



جامعة الشيخ العربي التبسي -تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة

الماسـتر

تخصص: قانون عقاري بعنوان

آلية التحقيق العقاري في تفعيل التنمية العقارية في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبة:

أ.مبروك حدة

سهير سلامة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	دكتورة	مراحي ريم
مشرفا و مقرا	دكتورة	مبروك حدة
ممتحنا	أستاذة	حاجي نعيمة

السنة الجامعية

2018-2019 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اللَّهُمَّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي

أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ

صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَذِخْنِي بِرَحْمَتِكَ مِنْ

عِبَادِكَ الضَّالِّينَ

"صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ"

شكر وعرفان

الحمد لله حمداً يليق بمقامه وعظم سلطانه وعلّي اللّهم وسلّم على سيدنا
محمد خاتم الأنبياء والمرسلين.

أشكر الله سبحانه وتعالى على فضله وتوفيقه لي.

كما أتقدم بالشكر الجزيل والخالص إلى الأستاذة الفاضلة "مبروك حدة" لما قدمته من نصح
وتوجيهات طيلة انجاز هذه المذكرة ولم تبتذل علياً من علمها وسندها وصبرها، فجزاها الله عني
كلّ خير.

كما أوجه خالص شكري وتقديري إلى أضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة،
أستاذتي الكريمة "مراحي ريم" وأستاذتي العزيزة "حاجي نعيمة" بما تبدينه من ملاحظات
وتوجيهات تغني هذا العمل.

إلى جميع الأساتذة الكرام في قسم الحقوق الذين أكن لهم خالص التقدير والاحترام.

إلى كل من كان عوناً لي في بحثي ونوراً يضيء الظلمة التي تقف أحياناً في طريقي.

إلى من زرعوا التفاؤل في دربي وقدموا لي يد المساعدة والتسميلات والمعلومات فلهم مني
كل الشكر.

ولا يفوتني أن أشكر كل الأساتذة الكرام المشرفين على دفعة الماستر 2018-2019 فرع
قانون عقاري.

وأخص بالذكر مديرية الحفظ العقاري لولاية تبسة.

وإلى كل من ساعد من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة أو دعاء صالح.

الإهداء

الشكر الأول والأخير لله العلي القدير الذي وفقني لإتمام هذا العمل بفضلته عز وجل
وصلت لما أنا فيه.

إلى من كلّه الله بالصيبة والوقار...إلى من علمني العطاء بدون انتظار...إلى من
أحمل اسمه بكل افتخار... والدي العزيز.

إلى ملكي في الحياة... إلى معني الحب والتفاني...إلى بسمه الحياة وسر
الوجود...إلى أخلص الحبايب...أمي الحبيبة.

إلى أعز وأخلص الناس على قلبي أخي العزيز الذي كان ملاذي وملجئي وسندي في
الحياة حفظ الله بطفه.

إلى خطيبي الذي أتمنى أن يكون لي في الدنيا حسنة وإلى عائلته الكريمة.

إلى أصدقائي الذين دعموني في مشواري وكانوا عوناً لي بالأخص صديقتي
"أميرة" التي كانت سنداً قويا لي.

إلى دفعة الطلبة تخصص قانون عقاري.

إلى كل من وسعتم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي...أهدي لهم ثمرة جهدي.

قائمة المختصرات

- د ط : دون طبعة.
- ص : الصفحة.
- ج ر : جريدة رسمية.
- ق م ج : القانون المدني الجزائري.
- ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المقدمة

المقدمة:

إن العقار بمفهوم المادة 683 الفقرة 01 من قانون ق م ج والتي جاء في مضمونها ما يلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ، ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول ..."، لأجل ذلك لا يزال مصدرا للقوه ورمزا للثراء ونظرا لأهميته يختص العقار بميزات تزيد من قيمته مقارنة بالمنقول ، مما يحتم إفراده بمجموعة م القوانين والتشريعات التي من شأنها أن تنظم المعاملات التي ترد على الملكيات العقارية، وكذا تنظيم التعامل فيها عن طريق خلق نظم عقارية متجانسة ومتكاملة ، لذلك ليس من الغريب أن نجد معظم الدول تسعى لتنظيم هذا المجال مما يلاءم سيادتها العقارية، وبالتالي تحقيق الأهداف المرجوة .

فالنظام الق الذي يحكم العقار يعتبر كمرآة عاكسة لكل مرحلة من المراحل التاريخية وذلك من خلال فترات متعاقبة بداية بالوجود العثماني مرورا بالحقبة الاستعمارية ، ثم مرحلة الاستقلال.

فأول مرحلة هي مرحلة ما قبل الاستعمار أي الوجود العثماني، أين كانت الأراضي مقسمة إلى ما يعرف بأراضي العرش وهي التي تستعمل بصفة جماعية، ثم أراضي الملك والتي تعود ملكيتها لأشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم ، والنوع الثالث هي أراضي الحبس أو الأوقاف وهي العقارات التي حبست في فائدة خيرية، أما النوع الأخير فهو أراضي البايك والتي تعود ملكيتها للباي وحاشيته الحاكمة.

مرحلة الاستعمار الفرنسي والتي تميزن بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، سعيا منها لتكريس الملكية الفردية وتجزئة الملكية الجماعية وأراضي العرش، كل ذلك من أجل تشجيع استقرار المعمرين وخدمة مصالحهم على حساب الأهالي. ولعل أهم النصوص القانونية التي استخدمت للغرض نجد صدور ق مجلس الشيوخ بتاريخ 22-08-1863 المكرس للتوسع الاستعماري وكذا صدور ق " WARNIER" بتاريخ 20-07-1873 والذي جاء لفرنست الأراضي الجزائرية وغيرها.

إن الهدف المرجو من النصين السابقين كان استعماريا بختا وقد نجم على تطبيقها أن 3/4 من الملكيات المشاعة تفتقر لسندات قانونية .

أما فيما يخص مرحلة ما بعد الاستقلال، فقد بقيت هذه القوانين القائمة سارية المفعول إلا ما يخالف السيادة الوطنية حيث حاولت الجزائر تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية وتسوية الوضعية العقارية، وظهر ذلك جاليا بصدور الأمر 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية عن طريق إجراء تحقيقات ميدانية، تسلم على أثرها سندات ملكية ولم يتم التوقف عند هذا الحد، بل صدر بعد ذلك الأمر 75-74 المتضمن إنشاء مسح الأراضي العام، إذ يمثل مرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني والذي كان ينتظر منه أن يساهم بقدر كبير في تطهير الوضعية إذ يعتبر المسح السياسة العقارية المرجو تحقيقها غير أن هذا النظام لا يحقق الأهداف المرجوة منه إلا إذا كان قائما على ركائز قوية لتحقيق الائتمان العقاري، الاستقرار وحماية الملكية العقارية .

حيث عزز هذا الأمر بالمرسوم رقم 62-76 والمرسوم 63-76 وأهم ما في المسح العام هو تحديد المساحة المادية وتعيين مجمل الملكيات العمومية والخاصة وذوي الحقوق، ذلك عن طريق تنقل الفرق التقنية إلى الميدان إلى إجراء التحقيقات الميدانية والذي يعتبر الإجراء الأهم في عملية المسح العام للأراضي، بصفته المرجع الرئيسي في ترقيم العقارات إلا أن المسح عرف تأخرا معتبرا لأسباب مادية وبشرية ، تتطلب رصد إمكانات مادية لإنتاج العملية، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى تبني آليات بديلة تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري فكانت المبادرة الأولى بإصداره المرسوم رقم 83-352 المتضمن إجراءات إثبات التقدّم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، إذ يعتمد في تحري هذا العقد على الحيابة لما لها من أهمية باعتبارها المظهر الحقيقي لحق الملكية غير أن هذا الإجراء طرح عدة إشكالات على الساحة العملية .

وبصدور الق رقم 90-25 الذي استحث بموجبه المشرع شهادة الحيابة كوسيلة ثانية باستكمال مشروع تطهير الملكية العقارية وتشخيصها، وكان الهدف الأساسي الذي دفع المشرع لاستحداث هذا السند هو الوقوف على الانشغالات الأساسية للسلطات العمومية

الرامية إلى تحقيق الاستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية، والعمل على تشجيع الاستثمار في خدماتها .

فبالرغم من وضع هذه الحلول إلا أنها لم تحقق أهدافها، لأن مسح العام وتأسيس السجل العقاري عرفا نسبة تطبيق طبقة ضئيلة ولم تؤدي لنتائج معتبرة ، في انتظار تعميم عمليات المسح العام الذي يتم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني ن فإنه بات من الضروري إن يستمر العمل بنظام الشهر الشخصي الموروث عن العهد الاستعماري بصفة مؤقتة إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجمل التراب الوطني التي تنتهي بتحرير وثائق وسندات لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية للمالكين الحقيقيين، إلا أن المشكلة الحقيقي عندما تتوفر الحيابة القانونية ولكن السندات المثبتة غير موجودة، فبغرض تسوية الملكية العقارية، جعلت المشرع يتدخل مؤخرا بفرض عدة أدوات وآليات قانونية تمكن كل الحائزين القانونيين بالحصول على سندات ملكيتهم وتطهي الملكية العقارية الخاصة، وإيجاد حلول لتأخر عملية المسح العام.

لذا تم اقتراح النص الق 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وذلك قصد تمكين السلطة العمومية الاعتراف بحق الملكية العقارية والتكريس القانوني لإعداد تسليم سندات الملكية من طرف المحافظ العقاري وكذا التقليل من المنازعات القائمة بشأنها ، حيث يعرف " التحقيق العقاري" من الوجهة القانونية على أنه: البحث هن كل عناصر المعلومات وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري، ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى والذي سيكون محل دراسة .

ومنها يبرز الدافع الذي أدى بنا للجوء إلى دراسة هذا الإجراء الجديد والمتمثل في قانون التحقيق العقاري يكمن في العيوب التي نتجت عن عقد الشهرة وأنقصت من مصداقيته وأدت لفشله ، الذي كان يتم إعداده على أساس التقادم المكسب بموجب المرسوم رقم 83-352 السابق ذكره، والمتمثل في الدور المحدود للموثق بحيث كانت إجراء تسليم عقد الشهرة بسيطة وسريعة، وبالنظر للمادتين 1 و2 من المرسوم نفسه

صلاحية الموثق المختص إقليميا في تلقي ملف طلب عقد الشهرة مرفوقا بشاهدين يؤكدان تصريحاته ، ليتحصل هذا العقد بعد مرور 4 أشهر من نشره في الجريدة الرسمية دون تسجيل أي اعتراض من الغير بحيث لا يتم معاينة الواقعة المادية للحيازة من قبل الموثق وكتفي بتصريح شرفي للحائز وبشهادة شهود ، غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية ، فلق اثار تطبيق أحكام هذا المرسوم عدة منازعات أثبتت قصوره فهي نقائص جوهرية شكلت أساسا من أسس إلغاءه.

ومن هنا تبرز أهداف دراسة للقانون 07-02 هي تآسي إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق، وفق لنص المادة الأولى منه، وكذا ابراز أهمية التحقيق العقاري ودور المحقق في تطهير ومعاينة العقار ومدى فعاليته في دعم عملية المسح ولقد جاء في مشروع القانون رقم 07-02 السابق أن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات النظامية المتعلقة بالعقارات التي أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات ، لذا حرص المشرع على عدة أهداف عند إصداره لهذا القانونلما لهم من أهمية، تتمثل في :

- معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة: إذ أن المنازعات العقارية المتعلقة بإعداد وتسليم عقد الشهرة المرفوعة أمام الجهات القضائية المختصة تؤكد إساءة إستعمال هذه الآلية، بحيث تم احصاء نسبة 7 بالمائة من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة ومجلس الدولة حول هذا الموضوع في الفترة الممتدة من 2000 -2005.
- تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1-03-1961 : يبدو أن المشرع يحاول معالجة نظام الشهر العقاري الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية، بصدور المرسوم 21-10-1995، رغم محاولة اصلاح نظام الشهر العقاري ساري المفعول.

- تفعيل عملية المسح العام: نسبة تطبيقه تبقى ضئيلة منذ الأول ولم تؤدي إلى نتائج معتبرة، ما أدى إلى التفكير في إجراءات تحقيق عقاري مناسبة وفعالة تسيير بالتزامن مع عمليات المسح لدفع العمل به .

وبناء عليه اختيرنا لموضوع الدراسة ناتج عن أسباب موضوعية تتمثل في:

تعقب المشكلة العقارية التي لا تستجيب للمتطلبات التي يرفضها الوقت الراهن، ومواكبة السياسة العقارية المنتهجة مؤخرا.

أما بالنسبة للدوافع الشخصية فهي الرغبة في دراسة مثل هذه المواضيع وإثرائها نظرا لعلاقتها بتخصصنا حتى نطور معرفنا الخاصة في هذا المجال ومن ثم يمكننا المساهم في حل الإشكالات المطروحة فيما يتعلق بسندات الملكية.

ومما سبق يمكن طرح الاشكالية المحورية التالية:

هل ساهمت الوسيلة القانونية المستحدثة لتطهير الملكية العقارية بتسليم سندات ملكية قانونية في ترقية العقار بالجزائر؟

و تنبثق التساؤلات الفرعية التالية:

- هل أن القانون 02-07 جاء بديل للمرسوم 83-352 المتضمن عقد الشهرة وبالتالي القضاء على عيوبه أم أنه جاء لتكريس نظام الشهر الشخصي من جيد؟
- هل يمكن إعتبار أن التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 02-07 بمثابة حل واجه به المشرع تعثر عملية المسح؟
- هل يمكن تسوية الوضعية العقارية بتطبيق قانون التحقيق العقاري في ظل العراقيل التي تواجه العقار؟

ولقد إعتدنا في معالجة الموضوع على المنهج التحليلي الوصفي، في وصف وتحليل مختلف نصوص القانون رقم 02-07 والمرسوم التنفيذي له.

أما الدراسات السابقة فلاشك أن أي بحث لا ينطلق من فراغ بل هناك دراسات سبقته تكون بمثابة مفتاح لفك الغموض الذي ينتابه وبالنسبة لموضوع آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في ظل القانون 07-02 فقد تم العثور على دراسات قانونية جد قليلة نذكر منها:

- مذكرة للباحث رحايمية عماد الدين بعنوان " الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" ناقش من خلالها إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري تحت المبحث الأول من الفصل الثاني .
- مذكرة للباحث رويصات مسعود بعنوان " نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري" ناقش من خلالها التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02 تحت المبحث الثاني من الفصل الثاني.

أما بالنسبة للصعوبات التي واجهتني خلال إنجاز هذا الموضوع قلة المراجع المتخصصة في هذا الإجراء في حد ذاته بالرغم من أهميته البالغة بالنسبة للمجتمع والدولة أما عن المراجع الموجودة فهي تتعلق بجانب محدود مما يستدعي بذل جهد من أجل جمع المعلومات وتحليلها.

وحرصا على سهولة العرض ووضوحه سلكت في دراسة موضوع آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في خطة ثنائية تنقسم لفصلين رأينا أن نبسط في الفصل الأول تطبيق التحقيق العقاري انطلاقا من الكشف عن الشروط المعتمدة لتطبيق القانون (07-02) سواء المتعلقة بالعقار محل التحقيق أو شروط طالب التحقيق أو الشروط الخاصة بالحيازة ، وصولا إلى نطاق تطبيق التحقيق العقاري ، وبهذا تحديد إجراءات هذا التحقيق بداية بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري وإجراء فتح عملية التحقيق وصولا من إلى تحديد إجراءات هذا التحقيق الفردية والجماعية.

لنتطرق في الفصل الثاني إلى المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري لنتكلم في المبحث الأول عن منازعات التحقيق العقاري بما فيها من منازعات ناتجة عن إجراء التحقيق العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في هذه المنازعات، أما المبحث

المقدمة:

الثاني خصص لآثار التحقيق والتي من خلالها يتم إعداد محاضر التحقيق والفصل في نتائجه.

الفصل الأول : تطبيق التحقيق العقاري

المبحث الأول: شروط ونطاق تطبيق التحقيق العقاري.

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري.

لقد جاء المشرع الجزائري لتحديد النطاق أو المجالات التي يمكن من خلالها تطبيق التحقيق العقاري، وكذا الشروط الواجب توافرها في ذلك، من أجل تسليم كل سندات ملكية من أجل مالك العقار، أو حق عيني عقاري، من خلال التحقيق العقاري.

كما حدد إجراءات التحقيق العقاري، وهذا بناء على كلب من يعينه أي أن التحقيق العقاري يتم بصفة اختيارية.

فدراسة التحقيق العقاري ينبغي علينا البحث عن نطاقه أي مجال تطبيقه، والشروط التي يجب توافرها، وأيضا الإجراءات الهادفة إلى عدم عرقلة انجاز هذا البرنامج، وتسوية لوضعية العقارات من أجل تحديد مالكيها.

وهذا ما سنعالجه في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: شروط ونطاق تطبيق التحقيق العقاري (02-07).

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري.

المبحث الأول: شروط ونطاق تطبيق التحقيق العقاري (02-07).

لكل قانون هدف ونطاق لتطبيقه، فحسب ما تبني المشرع الجزائري، تكمن نطاق تطبيق القانون رقم (02-07) في منح وتسليم سندات للملكية، خاصة وأن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس لسجل العقاري لم تسجل تقديماً، حيث لا تزال هناك مساحات كبيرة شاسعة من الأراضي، لم تسسها عمليات المسح العام¹. وأيضاً توافر جملة من الشروط لتطبيق التحقيق العقاري، وعليه سيتم تناول هذا المبحث في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري.

لقد نصت المادة 02 و 03، من القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. والمادة 04 من نفس القانون أنه يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر يحوز سند في مفهوم المادة 02 أعلاه².

ويتضح مما سبق أن تطبيق التحقيق العقاري يستلزم توفر شروط منها ما يتعلق بالعقار المراد إثبات الحق عليه، ومنها ما يخص الحيازة، ومنها ما يتعلق بطالب التحقيق، مما يتعين شرح هذه الشروط كالتالي:

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار:

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال المادتين 03، 02 من القانون رقم 02-07 مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري أي الشروط التي تخص العقار محل الإجراء

¹ - عمر حمدي باشا آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، د ط، دار هومة- الجزائر، 2013، ص43
² - القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، عدد15، المؤرخة في 28-02-2007.

والطبيعة القانونية له وكذا كان تواجهه ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية¹، وهذا ما سيتم شرحه وفق الترتيب الآتي:

أولاً: أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة.

طبقا للمادة الثانية فقرة 01 و 02 من القانون سالف الذكر أن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لم تخضع لعماليات المسح العام²، وهذا أمر طبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح، وهذا معناه أن لا يكون العقار قد خضع للإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 الصادر بتاريخ 12-11-1975³، لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار أضف إلى ذلك أن كل من الإجراءات يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضعية الغير قانونية للعقارات، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 83-352 وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإتراف بالملكية، على أن لا يكون العقار موضوع الطلب قد خضع للإجراء المسح العام للأراضي، مع الإشارة إلى أنه لا يهم إذا كان العقار مبنيا أو غير مبني، فلاحي كان أو عمراني، فيكفي أن يكون في منطقة غير ممسوحة من قبل⁴.

ثانياً: يجب أن يكون العقار معدوم السند أو له سند ملكية محرر قبل 01/03/1961.

بهذا الشأن تنص المادة 02 الفقرة 02 من قانون 07-02 على أنه " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية. "

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة- الجزائر، 2003، ص24.

² - أنظر المادة 02 الفقرة 01، من القانون 07-02، سابق الذكر، ص11.

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

⁴ - حمة مرامية، (دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية)، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر، يومي 27-28/ فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح- ورقلة، ص03.

ويستخلص من هذه المادة أن هذا الإجراء يشمل أولا العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات الملكية، وعليه كل شخص يملك عقارا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، يكون غير معني إطلاقا بهذا الإجراء. وثانيا أن هذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961م اعتبارا أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفق النظام الشخصي القديم، والتي ليست لها قوة قانونية في إثبات الملكية العقارية¹، خاصة وأن قانون التوثيق يشترط الرسمية والإشهار لتثبيت الملكية العقارية، خاصة في ظل الأحكام القانونية الجديدة، حيث لا يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها بالعقد الرسمي من اسم العقار، طبيعته، حدوده، أصل ملكيته، وبذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية حيث ثارت بشأنها منازعات أدت بعضها إلى صدور أحكام لمن بيدهم هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكين آخرين².

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

- ❖ السندات المحررة والمسلمة وفقا لتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها القانون المؤرخ في 16-02-1897 والقانون المؤرخ في 04-08-1926.
- ❖ السندات المحررة والمسلمة إثر التحقيقات الكلية التي تمت وفقا للقانون المؤرخ في 26-07-1873م.
- ❖ السندات المحررة إثر مزادات علنية أو بيع، والهبات الواردة على العقار أو الحق العيني العقاري والمحررة في شكل رسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة والتي يخضع البعض منها إلى عمليات الشهر بمكاتب الرهن للاحتجاج بها على الغير،

¹ - عبد الحفيظ ابن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، د، ط، دار هومة - الجزائر، 2002، ص 107.

² - عماد الدين رحايمية، (التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية الخاصة) مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التاسع، (د ت ن)، ص 106.

❖ عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية والبنائيات في الوسط الريفي، حيث أن الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، بحيث يشرف عليها القاضي أو باشا عدل يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك إلا أنها عقود لم تراعي الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود¹.

❖ القرارات القضائية، المنشئة، المصرحة المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية لها، بل إن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر².

ثالثا: يجب أن يكون العقار تابعا للأمالك العقارية الخاصة.

تنص المادة 03 من القانون 07-02 على أنه "تطبق أحكام هذه المادة على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا بـ"عرش" والأملاك الوقفية" وبالرجوع إلى المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم³، التي أعطت تصنيفا ثلاثيا للأملاك العقارية، فإن الأراضي و الحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الخاصة، وحدها معنية بتطبيق تدابير هذا القانون، يعني ذلك أن المشرع استدرك تفسير المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقدام المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن للاعتراف بالملكية⁴ التي على أساسها

¹ - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دط، دار بغدادي- الجزائر، 2009، ص304.

² - محمودي عبد العزيز المرجع السابق، ص305.

³ - قانون رقم 90-25 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

⁴ - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقدام المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

هناك اتجاه فقهي تبني فكرة قبول إعداد عقود الشهرة على العقارات التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

إن قراءة المادة أعلاه أثناء الإشارة إلى استبعاد الراضي المسماة أراضي العرش كأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ، تعني استبعاد صراحة من تطبيق هذا القانون الملكيات العقارية التالية:

1- الأملاك العقارية الوطنية:

التي يحكمها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990¹، التابعة للدولة والولاية والبلدية، بما لها من تصنيفات سواء كانت من الأملاك العامة أو من الأملاك الوطنية الخاصة، بما فيها أراضي العرش والتي هي عبارة عن أراضي ذات وجه فلاحي تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش على سبيل الانتفاع الدائم، وتعرف كذلك على أنها تلك الأراضي الخاصة التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي².

مع الإشارة أنه لم يطبق على أراضي العرش أحكام الشريعة الإسلامية، وإنما طبق بشأنها أحكام العرف آنذاك، وكان للقبائل حق الانتفاع أي خدمة أراضي العرش، ولكن محظور عليهم عملية الإيجار أو الرهن، وفي حالة الوفاة ينتقل الحق إلى الورثة.

غير أنه كان بإمكان المشرع الجزائري عدم النص عليها طالما أنه ألحقها بموجب المادة 13 من القانون رقم 95-25 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري بالأمولاك الوطنية. ومنق فقد جاءت هذه المادة لكي تضع حدا للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش، والتي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية باسترجاعها على أساس أنهم مالكين لها أبا عن جد، وبالتالي أكد المشرع بصريح العبارة على أن

¹ - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 21-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008، ج ر، العدد 52 لسنة 1990.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، طبعة الثانية، دار هومة- الجزائر، 2000، ص9.

أراضي العرش ملك للدولة وهذا ما أكده أيضا مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2002/02/11¹.

2- الأملاك العقارية الوقفية:

تنص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على أن " الأملاك الوقفية هب الأملاك العقارية التي حبسها صاحبها بحض إرادته ليجعل بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور" وتتص المادة 32 من نفس القانون على " يخضع تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص " .

يتبن من أحكام المادة 32 أنها أحالت على صدور قانون خاص تخضع لأحكامه الأملاك الوقفية.²

كذلك صدر قانون متعلق بالأوقاف تحت رقم 91-10 بتاريخ 27-04-1991 والذي عدل بموجب القانون رقم 2001-07 المؤرخ في 22-05-2001 الذي عرف الأملاك الوقفية في المادة 03 منه" هي الأملاك المحتبسة عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو وجه البر والخير³."

وبالرجوع لأحكام هذا القانون في حدود ما يهمننا بالنسبة للعقارات المحبسة والمنازعات العقارية الخاصة بها نلاحظ أن الأملاك الوقفية من حيث نظامها القانوني تنقسم إلى قسمان:

¹-الأمر رقم 95-25 المؤرخ في 25-09-1995 يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، العدد 55 لسنة 1995م.

²- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية،(طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، طبعة الأولى، دار هومة الجزائر، 2006 ،ص195.

³- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد21، المؤرخة في 08-04-1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001، ج ر، عدد 29، المؤرخ في 23-05-2001.

- وقف عام : وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه تتولى إدارته نظارة الوقف وهي كما نعلم تابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.
- وقف خاص: وهو ما حبسه الواقف عن عقبته من الذكور والإناث أو عل أشخاص معينين، ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

فهذه الأملاك لا يمكن تملكها عن طريق إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، لان الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها¹.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة.

إن إجراء التحقيق العقاري ينصب على العقارات الخاصة التي تكون محل حيازة قانونية طبقا لأحكام القانون المدني المؤدية لأثرها العيني، المتمثل في اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وسنوضح في هذا الفرع مفهوم الحيازة ومدة الحيازة المكسبة للملكية، وشهادة الحيازة في ظل القانون 07-02

أولاً: مفهوم الحيازة

لم يقم المشرع الجزائري عند تناوله لموضوع الحيازة سواء في القانون المدني أو في قانون الإجراءات المدنية بتعريف الحيازة، أما في المنظور الفقهي فتعرف على أنها "ة فعلة لتي تتجسد في قيام اشخص بالأعمال المادية القانونية على شيء تكون حيازته بقصد تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك².

وانطلاقاً من هذا التعريف فان الحيازة تقوم على ركنين:

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص16.

² - ميسون زهرين، اكتساب الملكية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق - جامعي الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص11.

أ- الركن المادي: هو الرابطة الفعلية التي تربط الشخص الحائز بالشيء المحوز، وأن تكون هذه الرابطة هذه الرابطة قاطعة في الدلالة على أن للحائز سلطة حقيقية تخول له حق السيطرة عليه والانتفاع به والتصرف فيه، ولا يجب على الحائز أن يستعمل الشيء في كل الأوقات دون انقطاع، وإنما يكفي أن يستعمله كما يستعمله المالك في العادة وفي فترات متقاربة ومنتظمة¹.

ب- الركن المعنوي: ويتمثل في نية التملك وظهور الحائز أمام الناس بمظهر صاحب الحق في الحياة، أي أن يتوفر لدى الحائز قصد استعمال الشيء المحاز كالمالك له، فيتصرف في الشيء ويستعمله ويستغله.

ولا يكفي توفر عناصر الحياة حتى تعد الحياة قانونية ومنتجة لأثرها، بل يجب أن تتوفر في الحياة شروط معينة وهي: الإستمرارية والهدوء والوضوح والعناية، فالحياة المتقطعة والحياة بإكراه، والحياة الخفية الغامضة لا تعتبر حياة صحيحة².

كما أنه يستخلص من المادة 04 من القانون 07-02 : أن الشخص الحائز يجب أن يمارس حياة على العقار إما بنفسه مباشرة أي الحياة التي يسطر بها الشخص على الشيء المحاز بنفسه دون أن يستمد السيطرة من أحد" وفي هذه الحالة قد يكون الشخص مالك للشيء المحاز وقد يكون غير مملوك له، وتتحقق الحياة مباشرة الحائز على الشيء الأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة كما توجد السيطرة المادية انتقالا من الغير وفي هذه الصورة يسيطر الحائز على الشيء بنفسه ولكن يستمد هذه السيطرة من الغير، فينتق إليه الشيء المحاز إن كان خلفا عام بالإرث، وإن كان خاصا فبالشراء مثلا أو بالوصية بالذات³.

¹ - فريدة محمدي زواوي، الحياة والتقدم المكسب، دط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص17.
² - مجيد خلفوني، شهادة الحياة وتطبيقاتها، دط، مجلة الفكر البرلماني، عدد16، ماي 2007، ص 109-117.
³ - محمد أمين مزيان، (طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري) مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد02، 2014، ص 115-116.

أما السيطرة غير مباشرة بواسطة ، فنتحقق هذه الصورة بقيام الغير بالسيطرة المادية على الشيء بدل من الحائز، ويشترط أن يكون الطرفان متصلين لا يلزم الوسيط أن يأتّم بأوامر الحائز كعلاقة التابع بالمتبوع، وعلاقة الخادم بالمستخدم.

ثانيا: ضرورة مراعاة مدة الحيابة المكسبة للملكية.

بالرجوع لأحكام الق المدني الجزائري لاسيما المواد 827-828-829. نجد أن المشرع الجزائري قسم التقادم المكسب للملكية 3 أنواع: التقادم المكسب طويل الأمد، التقادم المكسب القصير، تقادم الحقوق الوراثية¹.

حيث تختلف مدة التقادم المكسب ن فيشترط في حالة التقادم المكسب طويل الأمد توافر شروط الحيابة المشار إليها سابق والاستمرارية دون انقطاع لمدة 15 سنة كاملة، أما التقادم المكسب القصير فيشترط بإضافة إلى توافر شروط الحيابة أن تقترن حسن النية وأن تكون مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح بدون انقطاع لمدة 10 سنوات، أما إذا كان العقار محل الحيابة من العقارات التي تدخل في التركة فغن مدة التقادم المكسب فيها 33 سنة².

ثالثا: شهادة الحيابة في ظل القانون رقم 07-02

تشكل شهادة الحيابة المحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 السابق، سندا قانونيا بمفهوم المادة 30 من نفس القانون، وهي شهادة اسمية يعني ذلك أن الشخص الطالب محل اعتبار، مع العلم أنه يجب أن تكون الأرض محل طلب شهادة الحيابة بدون سند، ويتولى إعدادها وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا. وكننتيجة لتأخر المسح العام للأراضي في المرحلة الثانية التي برمجت من قبل السلطات العمومية كأساس لتطهير الشامل في 2008/1990. ونتيجة للمساوي الجوهرية التي خلفها العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، بادر المشرع باصدار

¹ - (وليد نباتي، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون

العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، 2009، ص 21.

² - (عبد الحفيظ عبيدة، المرجع السابق، ص 100.

القانون رقم 07-02 ليضمن السرعة في الإنجاز، والمصادقية في الإعداد و يعكس الوضعية المادية و القانونية للملاك الحائزين للأموال العقارية، و يمكن فتح عمليات التحقيق بصورة اختيارية بناء على طلب يقدم من المالك أو الحائز لمالك عقاري في مفهوم المادة 04 منه، كمدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، فهل أن هذا القانون أنهى العمل بشهادة الحياة ضمنا أم أنه يظل إعداد هذا السند الحيازي بالتوازي مع هذه الإجراءات الإجراءات الجديدة التي جاء بها القانون رقم 07-02، إذ بخلاف الإلغاء الضمني للمرسوم التنفيذ رقم 83-352 المذكور أعلاه فإن تفعيل الحياة العقارية يظل مبرر واقعي لإبقاء العمل بشهادة الحياة، طالما أن المشرع نص صراحة بموجب المادة 47 من قانون التوجيه العقاري على هذه الشهادة سيتم تصفية الوضعية القانونية لها بمناسبة استكمال أشغال المسح العام للأراضي¹.

الفرع الثالث: شروط طلب إجراء التحقيق

الشروط الواجب توفرها في طالب التحقيق أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا تتوفر فيه صفة الحائز لمالك العقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961، وعموما كل ما يتعلق بالحياة يتم توضيحه في الفرع الثاني من هذا المبحث تحت عنوان الشروط الخاصة بالحياة².

الإشارة إلى أن نص المادة 04 من القانون رقم 07-02 جاء عام لم يحدد الأشخاص المعنوية التي تبادر إلى اتخاذ قرار إجراء التحقيق إلا أن المادة 07 من نفس القانون قد حددت الأشخاص المعنوية وتتمثل في الدولة عن طرق هيئاتها الولاية و البلدية التي تبادر بالتحقيق الجماعي³.

¹ - عبد الغني حسونة، لبنى دنش، (إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكساب حق الملكية) مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، د ت ن، ص 307.

² - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، طبعة 10، دار هومة - الجزائر، 2010، ص 195.

³ - عمر حدي باشا، محررات، شهر الحياة، دط، الجزائر، 200، ص 113.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق قانون التحقيق العقاري 07-02.

تنص المادة الثانية من القانون 07-02 على أنه "يُطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر 1975، مهما كانت طبيعته القانونية". هذا في الفقرة الأولى أما فيما يخص الفقرة الثانية "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1-03-1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"¹

نستنتج من هذه المادة وكذا من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-174 بأن التحقيق العقاري يطبق دون تمييز على جميع العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات المسح وتأسيس السجل العقاري، مهما كانت فئتها القانونية طبيعتها المادية، كذلك يشمل العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، والتي رغم كونها رسمية من الناحية القانونية التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري بمعنى أنها فقدت حداثة منذ أكثر من 50 عاما ابتداء من تاريخ تقديم الطلب. وتجدر الإشارة إلى أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" وكذا الأملاك الوقفية مستثناة من مجال تطبيق هذا الإجراء وهذا حسب نص المادة 03 من القانون 07-02 من مجال تطبيق هذا الإجراء.²

من خلال ما تم ذكره يمكن تقسيم المطلب إلى فرعين ، الأول بعنوان العقارات الغير خاضعة لعملية المسح، والثاني العقارات المملوكة ملكية خاصة لم تكن موضع سندات ملكية أو لها سندات ملكية محررة قبل الفاتح من مارس 1961.

(- القانون 07-02- السابق ذكره.¹

(²- عبد الرحمان ليندة، (إثبات الملكية العقارية في الناطق الغير ممسوحة) مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 17، 2006-2009، ص54.

الفرع الأول: العقارات الغير خاضعة لعملية المسح

تبنى المشرع نظام الشهر العيني من خلال الأمر رقم 74-75¹، وكذا المرسوم التنفيذي له، وهما المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وبالتالي اعتمد المشرع على المسح العام كألية لتقسيم الأراضي إلى وحدات عقارية وتحديد القوام المادي للسجل العقاري، هذا ما نصت عليه المادة 02 من الأمر 74-75 " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " وبيان مالكة الحقيقي وكل ما عليها من أعباء، غير أن المشرع ووعيا منه بمدى صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني ونظرا لتعطل عملية المسح ميدانيا، وبالتالي بقاء ما يزيد عن الثلثين من الأراضي الغير ممسوحة، مما انجر عليه عدم الحصول على سندات الملكية ، حل القانون رقم 02-07 مكان عقد الشهرة الملغى بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بحيث ينصب القانون 02-07 على العقارات الغير ممسوحة مهما كان صنفها وطبيعتها المادية².

وبالرجوع إلى القانون 25-90 السابق ذكره بالخصوص المادة 23 منه فقد صنفت الأملاك العقارية ضمن الأصناف القانونية على اختلاف أنواعها إلى الأملاك الوطنية ، أملاك الخواص ، أملاك وقفية³، وهذا التصنيف يدخل رأس كل من يقرء متن هذه المادة أي المادة 02 من القانون 02-07، غير أن المادة 03 من نفس القانون قد أجابت عن التساؤل أين نصت على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية، والأراضي المسماة عرش، في هذا الشأن فصلت المادة 85 من القانون 09-25 أن أراضي العرش تبقى ملكا للدولة، واستبعدت الأملاك الوقفية.

ويتبين لنا مما سبق أن نطاق هذا القانون هو الأراضي الخاصة، ويعاب على هذه المادة أنها غامضة، على عكس المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المتضمن عقد

¹ - الأمر 74-75، السابق ذكره.

² - المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، عدد 26، الصادرة في 05-25-2008.

³ - القانون رقم 25-90 السابق ذكره.

الشهرة التي حددت طبيعة الأراضي محل عقد الشهرة، وهي الأراضي المملوكة للخواص أما بالنسبة للطبيعة المادية فيقصد بها القوام المادي سواء أرض عارية أو مبنية، فلاحيه، حضرية... إلخ¹.

الفرع الثاني: العقارات المملوكة ملكية خاصة لم تكن موضوع سندات ملكية أو لها سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961.

نصت أحكام المادة 03 من القانون 07-02 بأنه " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا العرش ، و الأملاك الوقفية" يفهم من نص هذه المادة أن المشرع استثنى تطبيق هذا القانون على الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية ، وبالتالي فإن العقارات المملوكة ملكية خاصة وحدها المعنية بتطبيق هذا الإجراء، وهذا ما نصت عليه صراحة التعلية رقم 03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية².

أما بالنسبة للعقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل 1961 والتي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية الحالية العقارية،الهدف منها تحقيق تطهير عقاري شامل يراعي الوضعية العقارية القانونية الحالية الفعلية، فإن الحكمة من تحديد هذا التاريخ بالضبط هو محاولة من المشرع الجزائري معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان مطبق في الفترة الاستعمارية السابقة من خلال المرسوم رقم 59-1990 المؤرخ في 21-10-1959 المتضمن نظام الإصلاح الحفظ العقاري، الذي كان يسمح بإبرام العقود العرفية والعقود الموثوقة،تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها

¹ - المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 ،يسن إجراء لإثبات النقاد المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الإقرار بالملكية، ج ر، عدد 21، 1983

² - التعلية رقم 03 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، وهذا وفقا لحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري ساري المفعول.

حيث تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعدم دقة عقود الملكية، ولا تعكس هوية الأطراف المالكين وكل المتعاملين، والتعيين الدقيق للعقارات ومخططات المسح الجزئي غير واضحة والوثائق الأصلية سلمت للمالكين، ومنه فالتعيين العيني والقانوني للملكية التي كرستها أصبحت أكثر صعوبة بسبب الشيوخ، وكذا القسمة المخفية فهي تظهر غير دقيقة في الوقت الراهن، ولكي يطبق هذا الإجراء على المجالات المذكورة يجب توفر شروط لذلك لكي يكتمل التحقيق كما اذكرنا سابقا في المطلب الأول¹.

¹ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 299.

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري

يتم تعيين مفتشي التحقيق العقاري بناء على مؤهلاتهم ومراكزهم القانونية، ومستوى المسؤولية، وذلك باقتراح من قبل مدير الدولة للجهة المعنية بالتحقيق العقاري، ويعينون بموجب قرار ولائي يحدد فيه المدة الكينية ومكان إجراء التحقيق العقاري، وهذا كله يستلزم من المفتشين المقولين إجراء التحقيق، أداء اليمين القانونية بهدف إحترام مبادئ النزاهة، الشرف والمهنية في مهامهم المرتبطة بتثبيت الملكية العقارية أو نفيها، من خلال القرائن والشهادات التي يقومون بجمعها. إن مفتشي التحقيق العقاري مهمتهم قانونية وتقنية للمعاينة وعلى ذلك، يشترط الإلمام بالمسائل المرتبطة بالعقار والحقوق العينية العقارية. بهدف الحفاظ على حقوق الدولة والغير على حد سواء. فقد أجاز المشرع إجراء تحقيق عقاري بصفة فردية أو جماعية في إطار برنامج بناء أو تهيئة حضرية أو ريفية، غير أن هذا الإجراء لا يتم إلا وفقا لمراحل وإجراءات صارمة وللتفصيل أكثر كان من الضروري التطرق إلى كل إجراء من إجراءات التحقيق العقاري أو معاينة حق الملكية عن طريق تقديم طلب تحقيق كمطلب أول، وكذا فتح عملية التحقيق العقاري كمطلب ثاني، ومباشر التحقيق العقاري كمطلب ثالث.

المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.

تنص المادة 04 من القانون 07-02 على أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، ان يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه الطلبات لفتح التحقيق العقاري إلى مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم¹.

يتبين من نص المادة أنها تحدد الأشخاص والشروط المطلوبة من أجل فتح تحقيق عقاري، حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ان يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، وله سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 أو شخص لا يحوز على سند ملكية أصلاً، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليم سند ملكية².

حيث يتم فتح التحقيق العقاري عن طريق توجيه الطلب إلى مدير المحافظة العقارية الولائي المختص إقليمياً، وهذا استناداً لنص المادة 04 السابقة، والتي تحيل فيما يتعلق بالطلب والوثائق المرفقة به إلى التنظيم، بناءً على ذلك صدر المرسوم التنفيذي 08-147 سالف الذكر³.

وبينت المادة 03 من هذا المرسوم محتوى الطلب الكتابي المودع بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، بحيث يجب أن يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث:

- بيان طبيعته القانونية وقوامه ومساحته وتاريخ بدء الحيازة.
- هوية الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشيوع، عند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية والأعباء التي يكون العقار مثقلاً بها وتعيين أسماء المستفيدين منها وكذا أسماء الشاغلين المجاورين⁴.

هذا ويجب أن يرفق الطلب وجوباً بالملف التقني الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز وثائق الحالة المدنية، مرفقاً وجوباً بمخطط طوبوغرافي وبطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب يتضمن التحقيق العقاري حسب نص المادة 05 من القانون السابق 07-02 ما يلي:

¹ - المادة 04 من القانون 07-02، سالف الذكر.

² - تقنيات التحقيق العقاري، الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، سبتمبر 2007 نص 43.

³ - التعليم رقم 003 سابقة الذكر، ص 04.

⁴ - أنظر الملحق رقم 01 المشار إليه في قائمة المراجع المتعلقة بطلب فتح التحقيق العقاري.

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقلة به إن وجدت.
- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود.
- تعيين المحتوى المادي.
- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري¹.

المطلب الثاني: فتح عملية التحقيق العقاري

تنص المادة 06 من القانون 07-02 على " يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية بأي وقت... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية "

وعليه فإن المشرع الجزائري فتح مجال التحقيق الملمس بصفة فردية حين صراحة على ذلك، إلا أنه حصر مجال هذا الإجراء بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء وتهيئة عقارية ريفية أو حضرية².

كما بينت المواد 03-04-05-06 ، من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على طلب فتح التحقيق العقاري الفردي في المادتين 03,04 منه، كما نصت المادتان 05 و06 على إمكانية فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية³.

للتفصيل أكثر كان من الضروري التطرق إلى تحقيق العقاري الفردي في الفرع الأول ، وكذا التحقيق العقاري بصفة جماعية كفرع ثاني.

¹ -التعليمة رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

² -عمر حمدي باشا، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص324.

³ -انظر المواد 03,04,05,06 من المرسوم التنفيذي 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، السابق ذكره.

الفرع الأول: التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية

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

أولاً: إيداع الطلب.

يرفع الطلب باسم الشخص أو مجموعة الأشخاص الشركاء على الشيوخ الذين يطلبون بحق الملكية العقارية. ولقد نص المشرع على محتوى طلب فتح التحقيق العقاري الفردي في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 حيث يسجل هذا الطلب بسجل مخصص لذلك، ويجب أن يحتوي على البيانات التالية:

- الاسم واللقب، واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة، والجنسية والمهنية، عنوان صاحب الطلب.
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشيوخ.
- كل الأعباء والاتفاقيات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب¹.

ثانياً: دراسة الطلب

بعد إيداع الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسته وذلك بفحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إن كان حائزاً أو مالك فردياً أو على الشيوخ. يتحقق إذاً من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق العقار العيني، وليس بصفته وسيطاً، ويتأكد أيضاً من أن العقار محل الطلب ليس موضوع أشغال المسح، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية².

ثالثاً: قرار فتح التحقيق العقاري.

¹ - الملحق رقم 02 المشار إليه في قائمة الملاحق المتعلقة بإيداع طلب التحقيق الملتمس بصفة فردية.

² - التعلية رقم 003، السابق ذكرها، ص 5.

بعد دراسة الطلب وقبوله، يتعين على مدير الحفظ العقاري إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري، وذلك في مهلة شهر 01 على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب، ويتضمن مقرر فتح التحقيق العقاري ما يلي:

- اسم ولقب ورتبة العون المحقق.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يمكن أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.¹

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

أما في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك، عن طريق مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري -الملحق رقم 06-²، كما يجب أن تتضمن هذه المذكرة أسباب الرفض.

الفرع الثاني: التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية

إن الدولة عن طريق هيئاتها هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية، من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذا البرنامج وتهدف هذه الإجراءات بدون شك إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

أولا : قرار فتح التحقيق العقاري الجماعي

¹ -أنظر الملحق رقم 05 المشار إليه في قائمة الملاحق المتعلق بمقرر فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.

² - الملحق رقم 06 المشار إليه في قائمة الملاحق المتعلق برفض طلب تحقيق عقاري.

تتم عملي فتح التحقيق العقاري الجماعي بناء على قرار من الوالي وبمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهذا بعد أخذ رأي كل من مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي حسب الحالات بالنظر إلى المصالح المعنية ويحدد المدة التي تساوي 15 يوم ةالتي يودع فيها الشخص المعني لدى مدير الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147 السابق¹ وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق لمدة شهر².

في هذا الشأن يقوم مدي الحفظ العقاري بلصق على مستوى مصالحه ويرسل نسخة منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية للبلدية المعنية، وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وألاك الدولة، الضرائب الأوقاف مصالح البناء والتعمير، والمصالح الفلاحية قصد الإلصاق على مصالحهم ويعلم كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية³.

ثانيا: فحص أولي للملف

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب ويقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم والمختوم من قبله والمفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملة التحقيق العقاري بصفة فردية.

كما يفتح سجل الشكاوى، مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري أو الولائي، لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري⁴.

¹ -نص المادة 05 فقرة 03 من المرسوم 08-147 السابق ذكره.

² -حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2010، ص108

³ - الملحق رقم 07، المشار إليه في قائمة الملاحق، المتعلق بإداع ملفات عملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية.

⁴ - أنظر الملحق رقم 08، المتعلق بسجل الشكاوى لعملية التحقيق العقاري الملتمة بصفة جماعية.

المطلب الثالث: مباشرة التحقيق العقاري.

بما أن إجراء معاينة الملكية العقارية يقوده محقق عقاري الذي يعين من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، بمقتضى مقرر يبين فيه هويته وتاريخ فتح التحقيق، ويختار المحقق من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، أو عند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة، وذلك طبقاً لنص المادة 09 من القانون 07-02 المتضمنة تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات عن طريق تحقيق عقاري¹.

حيث يباشر هذا المحقق مهامه تحت مسؤولية مصالح الحفظ العقاري، وبالنظر إلى هذه المهمة ينبغي أن يكون المحقق ذو قدرات عالية وكفاءات مهنية جيدة، المتمكن من تحصيل مجموعة من المعارف ذات الطابع القانوني، بمعنى آخر يجب على المحقق أن يكون مختصاً في القانون، خاصة المدني والإداري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا قانون العقاري بالدرجة الأولى، وبالدرجة الأقل تحصيل معارف ذات طابع تقني أي يكون على اطلاع بعلم الخرائط ومسح الأراضي، وتقنيات تقسيم العقارات و أن يتضمن كذلك بقدرات التنفيذ ويتجسد ذلك في القدرة على تطبيق القوانين مع جمع وتحليل المعلومات ثم تحرير مختلف الوثائق.

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية

على المحقق وفور تعيينه وقبل انتقاله للميدان أن يسهر علة تطبيق التدابير القانونية والنصوص التنظيمية ذات الصلة، أن يبدأ بالأعمال التحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضع في الميدان، حيث تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتسهيل فيما بعد التحريات التي تسري لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار، لهذا يجب على المحقق العقاري أن يطلع

¹ - القانون رقم 07-02- المؤرخ في 27-02-2007 السابق ذكره.

على المخططات والوثائق التي يضعها المدير الولائي للحفاظ العقاري في متناوله وهي كالاتي:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون 84-09 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، المتواجد على المستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي.
- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيميا تصاعديا، غير منقطع وهذا المخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي .
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير مصادق عليها ، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائية.
- المخططات المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية¹.
- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المفرقة والتي بها يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- مخططات محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثروة الزراعية وكذا الأراضي المسماة "عرش".
- مخططات المستعمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19¹.

¹ - (التعليمية رقم 03، السابق ذكرها.

قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة.

الفرع الثاني: التنقل إلى الميدان.

إن المحقق العقاري هو من يقوم بالتنقل في التاريخ المحدد إلى عين المكان ويشرع في حماية العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني حيث تتمثل مجمل أعماله فيما يلي:

- إجراء أبحاث في الأرشيف الموضوع تحت تصرفه في الإشغال التحضيرية ، وجمع كل الوثائق القانونية والتقنية اللازمة لأداء المهمة بسهولة.
- دراسة الوثائق التي يضعها الملتمس تحت تصرفه لدى افتتاح التحقيق، والوثائق التي تقدم له في عين المكان من طرف الملتمس أو الجيران إن وجدت.
- يكلف بتقدير الوقائع المتصلة بالحيازة والتمسك بها، وبأن لا يأخذ بعين الاعتبار سوى الشهادات المكتوبة اللازمة لمصادقية التحقيق العقاري.
- يكلف بالكشف عن الحقوق المحتملة التي تعود إلى الدولة في العقارات موضوع التحقيق².
- تلقي أقوال الملتمس وشكاوي الغير (المالكون من الجيران، الحائزون، شيوخ العشائر...) وينظر في إدعاءات المعنيين وجمع في عين المكان مجمل العناصر الكفيلة بإنارته.
- إثارة المناقشات حول الشيء دون إبداء أحكام ذات قيمة لكن من حسن الإصغاء¹ وينبغي أن لا يتردد في إبداء صياغات لفظية للمضي قدما للحصول على إيضاحات مفيدة للإطاحة بأبحاثه³.
- تحرير في الأشكال المحددة محضرا يدون في تحليلاته.

¹ - القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم، ج ر ، عدد 50.

² - المادة 11-1 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السابق.

³ - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ووزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 33.

- إجراء تقارب للمعلومات التي استقاها في الميدان مع المعلومات الموجودة في أرشيف إدارة أملاك الدولة، مسح الأراضي والسجل العقاري، وتقدير كذلك وقائع الحياة التي تكيف التقادم المكسب.
- تحرير تقريراً مفصلاً يبين فيه تحليله واستنتاجاته التي تمكن من الحصول على حق الملكية وفقاً لأحكام القانون المدني، وفي الحالة العسكرية يعطي كل العناصر التي تدعو إلى رفض الترخيم¹.

تبدأ إجراءات التحقيق الميدانية بمجرد أن يتم تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة، حيث ينتقل بعد نشر تاريخ الانتقال إلى المعاينة الميدانية للعقار المعني بعملية التحقيق. ويصرح بمعاينة العقار بحضور صاحب الطلب المعني، فيتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، ويسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب المجاور، المعارض صاحب حق عيني...) ويشرع بعدها في التعرف على العقار، وتدوّن كل المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض.

وخلالها يقوم المحقق بمعاينة العقار وتحديد مواصفاته التقنية بدقة، وتحديد العلاقة بين الشخص والعقار محل التحقيق، ويتأكد بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند، وجمع كافة المعلومات المتعلقة بوقائع الحياة التي تصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله، والتأكد من أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي، عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحياسة ممارسة تبعا لمعالة تمت بعقد عرفي².

لهذا الغرض يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة غنتقال حق الملكية، إذا لم يكن العقار مؤشر عليه في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد المجاورة، أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي

¹ -نعيمة حاجي، المسحالعالم وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دط، دار الهدى عين مليلة- الجزائر، دس ن، ص73.

² - التعلية رقم 003 سابقة الذكر، (الملحق رقم 10).

العقاري موضوع التحقيق، كما يجرى ودون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها عملاً بأحكام المادة 11 من المرسوم 08-147 السابق¹.

وعلى المحقق كذلك لدى تسلم الوثائق المثبتة للملكية أن يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، والتحقق من قانونيتها التي ينبغي أن تتوفر فيها كل المميزات للسند المقبول، بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات الملكية العقارية، والتأكد من حدثه وحدثه المعلومات، لكونها في بعض الأحيان تكون السندات المقدمة غير دقيقة أو نظراً لقدمتها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات².

كما يجري المحقق العقاري تحريات على مستوى المحافظة ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، وهذا من أجل التأكد من أن العقار غير تابع لأملاك الدولة أو البلدية أو من الأملاك الوقفية³، وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق استمارة محددة لهذا الغرض ممضاة من طرف المدير الولائي للحفاظ العقاري ووفق النموذج (الملحق رقم 11) ن وبالتزامن مع ذلك يقوم بجمع الشهادات وأقوال الشهود مع استقبال المعارضين وكذا التحقيق القانوني بشأن المدعي بالملكية العقارية بالتقدم المكسب وفي الأخير يحرر بطاقة العقار⁴.

(- التعلية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 سابقة الذكر¹.

(²- المادة 10 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

(- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 326-327.³

(⁴- أنظر الملحق رقم 11 المشار إليه في قائمة الملاحق المتعلقة بطلب المعلومات.

خلاصة الفصل الأول

لقد قمنا في هذا الفصل من المذكرة بمحاولة تحديد تطبيق التحقيق العقاري حيث تطرقنا في المبحث الأول منه، إلى شروط ونطاق تطبيق قانون التحقيق العقاري، الذي يقتصر تطبيقه على جميع العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام والعقارات المملوكة ملكية خاصة، باستثناء الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" والأملاك الوقفية، غير أنه لا يمكن تطبيق هذا الإجراء، إلا بتوفر شروط يتعلق البعض منها بالعقار موضوع التحقيق المعاينة والبعض الآخر يتعلق بالحيازة ذاتها التي يترتب عنها تحويل الواقعة إلى حالة قانونية ن تؤدي إلى اكتساب العقار محل الحيازة عن طريق التقادم المكسب الذي نصت عليه المادتين 808 و728 من القانون المدني الجزائري، ومنها ما يتعلق بطالب إجراء التحقيق العقاري، إن كان شخص طبيعي أو معنوي.

أما بالنسبة للمبحث الثاني فقد تطرقنا فيه إلى إجراءات التحقيق العقاري التي تستند إلى أسس قانونية أقرها المشرع من خلال أحكام القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المذكورين أعلاه، تتولاها هيئة إدارية، تتمثل في مديرية الحفظ العقاري المتواجدة على مستوى الولاية، ويسيرها المدير الولائي للحفظ العقاري. حيث يقوم هذا الأخير بتعيين محقق عقاري لقيادة عملية التحقيق العقاري. يقدم طلب فتح التحقيق سواء كان ملتمس بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية للمدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، ليقم بدراسته وبعد قبوله يصدر مقرر لفتح التحقيق العقاري، مع العلم أن عملية التحقيق العقاري تمر بمرحلتين أساسيتين هما:

مرحلة تحضيرية: يقوم فيها المحقق العقاري بجمع كل الوثائق اللازمة لمباشرة عملية التحقيق.

مرحلة ميدانية : يقوم فيها المحقق العقاري بمعينة العقار والتأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق والاستعانة بتصريحات المعني بعملية التحقيق العقاري من أجل

التحق من أحييته في ملكية العقار محل التحقيق، ليقوم في نهاية المرحلة بتدوين جميع المعلومات المتحصل عليها في بطاقة تحقيق عقاري(الملحق 10)¹.

¹ - أنظر الملحق 10 ،المشار إليه في قائمة الملاحق المتعلق ببطاقة التحقيق العقاري.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق

العقاري.

المبحث الأول: منازعات التحقيق العقاري والجهات القضائية المختصة فيها.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على التحقيق العقاري.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

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

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

المبحث الأول: منازعات التحقيق العقاري، والجهات القضائية المختصة بالفصل فيها

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على التحقيق العقاري.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

المبحث الأول: منازعات التحقيق العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل فيها.
خول المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون 07-02¹ الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في سندات الملكية، أو مقرر الترقيم، فقد حاول معالجة النزاعات التي قد تثور عند تطبيق أحكام هذا القانون والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المثبت لآليات تطبيقه عملياً، سواء أثناء سير التحقيق أو بعد، كما أقر حق اللجوء للقاضي الجزائري، من قبل مدير الحفظ العقاري وهذا عن طريق تحريك دعوى عمومية في حالة منح سند الملكية في إطار التحقيق، بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، وعليه قسمن المبحث إلى مطلبين، الأول سنتناول فيه المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري، أما الثاني سنتطرق فيه إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل في نزاعات التحقيق العقاري².

المطلب الأول: المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري.

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

الفرع الأول: وجود نزاع أثناء مباشرة التحقيق العقاري.

بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت، ويتم إعلام عن طريق اللصق في ظل إحترام المدة المحددة قانوناً، لتوجيه الاحتجاجات والاعتراضات لفتح سجل خاص لهذا الغرض، لدى مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي، يحدد المحقق العقاري جلسة لصلح خلال 83 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراض أو الاحتجاج، وعند الاقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك والحائزين المتجاورين أو كل مدعي آخر على حق عيني على عقار، وبالعودة إلى ما تضمنته

¹ - أنظر المادتين 11 و12 من القانون 07-02، سالف الذكر.

² - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السابق ذكره.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

المادة 12 من القانون 07-02. إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين يحضر المحقق العقاري محضر للصلح، في هذه الحالة يستأنف إجراءات التحقيق وفق أحكام المادة 13 من المرسوم السابق، مع الأخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح¹. أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل فإنه يحضر محضر عدم الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري متوقف، وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا في أجل قانون لمدة شهرين كاملين لرفع دعوة قضائية ، أمام الجهات المختصة طبقا لأحكام المادة 12 من القانون رقم 07-02 السابق، حيث يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا الدعوة القضائية خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147 السابق خلال شهرين، وينفذ المحافظ العقاري الإجراء في الحين حيث يتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات المؤقتة، ثم يتم بعد ذلك فتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعن مع ذكر الإطار القانوني الذي ذكرت فيه الدعوى زيادة عن تعيين العقار، كما جاء في نص المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري². وفي حال شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب والمعني بإيقاف التحقيق العقاري إلى غاية صدور الحكم القضائي، كما يعلم كذلك الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية.

أما إذا لم يقدم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الأجل المذكورة، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب ، ويستمر التحقيق طبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم 08-147 السابق، دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار، وتجدر الإشارة أنه يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق الموقف.

¹ - أنظر (الملحق 17) المشار إليه في قائمة الملاحق المتعلقة بنموذج عن محضر الصلح.

² - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 34، المؤرخ في 23-05-1993.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

الفرع الثاني: وجود نزاع بعد الإنتهاء من عملية التحقيق

بالعودة لنص المادة 17 من القانون 07-02 السالف الذكر، التي جاء فيها " إذا لم يقضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يكون المقرر الذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا.

يلغ مقرر الرفض إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 6 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه¹.

وكذا في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسئول مصالح الحفظ العقاري برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ومن جهة أخرى تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

كما تنص المادة 18 من نفس القانون على أن " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق غير مزورة، يقوم مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكي الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية". من خلال تحليلنا لما تضمنته أحكام هذه المادة نجد أنه ، كنتيجة التصريحات والوثائق المزورة، على مسئول مصالح الحفظ العقاري القيام بأمرين:

- رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري، يطلب فيها بإلغاء الترقيم العقاري المعني على خلفية التزوير أو التصريح الكاذب.
- إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية والتأسي كطرف مدني، على أن يقوم وكيل الجمهورية بتحريك الدعوى العمومية ضد صاحب الطالب المعني، بتوجيه تهمة

¹ - أنظر المادة 17 من القانون 07-02 سبق الذكر.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

تقديم وثائق مزورة أو التصريح الكاذب المعاقب عليه في قانون العقوبات الجزائري.

المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات التحقيق العقاري.

نظرا لتعاقب عملية التحقيق العقاري فإنه ينتج عنه تطبيق أحكام قانونية على عدة نزاعات مختلفة مما يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها، منها ما تعود للقضاء العقاري ومنها ما يعود للقاضي الإداري، ومنها ما يختص بها القضاء الجزائي وهنا ما سنتعرض له في الفروع التالية:

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري

ما دام أن القانون 07-02 السابق مبني على أساس التقادم المكسب إذ أجاز لكل شخص يثبت حيازته على عقار بالشروط المنصوص عليها في المادة 808 وما بعدها من الق المدني ، أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يتوج بتسليم سند الملكية¹.

وخلال مرحلة سير التحقيق العقاري يمكن للمعترض (المالك والحائز الفعلي) أن يطعن في حيازة يتخلف أحد أركانها (الركن المادي والركن المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء العلانية والاستمرارية) كونها حيازة عرضية معيبة بأحد العيوب كالإكراه أو اللبس، وترفع الدعوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيازة أمام القسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق².

¹ (ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورا، في العلوم القانونية، كلية الحقوق،

جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2012، ص93

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

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يمكن أن تنتهي عملية سير الإجراءات إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى رفض الترقيم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري، المختص إقليمياً عندما لا تؤدي نتائج التحقيق العقاري إلى نتيجة، وفي حالات أخرى يتم رفض شهر مقرر الترقيم العقاري من قبل المحافظ، وفي كلتا الحالتين ينعقد الاختصاص للغرف المدنية المتواجدة على مستوى المجالس القضائية، والتي تكون إما محلية أو جهوية للنظر في دعوى الحائز المستفيد أو الوالي عند الإجراء الجماعي أو المالك الحقيقي للعقار عند إتمام عملية الشهر، كما يمكن أن تختص هذه الجهة القضائية بدعوى المحافظ العقاري الرامية لإلغاء الترقيم العقاري¹ طبقاً للمادة 18 من القانون 07-02 والتي سيتم التعرض لها في الحالات التالية:

أولاً: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص.

إن المدير الولائي للحفظ العقاري ملزم عندما لا يقضي التحقيق العقاري إلى نتيجة بتحرير مقرر مسبب برفض الترقيم العقاري، يبلغ القرار إلى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة الإجراء الفردي أو للوالي عند الإجراء الجماعي، و على هذا الأساس يمكن مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية، فإذا أراد طالب إجراء التحقيق العقاري مقاضاة دير الحفظ العقاري الولائي بسبب رفض إعداد الترقيم، فما عليه إلا توكيل محامي من أجل تسجيل عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة، طبقاً لأحكام المادة 800 من ق إم و المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 21-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري نظراً لكون المقرر رفض الترقيم العقاري صادر عن المدير الولائي الذي يعد موظفاً لدى وزارة المالية وعينا بموجب مرسوم رئاسي فإن هذا المقرر يعد قراراً إدارياً قابلاً للطعن فيه أمام القضاء الإداري².

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق ص 339.

² - عبد الرحمان ليندة، المرجع السابق، ص 43.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

ثانيا: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 1/16 من القانون 02-07 "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك لشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري..."¹

إن هذه العملية المشار إليها يمكن أن تؤدي إلى شهر حقوق الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني المعني بالمعاينة، وتمكن نتيجة لذلك من رفع الملك الحقيقي لدعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة ن في أجل سنة من اكتشاف الفعل الضار، باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له.

إن الدولة تكون مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ أثناء تأدية مهامه، والتي تسبب ضرر للغير على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكاب خطأ جسيم. وفي كل حال تتقادم الدوى بمرور 15 سنة من يوم ارتكاب الخطأ.²

ثالثا: دعوى إلغاء الترقيم العقاري.

عند اكتشاف أن الترقيم العقاري تم على أسس غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسئول مصالح الحفظ برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى عملا بأحكام المادة 18. والملاحظة بخصوص هذا الطعن أن صاحب الصفة في رفع الدعوى الإدارية المتعلقة بإلغاء مقرر تسليم سند الملكية هو مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص ، كما له أن يقدم شكوى أمام النيابة ضد الشخص الذي قدم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة³.

¹ - المادة 16 من القانون 02-07 سابق الذكر.

² - عبد الرحمان ليند ، نفس المرجع، ص43.

³ - محمود عبد العزيز ، المرجع السابق، ص 337-338.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

جاء في نص المادة 18 السابقة "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية لإلغاء الترقيم المعني ويقدم شكوى أمام وكي الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية". يبدو أن هذا القانون قد منح صلاحية تحريك الدعوى لمدير الحفظ المختص إقليميا في حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق بتصريحات كاذبة يقع تحت طائلة نص المادتين 228/223 من ق العقوبات (المتعلقة بجنحة الإدلاء بتصريحات كاذبة).

وإذا استظهر أمام المحقق بوثائق مزورة يقع تحت المادة 220 من ق العقوبات وما بعدها، حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إذا كانت رسمية أو عرفية أو إدارية.

ونص المشرع على أن رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري ولا يعني هذا أن باقي الأطراف المتضررة من الجريمة (المالك الفعلي، الحائز بالأفضلية) ليس لهم الحق في تقديم شكوى¹.

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

¹ (إيمان عبان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دراسة حالة ولاية تبسة، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة تبسة، 2011-2012، ص 171).

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على التحقيق العقاري.

إذا ثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب ، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق فيمكن للمحقق العقاري بعد الانتهاء من التحريات و التحقيقات التي أجراها و النتائج التي تحصل عليها من مختلف مصالح تسليم سندات ملكية، وفقا لما يهدف له القانون رقم 07_102¹ و القانون المدني، بعد إعداد المحضر المؤقت و إشهاره في البلدية لإثارة الاحتجاجات لكل من له مصلحة. لذلك سنتناول في المطلب الأول : إعداد محاضر التحقيق العقاري ، أما في المطلب الثاني الفصل في نتائج التحقيق .

المطلب الأول : إعداد محاضر التحقيق العقاري :

بعد إنتهاء المحقق العقاري من كل إجراءات التحقيق العقاري الميداني، و الذي يكون بناءا على طلب يقدمه الحائز إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا²، حيث يقوم المحقق بتدوين نتائج التحقيق المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 و المرسوم التنفيذي رقم 1471/08، و يجب أن يراعي المحقق العقاري في ذلك عمليات التحقيق و التحري الميداني و ضرورة حماية أملاك الملاك و الحائزين المتجاورين للعقار، و الدولة و الجماعات المحلية و حقوق الخواص³ .

الفرع الأول : تحرير المحضر المؤقت.

يحرز المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري (الملحق رقم 12) في أجل 15 يوما من تاريخ الانتقال، إلى مكان وجود العقار محل التحقيق، يسجل فيه نتائج تحقيقه⁴ الذي يجب أن يتضمن :

¹ - القانون رقم 02-07 سالف الذكر.

² - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص328.

³ - أنظر المادة 12 فقرة 01 من القانون 08-147، السابق ذكره.

⁴ - أنظر الملحق رقم 12 المشار إليه في قائمة الملاحق، المتعلق بتحرير المحضر المؤقت.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

- معلومات عن المعني بالطلب، العقار موضوع التحقيق، أصل ملكيته، و كيفية تملكه.
 - سير العملية و الأحداث التي وقعت أثناء القيام بالترتيبات.
 - تكييف عناصر الحيازة، صفاتها، و مدتها بالاستناد إلى الوثائق المقدمة.
 - إفادات الشهود مع ذكر أعمارهم ، لأنه لا يمكن قبول شاهد على وضع من الناحية الزمنية كان فيه قاصرا.
- يتم بعدها إشهار محضر التحقيق المؤقت في أجل 08 أيام من تاريخ تحريره، عن طريق اللصق على مستوى مقر البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق لمدة 30 يوما، تبدأ بعد انتهاء أجل 08 أيام من تاريخ تحرير المحضر المؤقت لكي يطلع عليه الجمهور، و إثارة احتجاجات و اعتراضات كل من له مصلحة في ذلك، ففي حالة عدم وجود احتجاجات أو اعتراضات يحرر المحضر النهائي، أما إذا كانت هناك احتجاجات فلا يحرر المحضر النهائي¹.

الفرع الثاني : تحرير المحضر النهائي.

في حالة غياب أي احتجاج أو اعتراض أو بفوات المواعيد المحددة أصلا أو برفضه من الجهات القضائية المختصة اعتراض و بعد انتهاء أجل 30 يوما لمدة الاعتراض، يعد و يحرر المحقق العقاري مباشرة المحضر النهائي، يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به ، الذي يقرر حق الملكية المطالب به، و يعتبر المحضر حجة ما لم يثبت خلاف ذلك، و عليه يشرع المهندس الخبير العقاري على الفور برسم معالم حدود العقار و المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود و رقم الوحدة العقارية، بحضور المحقق العقاري و

¹ - سمير شيكاوي، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق. الدفعة الثامنة عشر، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007-2010، ص36.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

على نفقة صاحب طلب التحقيق ، و يتم التقيد بمنطوق الحكم أو القرار النهائي في حالة رفع دعوى قضائية ، ثم يتم إيداعه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي¹.

حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147_08 على : { في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض ، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.

وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري الذي هو من الخبراء العقاريين و من أهل الاختصاص في مجال ضبط الحدود ، بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار. ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري و يتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود و رقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري.}

و بالملاحظة من نص المادة أنه على المحقق إعداد وضع معالم الحدود الذي يوقع من طرفه و من طرف المهندس الخبير، فإذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية العامة، يجب على المحقق عدم التعدي على الأملاك العامة و الحرص في ضبط الحدود لأن ضبط حدود الملكية يكون من طرفه فقط، أما إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية ، يجب أن يحضر المخصص له العقار لعملية وضع الحدود بصفة حضورية².

المطلب الثاني : الفصل في نتائج التحقيق.

بعد أن يتم تحرير المحضر النهائي، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقرر الترقيم، الذي يكرس بصفته نهائية حق الملكية، و يتم شهر هذا المقرر على مستوى

¹ - عبد الحفيظ بن عيد ، المرجع السابق، ص224

² - الأمر رقم 95-08، المؤرخ في أول رمضان 1415 الموافق لأول نوفمبر 1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج، ر، عدد20 ، المؤرخة في 16 ذي القعدة1415.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

المحافظة العقارية و من ثم تسليم سند الملكية لذلك سوف نتطرق في الفرع الأول إلى مقرر الترقيم ثم في الفرع الثاني إلى إعداد سندات الملكية.

الفرع الأول : مقرر الترقيم.

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

- الطلب و المستندات المرفقة به.
- المحضر المؤقت و المحضر النهائي¹.
- تقرير مفصل يثبت فيه المحقق مختلف مراحل التحقيق مكتبياً و ميدانياً ، بالإضافة إلى أقوال و شهادات كل الأشخاص الحاضرين.
- محضر الصلح في حالة ذلك .

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

أولاً : إعداد مقرر الترقيم :

في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي مقرراً يتعلق بالترقيم (الملحق رقم 14) الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ، اثر ذلك يدعو المحقق العقاري محل التحقيق، و ذلك من خلال غرس بباطن الأرض معلم، كلما تغير الاتجاه و على طول محيط العقار ، و

¹ - محمد أمين مزبان، (طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري) المقال السابق ذكره، ص50.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

على نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالطلب، و يعد محضر تثبيت المعالم ، و المخطط الطبوغرافي المتم إلى المحقق العقاري .

يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري قصد التنفيذ¹.

ثانيا : إعداد مقرر رفض التقييم:

في حالة عدم الاعتراف بأحقية الحائز على العقار محل التحقيق، و ذلك إذا نتج عن تحليل التصريحات و الشهادات و كذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على أساس التقادم المكسب وفق أحكام القانون المدني ، فإنه لا يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري².

حيث يعد مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرر مسبب يتضمن مقرر رفض التقييم العقاري (الملحق رقم 15) و يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 6 أشهر ، إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب فتح التحقيق العقاري³. يمكن لصاحب الطلب أن يطعن في قرار رفض التقييم أمام الجهات القضائية المختصة، وفق للأجال و الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 و هذا ما أكدته المادة 17 منه حيث نصت { إذا لم يقضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، مقررا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه ، قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا... }⁴.

¹ - أنظر الملحق 14، المتعلق بمقرر التقييم العقاري.

² -التعليمية 003 السابق ذكرهانص 11.

³ الملحق رقم 15 المتعلق بمقرر رفض التقييم العقاري.

⁴ - عبد الغني حسونة، لبنى دنش، المقال السابق ذكره،ص109.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

الفرع الثاني : إعداد سندات الملكية.

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

ينصرف تعريف عملية الشهر العقاري إلى أنه نظام قانوني يتضمن مجموعة الإجراءات و الشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية ، و هي مصلحة المحافظة العقارية ، و يضمن هذا التنظيم توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية، و الحقوق العينية الأخرى ، يسمى هذا النظام بالسجل العيني¹.

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

وأبرز تعريف هو الذي أورده الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري { الحق العيني نافذ بطبيعته في حق الكافة فكان الواجب شهره، أي إيجاد طريقة تيسر لدى المصلحة على المتعاملين بوجوده مادام هذا الحق نافذ في حقه، حتى يعتد به، و يدخله حسابه عند التعامل مع الغير، و شهر الحقوق العينية يكون بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها في سجلات يمكن للناس كافة الإطلاع على ما جاء فيها من البيانات و أخذ الشهادات بها }.

و تكمن أهمية الشهر العقاري في الحياة العملية في عنصرين :

¹ -المادة 17 من القانون 07-02 السابق.

² -مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الق الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة ، الجزائر 2014، ص17.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

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

_ أنه يعطي الحجية المطلقة في مواجهة كافة الناس ، حتى بين الطرفين المتعاقدين¹.

أعطى المشرع بموجب المادة 15 الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا ، للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة، أو الناقلة أو المعدلة لحق عيني عقاري، و كذا محاصر و وثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عملية المسح العام ، وذلك بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية والقانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة في البطاقات العقارية².

أما القانون رقم 07-02 السابق منح للمحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد سند الملكية الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات التقييم العقاري ويخضع لعمليات التسجيل والشهر.

وبما أن عملية التحقيق ينتج عنها سند مثبت للملكية، فقد أخضع المشرع عمليات التقييم لإجراءات الشهر على غرار باقي سندات الملكية.

وهنا نطرح السؤال التالي لماذا يشهر سند الملكية ولا يشهر مقرر التقييم؟

إن مقرر التقييم يشهر في حالة الاعتراف بالملكية، إذا أرسل مدير الحفظ العقاري مقرر إلى المحافظ العقاري المختص بغية إشهاره في السجل العقاري، حيث يرفق هذا المقرر بالمستندات التالية

- محضر وضع معالم الحدود الموقع من المحقق والمهندس الخبير العقاري.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على ملكية البيع، طبعة ثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011، ص434.

² - عمر بوحلاسة، (تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار) مجلة الموثوق، العدد 2003، 10، ص37.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

- المخطط الطبوغرافيا لمستكمل بعملية وضع الحدود.
- الكشف الوصفي للعقار.
- بطاقة التقييم.
- المحضر النهائي .
- وثائق الحالة المدنية.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري بناء على مقرر التقييم ، وذلك عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة¹ المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 كما يلي:

" أن العقود والقرارات التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في البلدية لم يعد فيها مسح أراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي بموجب مرسوم" ويشكل اجراء الإشهار المنفذ بمفهوم المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 نقطة الانطلاق لحق الملكية².

كما يجب الإشارة في حالة ما إذا تعلق بالإشهار بعقار له سند مشهر قبل 1-03-1961 فإنه يجب شطب الإجراء المنفذ آنذاك، في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى ، غير تلك المختصة إقليميا ويتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية يوجه المدير تعليمات للمحافظ العقاري المعني شطب إجراء أصل الملكية.
- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يعلم مدير الحفظ العقاري زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري³.

¹ - محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص333

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

³ - أنظر التعليمات 003 السابق ذكرها، ص 12.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

ثانيا: تسليم سند الملكية

بعد عملية الإشهار يقوم المحافظ بإعداد سند الملكية(الملحق 16)¹ يتضمن كافة البيانات الإلزامية، ويرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي بدوره يقو بتسليمه لصاحب طلب التحقيق، وهذا ما أكدته المادة 21 من المرسوم 147-08"يعد المحافظ العقاري على إثر مقرر التقييم العقاري، سند الملكية ، يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا القانون"²

وتجدر الإشارة أن إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق الفردي ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 05 من قانون التسجيل، المعدل والمتمم بالمادة15من قانون المالية، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار الإجراء الجماعي للتحقيق فهي معفاة من الرسم،اعملا بنص المادة نفسها الفقرة6 ويرمي هذا الإعفاء إلى تشجيع المواطنين على الإقبال والاستجابة لعمليات التحقيق العقاري الجماعي³.

وإذا كان العقار على الشيوخ يسلم سند الملكية لأحد المالكين مقابل تصريح من قبل المالكين الآخرين،محضر أمام المدير الولائي للحفظ العقاري، أو مقابل وكالة معدة من قبل الموثق، وتعتبر سندات الملكية المعدة طبقا للقانون العقاري عقودا إدارية ، ولخا حجية وإن لم تكن مطلقة، لأنه يمكن الطعن في الحقوق المشهرة في حالة التزوير أو في حالة التصريحات الكاذبة حسب المادة 418⁴، وبموجب هذا السند يصبح حائزا ويستطيع أن يتصرف ويتمتع بملكه.

¹ - الملحق 16، المتعلق بسند الملكية.

² - المادة 21 من المرسوم 147-08

³ - عمر حمدي باشا، المرج السابقة ص 127.

⁴ - المادة 18 من المرسوم 147-08 السابق.

الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري

وإن لم ينص المشرع على مدى حجية هذه السندات فهي تساعد بشيء بسيط في عملية التطهير العقاري لأنه يعد هذا الإجراء مسحا اختياريا، لأنه يكون بناء على طلب الحائز أو الممثل¹.

كما أنه لا يتم شهر هذه السندات بل يتم شهر مقرر الترقيم في البطاقات العقارية المؤقتة إلى حين تعميم مسح العام، ويتم بعد ذلك شهرها في البطاقات العقارية العينية بع أن كانت مشهورة في البطاقات الشخصية. فيرقم العقار ترقيفا نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري².

وفي الأخير على إثر انتهاء عملية التحقيق تمسك المديرية الولائية ملف التحقيق ، المحتوي على مجمل الوثائق المجمعة أثناء هذه المرحلة ويحتفظ بنسخة من سند الملكية أو نسخة من مقرر رفض الترقيم.

(نوال جدبلي) إشكالات الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، الملتقى 04 حول الحفظ والشهر

العقاري للحقوق العينية في الجزائر. لسنة ص17. ص 2010¹

² - المادة 23 من المرسوم 08-147 الشابق.

خلاصة الفصل الثاني

لقد سلطنا الضوء في هذا الفصل على المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري، فتعرضنا في المبحث الأول منه على المنازعات الناتجة عن إجراء تحقيق عقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل فيها من خلال المنازعات التي تعرفها التحقيق أثناء سيره او بعده، هذا بالنسبة للمطلب الأول، أما في المطلب الثاني فعالجنا منه الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري، حيث ركزنا على هذه الجهات وفقا لأحكام ق إ م إ، ثم أبرزنا المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري،/ والقاضي الإداري والمسؤولية المترتبة على ارتكاب الخطأ، وكذا التي يختص بها القاضي الجزائي ومنه الحق في رفع الدعوى والأجال القانونية.

وفي آخر هذا الفصل عالجنا في المبحث الثاني على الآثار المترتبة على التحقيق ، فوضعنا النتائج التي توصل إليها المحقق العقاري عند نهاية التحقيق ميدانيا التي تبدأ بإعداد المحضر المؤقت وتنتهي بتحرير المحضر النهائي، وهذا بالنسبة للمطلب الأول، أما المطلب الثاني فتطرقنا إلى الفصل في نتائج الترقيم بما فيه مقرر الترقيم وإعداد السندات الملكية.

الخاتمة

من خلال دراستنا في هذه المذكرة وآليات التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، للقانون 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وكذا مرسومه التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، فإن آلية التحقيق العقاري هي عملية تقنية قانونية تهدف إلى تسوية الوضعية العقارية في البلاد التي لا تكون إلا بإثبات سندات حق الملكية العقارية والذي بدوره يمكن للدولة التحكم في مجمل الرصيد العقاري، وفي هذا المجال نوضح الأمر بالنسبة لاكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة في التشريع الجزائري، وما مدى تأثير هذا الوقف على الواقع العملي.

المشروع الجزائري عند إصداره القانون 07-02 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية وتسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري، فهو بذلك أرجع الاختصاص استقبال الملفات المتعلقة بالإجراء للمدير الولائي للحفاظ العقاري ذلك بإلغاء عقود الشهرة المؤسسة بموجب المرسوم رقم 83-352 والذي كان من اختصاص الموثق، لكن في الوقت ذاته لم تتضح الرؤى حول الصيغة التي سيعمل بها قانون رقم 07-02 إلا بموجب المرسوم التنفيذي 08-147، فإن التعلية التقنية رقم 03 المؤرخة في 27-09-2008 التي تنطبق إلى سير العمليات المندرجة في إطار القانون 07-02 سالف الذكر التي يتم على إثرها تطبيق فوري لنصوصه.

فمن خلال أحكام القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي والتعليمة اللاحقة بهما فإن المسح العم للأراضي أداة للتطهير للوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني.

وخلصنا في هذه المذكرة إلى نتائج لأن لهذا القانون ايجابيات كما له سلبيات مثل غيره من القوانين نظرا لحدائته وتعقيده وإلا أنه يحمل في طياته مجموعة من الإيجابيات المتمثلة في:

- معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة. إن المشرع من خلال النصوص القانونية المنظمة لعملية التحقيق أستدرك معظم ما تم إغفاله بقانون الشهرة وشهادة الحياة وتحظى مختلف النقائص الواردة به وهذا بتحديد صراحة مجالات تطبيق التحقيق.
 - ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات الملكية محررة قبل 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وهذا لعدم معرفة هوية المعني بالأمر وبيع ملك الغير، والأملك العامة التي عرفت الفترة الاستعمارية .
- وبالرغم من الايجابيات المتعددة للتحقيق العقاري سألغة الذكر وكذا مزاياه المهمة في عملية التنمية والحماية القضائية المقررة، إلا أن الإقبال على طلب هذا لاجراء من قبل المواطنين بقي محتشما وقليلًا على مستوى مختلف مديريات الحفظ العقاري مما أدى إلى:
- انعدام الإمكانيات لمديرية الحفظ العقاري مما صع عمليات التحقيق والنق الميداني.
 - استحالة احترام الآجال يؤدي لاستحالة فتح تحقيق عقاري في أجل شهر بسبب العدد الهائل للملفات.
 - للإجراء التحقيق فعلية محدودة طالما أن معاينة حق الملكية بغرض تسل المستندات يتمثل في إجراء اختياري يتم بناء على طلب المعني بالأمر وهنا مالا يساعد على تطهير الملكية .
 - صعوبة تجسيد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ميدانيا نظرا للأموال الضخمة التي يتطلبها لتحقيق الهدف المرجو.
 - ضعف الطابع الجزائي للحد من انتهاك الملكية العقارية.
- لتقادي هذه المشاكل يمكن اقتراح بعض الحلول لتطوير العمران والنهوض بالعقار وحماية الملكية العقارية من الضياع وإعطاء لكل ذي حق حقه، وتتمثل هذه الحلول في:
- وجوب إصدار قانون اساسي ينظم صلاحيات المحقق العقاري، بحيث يحدد وأجبتة ويحفظ له حقوقه.

- تفعيل الحفظ العقاري والتوثيق، ووضع موارد مادية وبشرية مسخرة لهذا الغرض .
- إنشاء مصالح تابع لمديرية الحفظ العقاري لتخفيف الضغط عليها وتقريب الإدارة من المواطن.
- تسخير إطار بشر ومؤسساتي كفيل بعملية التطهير مع تفعيل التعاون مع المصالح الأجنبية للاستفادة من تقنيات المسح والتطهير.
- وجوب تفعيل دور لجنة المسح لأنه لا يمكن تحقيق التطهير بالاعتماد على تطبيق القانون 07-02.
- توضيح الطبيعة القانونية لسند الملكية
- التفكير الدائم في الوضعية العقارية عن طريق تحسين وضبط العمل بهذه الآلية ، واستحداث آليات أخرى تتفادى النتائج والسلبيات التي يشهدها التشريع الجزائري.
- تفعيل المسح كونه ضروري في التطهير العقاري، وتوضيح دور فريق المسح .
- مواكبة الجزائر للإصلاحات العمرانية والتخفيف من عقلية البيروقراطية والمركزية. وثقل وتيرة التطهير.
- محاولة بسط رقابة الدولة فيما يخص اعداد مستندات الملكية وتسليمها، وذلك بإجراء معاينة لحق الملكية عن طريق التحقيق، يتم بناء على الطلب بالإجراء الجماعي أو الفردي بصدد انجاز برامج البناء أو التهيئة العقارية وفقا لإجراءات منظمة.
- إنشاء لجنة وطنية تنظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار، مهمتها العمل على تحقيق الانسجام بين القوانين حتى تساير التطورات الجارية.
- تدعيم ترسانة القنون العقاري بما يخدم تنظيم الساحة العقارية.
- وضع فهرس عقاري على مستوى كل بلدية، كما سعى عليه المشرع في القانون 90-25 الذي كرس الملكية العقارية الخاصة وأعطى لها الإعتراف الملائم مع الأحكام الدستورية التي جاء بها دستور 1989.

الملاحق

ق

قائمة الملاحق:

- 1-الطلب
- 2-سجل إيداع الطلبات عملية فردية.
- 3-سجل الشكاوى عملية فردية .
- 4-وصل استلام.
- 5-مقرر فتح التحقيق العقاري.
- 6-مذكرة رفض الطلب
- 7-سجل إيداع الملفات عملية جماعية
- 8-سجل الشكاوى عملة جماعية.
- 9-مقرر تعيين المحقق العقاري.
- 10- بطاقة التحقيق العقاري.
- 11- طلب المعلومات.
- 12- المحضر المؤقت.
- 13- المحضر النهائي.
- 14- مقرر الترقيم العقاري.
- 15- مقرر رفض الترقيم العقاري.
- 16- سند الملكية.
- 17- محضر الصلح.
- 18- محضر عدم الصلح.
- 19- مسار عملية التحقيق العقاري.

الملحق رقم 01

الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص طبيعي)

الطالب:
اللقب: الإسم: إسم الأب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:
الوكيل (عند الاقتضاء):
اللقب: الإسم:
تاريخ و رقم الوكالة:
محرر الوكالة:
تعيين العقار:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
المساحة :
- الجنوب
- الغرب
كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص معنوي)

الطالب

التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعين الممثل المؤهل :

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعين العقار:

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الملحق رقم 02

سجل إيداع الطلبات عملية

فردية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق رقم 03

سجل شكاوى عملية فردية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

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

الملحق رقم 04

وصل إستلام

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع
طلب فتح تحقيق عقاري

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

الملحق رقم 05

مقرر فتح التحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في
يتضمن فتح تحقيق عقاري

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

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد

المادة الثانية: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الملحق رقم 06

مذكرة رفض طلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

منكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

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

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملاحق رقم 07

سجل إيداع الملفات عملية

جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق رقم 08

سجل الشكاوى عملية

جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق رقم 09

مقرر تعيين المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في
يتضمن تعيين محقق عقاري
(عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد (ة)
السكن (ة):
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

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

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملاحق رقم 10

بطاقة التحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المحقق العقاري

الملاحق:

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

الملاحق رقم 11

طالب المعلومات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة):

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

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

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد (ة):
اللقب: الإسم :
تاريخ ومكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم 12

المحضر المؤقت

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:
الرتبة:
أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:
قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي:
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:
اللقب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:
نتائج التحقيق:

مكان استقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:
التاريخ:
المساحة:

المحقق العقاري

الملاحق رقم 13

المحضر النهائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

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

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

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

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

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

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

الملاحق رقم 14

مقرر الترقيم العقار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

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

مدير الحفظ العقاري.

الملحق رقم 15

مقرر رفض الترقيم العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب:

اسم الأب:

الاسم:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

إستناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

إستناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)

المحقق العقاري

بصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

الملاحق رقم 16

سند الملكية

الملاحق:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

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

يعد سند الملكية هذا لقاعدة :

تعين المالك⁽¹⁾

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

تعين العقار

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

قيمة العقار

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

أعباء و شروط

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

إشهاد

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

سند معد في / /

امضاء و ختم المحافظ العقاري

الملاحق رقم 17

محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيدة(ة): ، المعارض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيدة(ة): ، المعارض ضده؛

العنوان

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

بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

المحقق العقاري

الملاحق رقم 18

محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضور، بين:

السيد(ة):، المعارض؛

العنوان:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

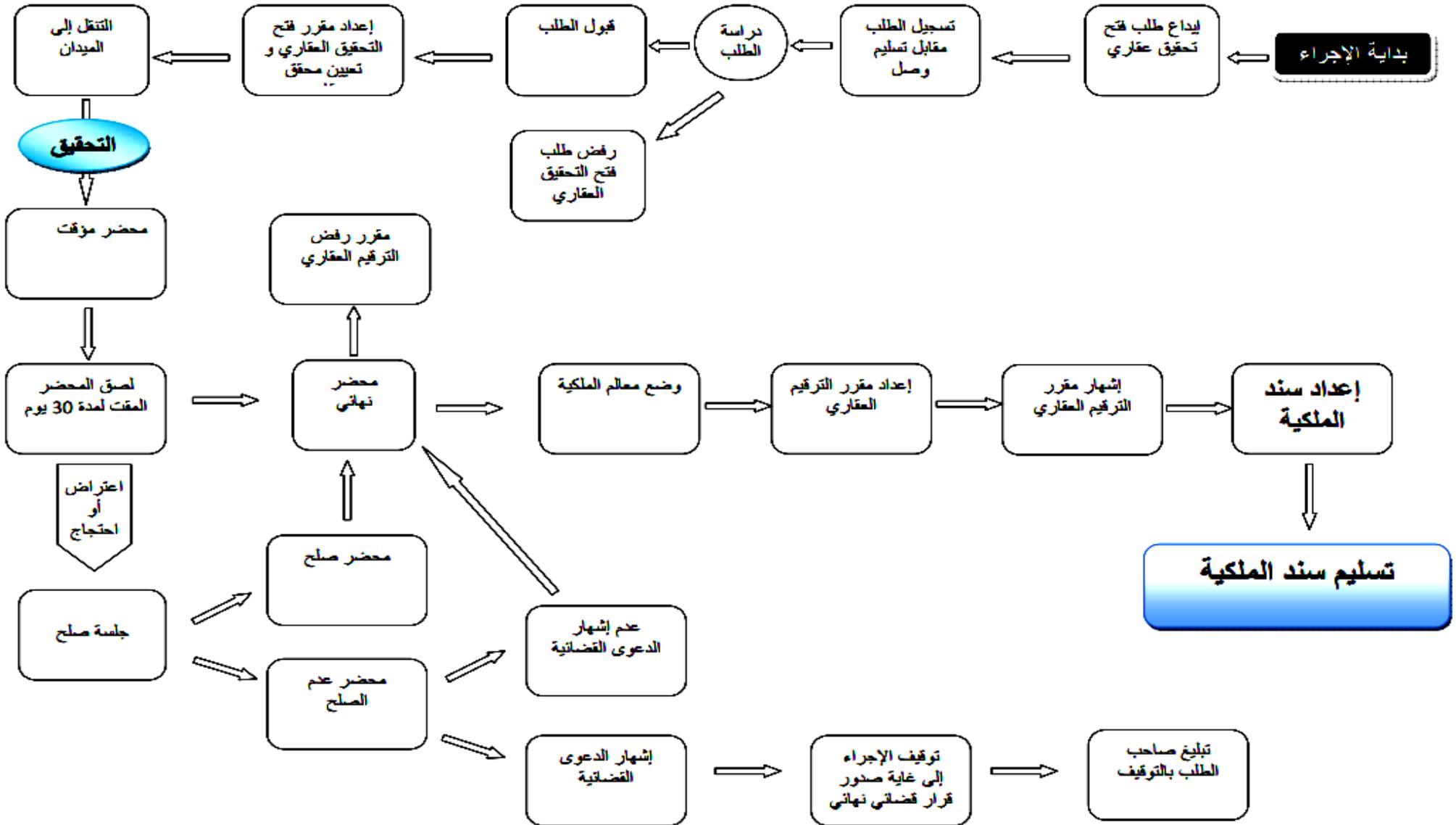
المحقق العقاري

الملاحق رقم 19

مسار عملية التحقيق

العقاري.

مسار التحقيق العقاري



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر و المراجع.

أولاً: النصوص الرسمية

(أ) - القوانين

1- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 1987.

3- القانون 90-25 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري

4- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 21-12-1990 المتضمن قانون الأماكن

الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20-7-2008، الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 1990.

5- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة

الرسمية ، العدد 21 المؤرخة في 08-05-1991 المعدل والمتمم بالقانون

رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001، الجريدة الرسمية، عدد 29، المؤرخة في

23-05-2001، وبالقانون رقم 01-10 المؤرخ في 14-12-2002 ، الجريدة عدد 83 المؤرخة في 15-12-2002.

6- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة

حق الملكية العقارية وتسليم سندا الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية

العدد 15، لسنة 2007.

7- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-200 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والادارية، الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 2008

(ب) - الأوامر:

- 1- الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ج ر ، عدد92، 1975
- 2- الأمر 08-95 المؤرخ في 1-11-1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر ن عدد20، 16-ذي القعدة 1415
- 3- الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25-09-1995 يعدل ويتمم القانون رقم 25-90 السابق المتضمن ق توجيه العقاري. ج ر ، عدد55، 1995.

(ج) - المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم رقم 63-76 المؤرخ 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ، العدد34 لسنة 1996.
- 2- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. عدد21. سنة1983
- 3- المرسوم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ، عدد 26، سنة 2008.

(د) - التعليمات:

- 1- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.
- 2- تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، سبتمبر 2007.
- 3- التعليمات رقم003، المؤرخة في 27-09-2008 ، المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية. المديرية العامة للأموال الوطنية .

ثانيا المؤلفات:

- 1- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية، دون طبعة، دار هومة- الجزائر، 2002
- 2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع، العقود الواقعة على الملكية، الطبعة الثانية، منشورات حلبي الحقوقية- لبنان، 2011
- 3- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار بغدادي- الجزائر، 2009
- 4- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، طبعة ، دار هومة - الجزائر، 2000
- 5- عمر حمدي باشا محررات شهر الحيازة، دون طبعة، هومة- الجزائر، 1001
- 6- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، د ط ، دار هومة- الجزائر، 2003.
- 7- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري ، الطبعة 10، دار هومة- الجزائر، 2010
- 8- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، طبعة 12 ، دار هومة - الجزائر، 2010
- 9- عمر حمدي، آليا تطهير الملكية العقارية الخاصة، دط، 2013
- 10- فريدة محمدي زاوي، الحيازة والتقدم المكسب، د ط ،ديوان المطبوعات الجامعية- الجزائر، 2000
- 11- مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في الق الجزائري، طبعة الرابعة، دار هومة- الجزائر، 2014
- 12- نعيمة حاجي ، المسح وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، د ط، دار هومة الجزائر، 2009

ثالثا : الأطروحات والمذكرات

أ) أطروحات الدكتوراء

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

ب) الماجستير

- 1 سمير شيكاوي، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، الدفعة 18، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007-2010.
- 2 عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة، الدفعة 17، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2006-2009.
- 3 إيمان عبان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري - دراسة حالة ولاية تبسة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة تبسة، 2011.
- 4 حازم عزري، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر بباتنة، 2010.
- 5 مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، 2009.

- 6 ميسون زهرين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 2007.
- 7 وليد نابتي ، التقادم المكسب للملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر -باتنة ، 2009.
- 8 خديم البشير، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة الغير ممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستير، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس - المدينة، 2012.2013.

رابعاً: المقالات

- 1) عبد الغني حسونة ولبنى دنش، (إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية) مجلة المدى القانوني، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، العدد 6 ن دت ن
- 2) عماد الدين رحيمية، (التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية الخاصة)، مجلة الفكر - 9، دت ن
- 3) عمار بوحلاسة، (تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار)، مجلة الموثق، العدد 10، 2003،
- 4) محمد أمين مزيان، (طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة الق العقاري والبيئة، العدد 02، 2014،

خامساً: المدخلات

1) حمة مرامرية، (دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، ملتقى وطني

حول الترقية العقارية في الجزائر)، يوم 27-28/02/2012، جامعة قاصدي

مرباح، ورقلة

2) نوال جديلي، (اشكالات الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقق العقاري)،

الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في

الجزائر ، لسنة 2010، جامعة المدية.

الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
	الشكر والعرفان
	الإهداء
	قائمة المختصرات
01	مقدمة
08	الفصل الأول : تطبيق التحقيق العقاري
10	المبحث الأول: شروط ونطاق تطبيق التحقيق العقاري.
10	المطلب الأول: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري
10	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار
16	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحياة
19	الفرع الثالث: طلب إجراء التحقيق
20	المطلب الثاني: نطاق تطبيق القانون العقاري
21	الفرع الأول:العقارات الغير خاضعة للمسح العقاري
22	الفرع الثاني:العقارات المملوكة ملكية خاصة
24	المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري
24	مطلب أول:تقديم طلب فتح تحقيق عقاري
26	المطلب الثاني:فتح عملية التحقيق العقاري
27	الفرع الأول : التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية
28	الفرع الثاني:التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية
30	المطلب الثالث: مباشرة التحقيق العقاري
30	الفرع الأول: الأعمال التحضيرية
32	الفرع الثاني: التنقل إلى الميدان
35	خلاصة الفصل الأول
37	الفصل الثاني: المنازعات والآثار المترتبة على التحقيق العقاري.

40	المبحث الأول: منازعات التحقيق العقاري والجهات المختصة في الفصل فيها
40	المطلب الأول: المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري.
40	الفرع الأول: وجود نزاع أثناء مباشرة التحقيق العقاري.
41	الفرع الثاني: وجود نزاع بع التحقيق العقاري.
42	المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في منازعات التحقيق لعقاري
42	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري
43	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
45	الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.
46	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على التحقيق العقاري
46	المطلب الأول: إعداد محاضر التحقيق العقاري
46	الفرع الأول: تحرير محضر مؤقت
47	الفرع الثاني: تحرير محضر نهائي
48	المطلب الثاني: الفصل في نتائج التحقيق العقاري
49	الفرع الأول: مقرر الترقيم
51	الفرع الثاني: إعداد سندات الملكية
56	خلاصة الفصل الثاني
57	الخاتمة
60	قائمة الملاحق.
82	قائمة المصادر والمراجع .
88	فهرس المحتويات.

ملخص

تعتبر الملكية العقارية القاعدة الأساسية في حياة الإنسان، ويتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم هذه الملكية، فموضوعنا يتمحور في آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في ظل القانون 02-07 ومرسومه التنفيذي، نظرا للإشكالات الواقعة على العقارية والمسح في المناطق غير الممسوحة بالرغم من وجود آليات قانونية أخرى. فهل سنؤدي الوسيلة المستحدثة لتحقيق الهدف المسطر من طرف المشرع للتمكن من تطهير الملكية العقارية الخاصة على كامل التراب الوطني وبالتالي تسليم سندات ملكية قانونية، لتتم دراسة هذا الموضوع في المجال والشروط والإجراءات وكذا الآثار والمنازعات التي تتمخض عليه، وهذا بالإتجاه للجهات القضائية المختصة.

Résumé

Sont considérés comme des biens immobiliers règle de base dans la vie humaine, et il est évident à travers l'énorme arsenal de lois qui régissent cette propriété, Vemoduana met l'accent sur "l'immobilier pour enquêter sur l'activation de la promotion immobilière en Algérie mécanisme" conformément à la loi 07-02 et le décret exécutif, compte tenu de la problématique situé sur la propriété et de l'enquête domaines non numérisée bien qu'il existe d'autres mécanismes juridiques.

Est les moyens développés mènera à la réalisation de l'objectif souligné le parti de législature pour être en mesure de nettoyer propriété réel sur l'ensemble du territoire national et d'offrir ainsi un titre légal, pour être l'étude de ce sujet dans le champ et les conditions et procédures, ainsi que les impacts et les conflits qui émergent, et ce sens aux autorités judiciaires compétentes.