



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

## تنظيم المجال العقاري عبر إجراءات معاينة حق الملكية

إشراف الدكتور:

\*زمال صالح

من إعداد الطالبة:

\*مراح خولة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
كعنيت محمد	أستاذ محاضر أ	رئيسا
زمال صالح	أستاذ محاضر أ	مشرفا و مقرا
شعوة هلال	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021-2022





جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

## تنظيم المجال العقاري عبر إجراءات معاينة حق الملكية

إشراف الدكتور:

\* زمال صالح

من إعداد الطالبة:

\* مراح خولة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
كعنيت محمد	أستاذ محاضر أ	رئيسا
زمال صالح	أستاذ محاضر أ	مشرفا و مقرا
شعوة هلال	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021-2022

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر و عرفان

(رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت بها عليّ وعلّى والدي  
وأن أعمل صالحاً وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين) [سورة النمل/19]

أولاً الحمد لله تعالى ونشكره على فضله ونعمته وصلى الله على أشرف خلقه  
محمد خاتم الأنبياء والمرسلين صلى الله عليه وسلم.

أتقدم بخالص الشكر والتقدير لكل من ساعدنا وشجعنا على إنجاز هذه المذكرة،  
وأخص بالذكر أستاذي المشرف "زمال صالح".

كما أتقدم بجزيل الشكر للجنة المناقشة: الأستاذ رئيس اللجنة "كعيت محمد" والأستاذ  
المتحن "هلال شعوة".

وأخيراً لا أنسى جميع أفراد العائلة الذين كان لهم دور كبير في تشجيعي  
ومساندتي في إكمال هذه المذكرة.

وأشكر من ساندني ولو بالكلمة الطيبة.

## قائمة المختصرات:

القانون المدني الجزائري	ق م ج
صفحة	ص
عدد	ع
دون طبعة	د.ط
طبعة	ط
مجلد	مج
جزء	ج
جريدة رسمية	ج.ر

مَعْرِفَةٌ

إن الإنسان منذ القدم أعطى أهمية بالغة للأرض باعتبارها ركن أساسي في حياته ومصدر للثروة والغنى، وتعد من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي والمساهمة في ازدهار المجتمع، فاندلعت الحروب والنزاعات بين بني البشر من أجل الاستيلاء على قطعة أو قطع معينة من الأرض وتوسعت الحروب إلى أن أصبحت بين الدول التي حاولت مع مرور الوقت لإيجاد وسيلة ناجعة لحماية الملكية العقارية.

ويعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم وهو أوسع الحقوق العينية نطاقاً فمن له حق الملكية على شيء كان له حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

أما بخصوص الوضعية العقارية في الجزائر فإنها قد عرفت عدة محاولات للتطهير العقاري في ظل أنظمة عقارية متنوعة ومتباينة، بسبب تقلبات العوامل السياسية والاقتصادية، الأمر الذي جعل الملكية العقارية تمتاز بطابع التعقيد والغموض، بدءاً من تطبيق النظم المستنبطة من الشريعة الإسلامية والعرف المحلي التي تميزت خلالها بالاستقرار قبل الاستعمار الفرنسي، لكن بعد الاحتلال انتقلت إلى مرحلة الفوضى والغموض، أين أصبحت هذه الأخيرة تتميز بهدف واحد وهو خدمة الأغراض الاستعمارية، الذي أصدر عدة قوانين تهدف إلى إخراج الملكية من نظامها الأصلي إلى ملكية عامة للدولة الاستعمارية عن طريق إجراء تحقيقات عقارية في كافة المناطق.

وبعد الاستقلال أصبحت الجزائر تعاني من وضعية عقارية متشعبة خلال السنوات الأولى من استرجاع السيادة الوطنية فقامت بعدة محاولات لإيجاد سياسة عقارية تتماشى مع الاستقلال.

ولأن الملكية العقارية تعد عاملاً فعالاً لجلب الاستثمارات واستقرار التنمية الاقتصادية والاجتماعية، سعت الدولة الجزائرية إلى إصدار ترسانة من القوانين في إطار تنظيمها واستقرارها وفقاً لما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة.

علاوة على تزايد الحاجة الملحة للحائزين من الأفراد لعقود الملكية والتي يصعب من دونها بناء سكنات أو ممارسة نشاط فلاحى أو الحصول على قروض رهنية، حاول المشرع الجزائري السيطرة على هذا الوضع، خاصة بعد فشل نظام عقد الشهرة في حل المشاكل التي جاء من أجلها، وذلك بإصداره للقانون 02/07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي له رقم 147/08، المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وهذا نظراً للضرورة الملحة لحق الملكية بحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم لمواجهة ما قد يتعرضهم من عراقيل وصعوبات في تعاملاتهم اليومية من جهة وتشكل حاجز أمام تحقيق مشاريعهم الاقتصادية والاجتماعية من جهة أخرى.

ويعتبر التحقيق العقاري هو أهم إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الذي يساهم في تطهير الملكية العقارية وتنظيمها ويكاد يكون الوحيد لإثبات حق الملكية.

من هنا كان اختيارنا لهذا الموضوع نابعا من دوافع شخصية وأخرى موضوعية بعد ذكرنا لأهمية موضوع البحث.

### أهمية موضوع البحث:

تتجلى أهمية البحث في اعتبار أن حق الملكية العقارية ركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في صنع ثروة، وكذلك معرفة أهم الإجراءات التي يخضع لها الأفراد لاكتساب هذا

الحق، وأهم إجراء هو التحقيق العقاري الذي يعتبر آلية جديدة تم استحداثها في الجزائر في القانون 02/07.

## أسباب اختيار الموضوع:

### 1- أسباب ذاتية:

باعتبار أن المجال العقاري يتسم بالاتساع جعل منه محور للبحث والدراسة، كون العقار مرتبط ارتباطا وطيدا بالحياة العملية للأفراد وأحد أهم انشغالاتهم ونزاعاتهم وكذلك لفت انتباهنا عقد الشهرة الذي تم إلغاؤه وبعدهما كان أداة لتطهير الملكية العقارية وتم استبداله بالتحقيق العقاري الذي أصبح إجراءا جوهريا لمعينة حق الملكية.

### 2- أسباب موضوعية:

من الدوافع الموضوعية التي جعلتنا نقوم بدراسة هذا الموضوع كونه لم يحض بالدراسة الكافية وكذلك يعتبر من المواضيع المهمة والجادة في القانون العقاري ولقلة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع تحديدا.

ومن ناحية أخرى إلقاء الضوء على الآلية الجديدة للتحقيق العقاري وما حققتة للخروج من السلبات التي خلفها عقد الشهرة.

### إشكالية موضوع البحث:

يمكن حصر إشكالية البحث في التساؤل التالي: كيف تسهم إجراءات معينة حق

الملكية في تنظيم المجال العقاري؟

## أهداف موضوع البحث:

يهدف موضوع البحث إلى تحديد الإجراءات التي يمر بها التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية وإعطاء قراءة واضحة له والاطلاع على محتواه وهذا لتنظيم المجال العقاري واستقراره للنهوض باقتصاد الدولة.

## الدراسات السابقة:

من خلال سعيينا للحصول على مراجع تساعدنا في إعداد المذكرة لاحظنا قلة شديدة في الكتب المتخصصة في هذا الموضوع، ولعل هذا راجع لحدثة آلية التحقيق العقاري ضمن القانون 02/07، وقد استعنا أيضا في جميع المعلومات من بعض الأطروحات والرسائل الجامعية.

إن ما يميز هذه الدراسة عن سابقتها كونها قد تناولت الموضوع من مختلف جوانبه إذ حاولنا إعطاء فكرة شاملة حول آلية التحقيق العقاري بلغة قانونية بسيطة.

## المنهج المتبع في إعداد البحث:

وللإجابة على هذا التساؤل اعتمدنا على المنهج الاستنباطي والاستقرائي من خلال تحليل نصوص القانون 02/07 إضافة إلى المنهج الوصفي من خلال تعريفنا لأهم المصطلحات في الموضوع والتطرق لأهم جزئياتها.

وقد ارتأينا إلى تقسيم خطة الدراسة إلى فصلين:

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية

المبحث الثاني: إجراءات معاينة حق الملكية

---

---

## الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري وأثره في تنظيم المجال العقاري

المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري

الفصل الأول

الإطار المنافسي للسلكية العنصرية

**تمهيد:**

يعتبر حق الملكية من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال إلى الآن، فالأملاك العقارية هي سلطة مباشرة تخول لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القانون.

وإن من أهم إجراء الذي يمنح لسند الملكية المصادقية والطبعة الرسمية هو التحقيق العقاري، فالفصل الأول تناولنا مبحث الأول مفهوم الملكية العقارية، أما المبحث الثاني فتناولنا فيه مفهوم التحقيق العقاري وأهدافه.

## المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية

تحظى الملكية العقارية في الوقت الراهن بأهمية كبيرة جعلت المشرع يهتم بها وينظمها بعدة نصوص قانونية تهدف كلها إلى حمايتها وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف الملكية العقارية وعناصرها في المطلب الأول، ثم إلى تقسيمات العقار في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية وعناصرها

سنتناول في هذا المطلب تعريف الملكية العقارية في الفرع الأول ثم تعريف العقار في الفرع الثاني وعناصر الملكية العقارية في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعتها على الإطلاق ويظهر ذلك جليا من خلال تعدد المراسيم القوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفت المادة 02 من قانون رقم 90/25 في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري بأن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية<sup>(1)</sup>، فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف العقار<sup>(3)</sup>

أولا تعريفه لغة: نقف على معنيين لكلمة العقار هما:

---

1- المادة 02 من القانون رقم 90/25 في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري،  
2- القانون رقم 10/05 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426هـ الموافق لـ: 20-06-2005، يعدل ويتم الأمر  
58/75 والمتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، ع44، بتاريخ 26-06-2005. (المادة 674 من  
القانون المدني الجزائري).  
3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النشر للجامعة المصرية، مج01، ج08، ص 04.

العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات.

العقار الحر هو ما كان خالص الملكية بأي بدخل سنوي دائم ويسمى ريعاً<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: تعريفه اصطلاحاً

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف وقد عرفه المشرع في المادة 683<sup>(2)</sup>. من القانون المدني الجزائري بأنه: "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافاً للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص، بالاختصاص القضائي.

### الفرع الثالث: عناصر الملكية العقارية

#### أولاً حق الانتفاع وخصائصه

1- حق الإنتفاع: هو حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذلك الشيء لرده إلى صاحبه عند النهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع ومنه فهو حق عيني يقع على الشيء غير قابل للاستهلاك.

وتنص المادة 844 ق مدني الجزائري أن: "حق الانتفاع يكتسب بالتعاقد وبالشفاعة أو بالتقادم أو بمقتضى القانون، كما يجوز أن يوصى بحق الانتفاع للأشخاص المتعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى به لمحل المستكن"<sup>(3)</sup>.

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 04.

2- انظر المادة 683 من القانون المدني.

3- المادة 844 من القانون المدني.

2- خصائصه: (1)

- 1- حق الإنتفاع يستخدم بدون واسطة.
- 2- يشمل حق الإنتفاع " الإستعمال والإستغلال " وينتهي بموت المنتفع او بانقضاء الأجل المعين له طبقا لنص المادة 852 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>.
- 3- كما ينتهي بهلاك الشيء طبقا لنص المادة 853 من القانون المدني الجزائري<sup>(3)</sup> أو ينتهي كذلك بعدم إستعماله لمدة 15 سنة (يسقط بالتقادم) طبقا لنص المادة 854 من القانون المدني الجزائري.
- 4- يرد حق الإنتفاع على الأموال العقارية والمنقولة كما يرد على الأموال غير المادية كحق المؤلف.
- 5- يخول المنتفع حق إستعمال الشيء للإنتفاع به شخصيا ورده لصاحبه عند نهاية الإنتفاع طبقا لنص المادة 854 من القانون المدني الجزائري<sup>(4)</sup>.
- 6- للمنتفع حق إستغلال العقار فتكون له ثماره المدنية والطبيعية بينما منتجات الشيء يكون لمالك العقار طبقا لنص.
- 7- يجب على المنتفع أن يلتزم بالمحافظة على الشيء المنتفع به ويرده إلى مالكة عند إنتهاء مدة الإنتفاع كما لا يجوز للمالك أن يقوم بفعل ما من شأنه تعطيل حق الإنتفاع أو الإنتقاص منه ( التعرض للمنتفع) .
- 8- كما يجوز للمنتفع التصرف في حق الإنتفاع وليس في ملكية الشيء محل الإنتفاع وهذا التصرف محدود بمدة حياته أو لمدة الإنتفاع<sup>(5)</sup>.

1- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 207.

2- المادة 852 من القانون المدني الجزائري.

3- المادة 853 من القانون المدني الجزائري.

4- المادة 854 من القانون المدني الجزائري.

5- محمد حسنين، المرجع نفسه، ص 208.

ثانياً: حق الاستعمال وحق السكن<sup>(1)</sup>

حق الاستعمال هو حق عيني يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره ويخول صاحب هذا الحق استعمال الشيء لنفسه ولأسرته هو إذن فرع من فروع حق الانتفاع، ومن هنا فحق الانتفاع يخول لصاحبه حق الاستعمال وحق الاستغلال محدود بحاجاته الشخصية هو وأسرته.

كما أن حق الانتفاع وحق الاستعمال يرد على العقار والمنقول أما حق السكن فلا يرد إلا على العقار وبالذات على دار السكن.

كما أنه قد بين المشرع الجزائري حق الاستعمال وحق السكن في المادة 855 بمفهومه أن نطاق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته خاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشأ للعقد.

ثالثاً: حق الارتفاق شروطه وإنتهائه

1- حق الارتفاق: نصت المادة 867 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup> على أن: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

فحق الارتفاق حق عيني عقاري لفائدة العقار المرتفق الذي يسمى بالعقار المخدوس ليجد من منفعة العقار المرتفق به والذي يسمى بالعقار الخادس.

كما أن حق الارتفاق ينشأ عن أسباب محددة نص عليها القانون ويتمثل موقع حق الارتفاق الذي يتنوع حسب العقار المرتفق به.

كما أن حق الارتفاق يتميز بخصائص تميزه عن باقي الحقوق الأخرى وهي أن حق الارتفاق هو حق تابع للعقار المرتفق هو حق دائم كما أنه غير قابل للتجزئة.

1- تنص المادة 855 من القانون المدني الجزائري على أن حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته الخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشأ للحق.

2- المادة 867 من القانون المدني الجزائري، ص 11.

2- شروط حق الإرتفاق: بناء على التعريف الوارد في نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup> يمكن أن نستنتج الشروط التالية:

- 1- يجب أن تكون العلاقة بين عقارين ( عقار مرتفق و عقار مرتفق به) ، إذ أن مفهوم الإرتفاق ذاته هو علاقة بين عقارين فحق الإرتفاق لا ينشأ إلا على العقار.
- 2- يجب أن يكون العقارين مملوكين لشخصين مختلفين.
- 3- يجب أن يكون التكليف مفروضا على العقار وليس للفائدة الشخصية لصاحبه.
- 4- يجب أن يكون التكليف مفروضا لمصلحة العقار وليس للفائدة الشخصية لصاحبه.

### 3- إنتهاء حق الإرتفاق:

ينتهي حق الإرتفاق بالطرق أو الأسباب التالية:

- 1- بإنقضاء الأجل المحدد له وهذا ما ورد في نص المادة 877 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>.
- 2- هلاك العقار المرتفق كليا ينتهي حق الإرتفاق نهائيا وهذا ما ورد في نص المادة 878 من القانون المدني الجزائري<sup>(3)</sup>.
- 3- إجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد وهذا ما ورد في نص المادة 878 من القانون المدني الجزائري.
- 4- كما ينقضي بعدم إستعماله لمدة 33 سنة إذا كان الإرتفاق مقرر لمصلحة مال موروث تابع لعائلة ليس لها وارث طبقا لنص المادة 879 من القانون المدني الجزائري.

1- المادة 867 من القانون المدني الجزائري، ص 11.

2- المادة 877 من القانون المدني الجزائري، ص 11.

3- المادة 878 من القانون المدني الجزائري، ص 11.

5- ينقضي إذ فقد العقار المرتفق المنفعة منه أو تضاعف الأعباء بدون فائدة وهذا ما

ورد في نص المادة 881 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup>.

6- كما ينقضي الإرتفاق بتغير وضع الأشياء بحث تصبح بحالة لا يمكن فيها إستعمال

هذا الحق (بتغير وضع الأمكنة) المادة 880 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: تقسيم العقار

يمكن تقسمة إلى ثلاث سنتناول في الفرع الأول عقارات بحسب الطبيعة ثم في الفرع

الثاني عقارات بحسب الموضوع وبعدها عقارات بحسب التخصيص في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: عقارات بحسب الطبيعة

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل

بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني وبنائيات وأشجار.

### أولاً: الأرض

لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء، وتعتبر من العقارات

بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار فالأشياء الثابتة المستقرة

على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون النظر، إلى مالكتها فلا يؤثر في طبيعتها

العقارية ان كان مالكتها غير مالك الأرض المقامة عليه كالأبنية التي يقيمها المستأجر

بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة فهي تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت ثابتة

ومستقرة في الأرض.

### ثانياً: المباني

هي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح

الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة

1- المادة 881 من القانون المدني الجزائري، ص 11.

2- المادة 880 من القانون المدني الجزائري، ص 11.

طالما أنها مثبتة في الأرض، تتخذ حيزا ثابتا و مستقرا فيها، ويعتبر البناء ثابتا ولو كان من الخشب، مادام مستقرا في الأرض<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: النباتات المتصلة في الأرض

كل ما يثبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته ما دام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة إلى الأشجار الكبيرة، فجميع النباتات المتصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها، ويشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكانية تنقلها فلا تعبر عقارا النباتات التي تنمو في أبيض، لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: عقارات بحسب الموضوع

عرفها المشرع في المادة 684 من القانون المدني الجزائري<sup>(3)</sup> بنصه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار، فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن والحقوق العينية التبعية، كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحق الامتيازات تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعا منقولا.

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، مج01، ج08، ص 30.

2- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، مج01، ج08، ص 31-32.

3- المادة 684 من القانون المدني الجزائري، ص 11.

الفرع الثالث: عقارات بحسب التخصيص

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات بطبيعتها رصدت لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضا ملوك لنفس الشخص وذلك ما إذا خصص صاحب الأرض الزراعية مواشي والآلات الزراعية يستعين بها على زراعة أرض<sup>(1)</sup>.

فالعقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز، صفة العقار لأنها أعدت لخدمة العقار أو استغلاله أو مخصصة له وهذا ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في العقار لا يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص.

ففكرة العقار بالتخصيص وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية توصل إلى شمول أحكام العقارات عن المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله<sup>(3)</sup>، لتأمين الاستمرار بخدمته أو استغلاله بما يترتب منعا على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار المرصدة لخدمته وهذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله.

1- زهدي يكن، شرح مفصل في الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج01، ط03، دار الثقافة، بيروت، 1974، ص 51-52.

2- المادة 683 من القانون المدني الجزائري، ص 11.

3- محديد حميد، المرجع السابق، ص 03.

### المبحث الثاني: تعريف التحقيق العقاري ومجال تطبيقه

لقد صدر القانون رقم 02/07 المتعلق بتطبيق التحقيق العقاري بالأحكام العقارية الخاصة التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أو يحوزون على سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية الحالية لهذه العقارات، ولم تشملها عملية المسح، ولنعرض فيما يلي نطاق تطبيق التحقيق العقاري على أن نسبقه بتعريف التحقيق العقاري كل في مطلب مستقل.

#### المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري

يعتبر إجراء التحقيق العقاري، إجراءً لنتيبت الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة، وإجراءً بديلاً لعقد الشهرة الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية. ويقتضي البحث في التحقيق العقاري كإجراء لنتيبت الملكية العقارية، تعريف هذا الإجراء قانوناً وفقها.

#### الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري قانوناً

اقتصر القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، على بيان أهداف التحقيق العقاري، فقد جاء في نص المادة الأولى منه، أن هذا القانون يهدف إلى تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>(1)</sup>، وقد أوضحت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الأحكام العقارية التي يشملها التحقيق العقاري، وهي الأحكام العقارية المنصوص عليها في المادة 2 من القانون رقم 02/07 والمتمثلة في الأحكام العقارية التي لم تخضع

1- القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، بتاريخ 28-02-2007.

لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد ومسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وهي الأملاك العقارية الخاصة التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية<sup>(1)</sup>.

وقد بينت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 العمليات التي يشملها التحقيق العقاري بالنص على أن التحقيق العقاري يتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحدي حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح القانون الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى.

وقد اعتبر مشروع القانون رقم 02/07<sup>(2)</sup>، التحقيق العقاري ضرورة لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة بالنظر إلى النقائص التي عرفتھا الآليات السابقة في عملية تطهير الملكية العقارية، وبذلك بلوغ الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المتوخاة منه، فقد جاء في مشروع القانون رقم 02/07 أن اللجوء إلى التحقيق العقاري كإجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة، أو تمويل نشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار، ومعالجة تأخر أشغال مسح الأراضي والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية، زيادة على الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار عند الاستقلال التي تميزت بغياب

1- المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19-05-2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 25، بتاريخ 25-05-2008.

2- القانون رقم 02/07، المرجع السابق.

السندات لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري.

وقد جسدت التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 أهداف التحقيق العقاري الواردة في مشروع القانون رقم 02/07 بالإشارة إلى أن المسح العام للأراضي باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية بمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي وأن إنجاز الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية وبالتالي ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية تدعمه لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية لا سيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنوي.

ولهذا السبب تم تأسيس إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 كإجراء يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما خلافا لمسح الأراضي العام الذي يقوم بتغطية آلية الزامية لكل إقليم البلدية، وأن إجراء التحقيق العقاري يفتح لكل من يتقدم بطلب بالطريقة التي أعد بها، ومه كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفردية فيما يخص تسليم سندات الملكية، فإجراء التحقيق العقاري وبالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم والاختصاص إلى معايير مسح الأراضي، يشكل تمهيدا لعملية المسح، ومن ثم يسمح لاحقا بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي يستمر بسهولة تامة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف التحقيق العقاري فقها

يعرف البعض من الفقهاء التحقيق العقاري بأنه: "مجموع إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبت

1- التعليمية رقم 03، المؤرخة في 27-09-2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال للوطنية بوزارة المالية سنة 2008، ص2.

من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية<sup>(1)</sup>، وقد اعتمد هؤلاء في تعريف التحقيق العقاري على تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 2007 والتي جاء فيها بأن تقنيات التحقيق العقاري " بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضعا من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة"<sup>(2)</sup>.

ويعرف البعض من الفقهاء التحقيق العقاري بأنه: إجراء قانوني ميداني يبشره موظف إداري مختص، يطلق عليه المحقق العقاري، الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق، ويشرع في معاينته وبحضور صاحب طلب التحقيق، ليتولى ذلك المحقق العقاري مهمة البحث والتحري عن كل المعلومات والحقائق، والتحقق في المعطيات المرتبطة بالوضعية الميدانية محل التحقيق، وتسجيل وقائع الحيازة الميدانية المتعلقة به، وجرد الأملاك العقارية والمحاورة التي لا يحوز أصحابها على سندات الملكية، والقيام باستجواب المعنيين بالعقار والمجاورين له، وتدوين كل التصريحات والشهادات التي يدلي بها الغير، وبتلقاه المحقق العقاري، مع وجوب التحقيق من مدى صحتها، وجمع الوثائق والبيانات الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ومعالجتها في

1- علاء الدين عشي: ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17، سنة 2007، العدد 2، ص 56.

2- تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية 2007، مشار إليه في مؤلف محمودي عبد العزيز / المرحوم حاج علي سعيد: إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، 2011-2012، منشورات بغدادي، ص 124. ومؤلف حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر (دون سنة الطبع)، ص 126.

حينها وضرورة الإستعانة بالمصالح الإدارية ذات الصلة، لاسيما مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة ومديريات الفلاحة والضرائب بغية ضبط المحتوى المادي والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار المعني<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: أهداف إجراء التحقيق العقاري

عانت الجزائر ولفترة ليست ببعيدة من وضعية عقارية مزرية ما أعاق سبل الحصول على سندات الملكية لتسهيل عملية التمويل البنكي لمختلف المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي حتم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة للخروج من هذه الوضعية؛ فتدخل المشرع لمحاولة تحسين هذه الوضعية وتحقيق الأهداف المسطرة في هذا المجال بوضع إجراء جديد لإعداد سندات الملكية مستقل عن الأمر 74/75 وإجراءات الحيازة، يتمثل في معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري من خلال القانون 02/07 لمواكبة التوجه الاقتصادي الذي تبنته البلاد.

هذه الأهداف وأخرى سنتناولها بالدراسة من خلال : معالجة أهم السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة في (الفرع الأول)، تمويل الاستثمارات باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن في (الفرع الثاني)، توسيع الوعاء العقاري للملاك الخواص وحماية ملكياتهم في (الفرع الثالث)، تفعيل عملية مسح الأراضي العام في (الفرع الرابع)، إضافة إلى ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل تاريخ : 01-1961-03 في (الفرع الخامس)، والأهداف الجبائية لقانون التحقيق العقاري في (الفرع السادس).

### الفرع الأول: معالجة أهم السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة

تناول مشروع القانون 02/07 الأسباب التي دفعت بالمشرع لإنجازه وذلك كما يلي: " إن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري، يكمن في المساوىء الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم

1- بن بعيش أحمد: نظام التحقيق العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة .

المكسب المنصوص عليه في المرسوم رقم: 352/83، المؤرخ في: 21-05-1983<sup>(1)</sup>.

وتكمن مساوئ عقد الشهرة في كونه غطاء قانوني لممارسات غير مشروعة، كالاستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للدولة وحتى الخواص نظرا لسرعة وبساطة إجراءاته، إذ يحرر بناء على تصريحات مقدم الطلب بحضور شاهدين من اختياره، ما خلف نزاعات جمة بين الأشخاص غالبا لعدم مصداقية التصريحات المقدمة<sup>(2)</sup>.

ولتصحيح هذا الوضع جاء المشرع الجزائري بالقانون 02/07، الذي يقوم أساسا على إجراء تحقيقات حول العقارات موضوع طلب سند الملكية والقيام بإجراءات ميدانية من قبل هيئات مختصة للوصول في الأخير إلى تسليم سندات الملكية للمالكين الفعليين وبالتالي التقدم بخطى ثابتة نحو تطهير الملكية العقارية في البلاد<sup>(3)</sup>.

#### الفرع الثاني : تمويل الإستثمارات باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى

ببني الدولة الجزائرية لنظام إقتصاد السوق والتوجه نحو الرأسمالية، صار من الضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لمواكبة هذا التحول الإقتصادي وما ينجر عنه من مشاريع إستثمارية في مختلف الميادين وذلك باللجوء إلى عملية القروض الرهنية لتفعيل دور البنوك كمتعامل إستراتيجي في المجال الإقتصادي والذي يدفع بدوره إلى ضرورة البحث عن عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الإستثمارية المرتبطة ارتباطا وثيقا بالوضعية العقارية المستقرة<sup>(4)</sup>.

1- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، (د.س.ط)، ص128.

2- عبد العزيز محمودي، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط01، 2011-2012، ص 180.

3- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 128، 129.

4- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 298.

### الفرع الثالث: توسيع الوعاء العقاري للملاك الخواص وحماية ملكياتهم

إن تطهير الملكية العقارية الخاصة عبر كامل التراب الوطني يعد أحد أهم الأهداف التي يصبو إجراء التحقيق العقاري إلى تحقيقها، فهو وبتثبيته للملكية العقارية الخاصة للملاك بكل دقة وموضوعية بما في ذلك العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ: 01-03-1961 والتي فقدت حداثتها، يكون قد حمى الملاك وعمل على توسيع الوعاء العقاري للأملاك الخاصة، وبالنتيجة التخفيف من المنازعات في المواد العقارية والقضاء تدريجيا على ظاهرة التعامل بالعقود العرفية.

### الفرع الرابع: تفعيل عملية مسح الأراضي العام

على إعتبار أن إجراء التحقيق العقاري جاء بالموازاة مع عملية مسح الأراضي التي تعد أداة دائمة التطهير الوضعية العقارية فهو يقوم على عدة إجراءات، منها تحديد الملكية ووضع معالم الحدود والإخضاع للمعايير مسح الأراضي إذن فهو يشكل تمهيدا لعملية المسح.

ولكون المسح هدف استراتيجي فإن إنجازه يتطلب وقتا طويلا نظرا لتعقيده وتكلفته، وبالتالي فهو يؤدي مستقبلا إلى ربح الوقت عند البدء بعمليات مسح الأراضي العام فتتم بسهولة وسرعة؛ إذ أن العقارات الممسوحة بناء على طلب إجراء تحقيق عقاري وفقا للقانون 02/07 تستثنى من عملية المسح.

إذن فالمشروع الجزائري أوجد القانون 02/07 لدعم وإسراع عملية المسح العقاري لتشمل كافة أنحاء الوطن<sup>(1)</sup>.

1- شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون خاص، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2017-2018، ص ص 35، 40.

الفرع الخامس: ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل تاريخ :

1961-03-01

تنص ف 2 من المادة 2 من القانون 02/07 على أن: "إجراء التحقيق العقاري يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية أو التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 1961-03-01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"<sup>(1)</sup>.

يستخلص من نص المادة أن القانون 02/07 أضاف على ما يحتويه عقد الشهرة الملغي الذي ينصب على العقارات التي لا تحوز سند ملكية، إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري للعقارات التي تحوز سندات ملكية قبل تاريخ : 1961-03-01 والتي تعتبر عقودا رسمية غير أنها فقدت حداثتها، محاولة من المشرع الجزائري معالجة هذه السندات التي تفتقر للحقة وتعاني عدم الوضوح<sup>(2)</sup>.

ويعتبر تاريخ : 1961-03-01 تاريخ دخول نظام الشهر الإلزامي حيز التنفيذ، والذي أصدره المشرع للقضاء على نظام الشهر الاختياري الذي كان يسود الجزائر أثناء الفترة الإستعمارية<sup>(3)</sup>.

الفرع السادس : الأهداف الجبائية لقانون التحقيق العقاري

تعتبر العقارات موردا هاما لتحصيل المداخل العقارية، ما يدعم الخزينة العامة ويثري الإقتصاد الوطني، لذا فتفعيل إجراء التحقيق العقاري الذي يحصل من خلاله الملاك والحائزون في المناطق غير الممسوحة بعد على سند للملكية يسهل على الدولة

1- المادة 2 ف 2 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 11.

2- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 132، 133.

3- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 77، 150.

فرض الضرائب والرسوم على هؤلاء الملاك بناء على سندات ملكيتهم، خاصة وأن عملية مسح الأراضي العام تعاني البطء وعدم الفعالية<sup>(1)</sup>.

---

1- شهيناز بن بو عيشة، مرجع سابق، ص ص 38، 39، 40.

## خلاصة الفصل الأول:

نستخلص مما سبق التطرق إليه في هذا الفصل أن الملكية العقارية تم تنظيمها من طرف المشرع الجزائري بعدة نصوص قانونية تهدف كلها إلى حمايتها كونها تحظى في الوقت الراهن إلى أهمية كبيرة، وكذلك تناولنا تقسيمات العقاري وتعريفه لغة واصطلاحا.

أما في المبحث الثاني فقد قمنا بدراسة الإجراء الجوهري الذي يساهم في معاينة حق الملكية، وتطهير الملكية العقارية من خلال القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ألا وهو التحقيق العقاري.

حيث قمنا بتعريفه قانونا وفقها وذكر أهم الأهداف التي يصبو إليها هذا الإجراء ولعل أهمها معالجة ما خلفته تلك الآليات من تعقيدات ونقائص.

إلى هنا نكون قد أنهينا الفصل الأول ويمكننا التعرف على بقية عناصر بحثنا في الفصل الثاني.

والقصص والحاني

إبراهيم الخليل والنبي

والأنبياء في نظم الرجال والعقارب

**تمهيد:**

بعد الإحاطة بالجانب النظري وإبراز مفهومه كل من الملكية العقارية والإجراء الذي يثبتها ألا وهو التحقيق العقاري.

ففي الفصل الثاني كان لزاما التطرق للجانب التطبيقي الذي جاءت به نصوص القانون رقم 02/07 ومرسومه التنفيذي رقم 147/08 الذي يتضمن الهيئات المكلفة بهذه العملية، وكذلك الإجراءات التي يتم عن طريقها لضمان حسن سير العملية إلى أن تنتهي إلى سند الملكية، وتطرقنا إلى الإطار المنازعاتي والجهات المتخصصة في النزاع، ولتوضيح الصورة أكثر من الناحية العملية فقد قمنا بتقسيم الفصل الثاني إلى مبحثين المبحث الأول تناولنا فيها إجراءات التحقيق والمبحث الثاني الآثار المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري.

### المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري

تقوم آلية التحقيق العقاري على القانون 02/07<sup>(1)</sup>، المؤرخ في: 27-02-2007، المتضمن إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وقد تم تحديد هذه الآلية بموجب المرسوم التنفيذي 147/08<sup>(2)</sup>، المؤرخ في: 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والتعليم رقم: 003 المؤرخة في: 27-09-2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

وقد تضمن القانون 02/07 العديد من الإجراءات، وجب على كل من يتقدم بطلب إجراء تحقيق عقاري إتباعها، وبعد إيداع الطلب يمر بدوره على عدة مراحل كل مرحلة تتخللها مجموعة من هذه الإجراءات، والتي تستدعي تدخل كل من مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية وبعض المصالح المعنية الأخرى.

وبناء عليه سندرس إجراءات التحقيق العقاري وفق مطلبين، حيث يتضمن (المطلب الأول) الإجراءات الأولية والنهائية للتحقيق العقاري، أما (المطلب الثاني) فيتضمن دور كل القائمين على إنجاز هذه العملية من خلال الهيئات المكلفة بإجراء التحقيق العقاري.

### المطلب الأول: الإجراءات الأولية والنهائية للتحقيق العقاري

تمر عملية التحقيق العقاري قبل تسليم سند الملكية للعارض بمجموعة من الإجراءات، منها ما هو تمهيدي يتمثل في تقديم طلب فتح تحقيق عقاري والسير فيه، وآخر نهائي يتمثل في إصدار مقرر الترقيم واعداد سند الملكية أو رفض مقرر الترقيم.

1- القانون 02/07، المصدر السابق.

2- المرسوم التنفيذي 147/08، المصدر السابق.

ولنبين ذلك سنتناول ضمن (الفرع الأول) الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري،  
وضمن (الفرع الثاني) الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري.

### الفرع الأول: الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري

حيث أنه وطبقاً لنص المادة 4 من القانون 02/07 يجوز لكل حائز لعقار وفقاً للقواعد العامة سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، أن يتقدم بطلب يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتتم هذه المعينة وفق الإجراءات الفردية أو الجماعية التي جاء بها هذا القانون ومرسومه التنفيذي 147/08، وبناء عليه تقوم الجهات المختصة بدراسة الطلب، وتعيين محقق عقاري يسهر على تطبيق هذه الإجراءات، والتحقق من الشروط المتعلقة بطبيعة العقار والحياسة المكسبة للملكية العقارية ليصل في الأخير إلى تحرير محاضر التحقيق المعتمدة في قبول أو رفض إصدار مقرر الترقيم العقاري.

### أولاً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

تنص المادة 6 من القانون 02/07 على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة ريفية أو حضرية"<sup>(1)</sup>.

وقد حددت المواد من 3 إلى 6 من المرسوم التنفيذي 147/08 كيفية تقديم الطلب والجهة المخولة بتقديمه، ومحتواه والوثائق المرفقة به، والتي تختلف بحسب ما إذا كان ملتصق بصفة فردية أو جماعية<sup>(2)</sup>.

1- المادة 6 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 12.

2- المواد من 3 إلى 6 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 3، 4.

من خلال ما سبق يتبين أن هناك حالتين لطلب فتح تحقيق عقاري هما: طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، وطلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية.

### 1- طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية:

عملا بنص المادة 6 ف 1 من القانون 02/07 يجوز فتح تحقيق عقاري بصفة فردية لكل شخص طبيعي وفقا للشروط المنصوص عليها في المادتين 2 و 3 أو المعنوي وفقا لنص المادة 7 من نفس القانون<sup>(1)</sup> بواسطة طلب مكتوب يحرر في إستمارة نموذجية، يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا يختلف مضمونه باختلاف طبيعة مقدمك الطلب إن كان شخصا طبيعيا أو معنويا<sup>(2)</sup>.

ويجب أن يتضمن طلب فتح التحقيق العقاري جملة من البيانات منصوص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 147/08، ومرفقا بالوثائق التالية:

- شهادة ميلاد رقم 12 تخص مقدم طلب فتح التحقيق العقاري وذلك لتحديد هويته بدقة.

- مخطط طبوغرافي ينجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، يحدد فيه وضعية العقار وفق القسم المسحي

---

1- تنص المادة 2 من القانون 02/07 على: يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع العمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74/75...، مهما كانت طبيعته القانونية. يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية"، وتنص المادة 3 من نفس القانون على: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"، أما المادة 7 منه فتتص على: "في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحي..."، أنظر القانون 07/02، مصدر سابق، ص ص 11، 12.

2- احساين عومرية، "التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الفقه والقانون، ع 30، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، أبريل 2015، ص 102. أنظر الملحق رقم: 01 ص 01 و 02.

- مرفق ببطاقة وصفية تبين الطبيعة المادية للعقار، ومساحته وقيمه وكذا أسماء الشاغلين المجاورين يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة مقدم عقاري.
- وثيقة تثبت وجود أو خلو العقار من الأعباء والحقوق الايجابية والسلبية التي تنتقل العقار محل طلب فتح تحقيق عقاري.
- كل وثيقة من شأنها إثبات حقوق طالب فتح التحقيق العقاري كالعقود العرفية، الشهادات الإدارية، الأحكام القضائية<sup>(1)</sup>.
- إرفاق سند الملكية إذا قدم الطلب بشأن عقار يحوز سند ملكية محرر قبل تاريخ: 01-03-1961<sup>(2)</sup>.
- إذا قدم طلب إجراء التحقيق العقاري من ملاك على الشياخ، يجب إرفاق وثيقة تبين نصيب كل مالك وإلا يشهر مقرر الترقيم بإعتبارهم ملاك بالتساوي حسب المادة 713 من ق م ج.

#### أ- إيداع الطلب:

يودع الطلب من قبل العارض أو بواسطة وكيله لدى المصلحة المختصة، فيؤرخ ويرقم في سجل إيداع الطلبات المرقم والمختوم بدوره من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، حسب تسلسل زمني مفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري الولائي، مقابل وصل إيداع يسلم للعارض، بعدها تقوم المصلحة المختصة بفتح ملف لكل طلب وتخصص

1- التعلية رقم: 003، مصدر سابق، ص 4.

2- تعد من بين سندات الملكية المحررة قبل تاريخ: 01-03-1961 ما يلي: - سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في التشريع القديم، - العقود الإدارية المنشئة، الناقل، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من قبل عامل عمالة أو رؤساء البلديات سابقاً، - نقلا عن: عمر حمدي باشا، آليات تظهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 142.

له رقم تسجيل وهذا بالموازاة مع فتح سجل آخر للشكاوى تدون فيه الاعتراضات التي قد تثار من قبل ذوي المصلحة خلال مرحلة التحقيق العقاري<sup>(1)</sup>.

#### ب - دراسة الطلب وتفحصه:

عقب إيداع طلب إجراء التحقيق العقاري الفردي يقوم المحافظ العقاري بدراسته للتحقق من صفة العارض (حائز، مالك ملكية مفرزة، مالك على الشيوع، ...)، وإن كان صاحب حق على العقار المعني أم مجرد وسيط، والتثبت من أن العقار المعني بالتحقيق لا تشمله عملية المسح، إضافة إلى دراسة وتفحص جميع الوثائق للتأكد من أحقية العارض في تقديم الطلب<sup>(2)</sup>.

#### ج - مقرر فتح تحقيق عقاري:

بعد تأكد المحافظ العقاري من سلامة الطلب وبالتالي قبوله، يقرر فتح تحقيق عقادي في أجل أقصاه شهر يسري ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يتضمن مقرر المحافظ العقاري بفتح التحقيق العقاري عدة بيانات عملا بنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 147/08 التي تنص على: "يصدر مدير الحفظ العقاري، في حالة تحقيق عقاري ملتزم بصفة فردية، في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على ما يأتي:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.

- موضوع مهمة المحقق العقاري.

1- التعلية رقم: 003، مصدر سابق، ص 4.

2- فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص: قانون مدني أساسي، عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2014-2015، ص ص 109، 110.

- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- اسم ولقب واسم صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية<sup>(1)</sup>.

وبمقتضى نص المادة 8 من المرسوم 147/08 يتم إرسال مقرر المحافظ العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقه بمقر بلديته المختصة إقليميا لمدة 15 يوما، قبل قيام المحقق العقاري بالمهام الموكلة إليه بهدف إعلام الجمهور وتقديم الاعتراضات<sup>(2)</sup>.

وفي حالة عدم قبول الطلب، يصدر المحافظ العقاري مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري مؤسدة بأسباب الرفض، وموقعة من قبله، ويتم تبليغها للمعني<sup>(3)</sup>.

## 2- طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية:

يشترط في فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية أن يكون في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، وهذا على خلاف التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية الذي يمكن تقديم طلب بفتحه في أي وقت طبقا لنص المادة 6 من القانون 02/07<sup>(4)</sup>، ويرجع ذلك إلى تفادي عرقلة هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات المعنية بالتحقيق العقاري لدواعي نزع الملكية لصالح المنفعة العامة إذا اقتضت المصلحة العامة

1- المادة 7 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 4 : 05 ص 06.

2- المادة 8 من المرسوم 147/08، مصدر سابق، ص 4.

3- التعليم رقم: 003، مصدر سابق، ص 5. أنظر الملحق رقم: 06 ص 07.

4- المادة 06 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 12.

ذلك، لأن عملية التحقيق الفردي قد يترتب عليها تأخير عملية التحقيق إذ يتوقف القيام بها على طلبها من قبل المعنيين<sup>(1)</sup>.

#### أ- مقرر فتح تحقيق عقاري:

يقرر الوالي فتح التحقيق العقاري، سواء كان ذلك بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وذلك بعد أخذ رأي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة إما مسؤول التعمير والبناء أو مسؤول المصالح الفلاحية، وذلك طبقاً لنص المادة 7 من القانون 02/07<sup>(2)</sup>، وذلك من أجل تحديد قابلية الأراضي للبناء أو كونها أراضي فلاحية غير صالحة للبناء.

يتضمن هذا القرار تحديد المنطقة أو المناطق المعنية والمدة التي يجب أن يودع فيها الشخص المعني الملف المطلوب لدى مديرية الحفظ العقاري، إذ يجب أن لا تقل هذه المدة عن 15 يوماً ابتداء من تاريخ إصدار هذا القرار.

ويكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل فترة استلام الملفات طبقاً لنص المادة 5 ف 1 والمادة 6 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 147/08<sup>(3)</sup>، وفيما عدا هذا الفرق في فتح التحقيق العقاري الفردي والجماعي فإن إجراءات التحقيق العقاري في كلتا الحالتين لا تختلف.

كما يقوم مدير الحفظ العقاري المخول له قانوناً بلصق قرار الوالي على مستوى مديريته، بإرسال نسخ من هذا القرار إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، وإلى المديرين الولائيين بمسح الأراضي. وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقها بهدف إعلام الجمهور طبقاً لنص المادة 6 ف 2 من لمرسوم

1- عماد الدين رحايمية، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، ع 9، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سنة 2013، ص 110.

2- المادة 7 من القانون 07/02، مصدر سابق، ص 12.

3- المادتين: 5 ف 1 و 6 ف 1 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 3، 4.

147/08<sup>(1)</sup>.

ويتعين أن ترسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري الولائي في 08 أيام الموالية لانقضاء مهلة التعليق.

#### ب - فحص أولي للملف:

يقدم المواطنون المعنيون الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي طلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي تسلم بنفس الأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيق الفردية لتقيد في سجل مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، وفي نفس الوقت يفتح سجل للشكاوى لتلقي الاعتراضات التي تثار أثناء عملية التحقيق العقاري.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع لم يشترط في التحقيق العقاري الجماعي أن تكون العقارات محل التحقيق العقاري متجاورة على خلاف التحقيق الفردي<sup>(2)</sup>.

#### ج - تعيين المحقق العقاري:

يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين محقق عقاري بعد قبوله للملف، يحتوي البيانات المذكورة في مقرر فتح تحقيق عقاري الملتمس بصفة فردية إضافة إلى قرار الوالي<sup>(3)</sup>.

1- المادة 6 ف 2 من المرسوم التنفيذي 08/147، مصدر سابق، ص 4.

2- شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص ص 83، 84.

3- التعلية رقم: 003، مصدر سابق، ص 6.

## ثانيا: مباشرة عملية التحقيق العقاري

تنص المادة 9 ف 2 من القانون 02/07 على ما يلي: "... يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

إذن فقد أوجب المشرع من خلال هذه المادة أن يكون القائم بعملية التحقيق العقاري محقق عقاري برتبة مفتش أملاك الدولة، يعين بموجب قرار إداري صادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي المختص ويجب أن يتميز المحقق العقاري بكفاءة مهنية عالية ومعرفة قانونية مستفيضة للمسائل المتعلقة بالعقار<sup>(2)</sup>، لذا إشتراط القانون من خلال المرسوم التنفيذي 334/90 مجموعة من الشروط لتولي هذا المنصب<sup>(3)</sup>.

هذا وقد خول المشرع من خلال نص المادة 9 ف 3 من القانون 02/07 للوزير المكلف بالمالية تعيين عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة السلك المفتشين للقيام بعملية التحقيق العقاري عند الحاجة، وذلك عن طريق إعداد قائمة على مستوى هذه

1- المادة 9 ف 2 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 12.

2- فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 114.

3- إشتراطت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 334/90 لتولي منصب مفتش جملة من الشروط والتمثلة في: - أن يكون المترشح للمنصب حاصل على شهادة البكالوريا؛ - أن يكون قد تابع تكويننا متخصصا لمدة 3 سنوات كمفتش في مؤسسة متخصصة؛ - أو أن يكون من المراقبين الذين لهم 5 سنوات أقدمية عن طريق الإمتحان المهني؛ - أو من بين المراقبين الذين لهم 10 سنوات أقدمية عن طريق الإقتناء، أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 334/90، المؤرخ في: 08 ربيع الثاني عام 1411، الموافق لـ: 27-10-1990، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، (ج ر ج ج، ع 46، بتاريخ: 31-10-1990) ص 1471.

الأخيرة تحتوي على معلومات خاصة بالعون المعين من إسم ولقب ونسخ من قرار التعيين<sup>(1)</sup>.

إذن فقد خول المشرع للمحقق العقاري مباشرة عملية التحقيق الفردي أو الجماعي فور تبليغه بمقرر فتح تحقيق عقاري، وذلك مع حرصه على تطبيق الإجراءات والإمتثال للقوانين.

ويتم السير في عملية التحقيق العقاري عند قيام المحقق بجمع الوثائق والإطلاع عليها ثم يتلقى تصريحات المعني ويعاين العقار، وفي الأخير يحرر محاضر التحقيق<sup>(2)</sup>.

### 1- الأعمال التحضيرية:

تستوجب التعلية رقم: 003 على المحقق العقاري أن يقوم بأعمال تحضيرية تتمثل في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة للاطلاع عليها ودراستها، والتي يضعها تحت تصرفه المدير الولائي للحفظ العقاري، قصد التحكم بالوضعية في الأعمال الميدانية طبقاً لنص المادة 10 من المرسوم 147/08، وتتمثل هذه الوثائق في:

- مخطط البلدية ومحضر وضع معالم الحدود للذان أعدا في إطار القانون 09/84، المؤرخ في: 04-02-1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزأ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام مرقمة ترقيميا تصاعديا غير متقطع.

1- المذكرة رقم: 02750، الصادرة بتاريخ: 28-05-2010، عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلق بتطبيق أحكام المادة 9 من القانون 07/02، بتاريخ: 27-02-2007، حول تعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيقات العقارية.

2- فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 116.

- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها وغير المصادق عليها، والمخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، والوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة "عرش".
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت أثر تطبيق القانون 19/87 المؤرخ في: 08-12-1987<sup>(1)</sup>.
- مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات تهيئة الري، والمخططات القطعية المعتمدة كأساس لمشروع التجميع، والمخططات القطعية الخاصة بالمحيطات التي أعدت لأن تكون مجالات الكبرى المشاريع الهيدروليكية والسدود والأحواض المائية والمساحات المسقية.
- مخططات المجموعات الغابية والممنوحة في شكل إمتياز أو تخصيص؛
- مخططات الطرق والأزقة الموجودة على مستوى مديرية الأشغال العمومية التي تمكن المحقق العقاري من حفظ الأملاك العامة ومعرفة الإرتفاقات والمناطق التي يمنع فيها البناء، ومقارنة حدود الأملاك العامة مع العقار المعني<sup>(2)</sup>.
- خريطة قيادة الأركان للحصول على معلومات كتسميات العشائر، طرق الاتصال، التضاريس ...، ومخطط الموقع الملحق بتصميم ضبط معالم حدود العقار موضوع التحقيق؛

1- التعليلة رقم: 003، مصدر سابق، ص 7.

2- فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 118.

- مخططات ملكية المعمرين التي أعيد رسمها<sup>(1)</sup>، كما يقوم المحقق العقاري بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء قبل المعاينة الميدانية<sup>(2)</sup>.

## 2- الأعمال الميدانية:

تنص المادة 5 من القانون 02/07 على أن التحقيق العقاري يحتوي على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى والأعباء المنقل بها إن وجدت، وتحديد المساحة ووضع معالم الحدود، مع تعيين المحتوى المادي وتمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري<sup>(3)</sup>.

إذن فالمحقق العقاري يتمتع بصلاحيات واسعة من خلال المهمة المسندة إليه إذ يقوم بـ:

### أ- التنقل إلى الميدان:

في التاريخ المحدد يقوم المحقق العقاري بالتنقل إلى المكان المعني قصد معاينة العقار وهذا بحضور طالب التحقيق والملاك المجاورين ثم يتأكد من صفتهم ويسجل هوياتهم بدقة، ويبحث لديهم عن معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية للعقار، وبعد تدوينه للتصريحات التي يتلقاها يقوم بالتحقيق منها ويدونها على بطاقة التحقيق العقاري المعدة لهذا الغرض<sup>(4)</sup>.

1- وهاب عياد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة 01، الجزائر، 2017-2018، ص ص 102، 103.

2- في التعليم رقم: 003، مصدر سابق، ص 7.

3- المادة 5 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 12.

4- المادة 11 من المرسوم 147/08، مصدر سابق، ص 4.

ب - التعرف على العقار:

اعتمادا على المخطط الطبوغرافي المرفق بالطلب، والتصريحات المقدمة من قبل المعني والشاغلين المجاورين، يتعرف المحقق على العقار ومحتواه ويتأكد من عدم وجود أي إحتجاج على الحدود ومدى مطابقة الجدول الوصفي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري مع الواقع، كما يحدد ما إذا كان العقار مستغلا بصفة جماعية أو على الشيع (1).

ج - معاينة وقائع الحيابة:

وهنا يصل المحقق العقاري إلى معاينة أهم نقطة وهي واقعة الحيابة لإثبات العلاقة بين صاحب العقار والعقار، وذلك من خلال التأكد من توفر جميع الشروط المتعلقة بها وفقا للقواعد العامة.

ويتم جمع المعلومات المتعلقة بالحيابة من المحافظة العقارية أولا، وهذا للتحقق من أن طلب التحقيق العقاري لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء التنازل عن ملكية العقار بعقد عرفي لإجتناّب الضرائب، ثم من مصالح أملاك الدولة والبلدية الواقع على مستواها العقار المعني للتأكد من أن هذا العقار ليس ملكا للدولة أو البلدية وليس من الطبيعة القانونية وقف، وللمحقق العقاري أن يتصل بكل مصلحة أخرى يرى بإمكانها إفادته، على أن تتم المطالبة بهذه المعلومات عن طريق إستمارة نموذجية (2).

وفي حالة امتلاك العارض لسند ملكية محرر قبل تاريخ: 01-03-1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية بسبب عدم الخضوع الإجباري لإجراءات الشهر، وبالتالي ليس لها القوة الثبوتية (3)، والتي تكون إما:

1- التعلية رقم: 003، مصدر سابق، ص8.

2- التعلية رقم: 003، مصدر سابق، ص 9.

3- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 319.

- عقد صحيح، لكن لا يوجد بمحتواه ما يربطه بالعقار المعني، وفي هذه الحالة يعتمد المحقق العقاري التحريات والتحقيقات ومعاينة السجل العقاري، وكذا سماع الشهادات التي من شأنها إثراء التحقيق، كما يقوم بالإطلاع على المخططات القديمة للمسح للتأكد من أن هذا العقار غير مصادق عليه؛
- العقد يتعلق بالعقار المعني، لكن يوجد خلل بالمساحة والتي هي أقل من تلك الواردة في المخطط الطبوغرافي الملحق بطلب فتح التحقيق العقاري، هنا يرجع المحقق للسجل العقاري للتحري في هذا النقص من أجل تداركه.
- وإذا كانت المساحة المدرجة بالعقد تفوق بكثير المساحة الواردة بالمخطط، وجب على المحقق العقاري التثبيت في سندات الملاك المجاورين، إذ لا بد من وجود إفتقار للدقة بشأن الحدود وهنا يبرز الدور الأساسي للخبير المهندس العقاري، في إعادة التمثيل المادي ووضع معالم الحدود رفقة المحقق العقاري وبحضور كل من الشخص المعني وملاك الأراضي المجاورة مع التحري عن الموضوع على مستوى مصلحة السجل العقاري.
- أما إذا اتضح تطابق المساحة المدرجة في العقد مع المساحة الواقعية العقار، هنا يجوز لمقدم الطلب التمسك بالمساحة الواردة في العقد<sup>(1)</sup>.

### 3- تحرير محاضر التحقيق العقاري:

يحرر المحقق العقاري بعد انتهائه من التحقيق الميداني محضر مؤقت خلال 15 يوماً على الأكثر<sup>(2)</sup>، تحسب ابتداء من يوم تنقله إلى مكان وجود العقار يذكر فيه نتائج التحقيق<sup>(3)</sup>، على أن يتضمن المحضر المؤقت معلومات عن ملتمس التحقيق العقاري

1- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، ط02، 2006، ص 326، 327، 328.

2- التعليلة رقم: 003، مصدر سابق، ص 11. أنظر الملحق رقم: 12 ص 14.

3- المادة 12 ف 1 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 4.

وأصل الملكية وكيفية وضع اليد وكذا تكييف عناصر وعيوب الحيازة، إضافة إلى إفادات الشهود مع ذكر سنهم<sup>(1)</sup>.

يخضع المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر البلدية المتواجد بها العقار، خلال 8 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره بهدف إعلام الجمهور ولتمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه<sup>(2)</sup>، وعند إنتهاء المدة وفي حالة عدم تسجيل أي اعتراض يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي للتحقيق العقاري الذي يقر حق الملكية للمطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك، ويعاود الانتقال رفقة المهندس الخبير العقاري إلى مكان تواجد العقار وذلك بحضور المالك الجديد وعلى نفقته ليقوم الخبير بوضع معالم حدود العقار، وإعداد محضر مرقم مزود بمخطط طبوغرافي يشار فيه إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ويسلمه للمحقق العقاري ليوقعه<sup>(3)</sup>. وبعد الإنتهاء من هذه الإجراءات يسلم المحقق العقاري الملف المتضمن للطلب ومرفقاته والمحضر المؤقت والنهائي لمدير الحفظ العقاري الولائي مدعماً بتقرير مفصل لسير عملية ونتائج التحقيق<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني: الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري

بعد إستلام مدير الحفظ العقاري الولائي لمحاضر التحقيق والملف المحتوي على الطلب وجميع الوثائق المرفقة، يتخذ بناء على ما أسفرت عليه عملية التحقيق إما قراراً بإصدار مقرر الترقيم إذا ما كانت نتائج التحقيق العقاري إيجابية، أو قرار رفض الترقيم العقاري إذا ما كانت نتائج التحقيق سلبية.

1- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 156.

2- المادة 12 ف 2 من المرسوم التنفيذي 08/147، مصدر سابق، ص 4.

3- المادة 13، المصدر نفسه، ص 4. أنظر الملحق رقم: 13 ص 15.

4- وهاب عياد، مرجع سابق، ص 110.

فإذا أصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم، يرسله مباشرة إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد تنفيذ إجراء الإشهار واعداد سند الملكية، وسنعرض فيما يلي: إصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم العقاري، ثم إعداد وتسليم سند الملكية.

#### أولاً: إصدار مقرر الترقيم، أو مقرر رفض الترقيم العقاري

إذا خلصت تحاليل التحريات والتحقيقات وكذا شهادات الأشخاص والوثائق المقدمة أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية مكسبة للملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقواعد العامة، فإنه يعترف له بأحقية في الملكية على العقار المعني<sup>(1)</sup>، ما يدفع مدير الحفظ العقاري الولائي لإصدار مقرر الترقيم العقاري بناء على المحضر النهائي والذي يعطي حق ملكية العقار بصفة نهائية للمعني والذي يجب أن يتضمن اسم المالك (المالكين في حالة الشيعاء)، هويته الكاملة، تعيين العقار وحدوده، ثم إرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً لتنفيذه<sup>(2)</sup>.

كما يجب أن يكون المقرر مسبباً وموقفاً من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي لأن مقررات الترقيم الممضية من طرف رئيس مصلحة بديرية الحفظ العقاري أثناء غياب المدير الولائي يتعين تنفيذها من قبل المحافظ العقاري، وبالتالي رفض إشهار مقررات الترقيم.

أما في حالة ما إذا لم يثبت إستحقاق صاحب الطلب للعقار المعني يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر رفض الترقيم العقاري، والذي يجب أن يدرج فيه أسباب

1- المادة 14 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 13.

2- المادة 15، المصدر نفسه، ص 13، أنظر الملحق رقم: 14 ص 16.

الرفض ويبلغه لصاحب الطلب في حالة التحقيق العقاري الفردي والى الوالي في حالة تحقيق عقاري جماعي خلال مدة 6 أشهر<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: إعداد وتسليم سند الملكية

بعد إرسال مقرر الترقيم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي يتولى المحافظ العقاري التنفيذ بإشهار الحقوق الناتجة عن التحقيق العقاري، إذ لا يعتبر مقرر الترقيم الصادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي سنداً للملكية إلا بعد شهره بالمحافظة العقارية، ويتم إشهار المقرر عن طريق التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويعد إجراء الإشهار بداية حق الملكية التي يكرسها<sup>(2)</sup>.

ينفذ المحافظ العقاري مقرر الترقيم النهائي وذلك بشهر الحقوق الواردة على العقار في السجل العقاري ويعد سند الملكية ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ليسلمه للمعني<sup>(3)</sup>، كما تشترط المادة 21 من المرسوم التنفيذي 147/08 مطابقة سند الملكية المعد للنموذج الملحق بهذا المرسوم<sup>(4)</sup>.

---

1- تنص المادة 17 ف 1 و 3 من القانون 02/07 على ما يلي: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري، ...، يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه 6 أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب ..."، - أنظر القانون 02/07، مصدر سابق، ص 13.

2- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 5. البطاقة العقارية: من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزارة المالية، - نقلاً عن مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، ط 2، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 116.

3- المادة 16 ف 1 و 2 من القانون 07/02، مصدر سابق، ص 113. وقد أعطى المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري من خلال المادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أن هذه الصلاحيات قلصت في ظل قانون التحقيق العقاري إذ أصبحت لا تتعدى حدود تنفيذ مقرر الترقيم، - نقلاً عن فاطمة أحمد فواتيخ، مرجع سابق، ص ص 134، 135.

4- المادة 21 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 5.

والجدير بالذكر أنه في حالة التماس فتح تحقيق عقاري فردي، يتم تحصيل رسم الشهر العقاري عند إعداد سند الملكية، الأمر الغائب في حالة السندات المعدة في إطار إجراء التحقيق الجماعي الذي يعد معفي من هذا الرسم<sup>(1)</sup>. وإذا كان العقار المعني مشاعاً، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ بناء على تصريح كتابي يحرره باقي الملاك في الشيوخ أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو بواسطة وكالة توثيقية<sup>(2)</sup>.

وبعد إنجاز كل تحقيق عقاري يتم الاحتفاظ بملفه محتويًا على كل الوثائق التي تخص عملية التحقيق، والمدة التي إستغرقها وبنسخة من سند الملكية المشهر أو بنسخة من مقرر رفض الترقيم حسب الحالة، وترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية، وترسل نسخ منه إلى مصالح المسح.

وإذا كان العقار المعني موضوع سند مشهر قبل تاريخ: 01-03-1961، يجب شطب الإجراء المنفذ آنذاك، فإذا اكتشف بأن السند قد أشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليمياً، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بإعطاء تعليمات للمحافظ العقاري المعني الشطب إجراء أصل الملكية إذا كانت المحافظة العقارية تنتمي إلى نفس الولاية، أما إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام زميله ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني: هيئات ومهن مكلفة بإجراء التحقيق العقاري

إن سلبيات نظام عقد الشهرة لا تعد ولا تحصى، ومن أبرز هذه السلبيات تواطؤ أصحاب العقارات مع الموثقين دون أي مراقبة من السلطة العامة، ما نتج عنه فوضى

1- التعليمات رقم: 003، مصدر سابق، ص 14.

2- المادة 22 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 5.

3- التعليمات رقم: 003، مصدر سابق، ص 12.

كبيرة في ميدان العقارات ونزاعات أثقلت كاهل العدالة، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى إلغاء العمل بهذا النظام وإستبداله بنظام التحقيق العقاري حتى يضمن إشراف ومراقبة الدولة لهاته العملية من خلال هيئات تابعة لها كلفت بإجرائه بموجب القانون المنظم لهذا الإجراء.

وتتمثل الهيئات المكلفة بإجراء التحقيق العقاري في مصالح الحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية الواقعة تحت وصاية وزارة المالية، وتتشكل إداريا من مديرية ولائية وللحفظ العقاري يسيروها مدير الحفظ العقاري الولائي المختص بتعيين المحقق العقاري على مستوى كل ولاية، ومحافظات عقارية لكل واحدة منها محافظ عقاري على مستوى الدوائر التابعة لكل ولاية.

وعلى إعتبار أن عملية التحقيق العقاري هي عملية فنية تقنية، فهي ولا بد تحتاج لأهل الإختصاص من أجل السير الحسن لها وإنجاحها كالمهندس الخبير العقاري الذي تسند له مهام عديدة في مجال إختصاصه.

هذا وقد يتطلب الأمر تعاون بعض الهيئات الإدارية الأخرى حسب الحالة كمصالح أملاك الدولة مثلا، وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب ضمن فروع حسب الترتيب التالي: مديرية الحفظ العقاري في (الفرع الأول)، المحافظة العقارية في (الفرع الثاني)، المهندس الخبير العقاري في (الفرع الثالث) وأخيرا مصالح أخرى لها علاقة بعملية التحقيق العقاري في الفرع الرابع<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الأول: مديرية الحفظ العقاري

هي مصلحة تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية يسيروها مدير حفظ عقاري ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير المالية، وتنتهي مهامه بنفس

1- شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص ص 93، 94.

طريقة تعيينه، وتتكون المديرية الولائية للحفظ العقاري من مصلحتين (مصلحة عمليات الشهر العقاري، مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة) يترأس كل منهما مفتش مركزي وتتضمن كل مصلحة عدة مكاتب.

كما وقد أضاف القانون 02/07 من خلال مادته 4 مهمة جديدة للمديرية الولائية للحفظ العقاري من خلال السماح لكل من يهمله الأمر بالحصول على سند ملكية العقار غير ممسوح تابع للأملاك الخاصة بعد تقديم طلب شخصي إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، أو عن طريق الوالي بتقديم طلب إجراء تحقيق جماعي لمدير الحفظ العقاري<sup>(1)</sup>.

ومما يجب الإشارة إليه أن مدير الحفظ العقاري هو المشرف الرئيسي على عملية التحقيق العقاري وإعداد سند الملكية؛ إذ يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وله دور أساسي في إعداد السند المعترف بالملكية للمعني، إذ يتولى مراقبة ودراسة النتائج المدونة بالمحضر المؤقت وتحرير المحضر النهائي وبالتالي تحرير مقرر الترقيم العقاري بإسم المعني وأخيراً يسلمه سند الملكية بعد إعداده من قبل مدير الحفظ العقاري<sup>(2)</sup>.

كما أعطى المشرع المدير الحفظ العقاري تحت إشراف وزير المالية صلاحية أن يستعين بأي موظف يراه مناسباً للقيام بالعملية بشرط أن يكون الأعوان تابعين للأسلاك المعادلة<sup>(3)</sup>.

1- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 325.

2- شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص ص 95.

3- المادة 9 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 12.

ومما سبق ذكره نجد بأن المشرع الجزائري أوكل جل الصلاحيات إن لم نقل كلها لمدير الحفظ العقاري حرصا على حسن سير عملية التحقيق العقاري لما تلعبه من دور في تطهير الملكية العقارية الخاصة ومساندة عملية مسح الأراضي العام<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: المحقق العقاري

إن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي هو من يتولى تعيين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، كما أن المشرع قد أجاز له تحت إشراف وزير المالية بتعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة للقيام بمهمة المحقق العقاري<sup>(2)</sup> عند الحاجة تفاديا لنقص الإمكانيات البشرية، لأن المشرع توقع إقبال المواطنين على طلب إجراء التحقيق العقاري<sup>(3)</sup>.

وطبقا لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 147/08 فإنه بعد قبول مدير الحفظ العقاري طلب فتح تحقيق عقاري يصدر مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على نفس بيانات قرار تعيين المحقق العقاري إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري، موضوع المهمة المسندة إليه، تاريخ التنقل وغيرها<sup>(4)</sup>.

إن المحقق العقاري يعد المسؤول الأول عن الأعمال الميدانية للتحقيق، وهو من يقوم بتحرير المحضر المؤقت الذي يكون محل نشر في مقر بلدية موقع العقار إعلاما

1- شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص ص 96.

2- المادة 9 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 12.

3- شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص 97.

4- المادة 7 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 4.

للجمهور، كما أنه ملزم بالتوقيع مع المهندس الخبير العقاري على محضر وضع معالم الحدود<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: المحافظة العقارية

هي مصلحة عمومية تخضع لوصاية وزارة المالية<sup>(2)</sup>، وقد حددت طبيعتها القانونية بأنها مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري<sup>(3)</sup>، وتعتبر وظيفتها الأساسية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، أو الحقوق العينية الأخرى بعد شهرها في مجموعة البطاقات العقارية، وقد بلغ عددها 183 محافظة عقارية عبر كامل التراب الوطني<sup>(4)</sup>.

وتبين المادة 1 من المرسوم 76/63، والمادة 17 من المرسوم 91/65 التنظيم الداخلي للمحافظات العقارية، والتي تكون في شكل أقسام تدير بقرار من وزير المالية المكلف.

وبالرجوع إلى نص المادة 4 من القرار المؤرخ في: 04-06-1991، الخاص بالتنظيم الداخلي المفتشيات الدولة والمحافظة العقارية نجد بأن المحافظات العقارية تتكون

1- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010/2009، ص 87.

2- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 65/91، المؤرخ في: 02-03-1965، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، (ج ر ج ج، ع 10، بتاريخ: 06-03-1991)، ص 381. أنظر كذلك المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94/95، المؤرخ في: 15-02-1995، المحدد لصلاحيات وزير المالية، (ج ر ج ج، ع 15 بتاريخ: 19-03-1995)، ص ص 8، 9.

3- المادة 10 و 13 من الأمر 74/75، مصدر سابق، ص 1207.

4- شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص 97.

من ثلاثة أقسام (قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، وقسم ترقيم العقارات الممسوحة)<sup>(1)</sup>.

ويعتبر المحافظ العقاري المسؤول الأول في المحافظة العقارية، فهو من يتولى تسييرها، ويقوم بالعمليات الجبائية المتعلقة بأساس حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري طبقا لنص المادة 26 من الأمر 74/75<sup>(2)</sup>، والمحافظ العقاري هو موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، وقد خول له القانون ثلاثة مهام أساسية تتمثل في (مسك السجل العقاري، مسك مجموعة البطاقات العقارية، وتسليم الدفتر العقاري).

إن فالمحافظة العقارية هي أحد الهيئات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في عمليات الحفظ العقاري<sup>(3)</sup>.

#### الفرع الرابع: المهندس الخبير العقاري

نظم المشرع الجزائري مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب الأمر 08/95، إذ بموجب هذا الأمر أعطى اسم لهذه المهنة وحددت مجالاتها، وقد نصت المادة 3 من نفس القانون على الشروط القانونية الواجب توافرها في المترشح للإلتحاق بهذه المهنة وممارستها<sup>(4)</sup>.

إن أهم ما يميز الخبير العقاري هو فهمه للعلوم الجيوديزية والتمكن من التقنيات الطبوغرافية، إضافة إلى عديد التقنيات المكتسبة عن طريق التكوين العلمي الأكاديمي، وكذا تحليه بالثقة والمصادقية والنزاهة.

1- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، منكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006-2007، ص 7.

2- المادة 26 من الأمر 74/75، مصدر سابق، ص 1208.

3- حازم عزوي، مرجع سابق، ص 73.

4- الأمر 08/95، المؤرخ في: 01 رمضان عام 1415، الموافق لـ: 01-02-1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، (ج ر ج ج، ع 20، بتاريخ: 16-04-1995).

ونظرا لتكوينه يتولى المهندس الخبير العقاري عدة مهام تقنية في مجال إختصاصه خلال عملية التحقيق بعد تكليفه بموجب حكم قضائي أو بموجب عقد مدني بينه وبين ملتزم إجراء التحقيق العقاري يضمن له أتعابه بعد قيامه بكل الدراسات والرسوم الطبوغرافية<sup>(1)</sup>، وبالتالي فللمهندس الخبير العقاري دور أساسي في عملية تطهير الملكية العقارية، نظرا للحاجة الماسة لإشراكه في عملية التحقيق كونه يقوم بعمليات فنية بحتة<sup>(2)</sup>.

---

1- شهيناز بن بو عيشة، مرجع سابق، ص 100.

2- حازم عزوي، مرجع سابق، ص 87.

### المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري

إن لتطبيق إجراءات التحقيق العقاري أثر مباشر وهو تسليم سندات الملكية في حال عدم التقدم بأي اعتراضات، وهو ما تم التطرق إليه من خلال المبحث الأول ضمن هذا الفصل، وقد يترتب عن إعداد هذا السند اعتراضات أو نزاعات بين ملتزم إجراء التحقيق العقاري وبين أي شخص آخر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا له مصلحة متعلقة بتلك الحقوق العينية العقارية في أي مرحلة يكون عليها التحقيق العقاري، ما يستدعي ضرورة عرض هذه النزاعات على الجهات المختصة للنظر فيها طبقا الأحكام القانون 02/07<sup>(1)</sup>. ومرسومه التنفيذي.

إن هدف المشرع الجزائري من إصدار هذا القانون هو المساهمة في إثبات الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، إلا أن تطبيق أي قانون لا يخلو من منازعات وفراغات قانونية قد تحول وتحقيق هذا الهدف، ما يستدعي منا الوقوف على الآثار غير المباشرة لتطبيقه وما حققه من إيجابيات وسلبات خلال مدة العمل بإجراءاته للوصول في الأخير إلى معرفة مدى فعاليته كآلية جديدة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وبالتالي المساهمة وبصفة غير مباشرة في تطهير الملكية العقارية عبر كامل التراب الوطني.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى: المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري ضمن (المطلب الأول)، ومدى مساهمة التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ضمن (المطلب الثاني).

1- القانون 02/07، مصدر سابق.

### المطلب الأول: مجال تطبيق التحقيق العقاري

تنص المادة 2 من القانون رقم 02/07 على أنه: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1974، مهما كانت طبيعته القانونية، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنهما سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية".

وتنص المادة الثالثة من نفس القانون على أنه "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا العرش والأملاك الوقفية". ويستفاد من نص المادتين 2 و3 من القانون رقم 02/07 أن مجال تطبيق التحقيق العقاري ينحصر في العقارات المملوكة ملكية خاصة وغير الخاضعة العملية المسح، والتي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أو يحوزون سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 ولنعرض فيما يلي العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير الممسوحة، وسندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة كل في فرع مستقل.

### الفرع الأول: العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير الممسوحة

لقد تبين المشرع بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن أعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup> والمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد ومسح الأراضي العام<sup>(2)</sup> والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نظام<sup>(3)</sup> الشهر العين، وبذلك اعتمد المشرع على المسح العام كآلية لتحديد القوام المادي للسجل العقاري وذلك بالنص في المادة 02 من الأمر 74/75 على أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري وبيان مالكيها الحقيقي وكل ما عليها من أعباء.

ونظراً لما عرفه تحسيد نظام الشهر العقاري واقعياً وتأخر عملية المسح ببقاء ما يزيد عن الثلثين من العقارات غير ممسوحة الأمر الذي ترتب عليه عدم إمكانية الحصول على سندات الملكية بالنسبة لهذه العقارات، فقد أوجد المشرع إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 ليحل محل عقد الشهرة الملغي بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وقد استبعدت المادة 03 من القانون رقم 02/07 من مجال التحقيق العقاري الأملاك العقارية الوطنية التي تبقى ملكاً للدولة بنص المادة 85 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(4)</sup> وبذلك يقتصر التحقيق العقاري على العقارات المملوكة ملكية خاصة والغرض من إجراء التحقيق العقاري للعقارات المملوكة ملكية خاصة التي لم تشملها عملية المسح، هو تسليم سندات ملكية لهذه العقارات التي ليس لأصحابها سندات

1- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12-11-1974، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- المرسوم رقم 62/76 المتضمن تأسيس وإعداد مسح الأراضي العام.

3- المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

4- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري المعد والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25-09-1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، بتاريخ 27-09-1995.

ملكية أصلاً، أو كانت لهم سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961، ولكن لا تعكس الوضعية العقارية الحالية.

والظاهر من نص المادة 02 من القانون رقم 02/07 أن المشرع يفرق في التحقيق العقاري بالنسبة للعقارات المملوكة ملكية خاصة بين حالتين: حالة العقارات المملوكة ملكية خاصة التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961، والعقارات المملوكة ملكية خاصة التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية أصلاً حسب التفصيل الآتي:

**أولاً: العقارات المملوكة ملكية خاصة التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961**

يهدف المشرع من تحديد تاريخ 01 مارس 1961 إلى معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان مطبقاً في الفترة الاستعمارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 1190/59 المؤرخ في 21-10-1959 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري الذي كان يجيز إبرام عقود عرفية وعقود توثيقية لنقل حقوق عينية أو تعديلها أو إنمائها دون إلزامية شهرها بالمحافظة العقارية للرهون وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الشهر العقاري الفرنسيين.

ولم يكن في وسع المشرع معالجة نظام الشهر الاختياري وما أفرزه من عدم دقة عقود أو سندات الملكية المحررة في الفترة الاستعمارية، من جانب أنهما لا تدقق في هوية المالكين والمتعاملين معهم ولا في تعيين العقارات ومخططات المسح الجزئي وسندات الملكية الأصلية<sup>(1)</sup>.

فقد كان لزاماً اللجوء إلى تحقيق عقاري شامل للعقارات محل هذه العقود يراعي فيه الوضعية القانونية الحالية لهذه العقارات.

1- عبد العزيز محمودي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (دون طبعة)، منشورات البغدادي، الجزائر 2009، ص 299.

ثانياً: العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليست لأصحابها سندات ملكية أصلاً

فلا مجال لتطبيق التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع لعملية المسح والي لأصحابها سندات ملكية.

ويتبين مما تقدم أن المشرع قد أجاز التحقيق العقاري على الأملاك العقارية المملوكة ملكية خاصة والتي لم تشملها عملية المسح العقاري، ويستوي في ذلك أن يكون الحائزون لهذه الأملاك العقارية لا يملكون سندات ملكيتها، أو يكون لحائزها سندات ملكية حررت قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية المادية والقانونية الحالية، ومن بينها كما يرى البعض من الفقهاء السندات المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية بموجب قانون فاريني المؤرخ في 16 جويلية 1873، والسندات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهورة بمحافظة الرهون، وعقود القضاء الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين، والقرارات المتعلقة بالتصرفات التي محلها حق الملكية العقارية والصادرة عن الهيئة القضائية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسووحة

حتى تنتقل الملكية في العقارات اشترط المشرع الجزائري اشهار السند المثبت لها في المحافظة العقارية وإشهار التصرفات اشترط الرسمية كركن لإنعقاد العقد بالإضافة إلى احترام مبدأ الأثر الإضافي للشهر، والذي يعني بأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإجراء اشهار محرر يتضمن تصرفاً وارداً على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سبباً في اكتساب العقار المتصرف فيه بمعنى أن يكون أصل سند الملكية مشهراً مسبقاً، بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، باستثناء ما أورده المادة

1- عبد العزيز محمودي: تطهير الملكية العقارية غير المسووحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة مصر وحلب، البلدية الجزائرية.

88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم<sup>(2)</sup> بخصوص الإجراءات الأولى في السجل العقاري<sup>(3)</sup> والعقد العرفي الذي اكتسب تاريخا ثابتا قبل جانفي 1971.

إن مسألة إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة في وجود السندات لا تطرح في حقيقة الأمر إشكالات، وذلك راجع إلى أنه في حالة وجود نزاع حول ملكية عقارية، ما على المدعي إلا الاستظهار بالسند المثبت للملكية من تمسك بوجوده، كل هذا في انتظار تعميم عمليات المسح العام، لأنه من المفروض بعد إتمام هذه الإجراءات فإن الدفتر العقاري<sup>(4)</sup>، سيصبح السند الوحيد الممكن التمسك به لإثبات الملكية العقارية، وذلك عملا بأحكام المادة 33 من المرسوم 73/32 المؤرخ في 5/1/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، أما في المناطق التي لم يتم فيها المسح فإن هناك سندات معينة تثبت بمقتضاها الملكية والحقوق العينية العقارية، ولتوضيحها فإننا سنقتصر على تعداد هذه السندات بالإضافة إلى دراستها من الناحية التطبيقية والعملية دون الخوض في الجانب النظري والفقهية، وباستقراء القوانين التي تحكم العقار في الجزائر يمكن تصنيف السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة إلى أصناف عدة وهي المحررات العرفية، المحررات

1- الجريدة الرسمية، عدد 30، بتاريخ 13-04-1976، ص 397.

2- المرسوم رقم 93/132، المؤرخ في 23-05-1993، الجريدة الرسمية، العدد 34، بتاريخ 23-05-1993، ص 11.

3- الحالات التي يستقضي فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق باعتبارها أول إجراء شهادة الحيازة، محرر اكتساب الملكية بالتقادم المكسب - عقد الشهرة - عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي، سندات الملكية المسلمة طبقا للقانون 02/07 أو أنها حالات تطلبتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني (الإجراء الأول في السجل العقاري الناتج عن عملية المسح العام).

4- يعتبر الدفتر العقاري نتاج عملية المسح العام الذي يعتبر استثناء لقاعدة الشهر المسبق، كما ورد بالمادة 19 من الأمر 74/75، "سجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما ووقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

التوثيقية، المحررات الإدارية والأحكام والقرارات القضائية وعقد الشهرة وشهادة الحياة حسب التفصيل التالي:

### أولاً: المحررات العرفية

وهي تلك المحررات التي لا تعد من طرف ضابط عمومي أو موظف عام، وإنما يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم، أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، وأن المشرع لا يتطلب توافر أي شرط شكلي في تحريرها والشرط الوحيد لصحتها أن تكون موقعة من أطراف العقد، وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بما بالنسبة للغير، ومن ثمة نميز بين حجية العقد العرفي بين أطرافه، وحجية العقد بالنسبة للغير.

فبالنسبة لأطراف العقد يعتبر العقد صحيحاً ويكون حجة عليهم ما لم ينكروا صراحة ما هو منسوب إليهم من خط وإمضاء، وأن مجرد سكوتهم يعد إقراراً بصحة التصرف الوارد في الورقة العرفية، غير أن الإقرار الصريح أو الضمني للعقد العرفي، لا يؤثر بأي حال، في أوجه الدفوع الشكلية أو الموضوعية التي يكون لمن أقر بالورقة العرفية أن يتمسك بهما، مثل بطلان العقد لعدم اتباع الشكلية الرسمية التي تعد ركناً رابعاً من أركان العقد المتعلق بنقل الحقوق العينية العقارية<sup>(1)</sup>.

غير أن هذه المادة استتنت ورثة وخلف موقع العقد من الإنكار الصريح، واكتفت بأن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط، أو الإمضاء هو لمن تلقوا منه الحق.

1- تنص المادة 327 من القانون المدني: "يعتبر العقد العرفي صادراً ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب

إليه من خط و إمضاء ...".

## المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري

حاول المشرع الجزائري من خلال القانون 02/07 استدراك مختلف النقائص التي تضمنتها الآليات السابقة المعتمدة في إعداد سندات الملكية وتطهير الملكية العقارية الخاصة للعقارات التي لم تخضع بعد العملية مسح الأراضي العام.

ورغم مساهمة هذا الإجراء الجديد في تسريع الحصول على سندات الملكية، قد تظهر عديد النزاعات خلال تطبيق إجراءاتها و بعد الإنتهاء من عملية التحقيق العقاري، ما يستدعي اللجوء إلى الجهات المختصة لمحاولة فض هذه النزاعات وديا قبل اللجوء إلى القضاء المختص.

وعليه سنضمن هذا المطلب الطعون الإدارية في (فرعه الأول)، والطعون القضائية ضمن (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الطعن الإداري

بما أن مديرية الحفظ العقاري هي الجهة المختصة بإجراء التحقيق العقاري؛ فهي التي يرجع لها الفصل في المنازعات التي قد تثور أثناء السير في العملية، وذلك بعد تقديم إعتراضات من قبل المتضررين نتيجة نشر وتعليق المحاضر المؤقتة المعدة من قبل المحقق العقاري، هذا الأخير هو من يتولى دراسة هذه الطعون، ويستدعي الأطراف لعقد محاولات الصلح بهدف تسوية النزاعات وديا، وسيتم شرح ذلك من خلال ما يلي: (أولا) تقديم الإعتراضات، و (ثانيا) محاولات الصلح.

#### أولا: تقديم الإعتراضات

بعد لصق المحضر المؤقت يتم تسجيل الاعتراضات والاحتجاجات المرفوعة من قبل الطرف المحتج أمام الجهة المختصة (مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي)، خلال المدد المحددة ب 30 يوما تسري بعد 8 أيام من نشر المحضر المؤقت في الجدل

الخاص بها، وعند الاقتضاء يقوم المحقق العقاري بالتنقل مرة أخرى إلى مكان تواجد العقار لدراسة الاعتراضات المرفوعة من قبل الحائزين المجاورين<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: محاولات الصلح

تنص المادة 14 ف 1 من المرسوم التنفيذي 147/0 على أنه: "وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح (08) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات والاعتراضات..."<sup>(2)</sup>.

وبناء عليه فإن المحقق العقاري يقوم بعد تسجيل الاعتراضات والاحتجاجات بتحديد تاريخ جلسة صلح خلال 08 أيام تسري ابتداء من تاريخ تقديم الاعتراض، ويقوم باستدعاء الطرفين لمحاولة المصالحة بينهما، والتي قد يترتب عليها إما تسوية النزاع أو فشله، وهو ما سنراه فيما يلي:

### 1- نجاح محاولة الصلح:

إذا نجحت محاولة الصلح يحرر المحقق العقاري محضر صلح، ويواصل إجراء التحقيق العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الإتفاق<sup>(3)</sup> والتي تضمن في مختلف النتائج التي توصل إليها المحقق أثناء عملية الصلح عند إعداد المحضر النهائي<sup>(4)</sup>، الذي يوقع من قبل المحقق العقاري وأطراف النزاع، كما قد يتوصل الأطراف إلى إتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار المعني بالترقيم الذي على أساسه يتم التحديد النهائي للعقار

1- التعليلة رقم: 003، مصدر سابق، ص 13.

2- المادة 14 ف 1 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 4، 5.

3- التعليلة رقم: 003، مصدر سابق، ص 13، أنظر الملحق رقم: 17 ص 19.

4- حساين عومرية، مرجع سابق، ص 104.

المعني<sup>(1)</sup>، وعليه يقوم المحقق العقاري في الأخير بتحرير محضر نهائي الذي يقر حق الملكية للمطالب به، ما لم يثبت خلاف ذلك، ويسلمه مع محضر الصلح مرفقا بالملف والتقرير المفصل له لمدير الحفظ الولائي، قصد تنفيذ إجراء الإشهار وإعداد سند الملكية<sup>(2)</sup>.

## 2- فشل محاولة الصلح:

تنص المادة 12 ف 2 من القانون 02/07 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/08 أنه إذا ما باءت محاولة الصلح بالفشل يحزر المحقق محضر عدم الصلح ويسلمه للأطراف، ويبلغ المعارض أن له مهلة شهرين من تاريخ تسلمه للمحضر ليظهر بالمحافظة العقارية دعوى قضائية للمطالبة بحقوقه تحت طائلة رفض الدعوى، كما يبلغ الأطراف بأن إجراءات التحقيق موقفة إلى غاية صدور حكم نهائي فاصل في الموضوع<sup>(3)</sup>، بعدها يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري حتى يتأكد هذا الأخير من إحترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية<sup>(4)</sup>.

وقد يحصل أن يتغيب أحد الطرفين عن جلسة الصلح المزمع إجراؤها، وهي حالة قد فرضها الواقع العملي، غير أن القانون 02/07 ومرسومه التنفيذي 147/08 لم يتعرضا لها، ناهيك عن مشكلة تأخر المحققين العقاريين في تحديد تاريخ جلسة الصلح بعد تسجيل الإعتراضات والتي قد تصل أحيانا لمدة سنة، ما دفع بالمديرية العامة للأماكن الوطنية لإصدار المذكرة رقم: 07285، حيث أن غياب أحد الطرفين ينتج عنه إعداد

1- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص ص 227، 228.

2- سيد علي زادي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 90.

3- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 167. أنظر الملحق رقم: 18 ص 20.

4- التعلية رقم: 003، مصدر سابق، ص 14.

محضر عدم الصلح من طرف المحقق العقاري بعد إتخاذ الإجراءات اللازمة المتعلقة بغياب كل طرف<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: الطعن القضائي

إن التسوية القضائية هي المرحلة التالية لحل النزاعات الناجمة بين الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق على العقار محل التحقيق العقاري، بعد فشل التسوية الودية التي سبق وأن قام بها المحقق العقاري، وترتكز هذه المرحلة إضافة إلى الإجراءات المنصوص عليها في قام اج على إجراءات خاصة للتقاضي نصت عليها المادة 12 من القانون 02/07.

هذه المنازعات منها ما يختص به القضاء العادي ومنها ما يعود إلى ولاية القضاء الإداري، وهذا بالنظر إلى أطراف الدعوى إن كانوا من أشخاص القانون العام أو الخاص، وعليه سنتناول في هذا الفرع ضمن (أولاً) المنازعات التي يختص بها القضاء العادي، وضمن (ثانياً) المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

#### أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

للقضاء العادي الولاية العامة، إذ يختص بالفصل في جميع المنازعات ما لم يوجد نص صريح يقضي بخلاف ذلك، والقضايا المتعلقة بالعقار ليست استثناء، سواء تلك التي تنشأ بين أشخاص طبيعية أو التي تنشأ بين أشخاص معنوية والخاضعة كلها للقانون الخاص، هذا إلى أن استحدث القسم العقاري بموجب القرار الصادر عن وزير العدل بتاريخ: 01-04-1994 المتمم للقرار الصادر في: 25-09-1990 الذي يحدد أقسام المحاكم.

1- المذكرة رقم: 07285، الصادرة بتاريخ: 15-07-2014 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بمعالجة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

وحماية للعقار من مختلف الإعتداءات عليه خاصة في ظل غياب السندات المثبتة للملكية نظرا التأخر عملية المسح، كرس المشرع الجزائري لذلك العديد من النصوص القانونية في مختلف التقنيات وخاصة "ق م ج" واقع ج"، وحدد الإختصاص في هذه القضايا بنوعيه في قاماج، وفي القانون 02/07 الخاص بالتحقيق العقاري ما ينص على ذلك، وعلى ذلك يجب التمييز بين المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري، والمنازعات التي ينظرها القاضي الجزائري بالترتيب وذلك كما يلي:

### 1- منازعات ينظرها القضاء العقاري:

تنص المادة 516 من قام اج على: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"<sup>(1)</sup>، وعليه يجوز لذوي المصلحة سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري بعد فشل محاولة الصلح<sup>(2)</sup>.

وتنص المادة 518 من نفس القانون على: "يؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"<sup>(3)</sup>، وبذلك نجد أن الدعوى القضائية في المنازعات العقارية والمنسوبة غالبا ضمن دراستنا حول معاينة وقائع الحيابة<sup>(4)</sup>، أو نزاع يخص معالم الحدود أو إدعاء بوجود تعدي أثناء

1- المادة 516 من القانون 09/08، المؤرخ في: 18 صفر عام 1429، الموافق لـ: 25-02-2008، المتضمن قام اج، (ج ر ج ج، ع 21، بتاريخ: 23-04-2008)، ص 42.

2- فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 143.

3- المادة 518 من القانون 09/08، مصدر سابق، ص 42.

4- شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص 172.

قيام المحقق العقاري بالتحقيق الميداني<sup>(1)</sup>، ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة إختصاصها العقار محل التحقيق العقاري<sup>(2)</sup>.

بعد فشل محاولة الصلح، يقع على المتضرر رفع دعوى قضائية خلال شهرين لإقرار حقوقه تحسب ابتداء من تاريخ تحرير المحقق العقاري محضر عدم الصلح تحت طائلة عدم القبول<sup>(3)</sup>، وتشهر العريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية إذا رفعت الدعوى القضائية خلال 8 أيام على الأكثر التي تلي المدة القانونية لرفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً<sup>(4)</sup>، ما لم يثبت شهر العريضة الذي يتم بموجب شهادة تسلم من طرف المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاصه العقار موضوع النزاع أو بالتأشير على عريضة إفتتاح الدعوى على قيام الإشهار<sup>(5)</sup>.

وعقب إجراء المحافظ العقاري لإشهار العريضة الإفتتاحية خلال الآجال القانونية يبلغ صاحب الطلب بتوقف عملية التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي هذا عند إجراء تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، أو يعلم صاحب الطلب والوالي إضافة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا الإجراء إذا كان التحقيق العقاري ملتمس بصفة جماعية، أما إذا تم إيداع العريضة للشهر خارج الآجال القانونية تستمر عملية التحقيق دون أخذ الإحتجاجات والإعتراضات بعين الإعتبار مع تبليغ المعارض بذلك، ولمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر إذا حال عائق دون مواصلة التحقيق العقاري

1- فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 143.

2- شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص 172.

3- المادة 12 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 12. - أنظر كذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/08 مصدر سابق، ص 5.

4- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 5.

5- عمر حمدي باشا، الشهر الدعوى العقارية"، مجلة الموثق، ع 9، الجزائر، سنة 2000، ص 8.

السابق<sup>(1)</sup>، وهي نفس التدابير المتخذة في حال صدور حكم أو قرار مدني نهائي من طرف الجهات المختصة لصالح ملتزم إجراء التحقيق العقاري يقضي بإلزام المحقق العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق المنتهية بتسليم سند الملكية للمعني<sup>(2)</sup>.

## 2- منازعات ينظرها القضاء الجزائري

تنص المادة 18 من القانون 02/07 على: "في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"<sup>(3)</sup>. إذن ينعقد الاختصاص للقاضي الجزائري فيما يخص الشكوى التي يتقدم بها مدير الحفظ العقاري الولائي أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية في شأن كل من أدلى بتصريحات غير صحيحة الفعل المنصوص والمعاقب عليه بنص المادة 223، 228 من ق ع ج المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة أو من قدم وثائق مزورة للمحقق العقاري والذي يتابع طبقا لنص المادة 220 من ق ع حسب طبيعة الوثيقة المزورة رسمية أو عرفية أو إدارية والتي كانت أساسا لإكتساب صاحب الطلب لملكية العقار محل النزاع<sup>(4)</sup>، هذه الدعوى الجزائية لا بد وأن تسند لها دعوى إدارية لإلغاء الترخيم العقاري المجري<sup>(5)</sup>.

ونلاحظ مما سبق ذكره بأن المشرع الجزائري قد أفرد مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا بصلاحيات تحريك الدعوى العمومية دون باقي المتضررين من

1- المادتين: 18 و 19 من المرسوم التنفيذي 08/147، مصدر سابق، ص 5.

2- فاطمة أحمد فواتيخ، مرجع سابق، ص 147.

3- المادة 18 من القانون 07/02، مصدر سابق، ص 13.

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

5- المادة 18 من القانون 07/02، مصدر سابق، ص 13.

هذه الأفعال، ولكنه أغفل ميعاد تقديم هذه الشكوى أمام وكيل الجمهورية، وكذا ميعاد رفع الدعوى القضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري<sup>(1)</sup>.

وبعد رفع الدعوى الإدارية يتولى القاضي الإداري إرجاء الفصل فيها إلى غاية الفصل في الدعوى الجزائية بموجب حكم نهائي<sup>(2)</sup>، فإن تمت إدانة المتهم بموكب حكم نهائي يقوم القاضي الإداري بإلغاء الترقيم العقاري بعد إعادة السير في الدعوى على أساس أن قرار الترقيم إرتكز على مستندات باطلة، أما إذا كان الحكم الجزائي لصالح المتهم وقضى ببراءته يبقى الترقيم العقاري صحيحا وبالتالي رفض الدعوى الإدارية، إلا إذا طعن في مقرر الترقيم لأسباب أخرى<sup>(3)</sup>.

إن فالمرشح قصد من تقرير الحماية الجزائية توفير الطمأنينة لدى الأفراد بحماية ممتلكاتهم من أي تعرض أو اعتداء<sup>(4)</sup>.

### ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

استنادا للقانون 02/07 قد تقوم منازعات أثناء سير التحقيق العقاري تتمثل في تقديم الإحتجاجات والإعتراضات، كما قد تثور منازعات بعد الإنتهاء من عملية التحقيق العقاري سواء ترتب عنها رفض إجراء الترقيم أو قبول إجراءاته شرط أن تكون ضمن الآجال القانونية، ويرجع الإختصاص في جميع هذه الدعاوى إلى القضاء الإداري، وعليه سنتطرق إلى ما سبق من خلال: منازعات الإعتراضات، الطعن في مقرر رفض الترقيم،

1- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 340.

2- المادة 59 من القانون 09/08، مصدر سابق، ص 9.

3- فاطمة أحمد فواتيخ، مرجع سابق، ص 153.

4- راضية فريدة بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 153.

الطعن في مقرر الترقيم، دعوى مدير الحفظ العقاري الولائي بإلغاء مقرر الترقيم وذلك كما يلي:

### 1- منازعات الإعتراضات:

لقد اعتمد المشرع الجزائري على المعيار الموضوعي في تحديد الإختصاص القضائي طبقا لنص المادة 800 من قام اج، بحيث ينعقد الاختصاص للقاضي الإداري في المنازعات التي تكون الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات ذات الطابع الإداري طرفا فيها<sup>(1)</sup>.

وتنص المادة 803 من نفس القانون التي تحيلنا لنص المادتين 37 و38 من هذا القانون أن الإختصاص الإقليمي يعود للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، والذي يعد في هذه الحالة موطن المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، فإن لم يكن له موطن معروف فيؤول الإختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها أخر موطن له، وفي حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الإختصاص للمحكمة التي يقع في بدائرة إختصاصها موطن أحدهم.

وطبقا لنص المادة 826 من ق إ م اج فإن تمثيل الخصوم بمحام يعتبر وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا، الأمر الذي تعفى منه الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 السالفة الذكر خلال الإدعاء أو الدفاع أو التدخل<sup>(2)</sup>.

1- المادة 800 من القانون 09/08، مصدر سابق، ص 75.

2- المواد: 37، 38، 803، 826 من القانون 09/08، المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية رقم 21، المؤرخة في 13 أبريل 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم للأمر رقم 154/66 في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ص 7، 76، 78، نقلا عن: بن شهباز بوعيشة، مرجع سابق، ص 172.

وبناء عليه إذا ثارت منازعات أثناء سير التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية، ناتجة عن اعتراضات واحتجاجات من المعترض كمالك للعقار المعني بالتحقيق أو العقارات المجاورة، يجوز له بعد فشل محاولة الصلح رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية مرفوعة بمحضر عدم الصلح تحت طائلة عدم القبول<sup>(1)</sup>، ضمن الآجال القانونية المحددة بشهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم 147/08، وبعد تسجيل الدعوى بأمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً يجب شهر عريضة إفتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية المختصة طبقاً لنص المواد 17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي 147/08<sup>(2)</sup>.

## 2- الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري:

حيث أنه وطبقاً لنص المادة 17 ف 1 و 3 من القانون 02/07 إذا لم يتوصل التحقيق العقاري إلى نتيجة، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا معللاً ومسبباً برفض الترقيم العقاري ويبلغه حسب الحالة لملتمس إجراء التحقيق العقاري في الحالة الفردية أو إلى الوالي عند الإجراء الجماعي في أجل أقصاه 6 أشهر تحسب ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري.

وقد أجاز المشرع صراحة في ف 2 من نفس المادة أنه يجوز للمتضرر أن يطعن في هذا المقرر أمام الجهات الإدارية المختصة ضمن الآجال القانونية<sup>(3)</sup>، وعليه ترفع الدعوى الإدارية في مدة 4 أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر رفض الترقيم تحت طائلة عدم قبولها<sup>(4)</sup> مرفوعة بمقرر رفض الترقيم العقاري ما لم يوجد مانع

1- أحمد فاطمة فواتيح، مرجع سابق، ص ص 146، 147.

2- المواد: 17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي 147/08، مصدر سابق، ص 5.

3- المادة 17 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 13.

4- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 177.

مبـرر<sup>(1)</sup> حتى يتمكن القاضي من فحص مشروعية المقرر من عدمها على اعتبار أن مقرر رفض الترقيم العقاري هو قرار إداري صادر من موظف عمومي مختص، إذن فالقانون 07/02 قد أجاز لصاحب الطلب اللجوء إلى القضاء الإداري لأنه أمام وجوب إلغاء مقرر رفض ترقيم نهائي<sup>(2)</sup>.

### 3- الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري:

تنص المادة 16 من القانون 02/07 على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي الغرض تسليمه إلى المعني..."<sup>(3)</sup>، يستخلص من نص المادة أن المحافظ العقاري يتولى عملية الترقيم بشهر الحقوق التي تمت معاينتها أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري<sup>(4)</sup>، الأمر الذي قد ينتج عنه رفع دعوى قضائية ضده لإلغاء المقرر الإداري الذي أصدره أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا وذلك وفق الحالتين الآتيتين:

#### الحالة الأولى: دعوى إلغاء قرار رفض إيداع مقرر الترقيم العقاري:

هذا عند رفض المحافظ العقاري إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري، مسببا رفضه بإحدى الحالات الواردة في نص المادة 100 من المرسوم 76-63، المتعلق

1- المادة 819 ف 1 من القانون 09/08 مصدر سابق، ص 77.

2- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 314.

3- المادة 16 من القانون 07/02، مصدر سابق، ص 13.

4- وهاب عياد، مرجع سابق، ص ص 125، 126.

بتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>.

### الحالة الثانية: دعوى إلغاء الترقيم العقاري

وهي دعوى يرفعها المالك الحقيقي للعقار بعد أن يقوم المحافظ العقاري بشهر الترقيم العقاري للحائز المستفيد من إجراء التحقيق العقاري، رغم وجود سند ملكية مشهر يثبت ملكيته للعقار المعني<sup>(2)</sup> على أن ترفع دعوى المسؤولية هذه خلال سنة واحدة تسري ابتداء من إكتشاف المالك الحقيقي للفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى بالتقادم المسقط.<sup>(3)</sup>

واعتمادا على نص المادة 35 من القانون 10/05 المعدلة للمادة 124 من القانون 58/75 المتضمن ق م ج، يجوز للمالك الحقيقي المتضرر من خطأ المحافظ العقاري أن يطالب كذلك بتعويض الضرر الذي لحق به وذلك بعد توافر أركان المسؤولية التقصيرية (ثبوت خطأ المحافظ العقاري، إلحاق ضرر بالمدعي، وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر)<sup>(4)</sup>.

وطبقا للمادة 23 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم فإن الدولة هي المسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، وبالتالي فهي المسؤولة عن تعويض الضرر في حالة الأخطاء الوظيفية العادية<sup>(5)</sup>، أما في حالة إرتكاب المحافظ

1- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 الجريدة الرسمية، ع30، الصادرة بتاريخ 13-04-1976 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19-05-1993، الجريدة الرسمية، ع34، الصادرة بتاريخ 23-05-1993، المادة 100.

2- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص ص 337، 338.

3- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص178.

4- تنص المادة 35 من القانون 10/05 على : "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، القانون 10/05 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426، الموافق لـ: 20-06-2005، يعدل ويتمم الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، (ج ر ج، ع 44، بتاريخ: 26-06-2005) ص 23.

5- المادة 23 من الأمر 74/75، مصدر سابق، ص 1208.

العقاري لأخطاء جسيمة فإن للدولة ممثلة بمدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً أن ترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري لتسترجع منه مبلغ التعويض الذي دفعته للمتضرر<sup>(1)</sup>، وفي كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة تحسب من تاريخ ارتكاب الخطأ<sup>(2)</sup>.

#### 4- دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري

طبقاً لنص المادة 18 من القانون 02/07 يتقدم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بشكوى إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، كما يقوم برفع دعوى قضائية بالموازاة للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني عند إكتشافه بأن الترقيم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة<sup>(3)</sup>، إن اثبات الوقائع الواردة في نص المادة 18 يتطلب الحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة المستفيد من الترقيم العقاري بجرم التصريحات الكاذبة أو التزوير أو استعمال المزور وفقاً لـ ج و ق ا ج ج<sup>(4)</sup> ليستند عليه القاضي الإداري في إلغاء مقرر الترقيم النهائي، فللقاضي الإداري السلطة التقديرية لإرجاء الفصل في الدعوى الإدارية إلى غاية الفصل في الدعوى الجزائية طبقاً لنص المادة 339 من ق م ج<sup>(5)</sup>، أما إذا قضى ببراءة المتهم فإن الترقيم العقاري يبقى صحيحاً ولا يمكن إلغاؤه إلا لأسباب أخرى<sup>(6)</sup>.

1- فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 151.

2- المادة 23 من الأمر 74/75، مصدر سابق، ص 1208.

3- المادة 18 من القانون 02/07، مصدر سابق، ص 13.

4- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 339.

5- فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 152. تنص المادة 339 من القانون 58/75 على أنه: "لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيه ضرورياً"، القانون 58/75، مصدر سابق، ص 1010.

6- شهيناز بن بوعيشة، مرجع سابق، ص 181.

والجدير بالذكر هنا أن الطعن القضائي في دعاوى الإلغاء يكون ضد مقرر الترقيم لأنه المعني بالشهر في الحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 16 من القانون 02/07، إذن فهو من يرتب الحق للمستفيد، ولا يتم الطعن في سند الملكية الذي لا يشهر بالمحافظة العقارية، إذ أنه مجرد وثيقة تفرغ فيها نتائج التحقيق العقاري<sup>(1)</sup>.

---

1- فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 150.

### خلاصة الفصل الثاني:

مما سبق نستخلص أن التحقيق العقاري يتم وفق إجراءات أولية ونهائية تقوم بها هيئات مختصة (مديرية الحفظ العقاري، المحقق العقاري، المحافظة العقارية، المهندس الخبير العقاري...).

كما تطرقنا في هذا الفصل للإطار المنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري وتتبعنا مراحل معالجة الاحتجاجات والاعتراضات التي قد تثار أثناء عملية التحقيق أو بعده انطلاقاً من محاولة الصلح التي سنها المشرع كمحاولة لفض منازعات هذا الإجراء على مستوى الإدارة المعنية قبل اللجوء إلى القضاء المختص في حالة فشل عملية الصلح أو في حالة غياب أحد طرفي جلسة الصلح.

福 祿

يمكن القول في الأخير أن حق الملكية يشكل أساس اهتمام الأشخاص والدولة التي تعمل بمختلف قوانينها (تشريعية، تنفيذية) على إيجاد آليات لازمة لتطهيرها، وذلك بتكريسها بسندات رسمية لوضع حد أو التقليل من المنازعات القائمة بشأنها.

ولقد رأينا من خلال دراستنا في بحثنا تنظيم المجال العقاري عبر إجراءات معاينة حق الملكية أن الإجراء الجوهري لإثبات حق الملكية هو التحقيق العقاري، وأن هذا الإجراء جاء به القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وهو إجراء جديد استحدثه المشرع الذي حاول من خلاله استدراك النقائص التي تضمنتها الآليات السابقة.

وختاما لما سبق في هذا الموضوع نلخص أهم النتائج التي توصلنا إليها:

- إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري هو إجراء استثنائي يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية المتصلة لتسوية سندات الملكية وتسليمها لمستحقيها.
- يعتبر أحدث آلية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية.
- يعتبر إشراف الإدارة العمومية ممثلة في مديرية الحفظ العقاري إلى جانب الضمانات الممنوحة للمتضررين في ممارسة حق الطعن الإداري أو القضائي، من شأنها أن تؤدي إلى تسوية سندات الملكية العقاري بعيدا عن كل التجاوزات والنقائص التي سجلت أثناء العمل بإجراء عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية، والتي كانت تتم بعيدا عن الرقابة المباشرة والفعلية لممثلي السلطات العمومية.

- ساهم هذا الإجراء في التسريع من الحصول على سندات الملكية وتغطية الطلبات المتزايدة في الحصول عليها.

فائزہ ایچ اور ڈاکٹر ایچ

1/ نصوص تشريعية

أ/ القوانين:

- 1- القانون رقم 90/25 في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- 2- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري المعد والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25-09-1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، بتاريخ 27-09-1995.
- 3- القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، بتاريخ 28-02-2007.
- 4- القانون رقم 10/05 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1426هـ الموافق لـ 20-06-2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 والمتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، ع44، بتاريخ 26-06-2005.

ب/ الأوامر:

- 5- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12-11-1974، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 6- الأمر 08/95، المؤرخ في: 01 رمضان عام 1415، الموافق لـ: 01-02-1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، (ج ر ج ج، ع 20، بتاريخ: 16-04-1995).

ج/ المراسيم:

- 7- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 الجريدة الرسمية، ع30، الصادرة بتاريخ 13-04-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19-05-1993، الجريدة الرسمية، ع34، الصادرة بتاريخ 23-05-1993، المادة 100.
- 8- المرسوم رقم 93/132، المؤرخ في 23-05-1993، الجريدة الرسمية، العدد 34، بتاريخ 23-05-1993.

9- المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19-05-2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 25، بتاريخ 25-05-2008.

د/ التعليمات:

10- التعليمية رقم 03، المؤرخة في 27-09-2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال للوطنية بوزارة المالية سنة 2008.

هـ/ المذكرات:

11- المذكرة رقم: 02750، الصادرة بتاريخ: 28-05-2010، عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلق بتطبيق أحكام المادة 9 من القانون 07/02، بتاريخ: 27-02-2007، حول تعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيقات العقارية.

2/ الكتب:

- 12- حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر (دون سنة الطبع).
- 13- زهدي يكن، شرح مفصل في الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج01، ط03، دار الثقافة، بيروت، 1974.
- 14- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النشر للجامعة المصرية، مج01، ج08.
- 15- عبد العزيز محمودي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (دون طبعة)، منشورات البغدادي، الجزائر 2009.
- 16- عبد العزيز محمودي، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط01، 2011-2012.
- 17- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

18- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، ط02، 2006.

19- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، ط 2، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.

20- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.

21- المرحوم حاج علي سعيد: إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، 2011-2012، منشورات بغداددي.

#### الأطروحات والرسائل الجامعية

##### أ- الأطروحات:

22- شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون خاص، جامعة الجزائر01، الجزائر، 2017-2018.

23- عبد العزيز محمودي: تطهير الملكية العقارية غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة مصر وحلب، البلدة الجزائرية.

24- وهاب عياد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة01، الجزائر، 2017-2018.

##### ب- الرسائل

25- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/2010.

- 26- راضية فريدة بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010.
- 27- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006-2007.
- 28- سيد علي زادي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.
- 29- فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص: قانون مدني أساسي، عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر.

#### المقالات المتخصصة:

- 30- احساين عومرية، "التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الفقه والقانون، ع 30، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، أبريل 2015.
- 31- بن بعيش أحمد: نظام التحقيق العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة.
- 32- علاء الدين عشي: ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، محلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17، سنة 2007، العدد 2.
- 33- عماد الدين رحايمية، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، ع 9، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سنة 2013.
- 34- عمر حمدي باشا، الشهر الدعوى العقارية"، مجلة الموثق، ع 9، الجزائر، سنة 2000.

فہرستہ و اختصار

01	مقدمة
07	تمهيد
<b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية والتحقيق العقاري</b>	
08	المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية
08	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية وعناصرها
08	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية
08	الفرع الثاني: تعريف العقار
09	الفرع الثالث: عناصر الملكية العقارية
13	المطلب الثاني: تقسيم العقار
13	الفرع الأول: عقارات بحسب الطبيعة
14	الفرع الثاني: عقارات بحسب الموضوع
15	الفرع الثالث: عقارات بحسب التخصيص
16	المبحث الثاني: تعريف التحقيق العقاري ومجال تطبيقه
16	المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري
16	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري قانونا
18	الفرع الثاني: تعريف التحقيق العقاري فقها
20	المطلب الثاني: أهداف إجراء التحقيق العقاري
20	الفرع الأول: معالجة أهم السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة
21	الفرع الثاني : تمويل الإستثمارات باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى
22	الفرع الثالث: توسيع الوعاء العقاري للملاك الخواص وحماية ملكياتهم
22	الفرع الرابع: تفعيل عملية مسح الأراضي العام
23	1961-03-01

24	الفرع السادس : الأهداف الجبائية لقانون التحقيق العقاري
25	خلاصة الفصل الأول
<b>الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري وأثاره في تنظيم المجال العقاري</b>	
27	تمهيد
28	المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري
28	المطلب الأول: الإجراءات الأولية والنهائية للتحقيق العقاري
29	الفرع الأول: الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري
42	الفرع الثاني: الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري
45	المطلب الثاني: هيئات ومهن مكلفة بإجراء التحقيق العقاري
46	الفرع الأول: مديرية الحفظ العقاري
48	الفرع الثاني: المحقق العقاري
49	الفرع الثالث: المحافظة العقارية
50	الفرع الرابع: المهندس الخبير العقاري
52	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري
53	المطلب الأول: مجال تطبيق التحقيق العقاري
54	الفرع الأول: العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير الممسوحة
56	الفرع الثاني: سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة
59	المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري
59	الفرع الأول: الطعن الإداري
62	الفرع الثاني: الطعن القضائي
73	خلاصة الفصل الثاني

75	الخاتمة
78	قائمة المصادر والمراجع
83	فهرس المحتويات

## المخلص:

بعد فشل عقد الشهرة كآلية تعمل بالتوازي مع عملية المسح العام المتأخرة في حل مشكلة تطهير الملكية العقارية، وهذا لما نتج عن تطبيق المرسوم 352/83 من تناقضات عملية ونقائص قانونية أدت إلى تشجيع الاعتداء على الملكية العقارية بصفة عامة، الأمر الذي زاد من وتيرة النزاعات القضائية، عمل المشرع سنة 2007 على تبني نظام التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 المؤرخ في: 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

إذن فالتحقيق العقاري هو مسح عقاري اختياري يتم بطلب من الخواص وعلى نفقتهم جاء به المشرع للرفع من وتيرة المسح العام للأرضي، ويعد السند الذي يسلم لمتمس التحقيق العقاري وفقا لقواعد وإجراءات القانون 02/07 سندا للملكية.

## Summary:

After the failure of the notoriety contract as a mechanism that works in parallel with the delayed public survey process to solve the problem of purification of real estate ownership, and this was due to the application of Decree 83/352 of practical contradictions and legal shortcomings that encouraged the assault on real estate in general, which increased the pace of judicial disputes In 2007, the legislator worked to adopt the real estate investigation system under Law 02/07 of 27-02-2007, which included the establishment of a procedure for inspecting the right of real estate and the delivery of title deeds through real estate investigation.

So, the real estate investigation is an optional real estate survey that is carried out at the request of the property and at their expense, brought by the legislator to increase the pace of the general survey of the land.