

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق و العلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون الأعمال



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

رقم: .....

## مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب(ة): رزيقة بن طالب

تحت عنوان

### التحقيق العقاري كآلية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة

لجنة المناقشة:

رئيسا  
مشرفا و مقرا  
مناقشا

جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة

د/ أحمد هلتاني  
د/ عبد الحفيظ بقة  
د/ نور الدين زبدة

السنة الجامعية: 2018 / 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وعرافان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين أشكر الله تعالى على فضله حيث وفقني في إنجاز هذا العمل بفضله فله الحمد أولاً

وآخرها

وأقدم بالشكر إلى أستاذي الفاضل بقة عبد الحفيظ لقبوله للإشراف على هذه المذكرة وعلى جهده المبذول لمساعدتي في إنجاز البحث وإلى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع.

مقدمة

مقدمة :

سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى تطهير وتسوية الوضعية العقارية المعقدة التي خلفها المستعمر الفرنسي من انعدام مسح للأراضي وغياب سندات ملكية عن مختلف الملكيات العقارية وفوضى في السياسة العقارية، الأمر الذي خلف عدة نزاعات على مستوى القضاء، تجلّى ذلك من خلال إصدار مجموعة من القوانين استهدفت تنظيم الملكية العقارية.

ونظرا لارتباط العقار بتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة في البلاد اهتم المشرع الجزائري بتنظيم أحكامه لا سيما في مجال إثبات ملكيته، فبتعيين على الدولة إرساء قواعد قانونية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري لإصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> والمراسيم التطبيقية له والذي بمقتضاه تبنى نظام الشهر العيني لتطهير الملكية العقارية الذي يركز على أسس متينة تضمن استقرار الملكية العقارية وتدعم الثقة في التصرفات العقارية وتعزيز الثقة في التعامل بحق الملكية وبما يتفرع عنها من حقوق عينية.

غير أن التطبيق العملي لعملية مسح العام للأراضي بقيت تسير ببطء ولم تؤدي إلى نتائج معتبرة والأمر راجع لعدة أسباب من بينها الطبيعة المعقدة للعملية وما تتطلبه من نفقات باهظة وأيضا تكمن في صعوبة العملية في حد ذاتها وقلة الإمكانيات المادية والبشرية المؤهلة.

بات من الضروري أن يستمر العمل بنظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي بصفة مؤقتة إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجمل التراب الوطني، التي تنتهي بتحرير وثائق وسندات لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية للمالكين الحقيقيين، الأمر الذي دفع المشرع لخلق مجموعة من الآليات القانونية الجديدة والموازية والمكملة لعملية المسح سعيا منه لتطهير الملكية العقارية الخاصة بتمكين كل الحائزين القانونيين من الحصول على سندات تثبت حيازتهم في المناطق غير المسووحة قصد تدعيم عملية المسح، فكانت المبادرة الأولى بإصداره المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، إلا أنه العمل بعقد الشهرة خلف العديد من الإشكالات العملية، بحيث يقوم هذا الإجراء على إجراءات بسيطة وسريعة للاعتراف بالملكية، فهذه السطحية في إعدادها أدت إلى عدم مصداقيته.

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

وبصدور القانون رقم 90-25<sup>1</sup> الذي استحدث بموجبه المشرع شهادة الحيازة كوسيلة ثانية من أجل استكمال مشروع تطهير الملكية العقارية والمقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27.

فقد شكلت هذه النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة ومحدودية العمل بشهادة الحيازة أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في صياغة وإعداد القانون رقم 07-02.

وبعد فشل العديد من الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتحقيق ذات الهدف تم سن هذه الآلية والمتمثلة في إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري بموجب القانون رقم 07-02، وقد تم تحديد كليات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وحل القانون رقم 07-02 محل المرسوم 83-352 المذكور أعلاه بمقتضى المادة 19 منه واشتمل هذا القانون على 20 مادة أغلبها مرتبط بتطبيقها وتنفيذها بمراسيم تنظيمية منها المرسوم التنفيذي رقم 08-147 كما اشتمل على مجموعة من الإجراءات تهدف إلى إنشاء عقود ملكية للحائزين على العقارات الخاصة ولكن بعد توفر الشروط القانونية.

وقد أولى المشرع الجزائري اهتماما خاصا بالملكية العقارية الخاصة فنظم أحكامها وحماها دستوريا ، من خلال إفراد لها نصوص في القانون المدني وفي التشريعات العقارية وفي بعض القوانين الخاصة، وهذا كله من أجل ضبطها وحمايتها، نتيجة للدور الفعال الذي تلعبه في تقدم الدول وازدهارها، لذا كان لزاما على المشرع أن يوفر لها الحماية باعتماده على مجموعة من الوسائل لحمايتها ومن بينها الإثبات الذي يقوم على عدة وسائل من بينها إجراء التحقيق العقاري الذي يعمل على تفعيل أحكام الحيازة والتقدم المكسب المنصوص عليهما في القانون المدني لكسب الملكية ، وبذلك يتم تسليم سندات ملكية بعد شهرها في مجموعة البطاقات العقارية وفق نظام الشهر الشخصي.

ويعتبر تدخل المشرع بآلية جديدة ترمي إلى تجسيد حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية للخواص عن طريق تحقيق عقاري يتم بإجراءات وآجال بسيطة وذلك من أجل تلبية الحاجيات المتزايدة والرامية للحصول على مثل هذه السندات بغرض الاستفادة من قروض رهنية عقارية بهدف تمويل المشاريع الاستثمارية سواء سكنية أو فلاحيه أو مهنية، كما يهدف إلى استقرار الوضع العقاري وتوفير الحماية القضائية وتكريس حق الملكية بصفة نهائية.

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري معدل ومتمم ، جريدة رسمية، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 .

إضافة إلى أن إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري جاء لحل مشكل إثبات الملكية العقارية للخواص وتطهير الملكية العقارية الخاصة ويعد هذا القانون تمهيدا وتسهيلا لعملية المسح العام للأراضي.

### أهمية الموضوع:

تكمن أهمية التحقيق العقاري بأنه آلية جاءت للمساهمة في عملية التطهير العقاري للأموال العقارية الخاصة و لحل مشكلة إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، وقد جاء أحكام قانون التحقيق العقاري لضمان الحق في العقار والمساهمة في ضبط وتسليم السند المثبت للملكية العقارية الخاصة الذي أصبح ضرورة ملحة نتيجة التحولات التي عرفت الجزائر وذلك بانتهاجها نظام اقتصاد السوق المشجع للاستثمار ودعم نظام القروض بحيث أصبح تمويل المشاريع الاستثمارية يقوم على القرض العقاري والرهن المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية.

تساهم هذه الآلية الجديدة على رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي للوصول سريعا إلى تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة عبر كامل التراب الوطني.

### أهداف البحث:

إن الأهداف المتوخاة من دراسة الموضوع تكمن في:

- التعريف بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاريو إبراز أهميته من خلال دراسته وتحليله للإلمام بتنظيمه القانوني والإجرائي وكذا إعداد وتسليم سندات الملكية.
- التعريف بسندات الملكية المسلمة عن طريق التحقيق العقاري باعتبارها من السندات الإدارية للملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسووحة والمسلمة بموجب قرارات إدارية.
- التعرف على كيفية معالجة المشرع للتراعات الناجمة عن عملية التحقيق العقاري .
- البحث عن مدى نجاعة قانون التحقيق العقاري في تسوية الملكية العقارية في الجزائر من خلال إعداد سندات ملكية.

### أسباب اختيار الموضوع:

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

### الأسباب الذاتية:

تتمثل في حب البحث والاستطلاع على كل ما يتعلق بالأحكام العقارية وكذا رغبتنا في محاولة معرفة كيف يتم إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.

الإشكالات العملية التي تصادفنا كهيئة دفاع.

### الأسباب الموضوعية:

راجعة لأهمية إجراء التحقيق العقاري في تطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة، إذ يعتبر إجراء يتم بالتوازي مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما من شأنه أن يشكل مسحا مسبقا يساعد على إتمام عملية المسح العام للأراضي وبالتالي له أهمية بما كان التسليط الضوء عليه.

### إشكالية الموضوع:

نظرا لدور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ومساها بحق الملكية فيهدف إلى ضمان استقرار الملكية العقارية والتقليل من حجم المنازعات العقارية، والتكفل بضبط وتسليم سندات الملكية العقارية، ولعلاجة الإطار القانوني لإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يمكن طرح إشكالية البحث على النحو التالي:

ما مدى نجاعة آلية التحقيق العقاري في تسوية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بعد إلغاء عقد الشهرة؟

وتتفرع عنها مجموعة من التساؤلات الفرعية:

كيف نظم المشرع الجزائري اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري وفق القانون رقم 07-02؟ وما هي النزاعات الناشئة عن إجراء التحقيق العقاري؟ وماهي الجهات القضائية المختصة المخولة للفصل فيها؟

### المنهج المتبع:

اعتمدنا في هذه الدراسة أساسا على المنهج التحليلي نظرا لطبيعة الموضوع، وذلك بتحليل ودراسة النصوص القانونية، مع الاستعانة بالمنهج الوصفي للتعريف ببعض المفاهيم.

### الدراسات القانونية السابقة:

تم الاستعانة بعدة دراسات نذكر منها أطروحة دكتوراه للأستاذة بوقرة العمري بعنوان إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري حيث تناولت هذه الأطروحة قواعد وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة

والمنازعات الناجمة عنها أما الجوانب التي تلتقي فيها هذه الدراسة اعتبار التحقيق العقاري من أدلة إثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير بعنوان آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري للطالبة أحمد فواتيح فاطمة، إذ تطرقت للقواعد الموضوعية والإجرائية للتحقيق العقاري أما عن نقاط الالتقاء تتمثل في دراسة التحقيق العقاري على ضوء ما جاء في القانون 07-02.

### الصعوبات المعترضة:

من أهم الصعوبات التي صادفتنا قلة المراجع المتخصصة في الموضوع رغم صدور القانون رقم 07-02 في سنة 2007 إذ لمسنا قلة التأليف في المجال العقاري وقلة تخصص الكتاب فيه، وكذا افتقار مكتبة كلية الحقوق لمثل هذا النوع من المؤلفات، بالإضافة إلى صعوبة المادة العقارية في حد ذاتها.

وقد تناولنا موضوع الدراسة في فصلين حيث خصصنا الفصل الأول لدراسة التنظيم القانوني للتحقيق العقاري وقسمناه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول ماهية التحقيق العقاري كآلية لمعينة الملكية العقارية الخاصة في حين خصصنا المبحث الثاني لشروط إجراء معينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، أما الفصل الثاني فخصص لدراسة تطبيق عملية التحقيق العقاري وآثارها وقسمناه إلى مبحثين فتطرقنا في المبحث الأول فتح عملية التحقيق العقاري وإجراءات سيرها أما المبحث الثاني بعنوان الآثار القانونية للتحقيق العقاري والتراعات المترتبة عنه وأهينا دراستنا بخاتمة تتضمن جملة من النتائج والاقتراحات التي توصلنا إليها.

## الفصل الأول:

# التنظيم القانوني للتحقيق العقاري

## الفصل الأول: التنظيم القانوني للتحقيق العقاري

تتضمن الملكية الخاصة الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي يمتلكها الأفراد أو الخواص سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين إذ نظم أحكامها القانون المدني في الباب الأول بعنوان " حق الملكية".

نص القانون المدني على طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة فقد تكتسب إما عن طريق التصرفات القانونية بتوافق إرادتين كعقد الملكية مثل عقد البيع أو بالتصرفات القانونية الصادرة من جانب واحد مثل الوصية والوقف أو بالواقعة المادية مثل الاستيلاء والميراث والالتصاق والحيازة وغيرها من الطرق المنصوص عنها في قوانين أخرى.

ومن أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة قام المشرع الجزائري باستحداث آلية لمعينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بعدما استغنى عن عقد الشهرة الذي أثبت عدم جدواه الذي كان يبنى على الحيازة والتقدم المكسب، ويتم هذا الإجراء بناء على طلب وبصفة اختيارية وذلك بمعاينة حقوق الملكية العقارية الخاص، وتحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وينتهي بتسليم سند ملكية.

ولدراسة الإطار الموضوعي لآلية التحقيق العقاري قسمنا هذا الفصل إلى بحثين أتناول في المبحث الأول مفهوم معينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري وكذا التطرق إلى شروط الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري المبحث الثاني.

### المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لمعينة الملكية العقارية الخاصة

إن التحقيق العقاري يرمي إلى إقامة العلاقة بين الملك المطالب به والحق وإقامة هذه العلاقة ضرورية عندما يكون العقار غير مشخص وذلك في غياب سندات الملكية مما يؤدي إلى حتمية إجراء تحقيق مباشرة لإجراءات التسوية، فيعتبر التحقيق كوسيلة من وسائل تسوية السندات، ولمعرفة هذا الإجراء ينبغي التطرق لمفهومه وأسباب صدوره ونطاق تطبيقه.

### المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري كإجراء لمعينة الملكية العقارية الخاصة

إن إجراء معينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري جاء به القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 لذلك سنحاول التطرق إلى مفهوم هذا الإجراء في الفرع الأول ثم نبين مبررات وأهداف اللجوء إليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

نص المشرع الجزائري على التحقيق العقاري من خلال القانون رقم 07-02<sup>1</sup> المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ولم يتعرض لتعريفه بل اكتفى ببيان شروطه وإجراءاته، إلا أنه تم تعريف التحقيق العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147<sup>2</sup> المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية من خلال نص المادة 10 بما يلي " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى."

يعتبر التحقيق العقاري على ضوء أحكام القانون 07-02 بأنه: " مجموعة إجراءات تباشرها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمال ميدانية غرضها المعينة المادية والقانونية للأملاك العقارية محل الحياة للتأكد من صحتها وتسليم سندات الملكية"<sup>3</sup>.

أما التعلية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية<sup>4</sup>، فقد عرفته على أنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري، وينصب هذا الإجراء على العقارات غير المسوحة من نوع ملك الخاص والتحقيق العقاري قد يكون فرديا أو جماعيا.

في حين نجد المادة 5 من القانون رقم 07-02 تنص على أن التحقيق العقاري يحتوي على: معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت، تحديد المساحة ووضع معالم الحدود، تعيين المحتوى المادي، تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.

ويقصد به أيضا بأنه بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز

<sup>1</sup> - القانون رقم 07-02 المؤرخ في: 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 2007.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في: 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة

2008 .

<sup>3</sup> - بن بوعيشة شهبناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017/2018، الصفحة 32 .

<sup>4</sup> - التعلية رقم 003، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار.<sup>1</sup>

إذن التحقيق العقاري إجراء إداري استحدثه المشرع الجزائري كآلية جديدة لتعويض عقد الشهرة ويستند هذا الإجراء على أحكام الحيازة والتقدم المكسب.

### الفرع الثاني: مبررات سن قانون معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري وأهدافه

لاعتبارات عديدة تم سن قانون رقم 07-02 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والذي يعتبر آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة والتي تم استحداثها بعد إلغاء المرسوم 83-352 المتعلق بسن إجراء إثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة<sup>2</sup>، ضمينا في المادة 19 من القانون رقم 07-02 المذكور أعلاه والتي نصت على أنه " يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 08 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 والمتعلق بسن إجراء لإثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية".

كما تم إلغاؤه صراحة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المذكور أعلاه على أن " ...يلغى المرسوم رقم 83-352....."

يسلم سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري المحدث بموجب القانون 07-02 والذي حل محل عقد الشهرة مخول السلطة العمومية وحدها، من تمثيلها بالمعاينة والاعتراف بحق الملكية العقارية على أساس الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني.

ولهذا كانت هناك أسباب وراء تدخل المشرع بالقانون الجديد الخاص بالتحقيق العقاري والتي يمكن أن نوردتها على النحو التالي:

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة الثانية، 2014، صفحة 125 - 126 .  
<sup>2</sup> - مرسوم رقم 83-325 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق بسن إجراء إثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية رقم 21.

أولاً: قصور عقد الشهرة ومحدودية شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة

يعرف عقد الشهرة أنه: "محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد." <sup>1</sup> لقد شكلت النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة 1983 إلى غاية 2006، ومحدودية العمل بشهادة الحيازة أحد الأسس الهامة في صياغة وإعداد القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، إذ كانت إجراءات تسليم عقد الشهرة تتسم بالبساطة والسرعة، إذ يكفي لإنجازه أن يتقدم طالب العقد أمام الموثق مرفقاً بشاهدين يؤكدان تصريحاته ليتحصل على عقد الشهرة بعد أربعة أشهر من تاريخ النشر في الجريدة دون تسجيل أي اعتراض من الغير <sup>2</sup>، مما أدى إلى استعمال إجراء عقد الشهرة بطريقة تعسفية إما لتسوية عمليات غير شرعية، وإما لإقصاء بعض الورثة من التركة، كما استعمل أيضاً لتسوية وضعيات واسعة من الاستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للدولة وهيئاتها الإقليمية والعمومية <sup>3</sup> والأملاك الوقفية وحتى أملاك الخواص، وبذلك أثار عقد الشهرة منازعات قضائية المتعلقة بإعداد وتسليم عقد الشهرة بحيث بلغت القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة بسبب الاستيلاء نسبة 7 بالمائة في الفترة الممتدة من 2000 إلى غاية 2005.

أما فيما يتعلق بشهادة الحيازة فحدد كفاءات إعدادها وتسليمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي جاء تطبيقاً للمادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، إذ يمكن الأشخاص من الحصول على شهادات الحيازة في أراضي الملكية الخاصة، غير أنه ارتبط تنظيمها في قانون التوجيه العقاري بعملية تكوين الفهرس العقاري البلدي والجرد العام فيعد هذا الأمر علة تجعل هذا السند الحيازي لا يؤسس إلا في البلديات التي لم تشملها عمليات المسح العام بعد لتأدية الدور المتعلق بتنفيذ العمل بالسندات الحيازية <sup>4</sup>.

ثانياً: غياب التحقيق العقاري الميداني وسلبية التحقيق الممارس من إدارة أملاك الدولة والبلدية

إن عدم كفاية إجراءات التحقيق والتحري في إعداد عقد الشهرة كان له الأثر في الاستيلاء على أملاك عقارية هامة تابعة في الأصل للأملاك الوطنية فلاحية كانت أو صناعية وأملاك وقفية وحتى في الأملاك الخاصة، إذ

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة- شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001، صفحة 17.  
<sup>2</sup> - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2012/2011، صفحة 84.  
<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صفحة 129.  
<sup>4</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، طبعة ثانية 2010، صفحة 237-251.

سن المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إجراءات تحقيق وتحري غير ميدانية أثناء معاينة الحقوق العقارية للحائز، إذ يكفي الموثق بالتحري الذي تجر به مصالح أملاك الدولة والبلديات الواقع بدائرها العقار المعني بهذا الإجراء<sup>1</sup> إلا أن كثيرا ما يتقاعس مدراء أملاك الدولة عن واجب إبداؤ رأيهم في الالتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين مما يمكن لهذا الأخير إعداد هفي خلال هذه المدة<sup>2</sup>، مما أدى إلى سن آلية جديدة تقوم على تحقيق عقاري ميداني.

### ثالثا: بقاء عملية المسح العام للأراضي والحاجة المتزايدة في الحصول على سندات ملكية

يهدف مسح الأراضي إلى التعرف على الأملاك العقارية وعلى الأشخاص الذين يمارسون عليها حقوقا عينية عقارية<sup>3</sup>، فإن مسح الأراضي العام المنشأ بمقتضى الأمر 75-74<sup>4</sup> المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أداة دائمة في تطهير الوضعية العقارية وذلك بالتعرف على مجمل الملكيات العمومية والخاصة وعلى ذوي الحقوق<sup>5</sup>.

رغم الجهود المبذولة خلال الفترة الممتدة بين 1990 و2006 لم تتقدم عمليات مسح الأراضي إلا بنسبة ضئيلة ولم تتحقق النتائج المرجوة منه خلال هذه الفترة لأسباب تتعلق بقلّة الإمكانيات المادية والبشرية، وأيضا التعقيدات التي يطرحها الإجراء في حد ذاته<sup>6</sup>، مما أدى إلى التفكير في حلول أخرى مناسبة وفعالة تسير بالتزامن مع عمليات المسح، تضمن اختصار الآجال المرسومة لاستكمال عمليات المسح العام للأراضي كأساس للتطهير العقاري الشامل<sup>7</sup>.

أن تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية واللجوء إلى آليات موازية للمسح العام أصبحت ضرورة ملحة في هذا العصر وذلك نتيجة لما يشهده من تطور اقتصادي واجتماعي نتيجة اللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهني لتمويل المشاريع الاستثمارية وأصبح الحديث اليوم عن التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية وذلك من خلال تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، مما يستدعي ضرورة تحديد الوضعية

<sup>1</sup>- محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد الثالث، صفحة 107.

<sup>2</sup>- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 186.

<sup>3</sup>- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006، صفحة 116.

<sup>4</sup>- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المرجع السابق.

<sup>5</sup>- علوي عمار، المرجع السابق، صفحة 83.

<sup>6</sup>- ملاح هدى، اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالواقعة القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، 2014/2015، صفحة 33.

<sup>7</sup>- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 253.

القانونية للأوعية العقارية، الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء وهذه القروض لا تمنح إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية.<sup>1</sup>

كما استهدف هذا القانون جملة من الأهداف نوردتها على النحو التالي:

#### أولاً: معالجة السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة

إن العمل بعقد الشهرة المقرر بموجب المرسوم رقم 83-352 خلف عدة إشكالات نظراً لعدم نزاهة هذا الإجراء وسطحية إعداده، وإساءة استعمال هذه الآلية، وهذا ما أكدته المنازعات العقارية المرفوعة أمام الجهات القضائية المختصة المتعلقة بإعداد وتسليم عقد الشهرة.

#### ثانياً: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري و الرهن

إن تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية أصبحت ضرورة ملحة دفعت المشرع الجزائري للجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأراضي، وذلك لإنجاح وتطوير سياسة الاستثمار وسوق الرهن العقاري الموجه للسكن، والتي تتطلب المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للأوعية العقارية محل الاستثمار، لأن عملية منح القروض تتم مقابل سندات ملكية رسمية فتكون كضمان وحيد للعملية الافتراضية.<sup>2</sup>

#### ثالثاً: تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل 1961/03/01

شمل نطاق تطبيق قانون التحقيق العقاري العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 وذلك لمحاولة المشرع معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان سائد في الفترة الاستعمارية الذي كانت به نقائص معتبرة في تحديد الأملاك التي تم شهرها بمحافظه الرهون آنذاك، فكانت السندات المحررة آنذاك تفتقر لدقة وعدم الوضوح، وتحديد المشرع الجزائري هذا التاريخ نتيجة تبنيه لنظام الشهر الإجمالي.<sup>3</sup>

ورغم أن العقود التي حررت قبل أول مارس 1961 هي عقود رسمية إلا أنها فقدت حداثتها الحالية، فصدر قانون رقم 07-02 من أجل تحيينها وإفراغها في قالب رسمي جديد ومنظم يتوافق مع أحكام نظام الشهر العقاري العيني المتبنى.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - مليكش نصيرة و غليس علاوة ، التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02 في الجزائر ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2014/2015 ، صفحة 14-15 .

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، صفحة 251 و 252.

<sup>3</sup> - قدوش لطفي، حداد نريمان ، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014/2015 ، صفحة 28.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، صفحة 132 .

رابعاً: تفعيل عملية المسح العام

إن بطء عملية مسح الأراضي العام راجع لعدة عوامل مترابطة فيما بينها فمنها ما يعود لشساعة المساحة المراد مسحها، كون أن العقار غير ممسوح أكبر من العقار المسوح، ومنها ما يعود لضعف الوسائل التقنية التي سخرت لمباشرة عملية المسح بحيث لم تسمح بمسح مساحات شاسعة أخرى، كما يضاف إلى ذلك انعدام وضعف التكوين للإطارات البشرية المكلفة بعملية مسح الأراضي، فهذا الوضع أدى إلى التفكير في حلول أخرى مناسبة وفعالة تسير بالتزامن مع عمليات المسح، وتضمن اختصار الآجال المرسومة لاستكمال عمليات المسح العام للأراضي كأساس للتطهير الشامل، وهذا ما يصبوا إليه قانون التحقيق العقاري لإعطاء دفع قوي لعملية مسح الأراضي العام وتقليص مدتها بشكل معتبر طالما أن مصالح المسح ستعتمد دون إعادة التمثيل المادي والمعاينة القانونية للأموال العقارية التي شملها هذا الإجراء.<sup>1</sup>

المطلب الثاني: مجال تطبيق التحقيق العقاري

نصت المادة الثانية من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على مايلي: " يطبق إجراء معاينة الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975 مهما كانت طبيعته القانونية ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية."

فيطبق إجراء التحقيق العقاري على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع لعملية المسح العقاري (الفرع الأول) و العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو الذين يملكون سندات ملكية قبل الأول من مارس 1961 (الفرع الثاني)

الفرع الأول: أن يكون العقار غير ممسوح

بالرجوع إلى نص المادة 02 الفقرة الأولى المذكورة أعلاه من القانون رقم 07-02 وكذا المادة 02<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 08-147 فنجد أن إجراء معاينة حق الملكية العقارية يطبق على كل عقار لم يخضع لعملية

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 253.

<sup>2</sup> - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية: " تطبق عمليات التحقيق العقاري، الرامية إلى معاينة حق الملكية العقارية، على الأملاك العقارية المحددة في المادة 02 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007 و المذكور أعلاه"

مسح الأراضي العام مهما كانت طبيعته القانونية، بمعنى أن الإجراء يشمل الأراضي الفلاحية والرعوية بمختلف أنواعها، والعقارات المبنية مهما كان نوعها ومكانها<sup>1</sup>.

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وذلك من أجل الوصول إلى التطهير العقاري ووضع حد لتعدد الوضعية الرهانة وكذا تجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مفيدة للتطور الاجتماعي والاقتصادي.

ويقصد بعملية المسح العقاري بأنه عملية تحديد الملكيات العقارية والحالة المدنية لها ومعرفة حدود الملكية ومحتوى المادة (العقار) المتمثل في المخططات<sup>2</sup>.

إذ يشكل مسح الأراضي القاعدة الأساسية للسياسة العقارية في الجزائر وبالتالي أداة دائمة للتسوية ويعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية الخاصة بعد إتمام عملية المسح العقاري<sup>3</sup> هذا ما جاء به الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، إذ ينص على:

1- أن مسح الأراضي العام يحدد ويشخص القوام المادي للعقارات ويصلح كأساس مادي للسجل العقاري.

2- أن الدفتر العقاري يثبت الوضع القانوني للعقارات ويبين انتقال الحقوق العقارية. وقد تم التنفيذ الفعلي لهذا الأمر ابتداء من عام 1976 عملا بالمرسومين التطبيقيين رقم 62-76 و 63-76 المؤرخين في 25 مارس 1976<sup>4</sup>.

وبالتالي البلديات التي خضعت لعملية المسح العقاري بعد إتمامها ونظرا لتعطل عملية المسح ميدانيا و بالتالي بقاء ما يزيد عن الثلث من العقارات غير ممسوحة مما نتج عنه بقاء عقارات تفتقر إلى سند ملكية<sup>5</sup>، ولهذا كرس القانون 07-02 آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية التي حلت محل آلية عقد الشهرة إلا أنها تختلف عنه، إذ تم إلغاء المرسوم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة بمقتضى المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في

<sup>1</sup> - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 08، دار هومة، الجزائر، 2013، صفحة 211.  
<sup>2</sup> - زهوين ميسون، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2006/2007، صفحة 41.  
<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة- شهادة الحيازة)، المرجع السابق، صفحة 22.  
<sup>4</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، غير منشورة، داخلية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، صفحة 18.  
<sup>5</sup> - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2009/2010، صفحة 107.

19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>1</sup> وعليه فإن القانون رقم 02-07 يخص كل عقار مبني أو غير مبني له وعاء عقار ثابت<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: أن يكون العقار له سند ملكية محررة قبل 1961/03/01 أو بدون سند**

حسب نص المادة 02 فقرة الثانية من القانون 02-07 يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وبذلك يكون المشرع قد وسع من مجال الاستفادة من هذا الإجراء، ليشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 1961/03/01<sup>3</sup> وهي العقود المحررة إبان الاحتلال الفرنسي والمشرع لم يحدد طبيعة هذه العقود مما يجعل الأخذ بها على سبيل الإطلاق سواء كانت رسمية أم عرفية<sup>4</sup>. والهدف من ذلك (تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعالية للأموال العقارية المعنية بهذا القانون)<sup>5</sup> وهذا بمعالجة الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، إذ شهد نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم شهرها بمكاتب الرهون العقارية<sup>6</sup>، ذلك لكون السندات المحررة قبل هذا التاريخ كانت عقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص وتعيين العقارات وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة بالإضافة إلى سلسلة من العمليات العقارية الفعلية أو وضعيات الشيوخ الواقعية التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين<sup>7</sup>.

وبالتالي القانون رقم 02-07 تدارك هذه الوضعية وذلك بإيجازه إثبات ملكية حائز العقار الذي ليس له سند ملكية أو الذي له سند ملكية ولكن حرر قبل أول مارس 1961، إذ أثارت هذه السندات الكثير من الإشكالات وأصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية سواء كانت رسمية أو شبه رسمية لأنها لا تتمتع بحجية مطلقة في الإثبات وتعتبر كمحررات عرفية في قيمتها، لأنها حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي المعمول به

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صفحة 125.

<sup>2</sup> نفس المرجع، صفحة 135.

<sup>3</sup> بقة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون رقم 02/07 والمرسوم التطبيقي له)، المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية و الإجتماعية والثقافية، المركز الجامعي تيسمسيلت، صفحة 229.

<sup>4</sup> سعدي سارة، بوجمعة ياسمين، الوقائع المادية ودورها في إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي - تبسة، 2016/2017، صفحة 30.

<sup>5</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، صفحة 256.

<sup>6</sup> صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق، 2015/2016، صفحة 70.

<sup>7</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، صفحة 257.

آنذاك، إذ أن معظمها لا تتضمن البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي، من اسم العقار وطبيعته ومساحته وحدوده وأصل ملكيته<sup>1</sup>.

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

1 - السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26 المعروف " بقانون واري" أو " قانون المعمر".

2 - السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 1897/02/16 وهو الذي سنت بموجبه الحكومة الفرنسية عمليات التحقيق الإجمالي والمعدل والمتمم بالقانون 1926/08/04.

3 - السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها على الغير.

4 - العقود المحررة من طرف القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين.

5 - القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المvrحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر<sup>2</sup>.

أما فيما يخص العقارات بدون سندات ملكية ويقصد بها العقارات التي لا يجوز أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها، بمعنى أنها غير مثبتة بسند ملكية رسمي مشهر ومن أمثلتها كحالة حائزي العقود العرفية غير ثابتة التاريخ وهي العقود التي لا تستجيب لأحكام المادة 328 من القانون المدني، وبالتالي لا ترتب آثارا ولا يحتج بها في العقارات، وتعني أيضا حالة العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد أول جانفي 1971<sup>3</sup>.

فالمشرع الجزائري جعل لها مكانة بين الرسمية فكان يعتد بالعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 مارس 1970، إذ نجد المادة 328 من القانون المدني الجزائري أضفت على المحررات العرفية الرسمية وهي:

<sup>1</sup> - بن عبيدة عبد الحفيظ ، المرجع السابق ،صفحة 211- 212 .

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، صفحة 257 و258 .

<sup>3</sup> - احمد فواتيح فاطمة ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون مدني أساسي ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ،كلية الحقوق ، 2015/2014 ، صفحة 73 .

- 1 - العقود والمعاملات العرفية التي ثبت تسجيلها قبل 1970/12/31.
- 2 - العقود والمعاملات العرفية التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام قبل 1970/12/31
- 3 - العقود والمعاملات العرفية التي ثبت التأشير عليها على يد ضابط عام مختص قبل 1970/12/31
- 4 - العقود والمعاملات العرفية التي ثبت وفاة الذين لهم على العقد خط وإمضاء قبل 1970/12/31.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: شروط إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تنص المادة الثالثة من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على مايلي: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"

وتنص المادة الرابعة من نفس القانون على مايلي: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، بممارسة حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكية....."

يتبين من النصوص المذكور أعلاه على أن التحقيق العقاري يجب أن ينصب إلا على العقارات المملوكة ملكية خاصة مهما كانت صفة الحائزين أشخاصا طبيعية أو أشخاصا معنوية، مع استثناء العقارات الوقفية، والعقارات التابعة للأملاك الوطنية العامة ومنها والخاصة كون النص جاء بصيغة العموم.

إذن تتطلب عملية التحقيق العقاري مراعاة الشروط الواردة في المواد 2 و3 و4 من القانون 07-02 فتتعلق هذه الشروط بالعقار محل المعاينة ومنها مايتعلق بممارسة الحيازة.

وعليه سندرس الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري (المطلب الأول) والشروط المتعلقة بجيازة العقار (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري

لا يمكن الاستفادة من إجراء معاينة حق الملكية بغية الحصول على سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري إلا إذا كانت هذه العقارات ذات ملكية خاصة مما ينتج عنه استبعاد العقارات التي تصنف على أنها أملاك وطنية بما فيها الأراضي المسماة عرش والأملاك الوقفية.

<sup>1</sup> - قوسم غالبية ، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته ، مداخلة بمناسبة الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، يومي 27-28 أبريل 2011، جامعة المدية ، صفحة 5 .

صنفت الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها إلى ثلاثة أصناف بموجب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم<sup>1</sup> كما يلي: " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: - الأملاك الوطنية - الأملاك الخاصة - الأملاك الوقفية "

### الفرع الأول: أن يكون العقار من الأملاك الخاصة

للقوف على مفهوم الملكية العقارية الخاصة يستوجب المرور على تعريف حق الملكية العقارية فنجد تم تعريفه في الفقه والتشريع ومن بين التعريفات الفقهية لحق الملكية:

عرفه الأستاذ السنهوري بأنه: " حق ملكية الشيء هو حق الاستئثار باستعماله واستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك يكون في حدود القانون."<sup>2</sup>

كما ورد تعريف الملكية في التشريع المصري في المادة 802 من القانون المدني المصري بقولها: " لملك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه."

أما التشريع الجزائري فتناول تعريف حق الملكية في 674 من القانون المدني الجزائري بقولها: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أنلا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة."

فمن كان له حق الملكية على شيء كان له حق استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه<sup>3</sup>، وعليه فإن حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية وأشملها، فالملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في العقار، وبالتالي تمثل عناصر حق الملكية في حق التمتع والتصرف<sup>4</sup>:

### أولاً: حق التمتع

حسب المشرع فإن لفظ التمتع يشمل كلا اللفظين الاستعمال والاستغلال فيقصد ب:

**الاستعمال:** بأن يخول حق الملكية صاحبه أن يستعمل الشيء في كل ما أعد له هذا الشيء، وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه. فيمكن أن يستعمل الشيء استعمالاً شخصياً، وقد لا يستعمل المالك الشيء بنفسه أي بواسطة غيره.

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49.

<sup>2</sup> - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت- لبنان ، الجزء 2009، 08، صفحة 390.

<sup>3</sup> - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، المرجع السابق ، صفحة 496 .

<sup>4</sup> - طلبة ليلى ، الملكية العقارية الخاصة - وفقاً لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة، الجزائر ، 2011 ، الطبعة الثانية، صفحة 24 و 25 .

أما الاستغلال: ويخول حق الملكية صاحبه، إلى جانب استعمال الشيء، استغلاله، والاستغلال قد يكون مباشرا كما قد يكون غير مباشر.<sup>1</sup>

### ثانيا: حق التصرف

التصرف بمفهومه العام يشمل التصرف المادي والتصرف القانوني، غير أن المقصود هنا هو فقط التصرف القانوني الذي ينقل الملكية أو حق آخر من الحقوق العينية.

نص المشرع الجزائري على الملكية العقارية الخاصة من خلال المادتين 12 و64 من دستور 2016 فنصت المادة 64 منه بقولها: " أن الملكية الخاصة مضمونة وحق الإرث مضمون والأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية ومعترف بها ويحمي القانون تخصيصها."

وعرفتها المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري كما يلي: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها." وتشتمل الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي يملكها الأفراد أو الخواص، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين. وتخضع لأحكام القانون المدني الذي نص عليها في الباب الأول من الكتاب الثالث.<sup>2</sup>

المشرع الجزائري نظم أحكام الملكية الخاصة ضمن المواد 674 وما يليها من القانون المدني الجزائري وقوانين أخرى مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم بموجب بالأمر رقم 95-26 فقد تطرق إلى مفهوم الملكية الخاصة في المادة 27 المذكورة أعلاه وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 28، 29، 30، والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

فحسب القانون المدني نجد الملكية الخاصة إما أن تكون ملكية تامة، أو مجزئة، أو مشتركة، أو مشاعة.<sup>3</sup> فيستشف من نص المادة الثالثة من القانون 07-02 المذكورة أعلاه أنه من بين الشروط المتعلقة بالعقار التي يتطلبها إجراء المعاينة أن يقع على العقارات التابعة للملكية الخاصة واستبعاد صراحة الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.

<sup>1</sup> - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، المرجع السابق ، صفحة 496 و497 و499.

<sup>2</sup> - طلبه ليلي، المرجع السابق، صفحة 25 و 21 .

<sup>3</sup> - للاطلاع أكثر راجع حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، الصفحة 12 وما يليها .

الفرع الثاني: أن لا يكون العقار من الأملاك الوطنية و الوقفية

يستبعد من تطبيق أحكام القانون رقم 07-02 الأملاك التالية:

أولاً: استبعاد الأملاك العقارية الوطنية

نصت عليها المادة 24 من القانون التوجيهي العقاري رقم 90-25 على النحو الآتي: "تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية وتتكون من: الأملاك العمومية والخاصة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة للبلدية." " الأملاك الوطنية هي الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكيات عمومية أو خاصة<sup>1</sup>.

في سنة 1984 تم صدور القانون رقم 84-16<sup>2</sup> الذي صنف الأملاك الوطنية إلى خمسة أنواع وتمثل في: الأملاك العمومية، الأملاك الاقتصادية، الأملاك المستحصنة، الأملاك العسكرية، الأملاك الخارجية، ويعتبر أول قانون نظم الأملاك الوطنية في الجزائر.<sup>3</sup>

وتم إلغاء القانون رقم 84-16 بموجب القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>4</sup> وصنف الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة كما بمبدأ الإقليمية في تصنيفه للأملاك الوطنية، إذ خص كل من الدولة والولاية والبلدية بأملاك عمومية وأملاك خاصة. تنقسم الأملاك الوطنية إلى صنفين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة نتطرق لهما كآتي:

### 01/ الأملاك الوطنية العمومية

تشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور، وتستعمل إما بطريقة مباشرة كالطرق العمومية، شواطئ البحر... الخ، وإما عن طريق مرفق عمومي كالسكك الحديدية،

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون 90-30 المؤرخ في 21/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1992.

<sup>2</sup> - القانون رقم 84-16 مؤرخ في أول شوال 1404 الموافق 30/06/1984، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 27، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - بن يحي سناء، الملكية العقارية الخاصة للدولة وطرق اكتسابها في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، 2016/2017، الصفحة 6.

<sup>4</sup> - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 52، 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20/07/2008، جريدة رسمية، عدد 44، 2008.

المطارات، الموانئ... الخ، وأيضا الأملاك المهيأة خصيصا لأداء خدمة عمومية كالبنائيات العمومية، المدارس، المحاكم... الخ<sup>1</sup>.

تنص المادة 04 من القانون رقم 90-30 بمالي " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا للحجز... " والأمر نفسه نصت عليه المادة 689 من القانون المدني الجزائري على أنه " لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها. " وعليه فالأملاك الوطنية العمومية عدم قابليتها للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 16 من قانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أن الأملاك الوطنية العمومية تنقسم إلى أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية، وكذا المواد 27 إلى 37 من نفس القانون نظمت إجراءات إدخال وإخراج الأملاك العمومية، وأيضا تلك المتعلقة بتعيين الحدود وتبيان توابع هذه الأملاك<sup>3</sup>.

## 02/ الأملاك الوطنية الخاصة

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية<sup>4</sup> وعرفت المادة الثالثة من القانون رقم 90-30 على أنها الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي. تعد الأملاك غير المنقولة والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة والتي لم تخصص للمنفعة العمومية من قبيل أملاك الدولة الخاصة، من ذلك العقارات التي لم تخصصها بعد للمنفعة العامة فهي من الملك الخاص حتى يتم تخصيصها<sup>5</sup>.

واستبعد المشرع بموجب المادة 03 من القانون رقم 07-02 الأراضي المسماة عرش من تطبيق أحكامه ويقصد بتسمية "عرش" القبيلة أي بلاد العرش، أرض القبيلة ويطلق عليها أيضا "سبقة"،<sup>6</sup> وهي عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية يجوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم<sup>7</sup>، وعرفت الجزائر أراضي العرش إلى جانب الأراضي ملك نتيجة أقاليم سمّتها الإدارة الفرنسية "عرش" في مقاطعات العاصمة وقسنطينة

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، صفحة 9.

<sup>2</sup> - دلانديوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، (اكتسابها- إثباتها - حمايتها - إدارتها - قسمتها)، على ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2015، بدون طبعة، صفحة 19.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، صفحة 11.

<sup>4</sup> - علوي عمار، المرجع السابق، صفحة 122.

<sup>5</sup> - بن يحي سناء، المرجع السابق، صفحة 7.

<sup>6</sup> - علوي عمار، المرجع السابق، صفحة 37.

<sup>7</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2014/2015، صفحة 84.

و"سبقة" في مقاطعة وهران، غير أنها أصبحت تعرف بالأراضي الجماعية واعتبرت ملكية خاصة من طرف الجماعات والأشخاص التي تستغلها، إلا أنها أفرغت في أملاك الدولة بموجب النصوص المتضمنة الثورة الزراعية والقانون الرعوي (1971-1975).<sup>1</sup> وهذا ما أكدته المادة 13 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وبهذا المشرع قد أنهى التردد الحاصل في تصنيف أراضي العرش عندما ألحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب هذا التعديل.<sup>2</sup>

حيث جاءت المادة 13 المذكورة أعلاه لتضع حدا للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش، إذ طالب المنتفعون بما قبل الثورة الزراعية باسترجاعها على أساس أنهم مالكون لها أبا عن جد، وبصريح العبارة أكد المشرع على أن أراضي العرش ملكا للدولة وهو تطبيق صحيح لأن أراضي العرش لا تمكن للمستفيدين منها سوى حق الانتفاع، في حين أن عملية الاسترجاع خص بها المشرع المالكين الشرعيين الذين سلمت لهم قرارات تأميم، وبالتالي لم يكن الحق لأصحاب أراضي العروشية الحق في المطالبة بحق الاسترجاع، فضمن المشرع لهؤلاء المستغلين أولوية الاستفادة من إقامة مستثمرة فلاحية في إطار أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الملغى.<sup>3</sup>

فالمشرع نص صراحة بموجب المادة 03 من القانون رقم 07-02 على استثناء الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش من إجراء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري، وهذا وضحته المادة 04 فقرة 02 من قانون رقم 08-14 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية<sup>4</sup> التي نصت على عدم إمكانية اكتسابها بالتقادم المكسب.

إذ اعتبر القرار الصادر بتاريخ 13/06/2013 عن المحكمة العليا على أنه لا يجوز التصرف في أراضي العرش، باعتبارها ملكا للدولة ولا تخضع لأحكام الميراث.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - علوي عمار، المرجع السابق، صفحة 87.  
<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 259.  
<sup>3</sup> - فتح الله سميحة، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، صفحة 19.  
<sup>4</sup> - قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، سنة 2008.  
<sup>5</sup> - مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2013، صفحة 277.

ثانيا: استبعاد الأملاك الوقفية

كما استبعد تطبيق القانون رقم 07-02 على العقارات التابعة للأملاك الوقفية، فتناول التشريع الجزائري تعريف الوقف من خلال قانون رقم 84-11 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المتضمن قانون الأسرة<sup>1</sup> في المادة 213 كمايلي: "الوقف هو حبس الملك عن التملك على أي شخص، على وجه التأييد والتصديق".

وعرفه أيضا في قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في المادة 31 بقولها: "الأملاك العقارية التي حبسها مالكتها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائم تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصي لهم الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

أما قانون الأوقاف رقم 91-10<sup>2</sup> فنصت المادة 04 بأنه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد، والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير" وكذا المادة 05 من نفس القانون جاء فيها: "الوقف ليس ملك الأشخاص الطبيعيين، ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

فالأملاك العقارية الوقفية غير قابلة للتقادم أي لا يتم اكتسابها بالتقادم عن طريق الحيازة مهما طالت مدة الحيازة<sup>3</sup>. وعليه فإن الأملاك العقارية الوقفية لا تخضع لتطبيق القانون رقم 07-02.

### المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري

حسب نص المادة 04 من القانون رقم 07-02 أجازت لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار غير مسموح وبدون سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يقدم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا للحصول على سند الملكية.

وكذا المادة 14<sup>1</sup> من القانون رقم 07-02 نصت على أن الحائز من شأنه الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب.

<sup>1</sup> - القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/07/1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية رقم 15، 28.

<sup>2</sup> - قانون رقم 91-10، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية، عدد 21، المؤرخ في 08/05/1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10، المؤرخ في 14/12/2002.

<sup>3</sup> - بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، صفحة 213.

بالاستناد إلى هاتين المادتين نستنتج أن المشرع اشترط لطلب إجراء تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية وتسليم سند الملكية توفر شرط الحيابة المؤدية لكسب الملكية وعليه سوف نتطرق إلى تحقق الحيابة القانونية (الفرع الأول) و تحقق مدة الحيابة القانونية (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: تحقق الحيابة القانونية

بالرجوع إلى أحكام المادتين 4 و 14 من القانون رقم 07-02 التي نصتا على وجوب قيام الحيابة وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري لكي تكون حيابة قانونية صحيحة ومنتجة لآثارها، فنجد المشرع الجزائري تناول الحيابة في الفصل الثاني المعنون بطرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية فاكتفى بتنظيم أحكامها دون أن يقوم بتعريفها في المواد 808 إلى 843 من القانون المدني، أما المادتين 827 و 828 فنصتا على الحيابة المؤدية إلى كسب الملكية.

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى مفهوم الحيابة والأحكام المتعلقة بها وهذا على النحو الآتي:

#### أولاً: تعريف الحيابة

لم يعرف المشرع الجزائري الحيابة واكتفى بتبيان أركانها وشروطها، وإنما عرفها الفقه بما يلي: " الحيابة وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق." وعرفت أيضا على أنها: " سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق"<sup>2</sup>

وفي تعريف آخر: " الحيابة هي وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية، فيؤدي إلى امتلاك واضح اليد له". وضع اليد هنا واقعة يرتب عليها القانون أثرا هو كسب الملكية العقارية طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني.<sup>3</sup>

عرفها عبد الرزاق أحمد السنهوري: " بأنها السيطرة الفعلية على الشيء يجوز التعامل فيه مع انصراف النية إلى استعماله عليه."

<sup>1</sup> - تنص المادة 14 على ما يلي: " إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال والشهادات ،وكذا الوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري ، أن صاحب الطلب يمارس حيابة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية ، عن طريق التقادم المكسب ، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري ."

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة ، المرجع سابق ، صفحة 31 و 32 .

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، صفحة 38 .

ثانيا : أركان الحيابة وشروط صحتها

لقيام حيازة قانونية صحيحة وترتب آثارها فيجب أن تتوفر على أركان وشروط.

### 01/ أركان الحيازة:

**الركن المادي للحيازة:** يقصد بالسيطرة المادية على الشيء محل الحيازة والسيطرة المادية قد تكون مباشرة أي أن يقوم بها الحائز بصفة شخصية، أو غير مباشرة أي بالاستحلاف أو الوساطة<sup>1</sup>.

**الركن المعنوي للحيازة:** يقوم على توفر النية لدى الحائز في اكتساب العقار والعبارة في الحيازة المكسبة للملكية أن يكون وضع اليد مرفقا بنية الحائز في كسب حق عيني، فإذا انتفت هذه النية فلا يؤدي وضع اليد إلى كسب أي حق على العقار.<sup>2</sup>

وهذا ماذهب إليه القضاء بأن القانون لا يحمي الحيازة العرضية لافتقارها الركن المعنوي بالقرار القضائي رقم 0844873<sup>3</sup> الصادر في 13 مارس 2014.

وبتوافر عنصر الحيازة وفق مآقره المشرع تكتسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب والتي يجوز إشهارها بموجب القانون رقم 07-02 إذ أنه يجوز لكل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن لإجراء المسح المحدث بالأمر رقم 75-74 عقارا من نوع ملك حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلنية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري إعداد سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.<sup>4</sup>

**02/ شروط الحيازة:** تقوم الحيازة على جملة من الشروط نص عليها المشرع الجزائري في مضمون المادة 808 من القانون المدني<sup>5</sup> حتى يتعد بها وتحظى بحماية قانونية، وتمثل هذه الشروط كما يلي:

**5 - الهدوء:** وهي الحيازة الخالية من المطالبات أو الاعتراضات ولا تستند في اكتسابها على الغصب حتى لا تتحول إلى حيازة مغتصبة.

<sup>1</sup> - نسيب نجيب ، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري ، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، العدد 02 ، صفحة 93 .

<sup>2</sup> - حسونة عبد الغني ، دنش ليني ، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية ، مجلة المنتدى القانوني ، جامعة بسكرة ، العدد 06 ، لسنة 2009 ، صفحة 306 .

<sup>3</sup> - مجلة المحكمة العليا ، عدد 02 ، 2014 ، صفحة 306 .

<sup>4</sup> - دلاندة يوسف ، المرجع السابق ، صفحة 32 .

<sup>5</sup> - تنص المادة 808 من القانون المدني على مايلي " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على سبيل عمل من أعمال التسامح . إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب " .

6 - العينية: ويقصد بها أن تكون الحيازة ظاهرة للملأ، فمن يتعمد الانتفاع بالشئ المحوز سرا فلا يمكن له التمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم واقعة الحيازة، فالحيازة التي يحيط بها الكتمان فلا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير<sup>1</sup>.

فالحيازة التي تمارس سرا أو يشوبها شك، فلا يعتد بها وتصبح غير قانونية ولا تنتج آثارها ولا تؤدي إلى كسب الملكية<sup>2</sup>.

7 - الاستمرار: وتعني ممارسة الحائز للسيطرة المادية على العقار المحاز في فترات متوالية وغير منقطعة<sup>3</sup>.

8 - الوضوح: ومعنى ذلك ممارسة الحائز حيازته للعقار وحده وكأنه مالكا له ولا يشاركه فيه أطراف آخرون إلا إذا كانت الحيازة لجماعة معينة، وأن تكون الحيازة منصبة على عقار معروف محدد المساحة والطبيعة والمكان<sup>4</sup>.

والحيازة التي يعتد بها هي تلك التي يتم إخضاعها لنظام الشهر العقاري عملا بالقوانين الجاري بها العمل لاسيما أحكام الأمر رقم 62-76 وكذا أحكام القانون رقم 02-07<sup>5</sup>.

#### الفرع الثاني: تحقق مدة الحيازة القانونية

وطبقا لنص المادتين 4 و 14 من القانون رقم 02-07 أجازت للحائز الحيازة المؤدية للتقادم المكسب للمطالبة بالاعتراف له بالحق عن العقار وتسليمه سند الملكية.

والحيازة المؤدية إلى كسب الملكية بالتقادم المنصوص عليها في المواد 827 إلى 829 من القانون المدني<sup>6</sup>، إذ المدني<sup>6</sup>، إذ يشترط القانون فيها أن تكون بحسن نية وهادئة وعينية وغير متنازع فيها ولمدة 15 سنة وتقلص هذه المدة إلى 10 سنوات بشرط أن تقترن الحيازة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح، فهناك نوعان رئيسيان من التقادم المكسب وهما:

1- حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، صفحة 33 .  
 2- قدوش لطفي، حداد نريمان ، المرجع السابق ، صفحة 18 .  
 3- فتح الله سميحة ، المرجع السابق ، صفحة 25 .  
 4- بن عبيدة عبد الحفيظ ، المرجع السابق ، صفحة 97 .  
 5- دلاندي يوسف ، المرجع السابق ، صفحة 52 .  
 6- راجع المادتين 827 و 828 و 829 من القانون المدني الجزائري.

أولاً: التقادم المكسب الطويل

فهنا يكفي للحائز إذا استمرت حيازته خمسة عشر سنة كاملة أن يكسب الملكية أو الحق العيني محل الحيازة، كما يشترط أيضا توافر عناصر الحيازة ثم استمرارها بدون انقطاع مدة 15 سنة كاملة، عملا بأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري.

إذن فالتقادم المكسب الطويل يسري على العقارات والمنقولات ويرد على حيازة الحقوق العينية وحدها، وعلى رأسها حق الملكية، سواء الحيازة واقعة على عقار أو على منقول، فالحقوق الشخصية لايشملها التقادم المكسب حتى ولو كانت قابلة للحيازة مثل حق المستأجر.

ويشترط القانون استمرار الحيازة لمدة 15 سنة كاملة دون انقطاع، كما أن الحقوق العينية ليست كلها قابلة للتملك بالتقادم المكسب بل لا بد من توافر شروط تكمن في أنه يجب أن يكون الحق الذي تشمله الحيازة قابلا للتعامل فيه حتى يمكن كسبه بالتقادم، كما يجب كذلك أن يكون الحق يقبل الخضوع للحيازة.

ثانياً: التقادم المكسب القصير (العشري)

ويتحقق إذا استمرت حيازة الحائز عشر سنوات وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح، فيكتسب الملكية أو الحق العيني محل الحيازة.<sup>1</sup>

كما أنه يمكن أن تكون مدة التقادم المكسب 33 سنة إذا تعلق الأمر بحيازة الحقوق الميراثية حسب ما نصت عليه المادة 829 من القانون المدني. والحيازة باعتبارها واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات.<sup>2</sup>

يشترط المشرع لاكتساب سند الملكية بالإضافة للشروط المذكورة أعلاه أن يتم أيضا معاينة الحيازة المؤدية إلى كسب الملكية، إذ يجب على المحقق أثناء التحري أن يستعين بجميع الشهادات المكتوبة والجبائية والوثائق الأخرى التي من شأنها تدعيم إدعاءات الحائز أنه يمارس حيازة صحيحة ومن بين هذه الوثائق نذكر منها:

1 - الشهادات المكتوبة والصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع أو الاستغلال أو السكن بالعقار المعني.

2 - الشهادات الجبائية التي يمكن أن تعد بشأن فرض الضريبة العقارية على العقار المعني بالتحقيق.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - علالي عمر، إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2014/2015، صفحة 9 و7.

<sup>2</sup> - دلاندة يوسف، المرجع السابق، صفحة 29-30.

<sup>3</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، دون طبعة، الجزائر، 2006، صفحة 325.

3 - البحوث والتحريات التي يمكن للمحقق إجراؤها على مستوى المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق، أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية، أو جهات الأوقاف تغير من الطبيعة القانونية لهذا الملك.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 262 .

خلاصة الفصل الأول

بغية تطهير الوضعية العقارية لجأ المشرع إلى سن القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 والمتعلق بتأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وكذا المرسوم التنفيذي التطبيقي له رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية. وذلك باللجوء إلى إجراءات تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

فباستقراء القانون رقم 07-02 يتضح أن المشرع الجزائري لم يتناول تعريف معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري أما المرسوم التنفيذي رقم 08-147 فقد عرفه بموجب المادة 10 منه بأنه إجراء تقوم به مصالح الحفظ العقاري يقوم على البحث والتحري بكل ما يتعلق بحق الملكية العقارية وذلك بالبحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية وذلك من خلال المعاينة الميدانية.

ويكمن سبب لجوء المشرع إلى هذا الإجراء الجديد في العيوب والنقائص القانونية والتناقضات العملية التي نتجت عن عقد الشهرة الذي كان يتم إعداده على أساس التقادم المكسب وكذا محدودية العمل بشهادة الحياة وذلك لتدارك النقائص تم إصدار القانون رقم 07-02 إذ تم إلغاء العمل بعقد الشهرة صراحة وذلك بإلغاء المرسوم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة بمقتضى المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ويعود كذلك سبب استحداثه إلى تأخر عملية المسح العقاري غير أن هذا القانون يطبق بالموازاة مع سير عملية المسح العام للأراضي.

يتطلب تطبيق القانون 07-02 توافر جملة من الشروط نص عليها في المواد 2 و 3 و 4 و 14 من هذا القانون فمنها ما يخص العقار محل المعاينة ومنها ما يخص الحياة وذلك على النحو الآتي:

يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان العقار مبني أو غير مبني. ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

وهذا مانصت عليه المادة 02 من القانون رقم 07/02 بينما المادة 03 منه استبعدت تطبيق أحكامه على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية، فيفهم من هذه المادة أن العقار المعني بالمعاينة يجب أن يكون من الأملاك العقارية الخاصة.

أما المادة 04 من نفس القانون فقد نصت على أنه يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة قانونية وسواء كانت حيازة أصلية يمارسها بنفسه شخصا أو حيازة عرضية يمارسها بواسطة الغير الاستفادة من عملية التحقيق العقاري.

ويجب أن تكون الحيازة قانونية أي مستوفية للشروط الواردة في القانون المدني الجزائري طبقا للمادة 823 وما يليها والتي تشترط في الحيازة توافر عنصرها المادي والمعنوي وأن تكون الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة.

فبهذا نظم المشرع طريقة جديدة لاكتساب الملكية العقارية بموجب القانون رقم 07-02 لاستلام سند الملكية الذي أصبح يتم بعد إجراء تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية، فللحصول على سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري فلا بد من المرور على مراحل وإجراءات وهذا ماسوف نتعرض له بالتفصيل ضمن الفصل الثاني.

## الفصل الثاني:

تطبيق عملية التحقيق العقاري وأثارها

## الفصل الثاني: تطبيق عملية التحقيق العقاري وأثارها

يتطلب تطبيق عملية التحقيق العقاري مراعاة الشروط القانونية وكذا الاستثناءات المنصوص عليها في المواد 02 و03 و04 و14 وإتباع إجراءات قانونية طبقاً لأحكام القانون 07-02.

فبتوافر هذه الشروط يمكن تحريك إجراء التحقيق العقاري بإيداع طلب فتح تحقيق عقاري بصفة رسمية على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائية وذلك من أجل المعاينة القانونية والمادية للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها، والتي تتم هذه المعاينة إما وفقاً لإجراءات فردية أو جماعية حددها هذا القانون، وتتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب فتح تحقيق عقاري والسير فيه وهناك إجراءات تتعلق بإصدار مقرر التقييم أو مقرر رفض التقييم وإعداد سند الملكية كما يمكن أن تنور بسبب تطبيق إجراء التحقيق العقاري منازعات والتي تتطلب تدخل الجهات القضائية المختصة للفصل فيها .

إذن فإن الحصول على سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري يمر بمراحل وإجراءات تقوم على المعاينة المادية والقانونية لحق الملكية تحت سلطة وإدارة المحافظ العقاري المختص إقليمياً بناءً على طلب الحائز وبصفة اختيارية.

كما يمكن أن يترتب عن هذه العملية إشكالات التي قد تحول دون مواصلة التحقيق من خلال منح المشرع حق الاعتراض أو الاحتجاج وكذا إمكانية الطعن في نتائج التحقيق مما يؤدي إلى اللجوء إلى القضاء لفض هذه المنازعات.

وعليه ينبغي التطرق لجميع المراحل والإجراءات التي تتطلبها عملية التحقيق العقاري (المبحث الأول) وكيفية تسليم سند الملكية عن طريق إجراء معاينة والتراعات التي تثار عن هذا الإجراء (المبحث الثاني)

## المبحث الأول: فتح عملية التحقيق العقاري وإجراءات سيرها

يعد مباشرة عملية التحقيق العقاري مسألة اختيارية فلا تتم إلا بعد توافر جميع الشروط المنصوص عنها بمقتضى القانون رقم 07-02 والمرسوم التطبيقي له المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 بمبادرة الحائز بطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، ويوجه هذا الطلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، فإجراء معاينة حق الملكية العقارية الخاصة يتم بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري.

إذن فالمشرع اشترط ضرورة معاينة الملكية العقارية أي واقعة الحيازة عن طريق التحقيق والتحري الميداني وهو إجراء مسند إلى محقق عقاري ولكن تحت وصاية وإشراف مديرية الحفظ العقاري كونها الجهة المكلفة بإجراء

التحقيق العقاري بالتالي لا بد أن يتم هذا الإجراء تحت مسؤولية الإدارة العمومية والمراقبة المباشرة لمدير الولائي للحفظ العقاري طبقا لنص المادة 09 الفقرة الأولى من القانون رقم 07-02.

يقوم إجراء التحقيق العقاري على مجموعة من الإجراءات القانونية بدءا من تحريك عملية التحقيق العقاري وكذا السير فيها لغاية انتهاء التحقيق، وعليه فإن معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري يتطلب مرحلتين هما فتح تحقيق عقاري (مطلب أول) وسير التحقيق العقاري (مطلب ثاني)

### المطلب الأول: فتح التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق العقاري إجراء متاح في أي وقت ولكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر يباشره بتقديم مطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته على أن يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.<sup>1</sup>

ويعد المحقق العقاري أحد الفاعلين في عملية التحقيق العقاري فيتولى إدارة إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري عبر مختلف مراحله وإجراءاته فكان من الضروري أن تتوفر فيه جملة من الشروط التي تساعد بأداء المهمة المنوط به.

إذن تتم قيادة إجراءات التحقيق العقاري من طرف محقق عقاري يعين من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، وعند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة عملا بأحكام المادة 09 الفقرة الثانية والثالثة من القانون رقم 07-02 بالنظر للمهمة الذي يضطلع بها المحقق فينبغي أن تتوفر فيه خصال رئيسية فينبغي أن يكون ذو قدرات عالية وكفاءات مهنية متعددة تتمثل في:

1/ تحصيل مجموعة من المعارف بالدرجة الأولى تكون ذات طابع قانوني أن يكون متخصص في القانون، وتحصيل معارف ذات طابع تقني أن يكون مطلعاً على مسح الأراضي، وعلم الخرائط، وتقنيات تقييم العقارات.

2/ أن يتصف بقدرات التنفيذ ويتجسد ذلك في القدرة على تطبيق القوانين مع جمع وتحليل المعلومات ثم تحرير مختلف الوثائق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 04 من القانون 02-07، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - مرامرية حمة ، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية ، مداخلة بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، واقع و آفاق ، يومي 27-28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، صفحة 6 .

إن إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يتمثل في مباشرة إجراءات مادية وأخرى قانونية فمتى توفرت شروط إجراء التحقيق العقاري أمكن تقديم طلب فتح تحقيق عقاري للحصول على سند الملكية فبناء على نص المادة 06 الفقرة الأولى من القانون رقم 07-02 على أنه " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يكمن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية. "فيمكن أن يلتمس هذا الطلب بصفة فردية في كل وقت أو في إطار عملية جماعية.

### الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية

يتعين على كل طالب الاستفادة من التحقيق العقاري الفردي أن يحوز عقارا لم تشمله عمليات مسح الأراضي العام، ومهما كانت طبيعته القانونية وأن يمارس حيازة أصلية بنفسه شخصا أو حيازة عرضية يمارسها بواسطة الغير، فيمكن المطالبة بفتحه في أي وقت من خلال توجيه طلب فتح تحقيق عقاري إلى مديرية الحفظ العقاري الولائية بشأن العقار الذي يحوزه حيازة قانونية سواء كان هذا العقار بدون سند أصلا أو لديه سند محرر قبل الفاتح من شهر مارس 1961 وعليه فالإجراء الفردي للتحقيق العقاري يتعلق بحالتين وهما:

- حالة الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري للحائز بدون سند.
- حالة الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 ولم يعد يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

غير أن في كلتا الحالتين يسير الإجراء الفردي للتحقيق العقاري بنفس الإجراءات وبنفس المراحل والاختلاف بينهما سوى في الوثائق التي يحتويها الملف المقدم إلى مديرية الحفظ العقاري.<sup>1</sup>

ويباشر هذا الإجراء الفردي حينما يصدر الطلب من شخص يرمي من خلاله إلى تسوية سند ملكيته، فيتم السير فيه بإتباع مجموعة خطوات تبدأ بإيداع الطلب ثم دراسة الطلب ثم الفصل فيه ففي حالة قبوله يتم إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري.

<sup>1</sup> - قادري نادية، مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07-02، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 16، ديسمبر 2017، صفحة 636.

### أولاً: إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

يجر طلب فتح التحقيق العقاري في استمارة نموذجية ويرفع باسم الشخص أو مجموعة الأشخاص (شركاء في الشيوخ) ويوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ويطلب بحق الملكية العقارية مقابل وصل استلام. وبناء على المواد 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية التي حددت البيانات والوثائق التي يجب أن ترفق بهذا الطلب وهي كالاتي:

#### 01/ الوثائق المتعلقة بالشخص:

\*مستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس وموطنه.
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب (إما كمالك فردي أو في الشيوخ) في حالة الشيوخ عليه أن يشير إلى كافة الشركاء في الشيوخ.
- إرفاق الفريضة في حالة التركة.

#### 02/ الوثائق المتعلقة بالعقار:

- إرفاق مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري، منجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام.<sup>1</sup>
- إرفاق بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري تتضمن الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وأسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين.
- ذكر كل الأعباء الإيجابية والسلبية التي تنقل العقار وهوية المستفيدين منها.<sup>2</sup>
- تقديم كل وثيقة من شأنها أن تسمح بإثبات الحق لصالح صاحب الطلب.<sup>3</sup>

وبالإضافة للمعلومات والوثائق المذكورة أعلاه فيجب أن يتضمن طلب إجراء تحقيق عقاري بصفة فردية وتسليم سند ملكية لعقار محرر بشأنه سند ملكية قبل 01/03/1961 الإشارة إلى:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، صفحة 24.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

- نوع السند وتاريخه

- وحجمه إن كان مشهر، بمحافضة الرهون.

- القوام والمساحة والأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير وتحديد المستفيدين من ذلك.

ويجب إرفاق بالملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند وبيان هوية الحائزين المستفيدين من العملية.

فيمكن أن تكون السندات المحررة قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضع الحالي أو العقود المفتقرة للدقة من بين هذه العقود:

- عقد لا يوجد به ما يشير أنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق رغم احتوائه على كل مميزات السند الصحيح، فهنا نقص في التعيين.

- عقد يحتوي على مساحة أقل بكثير من المساحة الواردة في المخطط المرفق بالطلب، وبالتالي نقص في العقد مما يتعين القيام بتحريرات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ.

- عقد يتضمن مساحة تفوق المساحة المبينة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري، فيتعين التدقيق في السندات والتصاميم ذات الصلة بالملكيات المجاورة.<sup>2</sup>

ومن الإجراءات التي تتطلبها أيضا مرحلة إيداع الطلب والمتمثلة في:

تسجيل الطلبات المقدمة من قبل صاحب الطلب أو من شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري حسب تسلسل زمني.

تسجيل الطلب مقابل استلام وصل إيداع، ويفتح ملف لكل طلب ويعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص.

فتح سجل للشكاوى مرقم ومختوم لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يمكن أن تثار خلال التحقيق العقاري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 266.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صفحة 143-144.

<sup>3</sup> - التعلية رقم 003، المرجع السابق، صفحة 04.

ثانيا: دراسة الملف

ويقصد به التكفل بالطلب وفحصه وتبدأ هذه المرحلة عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة مجمل العناصر فيتعين فحص الصفة فيما إذا كان الطالب يتصرف بصفته المعني بهذا الحق على العقار وليس بصفته وسيطا وكذا تعيين صفته كحائز أو مالك فردي أو على الشيوع، وينبغي التحقق من أن العقار المعني ليس موضوع أشغال المسح، وأن هذا الطلب مرفق بجميع الوثائق التنظيمية المطلوبة.<sup>1</sup> وترتب على ذلك فتح ملف لكل طلب يخصص له رقم التسجيل وتاريخه، في سجل خاص مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري وترتب الطلبات حسب تاريخ إيداعها الزمني.<sup>2</sup>

ثالثا: مقرر فتح التحقيق العقاري

عند الانتهاء من دراسة محتوى الملف يفصل فيه وفق حالتين إما رفض طلب تحقيق عقاري ويبلغ صاحب الطلب بهذا الرفض بموجب مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري مع تسبيب الرفض (ملحق 6).<sup>3</sup>

وإما قبول طلب فتح تحقيق عقاري بملتمس بصفة فردية، وذلك بإصدار مقرر فتح تحقيق عقاري من قبل مدير الحفظ العقاري خلال شهر تحتسب من تاريخ استلام الطلب، ويحتوي مقرر فتح تحقيق عقاري البيانات التالية:<sup>4</sup> اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري، موضوع مهمة المحقق العقاري، تاريخ التنقل إلى الميدان، بحيث لا يتعدى مهلة شهر ابتداء من تاريخ إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري، اسم ولقب صاحب الطلب واسم والده، تعيين العقار أو العقارات محل التحقيق.

وبعد صدور مقرر فتح تحقيق عقاري فإنه يتعين إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، من أجل إصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى الميدان.<sup>5</sup> وتحرير محضر التعليق بذلك وإرساله إلى مدير الحفظ العقاري.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - التعلية رقم 003 ، المرجع السابق، صفحة 4 - 5 .  
<sup>2</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق ، صفحة 24 .  
<sup>3</sup> - أنظر ملحق رقم 06، المتضمن مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري.  
<sup>4</sup> - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 ، المرجع السابق .  
<sup>5</sup> - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 ، المرجع السابق .  
<sup>6</sup> - بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة باتنة 01، 2016/2015، صفحة 284 .

الفرع الثاني: طلب فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية

يتم إجراء التحقيق العقاري الجماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية<sup>1</sup>، فالمشرع الجزائري ينص على إمكانية فتح تحقيق جماعي إذ يمكن للمواطنين إيداع طلبات فردية<sup>2</sup>، وأن الدولة تبادر عن طريق هيئاتها الولائية والبلدية بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج<sup>3</sup>، من خلال معاينة التقادم المكسب على أساس المواد 827 وما يليها من القانون المدني الجزائري وبالتالي تحل الدولة محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقرررة لصالحهم مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام .

يتعلق هذا الإجراء ببرامج التحديث الريفي والحضري ويهدف إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج، وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، وكذا تحديد مالكي هذه العقارات وفي حالة الضرورة تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.<sup>4</sup>

وتتم هذه العملية بمقتضى قرار من الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي وذلك وفق إجراءات نوردتها كما يلي:

أولاً: قرار فتح تحقيق عقاري

تنص المادة 07 من القانون رقم 02-07 على يلي: في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قراراً بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية....."

وطبقاً لنص هذه المادة فإن فتح التحقيق العقاري الجماعي بموجب قرار صادر عن الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وذلك باستشارة كل من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء، بغية تحديد قابلية الأراضي للبناء أو كونها أراضي فلاحية غير صالحة للبناء<sup>5</sup>، فيعني هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية ويحدد المدة التي ينبغي خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ

<sup>1</sup>- المادة 06 فقرة 02 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- دليل التحقيق العقاري، المرجع السابق، صفحة 23 .

<sup>3</sup>- احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، صفحة 106 .

<sup>4</sup>- حمدي باشا عمر، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صفحة 150 .

<sup>5</sup>- حساين عومرية، التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد 30، افريل 2015، صفحة 103 .

العقاري والتي تقدر بخمسة عشرة يوم على الأقل. ويتم نشر قرار الوالي في سجل العقود الإدارية للولاية،<sup>1</sup> كما يكون محل نشر واسع عن طريق الصحف لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات، فيسعي مدير الحفظ العقاري للولاية إلى لصفه على مستوى مقر مديريته، ويرسل نسخاً منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وإلى المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقتها،<sup>2</sup> ولرؤساء الدوائر المعنية، ويتعين إرسال محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في ثمانية أيام الموالية لانقضاء مهلة التعليق،<sup>3</sup> وبالتالي هذا القرار يخضع لإجراءات النشر الواسعة وينشر أيضاً في الجرائد الجهوية أو الوطنية والوسائل الإلكترونية الأخرى.

أما بالنسبة للوثائق والبيانات التي يجب أن ترفق بطلب فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية هي نفس الوثائق والمعلومات التي يتطلبها فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية المذكورة بنص المادة 03 من المرسوم 147-08، كما تدرس بنفس الطريقة.

#### ثانياً : الفحص الأولي للملف

بعد قبول الطلب يقيد في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي وهو سجل خاص بعملية التحقيق الجماعية، وذلك بإتباع نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بخصوص التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية<sup>4</sup>.

#### ثالثاً: تعيين المحقق العقاري

يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري في حالة قبول الطلب مقرر تعيين محقق عقاري يحتوي على نفس البيانات والمعلومات الواردة في مقرر فتح التحقيق العقاري في العمليات الفردية بالإضافة إلى مراجع قرار الوالي ، أما في حالة رفض الطلب يصدر مذكرة رفض الطلب في شكل قرار إداري يسلم للمعني وهذا القرار قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة، أما فيما يتعلق بالاعتراضات والاحتجاجات فيفتح لها سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لتلقي هذه الشكاوى.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - أنظر نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - أنظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - بن بوعيشة شهباز ، المرجع السابق ، صفحة 83.

<sup>4</sup> - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008 ، صفحة 69 .

<sup>5</sup> - التعليم رقم 03، المرجع السابق.

### المطلب الثاني: سير التحقيق العقاري

إذا كان التحقيق يبدأ بمجرد تبليغ المحقق بمقرر فتح التحقيق وتعيينه بهذه الصفة فإن إجراءات سير التحقيق لا تختلف سواء بين فتح التحقيق الفردي أم الجماعي رغم اختلافهما في طلب فتح تحقيق عقاري ومن أهم مراحل التحقيق العقاري مرحلة الاجتماع في عين المكان والتعرف على الحدود وسماع الملتمس والشهود والجيران بصورة علنية وحضورية وبالتالي تستدعي إدارة التحقيق العقاري تعيين محقق عقاري من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والتابعين لسلك مفتش على الأقل، ويمكن لوزير المالية أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة أي سلك مفتشي أملاك الدولة، إذ يمكن أن تواجه مصالح الحفظ العقاري نقصاً في الإمكانيات البشرية، فيتم اختيار سلك المتصرفين الموضوعين تحت تصرف مديريات الحفظ العقاري ويتم ذلك بإعداد قائمة على مستوى هذه الأخيرة تحتوي على المعلومات الخاصة بالاعون المعين من اسم ولقب ونسخ من قرار التعيين في الرتبة والذي يرسل إلى الإدارة المركزية، تبدأ مهمة المحقق بمجرد تبليغه بمقرر فتح التحقيق وتنتهي باتخاذ مقرر الترقيم .

كما يعتبر مدير الحفظ العقاري الولائي المسؤول الأول عن العملية، فيتعين عليه بهذه الصفة اتخاذ تدابير تحضيرية تضمن السير الحسن لبدء العملية وذلك من خلال توفير الشروط الضرورية، بالاعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية وتمثل هذه التدابير التحضيرية بما يلي:

- 1 تمكين الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري من التعليمات رقم 03 ودليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء، إضافة إلى القانون رقم 07-02 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147.
- 2 توفير السجلات والمطبوعات الضرورية للعملية.
- 3 تثبيت برامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء.
- 4 تكوين المصالح المحلية المعنية بإجراء التحقيق العقاري.
- 5 وضع مؤشر لمتابعة العمليات، والعمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء.
- 6 توفير للمحقق العقاري الدعم اللازم للقيام بمهمتهم<sup>1</sup>.

ويتم سير التحقيق العقاري على مرحلتين هما الأعمال التحضيرية (الفرع الأول) التحقيق الميداني (الفرع الثاني)

<sup>1</sup> - التعليمات رقم 03، المرجع السابق، صفحة 02

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية

وتعني تحضير التحقيق من خلال تزويد المحقق بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق في الميدان، من خلال البحث عن المعلومات بشأن الممتلكات العقارية (تحديد هوية الشخص، تشخيص العقار، تكييف العلاقة بين العقار والشخص) وكذا استغلال المعلومات لإدارة الأشغال على النحو الأفضل ميدانياً<sup>1</sup>، وتكمن الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار محل التحقيق، وتساعد في التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار، فعلى المحقق العقاري الاطلاع على الوثائق اللازمة لإدارة تحقيق يعتد به والتي توضع في متناوله من قبل مديره وهي كما يلي<sup>2</sup>:

- 1 مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي.
- 2 مخطط أقسام البلدية الذي يجزئ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيماً تصاعدياً غير منقطع وهذا المخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي.
- 3 مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- 4 المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- 5 مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- 6 مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية.
- 7 مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة "عرش".
- 8 مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08.
- 9 مخططات المجموعات الغابية.

<sup>1</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، صفحة 25.

<sup>2</sup> - التعليم رقم 03، المرجع السابق، صفحة 07.

وقبل القيام بالمعاينة الميدانية، يتعين على المحقق تحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء المنصوص عليها في النصوص التنظيمية بالكمية اللازمة.

فإمام المحقق العقاري بكل هذه الوثائق تمكنه من تشخيص العقار وطبيعته القانونية ومعرفة أصل الملكية وبالتالي يتوجه إلى الميدان وهو على دراية جيدة للأماكن.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التنقل إلى الميدان

ويقصد به التحقيق الميداني بحيث يتنقل المحقق العقاري بالتاريخ المحدد بمقرر فتح التحقيق إلى مكان تواجد العقار محل التحقيق لمعاينته وذلك بحضور صاحب الطلب من خلال التحري على وقائع الحيازة بالنسبة للأمالك التي ليس لها سندات ملكية، وأيضا يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أشخاص آخريين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق.<sup>2</sup> وعليه فإنه يتعين على المحقق العقاري عند الانتقال إلى عين المكان يقوم بإثبات هوية الأشخاص وتشخيص العقار محل التحقيق والعلاقة بين الملتمس والعقار والتي سوف نتناولها على النحو الآتي:

### أولاً: تحديد هوية الأشخاص

يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق ويسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاورين، المعارض، صاحب حق عيني) حيث يعد الحضور إجبارياً لصاحب الطلب أو المعني ولا يعد إلزامياً للملاك أو الحائزين للعقارات المجاورة إذ المعلومات التي يقدمونها قد تكون مجدية لنتائج التحقيق فقط بينما غيابهم لا يعد مانعاً في مواصلة التحقيق، وأن غيابهم أو عزوفهم عن الحضور يرجع لأسباب عديدة وبالتالي لا يعد سبباً في اتخاذ مقررات رفض الترقيم أو تعليق إجراءات التحقيق العقاري، إلا أنه يبقى على مدراء الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لبرمجة خرجة ميدانية ثانية على الأقل في حالة غياب كل الملاك أو حائزي العقارات المجاورة.<sup>3</sup> بعد إطلاع المحقق على الحالة المدنية للملتمس وإلمامه بمعلومات تحدد هوية مدعي الملكية العقارية يحرر بطاقة شخصية بذلك.

<sup>1</sup> - سعدي سارة ، بوجمعة ياسمين ، الوقائع المادية ودورها في إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة العربي التبسي تبسة ، السنة 2016/2017 ، صفحة 36 .

<sup>2</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أحمد فواتح فاطمة ، المرجع السابق ، صفحة 119 و120 .

### ثانيا: التعرف على العقار

بعد التحقق من هوية الأشخاص يقوم المحقق العقاري بالتعرف على العقار بضبط حدوده حضوريا من خلال مقارنة المخطط الملحق بالطلب مع الواقع الميداني وأيضا مع تصريحات صاحب الطلب والشاغلين المجاورين لمعرفة أنه لا يوجد أي احتجاج على الحدود وعدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة ، ويتأكد أيضا من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية والسلبية وذلك بمطابقة الكشف الوصفي الذي أعده المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان.

### ثالثا: معاينة وقائع الحيازة

يتعين على المحقق العقاري توضيح العلاقة القانونية بين الشخص والعقار من خلال التأكد من ممارسة للحيازة بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة بالاهتمام بكل المؤشرات التي تثبت قيام الحيازة فيمكن التأكد من ذلك على إثر معاملة تمت بمقتضى عقد عرفي أو بناء على تلقي تركة، فإذا كان الأمر يتعلق بعقود عرفية فمن المهم إجراء تحريات على السجل العقاري بالعودة إلى المعاملات السابقة لمعرفة تسلسل انتقال العقار، واكتشاف أن أحد البائعين في حلقات السلسلة، قد تم ترقيمه في السجل العقاري<sup>1</sup> وهذا كله للتأكد من عدم وجود محاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

كما ينبغي التأكد مما يثبت ممارسة الملتزم حيازة تسمح له باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>2</sup> وأنها تستجيب للشروط المنصوص عنها في القانون المدني حيث يتعين أن تكون الحيازة مستمرة وبدون لبس وهادئة وعلنية وواضحة<sup>3</sup>، كما يسهر المحقق على بيان المستندات المقدمة والتحقق من قانونيتها إذا كانت تتوفر على كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات الملكية العقارية، وأيضا مدى حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة إذ يمكن أن تكون السندات المقدمة غير دقيقة أو نظرا لقدمتها التي لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات<sup>4</sup>، ويذكر المستندات التي تم التمسك بها ويتلقى الشهادات وأقوال الشهود في عين المكان التي تمكن من تكييف دعوى الحيازة والقوام المادي للعقار.

<sup>1</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، صفحة 30 .

<sup>2</sup> - تنص المادة 827 من القانون المدني على مايلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون ملكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ."

<sup>3</sup> - التعليمية رقم 03، المرجع السابق، صفحة 08 و09 .

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المرجع السابق، صفحة 326 و327 .

ومن خلال اتصال المحقق بالمحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الموجود بها العقار يتأكد أن العقار محل طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية ويتزود بهذه المعلومات بموجب استمارة طلب معلومات وممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي،<sup>1</sup> عند الانتهاء من هذه المرحلة يحرر المحقق بطاقة التحقيق العقاري.<sup>2</sup>

#### رابعاً: إعداد محاضر التحقيق العقاري

يقوم المحقق العقاري في نهاية التحقيق الميداني بتحرير محضرين الذين يجسدان الإجراءات الأخيرة لعملية التحقيق العقاري فيتمثل الأول في المحضر المؤقت أما الثاني المحضر النهائي.

#### 1/ تحرير المحضر المؤقت

بعد انتهاء المحقق العقاري من تحليل عناصر المعلومات المتحصل عليها من خلال التحري على مستوى الهيئات المعنية ومختلف التصريحات والأقوال والشهادات وكافة الوثائق المقدمة في إطار التحقيق الميداني، وأيضا التحقق من عدم وجود حق للدولة أو البلدية على العقار محل التحقيق ومن أنه ليس من الطبيعة القانونية وقف، يحرر محضرا مؤقتا في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ التنقل الأول إلى الأماكن ومسببا قانونا يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه<sup>3</sup>، أي أنه يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات وذلك على النحو الآتي :

- 1 - معلومات عن الملتمس، العقار موضوع التحقيق، أصل ملكيته وكيفية تملكه.
- 2 - تكييف عناصر الحيازة وصفاتها ومدة الحيازة استنادا إلى الوثائق المقدمة ومعالم الاستئناس التي تقوم على مستند ما.
- 3 - أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم.<sup>4</sup>

كما يتم نشر نسخة من المحضر المؤقت عن طريق اللصق لمدة 30 يوما بمقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ تحريره وذلك لإمكانية تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة خلال 30 يوما تبدأ بعد 8 أيام من تاريخ لصق هذا المحضر.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - انظر ملحق رقم 11، "طلب معلومات".

<sup>2</sup> - انظر الملحق رقم 10 "بطاقة التحقيق العقاري".

<sup>3</sup> - المادة 10 الفقرة 03 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، صفحة 30 .

<sup>5</sup> - أنظر المادة 12 فقرة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق .

إذن بعد مرور 8 أيام من تاريخ نشر المحضر المؤقت فيمكن إثارة الاعتراضات والاحتجاجات لكل من له المصلحة المطالبة بحقوقه خلال مدة 30 يوم، يتم تسجيلها في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي حسب ما تنص عليه المادة 11 الفقرة الأولى من القانون رقم 07-02 وبالتالي نميز بين حالتين وهما:

#### أ/ حالة وجود اعتراضات أو احتجاجات

الاعتراض هو ادعاء في مواجهة طالب التحقيق العقاري من أجل منازعته في حق ملكيته للعقار، أو في مدى هذا الحق، أو في حدود العقار، أو مطالبته بحق عيني على العقار أنكره طالب التحقيق، وما دام التعرض بمثابة ادعاء فلا بد من إثباته بالحجج المؤيدة للحق المدعى به.

يبادر صاحب الحق عن طريق الشكاوى والاعتراضات لإيقاف إجراءات التحقيق العقاري خلال الأجل القانوني المقرر لذلك والمحددة بثلاثين يوماً بعد مرور ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت من أجل وضع حد لأي نزاع قد ينشأ مستقبلاً بعد تثبيت معطيات التحقيق العقاري، ولا بد أن يصدر الاعتراض ممن له صفة ومصلحة فينازع في حق الملكية الجاري تثبيته لطالب إجراء التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

إذ يقبل الاعتراض أو الاحتجاج على محتوى المحضر المؤقت من كل صاحب حق عيني على العقار موضوع المحضر أصلياً كان هذا الحق أو تبعياً، أو كل شخص ينوب عن المعارض نيابة قانونية في حالة عدم الحضور لأسباب مبررة، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين يجب توفر شرط الشخصية القانونية لديهم وينوب عنهم ممثلهم القانوني، أما عن الأشخاص الذين يحق لهم الاعتراض على نتائج عمليات التحقيق العقاري فيمكن حصرهم في الفئات التالية رغم أنها فضفاضة بحيث تتسع حسب موقع العقار وعدد مالكيه أو الأشخاص الذي لديهم حقوق واردة على العقار موضوع التحقيق العقاري وهم:<sup>2</sup>

1/ مالك العقار المراد تسوية وضعيته عن طريق التحقيق العقاري.

2/ الحائز مهما كان سند حيازته.

3/ الشريك في ملك على العقار موضوع عملية التحقيق العقاري.

<sup>1</sup> حنيش منى ، الآليات القانونية لتطهير وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، قسم القانون الخاص فرع قانون التعمير والتهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسطينة، 2017/2018، صفحة 109.

<sup>2</sup> حنيش منى ، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري ، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، العدد الثاني ، صفحة 180.

- 4/ أصحاب الحقوق العينية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
- 5/ أصحاب حقوق الارتفاق على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
- 6/ الدائن المرهن على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
- 7/ الولي أو الوصي أو المقدم باسم ناقص الأهلية المتمتع بحق من الحقوق العينية أو الشخصية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
- 8/ الملاك المجاورين للعقار محل عمليات التحقيق العقاري.

يمكن للمحقق العقاري عند الاقتضاء الانتقال من جديد إلى الميدان وذلك في غضون الأيام الثمانية الموالية لفترة تعليق المحضر لدراسة الاعتراضات المرفوعة من المالكين أو الحائزين أو كل مدعي بحقوق على العقار المعني ثم يحرر تقريراً مفصلاً عن مجريات العملية ونتائج التحقيق يوجهه إلى مدير الحفظ العقاري.<sup>1</sup>

ويتعين على المحقق العقاري إذا وجدت احتجاجات أو اعتراضات على محتوى نتائج التحقيق العقاري المضمنة في المحضر المؤقت والتي يتم إثارتها إما أثناء المعاينة الميدانية والذي يقع على عاتق المحقق العقاري تسجيلها والتأكد من صحتها أو خطئها عند إجرائه للتحقيق الميداني، أو يمكن تقديم هذه الاعتراضات بعد لصق محتوى المحضر المؤقت بمقر البلدية فور الانتهاء من التحقيق العقاري إجراء جلسة للصلح حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، وذلك من خلال أداء مهمة التوفيق بين أطراف الاعتراض وعقد الصلح في غالب الأحيان مما يحول دون رفع النزاع أمام القضاء، في إيجاد حل بين الأطراف بعيداً عن القضاء من أهم الأسباب التي وضع من أجلها المشرع الجزائري فترة لتقديم الاعتراضات على محتوى المحضر المؤقت ومحاولة إجراء جلسة صلح الأمر الذي يجنبنا إهدار الوقت في انتظار نتائج القضاء وإعطاء إجراءات التحقيق العقاري صبغة شرعية في مواجهة الغير، ممن لم يلجأ إلى الاعتراض في آجاله القانونية.<sup>2</sup> فيحرر محضر بنتائج جلسة الصلح مؤرخ وممضي من طرف المحقق العقاري وأطراف الاعتراض.<sup>3</sup>

يقوم المحقق العقاري بتحديد تاريخ لعقد جلسة الصلح وذلك بعد اطلاعه على الاعتراضات والاحتجاجات التي تم تسجيلها في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى مديرية الحفظ العقاري التي يقع العقار بدائرة

<sup>1</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، صفحة 30 .

<sup>2</sup> - حنيش منى، المرجع السابق، صفحة 184 .

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة

اختصاصها الإقليمي، أي خلال ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاعتراض.<sup>1</sup> وجلسة الصلح إجراء إلزامي على المحقق العقاري القيام به تحت طائلة العقوبة وذلك ضمن الآجال والإجراءات القانونية المحددة في ذلك<sup>2</sup>، لإدارة جلسة الصلح ينبغي على المحقق معرفة الإدارة والاتصال وذلك من حيث:

تحضير جلسة الصلح، تشخيص موضوع النزاع، استعمال تقنيات الوساطة، إظهار عدم انحيازه لأي طرف، أداء دور القائم على تسهيل الأمور، شرح المسعى، شرح الإجراءات، إعطاء كل المعلومات المفيدة، إنجاز تلاميذ، الإصغاء بكل عناية إلى الأشخاص المعنيين، التصرف بحكمة ودبلوماسية.<sup>3</sup>

فتكفل جلسة محاولة الصلح إما بالفشل أو بالنجاح فيتجسد ذلك بتحرير محضر الصلح أو عدم الصلح كما سنوضحه على النحو الآتي:

**1/ في حالة جلسة صلح ناجحة:** إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق الأطراف فيحرر المحقق العقاري محضر الصلح<sup>4</sup>، ويستأنف بعدها إجراء التحقيق آخذاً بعين الاعتبار نتائج الاتفاق طبقاً لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-174، وهذا بإعداد المحضر النهائي، فتعدل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم.<sup>5</sup>

**2/ في حالة جلسة صلح فاشلة:** ففي هذه الحالة يحرر المحقق العقاري محضراً بعدم الصلح<sup>6</sup> ويسلم للأطراف أثناء الجلسة وفقاً لأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 يتضمن إيقاف إجراء التحقيق العقاري وللطرف المعارض رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة خلال مدة شهرين ابتداءً من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح.

ولتمكين المحافظ العقاري من مراقبة احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية فعلى المحقق العقاري إرسال نسخة من محضر عدم الصلح للمحافظ العقاري، إذ يتم خلال ثمانية أيام على الأكثر شهر العريضة الافتتاحية للدعوى التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 من نفس المرسوم،<sup>7</sup> هذا ما نصت

<sup>1</sup> - تنص المادة 14 من المرسوم رقم 147/08 على مايلي: "وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية ( 8 ) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات . يقوم المحقق العقاري، عند الاقتضاء، بتنقل جديد إلى عين المكان ."

<sup>2</sup> - حنيش منى ، المرجع السابق ، صفحة 185 .

<sup>3</sup> - رويصات مسعود ، المرجع السابق ، صفحة 81 .

<sup>4</sup> - أنظر الملحق رقم 17، "محضر الصلح" .

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، صفحة 162 .

<sup>6</sup> - أنظر الملحق رقم 18، " محضر عدم الصلح " .

<sup>7</sup> - أنظر المادة 17 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق .

عليه المادة 12 الفقرة الخامسة من القانون رقم 07-02 بقولها: "تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر".

فيقوم المحافظ العقاري بالإشهار العقاري وذلك بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، بحيث يدون بالبطاقة الشخصية التي فتحت باسم صاحب الطلب أو المعني تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى عملاً بأحكام المادة 17 الفقرة الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

ولإثبات هذا الإشهار أمام القضاء إما:

- بتسلم شهادة من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه.

- أو التأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.<sup>1</sup>

يتعين على مدير الحفظ العقاري في حالة شهر العريضة الافتتاحية خلال المدة المحددة أن يعلم الطالب أو المعني بتعليق إجراء التحقيق العقاري إلى حين صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق يتم في إطار عملية جماعية طبقاً لنص المادة 18 من المرسوم رقم 08-147. كما نصت الفقرة الرابعة من المادة 12 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: "توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى".

والملاحظ على نص هاتين المادتين أنها لم تشر إلى نوع الحكم القضائي المرتقب صدوره مما يضمني غموضاً عليهما يجب تداركه، فإذا لم يتم شهر عريضة الدعوى في الآجال المنصوص عليها في المادة 17 من نفس الأمر يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري وهذا الأخير يبلغ الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري طبقاً لأحكام المادة 13 من نفس المرسوم دون الأخذ بعين الاعتبار هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات.

وفي حالة تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري، يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر هذا ما بينته المادة 19 من المرسوم 08-147.

ب / حالة عدم وجود اعتراضات أو احتجاجات:

وهذه الحالة نصت عليها المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على أنه إذا لم يقدم أي اعتراض أو احتجاج أو في حالة رفض الاعتراض من طرف مدير الحفظ الولائي لعدم جديته أو لفوات المواعيد المخصصة

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، صفحة 230.

للاعتراض، يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق التي قام بها من خلال تحليل ودراسة التصريحات التي قام بها في عين المكان فإذا توصل إلى أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، يقر له بأحقته على العقار محل التحقيق العقاري ويدون ذلك في المحضر النهائي والذي سوف نتطرق إليه بأكثر تفاصيل .

## 2/ تحرير المحضر النهائي

تتطلب عملية تحرير المحضر النهائي الاعتماد على نتائج التحقيق الميداني والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري، وكذلك بناء على تصريحات صاحب الطلب وشهادات شاغلي العقارات المجاورة وتصريحات كل من له مصلحة وبجميع الوثائق المقدمة والتي تثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية على العقار وله الحق في تملكه بالتقادم.<sup>1</sup> فالمحضر عبارة عن نموذج رسمي يذكر فيه المحقق العقاري النتائج النهائية للتحقيق.<sup>2</sup>

ف يتم إعداده في حالة عدم إثارة أي اعتراضات واحتجاجات أو بانتهاء آجاله أو عدم رفع دعوى قضائية في الآجال المحددة (شهرين) أو عدم شهر العريضة الافتتاحية، أو برفضه قضائياً يتم مواصلة التحقيق العقاري للوصول إلى عملية التقييم النهائي، وهذا تناولته المادة 13 من القانون رقم 07-02 التي تنص على أنه: (يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري).

وكذا المادة 13 فقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على ما يلي: " في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به."

وعليه المشرع نص صراحة على أنه يمكن للمحقق العقاري مباشرة تحرير محضر نهائي في حالة عدم وجود احتجاجات أو اعتراضات نتيجة انتهاء آجال الاعتراض والمحددة بثلاثين يوماً ولم يسجل خلالها أي اعتراض.

إذن فيحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يتضمن النتائج النهائية للتحقيق العقاري<sup>3</sup> وتلحق به مجمل المستندات المقدمة سواء مع الطلب وفي الميدان، كما يعتبر حجة بالنسبة لإثبات حق الملكية إلى حين إثبات العكس.

كما يقوم المحقق العقاري بإعداد تقرير مفصل بشأن سير العملية ونتائج التحقيق ويوجهه إلى مدير الحفظ العقاري يسرد فيه سير التحقيق بصياغة بسيطة وواضحة تسهل مهمة هذا الأخير في الفصل ويتضمن المعلومات التالية:

<sup>1</sup> - قادري نادية ، المرجع السابق ، صفحة 644 و 645 .

<sup>2</sup> - بن بوعيشة شهيناز ، المرجع السابق ، صفحة 90 .

<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 13 ، المحضر النهائي.

1- يجب سرد سير العمليات وكل حادث جدير بالذكر حين وقوعه.

2- الإشارة إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي توضع على مراحل.

3- تستجيب كل مرحلة لوضع من الأوضاع يقدره المحقق ويبين مداه ويكيفه على أساس النصوص التنظيمية المذكورة ليعطي لتحليله طابعا قانونيا وتقنيا.<sup>1</sup>

كما يجب عليه أيضا الانتقال مرة أخرى رفقة المهندس الخبير العقاري<sup>2</sup> بحضور صاحب الطلب أو المعني وعلى نفقته، بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضر بذلك يوقع عليه المحقق العقاري والمهندس العقاري كما ينبغي مراعاة ما قضى به الحكم أو القرار النهائي في حالة رفع دعوى قضائية،<sup>3</sup> على أن يقوم هذا الأخير بإتمام المخطط الطبوغرافيا بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري تطبيقا لنص المادة 13 من المرسوم 08-147 في فقرتها الثانية.

ويعتبر رقم الوحدة العقارية رقم مؤقت وضع في إطار تسليم سندات الملكية المنصوص عليها في القانون رقم 07-02، وبمجرد وصول عمليات المسح العام للأراضي للوحدة العقارية يتغير هذا الرقم.<sup>4</sup>

كما تجدر الإشارة عند وضع معالم الحدود وكانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية العامة يجب على المحقق العقاري الحرص في ضبط الحدود وعدم التعدي على الأملاك العامة، أما إذا كانت الملكية المجاورة من الأملاك الوطنية الخاصة يجب أن يحضر عملية وضع الحدود المخصص له العقار.<sup>5</sup>

#### المبحث الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقاري والتراعات المترتبة عنه

إن عملية تسليم سندات الملكية تتم وفق أحكام القانون رقم 07-02 ونتيجة للتحقيق العقاري الذي يتولى المحقق العقاري إدارته من خلال إجراءات مجموعة من التحريات والتحقيقات الضرورية التي تمكنه من الاعتراف بحق الملكية على العقار محل التحقيق للتمسك بالتحقيق وحماية حقوق الغير وعليه يدون المحقق النتائج النهائية المتوصل إليها في محضر نهائي ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا الذي يقوم بتكريس نتائج هذا التحقيق

<sup>1</sup> - مطبوعة التحقيق العقاري، المرجع السابق، صفحة 31 و32.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 08-95 مؤرخ في أول رمضان 1415 الموافق ل أول فبراير سنة 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية، عدد 20، المؤرخة في 16 ذي القعدة 1415. مرسوم تنفيذي رقم 95-96، مؤرخ في 06-03-1996، يتضمن كفاءات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، وسيورها ويضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية، عدد 17، الصادرة في 13-03-1996.

<sup>3</sup> - بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، صفحة 224.

<sup>4</sup> - قادري نادية، المرجع السابق، صفحة 645.

<sup>5</sup> - فتح الله سميحة، المرجع السابق، صفحة 50.

فإذا كانت النتائج إيجابية يصدر مقرر الترقيم ويرسله إلى المحافظ العقاري المختص محليا لشهر الحقوق المعترف بها، أما إذا لم تكن نتائج التحقيق إيجابية يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر رفض الترقيم.

كما يمكن أن ينشأ عند تطبيق إجراء التحقيق العقاري منازعات قضائية منها ما يؤول اختصاصها للقضاء الإداري ومنها ما يؤول إلى القضاء العادي.

### المطلب الأول: نتائج التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري ترمي أساسا إلى إصدار سند ملكية عن طريق ممارسة حيازة قانونية تؤدي إلى اكتساب أحقية العقار عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني.

والاعتراف بالملكية العقارية من خلال إعداد سندات الملكية الأمر الذي يهدف إلى تأسيسه القانون رقم 02-07 حسب نص المادة الأولى بقولها يهدف هذا القانون إلى إحداث إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري قصد إعداد وتسليم سندات ملكية.

فترتب عن عملية التحقيق العقاري إما منح سند الملكية للشخص المطالب بمعاينة حق ملكيته أو رفض منحه هذا السند وذلك بناء على ما أسفرت عنه نتائج التحقيق العقاري وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول الفصل في نتائج التحقيق وفي الفرع الثاني إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية.

### الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم العقاري

تنتهي مهمة المحقق العقاري بمجرد إعداده المحضر النهائي والذي يعدنتيجة نهائية للتحقيق الذي قام به سواء كان ذلك في حالة عدم وجود احتجاجات أو اعتراضات أو حتى في حالة وجود اعتراضات واحتجاجات يجر بعدها محضر نهائي<sup>1</sup>، فالنتائج النهائية المتوصل إليها نتيجة تحليل التصريحات و الأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها لإثبات الحق في اكتساب العقار محل التحقيق عن طريق التقادم المكسب فيحرر له مقرر الترقيم العقاري من قبل مسؤول الحفظ العقاري الولائي ويتم إرساله مباشرة إلى المحافظ العقاري قصد شهره في المحافظة العقارية، وبمجرد انتهاء إجراءات الشهر العقاري يصبح المستفيد من عملية التحقيق العقاري مالكا للعقار يجوز له التصرف فيه متى يشاء وكيفما يشاء وذلك في حدود ما أقره القانون،<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 02-07 على أنه: "إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة

<sup>1</sup> - عيان ليلي، المرجع السابق، صفحة 151.

<sup>2</sup> - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014، صفحة 140.

والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري." <sup>1</sup>

إذن الاعتراف بحق الملكية للحائزين عن طريق إجراءات التحقيق العقاري تتجسد في عملية إعداد وتسليم سند الملكية والتي تعتمد على تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه، إذ يعهد للأول القيام بالترقيم العقاري والثاني بتنفيذ المقرر، بترقيم سند الملكية الذي يجب أن يخضع لإجراءات التسجيل والشهر باعتباره أساساً للترقيم الأول بالسجل العقاري. <sup>1</sup>

يعد من اختصاص مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الاعتراف بحق الملكية والذي يكون ملزماً باستنتاجات المحضر النهائي، وبعد استلام مدير الحفظ العقاري الملف يقوم بدراسته والذي يتكون من الوثائق التالية: الطلب والمستندات، المحضر المؤقت والمحضر النهائي، التقرير المفصل الذي تثبت فيه مختلف مراحل التحقيق، محضر الصلح إن وجد، المعاينة والتحليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى استنتاجاته.

ومن ثمة يقوم مدير الحفظ العقاري بالفحص الأولي للملف من خلال مراقبة شكله وكذا التأكد من تطبيق النصوص التنظيمية في العملية برمتها منذ إيداع الطلب إلى حين تسليم الملف وبعد ذلك يدرس الملف كما يمكن له أن يطلب أي معلومة تكميلية قبل أن يفصل فيه، <sup>2</sup> بحيث يتولى تقدير إصدار مقرر التقييم على أساس المحضر النهائي بإعداد مقرر التقييم عند الاعتراف بحق الملكية، وإما إعداد مقرر رفض التقييم، وعليه نتطرق إلى إعداد مقرر التقييم العقاري (أولاً) ثم إعداد مقرر رفض التقييم (ثانياً)

### أولاً: إعداد مقرر التقييم

إذا أفضى التحقيق إلى نتائج إيجابية، وتبين للمدير الولائي للحفظ العقاري توفر الشروط القانونية في طالب التحقيق واستيفاء حيازته لجميع الشروط القانونية أصدر مقرر التقييم العقاري باسم المعني <sup>3</sup> بالتحقيق ويرسله للمحافظ العقاري المختص لتنفيذه.

ويجب أن يتضمن مقرر التقييم بشكل نهائي حق الملكية الذي يكون باسم المالك المعترف له بالعقار، لقبه، نسبه وتاريخ ميلاده، موطنه، مهنته، وفي حالة الشيوخ يحمل الشركاء في الشيوخ، وتعيين العقار حسب الكشف

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز ، أليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، صفحة 277 .

<sup>2</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري ، المرجع السابق ، صفحة 33 .

<sup>3</sup> - أورحمون نورة ، المرجع السابق ، صفحة 120 .

الوصفي والمخطط الطبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود، كما يصدر مقرر التقييم العقاري وفق النموذج<sup>1</sup> الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147، ويرسل إلى المحافظ العقاري لإشهاره في السجل العقاري رفقة الملف الرفق معه، ومن ثم يقوم بتقييم العقار من خلال إشهار الحقوق التي وقع إثباتها أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري عن طريق التأشير في السجل العقاري الممسوك في الشكل الشخصي.

بعد ذلك يتم وضع معالم الحدود وتقييم العقار من قبل المهندس الخبير العقاري بطلب من الملتزم وفقاً لضبط الحدود الذي وقع في حضور الجيران والمحقق وعلى نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالملف، والتي يمكن إنجازها من خلال غرس بباطن الأرض معلم كلما تغير الاتجاه وعلى طول محيط العقار، كما يتم تقييم العقار موضوع التحقيق من قبل المهندس الخبير مع ضرورة إرفاق محضر وضع معالم الحدود الموقع من طرف المحقق والخبير العقاري وكذا تقرير تقييم العقار بالملف من جانب الملتزم الذي يتحمل مصاريف وضع معالم الحدود وعملية التقييم.<sup>2</sup>

حيث تنص المادة 15 من القانون رقم 02-07 على ما يلي: "في حالة ما إذا 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 العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري. يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ."

#### ثانياً: إعداد مقرر رفض التقييم

والمقصود عليه في نص المادة 17 من القانون رقم 02-07 إذا لم يفرض التحقيق إلى نتيجة يعد مدير الحفظ العقاري مقررًا مسببًا يتضمن رفض التقييم العقاري، مع إبلاغه لصاحب الطلب ويبلغ أيضاً للوالي في حالة تحقيق عقاري جماعي، كما ينبغي أن لا تتعدى مدة 06 أشهر كأقصى حد من تاريخ إيداع الطلب في كلا الحالتين<sup>3</sup>، ومنه يجوز الطعن في مقرر رفض التقييم العقاري أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً. بحسب ما نصت عليه المادة 17 الفقرة الثانية من القانون رقم 02/07 ووفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الجهة القضائية المختصة هي المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً على أساس أن مقرر رفض تسليم سند الملكية يصدر عن مصلحة إدارية غير ممرضة للدولة عملاً بأحكام المادتين 800 و801 من القانون 08-

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 14 ، مقرر التقييم العقاري .

<sup>2</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، صفحة 33 .

<sup>3</sup> - رويصات مسعود ، المرجع السابق ، صفحة 77 .

09 المؤرخ في 2008/02/25 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، فيتم الطعن عن طريق الدعوى الإدارية خلال أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للمقرر محل الطعن.<sup>2</sup> كما يجب أن يكون مقرر رفض التقييم مطابقاً لنموذج الملحق<sup>3</sup> بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 200/05/19.

### الفرع الثاني: شهر الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية

يعرف الشهر العقاري بأنه عملية قانونية لحماية الأفراد عن طريق العلنية التي يوفرها، والتي تمكن الأطراف والغير من العلم بالتصرفات والحقوق الواردة على العقارات، والشهر يشمل جميع الحقوق والتصرفات والسندات التي أوجب المشرع قيدها وشهرها ويقع تنفيذه على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية.<sup>4</sup>

من خلال نص المادة 16 الفقرة الأولى من القانون رقم 07-02 أخص المشرع الجزائري الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري للشهر في السجل العقاري، بحيث يقوم المحافظ العقاري المختص بإشهار مقرر التقييم في السجل العقاري والمرفق بالمستندات التالية: محضر وضع معالم الحدود الموقع من المحقق والمهندس الخبير العقاري، الكشف الوصفي للعقار، بطاقة التقييم، المحضر النهائي، وثائق الحالة المدنية. إذن بعد إصدار مقرر التقييم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي يتولى المحافظ العقاري تنفيذه بشهره وتسجيله طبقاً لنص المادة 15 فقرة 2 من القانون رقم 07-02 التي تنص "...يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ."

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 07-02 حد من سلطات المحافظ العقاري فمنح له حدود ضيقة في إعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات التقييم العقاري يخضع وجوباً لعمليات التسجيل والشهر، وذلك بالنظر أن المشرع بموجب المادة 15 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أعطى للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري.<sup>5</sup>

إن الصلاحيات التي حولها المشرع للمحافظ العقاري فيما يخص إعداد السند وتسليمه لمدير الحفظ العقاري تتمثل في شهر مقرر التقييم، تسجيله وإعداده ثم تسليمه لمدير الحفظ العقاري وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية الصادر في 23-04-2008 عدد 21 .  
<sup>2</sup> - حسونة عبد الغني، دنش لبنى، المرجع السابق، صفحة 310 .  
<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 15 "مقرر رفض التقييم العقاري".  
<sup>4</sup> - فتح الله سميحة، المرجع السابق، صفحة 56 .  
<sup>5</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، 281 .

طبقاً لنص المادة 20<sup>1</sup> من المرسوم 08-147 يقوم المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم العقاري. بمعنى القيام بترقيم العقار من خلال إشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري في السجل العقاري وذلك بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، أي البطاقات العقارية الشخصية لأن السجل العقاري يتكون من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات المؤقتة المسوكة على الشكل الفردي وقد أنشئت قبل إجراء عمليات المسح تطبيقاً لنظام الشهر الشخصي والذي يستبدل بالشهر العيني عندما يتم المسح من خلال إلغاء هذه البطاقات.<sup>2</sup>

وعلى إثر تنفيذ هذا الإشهار يقوم المحافظ العقاري طبقاً للمادة 16 من قانون 07-02 والمادة 21 من مرسوم التنفيذ رقم 08-147 بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج<sup>3</sup> الملحق بهذا المرسوم، إذ يجب أن يكون السند مطابقاً للنصوص القانونية الجاري بها العمل وأن يتضمن كافة البيانات الإلزامية المتعلقة بالهوية، التعيين ومراجع الإشهار الواقع.

ويقوم المحافظ العقاري بإرسال سند الملكية العقارية إلى المدير الولائي للحفاظ العقاري الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق، ويثبت هذا التسليم بتحرير محضر استلام، أما في حالة الملكية المشاعة لا يسلم سند الملكية لأحد الشركاء في الشيوخ إلا بعد تلقي تصريح كتابي يقوم به المالكين في الشيوخ أمامه أو على أساس وكالة موثقة تطبيقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم 08-147.

فبإعداد سند الملكية وتسليمه عملاً بأحكام القانون، يصبح نقطة الانطلاق الوحيدة للملكية دون أي وثيقة أخرى يمكن أن يكون قد تم إعدادها وإشهارها من قبل، ويتضمن تطهير لجميع الحقوق غير المطالب بها أثناء التحقيق العقاري.<sup>4</sup>

ويعرف سند الملكية المحدث بالقانون رقم 07-02 على أنه: عبارة عن سند إداري يعد من قبل الحفظ العقاري طبقاً للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه، ويتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب، كما يشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات الملكية قبل أول مارس 1961، والتي فقدت حدثها يوم طلب فتح التحقيق العقاري.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - التي تنص على: " يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ....."

<sup>2</sup> - بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، صفحة 128 و129.

<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 16 "سند الملكية".

<sup>4</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، صفحة 34.

<sup>5</sup> - أوكيل إيمان، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ألكلي محند أولحاج البويرة، 2013/07/02، صفحة 27.

بمناسبة هذا الإشهار فإنه يتعين ما يلي:

- حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد حدثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك.
- أما حالة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليمياً، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي هذا الأخير بما يلي:
- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني لشطب الإجراء أصل الملكية.
- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يوجه مدير الحفظ العقاري المختص تعليمات للمحافظ العقاري المعني.

**1/ رسم الشهر العقاري :** يترتب على إعداد سند الملكية في إطار التحقيق العقاري الفردي تحصيل رسم الشهر العقاري، ويتم احتسابه حسب جدول الذي نصت عليه المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008، غير أنه تم الإعفاء من هذا الرسم سندات الملكية التي تم إعدادها في إطار عملية التحقيق الجماعي وفقاً لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008<sup>1</sup> والهدف من الإعفاء تشجيع وتحفيز المواطنين على الإقبال والاستجابة لعمليات التحقيق العقاري الجماعي<sup>2</sup>.

**2/ مسك الملفات:** يتعين على مديرية الحفظ العقاري بمقتضى المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز يحتوي على جميع الوثائق التي جمعت والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية أو نسخة من مقرر رفض الترقيم، والتي يجب تحتفظ بها بطريقة جيدة لأنها تمثل دعامة للحقوق المشهورة، وترتب وتصنف هذه الملفات حسب كل بلدية وبالترتيب الأبجدي للمتمس<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - التعلية رقم 003، المرجع السابق، صفحة 12 و14.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صفحة 173.

<sup>3</sup> - ضيف أحمد، المرجع السابق، صفحة 393.

### المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

إن صدور القانون 07-02 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147 جاء لإثبات الملكية العقارية الخاصة غير المسوَّحة وذلك بتفعيل قواعد التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني وفقا لإجراءات التحقيق الإدارية من خلال ضبط نصوصه القانونية من شروط وإجراءات التحقيق العقاري التي تتوج بتسليم سند الملكية.

منح المشرع بموجب قانون التحقيق العقاري للملاك والحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار محل التحقيق العقاري تقديم اعتراضات ومنازعات وعرضها على القضاء للفصل فيها وفقا للأحكام التي بينها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فمنها ما هو من اختصاص القضاء الإداري، ومنها ما يعود إلى ولاية القضاء العادي.

يعد من أهداف عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية مراعاة الحقوق سواء حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف وحتى ملتزم التحقيق إذ أضفى عليها حماية قضائية فأعطى القانون الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في هذه السندات أو في مقرر التقييم، درجة تقريره لحق اللجوء للقاضي الجزائي من قبل مدير الحفظ العقاري وهذا عن طريق تحريك دعوى عمومية في حالة منح سند ملكية في إطار التحقيق العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.

وبالتالي عالج قانون رقم 07-02 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المنازعات التي قد تنور بشأن عملية التحقيق العقاري سواء أثناء سير إجراء التحقيق أو حتى بعده، باللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للنظر في النزاع ويتم رفع دعوى قضائية وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القانون رقم 07-02 والمرسوم التطبيقي له أمام القاضي المختص إقليميا ونوعيا حسب الحالة، إما ترفع أمام القاضي العادي، سواء كان القاضي العقاري أو الجزائي، وإما أمام القاضي الإداري وللتفرقة بين الدعاوى التي يختص بها القضاء العادي والدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري وهذا ما سنتناوله في الفروع التالية:

### الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

باعتبار القضاء العادي صاحب الولاية في النظر في جميع المنازعات، إلا أنه ينبغي التمييز بين المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري (أولا) ومنازعات التي يؤول الاختصاص فيها للقاضي الجزائي (ثانيا)

أولاً- المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

إن إجراء التحقيق العقاري يقوم على المعاينة الميدانية لواقعة الحيازة القانونية الصحيحة والتي قد ينجم عنها اعتراضات واحتجاجات المثارة من ذوي الشأن والتي تقدم أمام المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض على مستوى المصالح الولائية للحفاظ العقاري، فيترتب عنها في حالة عدم تسويتها وديا عرضها على الجهات القضائية المختصة نوعيا وإقليميا حسب القواعد العامة للفصل فيها.<sup>1</sup>

وللطرف الذي قدم احتجاجا شخصا طبيعيا كان أو معنوي خاضعا للقانون الخاص الاعتراض على صفة الحائز أو رفع دعاوى استحقاق للعقار المعني بالعملية.<sup>2</sup>

وعليه يجوز للمعتز الذي له مصلحة أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة عملا بأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 أمام القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق، باعتبار هذه الدعوى منصفة على عقار سواء كانت دعوى ملكية أو حيازة، وذلك استنادا للمواد 511 و512 و518 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup>

كما ينصب موضوع الدعوى الطعن في أركان وشروط وصفة الحيازة للحائز طالب إجراء التحقيق العقاري، والتي تثبت أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند صحيح أو كون الحيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو البس والخفاء.<sup>4</sup>

يتشترط احترام الميعاد والذي حدده المشرع للمعتز على عملية التحقيق العقاري لمدة شهرين لرفع الدعوى والتي يبدأ احتسابها من يوم تحرير محضر عدم الصلح وتسليمه للأطراف وبفوات هذا الأجل يسقط حقه في رفع أي دعوى في هذا الشأن، كما تقابل دعواه بالرفض شكلا دون التطرق للموضوع في حالة مباشرتها خارج هذا الأجل، كما يجب إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا إذ يقوم المحافظ

<sup>1</sup> - بقعة فريد، المرجع السابق ، صفحة 235 .

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 286.

<sup>3</sup> - تنص المادة 511 على أنه: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية." أما المادة 512 تنص بمايلي: " ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية: في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى التأمينات العينية، في الحيازة والتقدم وحق الإنتفاع...."

المادة 518 التي تنص: " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، مالم ينص القانون على خلاف ذلك."

<sup>4</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 287 .

العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لتقديم الاعتراض.<sup>1</sup>

يعتبر اشتراط شهر العريضة الافتتاحية لدعوى الاعتراض على التحقيق العقاري أمر مخالف لما هو منصوص عليه في المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 وكذا المادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي حددت على سبيل الحصر الدعاوى الواجب شهرها، كما أن من بين شروط قبول شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية وجود عقد ملكية مشهر، ف فيما عدا ذلك لا يستوجب القانون شهر عريضة الدعوى، حتى وإن قدمت لأجل إشهارها فتقابل بالرفض من طرف المحافظ العقاري لعدم جواز ذلك أصلاً، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة للإجراء المستحدث بموجب قانون التحقيق العقاري 07-02 الذي اشترط إشهار عريضة الدعوى وفقاً للإجراءات المحددة في المادة 17 منه. إذ الإشهار حسب نص المادتين 18 و19 من المرسوم 08-147 يؤدي إلى إيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى بعد إعلام صاحب الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري وإعلام الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة التحقيق العقاري الجماعي هذا من جهة ومن جهة أخرى إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بمواصلة التحقيق في الملكية دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والاحتجاجات.

ومن الشروط الشكلية لقبول الدعوى تقديم محضر عدم الصلح باعتباره إجراء جوهري وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى لعدم استيفاء القيد طبقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 07-02.

لا يتأتى للمحكمة الفصل في النزاع المعروض عليها، إلا بالاعتماد على إجراءات تحضيرية قبل الفصل في الموضوع وذلك بالبحث عن مدى توفر شروط الحيازة في المدعي عليه التي على أساسها يمكن التمسك بالتقادم المكسب، إذ تتمثل هذه الإجراءات إما بسماع الشهود عن طريق إجراء تحقيق عقاري الذي عادة ما تلجأ إليه المحكمة إذا تعلق النزاع حول مدة الحيازة، أو بالاستعانة بخبير عقاري في حالة ما إذا كان النزاع يخص معالم الحدود والادعاء بوجود تعدي.

وإذا صدر حكماً نهائياً أو قرار لصالح المدعى عليه يقوم المحقق العقاري ببناء على أمر من القاضي العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق الذي ينتهي إلى تسليم سند ملكية يثبت حقه في الملكية التي أصبحت مكرسة بعقد رسمي بعد التحقيق.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - راجع المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

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

نجد المشرع من خلال نص هاته المادة منحللمدير الولائي للحفظ العقاري متى تم اكتشاف ترقيم عقاري مؤسس على تصريحات كاذبة أو عن تقديم وثائق مزورة يتعين عليه رفع دعويين قضائيتين:

الأولى: رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة لإلغاء الترخيم العقاري.

الثانية: تحريك الدعوى العمومية بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية.

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 من ممارسة هذا الحق وأضافا أيضا يمكن لنيابة الجمهورية تحريك الدعوى العمومية من تلقاء نفسها متى حصل علمها بذلك.

فتتم متابعة طالب التحقيق بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة طبقا للمادتين 223 و228 من قانون العقوبات الجزائري<sup>2</sup> إذا أدلى بتصريحات غير صحيحة، أما إذا استظهر أمام المحقق العقاري وثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 وما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية أو إدارية.<sup>3</sup> فإذا تمت إدانة المتهم بحكم جزائي نهائي فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع يكون ملزما بإلغاء الترخيم العقاري على أساس حجية الحكم الجزائي في مواجهة الحكم المدني.

أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم من الأفعال المتابع بها فهنا لا يتم إلغاء الترخيم العقاري، إلا إذا تم إثبات أسباب غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من الترخيم العقاري.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - أورهومون نورة، المرجع السابق، صفحة 126 .  
<sup>2</sup> - الأمر 66-156، المؤرخ في 08 /06/1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادر في 10/06/1966.  
<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صفحة 182.

### الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يختص القاضي الإداري بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري متى تعلق الأمر بالمطالبة بإلغاء مقرر رفض التقييم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري أو الطعن في رفض شهر مقرر التقييم لصالحه من قبل المحافظ العقاري أو شهره رغم وجود سند ملكية مشهر للغير يخص العقار المعني أو دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء التقييم العقاري طبقا لنص المادة 18 من قانون 07-02.

#### أولاً: دعوى إلغاء مقرر رفض التقييم العقاري

يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة ما إذا لم يكن التحقيق العقاري غير مجدي مقرر رفض التقييم ويكون معللاً، ويبلغ إلى المعني في حالة الإجراء الفردي أو الولائي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، يكون هذا المقرر قابلاً للطعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.<sup>2</sup>

وعلى هذا الأساس يمكن مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إلغاء ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلاً من قبل مدير الحفظ العقاري.<sup>3</sup>

لأن مقرر رفض التقييم يعد قراراً إدارياً صادراً عن المدير الولائي للحفظ العقاري ويعد موظفاً تابعاً لوزارة المالية ومعيناً بموجب مرسوم رئاسي، فإن هذا المقرر قابلاً للطعن فيه أمام القضاء الإداري ويختص به القاضي الإداري عملاً بالمواد 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما فيما يخص الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية يتحدد حسب نص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحيل إلى تطبيق المادتين 37 و38 من نفس القانون وبالرجوع إليهما نجد أن الاختصاص الإقليمي يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. فتعد مديرية الحفظ العقاري الموجودة على مستوى الولاية التي يتم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء فردي أو جماعي موطن مدير الحفظ العقاري الولائي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، صفحة 142.

<sup>2</sup> - راجع المادة 17 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع المذكور أعلاه، صفحة 177.

<sup>4</sup> - فتح الله سميحة، المرجع السابق، صفحة 69.

وتتطلب دعوى الإلغاء مراعاة جملة من الشروط الشكلية وأخرى موضوعية، فعلى رافع الدعوى أن يكون متمتعاً بالصفة والمصلحة التي تمكنه من اللجوء إلى القضاء وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى، ويجب أن ترفع هذه الدعوى خلال أجل أربعة أشهر تسري ابتداءً من تاريخ تبليغ مقرر رفض التقييم العقاري عملاً بنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأن تكون عريضة افتتاح الدعوى محررة وموقعة وجوبا من طرف محام تحت طائلة عدم قبولها<sup>1</sup>، مع وجوب خضوعها لعملية الشهر بالمحافظة العقارية المختصة وفقاً للأحكام المواد 17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، كما ينبغي أن يبين طلب الإلغاء على أحد عيوب القرار الإداري للقضاء بإلغاء مقرر التقييم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري، كما يجب إرفاق العريضة الافتتاحية بالقرار المطعون فيه أي مقرر رفض التقييم العقاري تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر<sup>2</sup>، ليتمكن القاضي الإداري من بسط رقابته على القرار محل الطعن وتقدير مشروعيته من عدمها.<sup>3</sup>

#### ثانياً: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص إقليمياً

تقتضي المادة 16 من القانون 07-02 على المحافظ العقاري أن يقوم بالتقييم العقاري. بمعنى شهر الحقوق المعايينة أثناء التحقيق في السجل العقاري، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وعلى إثر الإشهار يقوم بإعداد سند الملكية ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق. فعملية الشهر المذكورة في المادة المذكورة أعلاه يمكن أن تؤدي إلى حالتين تستوجب رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً.

**الحالة الأولى:** تتمثل في رفض المحافظ العقاري عملية إجراء الإيداع الخاص لمقرر التقييم العقاري مسبباً رفضه على إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فلا يبقى للمستفيد من مقرر التقييم العقاري سوى الطعن قضائياً في قرار الإيداع باعتباره قراراً إدارياً صادر من طرف المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أنه: "تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة".

<sup>2</sup> - تنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجب أن ترفع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر....."

<sup>3</sup> - احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، صفحة 149.

<sup>4</sup> - رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صفحة 114.

الحالة الثانية: تتمثل في قيام المحافظ العقاري بشهر التقييم العقاري للحائز المستفيد من إجراء التحقيق العقاري، رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير، فيحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري.

مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة تبدأ من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية.

وتكون الدولة مسؤولة عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والذي سبب ضرراً للغير<sup>1</sup> طبقاً لنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75<sup>2</sup>، لأن المسؤولية هنا تقوم على أساس فكرة الضمان فهو يعمل لحسابها كما تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له، وعليه يجب أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطائه طالما علاقة التبعية لا تزال قائمة. هذا لا يكون إلا في حالة الأخطاء الوظيفية العادية، لأن الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري تميز للدولة الرجوع عليه بما دفعته من تعويض، من خلال رفع دعوى إدارية من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً ضده، متى حصل الطرف المضرور على تعويض من قبل الدولة حتى يتسنى لها الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، فتخضع شروط رفع دعوى الرجوع لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على اعتبار قانون الشهر العقاري لم يتضمن شروط وإجراءات ممارستها.<sup>3</sup>

وعليه ترفع دعوى التعويض في أجل سنة من تاريخ اكتشاف الضرر، وإلا سقطت الدعوى بعد مرور 15 سنة حسب القواعد العامة.<sup>4</sup>

### ثالثاً: دعوى إلغاء التقييم العقاري

بموجب نص المادة 18 من القانون رقم 07-02 يحق لمدير الحفظ العقاري الولائي في حالة اكتشاف أن طالب التحقيق استفاد منه بناء على تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية. ففي هاته الحالة يكون مدير الحفظ العقاري الولائي أمام القضاء الإداري برفع دعوى إدارية من أجل

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، صفحة 178.

<sup>2</sup> - تنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى."

<sup>3</sup> - احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، صفحة 151.

<sup>4</sup> - ملاح هدى، المرجع السابق، صفحة 69.

المطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المبني على معلومات خاطئة وغير صحيحة، وكذا تقديم شكوى أمام وكيل الجمهوري لتحريك الدعوى العمومية ويكون القاضي الجزائري هنا هو المختص.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بوقرة العمرية، المرجع السابق ، صفحة 472 .

## خلاصة الفصل

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار القانوني الذي يحكم إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فإتضح لنا أن قانون 07-02 يتضمن مجموعة من الأحكام والإجراءات تتمثل في شروط واجراءات إدارية وقانونية التي لا بد منها لإثبات الملكية.

إذ متى توافرت شروط الحيازة والتقدم المكسب طبقاً لأحكام المادتين 827 و828 وما يليها من القانون المدني الجزائري فيمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يجوز عقار وتوافرت فيه شروط ممارستها أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري سواء بصفة فردية أو جماعية يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

وعليه فإن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري تتم بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي فيسند الإجراء إلى محقق يعين من بين أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائية التابعين لسلك أعوان مفتشي أملاك الدولة وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي طبقاً لنص المادة 09 من القانون 07-02.

استوجب المشرع الجزائري لمباشرة عملية التحقيق العقاري إجراءات فيمكن إجمالها في فتح التحقيق العقاري وسير عملية التحقيق العقاري فنجد المشرع ميز بين إجراءين في عملية التحقيق العقاري فيمكن أن يلتمس طلب فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في كل وقت أو في إطار عملية جماعية ففي الإجراء الفردي فيتم بطلب مكتوب باسم شخص أو مجموعة من الأشخاص للمطالبة بحق الملكية العقارية مدعماً بوثائق وفق ما نصت عليه المادتين 03 و04 من القانون 07-02 أما طلب فتح التحقيق الملتمس بصفة جماعية يتم في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، ويستأنف التحقيق هنا بقرار من الوالي بمبادرة منه أو من ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك بعد أخذ رأي مصالح الحفظ العقاري والمصالح الأخرى المعنية إن اقتضى الأمر ذلك، وبعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص الطلب ودراسته ويقرر قبول الطلب أو رفضه في حالة القبول يتخذ مقرر فتح تحقيق عقاري فيتضمن تعيين المحقق العقاري الذي تبدأ مهمته بمجرد تبليغه بهذا المقرر.

تقتضي معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ضرورة تنقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية لصاحب الطلب، ومراعاة حقوق الملاك والحائزين الجاورين بما فيها أملاك الدولة، والجماعات المحلية والأوقاف.

فإذا نتج عن التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني وخاصة المادة 827 وما يليها فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق ، فيصدر مقرر التقييم العقاري باسم المالك المعني للعقار ويرسل إلى المحافظ العقاري المختص قصد تنفيذه، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري بإعداد سند الملكية ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري لغرض تسليمه للمعني، أما إذا لم يفضي التحقيق إلى نتيجة تسمح لصاحب الطلب بالحصول على حق الملكية يعد المدير الولائي للحفظ العقاري مقررًا مسببًا يتضمن رفض التقييم العقاري وقابلاً للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة.

قد تنور بشأن عملية التحقيق العقاري منازعات سواء أثناء سير إجراء التحقيق أو بعد انتهائه فعالجها قانون رقم 07-02 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147 فقد تأخذ شكل اعتراضات واحتجاجات أو منازعات قضائية إدارية أو مدنية أو قد تكون منازعات ذات الطابع الجزائي.

# خاتمة

خاتمة :

يعتبر التحقيق العقاري من أحدث الآليات التي استحدثتها المشرع الجزائري من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة، إذ يعد وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، وذلك نتيجة إدراك الدولة الجزائرية لضرورة تسوية الوضعية العقارية التي تساهم في تحقيق التنمية الوطنية الشاملة ، وكذا الحفاظ على الثروة العقارية وترقيتها وتنشيط حركة الاستثمار فيها، فأحاطها بتنظيم قانوني محكم وذلك للحد من المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة.

النتائج المتوصل إليها من خلال هذا البحث ونذكر منها :

- 1/ إن سن هذا القانون من أجل تغطية النقائص و العيوب التي تضمنتها الآليات السابقة والمتمثلة في عقد الشهرة وشهادة الحيازة التي اعتمدت لضبط و إعداد عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسووحة خاصة عقد الشهرة والذي ترتب عنه خلق الكثير من المنازعات العقارية على مستوى القضاء.
- 2/ التحقيق العقاري إجراء إداري، فيتم معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري يتدخل المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليميا فتتم العملية تحت إشرافه ومراقبته ومسؤوليته على خلاف إعداد عقد الشهرة الذي يتم من قبل الموثق.
- 3/ يقوم هذا القانون على إجراءات تحقيق عقاري ميدانية تتم من قبل أعوان مصالح الحفاظ العقاري الولائية التابعين لسلك أعوان مفتشي أملاك الدولة.
- 4/ إن هذا القانون يؤدي إلى تحيين العقود والسندات المحررة قبل الفاتح من مارس 1961.
- 5/ محدودية فعالية إجراء التحقيق العقاري إذ يمكن لملاك الأراضي غير المسووحة الحصول على سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري لأنه يتم بصفة اختيارية بناء على طلب المعني بالأمر وهذا ما لا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي.
- 6/ التحقيق العقاري لا يرقى إلى اعتباره حلا لمواجهة تأخر وبطء عملية المسح العام، باعتباره يقوم على النظام الشخصي فإنه يساهم في استمرار ازدواجية نظامي الشهر في الجزائر لوقت قادم ، ونظام يخضع لإرادة الأطراف فيبقى بذلك إجراء استثنائي، شأنه شأن كثير من النصوص القانونية الكثيرة التي تنظم بها العقار في الجزائر.
- 7/ تضمن قانون 07-02 ضمانات ممنوحة للمتضررين، إذ كفّل لهم حق الطعن الإداري أو القضائي.

8/ عدم تفعيل العمل بأحكام القانون رقم 07-02 من الناحية العملية بنفس الشكل في جميع أنحاء الوطن إذ في بعض الولايات لا يزال العمل بالمرسوم 352/83 وذلك لكثرة العقود المودعة لدى الموثقين وتم تجميد العمل به في بعض الولايات رغم استحداثه من أجل تسريع عملية المسح المتأخرة.

9/ يعد القانون رقم 07-02 آلية فعالة في تجسيد حق الملكية العقارية وإعداد سندات الملكية لأنه يقوم على معاينة ميدانية ويعتمد على مخططات طبوغرافية منجزة من قبل المهندس الخبير العقاري طبقا للمعايير المعمول بها، فهذه المخططات الترقيمية والتنظيمية تساعد في تسهيل وتسريع عملية المسح العام.

10/ تمكين الحائزين من المطالبة بالحصول على سندات ملكية في إطار عملية التحقيق العقاري والذي يعتمد أساسا على تفعيل أحكام الحيازة والتقدم المكسب المنصوص عليهما في القانون المدني، ويتوج في نهايته بتسليم سند الملكية يضمن لصاحبه ممارسة حقوقه الكاملة على العقار محل السند ويحتج به في مواجهة الغير، وفي آجال قصيرة.

11/ التحقيق العقاري يعد وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة، ويتيح عنه تسليم سندات الملكية.

12/ لا يعتبر مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي سندا للملكية إلا بعد عملية شهره بالمحافظة العقارية باعتباره سند من سندات إثبات الملكية العقارية وهو أساس للترقيم الأول للسجل العقاري.

13/ حرص المشرع الجزائري على حماية حق الملكية العقارية مهما كانت طبيعته سواء كانت أملاك عقارية خاصة أو أملاك عقارية تابعة للدولة تجلى من خلال القانون 07-02 حيث شدد في شروط وإجراءات التحقيق العقاري من خلال التحري على صفة الحائز وشروط الحيازة القانونية، والتي يجب أن يتأكد منها المحقق العقاري في الميدان، حيث نص على ضرورة الفحص الدقيق لمجمل الوثائق المتعلقة بالعقار وسماع مباشر لأقوال وتصريحات الحائز وكذلك الشاغلين المجاورين للأملاك العقارية، وكذلك الشهود وتحليل هذه التصريحات، مما يجعل منح سند الملكية بعد تحقيق عقاري شامل.

14/ منح القانون الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في هذه السندات أو في مقرر الترقيم، كما قرر الحق لمدير الحفظ العقاري اللجوء للقاضي الجزائري عن طريق تحريك دعوى عمومية، في حالة منح سند ملكية في إطار التحقيق العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.

على ضوء هذه النتائج يمكن تقديم الإقتراحات التالية:

- 1/ يتعين على الدولة الجزائرية للسير نحو تطهير الملكية العقارية الخاصة، لن يتأتى إلا في إطار تنظيم عقاري منسجم، وتسخير إطار بشري ومؤسسي كفيل بعملية التطهير، مع تفعيل التعاون مع وكالات ومصالح المسح الأجنبية من أجل التعرف والاستفادة من تقنيات تطهير الملكية العقارية.
- 2/ توفير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة للعملية.
- 3/ العمل على ترقية وتكوين المحقق العقاري.
- 4/ توضيح الطبيعة القانونية للسند الملكية الممنوح في إطار التحقيق العقاري الذي يشكل نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها، والنص على القوة الثبوتية كما النص على إمكانية الطعن في المحضر النهائي.



قائمة  
المصادر  
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

- 1 - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية، الجزء 8، منشورات الحلبي الحقوقية ، طبعة الثالثة الجديدة، الجزء 8، بيروت - لبنان، 2009 .
- 2 - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري، طبعة 8، دار هومة، الجزائر 2013.
- 3 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة 2، منشورات بغدادي الجزائر، 2010 .
- 4 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري الجزائري، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2006 .
- 5 - طلبة ليلي ، الملكية العقارية الخاصة- وفقا لأحكام التشريع الجزائري-، طبعة 2 ، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 6 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2014 .
- 7 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 6، دار هومة، الجزائر، 2006 .
- 8 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية -في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2002 .
- 9 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة ، عقد الشهرة- شهادة الحيازة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001.
- 10 - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2006.
- 11 - دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة ، اكتسابها- إثباتها - حمايتها - ادارتها - قسمتها ، دارهومة ، الجزائر ، 2015.

ثانياً: المذكرات و الأطروحات الجامعية

أ. أطروحات الدكتوراه:

- 1 - بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2018/2017.
- 2 - جوقة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة باتنة 01، 2016/2015 .

- 3 لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2012/2011.
- 4 رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014/03/15.

### ب. مذكرات الماجستير:

- 1 أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2015/2014.
- 2 أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2012/09/30.
- 3 زهوين ميسون، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري - قسنطينة، 2007/2006.
- 4 صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق، 2016/2015.
- 5 رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2009/2008.
- 6 عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2010/2009.

### ت. مذكرات الماجستير:

- 1 بن يحي سناء، الملكية العقارية الخاصة للدولة وطرق اكتسابها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2017/2016.
- 2 أوكيل إيمان، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2013/07/02.
- 3 صلاح هدى، اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالواقعة القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، 2015/2014.
- 4 حليكش نصيرة و غليس علاة، التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02 في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2015/2014.

- 5 سعدي سارة ، بوجمعة ياسمين ، الوقائع المادية ودورها في إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة العربي التبسي تبسة، السنة 2017/2016.
  - 6 فتح الله سميحة، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر- الوادي، 2015/2014.
  - 7 قدوش لطفي، حداد نريمان ، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق، 2015/2014.
- ثالثا: المقالات**
- 1 المزوار قدور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية و الإقتصادية، المركز الجامعي لتامنغست، العدد 1، جانفي 2019، صفحة 81 و105.
  - 2 بقة فريد ، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري،(طبقا للقانون رقم 02/07 والمرسوم التطبيقي له)، المعيار في الآداب و العلوم الإنسانية و الإجتماعية و الثقافية ، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تسمسليت ، صفحة 227-239.
  - 3 جوقرة العمريّة، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عباس لغرور خنشلة ، عدد 2 ، صفحة 464-474 .
  - 4 حساين عومرية ، التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد 30، أبريل 2015، صفحة 98-108.
  - 5 حسونة عبد الغني، لبنى دنش، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية ، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر بسكرة ، عدد 6، السنة 2009، صفحة 305-311.
  - 6 حنيش منى، دور مرحلي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري،مجلة الدراسات و البحوث القانونية، العدد الثاني، صفحة 176-195 .
  - 7 رحايمية عماد الدين ، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة ، عدد 9، سنة 2013، صفحة 103-116 .
  - 8 محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات ، مؤسسة أليا بريستيش ، عدد 1، صفحة 105-118 .

## قائمة المصادر والمراجع

- 9 تقادري نادية، مراحل و إجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 02/07، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 16 ، ديسمبر 2017، صفحة 634-651.
- 10 - نسيب نجيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، العدد 2، صفحة 88-106.

### رابعاً: المدخلات العلمية

- 1 حمة مرامية، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية ، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات المنتدى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 27 و28، 2012، 28.
- 2 حمة مرامية ، دوار جميلة ، أهداف التحقيق العقاري بين الإطار النظري و التطبيقي ، مداخلة بمناسبة المنتدى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر" يومي 27-28 أبريل 2011، جامعة المدية
- 3 قوسم غالية، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، مداخلة بمناسبة المنتدى الوطني الرابع " الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية " يومي 27-28 أبريل 2011، جامعة المدية

### خامساً: المطبوعات

- 1 مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري "، غير منشورة، داخلية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007.

### سادساً: القوانين والنصوص التنظيمية

#### أ. القوانين

1. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 77.
- 2 الأمر 66-156 مؤرخ في 08 /06/1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادر في 10/06/1966.

## قائمة المصادر والمراجع

- 3 للأمر رقم 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975 .
  - 4 للأمر رقم 95-08 مؤرخ في أول رمضان 1415 الموافق ل أول فبراير سنة 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية، عدد 20، المؤرخة في 16 ذي القعدة 1415.
  - 6 قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 49، المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المؤرخ في 25/09/1995، جريدة رسمية عدد 55، 1995.
  - 7 القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، عدد 15، لسنة 2007.
  - 8 القانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، مؤرخ في 27 فيفري 2005، جريدة رسمية ، عدد 28، 15.
  - 9 قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية، عدد 21.
  - 10 - القانون رقم 84/16 المؤرخ في 30/06/1984، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المعدل والمتمم .
  - 11 - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية ، عدد 52، 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20/07/2008، جريدة رسمية، عدد 44، 2008.
- ب. المراسيم التنفيذية
- 1 المرسوم تنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 26، لسنة 2008.
  - 2 مرسوم رقم 83-325 مؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، جريدة رسمية رقم 21.
  - 3 المرسوم تنفيذي رقم 96-95، مؤرخ في 06-03-1996، يتضمن كفايات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة ، الجريدة الرسمية ، عدد 17 ، الصادرة في 13-03-1996 .

سابعاً: القرارات القضائية

- 1 - مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول، 2013.
- 2 - مجلة المحكمة العليا ، العدد الثاني، 2014

ثامناً: التعليمات

- 1 -التعليمة رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008.

## فهرس المحتويات

	شكر وعرهان
1	مقدمة
<b>الفصل الأول: التنظيم القانوني للتحقيق العقاري</b>	
7	المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لمعاينة الملكية العقارية الخاصة
7	المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري كإجراء لمعاينة الملكية العقارية الخاصة
8	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري
9	الفرع الثاني: مبررات سن قانون معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري و أهدافه
13	المطلب الثاني: مجال تطبيق التحقيق العقاري
13	الفرع الأول: أن يكون العقار غير ممسوح
15	الفرع الثاني: أن يكون العقار له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 أو بدون سند
17	المبحث الثاني: شروط إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري
17	المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري
18	الفرع الأول: أن يكون العقار من الأملاك الخاصة
20	الفرع الثاني: أن لا يكون العقار من الأملاك الوطنية والوقفية
23	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بجيازة العقار محل التحقيق العقاري
24	الفرع الأول: تحقق الجيازة القانونية
26	الفرع الثاني: تحقق مدة الجيازة القانونية
29	خلاصة الفصل الأول
<b>الفصل الثاني: تطبيق عملية التحقيق العقاري و آثارها</b>	
31	المبحث الأول: فتح عملية التحقيق العقاري وإجراءات سيرها
32	المطلب الأول: فتح التحقيق العقاري
33	الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية
37	الفرع الثاني: طلب فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية
39	المطلب الثاني: سير التحقيق العقاري
40	الفرع الأول: الأعمال التحضيرية
41	الفرع الثاني: التنقل إلى الميدان
49	المبحث الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقاري والمنازعات المترتبة عنه

50	المطلب الأول: نتائج التحقيق العقاري
50	الفرع الأول: إصدار مقرر التقييم العقاري
53	الفرع الثاني: إشهار الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية
56	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري
56	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
60	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
64	خلاصة الفصل الثاني
65	خاتمة
68	الملاحق
69	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الملخص:

التحقيق العقاري آلية استحدثتها المشرع الجزائري في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة بموجب القانون رقم 07-02، ويتم هذا الإجراء بصفة اختيارية بمعاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم الحائزين سندات الملكية من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري.

بحيث يمكن لكل شخص يحوز عقار طبقا لأحكام القانون المدني، وغير خاضع لعملية المسح، والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

كما تكفل القانون رقم 07-02 بوضع ضمانات تتمثل في حق الاعتراض والاحتجاج أثناء تنفيذ الإجراء أو حق الطعن القضائي في نتائج التحقيق العقاري، وأخرى تتعلق بإجرائه تحت الرقابة المباشرة و الفعلية لممثلي السلطات العمومية، فهذه الضمانات من شأنها أن تؤدي إلى تسوية سندات الملكية العقارية للأملاك الخاصة بعيدا عن كل التجاوزات و النقائص التي سجلها عقد الشهرة.

**الكلمات المفتاحية:** التحقيق العقاري، معاينة حق الملكية، الملكية العقارية الخاصة، تسليم سندات الملكية.

## Résumé:

L'enquête immobilière est un mécanisme mis au point par le législateur algérien dans le cadre du règlement du statut de l'immobilier privé régi par la loi n ° 07-02, procédure facultative qui consiste à examiner les droits immobiliers privés et à en remettre les titulaires par le dépositaire.

De sorte que toute personne qui détient un bien conformément aux dispositions du Code civil et qui n'est pas soumise à l'enquête et dont les propriétaires ne possèdent pas de titres de propriété ou pour lesquels des titres de propriété ont été émis avant le 1 er mars 1961 et qui ne reflète plus la situation immobilière actuelle, Contrôler ses droits de propriété et en remettre le titre.

La loi n ° 07-02 garantit le droit d'opposition et de contestation lors de la mise en œuvre de la procédure ou le droit de former un recours juridictionnel concernant les résultats de l'enquête immobilière, et l'autre relative à sa conduite sous le contrôle direct et effectif de représentants des autorités publiques. Loin des excès et des déficiences enregistrés par le contrat de renommée.

**Mots-clés:** enquête immobilière, titre de propriété, propriété privée, passation des pouvoirs.