



جامعة الشيخ العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02

إشراف الأستاذة:

أ- مراد عزاز

إعداد الطالبتان:

❖ نادي سناء

❖ براهيم عبير

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. صنية بن طيبة	أستاذ محاضر - ب-	رئيسا
أ. مراد عزاز	أستاذ مساعد - أ-	مشرفا ومقرا
أ. طارق مخلوف	أستاذ مساعد - أ-	مناقشا

السنة الجامعية: 2016-2017

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد
في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّةَ بَيْنَ
الَّذِينَ يَرْضَاهُ لِيُخْرِجَهُمْ
مِنَ الظُّلُمَاتِ إِلَى النُّورِ بِإِذْنِهِ
وَيَهْدِي لَهُمْ سَبِيلًا مُسْتَقِيمًا

الشكر والعرفان

الحمد لله حمد يليق بمقامه و عظيم سلطانه و حلي اللهم علي سيدنا

محمد خاتم الأنبياء و المرسلين

نشكر الله سبحانه و تعالى علي فضله و توفيقه لنا

كما نتقدم بالشكر الجزيل و الخالص إلي الأستاذ الفاضل " محاز مراد "

لما قدمه لنا من نصح و توجيهات طيلة إنجاز هذه المذكرة

كما نوجه خالص شكرنا و تقديرنا إلي أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه

المذكرة

استاذتنا الكريمة " حنية بن طيبة "

استاذنا الفاضل " طارق مخلوف "

و بما سببونه من ملاحظات و توجيهات تغني هذا العمل

إلي جميع الأساتذة الكرام في قسم الحقوق الذين نحن لهم التقدير و الاحترام

إلي من كانوا عوناً لنا في بحثنا و نورا يضيء الظلمة التي كانت تقف أحياناً في

طريقنا

إلي من زرعوا التفاؤل في دربنا و قدموا لنا يد المساعدة و التسهيلات و المعلومات

فلهم منا كل الشكر

و نخص بالذكر مديرية الحفظ العقاري لولاية تبسة

إلي كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد علي إتمام هذه المذكرة .

إهداء

إلى النور الذي ينيّر لي درب الحياة رمزي المحبة و العطاء
والدي الكريمين

إلى من تحلوا بالإخاء و تميزوا بالوفاء و العطاء إلى من كانوا معي على طريق النجاح
إخوتي و أخواتي

إلى براعم الزهور و الأمل المتجدد في الحياة
أبناء أخوتي

إلى كل الأصدقاء و الزملاء

إلى كل مفكر و طالب علم ينتفع بهذا العمل

إلى كل من علمني حرفا و أمدني بخبايا المعرفة

إلى كل من أبدوا استعدادا منقطع فله يقصروا و لو بالكلمة الطيبة

إلى كل هؤلاء أمدني ثمرة مجسودي المتواضع رمزا و عرفانا.

نادي سناء

الحمد لله الذي أكرمني فكتب لي النجاح و أمانني حتى سعدت سلاله الفلاح بخلي ثابتة لأحد اليوم
ما زرعته طوال سنوات دراستي بتوفيق منه عز وجل فأقطفه ثمرة هذا العمل الذي أمدني :

إلى أجدادي طيب الله ثراهم

إلى من تعلمت منه معاني الصبر والعزم والرغبة في تحقيق المصنع، إلى من صنع مكانتي،

إلى والدي العزيز

إلى من جعل الله الجنة تحب قدميها، إلى من سهرت لسهرتي و طلع من أجل نجاحي، إلى رمز العطاء

ونبع الحنان أمي الغالية

إلى أمي الثانية التي علمتني معنى الحب أمدهما الله بالصحة

إلى الشموع المنيرة لحياتي إلى قوتي التي أجدها بجانبتي كلما ضعفت، إلى من هم سر اإلتسامة

وسعادتي " إخوتي وأخواتي "

إلى كل عائلتي أخص بالذكر عمي " جهيد " وعمي " عامر "

إلى مصدر الفرح في العائلة " آدم " و " أرسلان "

إلى " نور المدي "، " فضيلة "، " صبرين "

إلى كل أصدقائي و زملائي

وإلى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو من بعيد

إلى كل من علمني حرفا وأثار لي الطريق نحو المصنع المنهود

أمدني هذا العمل .

عبير براهمي



قائمة المختصرات

- د -

- د ط : دون طبعة ؛

- د ت ن : دون تاريخ نشر؛

- د ب ن : دون بلد نشر؛

- ج -

- ج ر : الجريدة الرسمية ؛

- ص -

- ص : الصفحة ؛

- ص ص : من الصفحة إلى الصفحة.





مقدمة:

لقد أولت الدولة اهتماما كبيرا للعقار و هذا نظرا لقيمته الاقتصادية و الاجتماعية فهو أساس الاستقرار و التعامل بين الناس، لذلك حاولت الدولة المحافظة عليه وترقيته سواء كان تابعا للأموال العامة أو الخاصة.

و قد عمل المشرع الجزائري على تنظيمه بكل عناية و هذا يتضح جليا من خلال إصداره لترسانة هائلة من القوانين التي من شأنها تنظيم الملكية العقارية، و بالنظر إلى المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر و التي خلفت عدة وضعيات قانونية تميزت بعدم التجانس و الاستقرار، فحاول المشرع في كل مرة التدخل لتطهير الوضعية العقارية ، و ذلك من أجل إيجاد آليات وسبل لتسهيل هذه العملية.

ومن ذلك الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 32 /73 المتعلق بحق الملكية الخاصة، فعن طريق هذا الأمر يمكن إثبات الملكية الفلاحية الخاصة بواسطة إجراءات التحقيق الميدانية من طرف لجان مختصة يتم على إثرها تسليم شهادة الملكية للمالكين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معد للزراعة، ليليه الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، و الذي كان يشكل الحل الذي يسمح بالتطهير الشامل للوضعية العقارية لكامل التراب الوطني و تم تعزيز هذا الأمر بمرسومين هما :

المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وهذا الأمر يمثل مرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، و أهم ما جاء في هذا الإجراء أي مسح الأراضي العام هو تحديد المساحة المادية وتعيين مجمل الملكيات العمومية و الخاصة، كما تحدد أيضا نوي الحقوق وذلك عن طريق التحقيقات الميدانية التي تجريها فرق تقنية باعتبارها أهم إجراء في هذه العملية، غير أن عملية المسح لا تتم في مدة قصيرة، وذلك نظرا للوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار الفرنسي.

فوضعية العقار بعد الاستقلال تميزت بغياب سندات الملكية العقارية بالنسبة للخواص، كما أن عقود الملكية الموجودة آنذاك كانت تتميز في أغلبها بعدم دقتها وسطحيتها فيما يخص تعيين العقارات.

الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إيجاد حلول أخرى، و ذلك بوضع إجراءات جديدة من أجل إعداد سندات الملكية، لتسوية و تنظيم العقار و إثبات الملكية العقارية الخاصة، خاصة أمام التطورات الاقتصادية التي ولدت مشاريع اقتصادية استثمارية، تتطلب في بعض الأحيان اللجوء إلى القرض الرهنوي و الذي بدوره يتطلب وجود وضعية قانونية تكون محددة بصفة واضحة للوعاء العقاري وذلك عن طريق المخططات وسندات الملكية.

فكانت المبادرة الأولى في سنة 1983 حيث نص المشرع على إجراء من أجل إعداد سندات الملكية و هو إعداد عقد الشهرة، الذي تم النص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، حيث أن هذا الإجراء يتضمن إشهار الملكية عن طريق التقادم المكسب، وقد تبين أن هذا الإجراء مشوب بنقص كبير بالنظر للمصادقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد ملكية عقارية، بالإضافة إلى أن هذا الإجراء بالتحديد تم استغلاله بطريقة تعسفية لتسوية عمليات غير شرعية.

لذلك تدخل المشرع مرة ثانية عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/07 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ذلك بهدف تسليم سند حيازي يضمن تفعيل القواعد الجديدة للحياة العقارية، وتكوين السجل العقاري عند تسجيل وشهر هذا السند .

غير أنه و بسبب النفاص القانونية و التناقضات العملية التي خلفها عقد الشهرة ومحدودية العمل بشهادة الحياة، بادر المشرع إلى صياغة آلية جديدة تطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي وتسمح اختياريًا وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سندات الملكية، وذلك بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ومن أجل بيان الإجراءات



العملية و الميدانية لتطبيقه، و بعد مرور أكثر من عام من تاريخ صدور القانون المذكور آنفا كان من الضروري إصدار المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/5/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، فهو يعتبر أهم إجراء لتسليم سندات الملكية في الملكيات الخاصة غير الممسوحة .

أهمية الموضوع :

تبرز أهمية الموضوع محل الدراسة و البحث في تحديد الوضعية القانونية للعقارات و وضع تدابير من شأنها حل إشكالية إثبات الملكية العقارية بالنسبة للخواص فيما يخص العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية محررة قبل الفاتح مارس 1961 ومعالجة الإشكالات العقارية بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أصلا، بالإضافة إلى أن إجراء التحقيق العقاري يهدف إلى تطهير الوضعية العقارية وتسليم سندات الملكية، و يؤدي أيضا إلى استقرار المعاملات وإعطاء دفع قوي للاستثمار، وسد النقائص والثغرات الملحوظة في المجال العقاري.

دوافع اختيار الموضوع:

- دوافع شخصية: الرغبة في دراسة مثل هذه المواضيع و إثرائها نظرا لعلاقتها بتخصصنا حتى نطور معارفنا القانونية الخاصة في مجال تطهير الملكية العقارية ومن ثمة يمكننا المساهمة في حل الإشكالات المطروحة فيما يتعلق بسندات الملكية.

- دوافع موضوعية: إن الدافع لدراسة هذا الموضوع هو معرفة الإجراءات القانونية لحل مشكلة العقارات في الجزائر و تنظيمها و تمكين المعنيين بإجراء التحقيق العقاري من سندات الملكية.

الإشكالية:

كيف عالج المشرع الجزائري عملية تطهير وتسليم سندات الملكية العقارية في إطار القانون رقم 02/07 ؟

وتندرج تحت الإشكالية الرئيسية مجموعة من الإشكالات و التساؤلات الفرعية و المتمثلة في:

- ماذا يقصد بالتحقيق العقاري المحدث بموجب القانون رقم 02/07 ؟



- ما هو مجال تطبيق القانون رقم 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ؟
 - ما هي الإجراءات المتعلقة بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ؟
 - ما هي المنازعات التي يمكن أن تثار بخصوص هذا الإجراء ؟
- المنهج المتبع :**

للإجابة عن الإشكالية اتبعنا المنهج التحليلي و المنهج الوصفي الأول في شرح المواد القانونية وتحليلها واستنتاج الأحكام التي جاء بها المشرع في هذا المجال، و الثاني من خلال إبراز المفاهيم ذات الصلة بموضوع التحقيق العقاري .

أهداف الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة كيفية الحصول على سند الملكية من خلال تطبيق إجراء التحقيق العقاري، وكيف يمكن حل الإشكالات القانونية التي تعترضنا أثناء هذه العملية، و إبراز دور الجهات المسؤولة عن تطبيق هذا الإجراء .

إضافة إلى أهداف علمية أبرزها إثراء المكتبة القانونية و خدمة القارئ خاصة و أن الدراسات في هذا المجال لا زالت قليلة.

الدراسات السابقة:

- لاشك أن أي بحث لا ينطلق من فراغ بل هناك دراسات سبقته تكون بمثابة مفتاح لفك الغموض الذي ينتابه و بالنسبة لموضوع التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07 فقد تم العثور على دراسات قانونية جد قليلة نذكر منها:
- مذكرة للباحث رحايمية عماد الدين بعنوان " الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" ناقش من خلالها إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري تحت المبحث الأول من الفصل الثاني.
 - مذكرة للباحث رويصات مسعود بعنوان " نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري" و ناقش من خلالها التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 تحت المبحث الثاني من الفصل الثاني .



- مذكرة للباحث عزوي حازم بعنوان " أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري" و التي ناقش من خلالها التحقيق العقاري و إعداد سندات الملكية تحت المبحث الثاني من الفصل الثاني .

الصعوبات:

من بين الصعوبات التي واجهتنا أثناء إنجاز هذا الموضوع هي قلة المراجع المتخصصة في هذا الإجراء في حد ذاته بالرغم من أهميته البالغة بالنسبة للمجتمع و الدولة، أما عن المراجع الموجودة فهي تتعلق بجانب محدود مما يستدعي بذل جهد كبير من أجل جمع المعلومات و تحليلها .

التصريح بالخطأ :

لقد قسمنا دراستنا هاته إلى فصلين و كل فصل إلى مبحثين :
الفصل الأول: وكان تحت عنوان ماهية التحقيق العقاري وقد اندرج تحته المبحث الأول بعنوان مفهوم التحقيق العقاري، أما المبحث الثاني فكان بعنوان إجراءات التحقيق العقاري.
الفصل الثاني: و جاء بعنوان الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري، وكان المبحث الأول بعنوان إصدار سندات الملكية أما المبحث الثاني فبعنوان المنازعات المتعلقة بعملية التحقيق العقاري.

الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري؛

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

نظرا لبطء عملية المسح العام للأراضي، التي لا يمكن أن تتم في أقرب الآجال ولمواكبة تسارع الإصلاحات التي ولدت مشاريع استثمارية ممولة، و لتدارك السلبات التي خلفها عقد الشهرة، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية لتطهير الملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لذلك استحدثت المشرع الجزائري آلية جديدة لتحديد الوضعية القانونية للأموال العقارية الخاصة، حيث سن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 الذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ليحل محل المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وقد تم تحديد كفاءات تطبيق إجراء التحقيق العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

وسنتطرق في هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري؛

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري

تضمن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 تأسيس مجموعة من الإجراءات من أجل معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري، وتمكين كل شخص طبيعي أو معنوي من الحصول على سند ملكية بعد اللجوء إلى التحقيق العقاري الذي يعد آلية جديدة وسنئين في هذا المبحث:

المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري؛

المطلب الثاني: أهداف التحقيق العقاري؛

المطلب الثالث: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري .

المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري

قبل أن نتناول تعريف التحقيق العقاري نلفت الانتباه بأن إجراء التحقيق العقاري كان معمولاً به منذ العهد الاستعماري، وبالأخص القانون المؤرخ في 1873/07/26 والمعروف بإجراء التحقيقات الكلية، حيث ترفق مخططات قطع الأراضي المحقق فيها بهذه السندات ونجدها تحمل توضيحات كافية حول تسمية العقار، ومساحته، ومعالمه الحدودية وحصص المستفيدين، وكذا الأعباء التي تنقل العقارات¹، كما طالب أيضاً القانون المؤرخ في 1897/02/16 المعدل و المتمم للقانون المؤرخ في 1873/07/26 و القانون المؤرخ في 1926/08/04 الخاص بالتحقيقات الجزئية أو تطهير الأراضي "العرش" و "الملك" و إصدار السندات²

الفرع الأول: المدلول اللغوي للتحقيق العقاري

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الجذر "حقق" حيث يقال حقق يحقق تحقيقاً، ويقال حقق الظن بمعنى أثبته وصدقه، ويقال كذلك حقق الأمر بمعنى أحكمه، ويقال حقق معه بمعنى استجوبه و استنتطقه، ويقال حقق مع فلان في قضية

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، (د ط)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 41.

² - عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، (د ط)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 62.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

بمعنى أخذ رأيه فيها، ويقال يحقق في ملكية الشيء بمعنى يتحرى في أصل الشيء ويتأكد من صحته أو خطئه والتحقيق هو البحث والتنفيذ والإنجاز¹.

الفرع الثاني: المدلول القانوني للتحقيق العقاري

التحقيق بصفة عامة يعني الفحص و البحث و التقصي الموضوعي و المحايد والنزيه لاستبانة وجه الحقيقة واستجلائها في ما يتعلق بصحة حدوث وقائع محددة ونسبتها إلى أشخاص محددين و ذلك لوجه الحقيقة و الصدق و العدالة².

وباستقراء نصوص القانون رقم 02/07³ والمرسوم التنفيذي رقم 147/08⁴ يمكن أن نستنتج التعريف التالي: التحقيق العقاري هو البحث عن كل العناصر الضرورية و جمع المعلومات أو التصريحات أو الوثائق لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة طبقاً لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح العام ودون سند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل الفتح من مارس سنة 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية .

المطلب الثاني: أهداف التحقيق العقاري

إن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية العقارية الخاصة أصبح حتمية أمام الحاجة المتزايدة للحصول على تلك السندات، لذلك صدر القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المبين أعلاه و الذي تضمن مجموعة من الأهداف يمكن تقسيمها إلى فرعين:

¹ - محمود المسعدي، القاموس الجديد للطالب (معجم عربي الفبائي)، (د ط)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285.

² - سعد الشتيوي، التحقيق الإداري في نطاق الوظيفة العامة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008، ص 07.

³ - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر العدد 15، لسنة 2007.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر العدد 26، لسنة 2008.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

الفرع الأول: الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري

إن هذه الأهداف هي الداعي الأول و الأساسي الذي جاء من أجله هذا الإجراء ألا وهو التحقيق العقاري وهذه الأهداف كالاتي:

أولاً: تسليم سندات الملكية

يتضح من خلال القانون رقم 02/07 أن الهدف الأساسي لإجراء التحقيق العقاري هو تسليم سندات الملكية، لتسوية الوضعية القانونية للعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961، و التي أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحالية¹، و يبدو أن المشرع من خلال تبنيه لهذه الفقرة يكون قد حاول معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم التنفيذي رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري في السابق الذي شهد نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية، وعدم وضوح و دقة مخططات المسح الجزئية، و الوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري الساري المفعول ابتداء من الفاتح مارس 1961، زيادة على ذلك العمليات العقارية الفعلية التي توالى من الملاك والحائزين لهذه السندات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري المنصوص عليها بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.²

ثانياً: معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة

أدت سرعة و سطحية إعداد عقود الشهرة أثناء العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المذكور سابقاً، إلى استعماله بصورة تعسفية أو لتسوية عمليات عقارية غير مشروعة عند الاستلاء على أملاك عقارية عمومية و أملاك عقارية وقفية و حتى الحقوق العقارية الميراثية، طالما أن هذا العقد لم يتم تحت

¹ - أنظر المادة 01 من القانون رقم 02/07، السابق ذكره، ص 11.

- أنظر المادة 02 فقرة 2 من القانون رقم 02/07، القانون نفسه، ص 11.

² - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (د ط)، دار بغدادي، الجزائر،



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

رقابة و تدخل ممثلي السلطات العمومية في الميدان، أثناء السماح للمستفيد بتقديم تصريح شرطي يدعي فيه الحياة، والملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب أمام الموثق المختص إقليميا الذي لم تسعفه إجراءات هذا المرسوم على المعاينة الميدانية للحقوق العقارية محل الحياة¹، لم تمسها بعد أشغال المسح العام²، أو في حالات أخرى التواطؤ مع المستفيد أو بسكوت المصالح الإدارية المختصة عن الرد المتعلق بطبيعة هذه الأملاك العقارية محل إعداد عقد الشهرة.

إن المنازعات العقارية المتعلقة بإعداد وتسليم عقد الشهرة أمام الجهات القضائية المختصة تؤكد إساءة استعمال هذه الآلية³.

الفرع الثاني: الأهداف غير المباشرة للتحقيق العقاري

إن لإجراء التحقيق العقاري أهداف مقصودة أي مباشرة وهي سألقة الذكر وأخرى غير مباشرة وهي محل دراستنا في هذا الفرع:

أولاً: تدعيم عملية المسح العام للأراضي

إن تقدير النسبة الضئيلة لعملية مسح الأراضي رغم الجهود المبذولة لم تؤدي الى نتائج معتبرة، الأمر الذي أدى إلى التفكير في إجراء التحقيق العقاري بالتزامن مع عملية المسح، حيث نصت المادة الخامسة من القانون رقم 02/07 على ضرورة تمثيل العقار في مخطط بياني يعد من قبل مهندس خبير عقاري، يتضمن وضع معالم الحدود و بيان المساحة والتحديد الدقيق للعقار والحقوق العينية والأعباء المثقلة به إن وجدت أثناء عملية التحقيق العقاري، بغرض إعطاء دفع قوي لعمليات مسح الأراضي العام وتقليص مدتها بشكل معتبر، طالما أن مصالح المسح ستعتمد التمثيل المادي و المعاينة القانونية للأملاك العقارية التي شملها هذا الإجراء الجديد⁴.

¹ إيمان عبان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري - دراسة حالة ولاية تبسة - ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة تبسة، 2011، ص144.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، (د ط)، دار هومة، الجزائر 2009، ص 124.

³ إيمان عبان، المذكرة السابق ذكرها، ص144.

⁴ عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص299.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

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

لقد خلف تخلي الدولة عن الأداءات التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي إلى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية و الاجتماعية و أدت إلى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة المتمثلة في الاستثمار و القروض الرهنية الموجهة للسكن و كل القروض المتعلقة بالفلاحة و مختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى.

إن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية، الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين و الأجانب على السواء¹.

المطلب الثالث: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري

من خلال استقراءنا لمواد القانون رقم 02/07 نجد أن المشرع الجزائري يشترط للاستفادة من هذا الإجراء مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار المراد إثبات الحق عليه، ومنها ما يخص الحياة ومنها ما يتعلق بطالب التحقيق، مما يتعين شرح هذه الشروط كالتالي:

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال المادتين 02، 03 من القانون رقم 02/07 مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري أي الشروط التي تخص العقار محل الإجراء والطبيعة القانونية له وكذا مكان تواجده وتتمثل هذه الشروط في:
أولا: يجب أن يكون هذا العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة

إن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام وفقا لما تضمنه هذا القانون بموجب المادة الثانية الفقرة الأولى²، وهذا معناه أن لا يكون العقار قد

¹ - إيمان عبان، المذكرة السابق ذكرها، ص 145.

² - أنظر المادة 02 الفقرة 01 من القانون رقم 02/07، السابق ذكره، ص 11.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

خضع للإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 الصادر بتاريخ 1975/11/12¹، لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار أضف إلى ذلك أن كل من الاجراءان يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات²، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المذكور سابقا على أن لا يكون العقار موضوع الطلب قد خضع للإجراء المسح العام للأراضي³، مع الإشارة أنه لا يهم إذا كان العقار مبنيا أو غير مبنيا، فلاحي كان أو عمراني، فيكفي أن يكون في منطقة غير ممسوحة من قبل⁴.

ثانيا: يجب أن يكون العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01
إن هذا الإجراء يشمل أولا العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية وعليه فكل شخص يملك عقار بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا بهذا الإجراء، وثانيا أن هذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 على اعتبار أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا للنظام الشخصي القديم، و لا يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار و طبيعته، و مساحته، و حدوده، و أصل ملكيته.
وبذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية، حيث ثارت بشأنها الكثير من المنازعات أدت إلى صدور أحكام ضد من بيدهم هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكين آخرين⁵.

¹ - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92، لسنة 1975.

² - حمة مرامرية، (دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية)، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر، يومي 27/28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 03.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، (د ط)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 107.

⁴ - عماد الدين رحايمية، (التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية الخاصة)، مجلة الفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التاسع، (د ت ن)، ص 106.

⁵ - حمة مرامرية، المداخلة السابقة ذكرها، ص 03.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

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

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا للقانون المؤرخ في 1873/07/26؛

-السندات المحرر و المسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها القانون المؤرخ في 1897/02/16 و القانون المؤرخ في 1926/08/04؛

- السندات المحررة إثر مزادات علنية أو البيع، و الهبات الواردة على العقار أو الحق العيني العقاري و المحررة في شكل رسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها إلى عمليات الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها على الغير؛

- عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية والبنائيات في الوسط الريفي، حيث أن الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، بحيث يشرف عليها القاضي، أو باشا عدل يحرر العقود باللغة العربية، و تسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراعي الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود؛

- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصححة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية لها، بل إن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر¹.

¹ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص ص 304 - 305.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

ثالثا: يجب أن يكون العقار تابع للأملك العقارية الخاصة

بالرجوع إلى المادة الثالثة من القانون رقم 02/07 نجدها قد استبعدت صراحة من نطاق تطبيق هذا القانون الملكيات العقارية التالية:

- استبعدت الأملك العقارية الوطنية التي يحكمها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990¹، التابعة للدولة والولاية والبلدية، بما لها من تصنيفات سواء كانت من الأملك الوطنية العامة أو من الأملك الوطنية الخاصة²، بما فيها الأراضي المسماة سابقا أراضي عرش³، و التي هي عبارة عن أراضي ذات وجه فلاحية تابعة للأملك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش يشكلون مشاع على سبيل الانتفاع الدائم⁴. مع الإشارة إلى أنه لم يطبق على أراضي العرش أحكام الشريعة الإسلامية و إنما طبق بشأنها أحكام العرف آنذاك، و كان للقبائل حق الانتفاع أي الاستغلال و خدمة أراضي العرش، و لكن محظور عليهم عملية الإيجار أو الرهن، و في حالة الوفاة ينتقل الحق إلى الورثة⁵.

غير أنه كان بإمكان المشرع الجزائري عدم النص عليها طالما أنه قد ألحقها بموجب المادة 13 من القانون رقم 26/95 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري بالأملك الوطنية⁶.

ومنه فقد جاءت هذه المادة لكي تضع حد للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش، و التي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية باسترجاعها على أساس أنهم مالكين لها أبا عن جد، وبالتالي أكد المشرع بصريح العبارة

¹ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/21، المتضمن قانون الأملك الوطنية، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، ج ر العدد52، لسنة1990.

² عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 9.

³ جمال بوشناق، (الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات و موقف التشريع و القضاء الجزائري منه)، مجلة البحوث و الدراسات العلمية معهد العلوم القانونية و الإدارية جامعة المدينة، العدد3، 2009، ص21.

⁴ نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، (د ط)، دار هومة، الجزائر، 2010، ص19.

⁵ محمد أمين مزيان، (التحقيق العقاري كسبب من أسباب الملكية وفقا للقانون 02/07)، مجلة الراشدية، الأبحاث القانونية، العدد الأول، 2009، ص ص113-114.

⁶ الأمر رقم 25/95 المؤرخ في 1995/09/25 يعدل و يتمم القانون رقم 25/90 المؤرخ في1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، العدد55 لسنة1995.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

على أن أراضي العرش ملك للدولة¹، و هذا ما أكده أيضا مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2002/02/11².

- أما بخصوص الأملاك الوقفية و التي هي عبارة عن أراضي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية في شكل هبة بين الأحياء، فتصبح خاصة للانتفاع دون التصرف فيها³، والتي تنقسم إلى:

الوقف العام: و هو الذي يحبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، و يخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات⁴.

الوقف الخاص: الوقف الأهلي أو الذي فهو الذي يوقف في ابتداء الأمر على نفس الواقف أو لأي شخص أو لأشخاص معينين، و يجعل آخره لجهة خيرية، كأن يقف على نفسه، ثم على أولاده، ثم من بعدهم على جهة خيرية⁵.

فهذه الأملاك وبالرجوع إلى نص المادة الثالثة من القانون رقم 02/07 لا يمكن تملكها⁶، لأن الوقف ليس ملك للأشخاص الطبيعيين و لا للاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية و لا يمكن تملكه بالتقادم المكسب⁷.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة

إن إجراء التحقيق العقاري ينصب على العقارات الخاصة التي تكون محل حيازة قانونية طبقا لأحكام القانون المدني المؤدية لأثرها العيني، المتمثل في اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب و سنوضح في هذا الفرع مفهوم الحيازة أولا ومدة الحيازة المكسبة للملكية ثانيا، وثالثا شهادة الحيازة في ظل القانون رقم 02/07.

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الثانية عشرة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 195.

² - مجلة مجلس الدولة، العدد 2، سنة 2002، ص 198.

³ - عايد ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة، الجزائر، 2013، ص 09.

⁴ - الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، 2008، ص 22.

⁵ - مراد عزاز، عبد الرزاق عثمانية، الوقف تشريعا وفقها، (د ط)، دار البلاغ، (د ب ن)، (د ت ن)، ص 37.

⁶ - خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012، ص 36.

⁷ - المادة 05 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم، ج ر العدد 21 لسنة 1991.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

أولاً: مفهوم الحيازة

لم يقم المشرع الجزائري عند تناوله لموضوع الحيازة سواء في القانون المدني أو قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بتعريف الحيازة، أما في المنظور الفقهي فتعرف على أنها السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام الشخص بالأعمال المادية والقانونية على شيء تكون حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك¹.

انطلقا من هذا التعريف فإن الحيازة تقوم على ركنين:

أ-الركن المادي:

يقوم الركن المادي في الحيازة على رابطة فعلية تربط الشخص الحائز بالشيء المحوز، و أن تكون هذه الرابطة قاطعة في الدلالة على أن للحائز سلطة حقيقية تخول له حق السيطرة عليه والانتفاع به والتصرف فيه، ولا يجب على الحائز أن يستعمل الشيء في كل الأوقات دون انقطاع ، إنما يكفي أن يستعمله كما يستعمله المالك في العادة وفي فترات متقاربة منتظمة².

ب-الركن المعنوي:

ويتمثل الركن المعنوي في نية التملك وظهور الحائز أمام الناس بمظهر صاحب الحق محل الحيازة³، أي أن يتوفر لدى الحائز قصد استعمال الشيء المحاز كالمالك له له فيتصرف في الشيء ويستعمله ويستغله⁴.

ولا يكفي توفر عناصر الحيازة حتى تعد الحيازة قانونية و منتجة لأثرها، بل يجب أن تتوفر في الحيازة شروط معينة هي: الاستمرارية والهدوء والوضوح والعلنية فالحيازة المتقطعة والحيازة بإكراه، والحيازة الخفية الغامضة لا تعتبر حيازة صحيحة⁵.

¹ - ميسون زهرين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 11.

² - مصطفى مجدى هرجه، الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات، الطبعة الحادي عشرة، دار محمودي، (د ت ن)، (د ب ن)، ص ص 80-81.

³ - ميسون زهرين، المذكرة السابق ذكرها، ص 22.

⁴ - فريدة محمدي زواوي، الحيازة والتقدم المكسب، (د ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 17.

⁵ - أنور العمروسي، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني، (د ط)، دار هومة، (د ب ن)، 2004، ص 842.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

كما أنه يستخلص من نص المادة 04 من القانون رقم 02/07 أن الشخص الحائز يجب أن يمارس حيازة على العقار إما بنفسه مباشرة أي الحيازة التي يسيطر بها الشخص على الشيء المحاز بنفسه دون أن يستمد السيطرة من أحد، وفي هذه الحالة قد يكون الشخص مالك للشيء المحاز، وقد يكون غير مملوك له، وتتحقق الحيازة بمباشرة الحائز على الشيء الأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة كما توجد السيطرة المادية انتقالا من الغير وفي هذه الصورة يسيطر الحائز على الشيء بنفسه ولكن يستمد هذه السيطرة من الغير، فينتقل إليه الشيء المحاز إن كان خلفا عاما بالإرث، و إن كان خاصا فبالشراء مثلا أو بالوصية بالذات.

أما السيطرة غير المباشرة أي بواسطة فتتحقق هذه الصورة بقيام الغير بالسيطرة المادية على الشيء بدلا من الحائز، ويشترط أن يكون الطرفان متصلين اتصالا يلزم الوسيط أن ياتمر بأوامر الحائز كعلاقة التابع بالمتبوع مثلا، وعلاقة الخادم بالمستخدم¹.

ثانيا: ضرورة مراعاة مدة الحيازة المكسبة للملكية

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري سيما المواد 827، 828، 829 منه²، نجد أن المشرع الجزائري قسم التقادم المكسب للملكية إلى ثلاثة أنواع:

التقادم المكسب طويل الأمد، التقادم المكسب القصير، وتقادم الحقوق الميراثية³.

حيث تختلف مدة التقادم المكسب، فيشترط في حالة التقادم المكسب طويل الأمد توافر شروط الحيازة المشار إليها سابقا و الاستمرارية دون انقطاع لمدة 15 سنة كاملة، أما التقادم المكسب القصير فيشترط بإضافة إلى توافر شروط الحيازة أن تقتنر حسن النية و ان تكون مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح بدون انقطاع لمدة 10 سنوات،

¹ - محمد أمين مزيان، المقال السابق ذكره، ص ص 115 - 116.

² - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 01/26 / 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر العدد 78 لسنة 1975.

³ - وليد نابتي، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، 2009، ص 21.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

أما إذا كان العقار محل الحيازة من العقارات التي تدخل في التركة فإن مدة التقادم المكسب فيها 33 سنة¹.

ثالثا: شهادة الحيازة في ظل القانون رقم 02/07

تشكل شهادة الحيازة المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، سندا قانونيا، بمفهوم المادة 30 من نفس القانون²، وهي شهادة اسمية يعني ذلك أن الشخص الطالب محل اعتبار، مع العلم أنه يجب أن تكون الأرض محل طلب شهادة الحيازة بدون سند³، و يتولى إعدادها وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا⁴.

وكننتيجة لتأخر عملية المسح العام للأراضي في المرحلة الثانية التي برمجت من قبل السلطات العمومية كأساس للتطهير الشامل في الفترة 2008/1990 ونتيجة للمساوئ الجوهرية التي خلفها العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، بادر المشرع بإصدار القانون رقم 02/07 ليضمن السرعة في الانجاز، والمصادقية في الإعداد ويعكس الوضعية المادية والقانونية للملاك والحائزين للأموال العقارية، ويمكن فتح عمليات التحقيق بصورة اختيارية بناء على طلب يقدم من المالك أو الحائز لملك عقاري في مفهوم المادة 4 منه، لمدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، فهل أن هذا القانون أنهى العمل بشهادة الحيازة ضمنا أم أنه يظل إعداد هذا السند الحيازي بالتوازي مع هذه الإجراءات الجديدة التي جاء بها القانون رقم 02/07، إذ بخلاف الإلغاء الضمني للمرسوم التنفيذي رقم 352/83 المذكور أعلاه فإن تفعيل الحيازة العقارية يظل مبرر واقعي و قانوني لإبقاء العمل بشهادة الحيازة ، طالما أن المشرع نص

¹ عبد الغني حسونة، لبنى دنش، (إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية)، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، (د ت ن)، ص307.

² عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص195.

³ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية وتحليلية-، (د ط)، دار هومة، الجزائر، ص 58 و ص 62.

⁴ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، (د ط)، دار هومة، الجزائر، 2001، ص113.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

صراحة بموجب المادة 47 من القانون التوجيه العقاري على أن هذه الشهادة سيتم تصفية الوضعية القانونية لها بمناسبة استكمال أشغال المسح العام للأراضي¹.

الفرع الثالث: شروط طالب إجراء التحقيق العقاري

الشروط الواجب توافرها في طالب التحقيق أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا تتوفر فيه صفة الحائز لملك عقاري سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو لحاملي سندات الملكية محررة قبل 1961²، وعموما فإن كل ما يتعلق بالحيازة تم توضيحه في الفرع الثاني من هذا المبحث تحت عنوان الشروط الخاصة بالحيازة .

مع الإشارة إلى أن نص المادة 04 من القانون رقم 02/07 جاء عام لم يحدد الأشخاص المعنوية التي تبادر إلى اتخاذ قرار إجراء التحقيق، إلا أن المادة 07 من نفس القانون قد حددت الأشخاص المعنوية و تتمثل في الدولة عن طريق هيئاتها الولائية و البلدية التي تبادر بالتحقيق الجماعي³.

¹ - عبد العزيز محمودي، (حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة)، مجلة الفكر البرلماني، العدد

الثامن عشر، ديسمبر 2007، ص ص 145- 146 .

² - أنظر المادة 04 من القانون رقم 02/07، السابق ذكره، ص11.

³ - أنظر المادة 07 من القانون رقم 02/07، القانون نفسه، ص12.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري

بعد تحديدنا لمفهوم التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07 ونطاق تطبيقه، ومعرفتنا للأحكام العقارية المعنية والأحكام العقارية غير المعنية بهذا الإجراء، بالإضافة إلى أهداف تطبيق إجراء التحقيق العقاري، وسنتطرق في هذا المبحث إلى إجراءات التحقيق العقاري وفقا للمطالب التالية :

المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري؛

المطلب الثاني: فتح عملية التحقيق العقاري؛

المطلب الثالث: سير عملية التحقيق العقاري.

المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

يمكن تقديم طلب فتح التحقيق العقاري من طرف شخص له سند ملكية محرر قبل الفاتح من شهر مارس 1961، كما يمكن تقديم الطلب أيضا من طرف شخص لا يملك سند ملكية أصلا.

الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل الفاتح
مارس 1961

تجدر الإشارة إلى أنه في حالة تقديم طلب فتح التحقيق من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 أن يتضمن الطلب الكتابي الإشارة إلى نوع السند و تاريخه و إن كان مشهر بمحافظة الرهون العقارية، و القوام و المساحة و الأعباء التي يمكن أن تكون قد أحدثت على العقار لفائدة الغير، و تحديد المستفيدين من ذلك .

كما يجب أن يرفق هذا الطلب بمستندات متعلقة بالشخص، ومستندات متعلقة بالعقار، و مستندات مثبتة للعلاقة بين الشخص و العقار¹.

أولا : المستندات المتعلقة بالشخص

و تتمثل فيمايلي :

- مستخلص عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص و تسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري؛

- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس و موطنه؛

¹ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 315.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

- الوثيقة التي تثبت الصفة التي يتصرف بها الملتمس إما مالك على الشيوع، أو مالك ملكية فردية، و في حالة الشيوع عليه أن يشير إلى هوية كافة الشركاء على الشيوع؛
- تقديم الفريضة إذا كان العقار عبارة عن شركة¹.

ثانيا : المستندات المتعلقة بالعقار

و تتمثل في:

- مخطط طبوغرافي للعقار يعده مهندس خبير عقاري²، إذ يجب أن يخضع هذا المخطط للمقتضيات التقنية لمصالح مسح الأراضي ملحقة ببطاقة وصفية، التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقيمه وأسماء المجاورين له، مع إمكانية إحضار كافة الوثائق التي من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها؛
- الإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية والسلبية الواقعة على العقار وهوية المستفيدين منها، و يفتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم، وتاريخ التسجيل في السجل الخاص³، ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل استلام⁴.

ثالثا: المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص و العقار

- يمكن دعم الطلب بكافة الوثائق التي من شأنها أن تؤكد حقه في ملكية العقار سواء كانت هذه الوثائق عقد عرفي، سند غير دقيق، أو شهادة حيازة، أو عقد محرر أمام القاضي⁵.

الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلا
يتمثل هذا الإجراء في أن التحقيق العقاري يبادر به بطلب من كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة مباشرة بنفسه أو عن طريق شخص آخر.

¹- تقنيات التحقيق العقاري، الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، سبتمبر 2007، ص 43.

²- المادة 02 من الامر رقم 08/95 المؤرخ في 01/02/1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر العدد 20 ، لسنة 1995، ص 05.

³- التعليم رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 04.

⁴- أنظر الملحق رقم (04) وصل استلام.

⁵- تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 44.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

فلكل شخص يثبت ممارسة الحياة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يمكن أن يؤدي إلى تسليم سند الملكية¹. و قد بينت المادة 03 من المرسوم رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية محتوى الطلب الكتابي المودع²، الذي يسجل بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا مقابل تسليم وصل استلام. بحيث يجب أن يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالطالب من اسم و لقب و اسم الأب و تاريخ و مكان الولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب، بالإضافة إلى الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائز، أو مالكا فرديا أو مالكا على الشيوع.

و كذلك البيان الدقيق للحقوق العينية و الأعباء التي قد يكون العقار مثقلا بها كما يرفق الطلب بمخطط طبوغرافي للعقار، و تُلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.

و يوجه صاحب الطلب ملفه، إلى مدير الحفظ العقاري، مرفقا بالوثائق التنظيمية، و يتسلم من المصلحة المختصة وصل يبين فيه الرقم التسلسلي و تاريخ الإيداع، و يفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص، و ذلك من أجل احتساب بداية آجال التحقيق العقاري³.

المطلب الثاني : فتح عملية التحقيق العقاري

باستقراء أحكام نص المادة 06 من القانون رقم 02/07 يتضح أن التحقيق العقاري يبادر به بطلب من الأفراد الخواص كما أنه يمكن للإدارة أن تبادر إلى طلب تحقيق جماعي من أجل انطلاق عملية البناء أو التهيئة حضرية كانت أو ريفية، و هذه العملية الجماعية تتولد عنها طلبات فردية، وبناء على ذلك سوف نوضح عملية فتح التحقيق

¹ - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، (د ط)، دار هومة، الجزائر، 2013، ص ص 140-141.

² - أنظر الملحق رقم (01) الطلب.

³ - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 141-142.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

العقاري في حالة الإجراء الفردي، و عملية فتح التحقيق العقاري في حالة الإجراء الجماعي.

الفرع الأول : التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً¹، حسب المراحل التالية :

أولاً : إيداع الطلب

يرفع الطلب باسم الشخص أو مجموعة الأشخاص الشركاء على الشيوخ الذين يطالبون بحق الملكية العقارية.

و لقد نص المشرع على محتوى طلب فتح التحقيق العقاري الفردي في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، حيث يسجل هذا الطلب بسجل مخصص لذلك²، ويجب أن يحتوي على البيانات التالية :

- الاسم و اللقب، واسم الأب و تاريخ و مكان الولادة، والجنسية، و المهنة، عنوان صاحب الطلب؛

- الصفة التي يتصرف بهل صاحب الطلب، إما حائزاً و إما مالكا فردياً أو مالكا في الشيوخ؛

- كل الأعباء والاتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب³.

ثانياً : دراسة الطلب

بعد إيداع الطلب، يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسته و ذلك بفحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إن كان حائزاً، أو مالك فردي، أو على الشيوخ.

¹ - سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص5.

² - أنظر الملحق رقم (02) سجل ايداع الطلبات عملية فردية .

³ - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص 03.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

يتحقق إذا من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني، و ليس بصفته وسيطاً، و يتأكد أيضا من أن العقار محل الطلب ليس موضوع أشغال المسح، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية¹.

ثالثا: قرار فتح التحقيق العقاري

بعد دراسة الطلب و قبوله، يتعين على مدير الحفظ العقاري إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري²، وذلك في مهلة شهر (01) على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب، و يتضمن مقرر فتح التحقيق العقاري مايلي:

- اسم، لقب و رتبة العون المحقق؛
- موضوع مهمة المحقق العقاري؛
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يمكنه أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري؛
- اسم و لقب صاحب أو أصحاب الطلب؛
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يجب على المحقق العقاري التنقل إلى العقار محل التحقيق، في أجل لا يتعدى شهر (01) ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

كما يجب أن يبلغ هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني لإصاقه بمقر البلدية المختصة، لمدة 15 يوما، ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل إلى مدير الحفظ العقاري إشعار باستلام المقرر و محضر التعليق.

أما في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك، عن طريق مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري (الملحق رقم 06)، كما يجب أن تتضمن هذه المذكرة أسباب الرفض³.

الفرع الثاني: التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية

إن الدولة عن طريق هيئاتها (الولاية، البلدية) هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية، من أجل تسليم سندات

¹ - التعليم رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008، السابق ذكرها، ص 05.

² - أنظر الملحق رقم (05) مقرر فتح التحقيق العقاري.

³ - التعليم رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008، السابق ذكرها، ص 05.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذا البرنامج، و تهدف هذه الإجراءات، بدون شك، إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹.

أولاً: قرار فتح التحقيق العقاري الجماعي

تتم عملية فتح التحقيق العقاري الجماعي بناء على قرار من الوالي و بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وهذا بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي حسب الحالات بالنظر إلى المصالح المعنية أمام مسؤول البناء والمصالح الفلاحية²، يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية ويحدد المدة التي تساوي 15 يوماً، و التي يودع فيها الشخص المعني لدى مدير الحفظ العقاري ملفاً يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المذكور سابقاً³، و ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية⁴، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق لمدة شهر. في هذا الشأن، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق على مستوى مصالحه ويرسل نسخة منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية للبلدية المعنية، و كذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة، الضرائب، الأوقاف، مصالح البناء و التعمير، و المصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضاً على مستوى مصالحهم، و يعلم كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية.

¹ - نذير بيوت، (معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون

02/07 المؤرخ في 27/02/2007)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2009، ص 25

² - محمد أمين مزيان، (طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة القانون العقاري و البيئية، العدد الثاني، 2014، ص 14

³ - حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون

العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر بباتنة، 2010، ص 108

⁴ - تنص المادة 05 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، على مايلي: « ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الادارية »



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

و للمواطنين المعنيين تقديم طلباتهم الفردية مع بداية التحقيق الجماعي، بنفس الوثائق، و نفس الظروف و الأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيق الفردية.

ثانيا : فحص أولي للملف

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب و يقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم و المختوم من قبله (الملحق 07) و المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري بصفة فردية¹.

كما يفتح سجل الشكاوى²، مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، لاستقبال كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري³.

المطلب الثالث : سير عملية التحقيق العقاري

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر التعيين، وعليه أن يسهر على التطبيق الصارم للتدابير القانونية و النصوص التنظيمية ذات الصلة، و فور تعيينه وقبل أن ينتقل إلى عين المكان، يبدأ المحقق العقاري بالأعمال التحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان⁴، و سيتم توضيح ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: الجهة المكلفة بالتحقيق العقاري

يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة و مراقبة مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي⁵، حيث يقوم هذا الأخير بتعيين المحقق العقاري لقيادة عملية التحقيق، وذلك من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته و التابعين لسلك المفتشين على الأقل أو لسلك يعادله، و ذلك بمقتضى مقرر من الوزير بوجوب قرار تعيين (الملحق رقم 09)⁶.

¹ - التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، السابق ذكرها، ص ص 05-06.

² - أنظر الملحق رقم (08) سجل الشكاوى عملية جماعية

³ - التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، السابق ذكرها، ص 06.

⁴ - مسعود روبيصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 70.

⁵ - عبد الغني حسونة، لبنى دنش، المقال السابق ذكره، ص 308.

⁶ - محمد أمين مزيان، (التحقيق العقاري كسبب من أسباب الملكية وفقا للقانون 02/07)، المقال السابق ذكره، ص



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

و لقد اشترط المشرع أن تتوفر في المحقق العقاري بعض الكفاءات المتصلة بالميادين التالية:

- تحصيل مجموعة من المعارف؛
- القدرة على أداء بعض الأنشطة؛
- مجموعة من السلوكات المطلوبة لممارسة المهنة.

أولاً: تحصيل مجموعة من المعارف

و تتمثل هذه المعارف في معارف ذات طابع قانوني، و أخرى ذات طابع تقني:

أ- المعارف ذات الطابع القانوني:

يشترط أن يكون المحقق العقاري ملماً بالأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني خاصة منها ما هو متعلق بحق الملكية، والقانون العقاري، و قواعد الشهر العقاري، كما يجب أن يكون على دراية بالقانون الإداري، و قانون الأملاك الوطنية، و المؤسسات الإدارية، و المنازعات الإدارية، و التنظيم القضائي، و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و مختلف الأحكام القضائية¹.

ب- المعارف ذات الطابع التقني:

حيث يكون على علم بقواعد و إجراءات مسح الأراضي، و علم الخرائط، و تقنيات تقييم العقارات.

ثانياً : القدرة على أداء بعض الأنشطة

أي قدرته على أداء بعض الأنشطة كتطبيق القوانين، والأنظمة، و جمع المعلومات و تحليلها، و تحرير مختلف الوثائق، و إبداء الرأي المهني بشأن سندات الحياة.

أ- تطبيق القوانين و الأنظمة:

و هذا بتحديد القوانين و الأنظمة التي تنظم مجال العمل، و قدرته على القيام بأبحاث على المستوى الفقهي، لمعالجة مسألة من المسائل، و تحديد الإطار القانوني المطبق.

¹ - تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 50.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

ب- جمع المعلومات :

يقوم المحقق بجمع المعلومات باعتماده على مختلف التقنيات العصرية للبحث، أو بالتوجه نحو محل مصادر المعلومات، كما بإمكانه استغلال الأرشيف الموجود على مستوى المحافظة العقارية، كما يقوم كذلك بتحليل هذه المعلومات، خاصة منها ذات الطابع التاريخي، و التأكد من صحتها .

ج- القدرة على تحرير مختلف الوثائق:

عند تدوين مجموع الملاحظات و الآراء، يجب أن يحترم المحقق العقاري في ذلك تقنيات التحرير الإداري، و معرفة كيفية استعمال كل وثيقة، و ملئها بكل عناية.

د- إبداء الرأي المهني بشأن سندات الحيابة:

يجب أن يكون المحقق العقاري مؤهلاً لبيان مختلف الفرضيات، و تفسير نتائج التحليل، و انتقاء أفضل الحلول قبل إبداء رأيه المهني بخصوص سندات الحيابة.

ثالثاً: الكفاءة في التعامل

و هو التحلي بمجموعة من السلوكات المطلوبة لممارسة المهنة، ذلك بمعرفة الاتصال و التحلي بالمواقف الملائمة، و معرفة إدارة جلسة الصلح، و ذلك بشرح إجراءات و مسعى التحقيق العقاري، بالإضافة إلى أنه عند نشوب نزاعات بين الأفراد، فعلى المحقق التحضير لعقد جلسة الصلح، و الحرص على عدم الانحياز لأي طرف من الأطراف¹.

الفرع الثاني: مسار إدارة عملية التحقيق العقاري

و ينطوي مسار إدارة عملية التحقيق العقاري على مرحلتين هما:

أولاً: مرحلة التحضير للعملية

وهي المرحلة التي يتم فيها التحقق من المعلومات الخاصة بالعقار محل الحيابة التي تخص حدود معالمه والمحتوى المادي، المساحة و تمثيله في رسم بياني².

¹ - تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 51.

² - ميسون زهرين، المذكرة السابق ذكرها، ص 135.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

و تعتبر هذه المرحلة في غاية الأهمية، إذ تمكن المحقق من التزود بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق في الميدان، و هذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08¹.

و تتمثل الوثائق اللازمة لإدارة التحقيق العقاري فيما يلي:

- **مخطط البلدية و محضر وضع المعالم الحدودية و ضبط الحدود:** و الذي يتم إعداده في إطار القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 و المتضمن التقييم الإقليمي للبلاد، و المتوفر على مستوى المجلس الشعبي البلدي، و مصالح مسح الأراضي؛
- **مخطط أقسام البلدية :** و الذي يقسم إقليم البلدية إلى أجزاء تسمى أقسام، و هو متوفر لدى مصالح مسح الأراضي، و تكون الأقسام مرقمة، و ترتب ترتيبا متصاعدا غير منقطع ؛

- **مخططات مجلس الشيوخ :** وهي مخططات قانون فارني 1873 و مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها، أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة الخاصة بالمشح الجبائي للأراضي²؛

- **خريطة قيادة الأركان :** و تعتبر أداة استطلاع، زيادة على مخطط الموقع ملحق بتصميم ضبط الحدود، و وضع معالم الحدود للعقار موضوع التحقيق؛

- **المخططات الخاصة:** و تعد من طرف مصلحة مسح الأراضي، و ترفق بالوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية؛

- **مخططات الطرق و الأزقة :** و المستندات الملحقة بها توجد على مستوى مديرية الأشغال العمومية، إذ تمكن المحقق من حفظ الأملاك العامة، و معرفة الارتفاقات، و المناطق التي يمنع فيها البناء.

بالإضافة إلى مجموعة من المخططات الأخرى التي يستعملها المحقق العقاري في المرحلة التحضيرية مثل:

- مخططات المجموعات الغابية؛

- مخططات وضع معالم الحدود في إطار أشغال الثورة الزراعية؛

¹ - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص 04.

² - مسعود رويصات، المذكرة السابق ذكرها، ص70



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

- مخططات ملكية المعمرين التي أعيد رسمها في شكل قطع مبعثرة؛
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة هيكلة المزارع المسيرة ذاتيا، و الموجودة لدى مصالح مسح الأراضي، و المصالح الفلاحية¹؛
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية، التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 19/87²؛
- مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات تهيئة الري؛
- المخططات القطعية المعتمدة كأساس لمشروع التجميع، والمخططات الخاصة بالمحيطات التي أعدت لتكوين مجالا لكبرى المشاريع الهيدروليكية، والسدود، والأحواض المائية الموجودة في مديرية الري؛
- الجرد العام المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23.

كل هذه المعلومات تمكن المحقق العقاري من تشخيص العقار، و طبيعته القانونية، و معرفة أصل الملكية.

كما على المحقق قبل برمجة الخروج إلى الميدان التحقق من أخذه الوثائق اللازمة، و باستطاعته استدعاء كل الأشخاص الذين أبدوا رغبتهم في المشاركة كشهود، أو كمعترضين³.

ثانيا: مرحلة التحقيق الميداني

يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان، و يشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب المعني، فالتنقل الميداني إلى الأماكن يرمي إلى التحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، و تشخيص العقار، و التأكد من وقائع الحياة⁴.

¹ - تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 48.

² - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، المتعلق بكيفية ضبط استغلال الأراضي التابعة للأماكن الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج ر العدد 50، لسنة 1987.

³ - تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 49.

⁴ - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص 04.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

أ- التأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق:

عند وصول المحقق إلى المكان المحدد، عليه أن يقوم بتقديم نفسه، و يشرح المهمة المكلف بأدائها، كما عليه التأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق و المتمثلون في:

- الملتمس (صاحب الطلب)؛

- الجيران ؛

- المعارضون؛

- أصحاب الحقوق العينية الظاهرة .

إذ يقوم بتسجيل أسمائهم، و ألقابهم، و صفة كل واحد منهم، و حضور صاحب الطلب، و الجار المعني بالحدود إلزامي في الأماكن المعنية بالتحقيق، كما يقوم بتدوين المعلومات المستفاد على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض.

ب- تشخيص العقار:

و تهدف هذه المرحلة إلى ضبط حدود العقار حضوريا، مع مقارنة المخطط بالواقع الميداني، و معاينة الحدود بناء على تصريحات الملتمس، و الشاغلين المجاورين، و التأكد من عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة، إذ يقوم المحقق بمقارنة الجدول الوصفي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري، للتأكد من حدود الملكية و قوامها، و طبيعتها، و مضمونها، و كذلك الحدود العينية أو الاتفاقات الإيجابية و السلبية¹.

ج- التأكد من وقائع الحيابة :

يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع و الظروف التي سمحت له بممارسة الحيابة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته²، و من ثم يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بالحيابة، و يتحقق من العناصر و المعايير التي تكيف الحيابة، و المحددة في القانون المدني بما يلي :

- هادئة و غير مشوبة بمطالبات؛

- علنية أي تكون ظاهرة للملأ، غير سرية؛

¹- التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، السابق ذكرها ص 08.

²- أنظر المادة 10 فقرة 01 من القانون رقم 02/07، السابق ذكره، ص 12.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

- مستمرة و ذلك بتوالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار، و في فترات متقاربة و منتظمة؛
- غير مشوبة بلبس¹.
- و تقدر هذه الشروط من خلال ادعاءات الملتمس، وأقوال الأشخاص الحاضرين، أو عن طريق اللجوء إلى عدة وثائق منها:
- شهادة التصريح بالإقامة المحررة في إطار الإحصاء خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية؛
- مستخلص من الجدول الضريبي؛
- وصل دفع الضريبة العقارية؛
- شهادة التسجيل في جداول المصالح الجبائية.
- و يتم المحقق العقاري التحقيق عن طريق التحري على مستوى عدة مصالح لإفادته.

فعلى مستوى المحافظة العقارية يستقي المحقق العقاري المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لاسيما أن الطلب لا يخفي محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحياسة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، لهذا يحاول المحقق العودة إلى المعاملات السابقة، لإعادة النظر في سلسلة انتقال الملكية، إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين، يكون قد تنازل على ملكيته بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

أما على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار، فالمحقق يتأكد من أن العقار موضوع الطلب غير تابع للدولة، أو البلدية، و ليس وقفا، و تتم المطالبة بهذه المعلومات عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض (الملحق 11)، و الممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري².

¹ - نادية قادري، النطاق القانوني للحياسة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص106.

² - التعلية رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008، السابق ذكرها، ص 09.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

و تكون هذه الجهات ملزمة بالرد على طلب المدير الولائي للحفاظ العقاري¹ .
و بعد إنهاء المحقق عملية المعاينة يقوم بتدوين المعلومات المتحصل عليها
في بطاقة تحقيق عقاري المعدة خصيصا لهذا الغرض².
- حالة العقود التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية العقارية و المحررة قبل الفاتح
من مارس 1961

و بخصوص العقود التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، مع العلم
أن الإشهار العقاري لم يكن إجباريا قبل 1961/03/01، مما لم يسمح بضمان استمرارية
انتقال حق الملكية، إضافة إلى ذلك حتى في حالة وجود سندات ملكية معدة في شكل
رسمي و مشهورة، فإن الورثة المتعاقدين يبقون في وضعيات الشياخ، أو يقومون بالقسمة
الفعلية دون تكريسها من الناحية القانونية الأمر الذي نتج عنه عدة حالات مختلفة نذكر
من بينها³:

- الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح، لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب
على العقار محل التحقيق.

و في هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة، لذلك يتم معاينة حق الملكية عن طريق
التحريات.

- صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق
بطلب التحقيق .

في هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل الطلب نتج عن الملك المذكور
في السند المرفق بالطلب، و يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوخ
على حساب المالكين الآخرين في الشياخ ، في كل هذه الحالات على المحقق العقاري
الرجوع للبحث و التحري في السجل العقاري في المحافظة العقارية، للتأكد من أن الأمر
لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي⁴.

¹ - التعليم رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/02، المتعلقة بالرد على طلب المعلومات بشأن عمليات التحقيق
العقاري الموجهة إلى إدارة أملاك الدولة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

² - أنظر الملحق رقم (10) بطاقة التحقيق العقاري

³ - مسعود رويصات، المذكرة السابق ذكرها، ص73.

⁴ - التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، السابق ذكرها، ص 10.



الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري

خلاصة الفصل الأول

و في الأخير نستنتج :

- من حيث مفهوم التحقيق العقاري:

نلاحظ أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف واضح و صريح لإجراء التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة سواء في القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة و تسليم سندات الملكية، أو المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، و اقتصر على توضيح الهدف من هذا التحقيق ألا و هو تسليم سندات ملكية عقارية يعتد و يحتج بها على الكافة، و توسيع الوعاء العقاري للأملاك الخاصة لتسوية الوضعية القانونية للعقارات التي لم تمسها عملية المسح بعد ، بناء على طلب المعني، والذي يمارس حيابة قانونية على العقار طبقاً لأحكام القانون المدني سواء كان شخص طبيعي أو معنوي .

من حيث إجراءات التحقيق العقاري:

يعتبر التحقيق العقاري عملية قانونية، على أساس أن جميع مراحلها و إجراءاته تستند إلى أسس قانونية أقرها المشرع من خلال أحكام القانون رقم 02/07 و المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المذكورين أعلاه، تتولاها هيئة إدارية، تتمثل في مديرية الحفظ العقاري المتواجدة على مستوى الولاية، و يسيروها المدير الولائي للحفظ العقاري، حيث يقوم هذا الأخير بتعيين محقق عقاري لقيادة عملية التحقيق العقاري.

يقدم طلب فتح التحقيق سواء كان ملتمس بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية للمدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً، ليقيم بدراسته و بعد قبوله يصدر مقرر فتح التحقيق العقاري ، مع العلم أن عملية التحقيق العقاري تمر بمرحلتين أساسيتين هما:

مرحلة تحضيرية يقوم فيها المحقق العقاري بجمع كل الوثائق اللازمة لمباشرة عملية التحقيق، و مرحلة ميدانية يقوم فيها المحقق العقاري بمعاينة العقار والتأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق و الاستعانة بتصريحات المعني بعملية التحقيق العقاري من أجل التأكد من أحقيته في ملكية العقار محل التحقيق، ليقوم في نهاية المرحلة الميدانية بتدوين جميع المعلومات المتحصل عليها في بطاقة تحقيق عقاري (أنظر الملحق 19 الجزء الأول).

الفصل الثاني: الأثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري
المبحث الأول: إصدار سندات الملكية؛
المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعملية التحقيق العقاري.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

إن نتيجة المرجوة من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، على إثر انتهاء المحقق العقاري من التحريات و التحقيقات التي ترمي إلى إثبات حق الملكية المطالب بها، وحماية حقوق الغير، هي تسليم سندات الملكية، إذا ثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني، وبالتالي فإنه يعترف له بأحقته للعقار محل التحقيق أو رفض منح السند وذلك بحسب نتائج التحقيق .

ونظراً لأهمية نتيجة التحقيق العقاري التي على أساسها يعترف بحق الملكية، وما يمكن أن ينتج عنه من مساس بحقوق الغير، الأمر الذي يؤدي إلى خلق نزاعات بين الأشخاص، لذلك سنتطرق إلى الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري من خلال
مبحثين :

المبحث الأول: تسليم سندات الملكية؛

المبحث الثاني: المنازعات العقارية الناجمة عن عملية التحقيق العقاري.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

المبحث الأول: إصدار سندات الملكية

تتطلب عملية إصدار سند الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري و ذلك بمعاينة حق الملكية العقارية للحائزين و الاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب، تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي و المحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه للقيام بعملية الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية، الذي يخضع وجوبا إلى إجراءات التسجيل و الشهر باعتباره أساسا للترقيم الأول بالسجل العقاري¹، من أجل ذلك سنتطرق إلى:

المطلب الأول: إعداد محاضر التحقيق ؛
المطلب الثاني: الفصل في نتائج التحقيق.

المطلب الأول: إعداد محاضر التحقيق

بعد انتهاء المحقق العقاري من كل إجراءات التحقيق العقاري الميداني، والذي يكون بناء على طلب يقدمه الحائز إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، حيث يقوم المحقق بتدوين نتائج التحقيق المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 و المرسوم التنفيذي رقم 147/08، ويجب أن يراعي المحقق العقاري في ذلك عمليات التحقيق و التحري الميداني وضرورة حماية أملاك الملاك والحائزين المجاورين للعقار، و الدولة و الجماعات المحلية و حقوق الخواص.

الفرع الأول: تحرير محضر مؤقت

يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري (الملحق رقم 12) في أجل 15 يوما من تاريخ الانتقال إلى مكان وجود العقار محل التحقيق، يسجل فيه نتائج تحقيقه² الذي يجب أن يتضمن:

- معلومات عن المعني بالطلب، العقار موضوع التحقيق، أصل ملكيته و كيفية تملكه؛
- سير العملية و الأحداث التي وقعت أثناء القيام بالتحريات؛
- تكييف عناصر الحيازة، صفاتها، و مدتها بالاستناد إلى الوثائق المقدمة؛
- إفادات الشهود مع ذكر أعمارهم، لأنه لا يمكن قبول إفادة شاهد على وضع من الناحية الزمنية كان فيه قاصرا.

¹ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 328.

² - أنظر المادة 12 فقرة 01 من القانون رقم 147/08، السابق ذكره، ص 12.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

يتم بعدها إشهار محضر التحقيق المؤقت في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تحريره، عن طريق اللصق على مستوى مقر البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق لمدة ثلاثون (30) يوما، تبدأ بعد انتهاء أجل (08) أيام من تاريخ تحرير المحضر المؤقت، لكي يطلع عليه الجمهور، و إثارة احتجاجات و اعتراضات كل من له مصلحة في ذلك¹، ففي حالة عدم وجود احتجاجات أو اعتراضات يحرر المحضر النهائي ، أما إذا كانت هناك احتجاجات فلا يحرر المحضر النهائي.

الفرع الثاني : تحرير محضر نهائي

بعد انتهاء مدة الاعتراض المحددة بثلاثين (30) يوما، يقوم المحقق العقاري مباشرة بتحرير المحضر النهائي (الملحق رقم 13)، و ذلك في حالة عدم وجود اعتراضات أو احتجاجات، و يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به، إذ يعتبر حجة فيما يتعلق بإثبات الملكية إلى حين إثبات العكس²، و هذا ما أكدته المادة 13 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 و التي تنص على « في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.»³.

بعد ذلك يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار، و يتم ذلك بحضور المحقق العقاري و على نفقة صاحب الطلب، و على المحقق أن يحرص على عدم التعدي على الأملاك العامة، إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية العامة، لأنه هنا يكون ضبط الحدود لهذه الملكية من جانب واحد، أما إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة فيجب أن يحضر المعني بالعقار لعملية وضع الحدود، و يعد محضر وضع المعالم الحدودية الذي يوقع من طرف المهندس الخبير العقاري و المحقق⁴، و ذلك طبقا لنص المادة 13 فقرة 02 من المرسوم

¹ - عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 156 -157.

² - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق ، ص ص 330-331.

³ - أنظر المادة 13 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص 04.

⁴ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق ، ص 330.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

التنفيذي رقم 147/08 و التي تنص على مايلي: « ... يقوم المهندس الخبير، بحضور المحقق العقاري و على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار. و يعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري و يتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود و رقم الحدود و رقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري »¹.

المطلب الثاني: الفصل في نتائج التحقيق

بعد أن يتم تحرير المحضر النهائي، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقرر الترقيم، الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، و يتم شهر هذا المقرر على مستوى المحافظة العقارية و من ثمة تسليم سند الملكية لذلك سوف نتطرق في الفرع الأول إلى مقرر الترقيم ثم في الفرع الثاني إلى إعداد سند الملكية.

الفرع الأول : مقرر الترقيم

يسلم المحقق العقاري بعد انتهائه من عملية التحقيق العقاري، الملف المتضمن طلب فتح التحقيق، و الوثائق المرفقة به إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، باعتبار أن مقرر الاعتراف بحق الملكية يعد من اختصاصه، و يتكون هذا الملف من الوثائق التالية:

- الطلب و المستندات المرفقة به؛
- المحضر المؤقت و المحضر النهائي؛
- تقرير مفصل يثبت فيه المحقق مختلف مراحل التحقيق مكتيبا، وميدانيا، بالإضافة إلى أقوال و شهادات كل الأشخاص الحاضرين؛
- محضر الصلح في حالة ذلك².

يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الملف من كل جوانبه، وعلى إثر هذه الدراسة له إما أن يعترف بحق الملكية، وذلك بإعداد مقرر الترقيم، و إما أن يرفض ترقيم الملكية بإعداد مقرر رفض الترقيم.

¹- أنظر المادة 13 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص 04.

²- محمد أمين مزيان، (طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، المقال السابق ذكره، ص 50.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

أولاً: إعداد مقرر الترقيم

في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي مقرراً يتعلق بالترقيم¹ (الملحق رقم 14) الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري بتثبيت معالم العقار محل التحقيق، وذلك من خلال غرس بباطن الأرض معلم، كلما تغير الاتجاه، و على طول محيط العقار، و على نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالطلب، و يعد محضر تثبيت المعالم، و يتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم، و بعدها يرسل محضر تثبيت المعالم، و المخطط الطبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري.

يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري قصد التنفيذ².

ثانياً : إعداد مقرر رفض الترقيم

في حالة عدم الاعتراف بأحقية الحائز على العقار محل التحقيق، و ذلك إذا نتج عن تحليل التصريحات و الشهادات وكذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، على أساس التقادم المكسب وفق أحكام القانون المدني، فإنه لا يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري.

حيث يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرر مسبباً يتضمن مقرر رفض الترقيم العقاري (الملحق رقم 15) و يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب فتح التحقيق العقاري³.

يمكن لصاحب الطلب أن يطعن في قرار رفض الترقيم أمام الجهات القضائية المختصة، وفقاً للأجال و الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 وهذا ما أكدته المادة 17 منه حيث نصت « إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري.

¹ - أنظر المادة 15 من القانون رقم 02/07 ، السابق ذكره، ص 13.

² - أنظر التعليم رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008، السابق ذكرها، ص 11.

³ - عبد الغني حسونة ، لبنى دنش، المقال السابق ذكره، ص 109.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً...¹.

الفرع الثاني : إعداد سندات الملكية

بعد ثبوت حق الملكية نتيجة المعاينة المادية و القانونية فإنه يتم إشهار الحقوق المقررة لدى المحافظة العقارية و إنشاء سند ملكية من طرف المحافظ العقاري، ويرسل إلى مدير الحفظ العقاري من أجل تسليمه إلى المعني.

أولاً: إشهار الحقوق المقررة

ينصرف تعريف عملية الشهر العقاري إلى أنه نظام قانوني يتضمن مجموعة الإجراءات و الشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية، و هي مصلحة المحافظة العقارية، و يضمن هذا التنظيم توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية، و الحقوق العينية الأخرى، و يسمى هذا النظام بالسجل العيني.

و توجه عملية الإعلام على الخصوص للجمهور، أو ما يعبر عنه بالغير، سواء تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعية أو المعنوية، و ينصب إعلام الغير بمجمل المعاملات و التصرفات الواردة على حقوق الملكية العقارية، و الحقوق العينية الأخرى، سواء كانت أصلية أو تبعية².

و أبرز تعريف هو الذي أورده الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري « الحق العيني نافذ بطبيعته في حق الكافة فكان الواجب شهره، أي إيجاد طريقة تيسر لدي المصلحة على المتعاملين العلم بوجوده ما دام هذا الحق نافذ في حقه، حتى يعتد به، و يدخله في حسابه عند التعامل مع الغير، و شهر الحقوق العينية يكون بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها في سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما جاء فيها من البيانات، و أخذ شهادات بها »³.

¹ - أنظر المادة 17 من القانون رقم 02/07، السابق ذكره، ص 13.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 17.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع العقود التي تقع على الملكية البيع و المقايضة، الطبعة الثانية، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2011، ص 434.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

و تكمن أهمية الشهر العقاري في الحياة العملية في عنصرين:

- أنه طريق العلنية في شهر التصرفات الواردة على العقارات و الحقوق العينية العقارية الأخرى.

- أنه يعطي الحجية المطلقة في مواجهة كافة الناس، و حتى بين الطرفين المتعاقدين¹. أعطى المشرع بموجب المادة 15 الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا، للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة، أو الناقله أو المعدلة لحق عيني عقاري، وكذا محاضر و وثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عملية المسح العام للأراضي، و ذلك بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية و القانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة في البطاقات العقارية.

أما القانون رقم 02/07 فقد منح للمحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد سند الملكية الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات الترقيم العقاري، و يخضع وجوبا لعمليات التسجيل و الشهر².

و بما أن عملية التحقيق العقاري ينتج عنها سند مثبت للملكية، فقد أخضع المشرع مقرر الترقيم لإجراءات الشهر على غرار باقي سندات الملكية .

و هنا نطرح التساؤل لماذا لا يشهر سند الملكية و يشهر مقرر الترقيم؟

إن مقرر الترقيم يشهر في حالة الإعراف بالملكية، إذ يرسل مدير الحفظ العقاري الولائي المقرر إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا، بغية إشهاره في السجل العقاري، حيث يرفق هذا المقرر بالمستندات التالية :

- محضر وضع معالم الحدود الموقع من المحقق و المهندس الخبير العقاري؛
- المخطط الطبوغرافي المستكمل بعملية وضع الحدود ؛
- الكشف الوصفي للعقار؛
- بطاقة التقييم ؛

¹ - عمر بوحلاسة، (تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار)، مجلة الوثوق، العدد 10، 2003، ص 37.

² - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص333.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

- المحضر النهائي؛

- وثائق الحالة المدنية .

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري بناء على مقرر التقييم، و ذلك عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة¹، المنصوص عليها في مادة 27 من الأمر رقم 74/75 كما يلي « أن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم² ».

و يشكل إجراء الإشهار المنفذ بمفهوم المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.

كما يجب الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا تعلق الإشهار بعقار له سند مشهر قبل الفاتح مارس 1961، فإنه يجب شطب الإجراء المنفذ آنذاك، في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك المختصة إقليميا، و يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب إجراء أصل الملكية.

- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني³.

ثانيا: تسليم سند الملكية

بعد عملية الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية (الملحق رقم 16)، يتضمن كافة البيانات الإلزامية، و يرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي بدوره

¹ - عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 172.

² - الامر رقم 74/75 ، السابق ذكره، ص 10.

³ - أنظر التعليمية 003 المؤرخة في 2008/09/27، السابق ذكرها، ص 12.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

يقوم بتسليمه لصاحب طلب التحقيق، و هذا ما أكدته المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 و التي تنص على « يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم »¹.

و تجدر الإشارة إلى أن إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق الفردي، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 05 من قانون التسجيل، المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008.

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، إعمالا لنص المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008، و يرمي هذا الإعفاء إلى تشجيع و تحفيز المواطنين على الإقبال و الاستجابة لعمليات التحقيق العقاري الجماعي².

و في حالة ما إذا كان العقار المعني على الشيوخ، يسلم سند الملكية لأحد المالكين على الشيوخ، مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ، محرر أمام المدير الولائي للحفظ العقاري، أو مقابل وكالة معدة من قبل الموثق³.

و تعتبر سندات الملكية المعدة طبقا لقانون التحقيق العقاري عقود إدارية، فهي صادرة عن هيئة إدارية، و هي المحافظة العقارية، و لها حجية، و إن لم تكن حجية مطلقة لأنه يمكن الطعن في الحقوق المشهورة في مقرر الترقيم في حالة التزوير أو في حالة التصريحات الكاذبة حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08⁴ ، و لكن بموجب هذا السند يصبح حائزه مالكا للعقار ، بحيث بموجبه يستطيع أن يتصرف، و يتمتع بملكه مثلا: كالبيع أو الهبة، ... الخ من التصرفات القانونية،

¹ - أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص 05.

² - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 172.

³ - أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص 05.

⁴ - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرسوم نفسه، ص 05.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

و بمرور فرق المسح يتم إعداد الدفتر العقاري بناء على هذا السند، دون إعادة الإجراءات من طرف فرق المسح العام للأراضي.

و إن لم ينص المشرع صراحة على مدى حجية سندات الملكية المعدة طبقا لقانون التحقيق العقاري، فهي ستساعد و لو بشيء بسيط في تطهير الملكية العقارية، إذ يعد هذا الإجراء مسحا اختياريا، لأنه يكون بناء على طلب الحائز أو ممثله.

كما أنه لا يتم شهر هذه السندات، بل يتم شهر مقرر الترقيم في البطاقات العقارية المؤقتة إلى حين تعميم مسح الأراضي العام، و يتم بعد ذلك شهرها في البطاقات العقارية العينية بعد أن كانت مشهورة في البطاقات الشخصية، فيرقم العقار ترقيما نهائيا، يسلم على إثره الدفتر العقاري،¹.

و في الأخير و على إثر انتهاء عملية التحقيق العقاري تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق، حيث يجب أن يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة و المعدة أثناء العملية، كما يجب أن يحتفظ بنسخة من سند الملكية أو نسخة من مقرر رفض الترقيم.²

¹ نوال جديلي، (إشكالات الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح و التحقيق العقاري)، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، لسنة 2010، جامعة المدية، ص 17.

² - أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص 05.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعملية التحقيق العقاري

منح القانون رقم 02/07 صلاحيات واسعة للمدراء الولائيين للحفاظ العقاري، و منها تسيير ومراقبة التحقيق العقاري وإعداد وتسليم سندات الملكية، والذي يمكن أن يترتب عن العمل به إثارة احتجاجات أو اعتراضات بين الملاك و الحائزين أو الدولة و جماعاتها الإقليمية، وكل مدعى آخر بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق الميداني، قد تنشعب عنها فيما بعد نزاعات و التي لا يمكن تسويتها إلا عن طريق القضاء، وهذا ما سنوضحه في المطالب التالية :

المطلب الأول: التسوية الإدارية للمنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري؛

المطلب الثاني: التسوية القضائية للمنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري.

المطلب الأول: التسوية الإدارية للمنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري

إن عملية الاعتراف بالملكية بموجب إجراء التحقيق العقاري الذي تم تحت إشراف المباشر لمدير الحفاظ العقاري الولائي، و بسعي من طالب حق الملكية العقارية، فيمكن أن تثار احتجاجات و اعتراضات من قبل الملاك و الحائزين المجاورين أثناء عملية التحقيق العقاري، و التي يتطلب الفصل فيها إتباع الخطوات التالية¹:

الفرع أول: الاعتراضات على عملية التحقيق العقاري

تفيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفاظ العقاري الولائي² (الملحق رقم 03)، مرقم ومؤشر تسلسليا صفحة بصفحة، كما يمكن أن يتم نشر هذه النتائج بالجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة، و على نفقة المستفيد، كما يمكن لمصالح أملاك الدولة و البلدية و مصالح الأوقاف، إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق الأولية .

إن هذه الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة أثناء التحقيق العقاري تتم بحضور المعارضين شخصيا أمام العون المحقق خلال أجل 30 يوما، التي يبدأ سريانها بعد ثمانية أيام من بداية لصق المحضر المؤقت أو عن طريق إرسال أو تبليغ الاعتراضات

¹ - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص155.

² - أنظر المادة 11 فقرة 1 من القانون رقم 02/07، السابق ذكره، ص12.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقاً للأشكال القانونية التي يقرها قانون الإجراءات المدنية¹ و قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي².

الفرع الثاني : الإنتقال إلى المعاينة

عند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدعي آخر لأي حق عيني على العقار المعني.

ويعني ذلك أن تحرير محضر مؤقت بنتائج التحقيق العقاري و وضعه في متناول الجمهور للاطلاع ، يؤدي إلى إمكانية تقييد الاحتجاجات و الاعتراضات المثارة من قبل الملاك و الحائزين المجاورين بشأن ادعاءات وتصريحات الحائز صاحب الطلب للحقوق العقارية المعنية، وذلك في مفهوم المادة 10 فقرة 03 من القانون رقم 02/07 و التي على أساسها يتم التنقل إلى الميدان من جديد قصد دراسة جدية هذه الاحتجاجات و الاعتراضات المشار إليها بالسجل المخصص لهذا الغرض والتي تقضي إمكانية عقد جلسة للصلح بين الأطراف بشأن نقاط الاعتراض³.

الفرع الثالث: عملية الصلح أثناء التحقيق العقاري

طبقاً للمادة 12 من القانون رقم 02/07 يمكن للمحقق العقاري تحديد جلسة للصلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين أو المدعين بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق⁴، و يحرر نوعين من المحاضر بناء على هذه الجلسة، محضر صلح (الملحق رقم 17) في حالة الوصول إلى اتفاق على إسناد الحيابة إلى أحد الطرفين، تكون له القوة الإلزامية الكاملة⁵.

¹ - عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق، ص ص 325 - 326.

² - المادة 12 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر العدد 14، لسنة 2006، ص 23.

³ - إيمان عبان، المذكرة السابق ذكرها، ص 162.

⁴ - إيمان عبان، المذكرة نفسها، ص 162

⁵ - مخلوف بوجردة، (شرح القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري)، نشرة القضاء، عدد 63، 2008، ص 280.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

أما إن فشل في مسعاه، فإنه يحزر أيضا محضر بعدم الصلح (الملحق رقم 18)¹، حينها يمنح للطرف المعني مهلة شهرين (02) لرفع دعواه أمام الجهات القضائية المختصة، وتخضع العريضة الافتتاحية لإجراء الشهر وتوقف جميع الإجراءات إلى غاية الفصل فيها بقرار قضائي نهائي².

المطلب الثاني: التسوية القضائية للمنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري

تعتبر التسوية القضائية مرحلة ثانية لفض النزاعات والاحتجاجات التي تثار أثناء تطبيق القانون رقم 02/07 بعد فشل محاولة الصلح وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى القيود الواردة على الدعوى الناشئة عن التحقيق العقاري في الفرع الأول والاختصاص القضائي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: القيود الواردة على الدعوى الناشئة عن التحقيق العقاري

تضمن القانون رقم 02/07 و المرسوم التطبيقي له الشروط العامة التي يستوجب توفرها في أي دعوى قضائية إلى جانب شروط خاصة لممارسة الدعوى المتعلقة بالتحقيق العقاري³.

أولا: الصفة والمصلحة

من المقرر قانونا أنه لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزا على صفة التقاضي وله مصلحة في ذلك⁴، لمباشرة دعوى الاعتراض على التحقيق

¹ - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص150.

² - بوجمعة صويلح، (دراسة في القانون رقم 02/07 مؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري)، مجلة الفكر البرلماني، العدد16، ماي 2007، ص106.

³ - أنظر المادة 12 من القانون رقم 02/07 السابق ذكره، ص12.

- أنظر المادة 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص05.

⁴ - عمر حمدي باشا، مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، (د ط)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص40.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

و إصدار مقرر التقييم العقاري بموجب رفعها من المعارض الذي قدم احتجاجه دون
سواه.¹

و يقصد بالصفة السلطة التي بمقتضاها يمارس الشخص الدعوى أمام القضاء،
وهي تكون عادة لصاحب الحق المدعي به أو لمن تلقى الحق عنه بأي طريق قانوني،
كما تكون لممثل الشخص الاعتباري، و لممثل صاحب الحق، أو لمن أحله القانون محله
في الإدعاء، وهي تكون كذلك للنيابة العامة في حالات معينة .

كما يمكن تعريف المصلحة بأنها تلك المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة
القضائية من التجائه للقضاء فهذه المصلحة هي الدافع لرفع الدعوى.²

ثانيا: أجال رفع الدعوى

يجوز للمعارض إذا باءت محاولة الصلح بالفشل أن يرفع دعوى قضائية خلال
مهلة شهرين(02)³، أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق،
يبدأ حساب هذا الميعاد من يوم تحرير محضر عدم الصلح وتسليمه للأطراف وبفواته
يمنع على المعارض رفع أي دعوى في هذا الشأن، وفي حالة مباشرته لها رغم فوات
الأجال يؤدي إلى مقابلتها بالرفض شكلا دون التطرق للموضوع .

إن هدف تقييد المعارض بمهلة شهرين(02) هو إضافة السرعة على عملية التحقيق
العقاري وعدم تعليق الإجراء لمدة طويلة ومنه المساس بالأهداف التي اعتمدها المشرع
و التي ينتظرها من عملية التحقيق العقاري المتمثلة في تطهير وتسوية الأملاك العقارية
غير الثابتة بعقد رسمي.⁴

¹ - نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير
في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص124.

² - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية،(د ط)، دار الهدى، الجزائر، 2008،
صص 37- 46.

³ - ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في
القانون الخاص، معهد العلوم القانونية و الإدارية،المركز الجامعي تبسة، 2007، ص07.

⁴ - نورة أورحمون ،المذكرة السابق ذكرها، ص124.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

ثالثا : شهر الدعوى العقارية

قرر المشرع الجزائري إلزامية شهر الدعوى العقارية¹، حيث يتعين على رافع دعوى الاعتراض على التحقيق والترقيم العقاري تقديم ما يثبت إشهار عريضة دعواه أمام المحافظة العقارية، بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة خلال ثمانية أيام (08) على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لتقديم الاعتراض.

وما يمكن ملاحظته في هذا الطرح بشأن شهر العريضة الافتتاحية لدعوى الاعتراض على التحقيق العقاري، هو اختلاف أحكامه بالمقارنة²، مع ما هو منصوص عليه في المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63³، و كذلك المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي حددت على سبيل الحصر الدعاوى العقارية الواجب شهرها⁴، إذ أن ما يبرر الشهر هو المنازعة في حقوق هي الأخرى محل شهر⁵، ففي ما عدا ذلك لا يستوجب القانون شهر عريضة الدعوى، وحتى إن تقدم بها صاحبها من أجل إشهارها فتقابل بالرفض من طرف المحافظ العقاري لعدم جواز ذلك أصلا، غير أن الأمر يختلف بالنسبة للإجراء المستحدث بموجب قانون التحقيق العقاري لسنة 2007 إذ اشترطت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 إشهار عريضة افتتاح الدعوى وفقا للإجراءات المحددة في هذه المادة ذاتها⁶.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، (د ب ن)، 2003، ص 40.

² - نورة أرحمون، المذكرة السابق ذكرها ، ص 124.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80، المؤرخ في 13/09/1980 و رقم 123/93 المؤرخ في 13/05/1993، الجريدة الرسمية، العدد 30 لسنة 1976.

⁴ - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر العدد 21، لسنة 2008.

⁵ - نذير بيبوت، المقال السابق ذكره، ص 24.

⁶ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص 05.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

إن الهدف الذي يرمي إليها المشرع من خلال هذا الشرط هو توقيف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى¹، هذا من جهة، و من جهة ثانية إذا لم تقدم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المذكورة في المادة 17 أعلاه يبلغ مدير الحفظ العقاري، لأن عدم إشهار المعارض لدعواه ضمن آجالها يمنع عليه مباشرة أي دعوى في هذا الشأن، وتعتبر اعتراضاته كأن لم تكن أصلاً.

رابعاً: شرط وجود إجراء مسبق عن الدعوى

يتمثل في تقديم محضر عدم الصلح، الذي يعتبر إجراء جوهرى يشترط تقديمه تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً، ولعل الهدف الذي يرمي إليه المشرع من هذا الإجراء الجوهرى هو تمكين القضاء من بسط رقابته على مدى احترام ميعاد رفع الدعوى².

الفرع الثاني: الاختصاص القضائي

يعد الاختصاص من المسائل الجوهرية في سير الدعوى، ويقصد به ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه وفق معيار النوع و الموقع الإقليمي، إذ أن كثير من القضايا تنتهي دون الفصل في الموضوع، و يعود عدم قبولها من حيث الشكل إلى عدم اختصاص الجهة القضائية المرفوعة أمامها الدعوى، فعنصر الاختصاص يشكل مفتاح كل دعوى³.

بالرجوع إلى أحكام المادة 40 الفقرة الأولى من القانون رقم 08 / 09⁴، نجد أنه يعود الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يوجد فيها العقار محل التحقيق العقاري، أما بالنسبة للاختصاص النوعي فيتم توزيع القضايا بين الجهات القضائية المختلفة على أساس موضوع الدعوى⁵، و هذا ما سنحاول التطرق إليه بتفصيل في هذا الفرع وفقاً وفقاً للتقسيم التالي:

¹ - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السابق ذكره، ص05.

² - نورة أورحمون ، المذكرة السابق ذكرها، ص125.

³ - عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة ثانية، منشورات بغدادى، الجزائر، 2009، ص74.

⁴ - أنظر المادة 40 من القانون رقم 09/08، السابق ذكره، ص07.

⁵ - عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق ، ص74.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يمكن أن تنتهي عملية سير إجراءات إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى رفض الترقيم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً عندما لا تؤدي نتائج التحقيق العقاري إلى نتيجة، و في حالات أخرى يتم رفض شهر مقرر الترقيم العقاري من قبل المحافظ العقاري، و في كلتا الحالتين ينعقد الاختصاص للغرف الإدارية المتواجدة على مستوى المجالس القضائية، و التي تكون إما محلية أو جهوية للنظر في دعوى الحائز المستفيد أو الوالي عند الإجراء الجماعي أو المالك الحقيقي للعقار عند إتمام عملية الشهر، كما يمكن أن تختص هذه الجهة القضائية بدعوى المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري طبقاً للمادة 18 من القانون رقم 02/07، و التي سيتم التعرض لها في الحالات التالية¹:

أ/الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص

إن المدير الولائي للحفظ العقاري ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة بتحرير مقرر مسبب برفض الترقيم العقاري، يبلغ القرار إلى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة الإجراء الفردي أو للوالي عند الإجراء الجماعي، وعلى هذا الأساس يمكن مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية²، فإذا أراد طالب إجراء التحقيق العقاري مقاضاة مدير الحفظ العقاري الولائي بسبب رفض إعداد الترقيم، فما عليه إلا توكيل محامي من أجل تسجيل عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة³، طبقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 20 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، نظراً لكون مقرر رفض الترقيم العقاري صادر

¹ - إيمان عبان، المذكرة السابق ذكرها، ص 168.

² - سيد علي زادي، اختصاص القضاء الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 91.

³ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 144.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

عن المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يعد موظفا لدى وزارة المالية، ومعينا بموجب مرسوم رئاسي، فإن هذا المقرر يعد قرار إداري قابل للطعن فيه أمام القضاء الإداري¹.

ب/ الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 16 الفقرة الأولى من القانون رقم 02/07 السابق ذكره على « يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ... ».

إن هذه العملية المشار إليها بموجب المادة 16 المبينة أعلاه يمكن أن تؤدي إلى شهر حقوق الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة، وتمكن نتيجة لذلك المالك الحقيقي من رفع دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة في أجل سنة من اكتشاف الفعل الضار، باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية، المخولة له بالمرسوم التنفيذي رقم 65/61 المذكور سابقا.

إن الدولة تكون مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، والتي تسبب ضرر للغير على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكاب خطأ جسيم .

وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ².

ج/ دعوى إلغاء الترقيم العقاري

عند اكتشاف ترقيم عقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى عمومية عملا بأحكام المادة 18 من القانون رقم 02/07.

و الملاحظ بخصوص هذا الطعن أن صاحب الصفة في رفع الدعوى الإدارية المتعلقة بإلغاء مقرر تسليم سند الملكية هو مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي

¹ - سيد على زادي، المذكرة السابق ذكرها، ص92.

² - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص337-338.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

المختص إقليميا، كما له أن يقدم شكوى أمام النيابة ضد الشخص الذي قدم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة¹.

ثانيا المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري

مادام أن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 مبني على أساس التقادم المكسب، إذ أجاز لكل شخص يثبت حيازته على عقار حسب الشروط المنصوص عليها بالمادة 808 وما بعدها من القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يتوج بتسليم سند الملكية.

وخلال مرحلة سير التحقيق العقاري يمكن للمعترض (المالك - الحائز الفعلي...) أن يطعن في حيازة يتخلف أحد أركانها (الركن المادي - الركن المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء- العلنية-الاستمرارية) أو كونها حيازة عرضية معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء، وترفع الدعوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيازة أمام القسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري².

ثالثا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

جاء في نص المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري « في حالة اكتشاف تزقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التزقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية»³. يبدو أن هذا القانون قد منح صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري المختص إقليميا⁴ في حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة

¹ - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكر، 2012، ص 93.

² - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 180 - 181.

³ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 02/07، السابق ذكره، ص 13.

⁴ - إيمان عبان، المذكرة السابق ذكرها، ص 171.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات (المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة)¹.

وإذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 و ما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية ،عرفية أو إدارية .

و نص المشرع على أن رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، و لا يعني هذا أن باقي الأطراف المتضررة من الجريمة (المالك الفعلي - الحائز بالأفضلية) ليس لهم الحق في تقديم شكوى.

وطالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري باستعمال مناورات احتيالية يمكن متابعته تلقائيا من طرف نيابة الجمهورية متى حصل علمها بذلك².

¹ - الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات معدل والمتمم بالقانون رقم 19/15، ج ر العدد 49، لسنة 1966.

² - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، ص182.



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

خلاصة الفصل الثاني.

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستنتج:

من حيث تسليم سند الملكية:

لقد خول القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لمدير الحفظ العقاري الولائي، مجموعة من الصلاحيات و المتمثلة في دراسة نتائج التحقيق العقاري وتحرير محضر نهائي بخصوص النتائج بالاعتماد على ما جاء في المحضر المؤقت المعد من قبل المحقق العقاري و الوثائق المرفق به، حيث يشكل المحضر النهائي أساسا لعملية الترقيم العقاري للقطعة الأرضية باسم الطالب، ويرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا للتنفيذ، يتولى هذا الأخير شهر الحقوق العينية أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري و يحرر سند ملكية (أنظر الملحق رقم 19 الجزء الثاني)، ثم يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري للولاية لتسليمه للطالب أو المعني، و الذي هو عبارة عن سند مؤقت يتحصل عليه الحائز في المنطقة غير الممسوحة إلى حين إتمام عملية المسح.

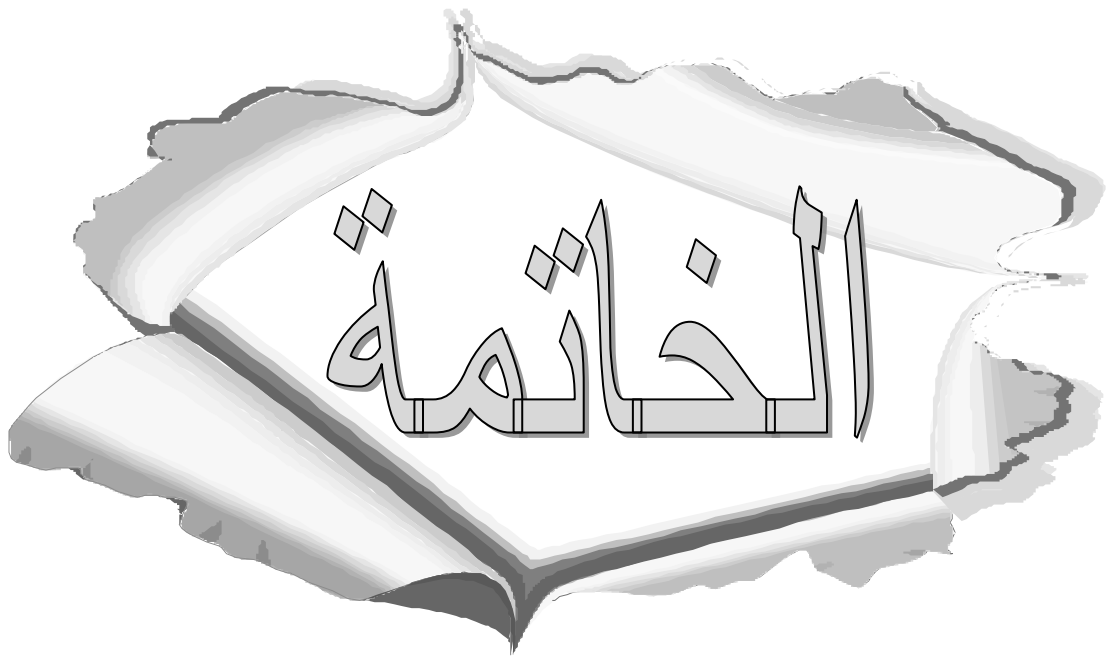
من حيث المنازعات العقارية المتعلقة بعملية التحقيق العقاري:

إن الاعتراف بالملكية بمقتضى هذا الإجراء يجب أن تراعي فيه عمليات التحقيق و التحري الميداني، لضمان احترام ملكية و حقوق الملاك و الحائزين المجاورين و الدولة و الجماعات المحلية، و ذلك بتلقي و تقييد كل الاحتجاجات و الاعتراضات التي يذليها ذوي الشأن أثناء العملية، و التي يجب أن تدون في سجل يفتح خصيصا لهذا الغرض بالمحافظ العقارية، و ينتقل المحقق العقاري مرة أخرى إلى الميدان، و يحدد جلسة صلح و إذا باءت محاولة الصلح بالفشل (أنظر الملحق رقم 19 الجزء الثاني) ، للطرف المنازع المقرر له قانونا الحق في أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق، فتختلف الجهات القضائية المختصة في الفصل حسب موضوع الدعوى، فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري في حالة رفع دعوى قضائية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري و ذلك بسبب رفض إعداد الترقيم، كما يمكن أيضا رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري في حالة اعادة شهر حقوق مشهورة مسبقا، كما



الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

تختص أيضا هذه الجهة في دعوى إلغاء الترقيم العقاري، كما يؤول الاختصاص إلى القضاء العقاري إذا تخلف أحد شروط أو أركان الحيابة، كما يتدخل القضاء الجزائي في حالة اكتشاف مسؤول الحفظ العقاري ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة .





في خلاصة موضوعنا هذا نستنتج أن القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري هو آلية جديدة جاءت من أجل تسليم سندات الملكية لتدارك الثغرات و النقائص التي كانت تعاني منها القوانين السابقة و استجابة لمعالجة الفوضى التي يشهدها العقار، لاسيما أمام انخفاض مؤشر الاستثمار بالجزائر، وهذا يرجع وفقا للدراسات التي أنجزت في هذا الشأن إلى انعدام سندات الملكية و هو إجراء اختياري يقتصر على العقارات المملوكة ملكية خاصة، ليمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية محرر قبل الفاتح مارس 1961 من الحصول على سند ملكية، وفقا لإجراءات منظمة و متسلسلة، و بعد القيام بسلسلة من التحقيقات العقارية التي تبدأ بإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري من قبل المعني سواء كان التحقيق ملتصق بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية لإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، حيث يتولى المدير الولائي للحفظ العقاري عملية دراسة الطلب فهو الذي يشرف على هذه العملية، و يقوم بدوره بتعيين المحقق العقاري، وهذا الأخير يكون مسؤول عن التحريات التي يقوم بها .

ولقد اشترط المشرع أن تتوفر في المحقق العقاري بعض الكفاءات لإدارة عملية التحقيق العقاري.

وفي حالة قبول المدير الولائي للحفظ العقاري الطلب، يقوم بإصدار مقرر فتح التحقيق العقاري، وقد ميز المشرع في المواد 03،04،05،06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 بين عملية التحقيق الفردية وعملية التحقيق الجماعية .

و يقوم المحقق العقاري بمجرد أن يبلغ بمقرر فتح التحقيق وقبل التنقل للميدان قصد التحري، بمجموعة من الأعمال التحضيرية وتتمثل في جمع كل الوثائق البيانية والمكتوبة التي تمكنه من تعيين العقار و موقعه في تراب البلدية، ثم يقوم بالتنقل إلى الأماكن المعنية بالتحقيق و الهدف من ذلك هو التحقق من صفة الذين يحضرون التحقيق وتشخيص العقار و التأكد من وقائع الحيازة .



بعد انتقال المحقق إلى عين المكان وتحليل المعلومات المستقاة من خلال هذه العملية، يقوم بتدوين نتائج التحريات الشخصية التي أجراها والنتائج التي تحصل عليها على إثر استشارته لمصالح أخرى، في محضر مؤقت و إشهاره لإثارة احتجاجات واعتراضات كل من له الحق في ذلك، لضمان احترام ملكية وحقوق الملاك و الحائزين المجاورين و الدولة و الجماعات المحلية.

ففي حالة وجود احتجاجات أو اعتراضات يحاول المحقق العقاري إجراء صلح بين الطرفين، وذلك بعقد جلسة صلح حيث يحرر محضر صلح في حالة الاتفاق كما يحرر محضر عدم الصلح عند عدم الاتفاق يبين فيه توقيف اجراء التحقيق الى غاية صدور قرار قضائي نهائي، وفي حالة عدم رفع الدعوى في الآجال المحددة سيتم التحقيق دون الأخذ في عين الاعتبار الاعتراضات و الاحتجاجات، ويحرر المحضر النهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، ويسلمه مع الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، حيث يقوم هذا الأخير بإعداد مقرر الترقيم و إما أن يرفض ترقيم الملكية بإعداد مقرر رفض الترقيم .

يرسل المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر الترقيم إلى المحافظ العقاري بغية إشهاره في السجل العقاري و يعد سند الملكية المتضمن كافة البيانات الإلزامية ويرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي بدوره يقوم بتسليمه لصاحب طلب التحقيق مقابل دفع رسم الشهر العقاري، باستثناء السندات المعدة في إطار العملية الجماعية فهي معفاة من هذا الرسم.

قد ينتج عن تطبيق هذا القانون عدة نزاعات قضائية مما يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها، حيث تختلف الجهة المختصة بالفصل حسب موضوع النزاع، فهناك من المنازعات ما يختص بها القضاء الإداري، ومنها ما يؤول الاختصاص فيها للقضاء العادي(القضاء العقاري- القضاء الجزائي).

و باعتبار أن التحقيق العقاري يرمي إلى تسليم سندات الملكية للأفراد، فإنه و بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية و وضع المعالم وبإخضاعه لمعايير مسح الأراضي، فإنه لا يعتبر مسحا، وإنما هو تمهيد لعملية المسح، لأنه سوف يسهل لاحقا القيام بعملية المسح المنصوص عليها في الامر رقم 74/75، و يسمح كذلك بربح معتبر



لوقت، لأنه عند سير عملية المسح، فإن الحائز لسند الملكية في ظل القانون رقم 02/07، سوف يستفيد من الترقية النهائي المباشر، ومن ثمة الحصول على الدفتر العقاري، و الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية، و عليه فإن إجراء التحقيق العقاري، لا يعتبر مسحا وإنما يعتبر تمهيد لعملية المسح .

و بعد كل ما سبق فإن النتائج الأساسية التي توصلنا إليها هي:

- تم إلغاء عقد الشهرة ضمنا بموجب المادة 19 من القانون رقم 02/07، كما تم إلغاؤه أيضا صراحة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

- معالجة السلبات التي خلفها العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

- إجراءات التحقيق العقاري تطبق دون تمييز على العقارات التي لم يشملها المسح بعد و يستثنى من مجال تطبيقه الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية و بمعنى اخر فهي تطبق الا على الأملاك الخاصة فقط.

- إن القانون رقم 02/07 أضاف إجراء يختلف عن عقد الشهرة و هو إجراء يخص معاينة الأملاك العقارية لحاملي سندات ملكية محرر قبل 1961/03/01.

- إن عملية تسليم سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، تكون بطلب من الأفراد الخواص كما أنه يمكن للإدارة أن تبادر إلى طلب تحقيق جماعي من أجل انطلاق عملية البناء أو التهيئة حضرية كانت أو ريفية.

- المشرع الجزائري بمناسبة هذا القانون قد وسع في صلاحيات المدير الولائي للحفظ العقاري، إذ أن هذا الأخير أصبح هو المسؤول الأول عن هذه العملية، بالإضافة إلى أنه هو من يحزر مقرر الترقية أو مقرر رفض الترقية، كما أنه هو من يسلم سند الملكية لطالبه، وفي نفس الوقت ضيق المشرع من صلاحيات المحافظ العقاري، إذ ينفذ مقرر الترقية المعد من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي ليس إلا.

- لم يحدد المشرع في المادة 09 من القانون رقم 02/07 الوزير المعني بتكليف أي عون من بين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة ليقوم بمهمة محقق عقاري.



- جاء في الفقرة 05 من المادة 12 من القانون رقم 02/07 المتعلقة بإجراء شهر عريضة افتتاح الدعوى رغم أن العقار موضوع التحقيق غير مشهر.
 - أعطى القانون رقم 02/07 و المرسوم التطبيقي له الحق في تدخل القضاء الإداري و القضاء العقاري بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة يتدخل فيها القضاء الجزائي.
 - لا يمكن الوصول إلى تطهير شامل للملكية العقارية بالاعتماد على آلية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، طالما أنها تتم بصفة اختيارية.
- التوصيات:**

- تعديل القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بإضافة مادة تنص على القوة الثبوتية للسند الممنوح وفقا لهذا الإجراء، الذي يكون فيها هذا الأخير ذات دلالة قاطعة على إثبات حق الملكية العقارية الخاصة .
- سن المشرع لنص صريح يحدد فيه موقفه بخصوص الطبيعة القانونية لإجراء التحقيق العقاري ما إذا كان سبب من أسباب كسب الملكية أو أنه إجراء لشهر واقعة الحياة.
- تعديل المادة 03 من القانون رقم 02/07 و ذلك بعدم النص على الأراضي المسماة سابقا عرش طالما أنه قد ألحقها بموجب المادة 13 من القانون رقم 26/95 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري بالأموال الوطنية.
- تعديل المادة 09 من القانون رقم 02/07 وذلك بتحديد الوزير المعني بتعيين المحقق العقاري و هو وزير المالية بإعتباره الوزير الوصي على الأسلاك المعادلة للمديرية العامة للأموال الوطنية .
- ضرورة تكوين وتأهيل الموارد البشرية المختصة من أجل إنجاز عملية التحقيق العقاري، وتوفير الإمكانيات المادية لضمان سير جيد لعملية التحقيق العقاري .
- ضرورة إخضاع القانون رقم 02/07 المتعلق بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري للإشهار الواسع و يكون ذلك من خلال تنظيم أيام دراسية يكون موضوعها آلية التحقيق العقاري، نظرا لأهميته من جهة ومن جهة أخرى رفع الغموض عنه.



ونأمل من الله عز وجل أن نكون قد وفقنا، و لو بالقدر اليسير في إنجاز هذه
المذكرة التي حاولنا أن نحيط فيها بكافة الجوانب التي رأيناها هامة و أن تتال رضى
أساتذتنا الأجلاء، و تكون منطلق بحث للطلبة مستقبلا .

و الله ولي التوفيق .





- 01 : الطلب
- 02 : سجل إيداع الطلبات عملية فردية
- 03 : سجل الشكاوى عملية فردية
- 04 : وصل استسلام
- 05 : مقرر فتح التحقيق العقاري
- 06 : مذكرة رفض الطلب
- 07 : سجل إيداع الملفات عملية جماعية
- 08 : سجل الشكاوى عملية جماعية
- 09 : مقرر تعيين المحقق العقاري
- 10 : بطاقة التحقيق العقاري
- 11 : طلب المعلومات
- 12 : المحضر المؤقت
- 13 : المحضر النهائي
- 14 : مقرر الترقيم العقاري
- 15 : مقرر رفض الترقيم العقاري
- 16 : سند الملكية
- 17 : محضر الصلح
- 18 : محضر عدم الصلح
- 19 : مسار عملية التحقيق العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:

محرر الوكالة:

تعين العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع الطلبات

عملية فردية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

مراجع مذكورة رفض الشكاوى في حالة عدم قبولها	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	في حال إشهار الدعوى القضائية	تاريخ إيداع القرار القضائي	ملاحظات
---	--	-------------------------------	---	------------------------------	----------------------------	---------



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب:

الحدود: - الشمال

- الغرب:

- الشرق

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقر رقم مؤرخ في يتضمن فتح تحقيق عقاري

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

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

السكن(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى: الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق: - الغرب:

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معانيه حق الملكية العقارية وتسليم سد

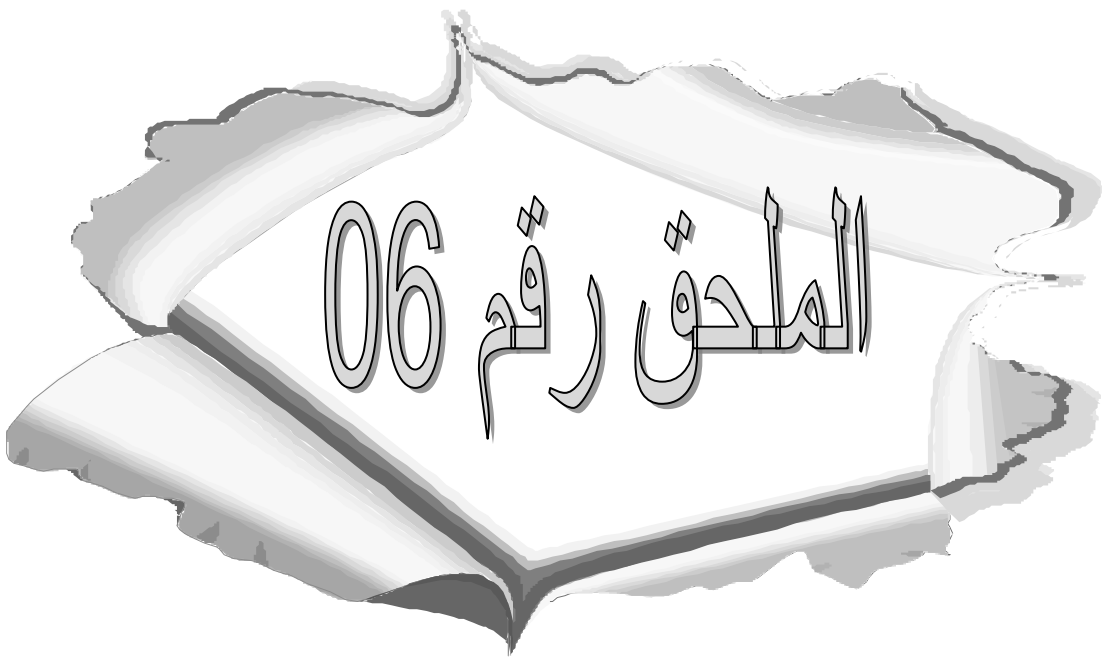
الملكية لفائدة السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في

المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

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

العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري.



الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب السيد أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)	تاريخه محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	في حال إشهار الدعوى القضائية	تاريخ إيداع القرار القضائي	ملاحظات

الملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

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

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

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

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

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية:

الحي أو المكان المسمى:
الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة):.....

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري



الملحق رقم 12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

الملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 7-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

المحتوى والمساحة: طبيعة الملكية:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة) المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعا لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

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

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

تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استنادا للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

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

سيصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية:.....

سند ملكية

المحافظ العقاري ل:.....؛

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

تعيين المالك⁽¹⁾

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

تعيين العقار

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

قيمة العقار:

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

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

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

إمضاء وختم المحافظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية- ملحق16

¹- في حالة الشيوخ/ تخصص لكل مالك نفس الفقرة.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

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

حول العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

المحقق العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم صلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

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

حول العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

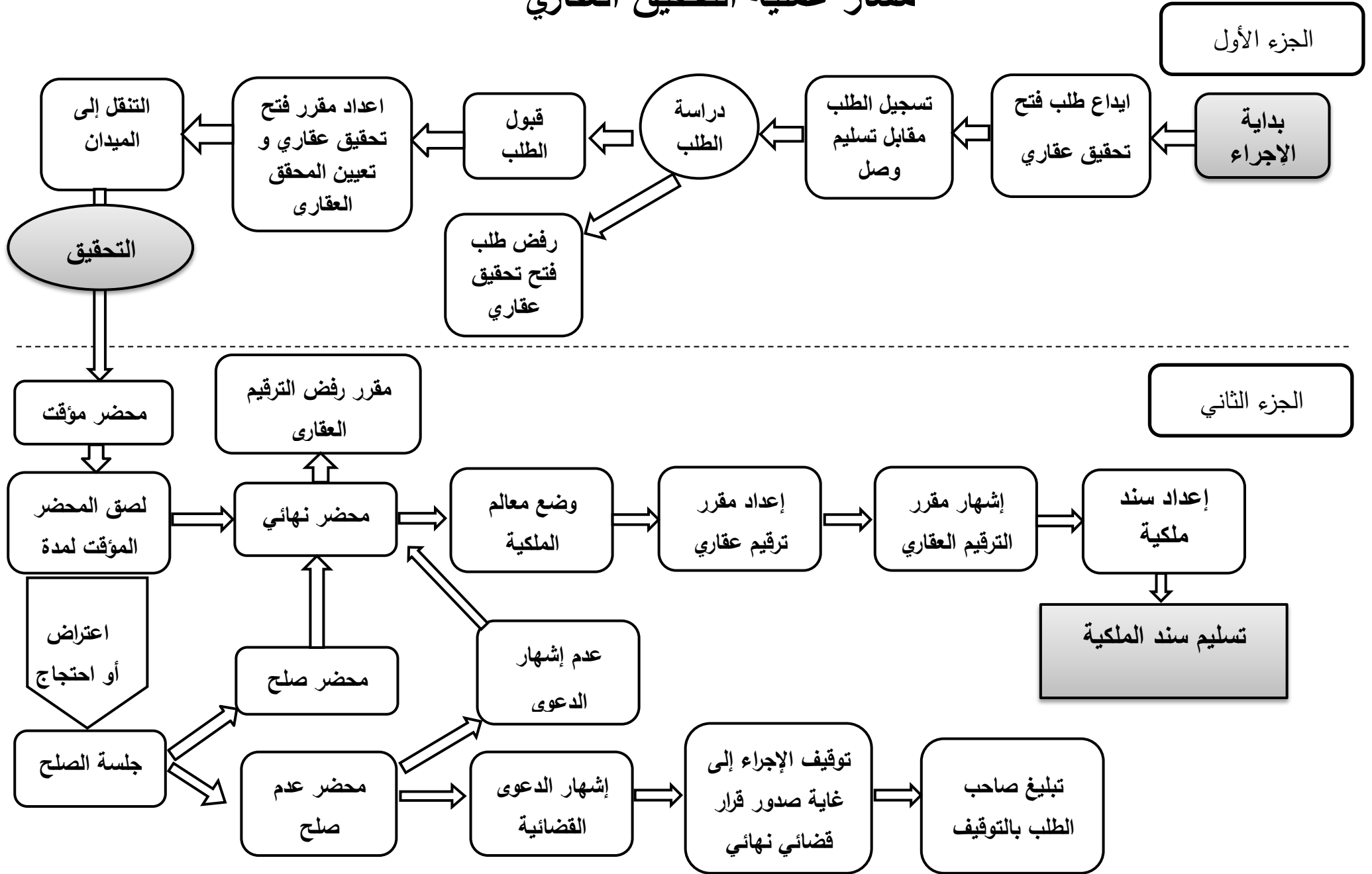
نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب:.....

المحقق العقاري



الملحق رقم 19

مسار عملية التحقيق العقاري





قائمة المصادر و المراجع



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص الرسمية

أ- القوانين:

1- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، المتعلق بكيفية ضبط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد50، لسنة 1987.

2- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 21/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

3- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد21، لسنة1991.

4- القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14، لسنة 2006.

5- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد15، لسنة 2007.

6- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، لسنة 2008.

ب- الأوامر:

1- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/15، الجريدة الرسمية العدد49، لسنة 1966.

2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/01/1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975.

3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، لسنة 1975.

4- الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01/02/1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية العدد20، لسنة 1995.



قائمة المصادر والمراجع

5- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، يعدل و يتم القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995.

ج- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، و رقم 123/93 المؤرخ في 13/05/1993، الجريدة الرسمية العدد 30، لسنة 1976.

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

د- التعليمات:

1- تقنيات التحقيق العقاري، صادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2007 .
2- التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

3- التعليمات رقم 10834 المؤرخة في 02/11/2011، المتعلقة بالرد على طلب المعلومات بشأن عمليات التحقيق العقاري الموجهة إلى إدارة أملاك الدولة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ثانيا: المؤلفات

1- أنور العمروسي، الملكية و أسباب كسبها في القانون المدني، دون طبعة، دار هومة، دون بلد نشر، 2004.

2- سعد الشتيوي، التحقيق الإداري في نطاق الوظيفة العامة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008.

3- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية وتحليلية-، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004.

4- عايد ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة، الجزائر، 2013 .



قائمة المصادر والمراجع

- 5- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دون طبعة، دار هومة، الجزائر 2002.
- 6- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 7- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع العقود التي تقع على الملكية البيع و المقايضة، الطبعة الثانية، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان ، 2011 .
- 8- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة ، دار بغدادي ، الجزائر، 2009.
- 9- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 10- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2000 .
- 11- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 12- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 13- عمر حمدي باشا، مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 14- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 15- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الثانية عشرة، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 16- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2013 .
- 17- فريدة محمدي زاوي، الحيازة و التقادم المكسب، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 18- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، دون بلد نشر، 2003.



قائمة المصادر والمراجع

- 19- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر ، 2014.
- 20- محمود المسعدي، القاموس الجديد للطالب (معجم عربي ألفبائي)، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.
- 21- مراد عزاز، عبد الرزاق عثمانية، الوقف (تشریعا وفقها)، دون طبعة، دار البلاغ، دون بلد النشر، دون تاريخ نشر.
- 22- مصطفى مجدى هرجة، الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات، الطبعة الحادي عشر، دار محمودي، دون بلد نشر، دون تاريخ نشر.
- 23- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2008.
- 24- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة ، دار هومة ،الجزائر، 2009.
- 25- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2010 .

ثالثا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه:

- 1- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية للإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 2- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.

ب- مذكرات الماجستير:

- 1- الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي العربي التبسي ، تبسة، 2008.



قائمة المصادر والمراجع

- 2- إيمان عبان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري - دراسة حالة ولاية تبسة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة تبسة، 2011.
- 3- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
- 4- خيرالدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012.
- 5- ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، معهد العوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي تبسة، 2007.
- 6- سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2008.
- 7 - سيد على زادي، اختصاص القضاء الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 8- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2010.
- 9- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 10- ميسون زهرين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2007.
- 11- نادية قادري، النطاق القانوني للحياة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.



قائمة المصادر والمراجع

12- نورة أورهومون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

13- وليد نابتي، التقدم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

رابعاً: المجلات القضائية والعلمية:

أ- المجلات القضائية:

1- مجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002.

ب- المجلات العلمية:

1- بوجمعة صويلح، (دراسة في قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري)، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، لسنة 2007.

2- جمال بوشناق، (الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه)، مجلة البحوث والدراسات العلمية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة المدية، العدد 03، 2009.

3- عبد العزيز محمودي، (حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة)، مجلة الفكر البرلماني، العدد الثامن عشر، دسمبر 2007.

4- عبد الغني حسونة، لبنى دنش، (إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية)، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، دون تاريخ نشر.

5- عماد الدين رحايمية، (التحقيق العقاري كإجراء للإثبات الملكية الخاصة)، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التاسع، دون تاريخ نشر.

6- عمار بوحلاسة، (تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار)، مجلة الموثق، العدد 10، 2003.

7- محمد أمين مزيان، (التحقيق العقاري كسبب من أسباب الملكية وفقاً للقانون 02/07)، مجلة الراشدية للأبحاث القانونية، العدد الأول، 2009.



قائمة المصادر والمراجع

8- محمد أمين مزيان، (طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد الثاني ، 2014.

9- مخلوف بوجردة،(شرح القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري)، نشرة القضاء ، عدد 63 ، 2008.

10- نذير بيوت، (معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010.

خامسا: المداخلات:

1- حمة مرامرية،(دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية)، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر، يومي 27/28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

2- نوال جديلي، (إشكالات الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح و التحقيق العقاري) ، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، لسنة 2010 ، جامعة المدية.





التحقيق العقاري آلية استحدثت بموجب القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وهو قائم على عمليات تحري وبحث ترمي لإقامة علاقة بين الشخص و العقار، من خلال طرح الأسئلة والاطلاع على الوثائق المتعلقة بهما من قبل محقق عقاري، تكون عمليات التحقيق العقاري في الأراضي غير الممسوحة بالموازاة مع عمليات المسح العام للأراضي، فهو عبارة عن آلية للتطهير العقاري تهدف إلى معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بناء على طلب المعني (شخص طبيعي أو معنوي) الذي يمارس حيازة قانونية طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح العام للأراضي، و دون أن يحرر بشأنه سند يثبت تلك الحيازة أو لديه سند محرر قبل 1961/03/01، كما أن التحقيق العقاري يتضمن مجموعة من الإجراءات حددها القانون رقم 02/07، والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، تباشرها هيئة إدارية، عن طريق محقق عقاري يقوم بأعمال ميدانية غرضها المعاينة المادية و القانونية للأموال العقارية محل الحيازة للتأكد من صحتها لإعداد سندات الملكية، كما أننا نجد المشرع الجزائري لم يكتفي بإجراءات التحقيق الميدانية، بل اشترط إجراءات أولية تتم على مستوى مديرية الحفظ العقاري، وهذا من أجل تفادي الاعتراضات التي قد تتجم عن التحقيق العقاري وتسويتها إن أمكن ذلك إما إداريا عن طريق الصلح وإن تعذر الأمر يحيل الأطراف إلى الجهات القضائية من أجل البت في النزاع.





فهرس الموضوعات	
رقم الصفحة	المحتوى
-	شكر و عرفان.....
-	إهداء.....
01	مقدمة.....
الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري	
06	مقدمة الفصل الأول.....
07	المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري.....
07	المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري.....
07	الفرع الأول: المدلول اللغوي للتحقيق العقاري.....
08	الفرع الثاني: المدلول القانوني للتحقيق العقاري.....
08	المطلب الثاني: أهداف التحقيق العقاري.....
09	الفرع الأول: الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري.....
10	الفرع الثاني: الأهداف غير المباشرة للتحقيق العقاري.....
11	المطلب الثالث: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري.....
11	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار.....
15	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة.....
19	الفرع الثالث: شروط طالب إجراء التحقيق العقاري.....
20	المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري.....
20	المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.....
20	الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل الفاتح مارس 1961.....
21	الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلاً.....



22	المطلب الثاني: فتح عملية التحقيق العقاري.....
23	الفرع الأول: التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.....
24	الفرع الثاني: التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.....
26	المطلب الثالث: سير عملية التحقيق العقاري.....
26	الفرع الأول: الجهة المكلفة بالتحقيق العقاري.....
28	الفرع الثاني: مسار إدارة عملية التحقيق العقاري.....
34	خلاصة الفصل الأول.....
الفصل الثاني: الآثار المترتب عن عملية التحقيق العقاري	
35	مقدمة الفصل الثاني.....
36	المبحث الأول: إصدار سندات الملكية.....
36	المطلب الأول: إعداد محاضر التحقيق.....
36	الفرع الأول: تحرير محضر مؤقت.....
37	الفرع الثاني: تحرير محضر نهائي.....
38	المطلب الثاني: الفصل في نتائج التحقيق.....
38	الفرع الأول: مقرر الترقيم.....
40	الفرع الثاني: إعداد سندات الملكية.....
45	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعملية التحقيق العقاري
45	المطلب الأول: التسوية الإدارية للمنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري.....
45	الفرع الأول: الاعتراضات على عملية التحقيق العقاري.....
46	الفرع الثاني: الانتقال إلى المعاينة.....
46	الفرع الثالث: عملية الصلح أثناء التحقيق العقاري.....
47	المطلب الثاني: التسوية القضائية للمنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري....
47	الفرع الأول: القيود الواردة على رفع الدعوى الناشئة عن التحقيق العقاري...



50	الفرع الثاني: الاختصاص القضائي.....
55	خلاصة الفصل الثاني.....
57	الخاتمة.....
-	الملاحق.....
-	قائمة المصادر و المراجع.....
-	خلاصة الموضوع.....
-	فهرس المحتويات.....