف دقيق وتعريف شامل يمس مختلف جوانب الموضوع، أما المنهج التاريخي اعتمدنا عليه من خلال دراسة التطور التاريخي لعملية التحقيق العقاري وتبيان أهم الأسباب التي أدت لظهور القانون 02-07.

خطة البحث:

كإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا والإلمام بجوانب الموضوع اتبعنا خطة ثنائية كونها الأنسب من أجل تسهيل عملية الفهم، حيث قسمناها إلى فصلين:

- ✓ ففي الفصل الأول سنعالج الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري بتقسيمه إلى مبحثين: المبحث الأول سنتطرق فيه إلى ماهية التحقيق العقاري من خلال تحديد مفهوم التحقيق العقاري وبيان أهم الشروط القائمة عليه، أما المبحث الثاني سنعالج فيه أهم مبررات سن قانون التحقيق العقاري من خلال تبيان أهم الأسباب الدافعة لصدوره، وبيان أهدافه.
- ✓ أما في الفصل الثاني سنتطرق فيه إلى إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة

عنه بتقسيمه إلى مبحثين: المبحث الأول سنتناول فيه أهم الإجراءات المتبعة أثناء التحقيق العقاري، أما المبحث الثاني سنعالج فيه الآثار القانونية المترتبة عن التحقيق العقاري وأهم المنازعات الناتجة عنه.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للتحقيق

العقاري

مقدمة الفصل:

نظرا للوضعية العقارية المزرية التي شهدتها العقار بسبب بطئ عملية المسح العام للأراضي، أوجب على المشرع الجزائري التدخل لتدارك هذه السلبات وإيجاد أحكام قانونية جديدة تهدف إلى تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة، كون أن موضوع تطهير الملكية العقارية يعتبر من بين المواضيع بالغة الأهمية، وذلك من خلال استحداثه لآلية جديدة والمتمثلة في التحقيق العقاري بإصداره القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وكذلك المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، و الغاية من استحداثه لهذه الآلية هي معاينة وتطهير الملكية العقارية بصورة فعالة ودقيقة، وهذا ما سنحاول تسليط الضوء عليه من خلال هذا الفصل بدراستنا في المبحث الأول ماهية التحقيق العقاري، أما في المبحث الثاني سنعالج فيه شروط إجراء التحقيق العقاري.

المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري

بموجب القانون رقم 07-02¹ تم استحداث آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بحيث تختلف هذه الآلية عن آلية عقد الشهرة.

يعتبر إجراء تطهير الملكية العقارية بواسطة التحقيق العقاري كآلية موازية لعملية مسح الأراضي، رغبة من المشرع في إكمال عملية تحديد الملكية العقارية وسد الثغرات الناتجة عن العمل بعقد الشهرة وشهادة الحياة خاصة مع التأخر الكبير في عملية مسح الأراضي.²

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

قبل الانطلاق في تعريف التحقيق العقاري يجدر الإشارة إلى أن إجراء التحقيق العقاري كان معمولاً به منذ الفترة الاستعمارية خاصة القانون 1873\07\26 المتعلق بإجراء التحقيقات الكلية، من خلال هذا المطلب سنحاول التعريف بآلية التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02، بينما سنتناول في الفرع الأول التعريف بالتحقيق العقاري، أما في الفرع الثاني سنتطرق فيه إلى أهم الخصائص التي تميز التحقيق العقاري.

الفرع الأول: التعريف بآلية التحقيق العقاري.

ل للوصول إلى تعريف واضح للتحقيق العقاري ينبغي الإحاطة بمفهومه اللغوي والاصطلاحي

-أولاً: المدلول اللغوي للتحقيق العقاري: ترجع كلمة " تحقيق " في الأصل اللغوي في اللغة العربية إلى الجذور " حقق " بحيث يقال حقق يحقق تحقيقاً، ويقال حقق الظن

¹قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر العدد 15 المؤرخة في 28 أبريل 2007.

²رؤا أمال، كروش فاطمة الزهرة، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2011، ص37.

بمعنى أثبته وصدقه، ويقال أيضا حقق معه بمعنى استجوبه واستنطقه، ويقال حقق فلان مع فلان في أمر معين أي أخذ رأيه فيها، ويقال حقق في ملكية الشيء بمعنى يبحث في أصل الشيء بغرض التأكد من صحته أو خطئه فالتحقيق هو البحث والتنفيذ والانجاز.¹

-ثانيا : المدلول القانوني للتحقيق العقاري: لم يتطرق القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري لتعريفه بصفة خاصة، إلا أنه و في ظل المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، نجد أنه أورد تعريفا له من خلال المادة 10 والتي تنص على "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب ، وعند الحاجة ، لدى أي مصالح أخرى.²

لذلك فإن التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون 07-02 هو عبارة عن بحث منهجي يقوم بناء على الأسئلة المطروحة والشهادات المستوحاة والمتمثلة في القيام بجملته من التحريات والفحوصات المؤدية إلى تحرير محضر يبين النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع من خلاله الإدارة معلومات تتحقق منها قبل أن تتخذ قرارها، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات والحقائق بهدف إثبات الحقوق.³

يرى بعض الفقهاء إن التحقيق العقاري هو جملة من الإجراءات الإدارية الخاضعة لسلطة إدارية استنادا لطلب من الشخص سواء كان طبيعيا أو معنوي، تضم عملا ميدانيا بهدف إثبات صحة الملكية العقارية عن طريق الحيازة القانونية.⁴

¹ المسعدي محمد، الجديد للطالب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1991، ص285.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-147، المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو سنة 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 2008.

³ حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 2014، ص125.

⁴ سدود محمد، بن عامر حكيم، آليات تسوية منازعات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2023، ص23.

الفصل الأول: الأطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

كما عرّفته التعليمية 003 المؤرخة في 27\09\2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري على أنه إجراء ميداني يقوم بيه وكلاء مكلفون تحت مسؤولية مديرية الحفظ العقاري، لذلك فإن التحقيق العقاري يكون تحت سلطة الإدارة العامة عن طريق المدير الولائي عكس عقد الشهرة الذي كان سابقا يخضع لإشراف وسلطة الموثق.¹

وقد وردت عدة تعاريف من الفقهاء في هذا الموضوع نذكر منها "هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و الشهادات المنتقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع و الأقوال التي تمكن من الفعل في الشيء"²

من خلال ما سبق من التعاريف يمكننا الخروج بتعريف شامل للتحقيق العقاري وهو أن التحقيق العقاري هو آلية من الآليات المستحدثة جديدا الخاصة بتطهير الملكية العقارية، يكون تحت سلطة وإشراف الحفظ العقاري يديره محقق عقاري ينتمي لسلك مفتشي أملاك الدولة، هدفه تطهير الملكية العقارية الخاصة دون المساس بأملاك الدولة والأملاك الوقفية.

الفرع الثاني: خصائص التحقيق العقاري وتمييزه عما يشابهه من مفاهيم:

يتميز التحقيق العقاري كإجراء مهم لتطهير الملكية العقارية بعدة خصائص تميزه عن غيره من المفاهيم يمكن إبرازها فما يلي:

-أولا: خصائصه: للتحقيق العقاري خصائص عديدة جعلت منه آلية مهمة للتطهير العقاري:

¹التعليمية رقم 003، المؤرخة في 27\09\2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن وزارة المالية.

²بلوط نهاد، تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أ محمد بوقرة، بومرداس، ص29.

1- >التحقيق العقاري إجراء ذو طبيعة قانونية وإجرائية: لم تستطع الدولة إجراء نظام المسح العام للعقارات كما تم التخطيط له، وهذا بسبب العديد من السلبات وهو ما أدى إلى تبني آليات أخرى تكون ذات فعالية في تسريع تطهير الملكية العقارية.¹

أ) التحقيق العقاري يتم بموجب نص قانوني: حيث تم إقراره بموجب القانون 07-02 الذي تضمن إجراء معاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وكذا مرسومه التنفيذي 08-147.²

وما يؤخذ على هذا القانون أنه أحال في العديد من أحكامه إلى التنظيم وبشكل مبالغ، مما يبين أن المشرع لم يضبط بعد أبعاد هذا الإجراء ميدانيا وهو ما عجل بصدور المرسوم التنفيذي رقم 08/147³، حيث جاء هذا المرسوم بهدف تحديد كفاءات تطبيق أحكام المواد 4،5،7،8،9،10،13،16 من القانون 02/07 في أربعة فصول. وفي الأخير تضمن هذا المرسوم أحكاما ختامية، حيث ألغت المادة 24 منه صراحة المرسوم 352/83 المتعلق بالتقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة، و كان من الأحسن كما سبق التوضيح أن يكون الإلغاء بموجب القانون 02/07، لأن التأخر في الإعلان عن ذلك لأكثر من سنة بموجب هذا المرسوم يوحي بإمكانية استمرار المرسوم رقم 352/83 في السريان رغم أن وقف العمل بهذا المرسوم يكون بمجرد نشر القانون 02/07 في الجريدة الرسمية.

¹قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، البلدة 2، سنة 2018، ص 71\72.

²سدود محمد، بن عامر حكيم، المرجع السابق، ص 30.

³مرسوم تنفيذي رقم 08/147، المرجع السابق.

وقصد تقديم المزيد من التوضيحات بخصوص هذا الإجراء صدرت التعليم رقم 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية إذ ركزت على تحديد الطريقة الواجب انتهاجها في مجال التحقيق العقاري¹.
ب) التحقيق العقاري عملية إجرائية: حيث تناولت المادة 10 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر أن العمليات التي يشملها التحقيق العقاري هي البحث وفحص المعلومات والوثائق ثم معالجتها أثناء المعاينة الميدانية للعقار وكذلك التأكد من صحتها في المصالح الإدارية².

➤ 2 التحقيق العقاري إجراء ذو طابع تقني: ويبرز ذلك من خلال المرسوم

التنفيذي 08-147 لاسيما المادة 5 منه التي أسندت للمهندس الخبير العقاري في بداية العملية مهمة إنجاز مخططات وبطاقات وصفية وتعد هذه الوثائق مهمة في البداية بعد الانتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والنهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يتخذ مقرر الترقيم ويدعو على إثر ذلك المحقق العقاري صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري بوضع معالم العقار موضوع التحقيق، الذي ينجزه المهندس الخبير العقاري ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم ويرسلها إلى المحقق العقاري³، وبذلك فإن العقار موضوع التحقيق يصبح واضح المعالم ويعيد عن أي منازعات قد يثيرها الغير.

➤ 3- الطبيعة الإدارية للتحقيق العقاري: يتجلى الطابع الإداري للتحقيق العقاري من خلال إسناد هذه العملية للإدارة و إبعاد دور الموثق، من خلال مدير الحفظ العقاري الولائي ذو

¹ لقد أوضحت هذه التعليم الكثير من الغموض الذي نتج عن تطبيق إجراء التحقيق العقاري ميدانيا، باعتبارها شكلت دليلا مهما للمحقق العقاري، حيث بينت الوثائق التي ينبغي عليه الاعتماد عليها في مرحلة الأعمال التحضيرية قبل التنقل إلى الميدان، وهي تشبه الوثائق التي تستعمل في الإعداد لعملية المسح لذلك يعد هذا الإجراء بمثابة تسهيل كبير لأعمال المسح مستقبلا، كما بينت هذه التعليم للمحقق العقاري الخطوات المعتمدة في معاينة واقعة الحياة وكيفية دراسة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 والتي تعكس الوضعية الحقيقية للعقار بالإضافة إلى كفاءات تحليل عناصر المعلومات المستفادة خلال التحقيق.

² المادة 10، المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.

³ التعليم رقم 003، مرجع سابق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

الاختصاص الإقليمي حسب ما تضمنته المادة 4 من القانون 07-02¹ كما يعرف هذا الإجراء مشاركة عدة هيئات يمكن إبرازها فيما يلي :

* **مديرية الحفظ العقاري:** وهي مصلحة تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية، بحيث أنها تضم على مستوى الولاية مديرية للحفظ العقاري أما على مستوى البلدية تضم إدارة للحفظ العقاري، بحيث يتم تعيين مدير الحفظ العقاري الولائي بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف، تضم هذه المديرية مصلحتين في كل ولاية ويمكن لكل مصلحة حسب مهامها ان تضم من مكاتبين إلى ثلاثة مكاتب

* **المحقق العقاري:** يتم تعيينه من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي من بين الأعوان الموجودين تحت سلطته والتابعين لسلك المفتشين على الأقل أو سلك يعادله بموجب مقرر صادر من وزير المالية ويدخل سلك المفتشين ضمن شعبة أملاك الدولة والحفظ العقاري وهو يضم 5 رتب:

- رتبة مفتش.
- رتبة مفتش رئيسي.
- رتبة مفتش مركزي.
- رتبة مفتش قسم
- رتبة مفتش رئيسي².

يلعب المحقق العقاري دورا محوريا في تجسيد إجراء التحقيق العقاري على أرض الواقع باعتباره مسؤولا عن كل الأعمال الميدانية من خلال التعرف على العقار ومعاينة واقعة الحيازة ودراسة العقود والوثائق المقدمة، كما يقوم بتحريات حول العقار للتأكد من عدم انتمائه للأموال الوطنية أو الوقفية.

¹أوراق أمال، كروش فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص39.
²المادة 19،20 من المرسوم التنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في 2010/11/29، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأموال الدولة والحفظ العقاري و مسح الأراضي، ج ر العدد 74، المؤرخة في 5 ديسمبر 2010.

وعند صدور مقرر الترقيم العقاري يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب للاتصال بالمهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود الذي يرسله فيما بعد إلى المحافظ العقاري. وإذا حدثت اعتراضات أثناء التحقيق يتولى المحقق العقاري معالجتها قصد إتمام التحقيق¹.

* **المحافظة العقارية:** لقد أعطى القانون المنظم لإجراءات التحقيق العقاري صلاحيات عديدة لمديرية الحفظ العقاري الولائي مقارنة بتلك الصلاحيات التي أعطيت للمحافظ العقاري، فهذا الأخير لا يتدخل في العملية إلا في نهايتها و ذلك في مرحلة تكريس نتائج التحقيق العقاري².

➤ **4 التحقيق العقاري إجراء مبني على التقادم المكسب:** استنادا لأحكام القانون 07-02 فالاعتراف بالملكية العقارية يستند على الحياة كطريق لاكتساب العقارات عن طريق التقادم المكسب، حسب ماتضمنته المادة 2 منه والتي نصّت صراحة على أن هذا الإجراء يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961\3\1 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار.

وعلى هذا الأساس يمكن القول أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة بنفسه أو عن طريق شخص آخر أن يستفيد من إجراء التحقيق، كما أن القانون لم يفصل في مسألة الإجراءات وإنما أحالها للقانون المدني إذ أن المحقق العقاري مطالب أن يحقق ويحلل الأقوال والتصريحات ليؤكد أن صاحب الحق يمارس الحياة التي تسمح له بالحصول على الملكية عن طريق التقادم المكسب³.

-**ثانيا: تمييزه عما يشابهه من مفاهيم:** هناك العديد من الآليات الخاصة بتطهير الملكية العقارية تتشابه مع آلية التحقيق العقاري سواء من حيث الإجراءات أو نطاق التطبيق أو الجهة المختصة بها.

¹التعليمية رقم 003، مرجع سابق، ص 11.

راجع أيضا في ذلك المادة 19،18،17،16،15،14،13،12،11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مرجع سابق.

²قرنان فضيلة، مرجع سابق، ص 76\77\78.

³المادة 2 من القانون 07/02، مرجع سابق.

➤ 1- تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة: بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147-08، المؤرخ في 19\05\2008 تم إلغاء المرسوم التنفيذي 83-147 المؤرخ في 21\05\1983 المتعلق بعقد الشهرة و يعود ذلك لأسباب عديدة شملتها هذه الآلية.¹ وإن كان يهدفان معا إلى تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة إلا أنهما يشتهان في نقاط ويختلفان في أخرى.

- أوجه التشابه:

- ✓ كلاهما يهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة.
- ✓ كلاهما يمس العقارات الغير خاضعة لعملية المسح.
- ✓ كلاهما يترتب عنه إعداد سند الملكية

- أوجه الاختلاف:

- ✓ عقد الشهرة يعد ويسلم من طرف الموثق.
- ✓ عقد الشهرة يتم إثباته بناء على تصريحات صاحب الطلب.²
- ✓ التحقيق العقاري تتولاه مصالح الحفظ العقاري.
- ✓ التحقيق العقاري يتم إثباته عن طريق التحقيق بخروج المحقق العقاري إلى مكان تواجد العقار و قيامه بالمعاينة الميدانية.³

➤ 2 تمييز التحقيق العقاري عن شهادة الحياة: بموجب القانون 90-25، المتضمن

التوجيه العقاري، تم استحداث شهادة الحياة⁴، بحيث تختلف شهادة الحياة عن آلية التحقيق العقاري في جملة من النقاط سنوضحها كالتالي:

- أوجه التشابه:

- ✓ كلاهما يهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة.
- ✓ كلاهما يمس العقارات الغير خاضعة لعملية مسح الأراضي.

¹ ذباح شريف- بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، سنة 2022، ص 19.

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، عقد الشهرة، شهادة الحياة، دار هومه، طبعة 2004، الجزائر، ص 181.

³ ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 20.

⁴ القانون 90-25 المؤرخ في 18\11\1990، يتضمن توجيهه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، 1990.

الفصل الأول: الأطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

✓ كلاهما يكون تحت إشراف المصالح العمومية.

-أوجه الاختلاف:

✓ شهادة الحيازة يتم إعدادها وتسليمها من طرف رئيس مجلس الشعبي البلدي.

✓ شهادة الحيازة تعد كدليل لإثبات الحيازة.

✓ شهادة الحيازة يتم تقديم اعتراضات عليها لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

✓ التحقيق العقاري تباشره مصالح الحفظ العقاري.

✓ التحقيق العقاري يعد دليل لإثبات سند الملكية.²

المطلب الثاني: الشروط الخاصة بإجراء التحقيق العقاري:

يتضح من خلال أحكام القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري أن هناك جملة من القيود والشروط المتعلقة بإجراء التحقيق العقاري، يمكن استخلاصها من خلال المواد 2 و3 و4 و14 من القانون المذكور أعلاه، وهي تنقسم إلى نوعين منها ما هو خاص بالعقار موضوع التحقيق ومنها ما هو خاص بالحيازة.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار

استنادا إلى المواد 2 و3 من القانون 07-02 يتضح أن هناك جملة من الشروط الواجب توفرها في العقار موضوع التحقيق وفي طبيعته القانونية، والمتمثلة في العقارات غير الممسوحة والعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1 مارس 1961، ولا يشمل هذا الإجراء الأملاك العقارية الوطنية والأملاك الوقفية.³ ويمكن إبراز هذه الشروط فيما يلي:

-أولا: أن يكون العقار غير خاضع لعملية مسح الأراضي: بالرجوع إلى المادة الثانية من الأمر 75-74 فإنها تنص على: " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي

¹حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 181\182.

²ذباح شريف، بلحواس صالح، مرجع سابق، ص 21.

³حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 134.

الفصل الأول: الأطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري¹ بحيث يحصل أصحاب العقارات الممسوحة على سند رسمي متمثل في الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقتة، وعليه يتم إجراء التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع لعملية المسح بعد وذلك بهدف الحصول على سند الملكية، فالغاية الأساسية من إجراء التحقيق العقاري وعملية مسح الأراضي هي تطهير الملكية العقارية الخاصة، والتعرف على المالك الحقيقي الذي يحوز العقار وتسليمه سند الملكية، فعملية المسح تقوم بها هيئات خاصة.²

وقد نصّت على هذا الشرط المادة 2 من القانون 07-02 من خلال فقرتها الأولى التي جاء فيها ما يلي " يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية".³ ويفهم من سياق هذه المادة أن إجراء معاينة حق الملكية العقارية بواسطة التحقيق العقاري يكون في البلديات غير خاضعة لعمليات المسح، واستبعد هذا الإجراء كل العقارات التي تم مسحها سابقا.

إذا كان الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو التطهير الشامل، فإنه من الطبيعي أن يتم تطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية بواسطة التحقيق العقاري على العقارات التي لم تمسحها عمليات المسح بعد وفقا لما جاءت به المادة 2 الفقرة الثانية من القانون 07-02، وهو نفس الشرط المنصوص عليه في المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، حيث تم حضر إعداد عقد الشهرة في المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح

¹ المادة 2 من أمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 9 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، المعدل و المتمم .

² بـروال مبروك، بوقفة الأخضر، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، سنة 2019 ص03.

³ المادة 2 الفقرة الأولى من القانون 07-02، مرجع سابق .

عمليات المسح بها، وذلك استنادا على قرار يصدره الوالي المختص في بلديته التي يقع العقار فيها.¹

-ثانيا: أن يكون العقار بدون سند أو له سند محرر قبل 1961\3\1: نصت المادة 2 الفقرة الثانية من القانون 02-07 على انه " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ".² يستخلص من سياق هذه المادة أن العقارات المعنية بالدرجة الأولى بإجراء معاينة حق الملكية هي العقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية، ومنه نجد أن المشرع قد استبعد العقارات التي يملك أصحابها سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية وهو ما كان منصوص عليه أيضا في المرسوم 83-352، فتوسع نطاق إجراء التحقيق العقاري ليشمل العقارات التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 1961\3\1 يعد بمثابة خطوة أساسية تهدف إلى تحقيق عقاري دقيق وشامل يراعي فيها الوضعية القانونية والفعلية للأموال العقارية.³

فالمشرع العقاري سمح بتوسيع مجال التحقيق العقاري ليشمل العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية محررة قبل 1961\01\3، بسبب العيوب والنقائص التي ميزت النظام الخاص بإجراءات التوثيق والشهر المعمول بها في إطار التشريعات الفرنسية الصادرة قبل تاريخ صدور الأمر المؤرخ في 1961\01\03، حينما كان نظام الشهر العقاري هو السائد آنذاك، بحيث اعتبرت العقود المشهورة به هي عقود عرفية⁴

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص302.

² المادة 2 الفقرة الثانية من القانون 02-07، المرجع السابق.

³ بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشهيد حمه لخضر، مجلد 8، العدد 1، 2022، ص754.

⁴ دغيش أحمد، نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص12.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

من بين السندات المحررة قبل 1961\3\1 نجد:¹

-السندات المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي جاء بها قانون فارني المؤرخ في 15 فيفري 1935.

-السندات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهورة بمكاتب الرهون

-عقود القضاة الشرعية المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين.

-القرارات المتعلقة بالتصرفات الواردة على حق الملكية العقارية والصادرة عن إحدى الهيئات القضائية.

-ثالثا: أن يكون العقار تابع للأمالك العقارية الخاصة: استنادا للمادة 3 من القانون 02-07 السالف الذكر نجدها تنص على " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة عرش والأملاك الوقفية ".²

من خلال هذه المادة نجد أن المشرع قد استبعد تطبيق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية سواء كانت تابعة للملكية العمومية أو الخاصة، كما استثنى أراضي العرش، والأملاك الوقفية من تطبيق هذا القانون نظرا لخصوصيتها.³

حيث تختلف هذه الأملاك تماما عن الأملاك الخاصة، إذ بالعودة إلى المادة 23 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري نجدها تنص: " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية:

✓ الأملاك الوطنية.

✓ أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

✓ الأملاك الوقفية.¹

¹رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد9، ص107.

²المادة 03 من القانون 02-07، مرجع سابق.

³عبدلي أمينة، دور مديرية الحفظ العقاري في تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة عن طريق آلية التحقيق العقاري، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 2، جويلية 2022، ص399.

وقد عرّفت المادة 27 من القانون 90-25 على أن: "الملكية العقارية الخاصة هي التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".²

بحيث تنقسم الملكية العقارية الخاصة إلى:

(أ) **الملكية التامة:** بالرجوع إلى الأصل نجد أن حق الملكية حق جامع بمعنى يجمع في يد صاحبه جميع السلطات، وبالتالي فإن مالك العقار يتمتع بجميع الحقوق المنترقة عن حق الملكية من حق الانتفاع و حق السكنى و حق الارتفاق، فإذا جمع المالك حق الرقبة مع هاته الحقوق تكون ملكيته ملكية تامة، أما إذا امتلك شخص من الغير حقا عينيا أو أكثر من هذه الحقوق سواء بواسطة الاتفاق أو بالقانون مع احتفاظ مالك العقار بحق الرقبة تكون الملكية العقارية مجزئة بينهما.³

(ب) **الملكية الشائعة:** نصت عليها المادة 713 من القانون المدني على: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقدّم دليل على غير ذلك"⁴، بحيث كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما وله حق التصرف فيها وان يتمتع بجميع ثمارها وان يستعملها مع شرط عدم إلحاق الضرر بحقوق سائر الشركاء وهو ما تضمنته المادة 714 من القانون المدني.⁵

¹المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18\11\1990، يتضمن توجيهه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد49، 1990، المعدل و المتمم.

²المادة 27 من القانون 90-25، مرجع نفسه.

³دنية فاطمة الزهراء، قوادري فله، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، سنة 2019 ص 15.

⁴المادة 713 من القانون المدني، مرجع سابق.

⁵المادة 714 من القانون المدني، المرجع نفسه.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة

قد تكون الحيازة بموجب شهادة تعد "بمثابة سند يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي, تخول لصاحبها بعض امتيازات الملكية, لكنها ليست بسند ملكية".¹ وقد تكون بدون سند, وحتى تكون الحيازة قانونية يتعين أن تتوفر على عناصر موضوعية بالإضافة إلى عنصر المدة الكافية.

أولاً: الشروط الموضوعية للحيازة: إن الحيازة تقوم على عنصرين وهما:

- **العنصر المادي للحيازة:** ويقصد به أنه الإحراز ووضع اليد على العقار عن طريق السيطرة الفعلية عليه, ويتحقق هذا العنصر بمباشرة الشخص للأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة على العقار, وهي استغلاله و استعماله والانتفاع به.²

- **العنصر المعنوي للحيازة:** وهي عبارة عن نية الحائز في مباشرة الأعمال لحساب نفسه أي نيته في ان يكون مالكا أو صاحب حق عيني آخر, فإذا توفرا هذا العنصرين تكون الحيازة حقيقية, أما في حالة غياب العنصر المعنوي فلا تقوم الحيازة الحقيقية بل تكون عبارة عن حيازة عرفية مثل: المستأجر الذي يعد حائزا عرفيا, فالحيازة لا تقوم على عمل الرخص المتاحة أو عمل من أعمال التسامح.³

وحسب أحكام القانون المدني في المواد من 808 إلى 843 يتبين أن الحيازة تبنى على عنصرين العنصر المادي ويقصد بيه السيطرة المادية, والعنصر المعنوي والذي يقصد به القصد والنية, أي نية الحائز بممارسة أعمال السيطرة على الشيء باعتباره صاحب الحق, وحتى تكون الحيازة جديرة بالحماية يجب أن تتوفر على الشروط المنصوص عليها في القانون المدني, فالحيازة هي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية لهذا يستوجب التفريق بين ما إذا كانت الحيازة بسند أو دون سند إثبات

¹حمدي باشا عمر, محررات شهر الحيازة, عقد الشهرة, شهادة الحيازة, مرجع سابق, ص10.

²لمزري مفيدة, التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر, مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية, المجلد الأول, العدد التاسع, مارس2018, ص391.

³بروال مبروك, بوقفة الأخضر, مرجع سابق, ص12.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

لقد وضع المشرع جملة من الشروط الخاصة بالحيازة نصت عليهم المادة 04 من القانون 07-02، إذ يمكن لكل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي يمارس حيازة عقار محدد أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة ملكيته وتسليمه سند الملكية، ولكن دون تحديد مواصفات هذه الحيازة أو مدتها.

إلا أنه واستنادا إلى القواعد العامة فان الحيازة القانونية المؤدية بالاعتراف بالملكية يجب أن تكون:

- **حيازة علنية:** معناه أن الشخص يتصرف في عقاره بإرادته بصفة علنية مباشرة أمام كافة الناس

- **حيازة مستمرة:** معناه أن الشخص الحائز لهذا العقار أن يتمتع به بصفة مستمرة منتظمة، ولا يشترط أن يستعمل العقار دون انقطاع حتى تكون حيازته مستمرة، بل يستعمله مثلما يستعمل المالك ملكه عادة

- **حيازة واضحة:** معناه أن حيازة العقار تكون خالية من الشبهة و اللبس ليسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الاستعمال¹.

- **حيازة هادئة:** يقصد بالهدوء في الحيازة هيا ان تكون قائمة دون وجود اعتراض من الغير، فالهدوء شرط من شروط قيام الحيازة فإذا اقترنت بإكراه تكون الحيازة معيبة، والإكراه الذي يعيب الحيازة هو الذي يصدر من الحائز عند بدا الحيازة، أما إذا بدا الحائز حيازته هادئة فلا يعيب حيازته بعد ذلك ان يضطر في استعمال القوة بهدف حماية حيازته ضد كل شخص يريد انتزاعها منه².

- **ثانيا: استكمال مدة الحيازة:** اشترطت المادة 14 من القانون 07-02 في صاحب الطلب المتمثل في التحقيق العقاري أن يكون حائزا للعقار حيازة تمكنه من اكتساب ملكية

¹ بقعة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة المعيار، العدد 05، 2015، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجلفة، ص 229.

² بروال مبروك، بوقفة الأخضر، مرجع سابق، ص 12.

العقار بطريقة التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني، فبالرجوع إلى القانون المدني والنظر في مدة التقادم المكسب نجد هناك نوعين من التقادم.

1-التقادم المكسب الطويل: تضمنته أحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري التي نصّت على أنه "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون ان يكون له مالك له أو خاصا بيه، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر 15 سنة دون انقطاع".¹ و عليه فإن أي شخص يمارس حيازة على عقار لمدة 15 سنة فما فوق يحق له ان يستفيد من أحكام القانون 07-02 حتى ولم غابت إحدى الوثائق المدعمة لوثائق الحيازة، فمدة التقادم المكسب الطويل تعد من النظام العام التي لا يمكن الاتفاق على تعديلها سواء بزيادة المدة أو الإنقاص منها.²

2-التقادم المكسب القصير: نصّت عليه المادة 828 من القانون المدني بقولها "إذا وقعت الحيازة على العقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية والمستمدة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فان التقادم المكسب تكون عشرة سنوات"³، فالتقادم المكسب القصير هو التقادم الذي ينتهي بحيازة عقارية مدتها عشرة سنوات وهو التقادم المقصور التطبيق على اكتساب الحقوق على العقارات، والذي يشترط فيه توفر شرطان و هما السند الصحيح وتوفر حسن النية.⁴

➤ **1 توفر السند الصحيح:** والذي يشترط لتوفره ما يلي:

- ✓ ان يكون التصرف ناقلا للملكية.
- ✓ ان يكون التصرف موجودا قانونا إذ لا يصلح ان يكون سندا صحيحا لتصرف الباطل.
- ✓ ان يكون التصرف صادر من غير المالك أو صاحب الحق العيني محل الحيازة.

¹المادة 827 من القانون المدني، مرجع سابق .

² ذباح شريف، بلحواس صالح، مرجع سابق، ص33.

³ المادة 828 من القانون المدني، المرجع السابق.

⁴ ذباح شريف، بلحواس صالح، مرجع سابق، ص15.

✓ ان يكون التصرف مشهرا، ذلك ان نقل الملكية لا يكون إلا من يوم إشهاره في البطاقة العقارية طبقا للمادة 793 من القانون المدني الجزائري والمواد 15 و10 من الأمر 74-75 المنضم للشهر العقاري.¹

➤ **2 حسن النية:** نصت على هذا الشرط المادة 825 من القانون المدني بقولها "لا تزول صفة حسن النية من الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه ان حيازته اعتداء على حق الغير ويزول حسن النية من وقت إعلان الحائز بعيوب حيازته بعريضة افتتاح الدعوى، ويعد سيء النية من اغتصب حيازة الغير بالإكراه"²
إذا ادعى الخصم ان الحائز لا تتوفر فيه شرط حسن النية فعليه ان يثبت ذلك هذا الادعاء ويثبت سوء نية الحائز وذلك بإثباته لأحد هاته الأمور الأربعة:
✓ علم الحائز ان حيازته اعتداء على حق الغير، أي ان الحائز كان يعلم بالعيب الذي لحق سند الناقل.

- ✓ يثبت ان جهل الحائز بني على خطأ جسيم.
- ✓ يثبت ان الحائز قد اغتصب الحيازة بالإكراه من غيره.
- ✓ إعلانه بعيوب حيازته في عريضة الدعوى.³

¹ عائشة حجاب، آليات تطهير الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الحادي عشر، العدد الثالث، سنة 2018، ص15.

² المادة 825 من القانون المدني، المرجع السابق.

³ بروال مبروك، بوقفة الأخضر، مرجع سابق، ص 16\15.

المبحث الثاني: مبررات وأهداف قانون التحقيق العقاري

بسبب فشل عقد الشهرة في تطهير الملكية العقارية دفع بالمشرع الجزائري إلى التفكير في استحداث آلية جديدة بهدف معاينة حق الملكية ألا وهي سنة للقانون 07-02 وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث بدراستنا في المطلب الأول أسباب صدور قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري أما المطلب الثاني سنعالج فيه أهداف التحقيق العقاري.

المطلب الأول: أسباب صدور قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري

لقد كانت هنالك عدة أسباب دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار قانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، وهي أسباب تتعلق بالوضعية العقارية وهي تضم الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار وتأخر عملية المسح العام للأراضي كفرع أول ثم أسباب تتعلق بمحدودية شهادة الحيازة كفرع ثاني

الفرع الأول: أسباب تتعلق بالوضعية العقارية

خلف المستعمر الفرنسي ورائه وضعية عقارية تسودها الفوضى بسبب سياستها الاستعمارية، وهو ما انعكس على تأخر أشغال المسح وكان سببا في استصدار القانون 02/07.

- أولاً: الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار: بعد الاستقلال شهدت الدولة الجزائرية وضعية عقارية معقدة كان للمستعمر الفرنسي يدا في ذلك، فهو المسئول الوحيد عن ذلك، بحيث تميزت هذه المرحلة بغموض وانعدام سندات الملكية ونقص الدقة في النتائج مسح الأراضي العام من حيث تحديد العقار وملاكه وأصل الملكية، فالسياسة العقارية في ذلك الوقت لم تكن تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية في الجزائر فقط بل كان هدفها الأساسي هو تدعيم سياسة الاستيطان والاستحواذ على العقارات التي كانت تستغل من طرف الجزائريين وتوزيعها على المعمرين¹، وذلك استنادا للعديد من القوانين

1مقدم احمد، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 سنة 2015، ص 08.

التي أصدرتها فرنسا من بينها قانون سيناتوس كونسيلت¹ المؤرخ في 22\04\1863، وقانون فارني المؤرخ في 26\07\1873

وقانون 28 أفريل 1887 المتعلق بإجراءات الخاصة بالتحقيقات الجزئية، والذي استبدل بقانون 16 فيفري 1897 لتعمم التحقيقات الجزئية.

-ثانيا: تأخر عملية المسح العام للأراضي: اعتمدت الجزائر على نظام الشهر العيني وذلك بموجب الأمر 74\75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري و كذا المراسيم التنفيذية له 62\76 المؤرخ في 25\03\1976، فهي عبارة عن عملية فنية تقوم بها السلطة الإدارية ذات الاختصاص حيث تهدف إلى التأكد من الوضعية القانونية للعقار بمختلف أنواعها، وما ينتج عليها من حقوق كرسست كل الوسائل المادية والهيكلية والبشرية وهذا بغرض إنجاح هذه العملية والتي اعتبرت السبيل والطريق الوحيد للتخلص من المشاكل العقارية وحماية الملكية، إلا انه سجل تأخرا كبيرا رغم ارتباطها بالقرض المخصص لها، المشروط ب 15 سنة الذي كان يهدف إلى تأطير العنصر البشري واقتناء الوسائل المادية والأجهزة الالكترونية الخاصة بالمسح²

بالرغم من الجهود التي قامت بها الدولة بغرض إنجاح هذه العملية إلا أنها فشلت وذلك راجع إلى أن الوتيرة التي انطلقت بها لمسح الأراضي تميزت بالبطء، ولم تؤدي الغرض المخصص لها وهذا ما زاد من تعقيد العملية العقارية، إذ أن المدة التي تكون بين إصدار قرار فتح عملية مسح الأراضي وإيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية تتجاوز 15 سنة، وهذا ما جعل وثائقها محينة وغير فعالة ولا تطابق الواقع³

¹قانون سناتوس كونسيلت 22 افريل 1863 يعتبر من أهم المراحل الهامة في تاريخ التشريع العقاري الذي طبقته الإدارة الاستعمارية على الجزائر هدفه هو تقسيم أراضي العرش وتفكيك الرابطة الاجتماعية بين الأهالي.

²بن بوعشيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، ص30.

³أحمد مقدم، المرجع السابق، ص13

الفرع الثاني: أسباب تتعلق بمحدودية شهادة الحيازة

استنادا إلى المواد 39 و 40 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، بحيث تنص المادة 39 أن: "يمكن لأي شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه"

كما نصت المادة 40 أيضا أن " يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم

وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، الإطارات التي يمكن للسلطة الإدارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة ".

نستنتج أن شهادة الحيازة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءا على طلب الحائز أو الحائزين، طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم، بحيث تخضع هذه الشهادة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي¹

يترتب عن تسليم شهادة الحيازة عدة آثار مهمة وتتمثل في:

أنها تمكن صاحبها في الحصول على رخصة بناء ورخصة الهدم وتسوية الوضعية العمرانية للبناء المتواجد على قطعة الأرض محل شهادة الحيازة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة، بالإضافة إلى ذلك فإنها تقدم فائدة للمؤسسات المالية بتأسيسها

¹ -المادتين 29 و 30 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

للرهون العقارية وتجعل حاملها يتصرف كالمالك الحقيقي باستثناء التصرفات الناقلة للملكية العقارية بمقابل أو بدون مقابل.

إلا أن هذه الشهادة نجد أن صلاحيتها الممنوحة لها تبقى محدودة مقارنة بالصلاحيات الممنوحة للمالك الحامل لسند الملكية، فهي شهادة اسمية غير قابلة للتصرف ولا تغيير من الوضعية القانونية للعقار.¹

المطلب الثاني: أهداف التحقيق العقاري:

هنالك عدة أهداف جعلت المشرع يعمل على تكريس آلية التحقيق العقاري من أجل تطهير ومعاينة الملكية العقارية، وذلك حتى يمكن الدفع بالعقار في عجلة التنمية الاقتصادية من خلال ولوج عالم الاستثمار الذي يشترط وجود عقار مطهر خال من أي نزاع، ويمكن إجمال هذه الأهداف من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الإسراع في تطهير الملكية العقارية .

قصد الوصول إلى تطهير نهائي للملكية العقارية تم استحداث آلية التحقيق العقاري التي كان من أهدافها معالجة كل ما كان مطروحا من نتائج أفرزها تطبيق آليات أخرى وهي

أولاً: معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة:

لقد تناول مشروع عرض أسباب القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق عن طريق التحقيق العقاري، " إن السبب...الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري وذلك راجع إلى السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة بواسطة التقادم المكسب التي نص عليها المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983"²

¹ ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 42\43 . -

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 128 -

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

بسبب سرعة وسطحية إجراءات إعداد عقد الشهرة أدى ذلك إلى استعماله بصورة تعسفية بهدف تسوية عمليات عقارية غير مشروعة وهذا بالاستيلاء على أملاك عقارية عمومية وأملاك عقارية وقفية. بالإضافة إلى الحقوق العقارية الميراثية وكل هذا راجع إلى إن عقد الشهرة لا يخضع للرقابة ولا تدخل ممثلي السلطات العمومية في الميدان.¹

عقد الشهرة هو "عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق، يتضمن شهر الملكية على أساس التقادم المكسب"². فكل شخص يحوز عقارا سواء تملكه من أسلافه أو بطرق أخرى وتوفرت فيه جميع الشروط المتعلقة بالحيازة والتقادم المكسب يمكنه ان يطلب من الموثق المختص الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية³.

نتيجة لبساطة إجراءات عقد الشهرة وسرعتها في الاعتراف بحق الملكية عن طريق التقادم المكسب، وهذا استنادا للمرسوم 83-352، الذي أدى إلى تراكم عدد كبير جدا من القضايا المتواجدة على مستوى المحاكم، الذي كان هدفها هو إبطال هذا العقد وما يؤكد على ذلك هو ما جاء في عرض أسباب مشروع القانون 07-02 من خلال الخمس سنوات الأخيرة والتي سجلت فيها نسبة 07% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة، أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبطة بعقود الشهرة، حيث انتهت اغلب القضايا بالغاء وهذا راجع إلى انه عبارة عن تصريح

¹ نادي سناء، براهيمى عبير، التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2017، ص9.

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للنشر، طبعة 2004، الجزائر، ص10.

³ بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الطبعة السابعة، 2011، الجزائر، ص103.

شرفي للحائز ومجموعة شهود لا يخضعون لأداء اليمين ولا يخضعون لرقابة قضائية، فهي نقائص جوهرية شكلت أساسا من أسس إلغاءه¹.

لقد نتج عن صدور الأمر 83-352 عدة سلبيات تعود لأسباب عديدة من بينها محدودية دور الموثق في إعداد عقد لشهرة، فالموثق لم يقيم بالانتقال الميداني لمعاينة وقائع الحياة وسماع الشهود وتلقي الاعترافات حول واقعة الحياة العقارية للعقار المراد تملكه.

فكل هذا كان له الأثر الكبير في الاستيلاء على أملاك عقارية تابعة للأملاك الوطنية فلاحية كانت أو صناعية وأملاك وقفية وخاصة².

ولهذا وجب على المشرع التدخل لمعالجة ومحاربة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة بواسطة إصداره لآلية التحقيق العقاري المنصوص عليها في قانون 07-02 المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

-ثانيا: تفعيل عملية المسح العام للأراضي: رغم الجهود المبذولة في الفترة الممتدة بين 1990 و 2008 إلا أنها قدرت بنسبة ضئيلة في عمليات مسح الأراضي مما دفع للتفكير في إيجاد حلول جديدة وفعالة تتجاوب مع عمليات المسح و تضمن اختصار الأجال المتعلقة باستكمال عمليات المسح العام للأراضي كأساس للتطهير العقاري الشامل، بحيث أوجبت المادة 05 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بضرورة أن يكون العقار ممثل في مخطط بياني، يقوم بالقيام به من قبل مهندس خبير عقاري، حيث يتضمن وضع معالم الحدود وتحديد العقار بدقة و بيان مساحته وأعباءه إن وجدت أثناء عمليات التحقيق العقاري، وهذا ما ينتج عنه دفع قوي في عملية مسح الأراضي

¹بدر شنوف، مرجع سابق، ص 749.

²ذباح شريف، بلحواس صالح، مرجع سابق، ص 41.

وتقلص مدتها طالما أن مصالح المسح ستعتمد دون إعادة التمثيل المادي و المعاينة القانونية الخاصة بالأموال العقارية التي شملها هذت الإجراء.¹

الفرع الثاني: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى :

نتيجة لتخلي الدولة عن الأداءات التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي في الفترة ما بين 1990 و 2008 مما أدى بها إلى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لتتجح سياستها الاستثمارية المعتمدة في الميادين الاقتصادية وحتى الاجتماعية، فقد اعتمدت على نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة الخاصة بالاستثمار والقروض الرهنية، الموجهة للسكن و حتى القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى.²

إن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يؤدي بالضرورة إلى بحث عمليات التمويل الذاتي الخاصة بالمشاريع الاستثمارية المرتبطة بتحديد الوضعية القانونية العقارية التي تضمن القروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء. ورغم كل هذا لا ينبغي الإفراط في عمليات التسليف العقاري ومباشرة القروض الرهنية من البنوك، بل يجب دراسة العملية بتأني وفقا لشروط السوق العقارية، وعليه فإن هذا القانون جاء ليتجاوب مع الإصلاحات الاقتصادية التي عرفت تسارعا كبيرا، والتي ولدت مشاريع استثمارية ممولة بصفة شبه آلية من خلال القرض الرهنى.³

و في هذا الإطار يتعين أيضا تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية محررة قبل 1961\3\1، إذ واستنادا للمادة 2 الفقرة الثانية من القانون 07-02 والتي تنص على: " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو

¹محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص253.

²محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص298.

³قرنان فضيلة، مرجع سابق، ص69.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس
الوضعية الحالية للعقار¹

حيث يبدو أن المشرع الجزائري من خلال هذه الفقرة يحاول معالجة نظام الشهر
الاختياري الذي كان يطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في
1959\10\21، والذي شهد نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي شهرت
بمحافظة الرهون العقارية، وعدم دقة ووضوح مخططات المسح الجزئية والوثائق
الأصلية التي سلمت للمالكين.²

إن العبرة من اشتراط المشرع للاستفادة من أحكام القانون 07-02 يخص العقارات ذات
سندات الملكية المحررة قبل تاريخ 1961\03\01، فقبل هذا التاريخ كان الإشهار العقاري
اختياري مما لم يسمح بضمان استمرارية انتقال الملكية حتى وان وجدت سندات ملكية
مشهرة و معدة وفق الشكل الرسمي، فالورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشبوع أو
يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الجانب القانوني أو التصرف بها بعقود عرفية.³

¹ المادة 2، الفقرة 2، من القانون 07-02.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 299.

³ ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 46.

خلاصة الفصل:

كاستخلاص في دراستنا لهذا الفصل نستنتج أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف عملية التحقيق العقاري بصورة دقيقة و صريحة سواء في القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، أو المرسوم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بل ركز على تبيان الهدف منه ألا و هو تسريع عملية المسح العام للأراضي ومعالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة وتفاذي الثغرات والنقائص المعمول بها سابقا، كما وضع جملة من القيود المتعلقة بإجراء التحقيق العقاري سواء الشروط المتعلقة بالعقار، أو الشروط المتعلقة بالحيازة، فكلاهما يشكلان أساس عملية التحقيق العقاري.

الفصل الثاني: إجراءات
التحقيق العقاري و الآثار
المرتبة عنه

مقدمة الفصل:

إن آلية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، سمحت لكل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي تتوفر فيه شروط الحياة القانونية المنصوص عليها في القانون المدني المتمثلة في الحياة العلنية والاستمرارية والهدوء بالإضافة إلى توفر مدة الحياة، أن يتقدم بطلب يهدف إلى فتح تحقيق عقاري أمام المصالح المختصة والتي تنتهي إما بالاعتراف للحائز بملكيته وتسليمه سند الملكية أو رفض طلبه بناء على النتائج المتوصل إليها أثناء التحقيق العقاري، فكل هذا ينتج عنه آثار قانونية وتترتب عليه جملة من المنازعات منها ما تكون من اختصاص القضاء الإداري ومنها ما يعود لاختصاص القضاء العادي وهذا ما سنحاول التطرق إليه بدراستنا لهذا الفصل من خلال:

المبحث الأول: إجراءات سير عملية التحقيق العقاري.

المبحث الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه.

المبحث الأول: إجراءات سير عملية التحقيق العقاري.

يعتبر القانون 07-02 الأساس القانوني لقيام عملية التحقيق العقاري، بحيث أنه دخل حيز التنفيذ استنادا على المرسوم التنفيذي رقم 08-147 والتعليمة رقم 03 الصادرة بتاريخ 27\09\2008 عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية، بحيث تضمن القانون 07\02 جملة من الإجراءات الواجب إتباعها في كل شخص طالب التحقيق العقاري الذي يختلف من حيث كونه فردي أو جماعي¹.

المطلب الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري

تمر الإجراءات الإدارية بعدة مراحل وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب بتقسيمها إلى ثلاث فروع، حيث سنتناول في الفرع الأول تقديم طلب فتح التحقيق العقاري ثم في الفرع الثاني دراسة طلب فتح التحقيق وأخيرا سنتطرق إلى مقرر فتح التحقيق العقاري

الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري

تنص المادة 04 من القانون 07-02 المؤرخ في 27\02\2007 على أن "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حياة على العقار، سواء بصفة مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري² لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند الملكية. توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ويحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم"³

ذباح شريف، بلحواس صالح، مرجع سابق، ص51.

² ملحق رقم 01 يتضمن فتح التحقيق العقاري.

³ المادة 02 من القانون 07-02 مرجع سابق.

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والاثار المترتبة عنه

استنادا إلى هذه المادة يتبين أن كل شخص سواء كان طبيعي¹ أو معنوي² يملك عقارا، سواء تملكه من أسلافه أو حصل عليه عن طريق الحيازة المطابقة لأحكام المادتين 827 و 828 من القانون المدني المتعلقة بشروط الحيازة والتقدم المكسب، بإمكانه أن يطلب من مسئول مصالح الحفظ العقاري الأولائي المتواجد في إدارة اختصاصه العقار محل طلب التحقيق وإثبات الملكية بفتح تحقيق عقاري بعد التأكد من توفر جميع الشروط المتعلقة بالتحقيق العقاري المذكورة سابقا، يمكن للشخص المعني بالعقار طلب فتح التحقيق العقاري كما يمكن أن ينوب محله وكيله الخاص أو ممثله الشرعي³ من خلال المادتين 6 و 7 من القانون 07-02 نتوصل إلى أن هناك حالتين لطلب فتح التحقيق العقاري وهما التحقيق العقاري بصفة فردية حسب المادة 6 والتحقيق العقاري بصفة جماعية حسب المادة 7.

-أولا: طلب فتح التحقيق العقاري بصفة فردية: وهذا ما نصت عليه المادة 6 من القانون المذكور أعلاه "يمكن لكل شخص أن يطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت"⁴، ويجب أن يتضمن طلب فتح التحقيق العقاري جملة من البيانات منصوص عليها في المادة 3 من المرسوم التنفيذي، مرفقا بمجموعة من الوثائق، ثم تتم دراسة الطلب وفحصه من حيث الصفة التي يتصرف بها الملتمس (حائز، مالك فردي أو على الشيوخ)، لتنتهي الدراسة بفتح ملف يخص له رقم تاريخ ورقم تسجيل في السجل الخاص الممسوك لهذا الغرض على مستوى مديرية الحفظ العقاري⁵.

-ثانيا : طلب فتح التحقيق بصفة جماعية : استنادا إلى مضمون المادة 06 الفقرة 1 من القانون 07-02 يتبين أن التحقيق الجماعي يختلف عن التحقيق الفردي بحيث أن

¹ ملحق رقم 02 يتضمن طلب فتح تحقيق عقاري من شخص طبيعي.

² ملحق رقم 03 يتضمن طلب فتح تحقيق العقاري من شخص معنوي.

³ بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 214\215.

⁴ المادة 06 من القانون 07\02 مرجع سابق .

⁵ بقة فريد، مرجع سابق، ص 227 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والاثار المترتبة عنه

التحقيق الجماعي يكون في إطار انجاز برامج تخص البناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية¹.

بهدف تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج.

وبالرجوع إلى المادة 7 من القانون 02-07 نستنتج أن التحقيق العقاري يفتح بصفة جماعية بواسطة قرار من الوالي بمبادرة منه أو من رئيس مجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي واستشارة كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصلحة الفلاحة بهدف التأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برنامج البناء²

يستوجب على الطالب أن يقدم لمسؤول مصالح الحفظ العقاري مجموعة من الوثائق المتمثلة في:³

-مخطط طوبوغرافي للعقار يحدد طبيعة العقار (أرض فلاحية، رعوية، بناء...), بالإضافة إلى موقعه ومساحته ومشمطاته .

-تصريح بالشرف من الطالب أو الطالبين بإجراء التحقيق لإثبات ملكيتهم أنهم يمارسون على العقار أحكام المادة 827 و 828 من القانون المدني المتعلقة بالحيازة.

-وثائق متعلقة بالحالة المدنية الخاصة بالطالب مثل شهادة الميلاد وبطاقة التعريف الوطنية... الخ

-سندات أو شهادات أو تصريحات مكتوبة يدعم من خلالها حيازته للعقار مثل العقد العرفي.

-عقود ملكية تم تحريرها قبل 01\03\1961 أن وجدت.

ذكر أصحاب الحقوق والمستفيدين من العقار .

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

²المادة 07 من القانون 02-07 المرجع نفسه.

³بن عبدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 215 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والاثار المترتبة عنه

يجب ان ينجز المخطط الطبوغرافي في ورق شفاف استنادا لسلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام وذلك حسب ما تضمنته المادة 4 من المرسوم التنفيذي 08-147، بحيث يقوم صاحب الطلب بتوجيه ملفه إلى مدير الحفظ العقاري، و الذي يدب ان يكون مرفقا بجميع الوثائق المذكورة سابقا، ثم يستلم من المصلحة المختصة وصل متضمن الرقم التسلسلي و تاريخ الإيداع بحيث يتم فتح ملف خاص بكل طالب، ويعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص وذلك بهدف احتساب بداية أجال التحقيق العقاري.¹

¹ بروال مبروك، بوقفة الاخضر، مرجع سابق، ص 22.

الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة بخصوص طلب التحقيق العقاري

بمجرد تقديم طلب فتح التحقيق العقاري تتم دراسته بشكل دقيق من أجل إصدار مقرر فتح التحقيق كما سنبينه:

-أولاً: دراسة طلب فتح التحقيق العقاري: بعد فتح طلب التحقيق العقاري يقوم مدير الحفظ العقاري للولاية بدراسة هذا الطلب ويتطلع على كل الوثائق المرفقة قصد معرفة صفة صاحب الطلب مالكا أو حائزا، وصفة محل الطلب وإمكانية خضوعه لأشغال مسح الأراضي المنصوص عليها في الأمر 74\75 المؤرخ في 12\03\1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. بعد أن يتحقق مدير الحفظ العقاري من الوثائق المرفقة بالطلب يتخذ قراره إما بقبول طلب فتح التحقيق العقاري أو برفضه. وفي حالة رفض الطلب يتم تسليم مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري للمعني¹

حيث تتخذ في شكل قرار يكون قابل للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة²

لقد تطرقت التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 إلى مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري التي تنص على أن مدير الحفظ العقاري يتخذ مقرر فتح التحقيق العقاري في حالة قبول الطلب، أما في حالة عدم قبوله يتم تبليغ صاحب الطلب بذلك عن طريق مذكرة رفض الطلب³

أثبت الجانب العلمي أن العديد من طلبات التحقيق العقاري الفردي التي كانت موضوع الرفض يعود لأسباب عديدة مثل مدة الحياة.

-ثانياً: إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري: يختلف هذا المقرر بحسب نوع التحقيق العقاري بين كونه فردي أو جماعي :

¹ مقدم احمد، مرجع سابق، ص 66.

² ملحق رقم 04 يتضمن مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري.

³ التعليمات رقم 003، مرجع سابق.

➤ **بالنسبة لحالة التحقيق العقاري الفردي:** بعد قبول الطلب يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإصدار مقرر فتح تحقيق العقاري في مدة أقصاها 30 يوم من تاريخ استلام الطلب ويعين من خلاله المحقق العقاري، حيث يجب أن يحتوي المقرر على :
اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري الذي اشترط فيه أن يكون من سلك المفتشين
موضوع مهمة المحقق العقاري

تاريخ التنقل لعين المكان الذي يشترط فيه ألا يتعدى شهر، ابتداء من تاريخ الذي اصدر فيه مقرر فتح التحقيق العقاري

اسم ولقب واسم أب المعني بالطلب أو أصحاب الطلب

تعيين العقار أو العقارات المعنية¹

بعد ذلك يرسل المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدف إصاقه بمقر بلديته لمدة خمسة عشر يوما قبل انتقال المحقق العقاري إلى عين المكان وذلك بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 147-08²

➤ **بالنسبة لحالة فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية:** يقرر من قبل الوالي وفقا للشروط المذكورة سابقا الخاصة بشأن مقرر فتح التحقيق العقاري الفردي، استنادا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 147-08 المؤرخ في 27 فبراير 2008³

بعد ذلك ينشر القرار في سجل العقود الإدارية الخاصة بالولاية، وبهذا يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإصاقه على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخ منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية وكذا المدراء الولائيين المكلفون بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية بهدف الإلصاق على مستوى مصالحهم .

¹ بوتشيشة زين الدين، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري ، مجلة أفاق العلوم، مجلد 4، العدد الخامس عشر، مارس 2019، ص 216.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 147-08، المرجع السابق.

³ المادة 09، مرجع نفسه.

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

واشترط في كلا الحالتين سواء إجراء تحقيق عقاري فردي أو جماعي اوجب المشرع من خلال مادته 09 الفقرة 2 من القانون 07-02 أن يكون الشخص القائم بالتحقيق العقاري ينتمي إلى سلك المفتشين التابعين لمصلحة أملاك الدولة و الهدف من هذا هو أن الشخص الذي يقوم بالتحقيق تكون له الخبرة الميدانية والمعرفة القانونية بمسألة العقار¹

اشترط المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المؤرخ في 29\11\2010 جملة من الشروط الواجب توفرها في الشخص الذي يتولى هذا المنصب وذلك من خلال المادة 26 منه²:
حيث يوظف ويرقى بصفة مفتش :

- عن طريق المسابقة على أساس الاختبارات بالنسبة للمترشحين الذين حازوا على شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية أو شهادة تعادلها .
- عن طريق الامتحان المهني بنسبة 30% للمراقبين الذين لهم 5 سنوات أقدمية.
- عن طريق الاختيار بنسبة 10% للمراقبين الذين لهم 10 سنوات أقدمية.
- أن يكون قد تابع تكويننا متخصصا .

المطلب الثاني: الإجراءات العملية لسير عملية التحقيق العقاري :

حيث يتولى في هذه المرحلة العون المحقق العقاري، بمجرد تبليغه القيام بمجموعة من المهام والتي نوردتها فيما يلي:

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية و المعاينة الميدانية

بعد الانتهاء من الإجراءات الأولية الخاصة بدراسة وإصدار مقرر التحقيق العقاري يتم الانتقال إلى المرحلة الثانية الخاصة بالإجراءات التحضيرية والمعاينة الميدانية.

¹ذباح شريف، بلحواس صالح، مرجع سابق ص 60-61

² المادة 26 من المرسوم تنفيذي رقم 10-300، المرجع السابق.

-أولاً: الأعمال التحضيرية: تعد هذه المرحلة من بين المراحل الغاية في الأهمية كونها تساعد المحقق العقاري في التزود بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق العقاري في الميدان¹ كما أنه يوجد بعض القواعد والمبادئ التحضيرية لهذه العملية التي لا بد من الوقوف عليها وهي:

(أ) تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية
(ب) ضرورة توفر المواصفات و المؤهلات اللازمة في المحقق العقاري²
و تنصب الأعمال التحضيرية على جمع المعلومات والوثائق القانونية والتقنية وهذا عن طريق إجراء مجموعة من الأبحاث اللازمة في السجل العقاري والإطلاع على المخططات وإجراء التحريات اللازمة عليه.³ حيث يستعين المحقق العقاري بجملة من الوثائق والتي يضعها مديره في متناوله من أهمها :

*مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم الحدودية وضبط الحدود.

*مخطط أقسام البلدية المتواجدة على مستوى مصلحة مسح الأراضي .

*مخططات مجلس الشيوخ .

*مخططات التحقيقات الجزئية بموجب قوانين.

*المخططات المسحية المعدة من طرف مصالح مسح الأراضي .

*الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية.

*مخططات الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثروة الزراعية

*مخططات المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19\87 المؤرخ في 12\08\1987

* مخططات الطرق و المسالك المتواجدة على مستوى مديرية الأشغال العمومية .

¹ بقعة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون ج، مرجع سابق، ص232.

² بلقاضي محمد الطاهر، عملية التحقيق العقاري و تطهير الملكية، مجلة دفات متوسط، عدد 09، ديسمبر 2009، ص109.

³ بقعة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 123\124.

كما يمكن للمحقق العقاري الاستعانة بأي وثيقة قانونية أو تقنية يرى بأنها مفيدة في التحقيق العقاري¹

تعد الوثائق المشار عليها أداة تسمح للمحقق من القيام بأبحاث في السجل العقاري وهذا من خلال الاسم والنسب الذي يحصل عليه من نسخة عقد الميلاد، كما يسمح له من خلال النظر في المخططات القديمة ومخططات مجلس الشيوخ ، على معلومات أخرى للتوجه إلى الميدان وهو مزود بمعرفة جديدة للمكان المتواجد به العقار المعني بالتحقيق²

-ثانيا :المعاينة الميدانية:

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية و توفير الإمكانيات اللازمة، فبعد تحديد إقليم البلدية تأتي أهم مرحلة وهي التحقيق العقاري والتي من خلالها يتم معاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها³

استنادا للمادة 11 من المرسوم 08-147 التي تنص على " يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني " ⁴

ومن خلال مضمون هذه المادة نستنتج أن المحقق العقاري يقوم بالانتقال إلى الميدان أو مكان تواجد العقار ويكون مزود بقاعدة بيانات التي تم استخلاصها كما ذكرنا في المرحلة التحضيرية، وعند وصوله يبدأ المحقق في مهمته أي التحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، يسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم والمتمثلين في:

- الملمس ويقصد به صاحب الطلب.
- الجيران.
- المعارضين.

¹بقة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 123\124

² زبدة نورالدين، مرجع سابق، ص113.

³ رواق أمال، كروش فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص46.

⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 08-147 , مرجع سابق .

- أصحاب الحقوق العينية الظاهرة

ويشرع بعدها في التعرف على العقار، وتدوين كل المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض¹، ويمكن تلخيص مجمل هذه المهام فيما يلي:

أ- ضبط حدود العقار: يتم ضبط حدود العقار حضوريا بمقارنة المخطط المرفق بطلب إجراء تحقيق عقاري بالحالة الواقعية للعقار محل المعاينة²

كما يمكن البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة، أو لدى أي شخص آخر له معلومات تفيد الوضعية القانونية للعقار ومحتواه المادي، و من خلال هذا يكون حضور صاحب الطلب أو المعني إجباري، في حين أن حضور المالك أو الحائزين للعقارات المجاورة فلا يكون إجباري

ب- توضيح العلاقة بين الملتمس و العقار: يعمل المحقق العقاري على توضيح العلاقة بينه وبين صاحب الطلب ونميز بين حالتين:

➤ حالة التحقيق العقاري للحائز دون سند: وهنا يباشر المحقق العقاري التحقق من وقائع الحيازة بالنسبة للأمالك التي لا يحوز أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم.³

➤ حالة التحقيق للعقار بسند: معد قبل 1961\03\01

في هذه الحالة لم يكن الإشهار العقاري إجباري و هذا ما سمح بضمان استمرارية انتقال حق الملكية، زيادة على ذلك، حتى في الحالات المتواجدة فيها سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة، فإن الورثة المتعاقبين يضلون في وضعيات الشياخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها قانونيا.⁴

¹ زبدة نور الدين، مرجع سابق، ص 113.

² بقعة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 125.

³ بلوط نهاد، مرجع سابق، ص 38.

⁴ التعليلة رقم 003 مرجع سابق ص 109.

الفرع الثاني: مرحلة التحقيق و التحري

و هي مرحلة في غاية الأهمية تشمل البحث والتدقيق قصد ضمان الوصول إلى نتائج تحقيق فعّالة.

-أولا : **التدقيق في الوثائق** : يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية، إذ يأخذ المحقق كل المعلومات الخاصة بصاحب الطلب بهدف التأكد منها خاصة أن الطلب لا يخفي محاولة لتهرب جبائي بواسطة تحرير إجراء¹، كما يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإجراء أبحاث عقارية على مستوى المحافظة العقارية الأم²

و يستطيع أن يطلب المحقق العقاري معلومات من أي مصلحة يراها ضرورية مثلا إذا كان العقار يحده مقبرة أو مسجد يمكن أن يطلب معلومات من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بهدف التأكد أن العقار ليس ملك وقفي³.

-ثانيا: **تحضير محاضر التحقيق العقاري**: وذلك عبر مراحل تبدأ أولا بإعداد محاضر مؤقتة لتصبح نهائية:

1: محاضر نتائج التحقيق الميداني ايجابية: وهنا يتم القيام بالخطوات التالية :

➤ **تحرير محضر مؤقت للتحقيق العقاري**: استنادا للمادة 10 الفقرة الثالثة من القانون 02-07 التي تنص على " يحرر محضرا مؤقتا، مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه"⁴. يفهم من سياق هذه المادة ان المحقق العقاري يحرر محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري⁵ ، وذلك في اجل 15 يوم من تاريخ انتقاله

¹ذباح شريف ، بلحواس صالح ، مرجع سابق ، ص68.

هي مصلحة تقوم بتسيير الأرشيف الموروث عن فرنسا وهذا بإعداد معلومات و تسليم نسخ من العقود المشهورة قبل تاريخ 1961\31²

³ذباح شريف ، بلحواس صالح ، المرجع السابق ، ص69.

⁴ المادة 10 الفقرة الثالثة من القانون 02-07، المرجع السابق.

⁵ ملحق رقم 05 يتضمن تحرير محضر مؤقت للتحقيق العقاري.

إلى مكان تواجد العقار محل التحقيق ، بحيث يقوم المحقق العقاري بتسجيله لكافة النتائج التي توصل إليها في هذا المحضر¹

يتم إرسال نسخة من المحضر المؤقت بهدف النشر عن طريق اللصق تكون في مدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور بغرض تقديم تظلمات².

➤ تحرير محضر نهائي للتحقيق العقاري:وهنا يختلف الأمر على حسب الحالة

(أ) في حالة غياب الاعتراضات:في حالة إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا³ يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به⁴ وبناءا على هذا الأساس يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري برسم معالم الحدود على نفقة الملتمس صاحب الطلب، ومن خلال هذا يعد محضرا يطلق عليه اسم محضر وضع معالم الحدود، يوقع عليه هو و المحقق العقاري و كذلك صاحب الطلب⁵.

(ب) في حالة وجود اعتراضات: يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية (08) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات⁶، بحيث يتم الفصل في الاحتجاجات والاعترافات المقدمة بتقييدها في سجل خاص مفتوح لدى مدير الحفظ العقاري المختص، عن طريق قيام هذا الأخير بتكليف العون المحقق ثانيا من اجل الانتقال إلى مكان المعاينة مرة ثانية و هذا ما نصت عليه المادة 11 الفقرة الثانية من القانون 07-02⁷

¹ نادي سناء، براهمي عمر، المرجع السابق، ص36.

² المادة 12 الفقرة 3/2 من المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.

³ الملحق رقم 06 يتضمن محضر نهائي للتحقيق العقاري.

⁴ المادة 13 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

⁵ ذباح شريف، بلحواس صالح، مرجع سابق، ص 74.

⁶ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.

⁷ عمارة صليحة، آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد التاسع، جوان 2017، ص141.

في حالة إذا ما اتفقا الطرفين يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر صلح¹ وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 08-147 بقولها:

" يحرر المحقق العقاري، إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق، في الحين، محضرا للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 أعلاه، أخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح²، أما في حالة إذا لم يتفقا يتم إعداد محضر عدم الصلح³ وهذا ما تناولته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147 التي تنص على " يحرر المحقق العقاري، إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، محضرا بعدم الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وان للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا اجل قانوني مدته شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، طبقا للمادة 12 من القانون 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007 و المذكور أعلاه⁴ ، حيث تخضع هذه الدعوى لإجراءات الشهر، ويتم توقيفي جميع الإجراءات إلى غاية الفصل فيها بحكم قضائي نهائي⁵.

2: محاضر لنتائج تحقيق ميداني سلبية: إذا اثبت المحقق العقاري من خلال المعاينة الميدانية إن طالب إجراء التحقيق العقاري لا يمارس شروط الحيابة القانونية التي تسمح له بالحصول على حق الملكية، فانه لا يعترف له بحقه في العقار، ويقوم المحقق العقاري على هذا الأساس بتحرير محضر نهائي يدرج فيه جميع نتائج التحقيق السلبية المتوصل إليها و الأسس القانونية المعتمدة في تحليله. وبعد انتهاء من تحرير هذا المحضر يقوم المحقق العقاري بتسليمه إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يصدر مقرر يتضمن رفض الترقيم العقاري بناء على النتائج المتوصل إليها⁶

¹ ملحق رقم 07 يتضمن تحرير محضر صلح.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.

³ ملحق رقم 08 يتضمن تحرير محضر عدم الصلح.

⁴ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147 المرجع السابق.

⁵ عمارة صليحة، مرجع سابق، ص 141.

⁶ ذباح شريف، بلحواس صالح، مرجع سابق، ص 81\82.

المبحث الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه:

بعد الانتهاء من مرحلة إجراءات التحقيق العقاري يترتب عنه جملة من الآثار القانونية والمتمثلة في إما منح سند الملكية لطالب التحقيق والاعتراف له بحقه، أو برفض تسليمه لسند الملكية، وهذا ما ينتج عنه منازعات قضائية في كلتا الحالتين سواء الاعتراف بحق الملكية وتسليم السند، أو في حالة رفض تسليم سند الملكية.

المطلب الأول: تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

حتى يتم إعداد وتسليم سند الملكية المتضمن معاينة الملكية العقارية يتعين تدخل جهتين وهما مدير الحفظ العقاري الولائي والذي سنتطرق إليه في الفرع الأول والمحافظ العقاري الذي سنتناوله في الفرع الثاني

الفرع الأول: صلاحيات المدير الولائي للحفظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية

لقد أعطى المشرع الجزائري للمدير الولائي للحفظ العقاري سلطات وصلاحيات واسعة من أجل إجراء التحقيق العقاري وتظهر من خلال إعداده لمقرر التقييم العقاري وإعداده مقرر رفض التقييم

-أولا: إعداد مقرر التقييم العقاري: استنادا إلى المادة 15 من القانون 07-02 و التي تنص على " في حالة إذا 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 بالتقييم العقاري¹، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري²"

من خلال مضمون هذه المادة يتبين أن إصدار مقرر التقييم العقاري يكون من اختصاص مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يكون ملزما بإصدار مقرر الاعتراف بالملكية استنادا لنتائج المحضر النهائي، حيث يقوم هذا الأخير بدراسة ملف المتكون من الطلب والمستندات والمحضر المؤقت والنهائي ومحضر الصلح والمعاينة... الخ، بعد دراسة الملف يتأكد من مطابقته للنصوص التنظيمية في إجراءات التحقيق من وقت إيداع الطلب إلى حين تسلمه الملف فإذا كانت هذه الدراسة تمكن من الاعتراف بحق الملتزم

¹ ملحق رقم 09، يتضمن مقرر التقييم العقاري.

² المادة 15 من القانون 07-02، مرجع سابق.

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والاثار المترتبة عنه

في الملكية بواسطة التقادم المكسب وممارسة الحياة، يقوم المدير الولائي للحفاظ العقاري بإصدار مقرر ترقيم عقاري للعقار موضوع التحقيق ويرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً¹ وذلك ما نصت عليه المادة 15 الفقرة الثانية من القانون 07-02 بقولها "يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ".²

- **ثانياً: إعداد مقرر رفض الترقيم:** طبقاً لما جاء في المادة 14 من قانون 07-02 المتضمن إجراء حق الملكية وتسليم سندات الملكية، إذ تبين من خلال تحليل المعلومات والمعطيات المقدمة من التحقيق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس شروط الحياة التي من شأنها إن تمكنه من اكتساب العقار عن طريق التقادم وفقاً لما جاء في أحكام القانون المدني فإنه لا يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق.³

استناداً إلى المادة 17 من القانون المذكور أعلاه والتي تنص على "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفاظ العقاري الولائي مقررًا مسببًا، يتضمن رفض الترقيم العقاري"⁴.

نستنتج أن مدير الحفاظ العقاري يقوم بإعداد مقررًا برفض الترقيم⁵ الذي يتوجب عليه تسليمه للمعني أو الوالي حسب الحالة في أجل لا يتعدى 6 أشهر بداية من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري، والهدف من ذلك هو القيام بإجراءات الطعن أمام الجهات القضائية المختصة إذا ارتأى ذلك.⁶

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر سندات الملكية

بالنسبة لنظام الشهر العقاري يعتبر المحافظ العقاري المحور الأساسي، حتى إن بعض الدول كلفت قاضي لضمان رقابة قانونية على التصرفات الخاضعة للشهر وتفادي التعدي

¹ زبدة نور الدين، مرجع سابق، ص 118.

² المادة 15 من القانون 07-02، المرجع السابق.

³ بقعة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

⁴ المادة 17 من القانون 07-02، المرجع السابق.

⁵ ملحق رقم 10، يتضمن مقرر رفض الترقيم.

⁶ بقعة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 128.

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

على الحقوق العينية، فقد أعطى المشرع الجزائري هذه الصلاحيات لموظف يتولى جميع عمليات الشهر.¹

استنادا إلى المادة 15 الفقرة الثانية من القانون 07-02 المذكور سابقا والمادة 16 من نفس القانون والتي تنص على "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري، بعد اثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني".² تستنتج إن المحافظ العقاري يقوم بإجراءين وهما إجراء الشهر العقاري ثم تسليم سندات الملكية.

-أولا: إجراء الشهر العقاري: تطبيقا لإحكام المادتين 15 و 16 من القانون 07-02 يرسل مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا بهدف إشهارة والذي يكون مرفق بجميع الوثائق التي تمكنه من ممارسة رقابته على المقرر المتمثلة في وثائق الهوية والمخطط الطوبوغرافي والبطاقة الوصفية والمحضر المؤقت والنهائي، بعد تأكد المحافظ العقاري إن الإجراءات التي قام بها المحقق العقاري ومدير الحفظ العقاري سليمة مطابقة لما جاء في أحكام القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي 08-147، يقوم بشهر مقرر الترقيم العقاري في سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، بعد ذلك يقوم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 75-74، بحيث يشكل هذا الإجراء بداية الانطلاق لتكريس حق الملكية بموجب المادة 88 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976.⁴

-ثانيا: إعداد سند الملكية وتحصيل رسم الإشهار على أساس هذا الإشهار لمقرر الترقيم يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، والذي يقوم بدوره بتسليم هذا السند للمعني بعد تحميل رسم الشهر العقاري وهذا يخص حالة إجراء التحقيق العقاري بصفة فردية، أما في حالة التحقيق العقاري بصفة جماعية فهي

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة 2014، الجزائر، ص 52.

² المادة 16 من القانون 07-02، مرجع سابق، ص 94.

³ المادة 41 من المرسوم 76-63، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 498، سنة 1976.

⁴ مقدم احمد، مرجع سابق، ص 94.

مغفأة من الرسم، وما يشار إليه انه في حالة التماس فتح تحقيق عقاري فردي يتم تحصيل رسم الشهر العقاري عند إعداد سند الملكية، الأمر الغائب في حالة السندات التي يتم إعدادها في إطار إجراء التحقيق العقاري الجماعي الذي يكون معفى من هذا الرسم، فإذا كان العقار المعني مشاعا يتم تسليم سند ملكيته لأحد المالكين في الشيوخ بناء على القضاء العادي وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول، ومنها ما تكون من اختصاص القضاء تصريح يكون مكتوب يحرره باقي الملاك في الشيوخ أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو بواسطة وكالة توثيقية.¹

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري

في حالة فشل المحقق العقاري في تسوية النزاع بين المتخاصمين على العقار بالطرق الودية، يلجا من له مصلحة إلى وسيلة أخرى لفض النزاع ألا وهي التسوية القضائية، بحيث تنشأ منازعات منها ما تكون من اختصاص الإداري وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

بحيث تنقسم المنازعات التي يختص بها القضاء العادي إلى قسمين وهما:

-أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري: من المحتمل أن تنشأ نزاعات أثناء التحقيق العقاري، فيتولى المحقق العقاري حلها²، لكن وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق فإنه يحزر محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف مبينا فيه وقف إجراءات التحقيق ومنح مهلة شهرين للطرف المعترض قصد اللجوء إلى القضاء طبقاً للمادة 12 من القانون 02/07 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147\08.

لكن ما يلاحظ في هذه النقطة أن النص القانوني وحتى التنظيمي، لم يحدد الجهة القضائية المختصة بتلقي دعوة المعترض، التي يكون موضوعها إما الطعن في حياة الحائز لتخلف أحد أركانها، أو لأنها حياة فيها عيب من العيوب كالإكراه.

¹ بلوط نهاد، مرجع سابق، ص 42-43.

² لا بد أن يتولى المحقق العقاري بالكفاءات اللازمة لإدارة جلسة الصلح من حيث، تشخيص موضوع النزاع، استعمال تقنيات الوساطة، إظهار عدم انحيازه لأي جهة والتحضير الجيد لجلسة الصلح. راجع في ذلك كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 66.

وعليه فإن الجهة القضائية المختصة في هذه الحالة هي القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق باعتبار أن الدعوى منصبة على عقار. أجاز القانون 07-02 لكل شخص يثبت انه يمارس جميع شروط الحيابة المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني إن يطلب إجراء تحقيق عقاري ينتهي بتسليم سند الملكية، بحيث يمكن للمعترض أن يطعن في حيابة الحائز نظرا لغياب احد أركانها المادي أو المعنوي، أو عدم تحقق مواصفاتها أو كونها حيابة يشوبها عيوب الحيابة كالإكراه.¹

تتمثل عيوب الحيابة حسب المادة 808 من القانون المدني في الحيابة التي تقترن بالإكراه أو تكون قد حدثت خفية أو يشوبها التباس أو إكراه.² إن هذه الدعوى التي يؤول الاختصاص فيها للقاضي العقاري يجب أن ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة «ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك³. وإذا صدر حكما نهائيا أ وقرار لصالح المدعى عليه يقوم المحقق العقاري بناء على أمر من القاضي العقاري مواصلة إجراءات التحقيق الذي ينتهي إلى تسليم سند ملكية يثبت حقه فالملكية أصبحت مكرسة بعقد رسمي بعد التحقيق⁴

يقصد بالحكم النهائي أن يكون حائزا لقوة الشيء المقضي بيه، بمعنى انه يجب على مصالح الحفظ العقاري والأطراف تنفيذ ما جاء بيه هذا الحكم سواء لإثبات أن الشخص يمارس حيابة كاملة أو بتعديلها كإخراج جزء منها، أو إثبات أن الطالب لا يمارس شروط الحيابة ا وان العقار يعود للأملاك الوطنية التي لا يمكن اكتسابها بالتقادم فإذا صدر حكم يقضي بان الطالب لا يمارس شروط الحيابة ينتهي التحقيق بإعداد محضر نهائي بناء على هذا القرار وإعداد مقرر رفض الترقيم من طرف مدير الولائي للحفظ العقاري،

¹حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص180-181.

²المادة 808 من القانون المدني المرجع السابق.

³محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص340 .

⁴بن طالب رزيقة، مرجع سابق، ص58 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

أما إذا صدر قرار يقضي بإثبات حيازة الطالب للعقار كما هي لو بتعديلها يتم إعداد سند الملكية وتسليمه للطالب مع مراعاة ما جاء بيه القرار¹.

-ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي: تنص المادة 18 من القانون 07-02 على " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"². نستنتج من مضمون هذه المادة انه في حالة علم مسؤول الحفظ العقاري الولائي بوجود تصريحات كاذبة ووثائق مزيفة بأنه فانه في هذه الحالة يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية بهدف تحريك الدعوى العمومية، كما يمكنه رفع دعوى إدارية أمام المحكمة الإدارية والغرف الإدارية بالمجالس القضائية حاليا المختصة إقليميا، وذلك بهدف إلغاء قرار الترقيم العقاري استنادا على انه يشمل ويحتوي على معلومات خاطئة ومزورة³.

في حالة إذا ما أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات كاذبة تقع تحت طائلة نص المادتين 223-228 من قانون العقوبات المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة، أو إذا قدم واستعمل وثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 من نفس القانون حسب طبيعة الوثيقة المزورة سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية، وينص المشرع على ان رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، لا يعني أن باقي الأطراف المتضررة لا تملك الحق في تقديم الشكوى⁴

نص المشرع من خلال المادة 220 من قانون العقوبات أن عقوبة الشخص الذي ارتكب التزوير تكون بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة تصل من 500 إلى 2000 دينار،بالإضافة إلى ذلك يمكن أن يحكم على الجاني بالحرمان من حقه أو

¹أذباح شريف، بلحواس صالح، مرجع السابق، ص92.

²المادة 18 من القانون 07-02، المرجع السابق.

³ بوقرة العامرية، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 8، الجزء الأول، جوان 2017، ص473.

⁴حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص181.

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

حقوقه المنصوصة عليها في المادة 14 ومنعه من الإقامة من سنة إلى 5 سنوات على الأقل¹.

- يرى حمدي باشا عمر أنه: في حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات (المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة) .

وإذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 وما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية أو إدارية وتنصيص المشرع على رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي لا يعني ان باقي الأطراف المتضررة من الجريمة (المالك الفعلي - الحائز بالأفضلية...) ليسلب الحق في تقديم شكوى².

- ويرى محمودي عبد العزيز أن : هذا القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، بحيث كان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكلا متضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية³ .

ونستنتج مما سبق انه يرى محمودي عبد العزيز من خلال نص المادة المذكور أعلاه أنه منح لمدير الحفظ العقاري دون سواه حق تحريك الدعوى العمومية «في حين كان من المفروض منح هذا الحق لكل متضرر من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة لقانون الإجراءات الجزائية. إلا أن حمدي باشا عمر يرى أنه رغم المشرع نص على أن رفع الشكوى من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي إلا أنه لا يمنع باقي الأطراف المتضررين من الجريمة

¹المادة 220 من قانون العقوبات.

²حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 182 .

³محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 340 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والاثار المترتبة عنه

من ممارسة هذا الحق وأضاف أيضا يمكن لنيابة الجمهورية تحريك الدعوى العمومية من تلقاء نفسها محصل علمها بذلك¹.

وعليه إذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع المتعلق بإلغاء الترقيم العقاري يكون ملزم بالاستجابة لذات الطلب على أساس أن القرار كان مبنيا على باطل و طبقا للقاعدة العامة أنه ما بني على باطل فهو باطل، أما إذا اتم القضاء ببراءة المتهم من طرف القاضي الجزائي فإن هذا يعني أن الترقيم العقاري صحيح ولا يمكن للقاضي الإداري إلغائها لأسباب أخرى².

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

لقد سمح المشرع للمتضرر من القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري أن يقوم برفع دعوى أمام الجهة القضائية ذات الاختصاص، وفتح أيضا باب للمنازعة في مقرر الترقيم أو الطعن في سندات الملكية من طرف مدير الحفظ العقاري بتحريك دعوى عمومية في حالة إذا اثبت انه قد سلم سندات ملكية كاذبة على تصريحات كاذبة وغير صحيحة، بحيث يختص القاضي الإداري في الدعاوى المرفوعة أمامه من قبل الخواص والتي تكون موجهة أما ضد المدير الولائي للحفظ العقاري والدعوى الإدارية المرفوعة ضد المحافظ العقاري³.

-أولا:الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص :

استنادا لنصوص القانون 02/07 يمكن رفع الدعوى ضد المدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره يمثل مديرية الحفظ العقاري:

1- مديرية الحفظ العقاري: هي مصلحة تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية، تضم على مستوى الولاية مديرية للحفظ العقاري وعلى مستوى البلدية إدارة للحفظ العقاري، ويعين مدير الحفظ العقاري الولائي بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح الوزير المكلف.

¹ بن طالب رزيقة، مرجع سابق، ص 59 .

²بروال مبروك، بوقفة الأخضر، المرجع سابق، ص 37 .

³دية فاطمة الزهراء، قوادي فلة، المرجع السابق، ص 41.

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

تضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصلحتين، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المضطلع بها أن تضم من مكنتين (02) إلى ثلاثة مكاتب¹. وفضلا عن المهام العديدة الموكلة لمديرية الحفظ العقاري الولائية² فقد أضاف لها المشرع مهمة السهر على نجاح التحقيق العقاري ميدانيا، ذلك أن مدير الحفظ العقاري للولاية هو المسؤول الأول عن العملية، وبذلك فإن مهامه تنحصر في 3 مراحل:

(أ) مرحلة الأعمال التحضيرية :

تُنصَّب على مستوى مديرية الحفظ العقاري خلية دائمة تهتم بتوفير النصوص القانونية اللازمة لسير عمل المحقق العقاري بالإضافة إلى السجلات والمطبوعات الضرورية لهذا الإجراء ووضعه في متناول مصالحها للعمل به، كما تقوم بتحسيس المصالح المعنية بالتحقيق العقاري ووضع مؤشر لمتابعة العمليات بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي وتوفير الدعم اللازم للمحققين العقاريين لإنجاز مهامهم³.

ب) مرحلة سير الإجراء :

يقوم مدير الحفظ العقاري في هذه المرحلة بتلقي طلب فتح تحقيق عقاري فردي⁴ ودراسته قصد فحص صفة الطالب، كما يتولى إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب⁵.

¹ المواد 11,12,13 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2 /03/ 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج ر العدد 10 المؤرخة في 8 مارس 1991.

² تقوم هذه المديرية بمهام عديدة إذ أنها تتولى تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار كما تسهر على تنظيم إطار عمليات الشهر العقاري و منازعاته بالإضافة إلى السهر على سير مصالح الحفظ العقاري وتقييم نشاطها وكذا الأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم والوثائق المودعة لديها. راجع في ذلك: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المرجع نفسه.

³ التعليمية رقم 003، مرجع سابق، ص 3.

⁴ في حالة تحقيق عقاري جماعي فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار، يحدد المنطقة أو المناطق المعنية، ويضبط المدة التي تساوي 15 يوم على الأقل التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية موضوع نشر واسع عن طريق اللصق.

راجع في ذلك: التعليمية رقم 003 مرجع سابق، ص 5.

⁵ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

ج) مرحلة تكريس نتائج التحقيق العقاري: بعد الانتهاء من التحقيق يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي وبناء على ذلك يعد مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، كما يمكنه أن يصدر مقرر رفض الترقيم الذي يكون قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة. وبعد إشهار مقرر الترقيم من طرف المحافظ العقاري، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتسليم سند الملكية لصاحبه أو أحد المالكين في الشيوخ في حالة الملكية المشاعة¹. في حالة إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن المدير الحفظ الولائي العقاري يكون ملزماً بتحرير مقرر مسبب بالرفض يتم تبليغه حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة الإجراء الفردي أو للوالي في حالة الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، لمباشرة إجراءات التقاضي عن طريق رفع دعوى إدارية أمام المحاكم الإدارية المختصة ، حيث يكون هذا المقرر قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة برفع دعوى قضائية ترفع للمحكمة الإدارية المختصة إقليمياً ونوعياً، بحيث يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية بناء على المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية²، والتي أحالتنا إلى تطبيق المادة 37 و38 من نفس القانون، والتي خولت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي تقع في دائرتها موطن المدعي عليه، إما فيما يخص الاختصاص النوعي فحدده المادة 800 و 801 من نفس القانون الخاص بالقرارات التي تكون الدولة أو احد أجهزتها طرفاً فيها، أخذها المشرع كقاعدة عامة وطبقها على موضوع النزاع³.

يتم رفع الدعوى في اجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر بحيث تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقاً لما جاء في أحكام المواد 17 و18 و19 من المرسوم

¹التعليمية رقم 003 مرجع سابق، ص12.

راجع أيضاً: المواد 21،22 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، مرجع سابق.

راجع أيضاً: المادة 17 من القانون رقم 02/07، مرجع سابق.

²قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2008.

³دنية فاطمة الزهراء، فلة قوادري،المرجع السابق ،ص42.

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والاثار المترتبة عنه

التنفيذي 08-147، والتي يترتب عن شهر العريضة الافتتاحية للدعوى تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتاً¹

-ثانياً: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري: استناداً للمادة 16 الفقرة الثانية من القانون 07-02 والتي تنص على "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري..."، وعليه نستنتج من خلال هذه المادة أن عملية الشهر يترتب عليها تسليم سند الملكية للحائز الذي يستفيد من إجراءات معاينة الملكية، فرغم وجود سند ملكية مشهر للغير، هنا يمكن أن ترفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية ذات الاختصاص الإقليمي والنوعي من طرف المالك الحقيقي يطالب من خلالها بالتعويض عن الأخطاء التي ارتكبها المحافظ العقاري بمناسبة تأديته لمهامه، وذلك في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الخطأ².

بالرجوع إلى المادة 23 الفقرة الأولى من الأمر 75-74 والتي تنص على "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المتضررة للغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى"، بحيث يفهم من سياق هذه المادة أن الدولة محبرة بالتعويض للشخص الذي ألحقت الضرر به نتيجة لتنفيذ مهامها، بحيث تتقادم هذه الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ، وهذا ما تناولته المادة 23 الفقرة الثانية من الأمر المذكور أعلاه³.

-ثالثاً: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري: بناء على نص المادة 18 من القانون 07-02 يتبين أنه في حالة ما اكتشف أن الترقيم العقاري قد بني على أساس تصريحات كاذبة وغير صحيحة وبوثائق مزورة من طرف الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية، يمكن لمسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي أن يقوم برفع دعوى قضائية لكي يطالب من خلالها بإلغاء الترقيم العقاري للمعني أمام الجهة الإدارية ذات الاختصاص، استناداً على أن القانون قد منح لمدير الولائي للحفظ العقاري المختص

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص42.

² دية فاطمة زهراء، فلة قوادري، المرجع السابق، ص43.

³ المادة 23، من الأمر 75-74، المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395، الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والاثار المترتبة عنه

إقليميا الصلاحيات الكاملة المتعلقة بتسليم سندات الملكية¹ وممارسة الرقابة طالما أن بداية التحقيق كان على مستوى هذه الجهة، حيث يشار أن عملية التحقيق يتم تعليقها إلى حين الخروج بحكم قضائي نهائي².

¹ ملحق رقم 11 يتضمن تسليم سند الملكية.

² بلوط نهاد، المرجع السابق، ص 53-54

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا للفصل الثاني نستنتج أن عملية التحقيق العقاري تمر بجملة من الإجراءات القانونية، تبدأ بطلب فتح التحقيق العقاري وتنتهي بإعداد محضر نهائي ينتج عنه تسليم سندات الملكية والاعتراف للحائز بملكته، حيث خول المشرع الجزائري جملة من الصلاحيات الواسعة للمدير الولائي للحفاظ العقاري والمتمثلة في دراسة النتائج المتوصل إليها عن طريق التحقيق العقاري و تحريره للمحضر النهائي، بعد ذلك يرسل المحضر النهائي للمحافظ العقاري المختص من اجل شهره وتحريره لسند الملكية بهدف تسليمه للطالب، وهذا ما ينتج عنه منازعات قضائية ترفع أمام الجهات المختصة تختلف باختلاف موضوع الدعوى.

خاتمة

في خلاصة موضوعنا يمكن القول أن القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري هو آلية من الآليات المستحدثة تبناها المشرع الجزائري بهدف تدارك النقائص والثغرات التي كان معمول بها في القوانين السابقة ولمعالجة السلبيات التي شهدتها عملية التطهير العقاري، فعملية التحقيق العقاري هي إجراء اختياري يشمل العقارات التي تعود ملكيتها للخواص، فالتحقيق العقاري كانت له فعالية كبيرة في تطهير الملكية العقارية فهو ساهم في التخلص من العديد من المشاكل التي واجهت العقار.

وفي هذا السياق أكد القانون 07-02 على ضرورة توافر جملة من الشروط للاستفادة من هذا الإجراء منها: شروط خاصة بالعقار موضوع التحقيق وشروط خاصة بالحيازة حيث تتمثل الشروط المتعلقة بالعقار في عدم خضوعه لعملية المسح العام للأراضي، وأن يكون في إطار الملكية الخاصة وبدون سند أو محرر بشأنه سند الملكية قبل الفتح من مارس 1961 ولم يعد يعكس الوضعية الحالية. أما الشروط الخاصة بالحيازة فيتعلق الأمر بضرورة توافر شروط الحيازة القانونية المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني.

بعد التأكد من أن الشخص يمارس شروط الحيازة المنصوص عليها سابقا يحق له أن يطلب فتح طلب التحقيق العقاري سواء بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية أمام الجهة المختصة والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري ذات الاختصاص الإقليمي، بحيث عملية دراسة الطلب يتولاها المدير الولائي للحفظ العقاري بتعيينه للمحقق العقاري بحيث يكون هذا الأخير مسؤول عن جميع التحريات التي توصل إليها.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب يقوم المحقق العقاري بعملية التحقيق العقاري من خلال المعاينة الميدانية قصد التأكد من صفة الأشخاص والتعرف على العقار وضبط حدوده وتوضيح العلاقة القائمة بين الملتمس والعقار، وبعد الانتهاء من التحقيق الميداني يقوم بتحضير محاضر التحقيق العقاري بناء على نتائج التحقيق سواء كانت ايجابية أو سلبية والتي تنتهي إما بإصدار رفض مقرر الترقيم العقاري أو إصدار مقرر ترقيم العقاري وإعداد سند الملكية.

من بين النتائج المتوصل إليها أن عملية التحقيق العقاري تتمتع بجملة من الايجابيات يمكن توضيحها كما يلي:

- أن التحقيق العقاري يمتاز بالدقة في تحديد المساحة وضبط المعالم وحدود العقار.
- أن التحقيق العقاري يعتمد على مخططات طبوغرافية تختلف كلياً عما كان معمولاً به في نظام عقد الشهرة.
- نظام التحقيق العقاري جسد فكرة الصلح كآلية جديدة تهدف لحل النزاعات والنظر في الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري.
- ان النظام العقاري اعتمد على عملية البحث والتحري بواسطة المحقق العقاري عن كل المعلومات أو الوثائق اللازمة لتحديد حق الملكية العقارية بهدف جمعها ودراستها على مستوى المصالح الإدارية المختصة.
- لكن وبالرغم من ايجابيات التحقيق العقاري إلا ان هذه العملية تعثرها عدة سلبيات تسببت في عرقلة سيره والإنقاص من مدى فعاليته نذكر منها:
- التحقيق العقاري إجراء اختياري يتم بطلب من المعني على نفقته الخاصة، وهو ما سبب عزوفاً في الإقبال عليه، بسبب الجهل من جهة وعقلية الاتكال على الدولة والاعتقاد على مجانية الإجراءات من جهة أخرى.
- افتقار القانون 07-02 للعديد من الأحكام القانونية وهذا ما جعله عاجزاً أمام العديد من الإشكالات.
- اعتماد القانون 07-02 على القانون المدني كمرجع عام فيما يتعلق بالحيازة والتقدم المكسب.
- منح المحقق العقاري جملة من الصلاحيات على حساب القانون 07-02 في إعداد مقرر الترقيم يتضمن المحضر النهائي المعد من طرفه.
- وفي الأخير يمكننا القول أن عملية التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري يمكن أن تكون فعّالة وتساهم حقيقة في القضاء على التأخر الذي شهدته عملية المسح العقاري وهو الهدف الذي أراد المشرع تحقيقه من خلال تبني هذه الآلية، ولتحقيق ذلك والقضاء على أهم السلبيات التي نتجت عن تطبيقه نقدم التوصيات التالية:

- تعديل للقانون 07-02، وذلك بتدارك السلبيات الواردة فيه وجعله يتماشى مع الواقع.
- الترويج لهذا القانون عبر وسائل الإعلام السمعية والبصرية، من أجل العمل على تحفيز الأفراد من أجل تسوية إجراءاتهم.
- تطوير من عمل المحقق العقاري، وذلك إما بالترقية أو تكوين المحقق العقاري أو إسناد مهمته للجهة المختصة، أو خصصتها وجعلها مهنة مستقلة بذاتها.
- تدعيم استخدام سندات الملكية المستحدثة وفقاً للقانون رقم 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري، من خلال توفير الموارد اللازمة وتعزيز وجود المحققين العقاريين. أو تبسيط الإجراءات لتسهيل استجابة طلبات فتح التحقيق العقاري في وقت معقول، وذلك بغرض تسريع عملية الاستفادة من هذه السندات بطريقة أكثر فاعلية مما هو معمول به حالياً.
- العمل على الإسراع في الانتهاء من هذه العمليات
- الاعتماد على الوسائل المتطورة والحديثة ورقمنة القطاع العقاري ما يسمح بربح الوقت وتسريع عملية مسح الأراضي وتطهير الملكية العقارية .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد (ة)
- الساكن (ة):.....
- الرامي إلى معابنة حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
- طبيعة العقار :
- المحتوى المادي:
المساحة :
- الحدود : - الشمال
- الشرق
- الجنوب
- الغرب
- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

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

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

إسم الأب:

الإسم:

الطالب:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

تاريخ و رقم الوكالة:

محرر الوكالة:

الإسم:

قسم رقم:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الشرق

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء:

تحقيق العقاري و تسليم - - - - -

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الطالب التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ و مكان ايداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل :

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
و بعد دراسة طلب السيد (ة)
اللقب: _____
تاريخ و مكان الإزدياد: _____
المهنة: _____
العنوان: _____
المقدم بتاريخ: _____
متعلق بالعقار الكائن بـ: _____
بلدية: _____
الحي أو المكان المسمى: _____
الشارع: _____
طبيعة العقار : _____
المحتوى المادي: _____
الحدود : - الشمال
- الشرق
المساحة : _____
قسم رقم: _____
المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم: _____
إسم الأب: _____

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

صايفات التحقيق العقاري و تسليم مندات الملكية -

ملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق عقاري

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب: الاسم: اسم الأب:
تاريخ و مكان الازدياد:
المهنة:
العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

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

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

صلى الله عليه وسلم تسليم بنفذات الملكية -

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 بحضور، بين:

السيد(ة): ، المعارض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة): ، المعارض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):، المعترض؛

العنوان:

و بين :

السيد(ة):، المعترض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

.....

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

اللقب:	إن مدير الحفظ العقاري لولاية تبعاً لطلب السيد (ة)
الإسم:	تاريخ و مكان الإزدياد:
إسم الأب:	رقم و تاريخ شهادة الميلاد:
الحالة العائلية:	المهنة:
	العنوان
	المطالب لحق الملكية، في إطار القاتون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه: بلدية:
	قسم رقم:
	الحي أو المكان المسمى:
	الشارع:
	طبيعة الملكية :
	المحتوى و المساحة :
	الحدود : - الشمال
	- الجنوب
	- الشرق
	- الغرب
المحقق العقاري	إستنادا للملف المقدم من طرف العارض (ة) إستنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)
	تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:
مدير الحفظ العقاري.	

صليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب: _____
تاريخ و مكان الازدياد: _____
المهنة: _____
العنوان _____
المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية: _____
الحي أو المكان المسمى: _____
الشارع: _____
طبيعة العقار : _____
المحتوى المادي: _____
المساحة : _____
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

إستناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
إستناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)
المحقق العقاري
يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

صليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

ملحق رقم 10

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهور في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك(1)

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

تعيين العقار

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

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء وشروط

صرح المالك (أو المالك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 ، المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهور و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية -

ملحق رقم 11

الكتب:

- المسعودي محمد،الجديد للطالب،المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1991.
- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003.
- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية،2004.
- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومه، طبعة 2004، الجزائر ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة 2014، الجزائر
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة 2014، الجزائر
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010

المذكرات والأطروحات:

أطروحات الدكتوراه:

- بن بوعشيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه وقانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2018.
- قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، البلدية 2، سنة 2018.

مذكرات التخرج:

- بروال مبروك، بوقفة الأخضر، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2019.
- بلوط نهاد، تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أ محمد بوقرة، بومرداس، سنة 2023.
- دية فاطمة الزهراء، قوادي فله، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2019.
- ذباح شريف، بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية 'جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج ،سنة2022.
- سدود محمد، بن عامر حكيم، آليات تسوية منازعات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، سنة 2023.
- رواق أمال، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس،سنة2011.
- مقدم احمد، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقار، مذكرة لنيل شهادة ماجيستار في القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 سنة 2015.
- نادي سناء، براهيمي عبير، التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02 ، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة الشيخ العربي التبسي ، تبسة ،سنة 2017.

المقالات:

- بلقاضي محمد الطاهر، عملية التحقيق العقاري و تطهير الملكية، مجلة دفات متوسط، عدد 09، ديسمبر 2009 .
- بوتشيشة زين الدين، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري ، مجلة أفاق العلوم، مجلد 4، العدد الخامس عشر، مارس 2019.
- بقة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة المعيار، العدد 05، 2015، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجلفة.
- بوقرة العامرية، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 8، الجزء الأول، جوان 2017.
- حجاب عائشة، آليات تطهير الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الحادي عشر، العدد الثالث، سنة 2018.
- دغيش أحمد، نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، سنة 2014.
- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2013، ص 103-116.
- شنوف بدر، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشهيد حمه لخضر، مجلد 8، العدد 1، 2022.
- عبدلي أمينة، دور مديرية الحفظ العقاري في تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة عن طريق آلية التحقيق العقاري، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 2، جويلية 2022.
- عمارة صليحة، آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد التاسع، جوان 2017.

قائمة المصادر والمراجع

- لمزري مفيدة(تحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر) مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد الأول، العدد التاسع، مارس 2018.

النصوص القانونية:

القوانين :

- القانون 90-25 المؤرخ في 18\11\1990، يتضمن توجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، 1990 المعدل و المتمم .
- القانون 07-02، المؤرخ في 09 صفر عام 1428، الموافق ل 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، سنة 2007.
- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2008.

الأوامر :

- الأمر رقم 156\66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية العدد 49 المؤرخة في 11 جوان 1966 المعدل و المتمم بالقانون 02/16 المؤرخ في 19/06/2016، الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 22 جوان 2016.
- الأمر 74-75، المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395، الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- الأمر رقم 58\75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 معدل بموجب قانون رقم 88-14 المؤرخ في 03\05\1988، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 04 ماي 1988.

قائمة المصادر والمراجع

- المراسيم التنفيذية:
- المرسوم 63-76، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 498، سنة 1976. المعدل و المتمم .
- المرسوم التنفيذي 08-147، المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو سنة 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 2008.
- المرسوم تنفيذي رقم 10-300، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري و مسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 74
- التعليمات:
- التعليمية رقم 003، المؤرخة في 27\09\2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن وزارة المالية.

فهرس المحتويات

- قائمة المحتويات	
الصفحة	البيان
	الواجهة
	البسطة
	إهداء
	الشكر و العرفان
1	المقدمة
7	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري.
8	المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري
8	المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري.
8	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري.
10	الفرع الثاني: خصائص التحقيق العقاري و تمييزه عما يشابهه من مفاهيم.
16	المطلب الثاني: الشروط الخاصة بإجراء التحقيق العقاري.
16	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار.
21	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة.
25	المبحث الثاني: مبررات و أهداف قانون التحقيق العقاري.
25	المطلب الأول: أسباب صدور قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري
25	الفرع الأول: أسباب تتعلق بالوضعية العقارية
27	الفرع الثاني: أسباب تتعلق بمحدودية شهادة الحيازة
28	المطلب الثاني: أهداف التحقيق العقاري
28	الفرع الأول: الإسراع في تطهير الملكية العقارية
31	الفرع الثاني: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن
35	الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري و الآثار المترتبة عنه
36	المبحث الأول: الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري
36	المطلب الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري

فهرس المحتويات

36	الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق
40	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة بخصوص طلب التحقيق العقاري
42	المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية
42	الفرع الأول: الأعمال التحضيرية و المعاينة الميدانية
46	الفرع الثاني: تحضير محاضر التحقيق العقاري.
49	المبحث الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه
49	المطلب الأول: تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري
49	الفرع الأول: صلاحيات المدير الولائي للحفاظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية
50	الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر سندات الملكية
52	المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري
52	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
56	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
61	خلاصة الفصل
63	خاتمة