

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: قانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالبة:

بلعبدون عواد

بن يعقوب شيماء

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

ماموني فاطمة الزهرة

الدكتورة

مشرفا مقرا

بلعبدون عواد

الدكتور

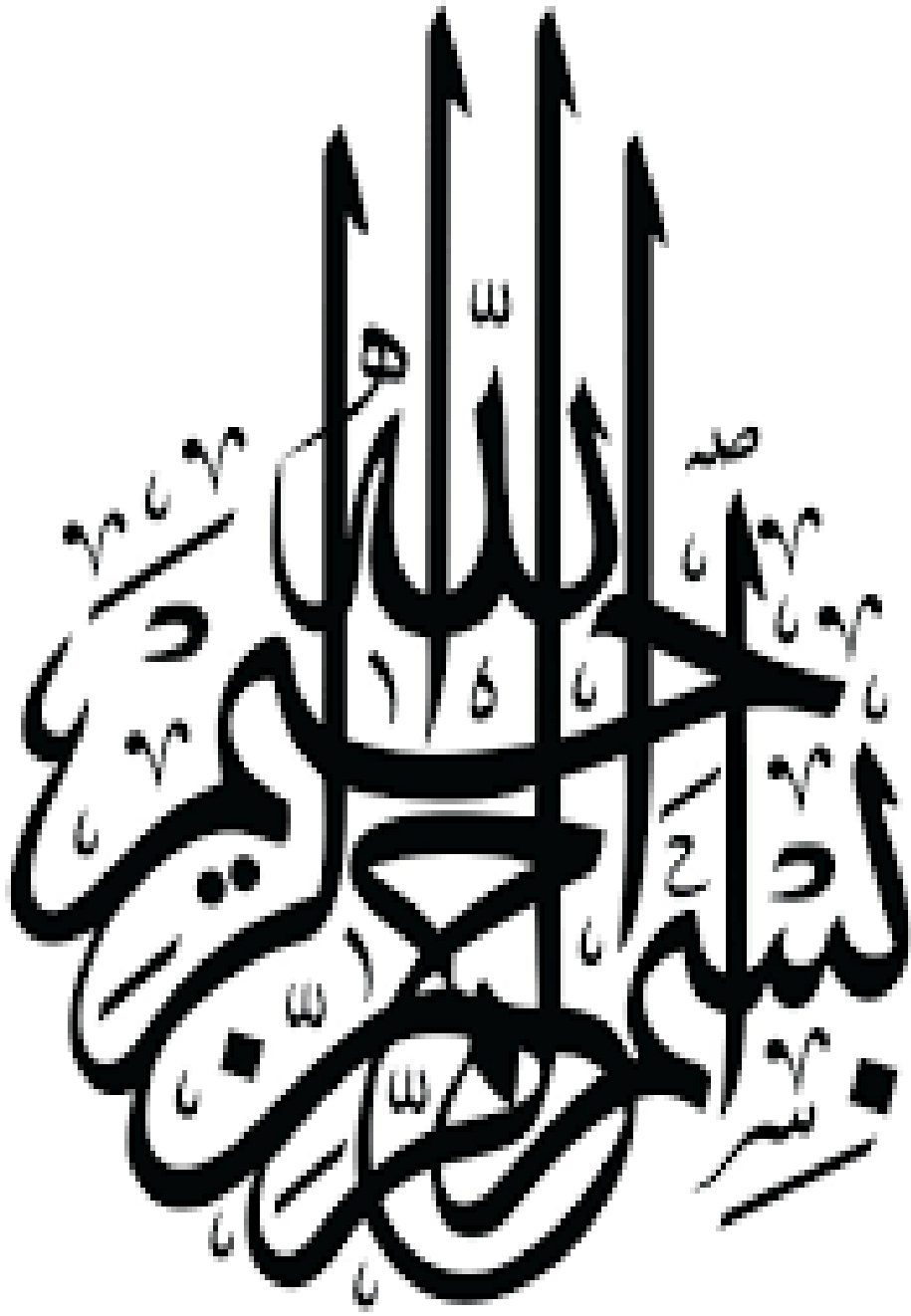
مناقشا

بوزيد خالد

الدكتور

السنة الجامعية: 2021/2020

نوقشت يوم: 2021/07./11



"الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ مَهْدًا وَسَلَكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا وَأَنْزَلَ مِنَ
السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجًا مِنْ نَبَاتٍ شَتَّى"

السورة طه الآية 53

"وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدُلُّوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا
فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ"

سورة البقرة الآية 188 .

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلي

روح جدي بوهنة العيد

والذي وافته المنية قبل أن يرى هذا العمل النور.

تغمده الله برحمته الواسعة

أهدي هذا العمل

إلي أمي العزيزة وجدتي

أطال الله في عمرهما

إلي كل أفراد عائلتي وأخص بالذكر كل عائلة بوهنة أينما

وجدوا

إلي جميع أصدقائي وزملائي

كما لا يفوتني أن أهديه لكل شخص إطلع على المذكرة وأفادته

ولو بالقليل.

شكر

الحمد والشكر لله عز وجل نشكره كثيرا الذي وفقني بقدرته على إتمام هذا العمل.

أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ

بلعبون عواد

على قبوله الإشراف على هذه المذكرة.

أتقدم بالشكر لكل الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة فردا فردا جراء مناقشتهم

المذكرة لا يفوتني في هذا المقام بالتقدم بالشكر والإمتنان

لجميع الأساتذة كلية الحقوق بجامعة عبد الحميد ابن باديس مستغاثم على

مساندتهم طيلة المسار الجامعي

لجميع عمال المكتبة على صبرهم وتفانيهم في توفير المراجع.

قائمة المختصرات

أولا باللغة العربية

ج.ر : جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ص : صفحة

ص ص : من صفحة إلي صفحة

ع : عدد

ج : جزء

ق.إ.م. إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

غ. : غرفة

غ.ع : غرفة عقارية

غ.م. : غرفة مدنية

د.ب.ن : دون بلد النشر

د. ط : دون طبعة

د.س.ن ، دون سنة النشر

ك.ح.ع.س : كلية الحقوق والعلوم السياسية

ثانيا : اللغة الفرنسية

LGDJ :Librarie générale de droit et Jurisprudence.

Ed : édition

P : page

p.p : de page à la page

T : tome

N° : Numéro

ITCIS : International trade customs and invest services

مقدمة

تحظى الملكية العقارية ومن دون منازع بالأهمية القصوى، حيث تعد عاملا فعالا في جلب الاستثمارات واستقرار التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ناهيك على أن قوة الدول تقاس بمدى التوسع الإقليمي والجغرافي وهو ما دفع مختلف التشريعات العالمية لوضع نظم قانونية تحمي المجال العقاري والعمل على تسوية وضعه العقار وتظهره الأمر الذي يؤدي لاستقرار الملكية العقارية.

وعلى غرار مختلف الدول المستقلة حديثا فإنّ الجزائر عرفت وضعية مزرية ومتشعبة للملكية العقارية نتيجة لمخلفات المستعمر الفرنسي إذ كانت تتسم السياسة العقارية آنذاك بحرية المعاملات العقارية وتوحيد النظام العقاري بهدف الاستيلاء عليها وهو الأمر الذي لا تزال منه الجزائر حتى بعد الاستقلال بحكم التشريعات والنظام المعقد المتبع في تلك الفترة الذي كان يخدم الأهداف الاستعمارية.

مما استدعى تدخل المشرع الجزائري بسن نصوص وتشريعات قانونية لتنظيم الملكية العقارية، إذ في بؤادر هذه العملية كانت تنصب على الملكية العقارية العامة نتيجة للنظام الاشتراكي المنتهج خلال تلك الفترة غير أنه بانتهاء الجزائر لنظام الرأسمالي وبتوجيه للاقتصاد الحد كان لزاما عليها التخلي عن جملة من القطاعات التي تحتكرها لصالح القانون الخاص مواكبة لمتطلبات التحولات الاقتصادية الجديدة التي تولى أهمية كبرى لتطهير العقار الخاص وتسوية الوضعية العقارية.

وعليه فإنّ عملية التطهير العقاري أضحت الشغل الشاغل للدولة الجزائرية وذلك من خلال إيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطريقة استغلالها وحركة التصرفات والتغيرات القانونية التي تطرأ عليها، وما زادها أهمية توصيات صندوق النقد الدولي FMI في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998 للتجويل في تطهير الوضعية العقارية الكارثية التي تستهدفها عن طريق الإسراع في عملية العقاري عن

طريق وضع سجل عقاري تعزيزا للأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك بتحديد عيني لكل ملكية عقارية على حدى ، وتسليم بطاقة تعريفية وتحديد لهوية العين المملوكة¹.

ورغبة في المشرع الجزائري لتطهير الوضعية العقارية بأسرع وقت اهتدى لمجموعة من الآليات القانونية نظرا لعجز نظام المسح العام على تحقيق أهدافه ولاسيما التطهير الشامل للملكية العقارية الخاصة بالإضافة لتأخر انجازه رغم طول مدة تطبيقه والإمكانات المادية والبشرية التي رصدت له، حيث اهتدى لآليته عقد الشهرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 21 مارس 1983 المتعلق " بسن إجراءات التقادم المكسب، وإعداد عقد الشهرة المتضمن لاعتراف بالملكية، غير أن ما كان معول عليه لحل الأزمة العقارية التي تعرفها الجزائر ما زادها إلا تعقيدا أكثر مما هو عليه إذ أن تطبيقه أدى إلى تشجيع الاعتداء على العقار المملوك للغير وتزايد حجم النزاعات القضائية بخصوص عقد الشهرة الذي شمل حتى الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية.

بالإضافة إلى ذلك اهتدى المشرع الجزائري لآلية شهادة الحياة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المحدد " لكيفيات إعداد عقد شهادة الحياة وتسليمها" والتي تضمن إحداثها بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن " التوجيه العقاري" وذلك من أجل تطهير الملكية العقارية وتسوية وضعية العقارات بالمناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري عن طريق الحصول على سند حيازي تطلق عليه تسمية " شهادة الحياة certificat de possession تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي الكائن بدائرة اختصاص العقار محل الطلب، وعليه فإنه ومن خلال هذا الإجراء يتم المساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 75/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، ط10، دار هومة، 2014، ص 11.

لا يمكن نكران أن هذه الشهادة تساهم في تشجيع المواطنين الحائزين عليها بالحصول على قروض من البنوك بمناسبة الرهون التي ينشئونها على الأراضي المعنية بشهادة الحياة بغية الاستثمار في هذه الأراضي مما يعود بالفائدة على التنمية الشاملة ببلاد، غير أنه لا تخلو تطبيقاتها من المنازعات مما يؤكد فشلها في احتواء الأزمة العقارية¹.

غير أن المشرع ونظرا لرغبة الشديدة في تطهير الملكية العقارية والبحث عن استقرارها اهتدى لاستحداث آلية التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07/02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، حيث تقوم هذه الآلية على مجموعة من الإجراءات الإدارية والميدانية الهادفة لإثبات أحقية صاحب طلب فتح يتم إصدار سند ملكية ناتج عن إجراءات التحقيق العقاري مع الإشارة إلى أنت تقرير أن تطبيق هذه الآلية كان يهدف من جهة لوضع حد للنزاعات التي تمخضت عن تطبيق عقد الشهرة وكذا معالجة إشكالية السندات المحررة قبل 01/03/1961 التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية وهو ما يساهم إجمالاً في تطهير الملكية العقارية.

تبرز أهمية دراسة موضوع " التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية" إلى تحليل شروط تطبيق قانون رقم 02/07 السالف الذكر بالإضافة للخوض في إجراءات الدقيقة والمتواترة منها ما هو إداري مكتبي ومنها ما هو ميداني ناهيك عن الآثار الناتجة عن تطبيق إجراء التحقيق العقاري والمنازعات التي يثيرها، كما أنه يتسم هذا الموضوع بمختلف نقاطه التي تشكل كل واحدة منها منطلق للبحث والخوض في تفصيلاتها بحكم اعتبارها موضوعاً مركباً يقتضي تطبيق أكثر من قانون في سبيل دراسته، وترجع أهميته باعتبارها من القوانين المستحدثة والمعمول عليها لإيجاد حل لأزمة الملكية العقارية.

يعود اختيار الموضوع محل لدراسة لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية، إذ تنحصر الأولى باعتبار أن المواضيع المنحصرة في إطار الملكية العقارية تتسم بالاتساع وكذا التعقيد مما يجعل مجال البحث فيها خصباً بالإضافة إلى أن موضوع تطهير الملكية العقارية من المواضيع

1- حمدي باشا آليات الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 75.

الأكثر شيوعاً في الواقع العلمي خاصة عقد الشهرة مما يخلق الفضول في البحث عن إجراء التحقيق العقاري الذي يهدف لحل منازعاته الناتجة عنه، بينما تتمثل الأسباب الموضوعية في اعتبار آلية التحقيق العقاري آخر ما توصل إليه المشرع بغية خلق استقرار في الملكية العقارية مما يستدعي تسليط الضوء عليها بالشرح والتحليل في مختلف النقاط التي تثار في إطار تطبيق إجراء التحقيق العقاري.

وعلى غرار أغلب المواضيع المنصبة على الملكية العقارية فإنّ البحث في موضوع التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية تم مصادفة العديد من الصعوبات نظراً لقلّة المؤلفات المتخصصة الأمر الذي استدعى تحليل النصوص القانونية المنظمة له والمتمثلة في القانون رقم 02/07 السالف الذكر وكذا المرسوم رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بالإضافة إلى التعليم رقم 003 التي تطرقت بالتفصيل لإجراء التحقيق العقاري ولا تعدو الدراسة دون الاستعانة إلى المراجع العامة في المواد العقارية.

ولعل من أهم الدراسات التي تطرقت لآلية التحقيق العقاري والذي تم التعرض له بصفة جزئية يذكر كتاب " آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" لمؤلفه عبد العزيز محمودي، وكذا كتاب " حماية الملكية العقارية الخاصة وآليات تطهير الملكية العقارية الخاصة" للأستاذ حمدي باشا عمر غير أنّ بالإضافة إلى مجموعة من المؤلفات والبحوث التي تطرق لهذه الآلية بالتفصيل والنقد.

ومن هذا المنطلق فإنّ دراسة موضوع التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية يطرح في إطارها الإشكالية القانونية الآتية:

فيما يتمثل النطاق القانوني لإجراء التحقيق العقاري والمنازعات المنجزة عن تطبيقاته العلمية الهادفة لتطهير الملكية العقارية؟

تقتضي الإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه في إطار دراسة موضوع التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية استدعت الاعتماد على مجموعة من المناهج القانونية وعلى زمرتها المنهج التحليلي من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية المنظمة لآلية

التحقيق العقاري والمنهج الوصفي من خلال الوصف الدقيق لمختلف الإجراءات القانونية لعملية التحقيق العقاري وكذا وصف الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية بهدف الوصول لوصف متكامل لمختلف النقاط والمحاور الأساسية في الدراسة بالإضافة لاستعانة بالمنهج المقارن بتوضيح نقاط الاختلاف والتشابه بين الآليات السابقة والآلية المستحدثة وكذا تبان موقف بعض المشرعين في بعض المسائل المتعلقة بعملية إجراء التحقيق العقاري.

وبناء على ما سبق وبالاعتماد على الإشكالية المطروحة وتبعاً للمناهج المعتمدة عليها في سبيل البحث ودراسة لموضوع بالشرح والتفصيل سيتم معالجة موضوع التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية بالاعتماد على الخطة الثنائية موزعة على فصلين إذ سيتم دراسة الإطار القانوني للتحقيق العقاري في ظل التشريع الجزائري والذي يقسم بدوره إلى مبحثين وتم التعرض من خلال في إطار الفصل الأول

المبحث الأول لماهية التحقيق العقاري في ظل القانون الرقم 02/07 أما المبحث الثاني اشتمل على دراسة إجراءات سير عملية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07. أما الفصل الثاني تم التعرض من خلاله إلى آثار التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عن تطبيقاته والذي تم التطرق في خضمه إلى مبحثين خصص المبحث الأول لدراسة آثار التحقيق العقاري أما الثاني ثم التطرق من خلاله إلى المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري.

وفي الأخير تم إنهاء البحث بموجب خاتمة تضمنت لاستنتاجات والمتوصل إليها من خلال الدراسة مع الإشارة إلى مجموعة من الاقتراحات والتوصيات التي تطرح في موضوع التحقيق العقاري ضماناً لتحقيق الأهداف المرجوة من الإجراء المنحدر الهادف لتطهير الملكية العقارية.

الفصل الأول
الإطار القانوني للتحقيق العقاري
في ظل التشريع الجزائري

تكتسي الملكية العقارية أهمية بالغة باعتبارها مصدر من مصادر الثروة ومن مقومات الاستثمار التي يعول عليها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وذلك بالنظر للمكانة التي يحظى بها العقار وتبعاً لذلك يقع على الدولة مهمة تطهير الملكية العقارية وذلك بتسوية الوضعية القانونية للعقارات بموجب آليات قانونية تضمن هذه العملية وقد استحدثت المشرع الجزائري في هذا الإطار آلية التحقيق العقاري على الرغم من أنها طبقت إبان الاستعمار الفرنسي بعد فشل عقد الشهرة وشهادة الحياة عن احتواء أزمة العقار في الجزائر.

تعد آلية التحقيق العقاري من الآليات التي ظهرت لتحقيق السرعة والفعالية في تحديد الوضعية القانونية للملكية العقارية بالموازاة مع عملية المسح العام للأراضي بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن " إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس والسجل العقاري والتي تعرف بطناً شديداً مما استدعى المشرع اللجوء إلى التحقيق العقاري.

لقد أحاط المشرع الجزائري التحقيق العقاري بمجموعة من الأحكام والنصوص القانونية بالإضافة إلى القانون رقم 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" حيث اشترط مجموعة من الشروط القانونية التي تنصب على العقار محل الحياة وشروط أخرى واجب توافرها في الحياة والمدة القانونية المقررة لها قانوناً كما حدد مجال تطبيقه وحصره في عقارات محددة دون غيرها وتشمل العقارات ذات سند ملكية محررة قبل 01/03/1961، العقارات عديمة السند الملكية؛ والعقارات غير الممسوحة وبالتالي يكون قد حدد وضيق من مجال تطبيقه؛ بالإضافة إلى ذلك أخضع المشرع الجزائري التحقيق العقاري لإجراءات قانونية متتابعة ومتناسقة تتمثل في إجراءات إدارية وأخرى ميدانية والتي تختتم بتسليم سند ملكية في إطار عملية تحقيق عقاري إذا ما توافرت شروطه القانونية.

وفي هذا الصدد سيتم التطرق في إطار الفصل الأول المقسم إلى مبحثين حيث سيعالج المبحث الأول ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07 أما المبحث الثاني

سيخصص لدراسة إجراءات سير عملية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07 الإدارية منها والميدانية في إطار عملية التحقيق العقاري.

المبحث الأول : ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07

رغبة من المشرع لتطهير وضعية الملكية العقارية المورثة من الاستعمار الفرنسي ونتيجة لتذبذب السياسية والمنتجة من البلاد خاصة تلك المتعلقة بأنظمة الشهر والقوانين المنظمة للعقار أدى للإخلال باستقرار الملكية العقارية في الجزائر، مما أدى بالمشرع الجزائري لانتهاج مجموعة من الآليات القانونية لتسوية الوضعية العقارية في الجزائر، حيث تم إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وذلك من خلال عملية المسح العام للأراضي والتي تتطلب وسائل مادية وبشرية ضخمة والأمر الذي أدى لعرقلة هذه العملية هذه العملية وبعد ذلك تم إصدار مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية لتطهير وضعية العقار فأصدر المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 الذي تطرق لعقد الشهرة ثم أصدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري والذي حدد المرسوم التنفيذي رقم 254/91 كيفية إعداد وتسليم سند الحيازة أو كما يطلق عليها شهادة والحيازة وعند عجز كل هذه الآليات ألتجح آلية التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 لتطهير وضعية الملكية العقارية في الجزائر .

وفي هذا الإطار سيتم تبيان ماهية التحقيق العقاري في هذا المبحث من خلال بيان مفهومه في المطلب الأول وحصر مجال تطبيق التحقيق العقاري في إطار المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية:

لقد اهتدى المشرع الجزائري في إطار تطهير الملكية العقارية وتسوية وضعية العقارات في الجزائر إلى آلية التحقيق العقاري بموجب نصوص قانونية وتنظيمية من شأنها أن تسهل في تطبيق عملية التحقيق العقاري وتجعلها ناجعة لتطهير الوضعية العقارية المعقدة في الجزائر .

لعل أهم هذه النصوص القانونية القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/ ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

يتم دراسة مفهوم التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية وذلك من خلال تعريف التحقيق العقاري في إطار الفرع الأول وإبراز شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري طبقا للقانون 02/07 في إطار الفرع الثاني.

الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري:

لقد أحد المشرع الجزائري التحقيق العقاري بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية كما سبقت الإشارة آنفا حيث بين من خلالها أحكام وكيفيات تطبيق إجراء التحقيق العقاري باعتباره آلية من آليات تطهير الملكية العقارية الذي يتم من خلاله تسوية الوضعية القانونية للعقار في الجزائر.

سيتم التطرق في هذا الصدد إلى التعريف اللغوي والفقهي والقانوني لآلية التحقيق العقاري على النحو التالي:

أولاً: التعريف اللغوي لآلية التحقيق العقاري:

يعود الأصل اللغوي لكلمة التحقيق العقاري بكونها كلمة مركبة من كلمتين التحقيق والعقاري ، حيث يقصد بكلمة التحقيق وهي مصدر " تحقيق بمعنى الإثبات بالدليل والبرهان¹ ويقصد مدلولها القانوني لتفتيش " المعاينة" التحري الاستقصاء والاستجواب². أما كلمة عقاري فهي مشتقة من كلمة عقار والذي يعني كل شيء يشغل حيزا لا يمكن نقله.

ثانياً: التعريف الفقهي لآلية التحقيق العقاري:

يعرف الفقه القانوني آلية التحقيق العقاري على أنه مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالاً ميدانية بغرض

1- عصام نور الدين : الوسط عربي، عربي : منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، ط1، سنة 2005، ص345.

2- موريس نحلة، روجي البعلبكي، صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، ط1، 2002، ص445.

التثبيت من صحة ملكيته المؤسسة على حيازة قانونية¹.
في حين اعتمد فقهاء آخرون لتعريفه على أساس تقنياته المنتهجة على أنه بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تكمن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع فيه الإدارة من خلاله معلومات تتحقق بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة ، وبذلك لصاحبة أن يمارس حقه بصفة تامة².

كما يعرف أيضا على أنه إجراء قانوني ميداني يباشره موظف إداري مختص يطلق عليه المحقق العقاري الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقاري موضوع التحقيق ويشعر في معيانه وبحضور صاحب طلب التحقيق، ليتولى ذلك المحقق العقاري مهمة البحث والتحري عن كل المعلومات والتحقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية المرتبطة بمحل التحقيق وذلك من خلال تسجيل وقائع الحيازة واستجواب المعنيين بالعقار والمجاورين له³ ويلتزم المحقق العقاري بالتأكد من صحة الوثائق والبيانات بغية ضبط المحتوى المادي والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار محل عملية التحقيق العقاري.

كما يقصد به أيضا على أنه الإجراء الذي يسمح بإثبات حق الملكية أو حق من الحقوق العينية الأخرى للشخص الذي يمارس حيازة قانونية صحيحة و لا يكون باستطاعته إثبات هذا الحق لسندات لها قوة إثبات، بحيث يجوز له أن يتقدم للإدارة بطلب فتح تحقيق

1- علاء ولدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17، ع 2 ص 56.

2- محمدي عبد العزيز، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط 1، منشورات البغداوي، 2011-2012، ص 124.

3- بن يعيش أحمد ، نظام التحقيق العقاري، مجلة القانون العقاري جامعة البليدة، د.س.ن.

عقاري قصد إعداد وتسليم سند الملكية العقارية بناء على النتائج المجدية للتحقيق الذي يقوم به موظف الإدارة المعنية¹.

كما عرفه الأستاذ حمدي باشا عمر على أنه إجراء يتم بناء على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل 01 مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية المادية لهذه الأملاك والذي ينتج عنه تحرير سند إداري يعد من مدير الحفظ العقاري طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته بمعنى أن عملية التحقيق العقاري تتم تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وتنتهي العملية بتسليم سند ملكية².

وفي هذا الصدد تجب الإشارة إلى أنّ آلية التحقيق العقاري ألغت عقد الشهرة نتيجة لعجزها عن تسوية الوضعية القانونية للعقار وإنما زادت من تعقيدها حيث ألغى المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بين إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية³ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2009 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية صراحة بموجب المادة 24 منه بنصها على أنه : " دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه ، يلغى " المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 الذي يسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية".

1- بقة فريد، فعاليات آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 2013/2014، ص 115.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10 ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014، ص 64-65.

3- المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، ج.ر.ع، 21، المؤرخة في 24/05/1983.

وعليه فإنه ألغى عقد الشهرة بموجب مرسوم تنفيذي تطبيقاً لمبدأ توازي الأشكال مع الإشارة إلى أن القانون رقم 02/07 ألغى العمل بعقد الشهرة ضمناً من خلال أحكامه .
وفي هذا الإطار لابد من الإشارة إلى أن التحقيق العقاري لا يكون إلا بموجب قانون ،
على اعتبار أن التحقيق في مجال إعداد سندات الملكية العقارية يتم بموجب قوانين تسمح بذلك
بالنسبة للتحقيقات التالية وتشمل:

- التحقيق العقاري المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمقرر بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05.
- التحقيق العقاري المتعلق بالطبيعة القانونية للعقارات محل طلب إعداد عقد الشهرة والمقرر بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21.
- التحقيق الخاص المتعلق بإعداد شهادة الحياة التي تعد كوسيلة لإثبات التقادم المكسب والمقرر بموجب المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27.
- التحقيقات الجزئية والكلية التي استهدفت أراضي العرش بموجب القوانين الفرنسية والتي نتج عنها تسليم جزئي لسندات الملكية العقارية¹.

ثالثاً: التعريف القانوني لآلية التحقيق العقاري:

باستقراء أحكام النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لعملية التحقيق العقاري ، يبين بأن المشرع الجزائري اقتصر في المادة 01 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري " على تبيان " أهدافه بقولها: " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"².

1- بن سهيلة صالح، تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون خاص معمق، جامعة مستغانم بن باديس ، ك.ح.ع.س 2015-2016، ص ص 43-44.
2- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ج.ر ، ع. 15، بتاريخ 2007/02/28.

في حين تطرقت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية مبرزا من خلالها العمليات التي يضطلع عليها التحقيق العقاري بنصها على أنه : " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى"¹ .

بالرجوع إلى التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري حيث تطرقت بتعريفه على أنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري وينصب هذا الإجراء على العقارات غير المسموحة من نوع الملك الخاص والتحقيق العقاري قد يكون فرديا أو جماعيا "² .

وعليه فإنه بناء على التعريفات السالفة الذكر يظهر جليا مدى أهمية التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية بالنظر للترسانة القانونية التي أحاط بها المشرع الجزائري من نصوص قانونية وتنظيمية تحكم هذا الشأن التي من شأنها تحقيق الأهداف الموجودة من خلاله.

الفرع الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري:

تخضع عملية التحقيق العقاري لمجموعة من الشروط التي نص عليها بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/ فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري حيث يشترط لزوما للاستفادة من سند ملكية ناتج عن عملية التحقيق العقاري مجموعة من الشروط التي يخضع لها العقار محل

1- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ر. ع. 25، بتاريخ 25/05/2008.

2- التعليمية رقم 03، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية، وزارة المالية، سنة 2008، ص ص 2-3.

المعاينة والتحقق العقاري وشروط أخرى تتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية على اعتبار أن التحقيق ناتج عن تحقيقات ميدانية وعمليات تقنية.

وفي هذا الصدد سيتم تبيان شروط معاينة الملكية العقارية من خلال دراسة الشروط المتعلقة بالعقار والشروط المتعلقة بالحيازة وهو ما سيتم بيانه على النحو الآتي:

أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري:

لقد أحاط المشرع الجزائري بإجراء عملية التحقيق العقاري بمجموعة من الشروط الواجب توافرها في العقار محل هذه العملية وعليه فإنه وفي هذا الإطار يتبين أن ليست كل العقارات محل لإجراء عملية التحقيق العقاري حيث حددت مجموعة من الشروط التي تقع على العقارات محل عملية التحقيق العقاري.

بموجب المادتين 02 و 03 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري حيث ومن خلال نص المادتين يتضح أن الإجراء يتطلب شروط متعلقة بالعقار المعني وكذا الطبيعة القانونية له وتشمل هذه الشروط في كون أن التحقيق العقاري يقع على العقارات الموجودة في منطقة غير ممسوحة، وأن يكون العقار تابعا للأموال الخاصة وأن يكون صاحب العقار لا يجوز سند ملكية، أو حررت بشأنه سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وهو ما سيتم بيانه على النحو التالي:

1- عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام:

لقد نصت المادة 02 فقرتها الأولى من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري صراحة على أنه: " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعة القانونية.... " وعليه فإنه انطلاقاً من نص المادة 02 فقرة 01 من ق رقم 02/07 الأنفة الذكر أكدت صراحة على أن

العقارات المعنية بعملية التحقيق العقاري لابد أن تكون واقعة في بلدية لم تباشر بشأنها عملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها طبقاً للأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وعليه فإنّ العقارات التي صدر بشأنها قرار ولائي يتضمن افتتاح عمليات مسح الأراضي العام لا تكون محل تحقيق عقاري. ويقصد بالمشح الأراضي العام طبقاً للأمر 74/75 السالف الذكر في مادته 02 على أنه : " أن المسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

كما نصت المادة 04 من نفس الأمر على أنه: " يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي " ¹ وعليه فإنه يبرز الهدف الأساسي من مسح الأراضي العام على أنه تعريف وتسجيل كل الممتلكات العامة والخاصة ، تعريف كل الملاك وذوي الحقوق ، تسليم دفتر عقاري حتى يكون لكل مالك السيطرة على القضاء العقاري على الصعيد التقني والقانوني ².

كما أنه يعد بديهياً أن يتم تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات لم تشملها عملية المسح الأراضي العام لكون أن إجراء التحقيق العقاري جاء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقاري بالإضافة إلى العقارات التي باشرت فيها مديرية مسح الأراضي عملية المسح لكن لم يتم إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية وهذه العملية يطلق عليها بالقيد ³.

1- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع.29، م في 1975/11/18.

2- بن موسى منى، منازعات التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 مذرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، ك.ح.ع.س، جامعة زيان أعاشور بالجلفة، 2015-2016، ص 55.

3- المزوار قدور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة " مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مخبر النشاط العقاري ، جامعة سيدي بالعباس، ع24، 2018/09/01، ص 86.

هذا وتجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يفضل بين أعمال المسح وبين القيد الأول لدرجة أنه أصبح يظهر تداخل بين العمليتين حيث أوشكتنا أن تكونا عملية واحدة على عكس المشرع العراقي الذي يسمى المسح العام " التحرير التمهيدي والقيد الأول " بالتسجيل المجدد¹.

كما أنه وفي هذا الصدد فإنه لا يختلف شرط تواجد العقار محل التحقيق العقاري المنصوص عليه في المادة 02 من ق 02/07 السالفة الذكر عن الشرط المنصوص عليه في المادة 01 من المرسوم رقم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة بقولها: " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المذكور أعلاه...."

وبعد شرط تواجد العقار المعني بعملية التحقيق العقاري في منطقة غير ممسوحة" شرطا ضروريا" لكون أن العقارات المتواجدة في المناطق الممسوحة لا تحتاج إلى تحقيق عقاري وذلك لأنه يتم إثبات ملكيتها بموجب دفاتر عقارية التي تعد سندات ملكية لها²، وهو ما جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا³.

كما يجب التنويه إلى أن كل من إجراء المسح الأراضي العام والتحقيق العقاري إجرائيين يصدفان لتحقيق غاية واحدة ألا وهي التطهير الشامل للوضعية الغير القانونية للعقارات في الجزائر التي تتسم بالتعقيد واعتداد المشرع للعمليتين السالفتين الذكر يعود للتحديد الدقيق

1- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط2، دار هومة 2015، ص 223.

2- عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، فرع قانون العقاري كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة1، 2017-2018، ص ص 77/76 .

3- قرار محكمة العليا ، غ ع ، الملف رقم 159635 المؤرخ في 2004/04/21م ق لسنة 2005 ع 01 ص 334" يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للأمر 74/75 والمرسوم 63/76 بعد استكمال الإجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية" ، وجاء في قرارها رقم 367715 المؤرخ في 2006/01/15 م ق 2006 ع 02 ص 413" تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصحابها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيها قضائيا ."

للعقارات الموجودة على التراب الوطني وتحديد مالكيها يؤدي إلى فض النزاعات المتعلقة بالعقار والتطهير التام الملكية العقارية.

2- أن يكون العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة:

باستقراء أحكام المادة 03 من قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يتضح على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك تحقيق عقاري يتضح على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية والأملاك الوقفية غير¹ أنه بالرجوع إلى المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتضمن التوجيه العقاري الذي تطرق من خلالها المشرع لتصنيف الملكية العقارية والتي تنص على أنه " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- أملاك الوطنية.

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية².

وعليه فإنه بمقتضى أحكام هذه المادة يتضح جليا على أنّ الأملاك العقارية الخاصة هي المعينة بإجراء المعينة لحق الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه لم يرد تعريف للملكية العقارية الخاصة في القانون المدني الجزائري غير أنه أخضعها لأحكامه وللقوانين المتفرغة عنه خاصة تلك المتعلقة بالعقار، حيث أن المشرع الجزائري أدرج تعريف الملكية العقارية الخاصة بموجب المادة 27 من قانون

1- المادة 03 من ق 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والتي نصت على أنه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على أملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

2- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ع 49، المؤرخة في 1990/11/18 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج.ر.ع 55، الصادر بتاريخ 1995/09/27.

25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري بقولها " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو عرضها".

لقد انتقد هذا التعريف وذلك على أساس انه جعل من المال العقاري والحقوق العينية العقارية محلا للملكية العقارية الخاصة والأصل أن مصطلح " المال" وسع ويبدل على كل قيمة مادية، بينما قصد به المشرع " الأراضي" وهذا ما تدل عليه عبارة Fonds Foncier الواردة بالنص الفرنسي للمادة 27 من قانون 25-90¹. ينتج من المادة 27 من القانون 90/25 السالفة الذكر على أن حق الملكية العقارية الخاصة يقوم على عنصرين : حق التمتع وحق التصرف حيث يقصد بحق التمتع والذي يكون من خلال صورتين الاستعمال أو الاستغلال هو تمتع المالك بالعقار بشخصية بأن يستعمله شخصيا كما يمكن له أن يسمح لغيره بالتمتع به تبرعا منه² أما الاستغلال فهو تسخير المالك للعقار من أجل الحصول على مقابل مادي أو ثمار ويكون الاستغلال إما مباشرا وهو استغلال المالك للعقار بنفسه أو استغلال لا غير مباشر هو استغلال المالك للعقار عن طريق الغير³.

في حين يقصد بحق التصرف بمفهومه العام يشمل التصرف المادي والقانوني غير أن التصرف المقصود في هذه الحالة هو التصرف القانوني الذي ينقل الملكية أو حق من الحقوق العينية، بحيث يجوز للمالك التصرف في ملكه كما يشاء بأن ينقل ملكية العقار سواء عن طريق البيع ، الهبة الوصية وغيرها من التصرفات سواء كان بعوض أو بغير عوض وفي هذه الحالة تنتقل الملكية إلى الغير؛ غير أنه يمكن للمالك أن ينقل جزء أو عنصر من عناصرها فقط مع الإبقاء على الملكية كما هو الحال في الرهن الرسمي حيث تبقى الملكية للراهن مالك

1- زبدة نور الدين، " أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري" مجلة الأستاذ الباحث للدارسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ع 09، 10/12/2017، ص 998.

2- أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، ك.ح.ع.س جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، قسم القانون الخاص، 2014-2015، ص 78.

3- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 25.

العقار غير أنها مقيدة بحق الرهن ، كما أنه في إطار الرهن الحيازي يسبقى على ملكية العين غير أنه ينقل حيازتها إلى الدائن المرتهن الذي ينوب عنه في الاستعمال والاستغلال¹. كما أنه وبالرجوع لأحكام والقانون المدني الجزائري تطرق من خلال المادة 674 وما يليها منه لأنواع الملكية الخاصة والتي تكون إما ملكية تامة مجزئة مشاعة أو مشتركة فتطرق لأحكامها وفصل فيها مبنيا من خلالها أن حق الملكية العقارية من أوسع الحقوق العينية نطاقا.

وتتلخص أنواع الملكية الخاصة فيما يلي :

أ- الملكية التامة : وهي الملكية التي سيتجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الإستعمال والإستغلال والتصرف وهذه المكنات القانونية² يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولا على أساس أن حق الملكية حق جامع بمعنى أنه يجمع في يد صاحبه وبالتالي فإنه يكون بيد صاحبه جميع السلطات وعلى الشيء المملوك كما يملك أيضا جميع الحقوق المنفردة عن حق الملكية وقد تطرقت المشرع الجزائري لأحكامه في المواد من 674 إلى 677 من القانون المدني والمادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري .

وبالتالي فإن الملكية العقارية تتمثل الشيء وما يتفرع عنه ثمار ومنتجات وملحقات أما إذا كان الشيء أرضا شملت ملكيتها ما وقتها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها وذلك فيما عدا ما يستثنيه القانون أو الإتفاق³.

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، ج 08، دار أحياء التراث العربي بيروت، لبنان، 1967، ص ص 501-502
2- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 134.
3- قرار رقم 52 627 ، مؤرخ في 1989/11/20 ، م.ق 1990 ، ع 04 ، ص 150 (من المقرر قانونا أن كل ما على الأرض أو تحتها من غرس أو بناء بعد من عمل صاحبها و يكون مملوكا له ما لم تقام البينة على أن أجنبيا أقام على نفقته ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ خرقا للقانون).

ب/ الملكية المجزئة : هي التي يتقاسم فيها المالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الإنتفاع أو الإستعمال أو حق السكن وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الإلتصاق¹، وكمثال عن ذلك قيام مالك العقار بمنح حق الإنتفاع لشخص آخر عن طريق التعاقد أو الوصية لمدة معينة ، وبالتالي يجوز لمالك العقار تجزئة ملكيته².

وعليه فإنه تتحقق الملكية المجزئة إذا إمتلك شخص من الغير حقا عينيا أو أكثر من هذه الحقوق بمقتضى القانون أو الإتفاق مع إحتفاظ المالك بحق الرقبة فتكون الملكية مجزأة بينهما³ وقد أخضع المشرع حكامها وضبطها بموجب المواد من 844 إلى 857 من القانون المدني الجزائري .

ج/ الملكية الشائعة: إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم ، يحتال للملك أنه شائع و يقال لكلك واحد منهم مالك على الشيوخ أو مشتاع أو الشريك في الملك⁴.

وعليه فإن الملكية الشائعة تتحقق في حال تعدد المالكون في الشيء الواحد دون تحديد أو إفرار حصص كل واحد منهم وهو ما أكدته المادة 713 من القانون المدني بقولها: " إذا ملك إثنان أو أكثر وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوخ وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يعم الدليل على غير ذلك وهو ما أخذ به القضاء الجزائري في هذه المسألة⁵.

1- زروقي ليلي ، مدخل حول القانون العقاري و المنازعات العقارية ، ط11 ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص 13.

2- زهدور كوثر ، محاضرات المنازعات العقارية " ألقت على الطلبة السنة أولى ماستر ، تخصص القانون الخاص ، ك.ح.ع.س، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، 2015-2016 ، ص 02.

3- ليلي طيلة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 28-29.

4- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص135.

5- قرار، ع،ع، المرف رقم 110039 المؤرخ في 1994/05/04 ، م.ق. 1994 ، ع02 (من المقرر قانونا أنه إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مقرره فهم شركاء على الشيوخ وتعتبر الحصص متساوية ما لم يعم الدليل على غير ذلك ومن ثم فإن القضاء بغير يعد مخالفا للقانون).

بالإضافة إلى أنه لا بد من الإشارة إلى أن الملكية الشائعة هي حق ملك تام تشمل جميع عناصر الملكية طبقا للمادة 714 من القانون المدني وتعتبر الملكية على الشيوع حالة إستثنائية أو مؤقتة مصيرها الزوال ولعل أهم أسباب زوالها القسمة سواء كانت ودية رضائية بين الشركاء أو قضائية في حال إختلاف على القسمة .

د/الملكية المشتركة: يقصد بها ملكية الجماعية وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبين أو مجموع العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص يشمل كل واحد منها على جزء خاص به و نصيب في أجزاء مشتركة¹.

لقد أخذ المشرع الجزائري بنظام الملكية المشتركة من نظيره المشرع الفرنسي من القانون الصادر في 1938/07/28 وهو مظهر من مظاهر المدينة الحديثة نظرا لما تنطوي عليه من مزايا بالنسبة لذوي الدخل المحدود والإقتصاد في الأراضي المخصصة للتعمير².

تخضع الملكية المشتركة لأحكام الشيوع الإجباري فلا يجوز المطالبة بالقسمة طبقا للمادة 747 من القانون المدني بقولها : " لدعوى التقسيم تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعها بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة " مما يتضح أن الملكية المشتركة نظام مستقر ودائم ولها تنظيم مستقل ومنفصل³.

وبالرجوع لأحكام المادة 03 الآتفة الذكر من قانون 07-02 فإنه يلاحظ إستبعاد الأملاك العقارية الوطنية من مجال العقارات المعينة بإجراء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري لاسيما الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية ، وفي هذا الصدد حددت المادة 24 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري للأملاك الوطنية والمتمثلة فيما يلي :

1-حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،طبعة منفتحة ومزينة في ضوء أخر التعديلات وأحداث الأحكام ، دار هومة الجزائر ، 2000 ، ص 25.

2- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، المتضمن نظام الملكية المشتركة

3- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 137-138.

نوفل عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائرية للمال العام ، دراسة مقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006 ، ص ص 77-78 .

القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 ، ج.ر.ع

44 الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة

- الأملاك العمومية والخاصة للولاية

- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

وعليه فإنه لا يجوز إعداد سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات تابعة ملكيتها للدولة أو مجموعتها الإقليمية سواء كانت أملاكاً وطنية عمومية أو أملاكاً خاصة ، كما يطلق عليها أيضا الدومين العام "باعتبارها مجموع الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى¹ ،" كما أنه وتطبيقاً لأحكام المادة 04 من قانون 90-30 المؤرخ في 01/02/1990 المعدل بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن الأملاك الوطنية والتي نصت على أنه² : "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا التقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص والتشريعية الخاصة ، الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية " .

ويستشف من أحكام هذه المادة على أن المشرع الجزائري أزال اللبس تماماً من إمكانية تملك الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم وبالتالي فهي تخضع أيضاً لمبدأ حظر التقادم مثل الأملاك الوطنية العمومية وهو ما أقره تعديل 08-14 الأنف الذكر .

بالإضافة إلى ذلك فإن أراضي العرش تعتبر تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة حيث نصت المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 في مادته 13 على أن: " أراضي العرش وأراضي البلديات المدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية

1- نوفل عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائرية للمال العام ، دراسة مقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006 ، ص ص 77-78 .

2- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 ، ج.ر.ع 44 الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

تظل ملكا للدولة وتخضع للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية :

وبالتالي فإن أراضي العرش هي عبارة أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من ق 95-26 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الإنتفاع الدائم.¹

كما إستبعدت أيضا المادة 03 من ق 07-02 السالف الذكر الأملاك الوقفية من إجراء عملية التحقيق العقاري وقد تطرقت لتعريفها المادة 31 من ق 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الأنف الذكر على أنها : " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية ، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور ."

كما إعتبرت المادة 05 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالوقف المعدل والمتمم أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على إحترام إرادة الوقف وتنفيذها.²

صفوة القول ان المشرع الجزائري أخضع الملكية العقارية الخاصة دون سواها لعملية التحقيق العقاري مستثنيا من خلال المادة 03 من ق 07-02 المتعلق : بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق العقاري " الأملاك الوطنية وأراضي العرش بإعتبارها أملاك وطنية تابعة للدولة بالإضافة للأملاك الوقفية التي تسهر الدولة على إدارتها وتنفيذها مما يمنع تملكها سواء من قبل الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية .

1- نعيمة الحاجي ، أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار الهدى الجزائر ، 2010 ، ص 19.

2- القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، ج.ر ع 21 ، الصادر بتاريخ 08/05/1991 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 ج.ر.ع 29 ، صادر بتاريخ 23/05/2001.

3/ أن يكون العقار محل لتحقيق العقاري دون سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 :

بالرجوع لحكام الفقرة 02 من المادة 02 من ق 07-02 السالف الذكر والتي تنص على أنه : "..... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي قبل أول مارس 1961 ،و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " .

يستخلص من أحكام الفقرة السالفة الذكر على أن إجراء عملية التحقيق العقاري يشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم للعقار وينطبق ذلك على العقارات التي حررت بشأنها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 فالمشروع الجزائري يأخذ بحجية هذه العقود العرفية ومنحها مكانة بين الرسمية¹ وذلك طبقا لأحكام العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون العقد ثابتا ابتداء :

- من يوم تسجيله
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .
- من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط وإمضاء .

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة²

وعليه فإنه بناء على ما سبق ذكره فإن إجراء التحقيق العقاري يستفاد منه أصحاب العقارات الذين لا يحوزن سندات ملكية وعليه فإن كل شخص يملك عقار بموجب سند ملكية رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا بهذا والإجراء .

1- بن موسى منى ، المرجع السابق ، ص 15 .

2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ج.ر. ع 19 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل و المتمم

كما لا بد من التنويه إلى أن هذا الإجراء يمتد للعقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 كما سبقت الإشارة إليه في الفقرة 02 من المادة 02 من ق 07-02 السالف الذكر وعليه فإن المشرع غايتة من هذا النص معالجة نظام الشهر الإختياري المطبق في الفترة الإستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/01/03 و الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول¹ وعليه تميزت الوضعية العقارية انذاك بعقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص وتعيين العقارات و تسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة بالإضافة إلى سلسلة العمليات العقارية الفعلية أو ووضعيات الشيوخ الواقعة التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين ، ويذكر من قبيل السندات المحررة قبل 1961/03/01 :

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت بموجب القانون 1873/07/26 وهو ما يعرف بقانون " warnier " .

- السندات المحررة والمسلمة وفق التحقيقات الجزئية والكلية المدرجة في القانون 1997/02/18 والقانون 1926/08/04

- السندات المحررة الناتجة عن عمليات مزيدة علنية أو البيوع والهبات الواردة على العقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر للإحتجاج بها على الغير² .

1-لمزري مفيدة، "التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية " في الجزائر ، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ، ميله ، ع 09 ، 2017/10/09 ، ص389.

2- عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، 5ط، دار هومة الجزائر ، 2006 ، ص 12.

- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين غير أن تلك العقود لم تكن تراعي الضوابط الفنية و التقنية في مجال توثيق العقود .

- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، إذ تعتبر سندات لم تعد تعكس الوضعية القانونية الحقيقية للعقار كما أن عملية إشهارها حتى بعد الإستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالزامية إفراغها في قالب رسمي قبل إيداعها بالمحافظة العقارية للقيام بعملية الشهر¹.

وبالتالي يكون المشرع الجزائري من خلال هذا النص قد بين دواعي إختيار تاريخ 01 مارس 1961 نظرا لمرحلة الشهر العقاري الإختياري آنذاك و الذي نشئ عنه العديد من المنازعات التي ساهمت في تعقيد الوضعية العقارية في الجزائر وبالتالي فمن خلال القانون 02-07 السالف الذكر فإنه يتم القيام بتطهير العقارات التي يحوز أصحابها هذا النوع من السندات عن طريق آلية التحقيق العقاري على عكس عقد الشهرة الذي ينصب على العقارات التي لا يجوز لأصحابها سندات ملكية أساسا طبقا للمرسوم 83-352 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية .

ثانيا: الشروط المتعلقة بالحيازة :

زيادة على الشروط الواجب توافرها في العقار محل التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادتين 02 و 03 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري إشتراط المشرع أيضا لمعاينة الملكية العقارية عن طريق إجراء لتحقيق العقاري ممارسة حيازة صحيحة على العقار مع مراعاة المدة القانونية لهذه الاخيرة وذلك طبقا لنص المادتين 04 و 14 من نفس القانون حيث نصت المادة 04 من ق 02-07 السالف الذكر على أنه " يمكن كل

1-لمزري مفيدة ، المرجع السابق ، ص 390.

شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية " كما أضافت م 14 من ق 07-02 السالف الذكر بتأكيدهما على ذلك حيث نصت على أنه " إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات وكذا الوثائق المقدمة و التحديات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب . طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري .

وعليه فإنه و إنطلاقا من المادتين الأنفتين الذكر على أن لا بد من الحيازة القانونية للعقار محل التحقيق العقاري ومراعاة المدة القانونية المتعلقة بالحيازة وهو ما سيتم بيانه على النحو الآتي :

أ- الحيازة القانونية للعقار محل التحقيق العقاري :

لقد تطرق المشرع الجزائري للحيازة في المواد من 808 - 843 المدرجة في الفصل الثاني تحت عنوان " طرق إكتساب الملكية في الباب الأول المتعلق بحق الملكية من الكتاب الثاني المتعلق بالحقوق العينية الأصلية حيث تعرض لأركانها السنهوري على أنها " وضع مادي ينجم عن أن شخصا يسيطر سيطرة فعلية على حق سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن "¹.

كما عرفها الفقيهان "كولان وكابيتان" بأنها : " سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر الحق "². كما عرفت أيضا بأنها " السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام الشخص بالأعمال المادية و القانونية على شيء يحوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه

1- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الإنتفاع وحق الإنتفاع) ، ح 09 دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان 1986 ، ص 784 .

2- محمدي فريدة زواوي ، الحيازة والتقدم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 81.

سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك له¹. يستشف من التعاريف الذكر على أن الحيابة تقوم في وجودها على عنصرين أساسيين لا بد من توافرها حتى يعترف القانون بآثارها وتتمثل هذه العناصر في الركن المادي و المعنوي للحيابة .

1- العنصر المادي للحيابة : يعرف على أنه الإحراز وهو وضع اليد على العقار عن طريق السيطرة الفعلية عليه ، و يتحقق ذلك بمباشرة الشخص الأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة على العقار وهي إستعماله و إستغلاله و الإنتفاع به².

ويقصد به أيضا السيطرة المادية على الشيء محل الحيابة فإذا كانت أرض زرعها أو بنى عليها وإن كان منزلا سكنه أو أجره للغير والسيطرة المادية قد تكون مباشرة كأن يقوم الحائز بتلك الأعمال بنفسه أو بصفته غير مباشرة كالإستخلاف أو الوساطة³ : "وعليه فإن العنصر المادي يعد مجموع الأعمال المادية التي يمارسها عادة صاحب الحق موضوع الحيابة ، يشترط في هذه الأعمال أن تكون من حيث الكثرة والأهمية بحيث ساهم في أن يظفر الحائز بمظهر المالك أما التصرفات القانونية كالبيع و الإيجار فلا تكفي بذاته التوفر الركن المادي في الحيابة على أساس أنه يمكن أن قد تصدر عن أشخاص لا سلطان لهم في الشيء⁴ .

2- العنصر المعنوي للحيابة : يتمثل الركن المعنوي للحيابة في بنية التملك على إعتبار أن العبرة في الحيابة المكسبة للملكية أن يكون وضع اليد مصحوبا بنية الحائز في كسب حق عيني (حق ملكية أو حق إرتفاق) ، فإذا إنتفت هذه النية فلا يؤدي وضع اليد إلى كسب أي حق على العقار⁵.

1- عبد الجواد مصطفى ، الحيابة بسوء نية كسب الملكية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994 ، ص 81.

2- محمدي فريدة زواوي ، المرجع السابق ، ص 12 .

3- كامل جمال رمضان ، الحماية القانونية للحيابة ، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية ، مصر ، 2002 ، ص 38.

4- محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني الأردني ، الحقوق العينية الأصلية ، أسباب الملكية ، مكتبة دار الثقافة ، عمان ، ط01 سنة 1999 ، ص 229-230.

5- عبد الغني حسونة ، لبنى دنش ، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية ، مجلة المنتدى القانوني / ع 06 ، 2009 ، ص 306.

وهذا وتجب الإشارة إلى أن مفهوم العنصر المعنوي كان محل جدل كبير بين الفقهاء ولعل ابرز النظريات التي ظهرت في إطار البحث عن مفهومه هما النظرية الشخصية التي ينادى بها الفقيه " سافيني savigny " والنظرية المادية التي يدافع عنها الفقيه " اهرنج Ihering " ، و إذا يتلخص مفهوم العنصر المعنوي حسب النظرية الشخصية طبقا لما ورد في مؤلف الفقيه سافيني تحت عنوان "traite de la possession" سنة 1830 و الذي حصر في وجود القصد ونية الحائز في ممارسة الحق لحساب نفسه فيستعمله و يستغله ويتصرف فيه مثل المالك الحقيقي¹ و بالتالي فبحسبه فإنه لا تتوافر العنصر المعنوي لدى المستأجر والمستعير و المودع عنده .

أما في فيما يتعلق بالنظرية المادية التي يدافع عنها الفقيه إهرنج في كتابه " le fondement des interdits possessoires " على أساس أن الحيابة لا تقوم فقط على الإرادة الشخصية للحائز وإنما بتطبيق هذه السلطة أيضا إذا مارسها لحساب نفسه أو لحساب غيره² .

و بالتالي فإن هذه النظرية لم تقص العنصر المعنوي للحيابة إلا فيما يخص الحائز التابع كالخادم الذي يمارس سلطته على الشيء لحساب غيره³ .

غير أن موقف المشرع الجزائري من النظريتين واضح بحيث أخذ بالنظرية الشخصية في الحيابة كقاعدة عامة كما أخذ أيضا بالنظرية المادية بإستثناء بحيث أقر حماية حيابة المستأجر بجميع دعاوى الحيابة طبقا للمادة 487 من القانون المدني في حالة التعرض الغير المادي

1 -jean – louis bergel ,marc bruschi sylvie cimamonti traité de droit civil ; les biens , L G D J T II , ed 5 é delta ; 200 , p 137.

2 -christian larroument , droit civil ; les biens , droits reels principaux , T II , éd 5é , economica , paris , 2006 , p 43.

3 -jean – louis bergel ,marc bruschi sylvie cimomontis traité de droit civil , op cit , p 137.

الصادر ضده على أساس أن النظرية المادية تحمي الحيازة العرضية لممارسة من قبل المستأجر على عكس النظرية الشخصية¹.

كما أنه ففي هذا الصدد فإن قيام الحيازة بعنصريهما المادي و المعنوي لا يعد كافيا حتى تنتج الحيازة آثارها القانونية ولذلك إشتراط المشرع الجزائري حتى تكون الحيازة صحيحة وقانونية مجموعة من الشروط وتتمثل أساسا في الهدوء العلنية الإستمرارية و الوضوح وهو ما سيتم بيانه كالأتي :

1- الهدوء : يشترط في الحيازة القانونية أن تكون حيازة هادئة وتتحقق هذه الأخيرة في حالة كانت الحيازة خالية من المطالبات والإعتراضات كما لا تستند في إكتسابها على الغضب وبالتالي يقتضي أن تكون خالية من عيب الإكراه² بحيث لا تكون الحيازة صحيحة إلا من تاريخ زوال الإكراه أو التهديد وفي هذا الصدد فإنه إذا تم إنتزاع الحيازة بالإكراه فبإمكان الحائز إستيردادها خلال سنة من تاريخ إنتزاعها بالقوة بموجب دعوى إسترداد الحيازة³ كما يجب التنزيه إلى أن تقدير الإكراه مسألة موضوعية تخضع لقاضي الموضوع⁴.

2- العلنية : يشترط في الحيازة أن تمارس علنا على الملأ من الكافة أو على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يحوزه الحائز أما الحيازة التي يحوطها الكتمان وتكون سرا لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير ولا تنتج آثارها في كسب الملكية بالتقادم و بالتالي لا تكون محمية بموجب دعاوى الحيازة .

1- ميسون زهوين ، إكتساب الملكية العقاري الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ، 2006-2007 ، ص 24 .

2-محمد على الأمين ، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 1993 ، ص 59.

3- عمر زودة ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء أنسكلوبديا ، بن عكنون ، 2008 ، ص 111.

4-قرار م.ع.غ.ع ، الملف رقم 195003 ، المؤرخ في 26/01/2000 (منشور) ، م الق .غ.ع.، ج2 ، ص 137 ، و الذي جاء فيه بقضاة:" الموضوع الذين يتمتعون بكامل السيادة في التقدير الوقائع كانوا على صواب عندما إستخلصوا من وقائع الدعوى أن الحيازة المحتج بها من طرف المدين الطعن بالنقض على العقار المتنازع عليه ليست هادئة ولا مستمرة".

غير أنه لابد من التنويه إلى أن قد تكون الحيازة علنية ومعلومة لدى الناس غير أنها تكون خفية بالنسبة لصاحب الحق لذا يجوز له أن يحتج بهذا العيب ويزول هذا العيب وتصبح الحيازة صحيحة بمجرد ظهورها وإعلانها بطريقة يمكن من خلالها أن يعلم بها صاحب الحق¹.

- الإستمرارية : تكون الحيازة مستمرة بممارسة الإنتفاع المنتظم بشكل مستمر حيث لا يشترط أن يستعمل الحائز العقار المحاز في كل وقت دون إنقطاع بل يكفي أن يستعمله كما يستعمل المالك ملكه عادة².

- كما أنه لابد من الإشارة إلى أن الإستمرارية تختلف باختلاف طبيعة العقار فإذا كان مسكت وجب على الحائز أن يسكنه ولا ينقطع عليه إلا عند السفر ولفترة محدودة و إذا كان أرضا فلاحية وجب أن يزرعها في المواسم الفلاحية بصفة منتظمة أما الحيازة المتقطعة والتي لها فارق كبير في الزمن فإنها حيازة مشوبة بعيب عدم الإستمرارية ولا تنتج أثارها القانونية، وفي هذا الإطار يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا العيب فإذا كانت الحيازة غير مستمرة بالنسبة للحائز فإذا هي غير مستمرة بالنسبة للغير أيضا لكن هذا العيب يعد مؤقتا بحيث يزول بمجرد تحول الحيازة إلى مستمرة³.

- الوضوح: بمعنى أن تكون الحيازة غير مشوبة بلبس الغموض ليسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال وذلك تطبيق لأحكام المادة 808 في فقرتها الثانية من القانون المدني بقولها: " إذا إقتربت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها إلتباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو ألتبس عنها أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب "

1-محمد حسن المنصور ، الحقوق العينية الأصلية ، دار الجامعية د.ب.ن ، سنة 2000 ، ص 283

2- عياد وهاب ، المرجع السابق ، ص 81.

3- محمد المنجي ، الحيازة ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ط 3 ، سنة 1993 ، ص 55 .

و عليه فإن كانت الحيابة مشوبة بعبب الغموض فإن الحيابة تكون محل الشك لدى الغير في حالة ما إذا كان الحائز يحوز لحساب نفسه أم يحوزه لحساب غيره ، غير أنه تنتج الحيابة أثرها من اليوم الذي تصبب فيه واضحة تطبيق لنص المادة السالفة الذكر .

هذا وتجب الإشارة إلى أن عيب الغموض يصيب الركن المعنوي للحيابة على خلاف العيوب الأخرى التي تمس الركن المادي ، فلا يعرف إذا كان الحائز يحوز لنفسه أو لحساب غيره كما هو الحال بالنسبة لحالة المانع الأدبي المتمثل في صلة القرابة¹ ومن قبيل ذلك حالة الشريك في الشيوع إذا كثيرا ما يقع لبس في حيازته في حال ما إذا كان يحوزه لحسابه أو يديره لحساب الشركاء جميعا فتكون بذلك حيازة الشريك على الشيوع حيازة غامضة و غير واضحة².

ب- مراعاة المدة القانونية للحيابة :

إن ممارسة الحيابة القانونية الصحيحة طبقا لنص المادة 04 من قانون 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وكذا طبقا لأحكام القانون المدني المتعلقة بالحيابة خاصة المادة 808 منه السالفي الذكر لا يعتبر كافيا حتى يتم الإعراف بالملكية العقارية عن طريق إجراء التحقيق العقاري بل لابد للحائز من إستكمال المدة القانونية للحيابة حتى تنتج هذه الأخيرة أثارها لكسب حق ملكية على العقار أو على الحقوق العينية وهو ما عبر عنه المشرع الجزائري بالتقادم المكسب.

وفي هذا الصدد لابد من الإشارة إلى أن التقادم المكسب يعد أثرا ناتجا عن حيازة قانونية مستوفية لعنصريهما المادي و المعنوي ومتوفرة على شروطها القانونية المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني السالفة الذكر ويستشف من ذلك على أن الحيابة المؤهلة

1- قرار م.ع ، الملف رقم 197177 المؤرخ في 2000/05/31 (منشور) و الذي جاء فيه أن المانع الأدبي: (صلة القرابة بين الطرفين) تجعل الحيابة مشوبة بعبب البس ؛ و قرار م .ع. الملف رقم 349406 المؤرخ في 2006/04/12 و الذي جاء فيه : أن (علاقة القرابة تثير البس في الحيابة وترجع التسامح وتحول دون التملك بالتقادم المكسب مهما طالت المدة)

2- حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيابة (عقد الشهرة شهادة الحيابة) ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002 ، ص ص 34-35 .

لكسب الحق بالتقادم المكسب لا بد أن تمتد فترة من الزمن كافية لتفضيل حائز على المالك الحقيقي الذي تخلف عن استعمال وإستثمار ملكه¹.

بإستقراء نصوص القانون المدني الجزائري فالمرجع الجزائري لم يتطرق لتعريف التقادم المكسب مكتفيا بإعتباره أثرا لكسب الملكية العقارية عن طريق الحيازة ؛ غير أنه يمكن تعريفه على أنه : " طريقة لكسب الملكية أو الحق العيني الذي ترد عليه الحيازة بحيث أن المالك يترك ماله في يد الغير مدة من الزمن دون أن يبادر في إسترجاعه².

بالرجوع إلي المواد من 827 إلي 829 من القانون المدني الجزائري التي بينت مدة التقادم المكسب والتي تختلف بحسب الحالات وهو ما سيتم بيانه على النحو الآتي :

- **التقادم الطويل المدى** : طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني والتي تنص على أنه: " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة دون إنقطاع " ، وبالتالي فإنه كقاعدة عامة والأصل في التقادم طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري هي مرور 15 سنة كاملة دون إنقطاع بحيث تستمر حيازة الحائز للعقار محل التحقيق العقاري طيلة هذه المدة حتى يعتبر سبب لتملك العقار محل الحيازة .

- **التقادم القصير المدى** : نصت على أحكامه المادة 828 من القانون المدني الجزائري ، كما يطلق عليه أيضا بالتقادم العشري حيث نصت الفقرة 01 من المادة 828 على أنه: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن نية ومستندة في الوقت نفسه على سند صحيح ، فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات".

1- محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وسنوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، ط 1 ، 2010 ، ص 94

2 - Alex will, Droit civil , les Biens , paris 1971 , p360.

وعليه فإنه إستثناء إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن نية ومستندة إلي سند صحيح فإن مدة التقادم تقلص إلي 10 سنوات : غير أنه وفي هذا الصدد أكدت المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخة في 24/02/2014 على أن العقارات التي لا يتوافر أصحابها على الحيازة لمدة 15 سنة فما أكثر ترفض طلباتهم المتعلقة بإكتساب الملكية العقارية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري¹ ، مما يعني أنه لا يمكن أن يشمل تطبيق مدة التقادم القصير المدى في إطار إجراء التحقيق العقاري.

- **مدة تقادم الحقوق الميراثية :** وتتعلق هذه الحالة إذا ما كان العقار من العقارات التي تدخل في التركة فإن مدة التقادم المكسب فيها هي ثلاثة وثلاثون سنة تطبيقا لنص المادة 829 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها : " لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثون سنة ."

وبالتالي فإن المشرع الجزائري يكون قد حدد صراحة مدة 33 سنة لإكتساب الحقوق الميراثية بالتقادم ، غير أن بعض الفقهاء يرون أن المشرع الجزائري وقع في خطأ على أساس أن حق الإرث هو عبارة عن مجموعة " Universalité " لا يتصور أن يقع عليها التقادم المكسب وإن كان من المعقول أن تسقط بالتقادم المسقط فلا يمكن تصور شخص غير وارث يصبح مالكا لحق الإرث بمرور الزمن : إلا أن الأموال الموروثة فهي على خلاف حق الإرث يجوز اكتسابها بالتقادم سواء بالتقادم الطويل أو القصير في حال إقتران النية الحسنة للحائز مع سند صحيح².

أما عن موقف القضاء من ذلك فإنه يتمسك بتطبيق مدة 33 ثلاث وثلاثين سنة كمدة للتقادم المكسب للحقوق الميراثية وبالتالي فإنهم يكونوا قد طبقوا القانون والمدة القانونية

1 - المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 24/02/2014 المتضمنة القانون 02/07 ، تساؤلات المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

2 - محمدي فريدة زواوي ، الحيازة والتقادم المكسب ، المرجع السابق، ص 88.

المنصوص عليها في المادة 829 من القانون المدني الجزائري وكمثال عن ذلك : القرار رقم 40944 المؤرخ في 1987/05/06 الصادر عن الغرفة المدنية والذي جاء فيه : " من المقرر قانونا أنه في جميع الأحوال لا تكتسب بالتقادم الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحياة ثلاث وثلاثين سنة ، ومن ثم فإن المعنى على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير وجيه ويستوجب الرفض¹ ، كما أن القضاء يؤكد على وجوب تتوفر الشروط اللازمة للحياة حتى تنتج آثارها القانونية.

هذا وتجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن الحائز الذي وضع يده على العقار في ظل سريان القانون المدني القديم تطبيقا لأحكام المادة 2262 من المدني الفرنسي فإن مدة التقادم المكسب تحتسب له على أساس القانون المدني القديم ب 30 سنة ، وليس طبقا للمادة 827 من القانون المدني الجزائري² وهو ما أكد عليه المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة العدل والمالية والداخلية المؤرخ في 09 جوان 1984 والذي جاء تطبيقا للمرسوم 352/83 المتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية الذي جاء فيه : " .. مدة التقادم المحددة بالقانون المدني بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 لا تطبق إلا على الوقائع التي حدثت بعد صدوره أما بخصوص الوقائع التي حدثت قبل هذا التاريخ فتطبق مدة الثلاثين سنة عندما تسمح بإثبات التقادم المكسب " على أساس ان الحائز وضع يده على العقار في ظل القانون المدني الفرنسي كما أن المادة 07 من القانون المدني الجزائري نصت على أنه : " تطبق النصوص الجديدة المتعلقة بالإجراءات حالا ، غير أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة ببدئ التقادم ووقفه وانقطاعه

1 - قرار م.ع. ، غ.م. ، ملف رقم 40944 ، المؤرخ في 1987/05/06 ، م.ق.، 1991ع.03 ص 15 ، وهو ما أكده القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/09/24 الذي يؤكد على وجوب إستكمال مدة 33 سنة مع توافر شروط الحياة المنصوص عليها قانون ، قرار م.ع. ، غ.م. ، المؤرخ في 1990/09/24 ملف رقم 62624 م.ق. 1991 ع.02 ، ص 24.

2 - عمار رواينة ، مقال حول " التقادم المكسب " ، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، قسم الوثائق ، 2004 ، ص 105.

فيما يخص المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة....." ، كما أكدت على تطبيق النصوص القديمة المادة 1002 من القانون المدني الجزائري بقولها : " لا تطبق مدة التقادم المحددة في هذا القانون ، إلا على الوقائع التي ترد بعد نشر هذا الأمر ."

غير أن تطبيق أحكام المادة 07 و 1002 من القانون المدني الجزائري ساهم في ظهور عدة تناقضات في الحياة العملية¹ ، على اعتبارها أحكام تمس بمبدأ المساواة بين الأشخاص أمام القانون لكون أن من وضع يده على العقار بعد نفاذ مدة التقادم المنصوص عليها في القانون الجديد يمتلكه بمرور 15 سنة قبل شخص حائز قبل صدور هذا القانون فإنه لا يمتلكه إلا بعد مرور 30 سنة.

كما لا بد من التأكيد على أن الحيازة في العقار تعد واقعة مادية تقوم على قاعدة السيطرة الفعلية على العقار أو الحق العيني العقاري وقد يتحول الوضع المادي إلي وضع قانوني فيصبح الحائز مالكا في حال توفرت شروط الحيازة المكتسبة للملكية العقارية ويمكن تثبيت هذه الأخيرة بالإمتداد إلي إجراء التحقيق العقاري بإعتباره آلية لتطهير الملكية العقارية².

أما بخصوص كيفية حساب مدة التقادم فتطبق بذلك أحكام القانون المدني لإذ تعد المدة من النظام العام لا يجوز الإتفاق على تعديلها بالإنقاص منها أو الزيادة فيها ، طبقا للفقرة 01 من المادة 332 بقولها : لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه ، كما لا يجوز الإتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون ... " كما تحتسب المدة بالأيام طبقا للمادة 314 من نفس القانون على أساس أن حساب المدة بالساعات يقتضي معرفة

1 - عياد عبد الوهاب ، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري ، المرجع السابق، ص 86.

2 - مقتي بن عمار ، مقال حول " الحقوق العقارية والعينية المحصنة التقادم المكسب بين نصوص القانون وتطبيقات القضاء" مجلة القانون العقاري والبيئة مخبر القانون العقاري والبيئة ، ك.ح.ع.س ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، ع.06 ، جانفي 2016 ، ص 49.

في أي ساعة على وجه الدقة يبدأ سريان التقادم وهو أمر يتعذر معرفته لذلك يجب ان تحتسب مدة التقادم من اليوم الموالي لقيام حيازة قانونية¹.

بالإضافة إلي ذلك لابد من إغفال حساب اليوم الأول لأنه يكون يوما ناقصا او جزء من يوم ويدخل في حساب ما يتخلل هذه المدة من أيام المواسم والعطل والأعياد الرسمية وغن حدث وكان اليوم الأخير عطلة رسمية فإن العطلة تعتبر مانعا يتعذر معه على الحائز أن يطالب بحقه فيقف سريان التقادم في هذا اليوم بالقوة القاهرة على أن تمتد المدة إلي اليوم الموالي الذي يكون فيه بإمكان الحائز أن يقطع هذا التقادم².

يستخلص مما سبق ذكره على أن المشرع الجزائري وفي إطار عملية التحقيق العقاري وإن كان قد أحال الشروط المتعلقة بالحيازة إلي القانون المدني بأحكامه العامة إلا انه يتدخل من خلال نصوص خاصة تحكم خصوصية هذا الإجراء على إعتبار واقع على ملكية عقارية التي تتسم بطبيعتها بالقدسية والأهمية البالغة، كما أن الشروط قانونية حتمية لابد من توافرها حتى يتم تثبيت الملكية العقارية عن طريق إجراء التحقيق العقاري لإستصدار سندات ملكية تثبيت ملكية الحائز وبالتالي يتغير وضعه القانوني من حائز إلي مالك للعقار وبالتالي فإن الواقعة المادية تصبح واقعة قانونية مثبتة سند ذو حجية ناتج عن إجراءات ومراحل جوهرية لابد من توافرها للإعتراف بالملكية عن طريق التحقيق العقاري تطبيق للقانون رقم 02/07 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " .

1 - صنوبر احمد رضا مقال حول ، التقادم المكسب للملكية العقارية ، مجلة العلوم القانونية والإدارية والسياسية ، ع.13 ، 2012 ، ص 282.

2 - رمضان أبو سعود ، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية ، ج 1 ، مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني ، دار الجامعية ، 1986 ، ص 628.

المطلب الثاني : مجال تطبيق التحقيق العقاري

إن مجال مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري محصور قانونا بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن : تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " وعلى وجه الخصوص أحكام المادة 02 من القانون السالف الذكر ، وعليه فإنه يخضع لعمليات التحقيق العقاري العقارات المعدومة السندات الملكية والعقارات المثبتة بموجب سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية بالإضافة إلي العقارات التي لم تخضع لملية المسح العام للأراضي والمنصوص عليها طبقا للأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن " إعداد الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وفي هذا الإطار سيتم بيان مجال تطبيق التحقيق العقاري حسب التفصيل التالي :

الفرع الأول : العقارات ذات سند ملكية المحررة قبل 1961/03/01 :

تطبيقا لأحكام القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن : تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " ، فإن عملية إجراء التحقيق العقاري تخضع لها العقارات التي يجوز أصحابها سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 وكذا العقارات معدومة سند الملكية على حد سواء ؛ الأمر الذي يتناقض مع الأحكام عقد الشهرة الملغى الذي كان ينصب فقط على العقارات المعدومة السند تطبيقا لأحكام

المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتعلق : " بين إجراءات التقادم المكسب وإعداد عند الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية¹ .

وبالتالي يمنح القانون 02/07 / السالف الذكر إمكانية حاملي السندات المحررة قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية منذ أكثر من 50 سنة وذلك بغية التطهير الشامل للوعاء العقاري في الجزائر ، غير أنه يلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يحدد بدقة الطبيعة القانونية للسندات الملكية المحررة قبل 1961 03/01 مما يقتضي إلي اعتبار كل من العقود الرسمية والعرفية المحررة خلال الإحتلال الفرنسي معينة بهذا الإجراء ؛ ولعل الهدف من تحديد تاريخ 1961/03/01 يعود لمعالجة نظام الشهر الإختياري الذي كان مطبقا إبان الفترة الإستعمارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن : " إصلاح نظام الحفظ العقاري "² الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية وعقود توثيقية لنقل حقوق عينية أو تعديلها أو إنهاؤها دون إلزامية شهرها بالمحافظة العقارية للرهون طبقا للأحكام القانون المدني وقانون الشهر الفرنسي .

كما لا بد من الإشارة في هذا الصدد أن نظام الشهر الإختياري افرز العديد من المساوئ ويرجع ذلك لعدم دقة عقود وسندات الملكية المحررة في الفترة الإستعمارية من جانب أنها لا تدقق في هوية المالكين والمتعاملين معهم وكذلك لا تدقق في تعيين العقارات وفي المخططات المسح الجزئي وسندات الملكي الأصلية³ .

1 - إن التشريع والتنظيمات السارية قد وضعت إجراءات ترمي إلي توفير إمكانيات لمالكي العقارات المفتقدين للسندات المثبتة ، لإثبات حقوق الملكية عن طريق عقد شهرة يعده الموثق طبقا للأشكال والشروط المحددة بالمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 المنشور الوزاري رقم 4513 المؤرخ في 1984/06/09 المشترك بين الوزارة الداخلية ووزارة المالية ووزارة العدل : المتعلق بإجراءات إثبات والتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية ، الجزائر ، 1989/06/21 .

2 - عياد وهاب ، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري ، المرجع السابق، ص 13 .

3 - عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، د.ط ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، 2009 ، ص 299 .

زيادة على كل ذلك كان الشهر إبان الإحتلال الفرنسي إختياريا مما لم يسمح بضمان إستمرارية سلسلة إنتقال الملكية حتى في حالة وجود سندات ملكية معدة في الشكل ومشهرة فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعية الشيوخ او يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية¹.

وفي خضم كل ذلك إستلزم على المشرع الجزائري واللجوء إلي آلية التحقيق العقاري في هذا النوع من العقارات التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية بحيث يسمح هذا الإجراء بتسوية وضعية حائزي السندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 لتصبح في وضعية قانونية لا لبس فيها.

الفرع الثاني : العقارات دون سند الملكية

تعد العقارات عديمة سند الملكية محلا لإجراء عملية التحقيق العقاري بحيث لا يملك حائز العقار أي إثبات لملكيته وبالتالي في هذه الوضعية يعد معنيا بتطبيق أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن : " تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " .

وعليه فإن العقارات دون سند ملكية تعتبر العقارات التي لا يحوز أصحابها على سند قانوني يثبت ملكيتها مما يستنتج أن هذه العقارات غير مثبتة بسند رسمي سواء كان عقدا توثيقيا ، أو عقدا إداريا أو حكما قضائيا ، ومن أمثلة ذلك العقارات التي يحوز أصحابها عقودا عرفية غير ثابتة التاريخ وتتمثل العقود التي لا تستجيب لأحكام المادة 328 من القانون المدني الجزائري والتي يمكن إستعمالها كقرينة لإثبات الحياة² ، وكذا العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد

1 - أحمد فواتيح فاطمة ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص ص 61؛62.

2 - أحمد فواتيح فاطمة ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص73.

1971/01/01¹ والتي تعد باطلة بطلانا مطلقا حتى ولو تم إتباع إجراءات التسجيل والطباع بمفتشية الضرائب ، نظرا لسريان قانون التوثيق الذي أكد على رسمية العقود المنصبة على العقار وعلى الحقوق العينية غير أن العقود العرفية المحررة قبل هذا التاريخ والثابتة التاريخ ترتب جميع آثارها القانونية.

وفي هذه الحالة يكتفي المدير الولائي للحفظ العقاري المختص بما يقدمه المعني من التصريحات وإثباتات لحقه الذي يطالب به ، إذا ظهر في طلب المعني ما يدل على وجود سندات رسمية مشهورة برفض طلبه على إعتبار أن ملكيته ثابتة بسند رسمي له الحجية المطلقة ، أما إذا لم يتم التصريح بوجود أي سند فيمكن أن يظهر ذلك أثناء عملية التحقيق العقاري ميدانيا في أي مرحلة من مراحلها².

وبالتالي فإن إجراء عملية التحقيق العقاري تهدف على العموم لتطهير الملكية العقارية في الجزائر وتسوية وضعية العقارات عديمة سندات الملكية وهو ما يرمي إليه القانون 02/07 السالف الذكر من أجل إثبات ملكية العقارات بدون سندات ومنح لإصحابها سندات ملكية ناتجة عن إجراء عملية التحقيق العقاري بهدف إحصاء الملكية العقارية الخاصة وتجميع المعلومات عن العقار ومالكه بكل دقة مما يسهل عملية الإستثمار والرهون في إطارها.

1 - الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق ، ج.ر.ع. 107 ، المؤرخة في 25/12/1970 الملغى.

2 - نويري رشيد ؛ مداخلة بعنوان " مجال تطبيق عملية معاينة حق الملكية العقارية وإصدار سند الملكية " بمناسبة اليوم الدراسي حول دور المهندس الخبير العقاري في ظل قانون 02/07 المتضمن إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم الملكية عن طريق التحقيق العقاري يوم 22/06/2009 ، ص 06.

الفرع الثالث : العقارات الغير الممسوحة

تعد عملية المسح العام للأراضي الأساس المادي الذي من خلاله يرمي المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية التي يتم إثباتها بموجب دفتر العقاري¹ ، الذي يعتبر سند إداري يسلم إلي أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام عملية المسح العقاري وهو ما أكدته المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت إشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية " ؛ وهو ما تماشى مع القضاء كوسيلة إثبات قطعية للملكية العقارية².

بالإضافة إلي أن الدفتر العقاري يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار المسموح ويتسم بقوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات وضبطا للملكية العقارية في المناطق التي مستها عملية المسح العام للأراضي بإعتبارها عملية مادية وإنشاء مجموع البطاقات العقارية التي تعد عملا قانونيا تكرر من خلاله نتائج عملية المسح وتعد المحافظة العقارية " La conservation Foncière " صاحبة الإختصاص في منح الدفتر العقاري تطبيق لأحكام الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، حيث تقوم بتسليمه للمالك بعد الإنتهاء من عملية المسح في بلديتها وترقيم العقارات³ .

1 - أدرج المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح " دفتر العقاري " بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية .

2 - القرار م.ع.غ.ع.، ملف رقم 197920؛ المؤرخ في 28/02/2008 ، م.ق.، 2001/ع01 ، ص 252.

3 - مجيد خلفوني ، دفتر العقاري ، مجال منشور بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين ، ع08 ، الجزائر ، 2002 ، ص

إلا انه في غياب عملية المسح وبطنها إهتدى المشرع الجزائري لتطبيق آلية التحقيق العقاري طبقا للقانون 02/07 السلف الذكر لتطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تخضع لعملية المسح العام للأراضي ، وعليه فإنه قد حصر مجال تطبيق أحكام القانون 02/07 في المناطق الغير الممسوحة ، مما يقتضي تطبيقه على كل عقار لم يخضع لعملية المسح¹.

وهذا تجد الإشارة إلي أنه في إطار تطبيق عملية التحقيق العقاري لابد من الإستعانة بمعيار وجود العقار في بلدية ما والمحدد من طرف المصالح المختصة بمسح الأراضي وفي هذا الصدد نميز بين ثلاث حالات :

أولا : البلدية التي تم فيها إعداد المسح العام للأراضي :

تخرج العقارات المتواجدة في البلديات التي تم إخضاعها لعملية المسح العام للأراضي في تطبيق أحكام القانون 02/07 السالف الذكر ، على إعتبار أن هذه العقارات تم تطهيرها بموجب إصدار دفاتر عقارية التي تعد بمثابة شهادات ميلاد لهذه العقارات² ، وهو ما أكدت عليه قرارات المحكمة العليا وإعتبره مبدءا من مبادئها على أن : " الدفتر العقاري يعد سند للملكية طبقا لأحكام المرسومين 74/75 و 63/76 اللذان يمنحانه قوة ثبوتية وقطعية³ .

ثانيا : البلدية التي لم تطلق فيها عملية المسح العام للأراضي :

هي تلك البلديات التي لم يتقرر شأنها قرار ولائي بإفتتاح مسح الأراضي في إقليمها وعليه فإنه مصطلح المسح المختصة لا تنجز بخصوصها مخططات الأقسام والتي يتم إعدادها

1 - عمار علي ، الملكية النظام العقاري الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 93.

2 - رحايمية عماد الدين ، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مقال منشور المفكر ، ع 09 ، سنة 2013 ، ص 106.

3 - قرار ف.ع.غ.ع ؛ ملف رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21؛ م.ق. ، قسم الوثائق ، ع 1 ، سنة 2005 ، ص 273.

في محل إنطلاق عملية والمسح فقط وعليه فإنه في حالة غياب مخطط الأقسام يتم العمل بالإعتماد على كون البلدية في حد ذاتها لم تنطلق في إطار عملية المسح ؛ وما ينطبق على الكل ينطبق على الجزء ؛ شريطة أن يكون العقار محل التحقيق العقاري تابع إلي هذه البلدية عن طريق مقارنة وإسقاط المخطط المرفق بالطلب مع مخطط تحديد حدود البلدية ، إلا أنه بإلزام المعني بتدوين رقم المسح في حالة غياب مخطط الأقسام بعد شرط تعجيزيا غير أنه في حال توفر المخططات يعتبر وجوبا ذكر رقم القسم المساحي في جميع الأحوال ¹.

وهو ما أكده عليه المدير العام للأموال الوطنية بمطالبته لمدراء مسح الأراضي بتزويد مديريات الحفظ العقاري بالمعلومات المتعلقة بالأقسام التي لم تشهد بعد عملية مسح الأراضي طبقا لما ورد النص عليه في التعلية رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 .

ثالثا : البلدية التي إنطلقت فيها عملية المسح العام للأراضي :

تعتبر البلديات التي صدر بشأنها قرار ولائي يقضي بإفنتاح عملية مسح الأراضي وعليه لتجنب التطهير المزدوج لنفس العقار الذي يكون محل لعملية التحقيق العقاري عن طريق عمليتين مزدوجتين لهما نفس الهدف ألا وهما التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي ، في هذه الحالة يعد رقم القسم المساحي الذي ينتمي إليه العقار شرطا جوهريا لقبول المعني تحت طائلة الرفض من طرف مدراء الحفظ العقاري الولائي طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق : " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " بقولها : " ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال المسح الأراضي العام.

تحدد وصيغة العقار وفق القسم المسحي...."

1 - نويري رشيد ، مداخلة بعنوان مجال تطبيق عملية معاينة حق الملكية العقارية وإصدار سندات الملكية " ، المرجع السابق، ص 05.

وهو أيضا ما أكدت عليه المذكرة رقم 6419 ، 6420 المتضمنة "أقسام مسح الأراضي " على وجوب الإعتماد على رقم القسم المساحي¹ وذلك لتسهيل العملية على مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية لمعرفة ما إذا كان العقار المعني إنطلقت فيه عملية المسح من عدمها بالرجوع إلي مصالح المسح المختصة أثناء إعداد المخطط والبطاقة الوصفية الملحقة بالطلب من طرف المهندس الخبير العقاري عن طريق مؤشر ممسوك من طرفها يضبط ويحين بإستمرار تقدم أشغال المسح.

هذا لا بد من التنويه في هذا الإطار إلي أن العقار التي تقع في مناطق يصعب إجراء عملية المسح فيها مما يستدعي إستبعادها مؤقتا من مجال الأشغال المسحية يعد موافقة المصلحة الجهوية للمسح ليتم مسحها في وقت آخر ؛ على إعتبار أن الأولوية تؤول للمناطق سهلة المسح ثم يتم العملية وهي ما يطلق عليها بالرمز "ZNC"² " Les Zones Dites non Cadastrales" أي المناطق غير القابلة للمسح ، وعليه فإنه يتم التعرف على العقار بهذه العبارة على إعتبار أنه لم يخضع لعملية المسح.

وبالتالي فإنه يكون معنيا بعملية التحقيق العقاري ويتم التدوين على البطاقة الوصفية بصفة وجوبية : عبارة "ZNC" ؛ مكان رقم القسم الطبيعية القانونية للعقار على المخطط أو على البطاقة³.

وعليه فإنه يستتق مما سبق ذكره أنفا أنه في خصم بطى عملية المسح العام للأراضي إهتدى المشرع لإستحداث آلية التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 السالف الذكر كآلية لتطير الملكية العقارية في المناطق التي لم تمسها عملية المسح العام للأراضي وبالتالي

1 - المذكرة رقم 6419- 6420 المؤرخة في 2010/09/05 المتضمنة " القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 أقسام مسح الاراضي "المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

2 - هناء الوافي ، الإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر نوقست سنة 2013 ، ص 24.

3 - أحمد فواتيح فاطمة ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق،ص76.

فإنه يساهم بطريقة غير مباشرة لتدعيم عملية المسح رغبة من المشرع في تطهير الوضعية القانونية للعقارات في إطار قانوني يسمح لكل مالك بإثبات ملكيته بموجب سندات ذات حجية وقطعية .

المبحث الثاني : إجراءات سير عملية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07:

تخضع معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري لجملة من الشروط والضوابط القانونية سواء تعلق الأمر بالعقار المعني بهذه العملية أو الحيازة والتي أوجب المشرع الجزائري توافرها طبقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/2007 المتضمن " تأسيسي إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية بالإضافة لأحكام المادة 823 وما بعدها من القانون المدني الجزائري كما حصر المشرع الجزائري مجال تطبيق التحقيق العقاري بموجب نصوص قانونية صريحة وعليه فإذا استوفت هذه الشروط وتحقق مجال التطبيق فإنه يمكن الخوض في إجراءات ومراحل عملية والتحقيق العقاري.

إن الحصول على سند ملكية في إطار عملية التحقيق العقاري يعد مسألة جوازية¹ تخضع لإدارة حائز العقار على اعتبار أنه يمكن المطالبة بفتح تحقيق بصفة فردية غير أنه يمكن أن يتمك بصفة جماعية تطبيقا لأحكام القانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 147/0 السالفي الذكر.

1- التحقيق العقاري يكون بناء على طلب وإرادة المالك الحائز ، عكس المسح العقاري الذي تقوم به الإدارة بدون طلب فهو إلزامي لارتباطه بسيادة الدولة.

كما أنّ عملية التحقيق العقاري تتم تحت سلطة وإشراف ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً والذي يتركز مهامه في متابعة الإجراءات الإدارية والمدائية¹ وصولاً إلى عملية تسليم سندات الملكية طبقاً للأشكال المحددة قانوناً على اعتبار أن السند المستصدر له حجية في إثبات الملكية العقارية ليكون التحقيق العقاري ساهم في تطهير الملكية العقارية. وفي هذا الصدد سيتم تباين الإجراءات الإدارية لعملية التحقيق العقاري في إطار المطلب الثاني على النحو الآتي:

المطلب الأول: الإجراءات الإدارية لعملية التحقيق العقاري

لقد أحاط المشرع الجزائري عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري لجملة من الضوابط والمراحل والإجراءات المقررة قانوناً الواجب إتباعها لاسيما فيما يتعلق بالإجراءات الإدارية التي تكتسي أهمية قصوى في هذا الإطار، إذ تركز على تقديم طلب بفتح تحقيق عقاري من الشخص المعني ويقع على عاتق المدير الولائي للحفظ العقاري دراسته وينتهي بإصداره لمقرر فتح تحقيق عقاري.

غير أنه لا بد من التنويه على أنه يسبق مرحلة فتح التحقيق العقاري قيام الشخص الراغب في استصدار سند ملكية عن طريق تحقيق عقاري على وجوب استعانه بمهندس خبير عقاري².

بموجب عقد مدني قصد انجاز نخطط للعقار على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها فيما يخص مسح الأراضي ملحق ببطاقة وصفية بالإضافة إلى ذلك

1- تنفرد آلية التحقيق العقاري بخاصية المعاينة الميدانية عكس الإجراءات المتبعة في المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بعقد الشهرة والرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها واللذان تفنقران لإجراء المعاينة الميدانية لواقعة الحيابة بل تركز على تصريح شرفي من الطالب.

2- مهنة المهندس الخبير العقاري هي: المهنة التي تهتم بتعريف وتحديد وقياس وتقييم الملكية العقارية سواء العامة أو الخاصة المبنية أو غير المبنية حيث أن المهندس الخبير العقاري يدرس ويخطط ويسير عملية تحسي وتهيئة العقار الحضري أو الريفية، وهو يطبق العلوم التقنية والقانونية والاقتصادية والفلاحية والاجتماعية".

- سميرة فروخ، تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة سعد حلب البليدة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، نوقشت سنة 2012، ص 15.

لا بد أن يكون الخبير العقاري من بين الخبراء العقاريين المعنيين بموجب الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري تطبيقاً لأحكام المادة 05 من القانون 02/07 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹ وأكدته المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية في مادته الثالثة² وذلك لاعتبار مخطط العقار المنجز من قبل المهندس الخبير العقاري من أهم الوثائق التي لا بد من توافرها.

ومن هذا المنطلق سيتم في هذا الإطار تبيان الإجراءات الإدارية لعملية التحقيق العقاري من خلال التطرق إلى عملية فتح التحقيق العقاري التي تتم بصفة فردي أو جماعية وتباين عملية استصدار مقرر التحقيق العقاري على النحو الآتي:

الفرع الأول: فتح التحقيق العقاري:

باستقراء القانون رقم 02/07 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" والتنظيم المبين كيفية تطبيقه والذي يتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 " المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " بالإضافة إلى التعليم رقم 003 المتعلقة " بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية" فيتضح من خلالها أنّ طلب فتح التحقيق العقاري مسألة إجرائية جوهرية وذات أهمية بالغة بغية استصدار سندات ملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري.

تطبقاً لأحكام المادة 04 من القانون رقم 02/07 السالف الذكر أجازت لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، ويجوز سند

1- المادة 05 من القانون 02/07 : "د تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري"

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08: ".....مخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس

خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .."

ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 ولم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية تقديم طلب بفتح تحقيق عقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً¹.

بالإضافة إلى أن المشرع الجزائري أناط مهمة تسليم سندات الملكية العقارية الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري الذي يعد إجراء دقيقاً يقوم على إتباع مجموعة من الإجراءات المتسلسلة والدقيقة والتي يقوم بها موظف مؤهل ألا وهو المحقق العقاري وهو موظف برتبة مفتش أملاك الدولة ولعل العبرة من ذلك المؤهلات والمعرفة القانونية والخبرة الميدانية المتعلقة بمسائل العقار التي يحوزها هذا الأخير²، وهو ما يؤكد المرسوم التنفيذي رقم 90-334 في مادته 21 المتعلق بالقانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية³ وهو ما كرسه المشرع من خلال التأكيد على وجوب مباشرة فتح التحقيق العقاري من قبل محقق عقاري ونخص بالذكر المادة 09 من القانون رقم 02/07.

1- في إطار القانون المقارن وعلى وجه الخصوص التشريع اللبناني فإن المادة 02 من القرار رقم 2576 حددت الأشخاص الذين يمكنهم طلب التحديد الاختياري وهم صاحب الملك، الشريك في الملك مع حفظ حق لا باقي الشركاء في الاعتراض على طلب المذكور لكل شريك في الملك المشاع، أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار، والوصي أو القيم المعين لقاصر أو عاجز إذا كان يعمل باسم هذا القاصر أو هذا العاجز ولحسابه، قيم الغائب أو المفقود، ويقدم طلب التحديد الاختياري إلى مأمور الدوائر العقارية المحلي.

- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، لبنان، 2005، ص ص 223-225.
2- علاء الدين عيشي، مقال حول ضبط ملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري دراسة تحليلية للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق ملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، ج02/2007، ع34، ص53.

3- تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المتضمن " القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية على الشروط الواجب توافرها للتوظيف في وظيفة المحقق العقار برتبة مفتش أملاك الدولة وتتلخص في:

- أن يكون المترشح حاصل على شهادة البكالوريا.
- أن يكون قد تابع تكويناً متخصصاً لمدة 3 سنوات كمفتش .
- أو من بين المرشحين الذين لهم 05 سنوات أقدمية عن طريق الامتحان المهني.
- أو من بين المرشحين الذين لهم 10 سنوات أقدمية عن طريق الإنتقاء
- المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المتعلق " بالقانون الأساسي الخاص بالعمال للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلف بالمالية ، ج،، ع 46، 1990.

وفي هذا الصدد فإنه إطار عملية التحقيق العقاري وتطبيقا لأحكام القانون رقم 02/07 الأتف الذكر أوكل للمحقق العقاري بمناسبة التحقيق العقاري مهام عدة حيث تتلخص في المعاينة الميدانية للملكية والتحقيق من الحياة، كما يضطلع بمهمة سماع الشهود والتصريحات وكذا الاطلاع على الوثائق على أن تكون المهام التي يمارسها محددة قانونا وتكون تحت سلطة ورقابة المدير الولائي للحفظ العقاري وفي هذا الإطار يتضح أن عملية التحقيق العقاري طبقا للقانون 02/07 والنصوص التنظيمية المعمول بها في هذا الشأن تركز على مسألة تقديم طلب بفتح تحقيق عقاري وباستقراء أحكام القانون السالف يتضح أن تقديمه يكون وفق طريقتين مختلفين بحيث يتم إما بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية وهو ما سيتم بيانه على النحو الآتي:

أولا: التحقيق العقاري الفردي:

إسنادا لنص المادتين 04 و 06 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق ملكية العقارية وتسليم سندات ملكية يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يجوز عقار مملوكا ملكية خاصة سواء كان ذلك بصفة شخصية أو بواسطة شخص آخر معدوم سند الملكية أوله سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 غير أنه لا يعكس الوضعية المادية والقانونية الحالية أن يقدم طلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية وفي أي وقت بواسطة طلب مكتوب محرر في استمارة نموذجية يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا .

بالإضافة إلى ذلك فإنه يختلف مضمون الاستمارة النموذجية باختلاف مقدم الطلب إذا ما كان شخصا طبيعيا أو معنويا¹ وعليه فإنه إذا كان مقدم الطلب شخصا طبيعيا فتشمل الإستمارة النموذجية وجوب على البيانات الآتية²:

1- حساين عومرية، مقال حول " التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر " مجلة الفقه والقانون ع 30، ك.ج.ع.س، بجامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم، الجزائر، افريل، 2015، ص 102.

2- الملحق رقم 01.

- لقب واسم مقدم الطلب واسم أبيه.
 - تاريخ ومكان ميلاده .
 - العنوان ومكان ميلاده.
 - العنوان.
 - عند الاقتضاء اسم ولقب الوكيل.
 - تاريخ ورقم الوكالة .
 - البلدية التي يقع فيها العقار المطلوب معاينة.
 - الحي أو المكان المسمى الذي يوجد به هذا العقار.
 - الشارع والمحتوى المادي للعقار ومساحته وحدوده.
- أما إذا كان مقدم الطلب شخصيا معنويا، فإنّ الاستمارة النموذجية تشمل وجوبا على البيانات الآتية¹:
- تسمية الشخص المعنوي .
 - شكله القانوني.
 - رقم تسجيله في السجل التجاري ومقره الاجتماعي.
 - تاريخ ومكان إبداع قانونه الأساسي.
 - اسم ولقب الممثل القانوني للشخص المعنوي.
 - تاريخ ومكان ميلاد الممثل القانوني ومهنته وتاريخ ورقم تفويض صلاحياته.

1- الملحق رقم 02.

- البلدية التي يقع في دائرتها العقار المطلوب معاينة .
 - الحي أو المكان المسمى الذي يوجد به هذا العقار .
 - الشارع والمحتوى المادي للعقار ومساحته وحدوده .
- وفي هذا الإطار من التأكيد على أن يتضمن طلب فتح التحقيق العقاري جميلة من البيانات الوجوبية والتي أوردتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بتعليمات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " وتتمثل هذه البيانات فيما يلي:
- الصفة التي بتصريف بها إما : حائز ، مالكا فرديا ، مالكا على الشيوع¹.
- الأعباء والاتفاقيات الإيجابية أو السلبية التي تنقل العقار محل التحقيق.
- بالإضافة إلى ذلك فإنه يرفق الطلب بملف تقني حددته المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي 147/08 والأنف الذكر ويشمل الملف التقني ما يلي:
- جميع الشهادات الإدارية والجبائية التي يمكن أن تكون للحائز مع وثائق الحالة المدنية.
 - تقديم مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب يعد على ورق شفاف وفق سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام يحدد هذا المخطط وضعية العقار وفق القسم المساحي.
 - بطاقة وصفية يبين فيها الطبيعة المادية للعقار ومساحته وكذلك أسماء الشغالين المجاورين، كما يمكن لصاحب الطلب أن يرفقه بأي وثيقة من شأنها أن تساهم في إثبات حقه في ملكية العقار¹.

1- إذا قدم طلب إجراء التحقيق العقاري من مالك على الشياح يجب إرفاق وثيقة تبين نصيب كل من مالك وإلا شهر مقرر الترقيم باعتبارهم ملاك بالتساوي طبقا م 713 ق.م الجزائري وطبقا للمذكرة رقم 1850 السالف الذكر

غير أنه لابد من التمييز بين مسألتين مهمين في إطار الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري والمتمثلة في حالة تقديم طلب فتح التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية لشخص يحوز سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 وكذا حالة تقديم طلب فتح تحقيق عقاري فردي لحائز بدون سند وهو ما سيتم بيانه على النحو الآتي:

أ - تقديم طلب فتح تحقيق عقاري فردي لشخص حائز لسند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961:

بالإضافة إلى المعلومات والوثائق التقنية الذي نص عليها القانون 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية" وكذا الأحكام التي تضمنتها التعلية الوزارية رقم 003 فإن الأشخاص الحائزين على السندات المحررة قبل 01 مارس 1961 تعد وثائق وسندات تدعم طلب حائزها في اثبات ملكيته على العقار بالرغم من أنها فقدت طابعها الحسني زيادة عن الملف التقني وطلب فتح التحقيق العقاري على صاحب الطلب أن يدعم بالعناصر الآتية:

- الإشارة إلى السند المحرر قبل 1961/02/01 الذي فقد طابعه الحيني ولم يعد يعكس الوضعية العقارية الحقيقية للعقار² مع الإشارة كذلك إلى تاريخ تحريره ومراجع الإشهار إذا كان مشهرا بمحافظة الرهون العقارية.

1- قادري نادية، مقال حول: "مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 02/07، مجلة الفكر، ع.6.ك.ج.ع.س، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر ديسمبر 2017، ص 637.

2- هذه السندات حررت في ظل التشريع الفرنسي ولم تكن تخضع لإجبارية الشهر العقاري، ولم تعبر عن الوضعية القانونية الحقيقية للأملك المثبتة لها

- الإشارة إلى قوام العقار ومساحته والأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير مع تحديد المستفيدين من ذلك¹.

- صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند الذي بملكة الحائز².

غير أنه بالرغم من وجود سند محرر قبل 1961/03/01 إلا أنه قد يكون منشوبا بالنقصان وعليه فإنّ هذا السند قد يكون أحد هذه العقود³

1 - عقد يحتوي على كل مميزات ومحتويات السند الصحيح غير أنه لا وجود لمعلومات دقيقة تشير إلى أن هذا العقد يتعلق بالعقار موضوع التحقيق مما يتضح وجود نقص في التعيين وبالتالي فإنّ معاينة حق الملكية في إطار تتم من خلال تحريات وتشمل هذه الأخير ما يلي:

- تحريات على مستوى السجل العقاري حيث يتم التأكد من التعيين في الميدان.

- الأقوال والشهادات التي يمكن أن تزود المحقق بمؤشرات .

- المخططات القديمة للمسح يمكن أن تبين حسب الحالات ما إذا كان العقار محل التحقيق العقاري غير مصادق أو ما إذا كان العقار المعني أشير إليه أنه من الجوار .

2 - عقد يتعلق بالعقار موضوع التحقيق غير أنّ المساحة المبينة أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب، وبالتالي فيتم اللجوء إلى تحريات إضافية لمعرفة مصدر الفائض الملحوظ، ويتعلق الأمر بخصوص هذه الحالة بما يلي:

- حقوق مصدرها الملاك المجاورون والتي يتعين تأكيدها بتصريحات وشهادات.

1 - méthodologie d' enquête foncière , procédure de constatation du droit de propriété immobilière et la délivrance de titre de propriété par voie d' enquête foncière tecslut international limitée , expert conseils , canda 09-11-2005, p33.

2- محمودي عبد العزيز ، آلية تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة التشريع الجزائري، ط2، منشورات البغدوي، الجزائر، 2010، ص 266.

3- كتب تقنيات التحقيق العقاري، الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ، سبتمبر 2007، ص 25.

- الاستيلاء على ملكية الغير وهنا على المحقق إثارة كل الآراء والملاحظات ومحاولة اكتشاف حقوق محتملة في العقار موضوع التحقيق العقاري قد تؤول ملكيتها للدولة، ويجب تحرير محضر ضبط حدود نهائية مع الجيران يوضح الوضع على الميدان .

3 - عقد يخص العقار موضوع التحقيق لكن المساحة المبنية والمحدد في العقد " تفوق المساحة المنبه في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري وهنا يتعين التدقيق في السندات والتصاميم ذات الصلة بالملكيات المجاورة، ويتأتي في هذه الحالة وجود فرضيتين¹ :
- إذا إتضح من هذا الفحص تطابق بين المساحات المنبه في هذه العقود والمساحات الميدانية، فلا يجوز للمتمس أن يتمسك بالمعلومات الواردة في سنده، ولكن يتعين كذلك إجراء تطهير على مستوى السجل العقاري.

- أما في حالة غياب التطابق، يتضح وجود افتقار إلى الدقة بشأن الحدود إذ يتعين ضبط الحدود حضوريا في حضور المحقق العقاري والمتمس والجيران وبحضور المهندس الخبير العقاري الذي يتولى مهمة رسم معالم حدود العقار، ويتم عند الاقتضاء تحرير محضر رسم الحدود.

ب- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري فردي لحائز بدون سند ملكية

يتم تقديم طلب فتح تحقيق عقاري فردي لحائز بدون سند ملكية بمبادرة من أحد الخواص، فكل شخص يدعي ممارسة حيازة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني الجزائري يمكنه تقديم طلب إجراء تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي عند استلامه لطلب المحرر وفقا لاستمارة نموذجية يقوم بدراسة الملف فيتأكد من صاحب الطلب ما إذا كان حائزا أو مالكا فرد فرديا أو في الشيوخ كما يتأكد أيضا من أن مقدم الطلب هو نفسه صاحب العقار أو وكيله ويتأكد من مرفقات الطلب المتمثلة في الوثائق المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السالف الذكر.

1- حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 143-144.

بعد إيداع الطلب من قبل الحائز معدوم السند يقع على المحقق العقاري التأكد من الوثائق والملف المرفق بالطلب من خلال اعتماده على مؤشرات فيما يلي:

- التأكد من مدة الحياة القانونية المنصوص عليها في نص المادة 827 من القانون المدني الجزائري ويتم إثبات المدة بوثائق تثبت أن الملتمس مارس حياة لمدة قانونية معينة.
- توافر عناصر الحياة المادة والمعنوية التي تثبت عن طريق التصريحات، الشهادات والمعينة.
- أصل الملكية والذي يجب أن يكون العقار من نوع الملك الخاص وبدون سند.

بالإضافة إلى عدة مؤشرات يعتمد عليها المحقق والتي تتوفر في سجلات مصالح مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة (الجرد العام- دفتر قوام الأملاك- الأملاك المعلن عن شغورها) والسجل العقاري على مستوى إدارة الحفظ العقاري¹.

والتي سيتعين بها المحقق العقاري للتأكد من حياة طالب التحقيق العقاري الفردي بها أيضا للتعين الدقيق للملكية من خلالها.

وفي هذا الصدد فإنه بعض النضر ما إذا كان مقدم طلب فتح التحقيق العقاري الفردي حائز على سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 أو بدون سند يثبت ملكيته للعقار محل التحقيق العقاري، فإنه يتم إيداع الطلب من قبل العارض أو بواسطة وكيله لدى المصلحة المختصة فيؤرخ ويرقم في سجل إيداع الطلبات² المرسوم والمختوم بدوره حسب تسلسل زمني مفتوح لدى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل وصل إيداع يسلم للعارض³ بعدها تقوم المصلحة بفتح ملف لكل طلب وتخصص له رقم تسجيل وهذا بالموازاة ما فتح سجل آخر للشكاوى⁴ تدون فيه الاعتراضات التي قد تثار من قبل ذوي المصلحة خلال مرحلة التحقيق

1- محمد باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق، ص ص 146-149.

2- الملحق رقم 03.

3- الملحق 04

4- الملحق 05

العقاري¹ تطبيق لأحكام التعليق رقم 03 المتعلقة " تسيير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية" ولا بد من التأكيد على أهمية تسليم وصل الاستلام أو وصل الإيداع والذي يتميز بالدقة في تاريخه ورقمه التسلسلي الذي من خلاله يتم حساب آجال التحقيق العقاري وآجال الطعن المنصوص عليها المادة 17 من القانون 02/07².

بعد استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسة وفحصه وذلك بالإطلاع على الوثائق المرفقة والتأكد من المعلومات المقدمة من طالب فتح التحقيق العقاري الفردي ويتم ذلك من خلال:

- فحص صفة صاحب الطلب حائز كان أم مالك للعقار محل الشيوخ: كما يتأكد أيضا في حال كان الشخص مودع الطلب يتصرف كصاحب حق على العقار أم أنه وكيل لصاحب الطلب.

- يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي فحص وضعية العقار ويتحقق من أنّ العقار المعني بالتحقيق لا يشمل الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي³

- فحص محتوى الملف والتأكد من ارتفاعه بجميع الوثائق التنظيمية المنصوص عليها طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية". وبعد تدقيق مدير الحفظ العقاري في الطلب ومحتويات الملف ومرفقاته فإنه بعد ذلك يصدر قرار إما بقبول طلب فتح التحقيق العقاري أو رفضه، ففي حالة قبوله يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر فتح التحقيق العقاري⁴ في مهلة شهر

1- عرار بسمة، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون الأعمال، ك.ج.ع.س.، جامعة العربي ابن مهدي، أم البواقي، 2019-2020، ص 35-36.

2- لعرض أمين، مداخلة بعنوان " شروط وإجراءات تطبيق القانون رقم 02/07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بمناسبة الملتقى الوطني حول " الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية (أيام 27-28 أفريل) كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدينة، 2011، ص 07.

3- سلام عبد الرحمان، مقال حول التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، ع10، ك.ج.ع.س.، مستغانم، الجزائر، يناير، 2018، ص 83.

4- الملحق رقم 06.

ابتداءً من تاريخ استلام الطلب تطبيق أحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السالف الذكر والتي نصت على أنه: " يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري، ملتمس بصفة فردية في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب ، مقرر فتح تحقيق عقاري....".

غير أنه وفي حال تم رفض فتح تحقيق عقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي يتم تسليم مطبوع بدون بمذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري¹ لطالب فتح التحقيق العقاري، يتخذ هذه المذكرة شكل القرار الإداري المسبب والموقع لذلك يجوز للحائز الطعن في هذا القرار لإلغائه أما الجهات القضائية المختصة² إذا يتضمن المطبوع والمعنون بمذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري البيانات الخاصة بمقدم الطلب، تاريخ تقديمه، رقم تقييده في سجل الإيداع الطلبات المتعلقة بالتحقيق العقاري والبيانات الخاصة بالعقار المطلوب إجراء التحقيق عليه وأسباب رفض طلب التحقيق ويشمل أخيراً على توقيع المدير الولائي للحفظ العقاري.

يستنتج مما سبق ذكره إلى أن التحقيق العقاري الفردي إجراء دقيق ويخضع لعدة مراحل حيث يبتدئ باللجوء طالب فتح التحقيق العقاري الفردي إلى مهندس خبير عقاري لإعداد مخطط للعقار التحقيق العقاري يطابق المعايير تم يلجئ للمصلحة المختصة ألا وهي المحافظة العقارية والتي يودع بها طلب فتح تحقيق عقاري بموجب استمارة نموذجية تم سجل طلبه وسليم له وصل استلام الطلب وتتم دراسته وولبت فيه في أجل شهر ليصدر مقررًا بفتح التحقيق العقاري وعليه يشكل التحقيق العقاري إجراءات قانونية دقيقة واجب مراعاتها سواء من قبل مدير الحفظ العقاري وكذا طالب فتح التحقيق العقاري الفردي

ثانياً: التحقيق العقاري الجماعي

إنّ عملية استصدار سند ملكية عن طريق إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، والمتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم

1- الملحق رقم 07.

2- قادي نادية، المرجع السابق، ص 639.

سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" لاسيما المادة 07¹ منه تطرقت لإمكانية فتح تحقيق عقاري جماعي من أجل تسوية وضعية العقارات ولدعم استقرار الملكية العقارية ككل .
تحقق وضعية التحقيق العقاري الجماعي في حالة ظهور عدة ملاك خواص يرغبون في الاستفادة من سند ملكية بصفة جماعية، بحيث أكدت المادة 07 من القانون 02/07 من القانون السالف الذكر على إمكانية فتح تحقيق جماعي² بناء على قرار من الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي حسب الحالات بالنظر إلى المصالح المعنية أمام مسؤول البناء ومصالح الفلاحية³

وفي هذا الإطار نصت المادة 06 في فقرتها الثانية من القانون 02/07 السالف الذكر أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج البناء أو التهيئة العقارية، ريفية، أو حضرية.

وعليه فإنه يستنتج من المادة السالفة الذكر على أن المشرع الجزائري تطرق لإمكانية فتح تحقيق عقاري جماعي غير أنه قيده في إطار إنشاء وانجاز برامج التهيئة العقارية ريفية أو حضرية « programme dr rénovation rurale ou urbaine » لعل الهدف منها تسليم سندات ملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج⁴.

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

2- الملحق رقم 08.

3- مزيان محمد الأمين، مقال حول " طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة ع.كج.ع.س، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، جانفي 2014، ص 20.

4- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 106.

لزيادة على ذلك فإن إجراء التحقيق العقاري الجماعي من شأنه أن يساهم في تفادي عرقلة البرامج التنموية والتهيئة العقارية وتسوية وضعية العقارات المعينة من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، عند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹.

هذا وتجب الإشارة إلى أن الاهتداء إلى التحقيق العقاري الجماعي يتبين من خلاله مبادرة لتأسيس إجراء قانوني من شأنه تطهير الملكية العقارية في الجزائر عن طريق إجراء معاينة للملكية استنادا على الأحكام التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة 827 وما يليها من القانون المدني الجزائري، مما يتضح حلول الدولة محل إرادة الأفراد وفرض إجراءات مقررة لصالحهم بالرغم من أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب لسبب من النظام العام².

وعليه فإنه عملية فتح تحقيق عقاري جماعي يعد عملا إداريا وإجرائيا محض، إذ يبتيدي بقرار يصدره الوالي سواء لمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية حسب ما تم الإشارة إليه آنفا طبقا لنص المادة 07 من القانون رقم 02/07: إذ يحدد الوالي من خلال القرار الذي يصدره المنطقة أو المناطق المعينة بإجراء التحقيق العقاري الجماعي على أن تسير القرار في منصف القرارات الإدارية مع تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

1 - Mohamed Karim Noureddine , Les Moyens De Preuve En Droit Foncier Algérien, Revue De Droit Formier Et enviromenent , N° 02, 2014, P 246.

2- بيوت ندير، مقال حول " معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، مجلة المحكمة العليا غ.ع.ج 03، قسم الوثائق، 2009، ص 25.

زيادة على ذلك يكون القرار محل نشر واسع¹ ليبلغ إلى علم الجمهور عن طريق تعليقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات وبالتالي فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بصلقه في مديرية الحفظ العقاري ويقوم بإرسال نسخ إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعينة والمديرين الولائيين المكلفين بعملية مسح الأراضي، أملاك الدولة الضرائب الشؤون الدينية والأوقاف، البناء والتعمير، والمصالح الفلاحة .

كما أنه يتعين على مدير الحفظ العقاري توجيه نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعار بالاستلام إلى كل من المديرية المذكورة آنفا وكذا لرؤساء الدوائر المعينة ولرؤساء المجالس الشعبية المعينة بالعملية، كما ترسل محاضر التعليق في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق².

وعليه فإنه يستبق مما سبق ذكره على أن القرار المتضمن إجراء عملية التحقيق العقاري الجماعي يحظى بإجراءات متسلسلة ويخضع لإشهار واسع في كل المديرية والمصالح ذات الارتباط بالملكية العقارية مما يضمن بنسبة كبيرة علم الجمهور بهذه العملية، كما أنه لا بد من الإشارة إلى أن عملية التحقيق الجماعي وبعد صدور قرار الوالي يقوم المواطنون المعينون لهذه العملية بإيداع طلبات فردية وتخضع هذه الأخيرة لنفس الإجراءات والإشكال المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية³.

عقب إيداع الطلبات الفردي التي حددت في إطار عملية تحقيق جماعي بمنطقة يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسة الطلبات والتأكد من الملف والمرفقات التقنية، كما يأخذ

1-تنص المادة 08 من القانون 02/07 على أنه يخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع...".

- كما نصت أيضا المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السالف الذكر على أنه: " يكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصلقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بصلقه على مستوى مديرية.

- ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين والى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحة لإلصاقها.

2-حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة المرجع السابق، ص 151.

3- المادة 09 من المرسوم 147/08.

بعين الاعتبار القيمة القانونية لكل وثيقة مقدمة ضمن محتوى الملف إذ يتأكد من طبيعة العقار ويتأكد من وضعيته ما إذا كان محل للمسح العام للأراضي من خلال القسم المسحي المنصوص عليها طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق " تعليمات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والتي جاء فيها : " تحدد وضعية العقار وفق القسم المسحي...".

حيث أنه لا بد من التنويه أنه بدون القسم المسحي يرفض مدير الحفظ العقاري الولائي المختص الطلب تطبيقا للمذكرة رقم 6419 6420¹ مما تتضح أهمية ذلك في إطار عملية التحقيق العقاري، زيادة على فحصه لصفة مودع الطلب .

كما يتحقق من توافر واقعة الحيازة وقانونيتها من خلال توافر عناصرها استنادا إلى الوثائق المودعة ومن القرائن التي تبين اختلال واقعة الحيازة إرفاق الملف بقرارات قضائية تخص عقارات كانت محل نزاعات قضائية مما يلاحظ افتقار الحيازة لعنصر الهدوء ولأحد خصائصها المهمة ، وبالتالي فإذا كانت العقارات المعينة قبل إيداع ملف معاينة حق الملكية محل مطالبة قضائية في هذه الحالة يدقق مدير الحفظ العقاري في هذه القرارات ويفحصها بدقة من خلال الاستدلال بمنطوقها وبالتالي فإنه لا يرفض مباشرة الملفات المتعلقة بفتح التحقيق العقاري على أساس

وجود قرارات قضائية تمس بعنصر الهدوء في الحيازة، وعليه فإنّ الفحص الأولي مهم من خلال مراقبة مختلف الوثائق والاستفادة من أي معلوم تكشف البس عن طبيعة أو ملكية العقار محل التحقيق العقاري.

كما أنه وفي حال وجود قرارات قضائية مثبتة للحيازة لصاحب طلب فتح التحقيق العقاري فتأخذ بعين الاعتبار مراعاة لأحكام المادة 827 من القانون وكذا المادة 14 من القانون 02/07 عملا بالمذكرة رقم 1850 المؤكدة على ذلك.

1- المذكرة رقم 6419 ، 4420 المؤرخة في 2010/09/05، المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، أقسام المسح الأراضي، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية

غير أنه لا بد من التطرق في إطار التعامل مع طلبات التحقيق العقاري قد تتصادق بمسألة القطع الأرضية المشددة بالبيانات دون تبرير ضده الأخير بوثائق رسمية والتي سبق معالجتها بموجب أحكام الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1958 الذي حدد قواعد تشغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها¹ إذ يهدف لحماية الملكية العقارية والتعمير وذلك لمنع الأشخاص من إقامة بنايات كيفما كان نوعها أو موقعها إلا بعد حصولهم على رخصة بناء من قبل السلطة المختصة كما يهدف أيضا للقضاء على البناء غير المشروع وتسوية أوضاع لشاغلين لعقارات منبه أو قطع أراضي معدة للبناء اشتروها أو قاموا بحيازتها بعقود مخالفة للقانون².

زيادة على ذلك في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 01/85 الأنف الذكر تم إصدار المذكرة رقم 6338 بتاريخ 13/10/1985 التي تم تعديلها بموجب المذكرة رقم 1973 المؤرخة في 20/05/1987 عن الإرادة المركزية حيث تمحور على أن طلبات إشهار العقود المتضمنة بيانات جديدة بالنظر إلى العقد المكرس لأصل الملكية ففي حال إشهار هذا الأخير بعد تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية أي في تاريخ 14/08/1985 لا بد أن يحتوي وجوبا على تبرير انجاز النيابة، ، غير أن طلبات إشهار العقود المتضمنة بيانات منجزة قبل تاريخ 14/08/1985 فإنه على المحافظ العقاري الاكتفاء بشهادة بثبوت النيابة المسلمة من طرف مصالح البلدية.

وبالتالي فإنّ العبرة من التطرق لهذه المسألة تعود الحالة وجود بناية تخص عقار محل التحقيق العقاري فيجب تبعا لذلك على المعني بعملية التحقيق العقاري في إطار عملية تحقيق

1- الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1985، يحدد انتقاليا قواعد تشغل الأراضي قصد المحافظة علما وحمايتها، ج.ر.ع 34، سنة 1985، الملغى بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير ، المؤرخ في 01/12/1990 ج.ر.ع 22، سنة 1990.

2- عبد الحفيظ بن عبيد، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 37.

عقاري جماعي أو فردي تبريرها، باستثناء البيانات المنجزة قبل 14/08/1985 والمبررة بواسطة وثيقة رسمية مسلمة من طرف البلدية¹.

و في هذا الصدد لابد من التذكير إلى أن القانون رقم 02/07 لا يهدف لتسوية البيانات الغير الشرعية² بصفة مطلقة وإنما يتمثل هدفه الرئيسي في معاينة حق الملكية العقارية لاسيما للأشخاص الممارسين لحيازة على عقار لاكتساب ملكية ن طريق التقادم طبقا لما أكدت عليه المذكرة رقم 02696 المؤرخة في 13/03/2012 المتعلقة بمال البيانات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية".

وبالتالي فإنّ الشهادات التي يتم تسليمها من طرف رؤساء البلديات المتضمنة تصريح بإنجاز بناية بعد صدور الأمر رقم 01/85 يعد مخالفا للقانون يعيد بها من طرف صاحب الطلب مما يتعين رفضها ومن ثم يرفض المدير الولائي للحفظ العقاري الطلب أثناء مرحلة الدراسة الأولية إعمالا بمحتوى المذكرة رقم 2696 المتعلقة بمال البيانات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية .

بالإضافة إلى ذلك فإنه وبمقتضى المذكرة رقم 1850 المتضمنة القانون رقم 02/07 فإنه لا تعيد بالشهادات المسلمة من قبل رئيس البلدية والتي تقيد تصريح بإنجاز بناية قبل 1985 إذا ما تم إرفاقها بطلب فتح التحقيق العقاري، ويتعلق الأمر أيضا بالطلبات المرفقة بعقود تأسيس وقف فيكون مالها الرفض من قبل مدير الولائي للحفظ العقاري المختص طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 02/07 باعتبارها مستبعدة من نطاق تطبيقه.

1 - المذكرة رقم 2696 المؤرخة في 13/03/2012، المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، " مال البيانات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية " المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية .
2- البيانات غير الشرعية أو كما يطلق عليها البنائات المتدهورة الاحياء القصديرية، الاحياء الفقيرة، البناء السري، التوسيع العمراني غير المنظم، البنائات غير المخططة... يقصد بها ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو تم انجازه دون احترام القواعد الضابطة لنشاط وحركة والتعمير ، سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال، بوسماحة الشيخ، مقال حول الترقية العقارية وحماية البيئة : " مجلة القانون العقاري والبيئة ع 01، 2013، ص 100-101.

وعليه فإنه وبعد الطلب دراسة الطلب يقوم مدير لحفظ العقاري بالرد على صاحب الطلب بالقبول أو الرفض فإذا رفض الطلب وجب عليه تبليغ هذا الرفض للمعني لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة أما إذا تم قبول الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ مقرر فتح تحقيق عقاري للبلدية من أجل إعلانه على واجهتها¹ مع تتزامن هذه المرحلة بفتح سجل شكاوى في إطار عملية التحقيق العقاري الجماعي².

وعليه فإنّ المشرع الجزائري رغبة منه في تشريع وتيرة تطهير الملكية العقارية وتحديد ملاكها وطبيعة العقارات بدقة اهتدى لإجراء تحقيق عقاري جماعي يكون بمبادرة من الوالي أي من سلطات الدولة في إطار عملية التهيئة العقارية الحضرية والريفية وبعد هذا القيد الميزة التي تربطه عن الإجراءات التحقيق العقاري الفردي، إلا أنه يبني جماعيا بصدور قرار يحظي بإشهار واسع تم يصبح فرديا بإيداع كل شخص معنى بعملية التحقيق العقاري الجماعي طلبا فرديا مرفقا بالوثائق التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية، إذ يفتح سجل لقيد الطلبات فتح تحقيقات عقارية في إطار عملية جماعية ويتم تعيين محقق عقاري³، يهتم باستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعينين الذي تقع عقاراتهم في المجال الإقليمي المحدد بقرار الوالي.

الفرع الثاني: مقرر فتح التحقيق العقاري

يعد فتح التحقيق العقاري إجراء إداري مختص تختص به هيئات إدارية تحت رقابة مدير الحفظ العقاري الولائي، يخضع لإجراءات ومراحل دقيقة تتميز بطابعها الإداري وتعد من قبل الدراسة الأولية الملف التحقيق العقاري قبل اللجوء إلى المعاينة الميدانية لتحرير سند ملكية في إطار عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 المؤرخ في

1- مزيان محمد الأمين، مقال حول " التحقيق العقاري كسب من أسباب لحسب الملكية العقارية وفقا للقانون 02/07 مجلة

الراشدية ع01، فيفري 2008، ص 118.

2- الملحق رقم 09.

3- الملحق رقم 10.

2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

بالإضافة إلى ذلك يمكن يودع طلب بفتح تحقيق عقاري من قبل أشخاص طبيعة أو معنوية تطبيقا لأحكام المادة 04 من القانون 02/07 السالف الذكر، كما قد يتم في إطار عملية فردية وفي أي وقت أو يندرج في إطار عملية تحقيق عقاري جماعي في إطار برامج التهيئة العقارية الحضرية أو الريفية.

وقد حدد المشرع الجزائري من خلال القانون 02/07 والنصوص التنظيمية الأخرى المنظمة لآلية التحقيق العقاري جملة من الوثائق التنظيمية والمرفات التقنية التي تودع مع طلب فتح التحقيق العقاري والذي يتم دراسته والتدقيق في مرفقاته من قبل مدير الحفظ العقاري أولائي وتعد بمثابة الدراسة الأولية للملف وعقب هذه الأخيرة يتوجب عليه الفصل في الطلب المودع أمامه سواء كان في إطار عملية تحقيق عقاري متمس بصفة فردية أو في إطار عملية تحقيق عقاري جماعي فإما أن يصدر قرار بقبول الطلب وبناتى ذلك من خلال إصدار لمقرر فتح التحقيق العقاري وإما أن يرفض الطلب فيصدر في هذه الحالة مقرر رفض فتح التحقيق العقاري.

أولاً: صدور مقرر فتح التحقيق العقاري:

بعد دراسة الملف وإقرار مبدأ القابلية يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر فتح التحقيق العقاري بعد مرور شهر من تاريخ استلامه الطلب، و يتضمن مقرر فتح التحقيق العقاري مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق " تعليمات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية" وتتمثل فيما يلي:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل لعين المكان والتي يجب أن تتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ اصدار مقرر فتح التحقيق العقاري.
- اسم ولقب صاحب الطلب أو أصحاب الطلب.

- تعيين العقار تعيينا دقيقا.

زيادة على ذلك يضاف إليها المراجع المتعلقة بقرار الوالي حتى يتبين بأنها عملية تحقيق عقاري جماعي¹.

وبالتالي فإنه يستبق من خلال المادة 07 من المرسوم 147/08 السالفة الذكر على تضمين البيانات في مقرر لفتح التحقيق العقاري نتيجة لقبول مديرية الحفظ العقاري الولائي اللجوء إلى آلية التحقيق العقاري لاستصدار سند ملكية ثم يقوم بتعيين محقق عقاري² من ضمن أعوان مفتشي ملاك الدولة والذي يباشر عملية التحقيق العقاري تحت سلطة وإشراف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي تطبيقا لنص المادة 09 من القانون 02/07 والتي تنص على أنه: " يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة مراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي. يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي الدول".

كما أجازت الفقرة الثالثة المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 02/07 للوزير المكلف بالمالية عند الاقتضاء تعيين عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتش للقيام بعملية التحقيق العقاري³ وذلك بغرض تجنب النقص في الإمكانيات البشرية التي قد تواجه مصالح الحفظ العقاري وعليه تم اختيار سلك المتصرفين الموضوعين تحت تصرف مديريات الحفظ العقاري إذ يتم إعداد قائمة على مستوى هذه الأخيرة تتضمن جل المعلومات الخاصة بالعون المعين من اسم ولقب ونسخ من قرار التعيين في الرتبة والذي يتم إرساله إلى الإدارة

1- قادي نادية، المرجع السابق، ص 641.

2- يسهر المحقق العقاري بمجرد حصوله على قرار التعيين من طرف مدير مصالح الحفظ العقاري على تنفيذ إجراءات التحقيق العقاري فينتقل التصريحات ويطلع على العقود والمستندات الخاصة بالعقل كما يتلقى الاعتراضات والشكاوى ويخطر كل المطبوعات اللازمة لسير عملية التحقيق العقاري.

3- من الناحية العلمية لا يمكن للوزير طبقا للمادة 03/09 من القانون 0701 التحقيق محققين عقاريين نظرا لمهامه وانشغالاته، مزيان محمد الأمين التحقيق العقاري كسب من أسباب كسب الملكية العقارية وفقا للقانون 02/07، المرجع السابق، ص 131.

المركزية¹ ضمان لإعلام الجمهور بعملية التحقيق العقاري وعن فتح إجراء تتعلق بهذه العملية يلتزم مدير الحفظ العقاري على مستوى الولاية بإرسال المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب، والذي يقوم بإصاقه في مقر البلدية لمدة 15 يوما قبل تاريخ انتقال المحقق العقاري إلى عين المكان حتى يحظى بإشهار واسع ويصل لعلم الغير الذي يصبح على دارية بوجود تحقيق عقاري بطل العقار أو المنطقة محل التحقيق العقاري تطبيقا لنفس المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السالف الذكر والتي نصت على ذلك صراحة بقولها: " يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر بلديته لمدة خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان ."

وعليه فإنّ كل شخص يحوز سند أو لديه معلومات حول العقار محل التحقيق أن يقترب من المحقق لإفادته بكافة المعلومات والوثائق إن وجدت² إذ يلاحظ من خلال هذا الإجراء الحفاظ على حقوق الغير وحمايتها من خلال إيصال العلم للغير بفتح عملية تحقيق عقاري تخص عقارا معينا أو منطقة ما .

هذا ولا بد من التنويه إلى أنّ المشرع الجزائري لم يشترط في إطار عملية التحقيق العقاري الجماعي أن تكون العقارات محل التحقيق العقاري متجاورة على عكس التحقيق العقاري الفردي، وكانت هذه النقطة محل نقاش لد بعض من وراء ذلك، إذ يرى البعض منهم أن الهدف من النص كان لتفادي عرقلة برامج تحديث العقار الريفي أو الحضري ذو المنفعة العامة وتسوية وضعيات العقارات المعنية بالتحقيق العقاري من أجل تحرير مالكيها وتطبيق قواعد نزع الملكية ، ولعل الهدف من أيضا التحقيق من حدة إجراءات التحقيق الفردي

1- مذكرة رقم 02750 المؤرخة في 28/03/2010 المتضمنة تطبيق أحكام المادة 09 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، تعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيقات العقارية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية

2- أحمد خالدي، الحيازي (بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة)، دار هومة الجزائر ، 2014، ص 372.

تشجيعا لسياسة تعميم معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري مما تبين أنه قبل صدور مقرر فتح التحقيق العقاري يخضع الملف لدراسة دقيقة وإن كانت أولية.

ثانيا: صدور مقرر رفض فتح التحقيق العقاري:

إنّ المدير الولائي للحفظ العقاري يلتزم بالدراسة الدقيقة للطلب المودع والتأكد من محتوياته ومختلف المعلومات التي قد يسقيها من ملف الطلب وكذا الملف التقني للعقارات ومختلف الوثائق المرفقة التي قد تساهم في فك الغموض عن وضعية العقار الذي يكون حل التحقيق العقاري سواء ألتمس بصفة فردية أو يندرج ضمن عملية تحقيق عقاري جماعي.

فعقب دراسة الطلب فإذا لاحظ المدير الولائي للحفظ العقاري أي عيب أو اس... أن الحياة العقارية منسوبة بأي عيوب فإنّ في هذه الحالة يصدر مقرر برفض طلب التحقيق العقاري مؤسس بأسباب الرفض من قبله ويتم تبليغه للمعني.

زيادة على ذلك يكون المقرر المتضمن رفض طلب تحقيق عقاري محرر في شكل مطبوع معنون بمذكرة رفض تحقيق عقاري يشمل على مجموعة من البيانات والمتعلقة ب:.

- البيانات الخاصة بمقدم الطلب.

- تاريخ تقديم الطلب.

- رقم تقييد الطلب في سجل إيداع الطلبات المتعلقة بالتحقيق العقاري.

- البيانات الخاصة بالعقار المطلوب إجراء التحقيق عليه.

- أسباب رفض طلب التحقيق العقاري.

- توقيع المدير الولائي للحفظ العقاري.

كما انه يأخذ شكل قراري إداري قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة كما انه

يفتح سجل خاص بالشكاوي مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل

الاعترافات والاحتجاجات التي قد تأثر بشأنها¹.

1- قادري نادية، المرجع السابق، ص 641.

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية التحقيق العقاري

يعتبر إجراء التحقيق العقاري المكرس بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"إجراء يجمع بين الإجراءات الإدارية والمعاينة الميدانية إذا تشكل هذه الأخير الخاصية المميزة لآلية التحقيق العقاري عن تلك الآليات التي سبقتها والمتمثلة في كل من عقد الشهرة وشهادة الحياة، إذ يركز التحقيق العقاري على مجموعة من المراحل والأحكام المرتبطة والمنظمة سواء تلك المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 السالف الذكر أو النصوص التنظيمية المبينة لكيفية تطبيق أحكام هذا الأخير.

وفي هذا الصدد فإنّ معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري لا تنحصر في إطارها الإداري من تقديم لوثائق وملفات إدارية وتقنية تسمح بالتعرف على العقار وإسناده لملكه بل تتعداه لإجراءات ميدانية يتم التحقيق فيها من خلال التأكد من صحة وقانونية الوثائق المسلمة وكذا مراقبة قانونية الحياة ومدى توافر صحتها في نظر القانون لترتيب جميع آثارها القانونية ، وتتميز أيضا بتدخل مدير الحفظ العقاري لضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري خلافا لعقد الشهرة .

زيادة ذلك فإن مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يعد مختص إقليميا يسهر على متابعة إجراء سير التحقيق العقاري والوقوف على قانونيتها حيث يقوم بإصدار وتسليم سندات الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري على عكس عقد الشهرة الذي يتم تحريره وتسليمه من قبل الموثق مما تبين على مدى حرص المشرع الجزائري ومتابعته الدقيقة لإجراء التحقيق العقاري كآلية تثبت نجاعتها في إطار تطهير الملكية العقارية .

وعليه فإنّ ومن بين الأهداف التي يرمي إليها التحقيق العقاري معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات في إطارها لتطهير الوضعية العقارية، ولتحقيق ذلك فإنه وبعد التأكد من توافر الملف الإداري والتقني وبعد الدراسة الأولية وتقرير فتح تحقيق عقاري يتم اللجوء إلى الإجراءات الميدانية والتي تبدأ مباشرة بمجرد تعيين المحقق العقاري الذي يقوم بالإجراءات

المناسبة بدءا بالأعمال التحضيرية ثم الانتقال إلى الميدان لمعاينة العقار محل عملية التحقيق العقاري.

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية والمعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق العقاري.

تتم مباشرة عملية التحقيق العقاري طبقا للقانون رقم 02/07 السالف الذكر من قبل محقق عقاري يتم تعيينه من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة تطبيق لأحكام المادة (09) التاسعة من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن " تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري" ويجري التحقيق العقاري تحت رقابة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ويلتزم المحقق العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري بالسهر على مهمة التطبيق الصارم للتدابير القانونية والتنظيمية ابتداء من يوم تعيينه.

كما سبقت الإشارة إليه آنفا فإنّ عملية التحقيق العقاري تركز على إجراءات ميدانية زيادة عن تلك الإدارية وتتمحور الأولى في القيام المحقق العقاري بمجموعة من الإجراءات المقررة قانونا والتي تشمل قيامه بالأعمال التحضيرية والمعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق العقاري من أجل استصدار سند ملكية في إطار التحقيق العقاري كآلية مستحدثة من قبل المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية.

أولاً: الأعمال التحضيرية:

تسبق المعاينة الميدانية للملكية العقارية في إطار آلية التحقيق العقاري طبقا للقانون 02/07 قيام المحقق العقاري قبيل انتقاله ميدانيا إلى عين المكان وهو العقار محل التحقيق العقاري مجموعة من الأعمال تعرف بالأعمال التحضيرية التي من خلالها يتم تزويد المحقق العقاري بالأدوات الأساسية لإدارة عملية التحقيق الميداني بغية استصدار سند ملكية في إطار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن " تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري".

يقصد بالأعمال التحضيرية في إطار عملية التحقيق العقاري قيام المحقق العقاري بجمع كافة الوثائق المكتوبة أو المرسلة عليه لتسهيل عملية التأكد من ملكية¹ بالإضافة للإضافة على كافة المخططات التي لها علاقة بالعقار موضوع التحقيق العقاري وتساهم هذه الأخيرة في انجاز مهمته بالدقة المطلوبة زيادة على أنها تساهم بجمع معلومات كافة ليتعين العقار محل التحقيق العقاري.

هذا وتجب الإشارة إلى أن التعليمات رقم 003 تستجوب على المحقق العقاري بأن يقدم الأعمال التحضيرية² من خلال عمله على جمع كل الوثائق المكتوبة والمرسومة والاطلاع عليها ودراستها بدقة والتي يضعها تحت تصرفه المدير الولائي للحفاظ العقاري قصد التحكم بالوضعية في الأعمال الميدانية طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق "لعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية" والتي جاء فيها: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل العناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفاظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى". وبالتالي فإنه يفتح من فحوص المادة الأنفة الذكرى على أن المشروع الجزائري منح كل التسهيلات للمحقق العقاري أثناء أداء مهامه بطلب الوثائق³ والمخططات من أي مصلحة قد تساهم في إبعاد البس والغموض عن وضعية العقار المعني بعملية التحقيق العقاري الذي يساهم في التعيين الدقيق للعقار من خلال مواصفاته وطبيعته وتحديد حدوده وغيرها من العناصر التي يبين من خلال وضعية العقار المعني بهذا الإجراء.

1- عرعار بسمة، المرجع السابق، ص 40.

2- جاء في البند 4-2-1 من التعليمات 03 السالفة الذكر على أنه "تمثل الأعمال التحضيرية في جميع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق وتسهل فيما بعد التحريات التي ستجري لتحديد الحقوق التي تنصب على العقار".

3 - الملحق رقم 11.

كما سبقت الإشارة فإن المحقق العقاري يهتدي من خلال أعماله التحضيرية الاطلاع على الوثائق والمخططات ذات الصلة بالعقار المعني بعملية التحقيق العقاري وتشمل هذه الوثائق والمخططات مايلي¹:

- مخطط البلدية ومختصر وضع المعالم الحدودية و ضبط الحدود التي يتم إعداده في إطار القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن "التقسيم الإقليمي للبلاد" وهو مخطط متوفر لدى البلدية أو المصالح مسح الأراضي .

- مخطط أقسام البلدية وهو مخطط يضم إقليم البلدية المقسم إلى أجزاء والتي تسمى "الأقسام" ويتكون محيط الأقسام متى أمكن ذلك من حدود لما طابع كاف من حيث إثباتهما كالطرق والمسالك ومجاري المياه المستقرة والخنادق والحيطان والأسوار والشوارع في حال كان القسم موحدًا من حيث المواصفات في حجم مقيد هو 51.4×76 سم ،زيادة على أن المخطط أقسام كل بلدية يكون متوفرًا لدى مصالح مسح الأراضي وتكون الأقسام في إطاره مرقمة انطلاقًا من الوحدة تبعًا لترتيب متصاعد غير منقطع .

- يتركز المهندس الخبير العقار عند تحديده لموقع العقار موضوع التحقيق العقاري على مخطط الأقسام والإحداثيات الجغرافية والذي بعد مخطط يعتمد المحقق العقاري.

-خريطة قيادة الأركان بمقياس 25000/1 أوأه تقدر ذلك بمقياس 5000/1 ،وهي أداة استطلاع على مخطط الموقع الملحق بتصميم ضبط الحدود العقار موضوع التحقيق ، وتمنح هذه الخريطة معلومات تتعلق ب: تسميات العشائر طرق لاتصال التضاريس ،.....الخ

-مخططات مجلس الشيوخ المخططات من نوع القانون 1873 بمقياس 40000/1 مخططات الإقليم مخططات التحقيقات الجزائية المصادق عليها وغير المصادق عليها والمخططات القديمة الخاصة بالمسح الجنائي للأراضي والتي تحتوي على معلومات تتعلق بأسباب بأصل الملكية القديم وتوجيهه نحو إجراء تحريات على معلومات تتعلق في سجل العقاري وتتوفر هذه المخططات على مستوى المحافظة العقاري وكذا مصالح مسح الأراضي وتمكن هذه

1- عياد وهاب، المرجع السابق، ص 100.

المخططات القديمة من أن يقف المحقق العقاري على أصل الملكية القديم للعقار محل التحقيق العقاري.

-المخططات الخاصة التي تعدها مصالح مسح الأراضي والوثائق المتعلقة بمجمل نزع الملكية التي وقعت على مستوى البلدية أو الولاية والتي توجه من خلالها المحقق العقاري نحو سجلات القوام الموجودة في المحافظة العقارية.

-مخططات الطرق والمسالك والمستندات الملحقة التي يمكن الحصول عليها من مديرية الأشغال العمومية والتي تمكن المحقق العقاري من خلالها بحفظ بغض الأملاك العامة ومعرفة الارتفاعات والمناطق التي يمنع والمناطق التي يمنع فيما البناء كما ساعده هذه المعلومات على مقارنة حدود الأملاك العامة مع العقار موضوع التحقيق العقاري إذا كان واقعا على حاشية طريق من طرق الاتصال المصنفة بالإضافة إلى أن المخططات القطعية المرفق بملف نزع الملكية يكشف عن معلومات بخصوص الملكيات المنزوع ملكيتها قبل انجاز هذا العمل وعن الملكيات المجاورة .

-مخططات المجموعات الغابية(والتي تكون ممنوحة في شكل امتياز أو في شكل تخصيص) يهتدي إليها المحقق العقاري والتي يتجنب من خلالها استغلال الأملاك أو الجائزين من الجوار بسوء نية على الأملاك الوطنية التابعة للدولة.

-مخططات وضع معالم الحدود في إطار أشغال للثروة الزراعية الموجودة لدى مصالح الأراضي أو المصالح الفلاحية أو المجلس الشعبي البلدي والتي... منها معلومات حول الأراضي المؤممة والمدرجة في الصندوق الوطني للثروة الزراعية والتي أدرجت وصنفت ضمن الأملاك الوطنية.

-محاضر ومخططات الأراضي التي تم إدراجها في الصندوق الوطني للثروة الزراعية ومجموعات الأملاك الوطنية والبلدية وأراضي العرش والأراضي المحبسة في إطار المرحلة الأولى من الثورة الزراعية والتي تشكلت خلالها المزارع المسيرة ذاتيا في السابق مع وجود مراجع لعقود وسندات ملكية.

- مخططات ملكية المعمرين التي أعيد رسمها.
- الوثائق المتضمنة تحقيقات جزئية وفقا للمراجع الواردة في العقود وعند الاقتضاء لغرض تحقيق معمق في أصول العقود المحفوظة في مكاتب التوثيق.
- مخططات المستثمرات الناتجة على إثر إعادة هيكلة المزارع المسيرة ذاتيا.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية النابعة من إعادة تنظيم المزارع الفلاحية المسيرة ذاتيا في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.
- مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات الري.
- المخططات القطعية المعتمدة كأساس لمشروع التجميع (مديرية الري).
- المخططات القطعية الخاصة بالمحيطات التي أعدت لتكون مجالا لكبرى المشاريع الهيدروليكية والسدود والأحواض المائية والمساحات المسبقة .
- الجرد العام المنصوص عليه طبقا للمرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991.
- زيادة على ذلك يمكن للمحقق العقاري الاستعانة بأي وثيقة قانونية أو تقنية يرى أنها مفيدة في العملية، ويلتزم أيضا بالاتصال بكل المصالح المعنية للتأكد من أنّ العقار يندرج ضمن الملكية الخاصة وعلى ذلك بطلب المعلومات من هذه المصالح عن طريق بطاقة معلومات المعدة لذلك والممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري¹.
- كما يلتزم المحقق العقاري في هذه المرحلة بتحضير المطبوعات المتعلقة بإجراء التحقيق العقاري وتوفيرها بالكمية اللازمة تطبيقا للتعليمات الوزارية رقم 003 في بندها رقم 4-1-1 المعنون ب" الأعمال التحضيرية في آخر فقرة لها والتي جاء فيها: " قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء المتعلقة بإجراء والتأكد من توافرها بالكمية اللازمة" .
- وبالتالي فإنّ مرحلة الأعمال التحضيرية المندرجة ضمن الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري تكتسي أهمية قصوى على اعتبارها المرحلة التي بتزويد من خلالها المحقق العقاري بالأدوات

1- الملحق رقم 12.

الضرورية التي تساهم في توجيهه في الميدان وترتكز على جميع المخططات والوثائق المكتوبة تقنية كانت أم قانونية اللازمة والتي تساهم لإجراء الأبحاث في السجل العقاري والتي تسمح بتشخيص أولى للعقار والتحري عنه لتقرير ملكية العقار لطالب فتح التحقيق العقاري وكذا حماية للغير من الاستيلاء على ملكيتهم بما في ذلك فهذا لإجراء يجنب بصفة تملك الأملاك الوطنية والوقفية من قبل الخواص والتي لا يسمح القانون بتملكها إطلاقاً.

ثانياً: المعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق العقاري

تعتبر مرحلة المعاينة الميدانية مرحلة جوهرية في إطار عملية التحقيق العقاري وقد أكدت عليها المادة الخامسة 05 من القانون 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري: "بقولها : " يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي :

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية لأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت،...¹ مما يتضح الأهمية البالغة لهذه المرحلة التي يتم من خلال التأكد من صحة المعلومات الواردة في الملف الإداري والتقني من عقود ومخططات.

تبتدئ الإجراءات التحقيق الميدانية بمجرد تبليغ المحقق العقاري بهذه الصفة حيث يقوم بالانتقال إلى عين المكان وبناط بالعديد من مهام في إطار تنقلاته الميدانية، كما يعمل على تحقيق من صفة الأشخاص والقيام بالتعرف على العقار وكذا معاينة واقعة الحيازة وعليه فإنه يمكن حصره المعاينة الميدانية للعقار في : التنقل إلى الميدان، التعرف على العقار ومعاينة واقعة الحيازة وهو ما يتم بيانه كآلاتي:

1- التنقل إلى الميدان: بعد التنقل إلى الميدان إجراء جوهري في عملية التحقيق العقاري حيث يلتزم المحقق العقاري عند وصوله إلى الأمكنة المراد التحقيق فيها تقديم نفسه وشرح المهمة

1- القانون رقم 02/07 المرجع السابق.

التي كلف بأدائها: ضف إلى ذلك يمكن إجمال أعماله ومهامه في إطار تنقلاته الميدانية في النقاط الآتية¹:

- إجراء أبحاث في الأرشيف الموضوع تحت تصرفه في إطار الأشغال التحضيرية وجمع كل الوثائق القانونية والتقنية اللازمة لأداء مهمته بسهولة.
- دراسة الوثائق التي يضعها الملتمس تحت تصرفه لدى افتتاح التحقيق وكذا الوثائق 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 التحقيق العقاري.
- التنقل إلى الأماكن في اليوم المحدد للتعرف على العقارات ومعاينة مطابقة الحدود العقار مع التصميم الملحق بالطلب، ويطلب كل الملاحظات التي من شأنها أن تثير التحقيق.
- تلقي أقول الملتمس وشكاوى الغير (المالكون من الجيران، الحائزون، شيوخ، العشائر) كما ينظر في إدعاءات المعينين ويجمع في عين المكان مجمع العناصر الكفيلة بإزالة الغموض.
- إثارة مناقشات حول الشيء دون إبداء أحكام ذات قيمة والاستماع إلى كل شخص يمكن أن يساهم في إعفائهم إيضاحات مفيدة للإحاطة بأبحاثه.
- تحرير محضرا طبقا للأشكال المحددة قانونا يدون فيه تحليلاته .
- إجراء تقارب للمعلومات التي استقاها من الميدان مع المعلومات الموجودة في الأرشيف الموجودة في إدارة أملاك الدولة، مسح الأراضي أو السجل العقاري، كما يعمل على تقدير وقائع الحيازة التي تكيف التقادم المكسب².

1- كتب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 33.

2- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 73.

- تحرير تقرير مفصل يبين فيه تحليلاته واستنتاجاته التي تكمن من الحصول على حق الملكية وفقا لأحكام القانون المدني، وفي الحالة العكسية يعطي كل العناصر التي تدعو إلى رفض لترقيم.

وعليه فإنه بعد التعرف المحقق العقاري بنفسه وبمهمته يقتضي عليه وجوبا التأكد من صفة الأشخاص وهو يتهم الذين يحضرون التحقيق فيقوم بتسجيل أسمائهم وألقابهم وكذا صفاتهم (متلمس الجيران، المعارض، صاحب حق عيني).

هذا وتجب الإشارة إلى أنه تطبيقا للفقرة 03 من المادة 11 من المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية" والتي تنص صراحة على أنه: " يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق..." وبالتالي فإن المحقق العقاري يعمل على تعميق تحقيقه والبحث عن أي معلومة قد توجد لدى المكلف أو الحائزين للعقارات الموجودة بجواز العقار المعني بعملية التحقيق العقاري بغية البحث عن الوضعية القانونية لهذا الأخير .

زيادة على ذلك يعد حضور صاحب الطلب أو المعني إجباريا وهو ما يفهم من الفقرة 01 من المادة 11 المنصوص عليها طبقا للمرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر بقولها: " يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني.... أما بالنسبة للمالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة فلا يعد حضورهم إجباريا على اعتبار حضورهم قد يفيد في الحصول على معلومات يمكن أن تكون مجدية لنتائج التحقيق غير أنّ غيابهم لا يعد مانعا في مواصلة التحقيق¹.

لا بد من التنويه إلى أنّ غياب المجاورين أو عزوفهم عن الحضور يرجع لأسباب عدة منها:

- إقامتهم خارج حدود الولاية وفي بعض الأحيان خارج التراب الوطني.

1- المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2001/11/02 المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية حضور الملاك أو الحائزين المجاورين، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

- نزاعات وخلافات شخصية بين المجاورين وصاحب طلب فتح التحقيق العقاري.
- انشغالات المجاورين التي تمنعهم من الحضور.
- الامتناع لدواعي غير معروضة.
- غياب التوكيلات لتمثيل المجاورين¹.

فبالنظر إلى أن غياب الملاك أو الحائزين المجاورين ليس سبب في اتخاذ مقررات رفض الترقيم أو تعليق إجراء التحقيق العقاري، غي أنه يبقى على مدراء الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لبرمجة خرجة ميدانية ثانية على الأقل في حالة غياب كل الملاك أو الحائزين العقارات المجاورة².

2- التعرف على العقار المعني بعملية التحقيق العقاري

تعهد مهمة التعرف على العقار المعني بعملية التحقيق العقاري المحقق العقاري في إطار الإجراءات الميدانية المنصوص عليها طبقاً للقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن " تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري " والنصوص التنظيمية الشارقة لإجراءات التحقيق العقاري.

وفي هذا الاطلاع المحقق العقاري بالتعرف على العقار المعني بعملية التحقيق العقاري بالاعتماد على المخطط الطبوغرافي المورق بالطلب وكذا التعرف على حدوده بناء على التصريحات المقدمة من الطرف المعني بعملية التحقيق العقاري والشاغلين المجاورين له والتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود، ومن عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة ويقوم المحقق العقاري بالإضافة إلى ذلك بمطابقة الجدول الوصفي المعد من قبل المهندس

1- المذكرة رقم 2087 المؤرخة في 13/07/2011، المتضمنة القانون 02/07 المؤرخة في 2007/02/27، إشكالات ميدانية ، حضور الملاك أو الحائزين أثناء عملية التحقيق الميداني، مديرية الحفظ العقاري لولاية جيجل، المديرية العامة للملاك الوطنية، وزارة المالية.

2- مذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02/11/2011 المتضمنة القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية، حضور الملاك أو الحائزين المجاورين المرجع السابق.

الخبير العقاري مع الواقع الميداني للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه، والحقوق العينية أو الاتفاقات الإيجابية أو السلبية¹.

ضف إلى ذلك فإنه يتعين على المحقق العقاري بيان موقع العقار مع المواقع الميداني، وتحدد مساحة المصرح بها والمساحة المحسوبة من قبل التقني وحدوده وطبيعته وما إذا كان عقارا ريفيا أو حضريا² وفي هذا الإطار يعد المحقق العقاري ملزما بالاتصال بالمصالح المعنية للتأكد من أنّ العقار غير مصنّف ضمن الأملاك الوطنية وذلك عن طريق معلومات من المصالح المعنية كما يقع على عاتقه مهمة التأكيد أن العقار لا يقع في الأقسام المسحية للمناطق الممسوحة³ وفي المناطق التي شرع أعوان مسح الأراضي العام بمباشرة العمل فيها فإنّ كان العقار كذلك فإنه ينجح من مجال تطبيق القانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري.

3- معاينة واقعة الحيازة: يقوم المحقق العقاري بعد تنقله إلى الميدان ومعاينة للعقار محل التحقيق العقاري بجمع كل المعلومات المتعلقة بواقعة الحيازة والتي تعد أهم نقطة بحيث على أساس ذلك يتم إثبات العلاقة بين صاحب العقار والعقار وذلك من خلال اهتمام المحقق العقاري بكل المؤشرات التي تمكنه من الوقوف على واقعة الحيازة، ومدى توافرها على ركنها المادي والمعنوي وكذا شروطها القانونية طبقا لأحكام القانون الذي يسمح للمعني باكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب باللجوء إلى أسلوب التحقيق العقاري للاستفادة من أحكام القانون 02/07 السالف الذكر⁴.

وعليه فإنه يقع على المحقق العقاري في إطار معاينة الميدانية التأكيد مما يثبت ممارسة الشخص حيازة تسمح له من امتلاك العقار عن طريق التقادم المكسب والتي تتأتى من خلال الوقوف على مدى قانونية الحيازة وفق لإحكام المادة 808 من القانون المدني

1- عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص 104.

2- تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 52.

3- التعليم رقم 03، المرجع السابق.

4 المذكرة رقم 5369، المؤرخة في 07/13/2010، تتعلق بتطبيق القانون 02/07 " اثبات وقائع الحيازة"، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

الجزائري بأن تكون هادئة غير منسوبة بمطالبات قضائية، علنية واضحة مستمرة لمدة زمنية مقدر ب 15 سنة كاملة دون انقطاع .

كما أنه يتم تقدير هذه الشروط من خلال تصريحات الأشخاص اللذين يحصرون عملية التحقيق وأيضا من خلال الاستماع إلى إداءات صاحب الطلب الذي له أن يقدم الوثائق في سبيل تدعيم إداءاته ويمكن حصر هذه الوثائق في مايلي :

أ- شهادة الحياة¹ وهي شهادة استخدمها المشرع الجزائري بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل بالأمر رقم 26/95 المتضمن قانون التوجيه العقاري والتي تنص على أنه : " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير حيازي يسمى " شهادة الحياة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي".

تم بعد ذلك إصدار المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحياة والتي يمكن تعريفها بأنها سند حيازي بعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وفق الأشكال والإجراءات والشروط التي يحددها القانون بناء على طلب المعنيين على العقارات غير المبينة المصنفة ضمن الأملاك الخاصة التي لم تحرر بشأنها عقود ملكية والواقعة في المناطق غير الخاصة لعمليات المسح العام للأراضي² كما يخضع هذا السند لعمليات الإشهار على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا³.

1- عمر حميدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة ، ط11، المرجع السابق،ص 77.

2- المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري" المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 18/07/1991 المتعلق بتحديد كيفيات اعداد شهادة الحياة وتسليمها".

3- محند خلفوفي، نظام الشهر العقاري، في القانون الجزائري، ط4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

تطبقاً لأحكام المادتين 41 من القانون رقم 25/90 المتعلق " بالتوجيه العقاري " وكذا المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها¹. وحتى يتم قبول طلبات فتح التحقيق العقاري المدعمة بشهادة حياة مشهورة بالمحافظة العقارية، يجب أن تكون مدة الإشهار عند تقديم الطلب تفوق خمسة عشر 15 سنة كاملة ، أو تكون مدة الإشهار مضافاً إليها مدة الحياة قبل الإشهار تفوق خمسة عشر (15) سنة² ليقصر التحقيق في هذه الحالة على التأكد من خياب الاعتراضات والاحتجاجات حول العقار محل التحقيق العقاري .

ب- الأحكام القضائية:

تعتبر الأحكام القضائية النهائية كإثبات للحياة المكتسبة للملكية العقارية، إذا كان موضوعها نزاعاً عقاري يتعلق بالحياة دون أن تفصل في حق الملكية العقارية وكان تاريخ صدورها سابق على طلب فتح التحقيق العقاري بخمسة عشر (15) سنة³.

ج- **السندات العرفية:** هي السندات الصادرة عن الأفراد دون تدخل الأشخاص المؤهلين قانوناً لتحضير السندات الرسمية ولا تخضع لشكليات معينة في تحريرها⁴، كما يمكن تعريفها بأنها: تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات

1- تنص المادة 41 من القانون 25/90 المؤرخ في 8/11/1990 المتعلق " بقانون التوجيه العقاري " على أنه: " يخضع طلب تسليم شهادة الحياة لإجراء الإشهار الذي تحدد كيفياته عن طريق التنظيم".

وتنص المادة 15 من المرسوم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتعلق " بتحديد كيفيات إعداد عقد شهادة الحياة وتسليمها والتي جاء فيها: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحياة المعدة".

2- التعليم رقم 3278 المؤرخة في 15 أبريل 2010، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحياة، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية

3- زين الدين بوتسيشة، مقال حول " التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري " ، مجلة أفاق العلوم ، ع 15 جامعة زيان العاشور، الجلفة، الجزائر، مارس 2019، ص 217.

4- محمد حسن قاسم ، أصول الإثبات في المواد المدنية، والتجارية منشورات المجلس الحقوقي، بيروت، لبنان، 2003، ص 153.

تصرف قانوني، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص¹.

غير أنه حتى يصبح العقد العرفي² حجة في اثبات الحيازة المكسبة للملكية يجب أن يكون له تاريخ ثابت بعد سنة 1971 بمعنى بعد دخول الأمر رقم 90/70 المتضمن التوثيق حيز التطبيق، لأنه قبل هذا التاريخ يكون للعقد العرفي الذي له تاريخ ثابت حجية قانونية ويكون دليلا على حق الملكية.

زيادة على ذلك فإن مدة الحيازة التي تثبت فيها ابتداء من التاريخ الثابت للعقود العرفية إلى تاريخ طلب فتح التحقيق العقاري لا تقل عن خمسة عشر (15) سنة، ويكون تاريخ العقد العرفي ثابتا إسنادا لنص المادة 328 من القانون ابتداء من :

- يوم تسجيله في مكتب الطابع والتسجيل بمصالح الضرائب حالات تنحصر في المدة من شهر جوان 1983 تاريخ صدور قانون المالية³ وشهر ديسمبر 1992 تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1993 الذي يلغي بدوره النص الذي يسمح بتسجيل تلك العقود⁴.

- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .

- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.

1- زيتوني عمر، مقال تحت عنوان "حجية العقد الرسمي" مجلة الموثق، ع03، 2001، ص36.

2- يعتبر المشرع الجزائري العقد العرفي عقدا غير رسمي طبقا لنص المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني والتي نصت صراحة على أنه: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحور عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف.

3- القانون 10/83 المؤرخ في 25 جوان 1983، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، ج.ر.ع 27، الصادرة بتاريخ 28 جوان 1983

4- المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ع 04،

الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993

وعليه فإنّ الحيّزة الواقعة على عقار يمكن إثباتها سواء بالعقد العرفي رغم بطلانه¹ أو بموجب شهادة حيّزة للاحتجاج بالتقدم المكتسب لاكتساب العقار محل الحيّزة² ويعود ذلك كون الحيّزة واقعة مادية تخضع في إثباتها للقواعد العامة ويمكننا إثباتها بكافة الطرق والوسائل طبقاً لأحكام القانون المدني وقرارات القضاء في هذا الشأن³.
فالتسليم بأنّ الحيّزة واقعة مادية وتخضع لمبدأ الإثبات الحر إذ يمكن إثباتها بكافة الوسائل الدالة والمثبتة على ممارستها ومن بين الوسائل بعض الوثائق التي تثبت ممارستها وتتمثل فيما يلي:

- رخصة البناء التي تفوق مدة تحريها مدة 15 سنة بالنسبة للعقارات التي شيدت فوقها بنايات بعد 14 أوت 1985.
- شهادة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي التي تبرر وجود بنايات على العقارات محل التحقيق العقاري مشيدة قبل 14 أوت 1985⁴.
- كما تعد وصلات الكهرباء والغاز وكذا شهادة التصريح بالإقامة المحررة في إطار الإحصاء خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية من الوثائق المساهمة في تقدير وقائع الحيّزة.

1- المحكمة العليا القرار رقم 448006 المؤرخ في 14/05/2008، مجلة المحكمة العليا ع.خ.ج.3، الجزائر، 2008، ص 107 والذي جاء فيه: " لا يحول التصريح ببطلان العقد العرفي المتضمن بيع العقار دور استئناس قضاة الموضوع به لإثبات تاريخ بداية الحيّزة باعتبارها واقعة مادية يجوز إثباتها بكل الطرق".

2. كما جاء في قرار آخر للمحكمة العليا: " إن القضاء بثبوت الحيّزة اعتماد على تاريخ العقد العرفي بصورة مستمرة وهادئة يعد قضاء سليماً " انظر كذلك المحكمة العليا ، غ.ع، قرار رقم 233201 مؤرخ في 18/06/2002، نشرة القضاة ، ع62، الجزائر 2008، ص 349

3- أكدت على ذلك قرارات المحكمة العليا ومن بينها القرارات الآتية:
المجلة القضائية، ع01، الجزائر 2003، ص 326.

- المحكمة العليا ، غ.ع، قرار رقم 201544 مؤرخ في 22/11/2000 مجلة الاجتهاد القضائي، ع.ج.ج.2، الجزائر، 2004، ص 283.

4- التعليم رقم 2696 المؤرخة في 13 مارس 2012، المتعلقة بتطبيق القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المرجع السابق.

- مستخلص من الجدول الضريبي، ووصل دفع الضريبة العقارية وكذات شهادة التسجيل في المصالح الجبائية من الوثائق المدعمة والمثبتة لممارسة الحياة على العقار محل التحقيق العقاري¹.

بعد إطلاع المحقق العقاري ميدانيا وفحصه للشهادات المكتوبة والجبائية التي تمكنه من إيجاد العلاقة بين العقار وصاحب الطلب المعني بعملية التحقيق العقاري في حال وجودها والتي تؤكد على ممارسة صاحب الطلب لحياة قانونية صحيحة تؤسس لاكتساب الحقوق العينية عن طريق الحياة والتقدم المكسب، غير أنه في حال افتقار طالب التحقيق العقاري إلى هذه الوثائق التي تثبت وقائع الحياة في هذه الحالة يستخلص ذلك من خلال تحليل التصريحات والأقوال والشهادات التي يدلي الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر يقدم معلومات مفيدة للتحقيق العقاري، إذ تعد هذه الوسيلة الوحيدة لإثبات وقائع الحياة شريطة تأكد المحقق العقاري من صحتها².

وعند الانتهاء من تعيين العقار وبيان علاقة العقار بصاحب الطلب يقوم المحقق العقاري بتحرير بطاقة التحقيق العقاري طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/0 والتي أكدت على وجوب تسجيل وقائع الحياة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني ومعاينة الملكية من قبل المحقق العقاري الذي يقوم بتدوين تصريحات الطالبين والملاك المجاورين وغيرها من التصريحات التي تعد شهادات على الحياة أو نقصها، كما يقوم ببيان المستندات المقدمة له³.

هذا وتجب الإشارة إلى أنّ المعاينة الميدانية للعقار محل لتحقيق العقاري تكشف ميدانيا عن مدى تطابق المعلومات السابق إفادتها في الملف الإداري والتقني كما أن تلقبه للوثائق في

1- كتيب تقنيات العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 54.
تعليمية رقم 003 المتعلقة "بسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية"، المرجع السابق، ص 09.
2- المذكرة رقم 5369، المؤرخة في 2010/07/13، المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، اثبات وقائع الحياة المرجع السابق.
3- أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 121.

عين المكان وكذا المستندات المثبتة لواقعة الحيازة تقتضي عليه بحكم المهمة الموكلة إليه التزام التحري عن صحة المعلومات التي جمعها أثناء معاينة للحيازة عن طريق تقربه من المصالح المنظمة لشؤون العقار ولعل أهمها المحافظة العقارية وكذا مصالح أملاك الدولة والبلدية التي يقع في دائرتها العقار والتي تساعده في استكمال تحقيقاته.

1- التحري على مستوى المحافظة العقارية.

يتم المحقق العقاري تحقيقاته الميدانية بقيام بالتحري عن صحة الوثائق المثبتة للحيازة وذلك بالبحث على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري أي الاختصاص الإقليمي بعد 01 مارس 1961 وكذا المحافظة العقارية صاحبة الاختصاص الإقليمي القديم (المحافظة العقارية الأم) قبل 01 مارس 1961.¹

أ- التحري على مستوى المحافظة العقارية صاحبة الاختصاص الإقليمي بعد 01 مارس 1961: يقوم المحقق العقاري في إطارها بالرجوع إلى المعاملات السابقة، للنظر في سلسلة انتقال الملكية للتأكد من أنّ العقار ليس له بطاقة عقارية باسم البائعين ، هذا الأخير يكون قد تنازل عنه بموجب عقد عرفي من أجل التهرب الضريبي كما يجب عليه أيضا القيام بالفحص الدقي للسند والتحقيق من قانونية التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات الملكية العقارية كما يتأكد من حداثة المعلومات الواردة في السند حيث في بعض الأحيان قد تكون إما غير دقيقة أو قديمة لا تعكس الوضعية الحقيقية والحالية للعقار محل التحقيق العقاري.²

ب- التحري على مستوى المحافظة العقارية صاحبة الاختصاص الإقليمي قبل 01 مارس 1961: حيث يتم في إطار التأكد من أن العقار محل التحقيق العقاري ليس له سند ملكية مشهر على مستوى هذه المحافظة العقارية، وإذا كان له سند فإنه ينظر في

1- زين الدين بوشنتية، مقال حول: التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري" ، المرجع السابق، ص 218.

2- عمر حمدي باشا، ليلي زروقين المنازعات العقارية، ط10، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، المرجع السابق، ص 326-327.

مدى دقته ويتأكد من أنه لا يعكس الوضعية الحالية للعقار وبالتالي يندرج ضمن نطاق تطبيق القانون رقم 02/07 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري".

2- التحري على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية

يمكن للمحقق العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها طبقا للقانون 02/07 السالف الذكر وفي إطار التحقيق من وقائع الحيازة اللجوء إلى المصالح التي من شأنها تزويده بالمعلومات التي تفيده بالتحقيق منها، لاسيما مصالح ؟أملاك الدولة ومصالح البلدية التي يقع في إقليمها العقار.

أ- التحقيق على مستوى مصالح أملاك الدولة: يتم مراسلة مصالح أملاك الدولة بموجب مراسلة وفق النموذج المحدد في المطبوعة الخاصة لعمليات التحقيق العقاري، بطلب من خلالها التحقيق في العقار والتأكد من أنه لا يدخل ضمن أملاك الدولة وأن هذه الأخيرة لا تملك أية حقوق عينية على العقار محل التحقيق العقاري على أن يكون الرد خلال أخل شهر واحد من تلقي رسالة مدير الحفظ العقاري، وأن عدم الرد ضمن الآجال المحددة يلزم هذا الأخير بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري مع قيام مسؤولية مدير أملاك الدولة عن ذلك¹.

ب- التحقيق على مستوى مصالح البلدية

يتم مراسلة مصالح البلدية التي يقع في إقليمها العقار محل التحقيق العقاري بموجب مراسلة وفق النموذج المحدد في المطبوعة الخاصة بعمليات التحقيق العقاري يطلب من خلالها من رئيس المجلس الشعبي البلدي التأكيد من أن العقار لا يندرج ضمن أملاك البلدية

1- المذكرة رقم 00400 المؤرخة في 17 جانفي 2010 المتعلقة بالتكافل بالملفات المودعة في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

- التعليم رقم 13086 المؤرخة في 30 ديسمبر 2013 المتعلقة بالتكفل بالملفات المودعة في إطار القانون رقم 02/07 المؤرخ 27/02/2007 وتلك المتعلقة بطلب تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، الصادرة عن المجيرة العامة للأماكن الوطنية.

واحتياجاتها العقارية وأن البلدية لا تملك حقوقا عينية عقارية على العقار المعني بعملية التحقيق العقاري.

هذا وتجب الإشارة في هذا الصدد فإنه إذا كان الرد على الطلبات السالفة الذكر سلبا بمعنى أن العقار غير مصنف ضمن الأملاك الوطنية في هذه الحالة فإن إجراءات التحقيق العقاري بتواصل، أما إذا كان الرد إيجابيا أي أن العقار يندرج ضمن الأملاك الوطنية فلا يكون محل تطبيق لإجراءات التحقيق العقاري ويتم رفض الطلب¹..

وعليه فإنه في حال م سفر التحقيق والتحري من قبل المحقق العقاري إلى نتيجة تثبت أحقية الدولة على العقار محل التحقيق العقاري فإن المديرية العامة للأملاك الدولة تلزم مدراء أملاك الدولة بأن يثبتوا بالوثائق القانونية²، ولا يكتفوا عند مراسلتهم من طرف مديريات الحفظ العقاري حول أحقية الدولة على العقارات المعينة فقط بالتصريح بملكية الدولة على هذه العقارات بل يجذب عليهم الإشارة إلى الأساس القانوني الذي مكن الدولة من اكتسابها لها سواء عن طريق الاقتناء، الهبة التبادل، التأميم، نزع الملكية³

وقد حددت الجهة الإدارية المكلفة بالرد بموجب المذكرة رقم 1373 المؤرخة في 1998/04/05 والتي حددت بأن السادة مديرية أملاك الدولة هم المؤهلين لإبداء آرائهم حول ملفات الاكتساب بالتقادم وليس رؤساء المفتشيات، وهو ما أكدته المذكرة رقم 10834 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية حيث ألزمت مدراء أملاك الدولة العدول عن إحالة التقارير المحررة من طرف رؤساء المفتشيات إلى مصالح الحفظ العقاري معتبرة أن الردود الصادرة عن مدراء أملاك الدولة المتضمنة إرسال تقارير رؤساء المفتشيات، تنسب إلى المدير

1- أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 122.

2- المذكرة رقم 0400، و 0401 المؤرخة في 2010/05/17 المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، آجال الرد المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

3- المذكرة رقم 03200 المؤرخة في 2012/03/26، المتضمنة تبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون رقم 02/07 المؤرخة في 2007/02/27 وتلك المسجلة في حساب المجهول، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الولائي وليس إلى رئيس المفتشية، كما ألزمتهم بإعادة إدراج نتائج التحقيق ضمن رسالة موقعة من طرف مدير أملاك الدولة¹.

زياد على ذلك يعد عنصر احترام الآجال جوهرى لابد من مراعاته من طرف مديريات أملاك الدولة على أساس أنه إجراء إلزامي يترتب على عدم احترامه إتمام مصالح الحفظ العقاري للإجراءات الأخرى للتحقيق العقاري، وبالتالي بعد أي تأخر أو تباطؤ في إبداء الرأي من طرف المصالح الإدارية المختصة في الآجال المحددة قانونا من تاريخ تلقي الطلب قرينة على الإذن أو الترخيص على استكمال الإجراءات الأخرى إذ يعتبر صمت لإدارة العمومية بمثابة موافقة ضمنية تليها قيام مسؤولية المدير الولائي لأملاك الدولة².

ومن جانب آخر فإنه في حال عدم الرد الصريح من طرف مدراء أملاك الدولة حول أحقية الدولة على العقارات المعينة دون الإشارة إلى الأساس القانوني يعد قرارا تعسفيا تمكن المعنيين من التوجه إلى الجهات القضائية المختصة للمطالبة بتبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها من طرفهم³.

كما لابد من التنويه في هذا الصدد إلى أنّ العقود المحررة قبل 1961/03/01 والذي كان يهدف القانون 02/07 لتسوية وضعية تكون محل تدقيق من المحقق العقاري كما سبق الإشارة إليه أنفا في إطار الأعمال التحضيرية، غير أنه يخصها ببعض التدابير في إطار عملية التحري شواء تعلق الأمر بتعيين العقار أو التحضري عن المساحة.

فبالنسبة للعقار الغير المعينين تعينا نافيا للجهالة يقوم المحقق العقاري بإجراء البحوث والتحريات اللازمة لتعيين العقار وإذا خلص إلى معاينة حق الملكية عن طريق الربط ما بين

1- المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/02 والمتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، رد مصالح مديرية أملاك الدولة حضور الملاك أو الحائزين المجاورين، المرجع السابق.

2- المذكرة رقم 0400 و 0401 المؤرخة في 2010/05/17 المتضمن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، آجال الرد، المرجع السابق.

3- المذكرة رقم 03200 المؤرخة في 2012/03/26 المتضمنة تبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب في إطار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 وتلك المسجلة في حساب مجهول ، المرجع السابق.

الشخص المالك الطاهر والعقار المراد تملكه عن طريق الربط ما بين الشخص المالك الطاهر والعقار المراد تملكه ، يحرر محضر التحقيق « p.v.de bornage » اللازم مع ضبط الحدود بصفة نهائية عن طريق المهندس الخبير العقاري.

أما بالنسبة للعقار المعين تعيينا نافيا للجهالة يقوم المحقق العقاري بالتحري عن مصدر المساحة الزائدة المصرح بها والظاهرة على المخطط المعد من الخبير المرفق بالطلب التي إذا ثبت أنها تعود للطالب، فيحرر نفس الوثائق أعلاه لتكريس ملكية العقار بأكمله لفائدته، ونفس الشيء بالنسبة لتكملة النقائص المرتبطة بالتغيير عن المساحة¹

اعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الصدد فإنّ المحقق العقاري يصل إلى تكييف حيازة صاحب الطلب وكيفية استغلاله للعقار محل الطلب ما إذا كانت بصفة فردية أم انها على الشيوخ، وعلى اثر قيامه بالتحريات المطلوبة والاتصال بمختلف المصالح المعنية يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات إليها من خلال تحققه من الطبيعة القانونية للعقار ما إذا كان يندرج ضمن أملاك الدولة أو البلدية والتي يكون القصد منها الاثبات حق الملكية العقارية المطالب بها حماية الغير ولأملاك الدولة إذ يقوم المحقق العقاري بتدوين هذه النتائج في محضر مؤقت للتحقيق العقاري يضمن من خلال قانونية إجراءاته تطبيق لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 10 من القانون رقم 02/07 فإنه ينجز عن التحريات والمعاينة الميدانية تحرير محضر مؤقتا من طرف المحقق العقاري والذي يأتي مسببا قانونا متضمنا لنتائج التحقيق العقاري، إذا يدرج فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي تكون قد وقعت ونتائج التحريات بالإضافة إلى تضمينه لأقوال والشهادات والمعاينات والتحليلات التي أدت إلى النتائج التحقيق².

1- نوري رشيد، مجال تطبيق معاينة حق الملكية العقارية وإصدار سندات الملكية ، المرجع السابق، ص 09.

2- لعشعاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص القانون جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر 2016/01/27، ص 310.

وهو ما نصت عليه أيضا المادة 12 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 147/0 السالف الذكر على أنه: يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري ن خمسة عشر (15) يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه " فبالاستناد إلى المادة السالف الذكر يتعين على المحقق العقاري تحرير محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري وفقا للنموذج محددنا قانونا¹ في أجل 15 يوما ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار محل التحقيق العقاري وعليه أن يتضمن البيانات التالية²:

- معلومات عن المعني بالطلب، العقار موضوع التحقيق أصل ملكية وكيفية تملكه.
- سير العملية والأحداث التي وقعت أثناء القيام بالتحريات .
- تكييف عناصر الحيابة، صفاتها مدتها بالاستناد إلى الوثائق المقدمة.
- أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم³.

يجتمع محضر التحقيق المؤقت بعد تحريره للإشهار في أجل 08 أيام، عن طريق اللصق على مستوى مقر البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق لمدة (30) ثلاثين يوما تبدأ بعد انتهاء 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحرير المحضر المؤقت لكي يطلع عليه الجمهور، ولكل من له مصلحة في ذلك تقديم احتياجات واعتراضات على هذا المحضر⁴ مما يبين أن هذا الإجراء يحمي حقوق الغير نظرا لمنحهم آلية تقديم الاعتراض والاحتجاج على العملية في حال المساس بحقوقهم المكرسة قانونا.

1- الملحق رقم 13.

2- مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 54

3- يجب على الشهود أن لا يشهدوا على وضع من الأوضاع من الناحية الزمنية في وقت كانوا قاصرين، أحمد فواتيح

فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 121.

4- تنص المادة 12 وعلى وجه الخصوص الفقرة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية أيام على الأكثر ، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع الجمهور وذلك قصد تقديم احتياجات واعتراضات محتملة.

- تبدأ المدة المفتوحة للإحتياجات والاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت"

الفرع الثاني: تقديم الاعتراضات والاحتجاجات

استنادا للمعاينة الميدانية للعقار من قبل المحقق العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري وبعد تلقيه للتصريحات والوقائع المثبتة للحيازة وتدعيمها بوثائق تعزز ذلك، فإنه وعلى اثر ذلك يحرر محضر مؤقت يبرز فيه النتائج المتواصل إليها، زيادة على ذلك يكون هذا المحضر محل نشر في مقر البلدية تطبيقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السالف الذكر في الوقت ذاته يتم فتح سجل خاص لتسجيل الاعتراضات والاحتجاجات المحتملة شرف على هذه العملية مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إذ يكون هذا السجل مرقما ومؤشرا تسلسليا صفحة طبقا للمادة 11 من القانون 02/07¹.

غير أنه لا بد من التنويه إلى أن يمكن يتصادق المحقق العقاري باعتراضات واحتجاجات قد تؤخر أو توقف نهائيا الاستمرار في عملية التحقيق العقاري، غير أنه يمكن أن لا ينتج عن العملية أي اعتراض أو احتجاج مما يتم المواصلة في إجراءات التحقيق العقاري وتحرير محضر نهائيا للعملية².

وفي هذا الصدد يتم التطرق للحالتين، إذ تعلق الأولى بحالة تقديم الاعتراضات والاحتجاجات على المحضر المؤقت أما الثانية فتتعلق بحالة عدم تقديم الاعتراضات والاحتجاجات على المحضر المؤقت على النحو الآتي:

أولا: تقديم الاعتراضات والاحتجاجات على المحضر المؤقت

على إثر تلقي المحقق العقاري للاعتراضات والاحتجاجات حول تحريره للمحضر المؤقت تقع عليه مهمة دراستها بجدية ولا يتأتى ذلك إلا بتنقله الميداني من جديد لمعاينة

1- تنص المادة 11 من القانون 02/07 المتعلق بتأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على أنه: تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المشاره أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان ، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المشاره من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني " .

2- الملحق رقم 14.

مدى صحة الادعاءات والاعتراضات المشاركة من قبل المعترضين سواء كانوا الملاك حائزين مجاورين أو كل مدع آخر بأي حق عيني على العقار كأن تكون الدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية أو حقوق الجهات الوقفية¹.

ويتم تقديم الاعتراضات والاحتجاجات إما بالحضور الشخصي للمعترضين أمام العون المحقق العقاري تطبيقاً للمادتين 3/12 والمادة 14 من المرسوم 147/08 السالف الذكر² أو عن طريق إرسال أو التبليغ هذه الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقاً للإشكال القانونية التي يقرها قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون رقم 03/06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي³.

- زيادة على ذلك فإن المحقق العقاري من خلال تنقله الثاني بعد عملية الاعتراض أو الاحتجاج عن المحضر المؤقت يهدف من خلاله إلى:

- دراسة التظلمات والشكاوى والمرفوعة من ذوي الشأن.

- تحرير تقرير مفصل عن مجربات العملية ونتائج التحقيق المتوصل إليها ثم يقوم بإرسالها إلى مدير الحفظ العقاري الولائي .

- تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوماً الموالية للانتقال للأماكن⁴ .

هذا وتجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن الاعتراض بعد من الحقوق التي خولها

المشرع الجزائري لكل من يدعي حقا على العقار المطلوب معاينة في إطار عملية التحقيق

1- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 276.
2- تنص المادة 12 في فقرتها 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على المدة المفتوحة لتلقي الاعتراضات والاحتجاجات والتي تعد عنصر جوهري لا بد من مراعاته من قبل المعترض وكذا المحقق العقاري المكلف بدراسة الاعتراض.

- أما المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي أكدت على المدة المقررة كما نصت على إمكانية تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان حيث جاء فيها: " يقوم المحقق العقاري، عند الاقتضاء بتنقل جديد إلى عين المكان.

3- القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ع 14 المؤرخة في 2006/03/08.

4- بن موسى مني، منازعات التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 02/07، المرجع السابق، ص 28.

العقاري بغية استصدار سند ملكية وفقا لأحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 مما يقتضي التسليم بأحقية تقديم اعتراض أو احتجاج على محتوى المحضر المؤقت من قبل كل صاحب حق عيني على العقار أصليا أو تبعا، كما يمكن تقديمه من قبل كل شخص ينوب عن المعارض نيابة قانونية في حالة عدم الحضور لأسباب مبررة، أما إذا تعلق الأمر بالشخص المعنوي فلا بد أن يتمتع بشروط الشخصية القانونية وينوب عنه ممثله القانوني،

وعلى اثر ذلك فإنه يستقبل مدير الحفظ العقاري

المختص بطلبات الاعتراض من الأشخاص الأتي ذكرهم:

- مالك العقار المراد تسوية وضعيته عن طريق التحقيق العقاري.

- الحائز مهما كان سند حيازته.

- الشريك في ملك على العقار موضوع عملية التحقيق العقاري.

- أصحاب الحقوق العينية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

- أصحاب حقوق الارتفاق على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

- الدائن المرتهن على العقار محل التحقيق العقاري.

- الوالي أو الوصي أو المقدم باسم ناقص الأهلية المتمتع بحق من الحقوق العينية أو

الشخصية على العقار محل التحقيق العقاري.

- الملاك المجاورين للعقار محل عمليات التحقيق العقاري.

كما انه يمكن أن يندرج أشخاص آخرون ضمن هذه القائمة على أساس أن القانون رقم

02/07 ومن خلال أحكامه جعلها واسعة بحسب موقع العقار وعدد مالكيه أو الأشخاص

الذين لديهم حقوق واردة على العقار محل التحقيق العقاري¹.

أما فيما يتعلق بمواضيع الاعتراض والاحتجاج فهي متنوعة ومختلفة الأسباب، لم

يحددها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 02/07 أو النصوص التنظيمية، إلا أنه من بين

1- منى حنيش، مقال حول: " دور مرحلتي الاعتراض والصلح في المنازعات التحقيق العقاري" مجلة الدراسات والبحوث

القانونية، ع.02.د.س.ن.ص، 180.

المواضيع التي سجلت على مستوى مصالح الحفظ العقاري والتي كانت سبب لتقديم الاعتراض أو الاحتجاج على محتوى المحضر المؤقت لا تخرج عن ثلاث صور:

أ- الاعتراض الكلي على محتوى المحضر المؤقت:

في هذه الصورة يحتج المعارض على عدم أحقية طالب التحقيق بملكية العقار المعانين، بمعنى أن ينصب الاحتجاج على كل العقار كأن يعترض الغير على حق الملكية المدعي به أو مدى صحة ملكية طالب التحقيق.

ب- الاعتراض الجزئي على نتائج التحقيق العقاري.

في هذا الإطار ينبغي على المحقق العقاري إعادة معاينة العقار وفقا لمعطيات جديدة التي يقدمها المعارض والمدعمة بالوثائق والمستندات التي تثبت بها حقوقه، كالاقتراض على حدود العقار أو في حالة المطالبة بوجود عيني على العقار لم يرد ذكره¹.

ج- الاعتراض المزدوج :

يكون العقار موضوع التحقيق العقاري في إطار طلبين للتحقيق و تسوية الوضعية بموجب أحكام القانون رقم 02/07، وفي هذه الحالة يقوم مدير الحفظ العقاري والمحقق العقاري بإعادة دراسة ملفات طلبات التحقيق حول العقار المراد تسوية وضعيته من أجل التأكد من هوية المالك أو الحائز الفعلي للعقار والذي يحق له تقديم طلب التحقيق العقاري والاستفادة من سند الملكية.

وفي هذا السياق ومن خلال ما سبق ذكره وبالإستقراء أحكام القانون رقم 02/07 السالف الذكر يظهر جليا بأنّ المشرع الجزائري قد أناط المحقق العقاري في إطار إجراء المعاينة الميدانية للملكية العقارية، وما ينتج عنها بصلاحيات وسلطات شبيهة للتي منحت للمحافظ العقاري أثناء مرحلة التقييم العقاري للعقارات الممسوحة، إذا تتوسع هذه السلطات عند تقديم الاعتراضات على نتائج عمليات التحقيق العقاري والتي تتمثل فيما يلي:

1- منى حنيش، مقال حول دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق المرجع السابق، ص 182.

- تسجيل الاعتراضات في السجل المخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري فور تقديمها.

- دراسة الاعتراضات وتحديد تاريخ لعقدها ضمن الآجال القانونية المحددة لذلك، وتحرير محضر بنتائج الجلسة سواء نتج عنها صلح بين الطرفين أو لم يتم التوصل إلى اتفاق .

- في حالة غياب أحد الأطراف عن جلسة الصلح سواء المعارض أو المعارض ضده يقوم المحقق بإرسال استدعاء لهما لحضور جلسة الصلح الثانية، وفي حالة الغياب المتكررة أو فشل محاولات الصلح يحضر المحقق العقاري محضر عدم الصلح يبلغه إلى الأطراف ويرسل نسخة منه إلى المحافظة العقارية.

- التنقل لموقع العقار موضوع الاعتراض من أجل إجراء معاينة مادية جديدة والاستماع إلى تصريحات طالب التحقيق والجيران ومقارنتها بإدعاءات المعارض.

وعليه فإنّ هذه الصلاحيات الممنوحة من قبل المشرع الجزائري للمحقق العقاري تهدف أساسا لمنحه الوسائل والوقت الكافي للتأكد من نتائج التحقيقات التي يقوم بها من أجل إعطاء سندان الملكية التي ستقدم عند الانتهاء من عملية التحقيق العقاري الحجية القانونية الكافية.

زيادة إلى اعتبار مرحلة تقديم الاعتراضات والاحتجاجات مجالا للتأكد من محتوى المحضر المؤقت تعد أيضا في خصمها مرحلة لإجراء الصلح الناتج عن الاعتراض إذ يهدف من خلاله لإيجاد حق ودي توفيق بين لطرفين بعيدا عن القضاء مما يمنح إجراء التحقيق العقاري الطابع القانوني ويحمي كافة الأطراف.

كما أن انعقاد جلسة الصلح من شأنه أن يساهم في تقريب وجهات النظر بين الأطراف والخصوم والتي يطلق عليها بـ"مميزات الوساطة والاتصال"¹ والتي كانت محل دراسة مسندة إلى مكتب الخبرة الاستشارية تاكسيلت العالمي المحدود".

المتعلقة بتكوين المحققين العقاريين إذ رقت الوساطة بأنها إجراء يستطيع من خلاله الأطراف المتنازعة تسوية نزاعاتهم لأجل فائدة متبادلة ويتحدد دور الوسيط فيها من خلال

1- أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 127.

تسهيل الاتصال بين الأطراف، ومعالجة النزاعات القانونية، تحديد المسائل المتنازع فيها، تشكيل حاجيات كل طرف توجيه النقشات مساعدة الأطراف للوصول إلى اتفاق عن طريق تراضي حر وواضح أما الاتصال فيعني إيجاد الفهم المشترك بين العالمين في التنظيم لتأدية الأعمال المطلوبة منهم والتي يتوقع الإداريون تحقيقها أو هو عملية تمرير المعلومات وتفهمها بين فرد وآخر¹.

وفي هذا السياق يقوم المحقق العقاري بعد إطلاعه على الاعتراضات والاحتجاجات التي تم تسجيلها في السجل المخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري التي يقع في دائرة اختصاصها العقار بتحديد جلسة الصلح وهي إجراء إلزامي الذي يجب على المحقق العقاري القيام به تحت طائلة العقوبة وذلك ضمن الآجال والإجراءات القانونية المحددة خلال 8 أيام التي تلي تسجيل الاعتراض طبقا للمادة 14 في الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " والتي جاء فيها : " وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلا، يحدد المحقق العقاري جلسة صلح ثمانية (8) أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات".

وفي اطار مرحلة الصلح التي يتم بين مجموعتين صاحب الطعن وبين الشخص مقدم طلب التحقيق العقاري حلتين تتمثل الأولى في جلسة الصلح الناجحة، أما الثانية فتتعلق بجلسة الصلح الفاشلة.

1- جلسة الصلح الناجحة :

يحرر المحقق العقاري في حال كللت جلسة الصلح بنتائج ايجابية محضر صلح ينتهي بخلاف تم بواصل إجراء التحقيق العقاري ويأخذ بعين الاعتبار نتائج الاعتبار نتائج الإيقاف المتوصل إليه ،حيث يتضمن هذا المحضر النتائج المتواصل إليها خلال عملية الصلح والتي

1 - formation des enquêteurs fonciers, Testut international limitée expert conseils, médiation et communication, juin canada, 2005,pp10-16.

ترتكز عليها عند إعداده للمحضر النهائي الموقع من قبل المحقق العقاري والأطراف ، كما يتم التوصل إلى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار¹ وتعد النتائج المتوصل إليها في خصم عملية الصلح ملزمة لأطرافه ويخضع لإطلاع المدير الولائي للحفظ العقاري، تطبيقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 والتي تنص على أنه: " يحرر المحقق العقاري إذ ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين، محضرا للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 أعلاه ،أخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح " .

وعليه فإنه عقب جلسته صلح ناجحة يحرر محضر صلح وفق نموذج محدد قانونا² تدون فيه كافة النتائج المتوصل إليها ويعد من خلاله المحضر النهائي نظرا لفض النزاع إداريا وعلى اثر ذلك يتم الاستمرار في إجراءات معاينة الملكية العقارية إذ تحال كافة وثائق التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي يعتمد عليها لإعداد مقرر ترقيم العقاري الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية³. ثم يقوم المحقق العقاري باستدعاء صاحب الطلب يكون موضوع الاتصال بمهندس حيز عقاري لوضع وتحديد معالم العقار محل التحقيق العقاري ثم يتم إعداد محضر بوضع المعالم الذي يتم مخطط طبوغرافي المودع مع الطلب بالإشارة إلى المعالم النهائية للعقار.

ثم بعد ذلك يقوم المحقق العقاري بدوره بإرسال الملف إلى المحافظ العقاري من أجل استكمال إجراءات الشهر العقاري لمقرر الترقيم والمخطط الطبوغرافي والتي على أساسها يقوم العقاري بإعداد سند الملكية وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، ثم يتم إرساله لمدير الحفظ العقاري من أجل تسليمه للمالك⁴.

1- سد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنسل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق جامعة مولود معمري ، بتريزي وزو، الجزائر، 2014، ص 90.

2- الملحق رقم 15.

3- عرعار سمية، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 54.

4- منى حسين، مقال حول: دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 185.

2- جلسة الصلح الفاشلة:

تطرقت كل من المادة 12 فقرة 02 من قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008¹ لمحاولة الصلح الفاشلة إذ تنتهي الجلسة تحرير المحقق العقاري لمحضر عدم الصلح يتم تسليمه أثناء الجلسة طبقا للمادة 16 من المرسوم 147/08 السالف الذكر. كما تبين من خلاله وقف إجراء التحقيق العقاري إلى تاريخ لاحق مما يعني يتوقف جميع الإجراء لغاية صدور الحكم النهائي الذي يلزم جميع الأطراف بتطبيق منطوقه سواء كان الحكم لصالح طالب التحقيق أو ضده ، كما حدد المشرع الجزائري للمعتزض أجل قانوني مدته شهرين لرفع دعوى قضائية تحسب من تاريخ تسليم محضر عدم الصلح. كما يرسل المحقق العقاري من محضر عدم الصلح² إلى المحافظ العقاري للتأكد من أجل إحترام طلبات إشهار الدعاوى القضائية ، وينجز عن عدم إحترامها إستمرار إجراءات التحقيق العقاري ، دون الأخذ بعين الإعتبار الإعتراضات و المنازعات المذكورة ، وفي هذا الصدد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 على أنه : يتم لإشهار العريضة الإفتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة المذكورة في المادة 16 أعلاه.

1- نصت المادة 12 فق 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ فغي 2007/02/27 على أنه: في حالة ما إذا باعت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضرا بعدم الصلح" أما المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/0 المؤرخ في 19 ماي 2008 نصت على أنه:" يحرر المحقق العقاري إذا باعت محاولة الصلح بالفشل محضرا بعدم الصلح سيلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة ، طبقا للمادة 12 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه ."

2- الملحق رقم 16.

وعليه تتم عملية الإشهار عن طريق التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ، طبقا لما تم النص عليه في المادة 113 من المرسوم 63/76¹، وذلك بفتح بطاقة عقارية شخصية (إسمية بإسم صاحب الطلب أو المعني مع الإشارة للإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى وتعيين العقار .

وبعد إستكمال إجراءات الإشهار العريضة بالمحافظة العقارية وفقا للأجال القانونية ، يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري والذي يقع على عاتقه مهمة إبلاغ الملتمس بتعليق إجراءات التحقيق لحين الفصل في النزاع وصدور حكم قضائي نهائي بشأنه ، كما يبلغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعنيين إذا كان التحقيق العقاري يندرج ضمن عملية تطبيق لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008² غير انه في حالة عدم إتمام إشهار العريضة الإفتتاحية في الأجل المحددة يبلغ المحافظ العقاري المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يقع عليه مهمة تبليغ الملتمس أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري عملا بنص المادة 19 فقرة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر و التي جاء فيها : " إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني .

يستمر التحقيق العقاري إذن طبقا لأحكام المادة 13 أعلاه ، دون أخذ الإحتياجات والإعتراضات بعين الإعتبار".

1- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 : المتعلق بتأسيس السجل العقاري " ، ج.ر.ع 34 ، المؤرخة 23 /05/1993 .

بالإضافة إلى ذلك نصت على البطاقة العقارية المؤقتة بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 بموجب المادة 27 منه.

2- تنص المادة 18 من المرسوم رقم 08-147 المؤرخة في 19 ماي 2008 على أنه : " في حالة إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية ، خلال المدة المنصوص عليها في المادة 17 أعلا يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور الحكم قضائي . كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري " .

يستشف مما سبق ذكره أن محاولة الصلح الفاشلة تطرق لها المشرع الجزائري من خلال القانون 07-02 وكذا نصوصه التنظيمية بمجموعة من الأحكام التي خص بها هذه الحالة التي تقتضي تظافر جهود كل من الأطراف المحقق العقاري، المحافظ العقاري والمدير الولائي للحفظ العقاري ، نظرا للمنحنى الذي تأخذه هذه المرحلة الذي يصل إلى الجهات القضائية على إعتبار ان المشرع منح لكل من صاحب المصلحة و المتضرر المعترض حق اللجوء إلى القضاء لتسوية النزاع قضائيا¹.

في هذا الإطار وخلال مرحلة الصلح وبالرغم من النصوص القانونية و التنظيمية إلا أن المحقق العقاري واجه صعوبات عمليا لتطبيق ما ورد في أحكامها إذا تعلق المسألة بغياب أحد أطراف النزاع ، حيث أبان الواقع العملي عن تماطل المحققين العقاريين في تحديد جلسة الصلح حيث في بعض الأحيان تفوق المدة أكثر من سنة من تاريخ تقديم الإعتراض وبقي الأمر كذلك لغاية صدور المذكرة رقم 85-072 المؤرخة في 2014/07/15 المتضمنة " كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح " ² وعليه فإنه في هذا الصدد نميز بين حالتين إذا تتعلق الأولى بحالة غياب المعترض أمات الثاني فتنحصر في غياب المعترض ضده .

1- محمودي عبد العزيز حاج عيسى ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كألية لتسليم عقود الملكي في القانون العقاري الجزائري المرجع السابق ، ص 128.

2- المذكرة رقم 85-072 المؤرخة في 2014/07/15 ، المتضمن :كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده جلسة الصلح " المديرية العامة للأملاط الوطنية ، وزارة المالية

1- حالة غياب المعارض :

المعارض هو " الشخص الذي يقدم إعتراضا على عملية معاينة حق الملكية في إطار أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 وذلك ضمن الأجل القانونية المحددة ب، 30 يوما أثناء مدة الشهر المحضر المؤقت لنتائج التحقيق العقاري المعايين "1.

وعليه تبعا لذلك يجب على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ إنعقادها شهر بعد إرسال الإستدعاءات إلى كلا الطرفين ، غير أنه إذا تغيب المعارض عن جلسة الصلح الثانية المبرمجة من قبل المحقق العقاري فإنه نتيجة لذلك ينم تحرير محضر بعدم جدوى جلسة الصلح " أو ما يطلق عليه بـ " " والذي على أساسه يكون الإعتراض الذي تم تقديمه بدون اثر وزيتم إخطار المعارض بذلك "2.

2- في حالة غياب المعارض ضده :

المعارض ضده هو الشخص الذي قدم طلب الحصول على سند الملكية في إطار القانون رقم 02-07 : ففي حالة غيابه عن جلسة الصلح يتعين على المحقق العقاري برمجة جلسة صلح ثانية لا يتعدى تاريخ إنعقادها مدة شهر بعد إرسال الإستدعاءات لكلا الطرفين ³، غير أنه إذا تغيب أثناء جلسة الصلح ،مراعيا في ذلك إحترام الإجراءات النظامية المنصوص عليها طبقا للمادة 12 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 .

1-منى حنيش ، " مقال حول " دور مرحلتي الإعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص 187.

2- زين الدين بوتشيشة ،"مقال حول " التحقيق العقاري كألية لتطهير العقار في القانون الجزائري : المرجع السابق ، ص 219.

3- التعلية رقم 07285 ، المؤرخة في 2014/07/15 ، المرجع السابق .

غير أنه لا بد من الإشارة في هذا النطاق بأن التعلية رقم 07285 بأنه قبل صدورها كان غياب أحد طرفي جلسة الصلح ينتج عنه تحرير المحقق العقاري وفي معظم الأحيان مباشرة محضر عدم الصلح دون اللجوء للإجراءات وجلسة صلح ثانية¹.

وبالتالي يستخلص مما سبق أنه بالرغم من عدم تطرق كل من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 والمؤرخ في 2008/05/19 المتعلقان بتنظيم عملية التحقيق العقاري وينظمان أحكامه، غير أن الواقع العملي والوضعية التي كانت إشكالية للمحقق العقاري في غياب أطراف جلسة الصلح الأمر الذي دفع بالمديرية العامة لأملاك الدولة لإصدار المذكرة رقم 7285 السالفة الذكر ساهمت في حل الوضعية ، حيث أنه ومن خلال برمجة جلسة ثانية يتم تجنب اللجوء إلى القضاء الأمر الذي سيكون مطولا للبت فيه فقد يستغرق أشهرا وسنوات عدة فباللجوء إلى إجراء الصلح فإنه يتم الإشراف عليه من قبل المحقق العقاري الذي له دراية بمجرى التحقيق ويسعى أيضا من خلال الصلح للتوصل إلى حل ودي بين الأطراف بأن يشرح لهم الحلول الكفيلة للتوصل إلى نتائج متوافقة ومرضية دون اللجوء إلى القضاء ، زيادة على ذلك فإن عملية الصلح تجنب كل من المحقق العقاري ومدير الحفظ العقاري بأن يكون أطرافا في العديد من القضايا المتعلقة بمعينة الملكية العقارية وبالتالي التقليل من عدد القضايا المطروحة قضائيا .

ثانيا : عدم تقديم الاعتراضات والإحتياطات على المحضر المؤقت :

بعد مرور الأجل المخصصة لتقديم الاعتراضات ضد المحضر المؤقت وفي حال غياب أي إحتجاج أو إعتراض، أو في حال تم رفض هذا الأخير من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لعدم جدته كونه لا يتركز على سبب قانوني وغير مبرر بموجب وثائق ومستندات على إعتبار ان المحقق العقاري لا يقبل إلا الاعتراضات المبررة بالوثائق اللازمة لتب تعطيل

1-المذكرة رقم 07285 ، المؤرخة في 2014/07/15 ، المرجع السابق .

إجراءات التحقيق العقاري والإم تم إعتبار الأمر من قبل تعسف الأفراد وتقديم إحتياجات كيدية من أجل تعطيل مصالح طالب التحقيق العقاري¹

كما يمكن أن يرفض الإعتراض لفوات المواعيد المخصصة له ، وعليه فإنه وعلى إثر ذلك يقوم المحقق العقاري بتحريره محضر نهائي وقيام المهندس الخبير العقاري بتعيين العقار بدقة ، وعليه سيتم التطرق في هذا السياق إلى تحرير المحضر النهائي ، والتعيين والدقيق للعقار على النحو الآتي بيانه :

1- تحرير المحضر النهائي تطبيق لنص المادة 13 فقرة 01 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 ونظرا لعدم تقديم إعتراضات و إحتياجات حول المحضر المؤقت يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي طبقا لما نصت عليه المادة الأتفة الذكر صراحة بقولها: يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري"².

يحرر المحضر النهائي بعد إنتهاء اجل الإعتراض مباشرة وسجل فيه المحقق العقاري نتائج الذي قام به ، الذي يقرر من خلاله حق الملكية للمطالب به ويعتبر المحضر حجة ما لم يثبت خلاف ذلك بالإضافة إلى ذلك يتضمن المحضر النهائي المعلومات المتعلقة بالعقار محل الطلب وأيضا المعلومات المتعلقة بصاحب الطلب وكذا كافة المعلومات أساسا في³:

- هوية صاحب الطلب و الشهود .

- تاريخ لصق المحضر المؤقت .

1-منى حنيش ، " مقال حول " دور مرحلتي الإعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص 188.

2- أكد على ذلك أيضا المادة 13 فقرة 01 من المرسوم رقم 08-147 بقولها : " في حالة إذا لم يقدم أي إحتجاج أو إعتراض ، يحرر المحقق العقاري محضر نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به"

3- قادري نادية : مقال حول مراحل و إجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون رقم 07-02 المرجع السابق ، ص 644.

- ذكر معلومات عن حالة غياب الاعتراضات أو رفضها .

- الغشارة على المعلومات الخاصة برأي المصالح المعنية (أملاك الدولة ، البلدية ، الشؤون الدينية و الأوقاف..... إلخ).

2- تعيين معالم حدود العقار من قبل المهندس الخبير العقاري :

يقوم المحقق العقاري الذي يعد من الخبراء العقاريين ومن أصل الإختصاص في مجال ضبط الحدود ، بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار ، ويتم تحريره محضر بوضع المعالم ويوقع عليه من قبل المحقق العقاري والمهندس الخبير العقاري .

إضافة إلى ذلك فإنه وإستنادا لنص المادة 13 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 السالف الذكر و التي نصت على أنه يتم المهندس الخبير العقاري المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية تم يسلمه المحقق العقاري¹.

ويعد رقم الوحدة العقارية رقم 07-02 ويتغير هذا الرقم بمجرد وصول عمليات المسح العام للاراضي للوحدة العقارية².

ثم يقوم المحقق العقاري بتحليل ودراسة التصريحات التي قام بها في عين المكان فإذا نبين له أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق

1- تنص الفقرة 02 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على أنه : ".... وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب او المعني ، بوضع معالم حدود العقار ، ويعد محضر وضع معالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري و يتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ، و رقم الوحدة العقارية تم تسليمه للمحقق العقاري .

2- قادري نادية : مقال حول مراحل و إجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون رقم 07-02 المرجع السابق ، ص 645.

التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني ، يعترف له بأحقية على العقار مشيرا إلى ذلك بالتفصيل في المحضر النهائي¹.

هذا تجب الإشارة على أنه أثناء قيام المحقق العقاري و المهندس الخبير العقاري معالم العقار إتحترام الحدود ، فإذا كان العقار محل التحقيق العقاري مجاورا لملكية من الاملاك الوطنية العامة ، يجب على المحقق عدم التعدي على الأملاك العامة و الحرص على الضبط الحدود لأنها من المهام المنوطة به ، أما إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة يجب أن يحضر المخصص له العقار وضع الحدود بصفة حضورية².

وبعدا تحرير المحضر النهائي ووضع معالم حدود العقار وتحرير محضر بذلك توقيعه من قبل المهندس الخبير العقاري و المحقق العقاري ، يقوم هذا الأخير ، بتسليم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري المختص مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير عملية التحقيق العقاري ونتائجها مشير إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي يكفيها المحقق العقاري على أساس النصوص التنظيمية لإعطاء تحليله طابعا قانونيا و تقنيا³.

وبأتي التقرير مفصل بشأن سير عملية التحقيق العقاري متضمنا العناصر التالية :

- هوية الملتمس
- تعيين العقار
- موضوع التحقيق عن طريق الكشف الوصفي و الوثائق الملحة به .

1- احمد خالدي ، المرجع السابق ، ص 337.

2- الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01 رمضان 1415 الموافق لـ 01 نوفمبر 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري المرجع السابق .

3- أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 130.

- مصدر المعلومة ، تأكيدها وتقاطعها مع أي سند إداري.

- أقوال للشهود .

- محضر الصلح إذا تم عقد جلسة للصلح¹

يعتبر المحضر النهائي حجة حتى يتم إثبات خلاف ذلك وبالتالي فإن له اثر في تقرير ملكية طبقا لإجراء التحقيق العقاري المنصوص عليه طبقا للقانون رقم 07-2 المؤرخ 2007/02/27 ويعد من العناصر الأساسية للملف المقدم لمدير الحفظ العقاري الذي على إثره يتم إصدار سند ملكية يعد من خلال بقانونية الحيازة الممارسة على العقار ويكون محلا لتطبيق القانون رقم 07-02 السالف الذكر إذ أنه وعلى أثر تحرير المحضر النهائي تنتهي مهمة المحقق العقاري الذي يركز حول جمع المعلومات عن العقار محل الحفظ التحقيق العقاري وصاحبه وتبيان العلاقة فيها ثم يتولى بعد ذلك مدير الحفظ العقاري عملية الإعراف بالملكية عن طريق الترقيم العقاري و إعداد سند الملكية .

1- كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، وحدة التكوين المركزية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المرجع السابق ، ص ص

خلاصة الفصل الأول :

يستخلص مما سبق التطرق إليه في هذا الفصل ، أن عملية إجراء التحقيق العقاري المنصوص عليها بموجب القانون رقم 07-02 بهدف من خلالها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري إداري يتم بالموازاة مع عملية المسح العام للأراضي التي من شأنها إضفاء الإستقرار على الوضعية العقارية في الجزائر .

حيث تم التطرق لمفهومه من خلاله تعريفه لغة ، فقها وقانونا بالإضافة إلى بيان شروط تطبيقه المحصورة من قبل المشرع الجزائري في شروط متعلقة بالعار وأخرى بالحيازة بإعتبارها واقعة مادية يتم التقرير سند ملكية في إطار عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها في القانون رقم 07-02 ، بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري ضيق من نطاق هذا الأخير حيث يمس فقط العقارات غير الممسوحة ، العقارات عديمة السند وكذل العقارات المحررة قبل 1961/03/01 نظرا لإجراءات الشهر الإختياري أنذاك والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية لها .

كما تم التطرق في هذا الفصل لإجراءاته الإدارية والتي تنحصر في تقديم طلب فتح و التحقيق العقاري سواء بصفة جماعية أو فردية وإجراءاته الميدانية والتي تنقسم إلى تحضيرية ومعاينة ميدانية للعقار يتم على أثر هذه المعاينة تحرير محضر مؤقت يكون مفتوحا للإعتراض وفي حالة عدم الاعتراض يتم تحرير محضر نهائي يركز عليه لإعداد سندات الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري .

الفصل الثاني

آثار التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

إن استحداث المشرع الجزائري لآلية التحقيق العقاري والمنصوص عليه طبقاً للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وإتباعه بالمرسوم التنفيذي الذي فصل في المواد التي أحيلت على التنظيم المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية تحت رقم 147/8 المؤرخ في 19 ماي 2008 إنما يهدف من خلالها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية موازنة مع عملية المسح العام للأراضي والذي يسير ببطء شديد والذي صادفته العديد من العقبات والمشاكل التي حالت دون تسوية وضعية العقارات المسبوبة بالنزاعات التي لم يفصل فيها الحد الساعة.

بالإضافة إلى ذلك إن الهدف من وراء إجراء التحقيق العقاري وتطبيق إجراءاته الفائقة والتنظيم والتي تخضع للدقة إنما الهدف المتوخى من خلالها هو استصدار سند ملكية ناتج عن عملية التحقيق العقاري، غير أن ذلك تسبقه مرحلة إصدار مقرر التقييم العقاري الذي يعد بمثابة تكريس لنتائج التحقيق العقاري التي تتوج أخيراً بسند ملكية يثبت أحقية المعنى بعملية التحقيق العقاري إذ تتميز المرحلة بتضافر جهود المصالح المعنية بهذه العملية من المحافظة العقارية وكذا المديرية الولائية للحفظ العقاري.

غير أنه وبعد صدور التقييم العقاري وخضوعه لعملية الشهر الذي يتم بموجبه إصدار سند ملكية ناتج عن عملية التحقيق العقارية وفقاً لنموذج قانوننا المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/0 السالف الذكر، قد تنشأ عن هذه العملية عدة نزاعات منها ما يكتسي الطابع الإداري الأمر الذي يجعله منه يؤول لاختصاص القاضي الإداري، كما قد يتقرر وينتقد اختصاص القاضي العقاري كونه يركز إجراء التحقيق العقاري على اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة وأحكام التقادم المكسب المنصوص عليها بموجب القانون المدني الجزائري كما أولى المشرع الجزائري الحماية الجزائية إذ ينعقد اختصاص القاضي الجزائي في حال ارتكاب وقائع ذات وصف جزائي في إطار عملية التحقيق العقاري.

وعليه سيتم التطرق في هذا الإطار إلى آثار التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، فمن خلال المبحث الأول سيتم تبيان الآثار الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري والذي يشهر بإصدار سند الملكية، أما المبحث الثاني سيخصص للتطرق للمنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري والتي ينعقد من خلال اختصاص القضاء الإداري والعادي والمتمثل في كل من العقاري والجزائي.

المبحث الأول: آثار التحقيق العقاري:

تعد عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المنصوص عليها في القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق " بعماليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " عملية منظمة قانونا سواء تمت إداريا أو ميدانيا حيث يتم من خلال الاعتراف بالملكية العقارية عن طريق معاينتها ميدانيا والوقوف على مدى قانونية الحيازة الممارسة من قبل الحائزين دون سند أو الحائزين لسند محرر قبل 1961/03/01 تطبيقا لأحكام التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري .

وعليه فإنه عقب استكمال الإجراءات القانونية المقررة في القانون 02/07 السالف الذكر والنصوص التنظيمية المبنية لكيفية تطبيقية، سواء كانت تلك الإجراءات إدارية أي مكتبة أو ميدانية عن طريق المعاينة في عين المكان تختم بتحرير محضر نهائي للتحقيق العقاري بعد التأكد من عدم وجود أي منازعة يتم تكريس نتائج التحقيقات والتحريات التي قام بها المحقق العقاري بحيث بعد ذلك يأخذ الإجراء منحى آخر وتعهد المهمة إلى الهيئات الإدارية المختصة، إذ يقوم المحقق العقاري بعد استكمال إجراءاته ومهامه في إطار معاينة الملكية العقارية بتسليم ملف إداري مكتمل بغية الاعتراف بحق الملكية لصاحب الطلب الفردي أو المعني بعملية التحقيق العقاري ويتكون الملف إداري مكتمل بغية الاعتراف بحق الملكية لصاحب الطلب

الفردى أو المعنى بعملية التحقيق العقارى ويتكون الملف أساسا من : " الطلب والمستندات المرفقة به

- المحضر المؤقت والنهائى .

-التقرير المفصل الذى تثبت فيه مراحل التحقيق العقارى .

- أقوال وشهادات كل الأشخاص الحاضرين .

- محضر الصلح فى حالة تم الاعتراض والمصالحة¹ .

وبعد تقديم هذا الملف يقوم مدير الحفظ العقارى الولائى بدراستها وتحليلها بدقة تم بعد ذلك يتخذ قرار إما بإعداد مقرر الترقيم العقارى والذى يكرس بصفة نهائية حق الملكية العقارية ،ثم يرسله إلى المحافظ العقارى قصد تنفيذ إجراء الإشهار وإعداد سند الملكية الناتج عن إجراء عملية التحقيق العقارى ،إما أن يصدر موقرا برفض الترقيم العقارى إذا تفض عملية التحقيق العقارى إلى نتيجة والذى لا يطعن إلا قضائيا .

وبالتالى سيتم التطرق فى هذا الصدد إلى آثار التحقيق العقارى من خلال إصدار مقرر الترقيم العقارى وتسليم سند الملكية الإيجابية الناتجة عن عملية التحقيق العقارى أما فى إطار المطلب الثانى سيتم تناول إصدار مقرر رفض الترقيم العقارى وتمثل الحالة التى لم تفض إلى نتيجة فى إطار عملية التحقيق العقارى .

المطلب الأول: إصدار مقرر الترقيم العقارى وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقارى

بعد استكمال الإجراءات القانونية المنصوص عليها فى القانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذى 147/08 السالف الذكر وكذا بعد استلام مدير الحفظ العقارى الولائى المحاضر

1- سميحة فتح الله ، آية التحقيق العقارى فى تفعيل الترقية العقارية فى التشريع الجزائرى، مذكرة تخرج نيل شهادة ماستر فى الحقوق ، تخصص قانون العقارى، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادى ، الجزائر، 2014-2015، ص ص 51-52.

التحقيق والملف المطلوب، استنادا إلى ذلك وبعد الدراسة الدقيقة للأعمال المكتبية (الإدارية) والأعمال الميدانية ونتيجة للنتائج المترتبة عن مجرى التحقيق العقاري، فإذا ثبت أن صاحب الطالب أو المعني يمارس حيازة قانونية طبقا لأحكام التقادم المكسب فيعترف له فأحقته على العقار فيجز عن ذلك تحديده لمقرر لترقيم العقاري ثم يتم إعداد سند الملحية استنادا عليه بعد شهره بالمحافظة العقارية وسيتم في هذا إبراز كيفية لإصدار مقرر الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية على النحو الآتي:

الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم العقاري:

لقد منح المشرع الجزائري في إطار عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها طبقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 السالف الذكر عدة سلطات المدير الحفظ العقاري الولائي المختص لمراقبة وإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، يضطلع بدور أساسي في إعداد السند المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية للحائز على أساس التقادم المكسب المدد بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 147/08 إذ يعد المسؤول الأول عن هذه العملية يتولى في هذا الصدد إصدار مقرر الترقيم العقاري على أساس المحضر النهائي تطبيقا لنص المادة 15 من القانون 02/07 والتي جاء فيها: "في حالة ما إذا ثبت حق العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقرر يتعلق بالترقيم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري.

يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ" وعليه وباستقراء أحكام المادة 15 السالفة الذي يتم التماس الأهمية س التي تنص بها هذه المرحلة والمسؤولية الموكلة لمصالح الحفظ العقاري الولائي، الذي بدوره يرتكز على مجموعة من الوثائق والملف وكافة المعلومات التي قام المحقق العقاري بجمعها إبان الإجراءات الإدارية المكتبية وكذا الميدانية والتي كللت بمحضر نهائي يعد أساسا لتحضير وإصدار مقرر الترقيم العقاري.

يعد الترقيم العقاري أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى¹ كما يقصد به أيضا قيد العقارات في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كسبان لهوية العقار² كما يعتبر بصفة عامة إجراء مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي إذا يقوم بترقيم العقار وتنشئ ضمنه بطاقة تحتوي على كافة المعلومات المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري مما يساهم في التعيين التدقيق للعقار³.

وبالتالي فإنه وفي حالة ما أسفر التحقيق العقاري عن نتائج إيجابية ولم يسجل على أثره أي اعتراض وتبين للمدير الولائي للحفظ العقاري أنّ صاحب الطلب يمارس حياة صحيحة ومستوفية لكافة عناصرها القانونية ولا يشوبها أي عيوب، فيتم الاعتراف بأحقية ملكية للعقار محل إجراء التحقيق العقاري ويتم ذلك أيضا في حالة صدور حكم قضائي نهائي لصاحب الطلب فيرفق ملفه في هذه الحالة بالصيغة التنفيذية أما إذا يحترم آجال رفع ولم يرفع قواعداً الأشهار فيرفق ملفه بالتبليغ الموجة من المحافظ العقاري الذي من خلاله يثبت عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة⁴ حتى يكون ملفه مكتملا، ويتم على أساس المحاضر المحررة والوثائق المرفقة تحرير مقرر الترقيم العقاري⁵.

بالإضافة إلى ذلك فإنّ المقرر المتعلق بالترقيم العقاري لا بد أن يأتي متضمنا بالبيانات

الآتية:

- 1- مزغاش اسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 28.
- 2- دعوى عيساوي عبد القادر، بوشناق جمال، مقال حول " إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي دراسة تحليلية مجلة الفكر القانوني والسياسي ع 03. ك ج ع س ، جامعة عمار تليجي الأغواط ، دس.ن.
- 3- المادة 23 وما بعدها من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق " بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ج ، ر ، ع 30 .
- قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظة العقارية.
- 4- زين الدين بوتشيشة ، المرجع السابق، ص 220
- 5- الملحق رقم 17.

- اسم المالك المعترف له بملكية العقار ولفته ونسبة ، تاريخ ومكان ميلاده.

-موطنه ومهنته.

- في حالة الشيوخ يتم الإشارة إلى مجمل الشركاء في الشيوخ .

- تعيين العقار بناء على الكشف الوصفي والمخطط الطبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود¹.

وتبعاً لذلك يتم استدعاء صاحب الطلب أو المعني بعملية التحقيق العقاري وبعد استيفاء لكافة الشروط القانونية حتى يتم إصدار مقرر الترقيم العقاري من قبل مدير العقاري الولائي باسم المعني وبدون فيه هويته الكاملة مع تعيين العقار وحدوده بدقة وفق معلومات يحددها المخطط البياني المعد من قبل المهندس العقاري² إذ يقوم هذا الأخير بثبت معالم العقار محل التحقيق.

وذلك من خلال غرس بباطن الأرض معلم يكون على نحو متطابق مع المخطط المرفق بالطلب .

هذا وتجب الإشارة إلى أن مقرر الترقيم العقاري يعد تهميد التحرير سند الملكية ، إذ يأتي هذا المقرر معللاً وموقعا من طرف المدير الولائي للحفاظ العقاري كونه المحول الوحيد لهذه الصلاحية ، وبالتالي فإن مقررات الترقيم العقاري التي يتم إمضاؤها من قبل رئيس مصلحة الحفاظ العقاري خلال فترة غياب المدير الولائي للحفاظ العقاري يتعين رفضها من قبل المحافظ العقاري، أثناء قيامه بعمليات إشهار مقررات الترقيم العقاري³.

1- مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 59.

2- فشييت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، ك.ج.ع.س، جامعة سعد دحلب، البلدة ، 2012، ص 119.

3- المذكرة رقم 01850، المؤرخة في 2014/02/24، المرجع السابق، ص 93-94.

مما تبين أن المشرع الجزائري في إطار عمليات التحقيق العقاري يعتبر مديرية الحفظ العقاري مصلحة يعول عليها لتفعيل نتائج التحقيق العقاري المتوصل إليها إداريا وميدانيا يقتضي الوقوف عندها ويعرف بأنها: " مصلحة تابعة للمديرية العامة للأماكن الوطنية سيرها مدير حفظ عقاري ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير المالية وتنتهي مهامه بنفس طريقة تعيينه إذ يتكون النظام الهيكلي للمديرية الولائية للحفظ العقاري من مصلحتين تتعلق الأولى بمصلحة عمليات الشهر العقاري أما الثانية فتتمثل في مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة يتأس كل منهما مفتش مركزي ويتضمن كل مصلحة عدة مكاتب¹.

زيادة على ذلك فإن القانون رقم 02/07 أضاف للمديرية الولائية للحفظ العقاري طبقا للمادة 04 منه مهمة استقبال الطلبات المتعلقة بالتحقيق العقاري جماعي كان أو فردي، كما أن مدير الحفظ العقاري الولائي بعد المشرف الرئيسي على عملية التحقيق العقاري وإعداد سند الملكية بحيث يشرف ويراقب عملية إجراء التحقيق العقاري ويبسط سلطته على التحقيق المنجز من قبل المحقق العقاري كما يضطلع بدور أساسي منوط به لوحده والمتمثل في مراقبة ودراسة النتائج التي أسفر عنها التحقيق العقاري وتحرير مقرر التقييم العقاري الذي ينجز عنه تسليم سند الملكية لطالب فتح التحقيق العقاري أو المعني بإجراء عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 ، وبالتالي يكون المشرع الجزائري أوكل أغلبية الصلاحيات لمدير الحفظ العقاري حرصا على حسن سير عملية التحقيق العقاري².

بالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون رقم 02/07 السالف الذكر وعلى وجه الخصوص في فقرتها الثانية والتي تقضي بأنه: " يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص اقليميا قصد التنفيذ". إذ يستبدل من خلالها على اشتراك المحافظة العقارية في إطار

1- شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2017-2018، ص ص 93-94.
2- عرار بسمة، المرجع السابق، ص 47.

عملية التحقيق العقاري والذي يدل على الرغبة الفعلية في تطهير الوضعية العقارية مما يقتضي التسليم بقانونية واحترام النصوص القانونية المتعلقة بالعقار كون أن المحافظة العقارية مصلحة تدير العقار وتنظمه إذ تعرف بأنها مصلحة عمومية تخضع لوصاية وزارة المالية¹.

وتم تحديد طبيعتها القانونية على أنها مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري² وتعد مهمتها الأساسية في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى بعد شهرها في مجموع البطاقات العقارية³ ويعتبر المحافظ العقاري المسؤول الأول في المحافظة العقارية إذ يتولى مهمة تسييرها والقيام بالعمليات الجبائية المتعلقة بأساس حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري طبقا لنص المادة 26 من الأمر 74/75: يحوز على صفة موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية كما منح له القانون صراحة ثلاث مهام رئيسة زيادة عن التسيير إذا يتوج مهمة مسك السجل العقاري، مسك مجموع البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري⁴.

غير أنه تنحصر مهام المحافظ العقاري في اطار عملية التحقيق العقاري أساسا في :

- إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية المتعلقة بالاعتراض على نتائج التحقيق.
- إشهار مقرر الترقيم العقاري في البطاقات العقارية المؤقتة .

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1965/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري ، ج.ر.ع. 10 ، بتاريخ 1991/03/06 بالإضافة الى المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15، المحدد الصلاحيات وزير المالية، ج.ر.ع. 15، بتاريخ 1995/03/19.

2- المادة 10 و 13 من الأمر 74/75 ، المرجع السابق.

3- شهباز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 97

4 - زهيرة بن خضرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة بن عكنون ، الجزائر، 2006-2007، ص 07.

- إعداد سند الملكية الذي يكون مطبقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 وفق نظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام إجراءات المسح فيرقم ترقيميا نهائياً نهائياً يسلم على أثره الدفتر العقاري¹.

وعليه فإنه ومن خلال نص المشرع على عبارة " تنفيذه" انما قصد بها قيام المحافظ العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري نتيجة لمهام المناط بها قانوناً بشهر مقرر الترقيم العقاري وتحرير سند الملكية الذي كان نتيجة لتحقيقات إدارية وميدانية في إطار القانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري.

غير أنه من التنويه في الأخير إلى أن ترقيم العقارات في إطار عملية التحقيق العقاري يتم على أساس التقادم المكسب والسندات التي تقيم إلى الدقة المحررة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية هي حالة تشبه عملية الترقيم العقاري الذي يتم أثناء عملية المسح العقاري طبقاً لأحكام المواد 11-12-13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمتمم² مما يقتضي أعمال إكمال أحكام هذا النص في إطار عملية التحقيق العقاري .

الفرع الثاني: تسليم سند الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري

يعد استصدار سند الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري الهدف الذي يصبوا إليه طالب فتح التحقيق العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية والمعني بإجراء التحقيق العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري الجماعي، إذ ومن خلاله يعترف قانوناً بأحقيقته على العقار لإستفائه الشروط القانونية المصوص عليها في القانون 02/07

1- سميحة فتح الله، المرجع السابق، ص 54.

2- حمدي باش عمر، آليات تطهير الملكية العقاري الخاصة ، المرجع السابق، ص 169.

المؤرخ في 2007/02/27 والنصوص التنظيمية للتحقيق العقاري ويذكر على وجه الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

وعليه فبعد إعداد مدير الحفظ العقاري الولائي لمقرر الترقيم العقاري والذي يعبر عنه بمثابة تمهيد لتحريّر سند الملكية يقع على عاتق مدير الحفظ العقاري الولائي تسليم المقرر لتنفيذه من قبل المحافظ العقاري تطبيقاً لنص المادة 16 فقرة 01 من القانون 02/07 السالف الذكر والتي جاء فيها " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

بعد إثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني.

وبالتالي فإنّ المحافظ العقاري المختص يباط قانوناً بمهمة إشهار مقرر الترقيم العقاري والذي يكون مرفقاً بكافة الوثائق التي تمكنه من بسط رقابته على المقرر لاسيما تلك المتعلقة بالهوية المخطط الطبوغرافي، البطاقة الوصفية، المحضر المؤقت، المحضر النهائي لصق المحضر المؤقت¹ فإذا لاحظ أن الإجراءات المتخذة من قبل كل من المحقق العقاري والمدير الولائي للحفظ العقاري سليمة ومطابقة لما هو منصوص عليه في القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 يقوم بشهر مقرر الترقيم العقاري في السجل الإيداع المنصوص عليه ضمن أحكام المرسوم 63/76 بتأسيس السجل العقاري .

غير أنه لا بد في الصدد من الإشارة إلى المقصود بعملية الشهر العقاري ويقصد به مجموعة الإجراءات والقواعد المعنية لتحديد هوية العقار وشهرها² كما يعتبر عملية قانونية

1- كتب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 60.

2 - صنف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص القانون الخاص، جامعة أبي بكر بالفايد، تلمسان 2006-2007، ص 11.

لحماية الأفراد عن طريق العلنية التي يوفره ، والتي تمكن الأطراف والغير من العلم بالتصرفات والحقوق الواردة على العقارات ويشمل الشهر جميع الحقوق والتصرفات والسندات التي أوجب المشرع قيدها وشهرها والتي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تتمثل في المحافظة العقاري¹.

بالإضافة إلى ذلك فإنّ مقرر التقييم العقاري لا يعتبر سند للملكية إلا بعد إتمام إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية، كما أنه لا بد من الإشارة إلى أن الإجراءات الشهر تختلف باختلاف النظام المتبع، إذ يتم الشهر في إطار نظام الشهر الشخصي بالاعتماد على أسماء الأشخاص في إعلان التصرفات العقارية².

ويرتكز على هوية الأشخاص المالكين للعقار³ بمعنى يولي أهمية للمالك ولذلك سمي بنظام الشهر الشخصي.

تتم عملية الشهر في إطار نظام الشهر الشخصي في نوعية من السجلات إذ يمسك سجل الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر ، وسجل آخر يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية وترتب وفق الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين ، كما يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندره⁴.

1- بوضياف سفيان، بوراوي سعاد، نظام الشهر العقاري في الجزائر والسندات الخاضعة للشهر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، السنة الأكاديمية 2006-2007،ص30.

2 - Marie-Noëlle Jobard-Bachelier , Droit civil ,Sûretés ,publicité foncière ,14 e Éd, Dalloz ,2002p148.

3 -Ali Brahiti ,le régime foncier et domanial en Algérie, évolution et- dispositif actuel ,Situation actuelle en matière domanial, cadastrale et d'immatriculation foncière , ITCIS , Éd, Alger ,2013, p116.

4- جمال بوشناقشن شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، الجزائر، 2006،صص 15-16.

غير أنه لابد من التنويه إلى أنّ التصرفات التي يتم شهرها وفق هذا النظام لا تتسم بقوة الثبوتية المطلقة وليس لها أثر مظهر فهو عبارة عن وسيلة لإعلام الغير بهذا التصرف لتمكين كل من له مصلحة من استعمال حقه في المعارضة¹.

بالموازاة مع النظام الشهر الشخصي ظهر نظام آخر يهدف للتقليل من مساوئ النظام ألا وهو نظام الشهر العيني الذي أخذ به المشرع الجزائري تطبيقاً لأحكام الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المراسيم التطبيقية له، وهو نظام يركز أساساً على تتبع العقار محل التصرف وسيتم بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقاري يخصص فيه صفحة أو أكثر لعقار معين تدون فيه كل التصرفات التي ترد على العقار².

زيادة على ذلك يقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من المبادئ الأساسية والتي جعلت منه نظاماً ناجحاً إلى حد بعيد بالرغم من بعض المساوئ في إطار والتي تتلخص فيما يلي:

1- مبدأ التخصيص والذي يقصد به تخصيص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري تقيد فيها كل من التصرفات الواردة على العقار كما يحدد وصفة من الناحية المادية، وعليه فإنه يعد بمثابة تشخيص ذاتي لهذا العقار دوني أدنى اعتبار لشخص المتصرف فيه³.

1- زروقي ليلي مقال بعنوان ، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة ع.2 سنة، 2002، ص 62.
2- بوجردة مخلوف ، مقال حول، شرح قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، منشور بنشرة القضاة ، ع 63، ص 275
3- محمود العنابي ، قانون التسجيل العقاري التونسي علماً وعملاً د.ط ، معهد البحوث والدراسات العربية، مطبعة الجبلاوي، المصري، 1973، ص 10.

إذ يكفي للتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار الاطلاع على البطاقة العقارية المخصصة له ومجموع هذه الأخيرة يتشكل السجل العيني¹.

2- مبدأ قوة الثبوتية المطلقة: يطلق عليه بعض الفقهاء بمبدأ الشهر ، إذ يتم التسليم بمقتضى هذا المبدأ على أنّ التصرفات التي تم شهرها في ظل نظام الشهر العيني تعتبر قرينة على ملكية الحق العيني² على أساس ان الشهر يطهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها فإنّ تصرف يشهر في إطار هذا النظام يعد حجة في من مواجهة الكافة ويبحث في تعزيز الثقة في بيانات التحقيق العقاري.

3- مبدأ الشرعية : كما يعرف أيضا بمبدأ المراقبة المسبقة والذي يقتضي بتدقيق وتحقيق الملكف بعملية الشهر في التصرفات التي تكون محله ويراقبها بإمعان من حيث توافر كل الأركان والشروط المطلوبة لصحة التصرف، على أساس أن فقط الحقوق المشروعية هي التي تكون محل شهر الشهر العقاري³.

4- مبدأ القيد المطلق : يقوم هذا المبدأ على أساس أن الشهر هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، أصلية كانت أم عينية فبدونها لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تزول فكل حق غير مشهر لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف ولا بالنسبة للغير⁴.

5- مبدأ حظر التقادم: يعد التقادم وسيلة أو سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية وانتقالها غير أنه لا يعد كذلك في ظل نظام الشهر العيني على أساس تعارضه مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوتية المطلقة على أساس أن الحقوق المشهورة في ظل نظام الشهر العيني توفر

1- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، د.ط، قصر الكتاب، البليدة، الجزائر، 2001،ص 22.

2- ابراهيم أبو نجا، التسجيل العيني في التشريع المصدري د.ط، دار الفكر العربي، مصر 1978،ص 17.

3- محمود العنابي، المرجع السابق،ص 10

4- ابراهيم أبو النجا، المرجع السابق،ص 46.

الحماية اللازمة لمالك العقار من مطالبة الآخرين بملكية العقار الذي تم شهره، على أساس الحيابة والتقدم المكسب¹.

غير أنه وبتفحص النصوص القانونية المنظمة لعملية الشهر العقار والتي يستبق من خلالها بني المشرع الجزائري إزدواجية نظام الشهر العقاري إذ يأخذ بنظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة الإبقاء على تطبيق نظام الشخصي في الأراضي التي لم يمسه إجراءات مسح العام للأراضي².

فإستادا لما سبق الإشارة إليه فإنه يتم الإشهار مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري من خلال التأشير على مجموعة البطاقات العقار³ المؤقتة تطبيقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 والتي جاء فيها: يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري. بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة "... إذ تم النص على البطاقة العقارية المؤقتة بموجب المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر والذي يقضي بفهرسة العقود والقرارات القضائية التي تخص عقارات متواجدة في بلدية لم تمسها عملية المسح العام للأراضي في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك فرديا.

كما أنه وبموجب الفقرة الثانية من المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147/08⁴ السالف الذكر تقر بأن إجراء إشهار مقرر الترقيم العقاري نقطة انطلاق الحق الملكية تأسيسا على نص

1- معوض عبد الثواب ، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا د.ط، منشأة المعارف ، الإسكندرية، مصر، 1986، ص ص 84-85.

2- محمد بروكي ، مقال تحت عنوان " التسويق والإشهار العقاري " ج الأول، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين ، ع 05، 1998، ص 30-31.

3- البطاقة العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري في وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزارة المالية مجيد خلوفي الشهر العقاري في الجزائر، ط2 دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 116.

4 - تنص الفقرة 02 من المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السالف الذكر: " أنه ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكورة أعلاه نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها " .

المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي يتضح من خلالها على أنّ المحافظ العقاري وطبقا لقاعدة الشهر المسبق لا يمكنه القيام بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية الأخير في العقار، إذ من خلالها تنتقل الملكية بطريقة واضحة يتجلى من خلالها معرفة المالكين السابقين الذين تداولوا على الملكية كما تجنب الوقوع في تصرفات مزدوجة على نفس العقار.

لكن هذه القاعدة العامة أورد المشرع الجزائري عليها مجموعة من الاستثناءات² نظرا للمرحلة الانتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام العيني، ومن بين الاستثناءات المقررة شهر مقرر التقييم العقاري في إطار القانون رقم 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري".

كما أنه في إطار عملية إشهار مقرر التقييم العقاري يحرص المحافظ العقاري بعد إعداد السند الملكية الناتج عن إجراء تحقيق عقاري يتم تحصيل رسم الشهر العقاري³ إذا تعلق الأمر بسند ملكية ناتج عن طلب فتح تحقيق عقاري فردي على أن يتم حساب المبلغ طبقا

1- تنص المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو الشهادة انتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه".

- تطبيق لنص المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 123/96 "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند إجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيق للمواد 8 إلى 18 كم هذا المرسوم.2

3- رسم الشهر العقاري هو رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة 14/353 من قانون التسجيل والتي تنص: يكلف المحافظون العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة بتحصيل رسم الاشهار العقاري" استحدث هذا الرسم بموجب المادة 55 من قانون المالية لسنة 1980 ونظمه قانون التسجيل ويسري على رسم الاشهار نفس أحكام رسوم التسجيل فيما يتعلق بتقديم الحقوق بالنسبة للتسجيل طبقا لنص المادة 15/353 من قانون التسجيل/ دوه آسيا ، رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط03 دار هومة ، الجزائر، 2011، ص24.

للجدول المحدد بموجب المادة 353-52 من قانون التسجيل¹ المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008² غير أنه بالنسبة لسندات الملكية التي تعد بمناسبة تحقيق عقاري جماعي فهي معفاة من هذا الرسم تحفيزا للمواطنين المعينين إلى الاستجابة للعمليات الجماعية للتحقيق العقاري طبقا لنص المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008.

وتبعا لانتهاء الحافظة العقاري من عملية اشهار مقرر التقييم العقاري وبعد توافر كل الشروط وتأكد من سلامة الإجراءات المتبعة من قبل المحقق العقاري ومدير الحفظ العقاري الولائي يقوم أخيرا بإعداد سند الملكية ناتج عن الإجراء تحقيق عقاري تطبيقا لنص المادتين 16 من القانون رقم 02/07³ و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08⁴ يراعي فيه النموذج المحدد قانونا .

ويأتي سند الملكية وفق نموذج معين متضمنا مجموعة الأسانيد القانونية التي تم الارتكاز عليها لإعداده، ويشمل السند على السنة (06) أجزاء متمثلة في:⁵

- الجزء الأول: يتضمن تحديد المحافظة العقارية المختصة بإعداد سند الملكية.

- الجزء الثاني: يشمل على تعيين المالك والإشارة الى جميع المعلومات الشخصية المتعلقة به، ويتم الإشارة ايضا إلى رقم الحصة في حالة الشيوخ.

1- الأمر 105/76، المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن التسجيل ، ج.ر.ع 81 المؤرخة في 1976/12/18.

2 - القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر.ع 82 المؤرخة في 2007/12/31

3- تنص الماد 16 من قانون 02/07 على أنه : " يعد اثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه الى المعني..."

4- تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على أنه يعد المحافظ العقاري على إثر اشهار مقرر التقييم العقاري سند ملكية يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم"

5- الملحق رقم 18.

- الجزء الثالث: يحتوي على تعيين العقار تعيينا منافيا للجهالة ويتم تعيينه تعيينا دقيقا.

الجزء الرابع: تدوين قيمة العقار بالأحرف والأرقام.

- الجزء الخامس : الاعباء المثقل بها العقار بحيث يصح المالك أنه إطلع على أحكام المادة 18 من القانون رقم 02/07.

- الجزء السادس : يتضمن الاشهادة أن سند الملكية مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر مع وجوب ذكر تاريخ الاجراء .

وأنفا بعد انتهاء المحافظ العقاري من إعداد سند الملكية يقوم بإرساله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري قصد تسليمه للمعني : تطبيقا لنص المادة 16 فقرة 02 من القانون 02/07 ويجب على مدير الحفظ العقاري الولائي عند تسليمه لطالب فتح التحقيق العقاري الفردي أو المعني أن يراعي المسائل التالية:

أولا: حالة الملكية الشائعة:

يسلم سند الملكية الناتج عن عملية التحقيق العقاري لأحد المالكين في الشيوخ مقابل تصريح خطي من باقي المالكين في الشيوخ ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري: أو بموجب وكالة موثقة طبقا لنص المادة 22 من المرسوم رقم 147/08 والتي تنص على أنه : يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى حد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه وإما على أساس وكالة موثقة"

ثانياً: حالة العقارات التي يجوز مالكوها على سند ملكية مشهر قبل 03/01/1961 ولم يعد يعكس الوضعية الحالية¹.

كما سبقت الإشارة إليه سابقاً فإن قانون التحقيق العقاري المنصوص عليه بموجب القانون رقم 02/07 من بين أهدافه المسطرة تطهير وضعية العقارات التي يجوز مالكوها على سند مشهرة قبل 03/01/1961، وعليه فإنه يتعين شطب الإجراء المنفذ إبان تلك الفترة سواء تعلق الأمر بسند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليمياً أو تم إشهاره بنفس الولاية ويفرق بين الحالتين :

1- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى فيتخذ بذلك المدير الولائي للحفظ العقاري إجراءاته إذ يقوم بإعلام المدير الولائي للحفظ العقاري لتلك الولاية ليوجه التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني ويقوم بشطب الإجراء.

2- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تابعة لنفس الولاية يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية²

بالإضافة إلى ذلك فإنّ المشرع الجزائري ومن خلال أحكام القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وكذا المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية لم يتطرق إلى قوة الثبوتية لسند الملكية المعد في إطار عملية التحقيق العقاري على عكس التشريع اللبناني الذي اعتبر التحقيق العقاري بناءً على طلب أو كما يطلق عليه بالتحديد والتحرير الاختياري " قوة الثبوتية مطلقة أسوة بما ينتج عن التحديد الإجباري³.

1- أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق، ص 138.

2- التعليمات رقم 003، المرجع السابق.

3- أسعد دياب، طارق زيادة أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المكتبة الحديثة، لبنان سنة 1985، ص

غير أن الواقع العلمي المتعلق بإعداد سندات الملكية وتسليمها عن طريق إجراء التحقيق العقاري يصطدم بعدة صعوبات والتي يتم إجمالها على نحو الآتي:

- إن عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري تواجه عدة عقبات وفي مقدمتها تخوف مدراء الحفظ العقاري في الولايات من هذا الإجراء مما أدى بالبعض إلى إرجاء تطبيق لأسباب غير موضوعية¹.

- من أهم ما يعرقل تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، قلة العامل البشري لدى مصالح الحفظ العقاري في الولايات إذ غالبا ما يتم تعيين رؤساء المكاتب أو المصالح كمحقق عقاريين بالإضافة الى نقص الوسائل المادية.

- قلة التفاعل مديرية أملاك الدولة في مجال الردود وكذلك بعض الهيئات الأخرى².

ويستنتج مما سبق بيانه بأن إعداد سند الملكية إجراء منوط قانونا بالمحافظ العقاري الذي يعده على إثر شهره المقرر الترقيم العقاري ويسرسله للمدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتولى مهمة تسليمه للمالك بعد اعداده لمحضر استلام بمضي من قبله ومن المالك، مما تبين أن الاجراءات الميدانية والإدارية التي قام بها المحقق العقاري قد كللت بنتائج ايجابية وأستصدر من خلالها سند ملكية ناتج عن عملية تحقيق عقاري، ليعبر السند المحرر المعترف بالملكية وسلية ملكية متضمنة على تطهير جميع الحقوق غير المطلب بها أثناء عملية التحقيق العقاري، ويشتق من خلالها الاعتراف القانوني بأحقية الحائز لملكية العقار الذي طالب بفتح تحقيق عقاري بصفة فردية أو معينة بعملية تحقيق عقاري جماعي يهدف من

1- المذكرة رقم 07831، المؤرخة في 26/06/2009 المتضمنة تطبيق أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية .

- مذكرة رقم 13086 المؤرخة في 30/12/2013 المتضمنة التكفل بالملفات المودعة في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 والمتعلقة بحساب المجهول ، تذكير المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية

2- مرافضة مولود، مداخلة بعنوان " إجراء التحقيق العقاري وأثره في تطهير الملكية العقارية، بمناسبة اليوم الدراسي حول تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، جامعة معسكر، 08-05، 2014، ص 06.

خلالها الى تطهير الوضعية القانونية لعقارات العقارات واقعة في إقليم معين في اطار عملية التهيئة العقارية ريفية كانت أم حضرية.

المطلب الثاني: إصدار مقرر الرفض الترقيم العقاري:

اهتدى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 الى العمل بنظام الترقيم العقاري المنصوص عليه طبقا للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1963 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي يقضي بإعداد بطاقة عقارية للعقار محل عملية التحقيق العقاري والتحقيق ذلك يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإعداد مقرر الترقيم العقاري ويرسله إلى المحافظة العقاري التي يتولى مهمة إظهاره بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة وعلى أساس يتم إعداد سند الملكية الناتج عن عملية التحقيق العقاري كل ذلك إذا ما اسفرت هذه الأخيرة عن نتائج ايجابية يتم من خلالها الاعتراف بأحقية صاحب الطلب للعقار محل عملية التحقيق العقاري.

غير أنه وفي الحالة المعاكسة إذ لم تؤدي عملية التحقيق العقاري إلى نتائج مجدية يتم إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري والذي من خلاله عدم أحقية صاحبة الطلب للعقار محل عملية التحقيق العقاري ويخضع هذا المقرر إلى إجراءات معينة ويتم إصداره في حال تحقق أسباب تجعل إصدار سند الملكية غي ممكن نظرا لتعميق وتدقيق مدير الحفظ العقاري في الملف المتضمن مجريات التحقيق العقاري ووثائقه التي تحول دون تحقيق الهدف المرجو من عملية التحقيق العقاري.

وفي هذا الصدد سيتم التطرق إلى أسباب إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري في إطار الفرع الأول والى الإطار الإجرائي المقرر الترقيم العقاري في إطار الفرع الثاني وهو ما سيتم بيانه على النحو الآتي:

الفرع الأول : أسباب إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري

إن عملية إصدار مقرر الترقيم العقاري من عدمه من الصلاحيات المنوطة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي والتي تكون بعد الدراسة الدقيقة لمختلف مراحل عملية التحقيق العقاري سواء الإدارية أو الميدانية والتي يتم إثباتها في محاضر تبين من مجريات عملية التحقيق العقاري. وعليه فإذا تثبت من خلال دراسة الملف المتضمن مجريات التحقيق العقاري أن النتائج المتوصل إليها من خلال هذا الأخير سلبية وغير مجدية ولا تؤدي إلى الاعتراف بأحقية صاحب الطلب أو المعني على العقار محل عملية التحقيق العقاري يتم في هذا الصدد يتم إصدار مقرر يتضمن رفض الترقيم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي. بالإضافة إلى ذلك فإن إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري قعد يعود للأسباب الآتية:

- ظهور إشكاليات أو بروز معطيات جديدة من شأنها أن تؤدي إلى انتهاك حقوق الغير.
- كشف عملية التحقيق اللاحقة عن وجود تناقض في المعطيات المستقاة سواء باستنتاج المحقق العقاري من خلال تصريحات الأشخاص المعنيين أو من خلال فحص الوثائق المقدمة.
- بعد اضطلاع مدير الحفظ العقاري الولائي ودراسة الدقيقة للمستندات تبين أن العقار محل عملية التحقيق العقاري مندرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية.
- كأن يكون العقار محل عملية التحقيق العقاري محل سندات رسمية مشهورة أو تم التصرف بموجب عقود توثيقية .
- انعدام شروط الحيابة في صاحب الطلب أو المعني بعملية التحقيق العقاري¹.

1- فشييت محمد ، المرجع السابق، ص 116.

وبالتالي فهذه الأسباب أو الحالات المذكورة وغيرها قد تشكل عائق أمام طالب فتح التحقيق العقاري الذي يهدف من خلاله الاستصدار سند ملكية ناتج عن تحقيق عقاري، وبالتالي فوجود هذه الحالات وغيرها تمنع من حدوث ، ويقوم في هذا صدد كما سبق الإشارة المدير الولائي للحفظ العقاري بإصدار مقرر رفض التقييم العقاري والذي يأتي مسببا ، إذ يتم تبليغه إلى المعني في إطار عملية تحقيق أقصاه (06) ستة أشهر ابتداء من تاريخ ايداع الطلب طبقا لنص المادة 17 من القانون 02/07¹.

ويأتي مقرر رفض التقييم العقاري وفق نموذج محدد قانونا² إذ يحتوي على مجموعة من البيانات والمعلومات والمتعلقة ب³:

- الجهة المصدرة لمقرر رفض التقييم العقاري: والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري الولائي التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل طلب التحقيق العقاري.

- الهوية الكاملة لطالب التحقيق العقاري: من اسم ولقب صاحب الطلب ، إسم الأب تاريخ ومكان الميلاد ، رقم وتاريخ شهادة الميلاد ، المهنة الحالة العائلية ويعود كل هذا التدقيق في هوية صاحب الطلب إلى التعرف بهذا الأخير تعريفا ناقصا للجهالة بحيث يبعد اللبس أو الاشتباه بغيره من الأشخاص بعد تحديد عنوانه.

1- تنص المادة 17 من القانون 02/07 على أنه: "إذا لم يرفض التحقيق العقاري الى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن مقرر رفض التقييم العقاري .

يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا. يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة الى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ ايداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه.

2- الملحق رقم 19.

3- عياد وهاب ، المرجع السابق، ص 119.

- الإشارة إلى الإجراء الرامي إلى إثبات حق الملكية في إطار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس الإجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على العقار محل الطلب.

تحديد العقار محل الطلب وذلك بذكر البلدية التي يقع بها العقار محل الطلب، الحي أو المكان بالاسم والشارع والرقم إن وجد .

- طبيعة الملكية ، المحتوى المساحة ، والحدود من الجهات الأربعة .

- الإشارة إلى أنّ ذلك تم بناء على ملف من قبل العارض.

- الإشارة إلى أنّ ذلك تم استنادا على المعطيات المدونة في تقرير المحقق العقاري القائم بالإجراء.

- ذكر السبب أو الأسباب المؤدية إلى رفض التقييم العقاري، وينتهي بوضع ختم وتوقيع المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا كما أنه تجدر الإشارة إلى أنّ ذكر الأسباب المؤدية إلى الرفض وفي حالة الطعن في هذا الأخير أمام الجهات القضائية المختصة في بسط الرقابة على مقرر التقييم العقاري ومحتواه.

الفرع الثاني : الإطار الاجرائي لرفض التقييم العقاري :

يفتضي مقرر رفض التقييم مراعاة مجموعتين لقواعد تطبيقا لنص المادة 17 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " والتي تقر بجوازية الطعن في مقرر رفض التقييم العقاري من قبل المتلمس أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقا للمعيار العضوي استنادا على أحكام المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الجزائري¹ خلال الآجال المحددة قانون ، والمتمثلة في 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي لقرار الرفض الترقيم العقاري عملا بأحكام المادة 839 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية والتي جاء فيها : " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

كما أنه وكشرط وجوبي لا بد من الإشارة إلى آجال الطعن في تبليغ القرار المطعون فيه تطبيقا لأحكام المادة 831 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: " لا يحتج بأجل الطعن المنصوص عليه في مادة 829 أعلاه إلا إذا أشير في تبليغ القرار المطعون فيه" إلا أنه يحق للمعني قبل ذلك تقديم تظلم إداري في المدير الولائي للحفظ العقاري خلال 4 أشهر تطبيق لنص المادة 830 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية².

ويتحقق كل ذلك برفع دعوى إلغاء قرار إداري المتمثل في مقرر رفض الترقيم العقاري أمام الغرفة الإدارية الجهوية على أساس صدوره عن إدارة عمومية ولائية مختصة قانونا المتمثلة في مديرية الحفظ العقاري³ كونها مصلحة إدارية غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية⁴.

1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن إ.م.إ.ج.ر ، ع 21 المؤرخة في 2008/04/23.

2- المادة 86 من القانون رقم 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ. والتي تنص على أنه : يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 8289 أعلاه

3- سميحة فتح الله ، المرجع السابق،ص 55.

4- نسيب نجيب ، مقال حول " اثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري" مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ع02 كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزوزو، الجزائر ، نوفمبر 2016،ص 104.

هذا وتجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن الواقع العلمي يلاحظ من خلاله وجود عدد كبير من الملفات المرفوعة ، طبقا لما أشارت إليه تقارير التفتيش التي تقوم بها المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وكذا المديرية العامة للأملاك الوطنية ويرجع ذلك في الأساس إلي غمض في مجال تطبيق القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 2007/02 السالف الذكر من جهة وإلى نقص التنسيق بين مختلف الجهات المتداخلة في عمليات التحقيق العقاري من جهة أخرى¹.

وهذا ولابد من الإشارة في الأخير إلي أن الوثائق والتحقيقات المستقاة من التحقيق العقاري تشكل دعامة للحقوق مهما كانت النتائج والمرتبة عن التحقيق العقاري سواء كانت إيجابية وإنتهت بتسليم سند ملكية في إطار عملية التحقيق العقاري أو أفضت إلي نتائج سلبية مما تقرر إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري الذي يثبت عدم أحقية صاحب الطلب المتعلق بفتح التحقيق العقاري فإنه على مدير الحفظ العقاري الولائي بالإحتفاظ بها ويمسك الملف المتضمن مجريات التحقيق العقاري ووثائقه المرفقة به بمديرية الحفظ العقاري تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية " والتي جاء فيها : " يمسك بمديرية الحفظ العقاري ، لكل تحقيق عقاري مغلق ، ملف يحتوي على محمل الوثائق المجمع والمحددة أثناء التحقيق ، وحسب الحالة ، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري ، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير 2007 والمذكور أعلاه.

ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية".

1- زين الدين بو تشيشة ، المرجع السابق، ص 220.

وعليه فإنه يستشف من أحكام المادة السالفة الذكر أن مديرية الحفظ العقاري ومن بين مهامها الأساسية في إطار القانون رقم 02/07 المنظم لعملية التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر ؛ أن تمسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز ومنتهي يحتوي على كل الوثائق المراجعة والمعدة أثناء التحقيق العقاري ، ويختلف حسب النتيجة المتواصل إليها ؛ فيتم مسك نسخة من السند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري في حال كل التحقيق العقاري بنتائج إيجابية وإعترف بأحقية صاحب الطلب بملكية العقار محل التحقيق العقاري.

إلا أنه وفي حال نتج عن عملية التحقيق العقاري نتائج سلبية يتم الاحتفاظ لدى مديرية الحفظ العقاري بنسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري ويتم ترتيب وتصنيف هذه الملفات حسب كل بلدية في الترتيب الأبجدي للمتمسك¹.

وذلك يعود إلي أن بالرغم من النتائج المترتبة عن التحقيق العقاري فإن الإجراءات التي تم إتباعها ابتداء من طلب فتح التحقيق مرورا بالإجراءات الإدارية والمعينة المكتبية للوثائق والمرفقات وكذا المعينة الميدانية وما أسفرت عنه من تعيين العقار بدقة والتحقيق من قانونية الحيازة فإنها تعد صحيحة والتي نتج عنها تحرير المحاضر سواء مؤقتة أو نهائية ، فإنما تختتم باحد الطريقتين إما بتسليم سند الملكية أو بإصدار مقرر ضمن الترقيم العقاري ؛ ويعتبر كل منهما دعامة هامة يتبين من خلالها الوضعية الحالية للعقار محل التحقيق العقاري .

زيادة إلي أن ومن خلال مقرر رفض الترقيم العقاري بالرغم من نتيجة التحقيق العقاري السلبية إلا أنه يتم من خلال يتم الوقوف على طبيعة العقار والحيازة الممارسة عليه على أساس أنه يكون مقررا مسببا باسباب قانونية تحول ون إصدار سند الملكية بالتالي ضمن خلال هذا المقرر فإن المشرع الجزائري يهدف لحماية الحقوق الغير وحقوق الدولة.

1- سميحة فتح الله ، المرجع السابق ، ص 58.

المبحث الثاني : المنازعات الناتجة عن عملية التحقيق العقاري

لحل أن المشرع الجزائري من خلال سنة للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن " تأسيس لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " ، إنما هدفه الأساس إستدراك مختلف النقائص التي تضمنتها الآليات المعتمدة سابقا بغية التطهير الشامل للملكية العقارية خاصة في المناطق التي لم تشملها عملية مسح الأراضي العام.

إلا أنه وبالرغم من النصوص القانونية التي تضمنها القانون رقم 02/07 الآنف الذكر والتفصيل في إجراءاته إستنادا على المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتضمن " عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية" دون أن نسيان التعليمية رقم التي فصلت في كل إجراء وحددت إطاره ؛ غير انه وعلى غرار باقي القوانين بإعتبارها جاء متضمنا لإجراءات تجمع بين الإدارية والميدانية وتقضي تظافر جهود أكثر من مصلحة قد يطرأ في إطار تطبيقها عدة نزاعات في نطاق عملية التحقيق العقاري .

كما سبقت الإشارة آنفا فإنه قد يتم فض النزاعات الناتجة أثناء تطبيق إجراءات التحقيق العقاري بعد تقديم الاعتراضات والإحتياجات الناتجة عن نشر المحضر المؤقت للتحقيق العقاري وهو ما يطلق عليه بالطعن الإداري والذي يتم على مستوى مديرية الحفظ العقاري إذ يتوج المحقق العقاري برمجة جلسات الصلح والتي قد تنتج ويترتب عنها التقدم ومواصلة التحقيق العقاري وصولا لتسليم سندات المحكمة إلا انه في حال فشلت مساعي الصلح يحرر محضر بعدم الصلح مما يؤدي إلي وقف عملية التحقيق العقاري .

ونتيجة لذلك لا يكون أمام المعنى او صاحب طلب فتح التحقيق العقاري إلا واللجوء للجهة القضائية المختصة لحل النزاعات التي تنشأ بين الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق على العقار . وتتميز التسوية القضائية كونها تركز إضافة للإجراءات العامة المنصوص عليها

في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا أن قانون رقم 02/07 خصها بإجراءات فذة بعملية التحقيق العقاري .

زيادة على ذلك فإنه وبحكم خصوصية المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية وما زادها عن ذلك كون أنها تخضع لعملية التطهير العقاري بموجب قانون التحقيق العقاري الذي يتم في إطار مصالح إدارية بهدف تطهير الملكية العقارية الخاصة مما سيستدعي تصنيف المنازعات الناتجة عن هذه العملية فمنها ما يؤول لإختصاص القضاء الإداري ومنها ما يؤول لإختصاص القضاء العادي متمثلا في كل من القضاء العقاري والجزائي مما يعزز الحماية القانونية التي أحاط بها المشرع الجزائري آلية التحقيق العقاري حماية لحقوق الغير والدولة.

وفي هذا الإطار سيتم التطرق إلي المنازعات التي يؤول الإختصاص فيها للقضاء الإداري في إطار المطلب الأول والي المنازعات التي تؤول الإختصاص للقضاء العادي من خلا المطلب الثاني على النحو الآتي بيانه:

المطلب الأول : المنازعات التي تؤول لإختصاص القضاء الإداري

نظرا لحدائته آلية التحقيق العقاري الهادفة لتطهير الملكية العقارية والعمل على خلق إستقرارها والتحقيق من النزاعات الناتجة عن الآليات والسابقة غير أنها عمليا أثارت عدة نزاعات وذلك لتعقيد إجراءاته وكثرة التعليمات التي جاءت نتيجة لنقص القانون في وضح حل لمختلف المشاكل التي تكون في إطار التحقيق العقاري وعلى وجه الخصوص القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " وكذا مرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية".

وبحكم أن المادة العقارية غالبا ما كانت تشكل أزمة لدى القضاة ويصحب الفصل فيها نظرا لتقرير إجراءات معقدة مما يطول الفصل فيها؛ غير أن ما زادها تعقيدا أنها منازعات

تدرج ضمن تحقيق عقاري تتقاسم فيه عدة هيئات إدارية في إطار هذه المنازعات الناتجة عن تطبيق إجراءات التحقيق العقاري.

عملا بالقاعدة العامة المقررة لإختصاص القاضي الإداري فإن دعاوى التحقيق العقاري تؤول للمحكمة الإدارية على أساس أن المشرع الجزائري يعتمد في تحدد إختصاص هذه الأخيرة على المعيار العضوي وإستثناءا ستتد على الموضوع الموضوعي أو المادي خلافا للقاضي الإداري الفرنسي الذي يعتمد على المعيار الموضوعي كقاعدة عامة مما يراعي في ذلك طبيعة النزاع أكثر من أطرافه وإستثناءا يأخذ بالمعيار العضوي¹.

وما يؤكد ذلك نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية .تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون للدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى مؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها " .

وعليه فإن المحكمة الإدارية المختصة بالنظر في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة العمومية ذات طابع الإداري طرفا فيها ؛ مما ينطبق ذلك على المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري .

وعليه فإن المنحصرة في إطار التحقيق العقاري والتي يؤول الإختصاص فيها للقاضي الإداري تتعلق أساسا في الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري ؛ الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقار ودعوى المدير الولائي للحفظ العقاري للإلغاء الترقيم العقاري وهو ما سيتم بيانه على النحو الآتي :

1- بن موسى منى ، المرجع السابق، ص 34.

الفرع الأول : الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

بضطلع المدير الولائي للحفظ العقاري بجملة من المهام المحددة قانونا في إطار عملية التحقيق العقاري وعلى وجه الخصوص تلك المنصوص عليها بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم الملكية عن طريق تحقيق عقاري " ، والأحكام التطبيقية له بموجب المرسوم رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية " ، والتي يستشف من خلال أن معظم المهام الرئيسية في إطار التحقيق العقاري يقصد لهذا الشخص بصفته مديرا ولائيا للحفظ العقاري ؛ إذا تم الإشارة إلي مهامه آنفا ؛ ولعل من أكثرها إشارة للنزاعات في إطار عملية التحقيق يذكر في هذا الصدد قرار رفض طلب فتح التحقيق وكذا القرار المتعلق برفض الترقيم العقاري واللذان أن يكونان محل طعن قضائي أمام الجهة القضائية المختصة والمحددة بالمحكمة الإدارية عملا بالمعيار العضوي.

وعليه فإنه في هذا الإطار يتم دفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية إذ تعرف ضده الأخيرة بأنها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية والتي يحركها ويرفعها ذوي الصفة والمصلحة القانونية أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات الإدارية غير مشروعة ، حيث تنحصر سلطات القاضي في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية والمطعون فيها او عدمها والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من شرعيتها وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة¹.

وعليه فإن الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري لا تخرج على دعويين إذ تتعلق الأولى بدعوى إلغاء قرار رفض طلب فتح التحقيق العقاري أما الثانية فتعلق بدعوى إلغاء قرار رفض الترقيم العقاري .

1- عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، ج2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1998 ، ص 314.

أولاً : دعوى إلغاء قرار رفض طلب فتح التحقيق العقاري .

ترتكز دعوى إلغاء قرار رفض طلب فتح تحقيق العقاري بدائة عند قيام طالب فتح التحقيق العقاري وتسجيله لطلبه بمديرية الحفظ العقاري إذا يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بدراسة الطلب وينتج كما سبق الإشارة أنف إما مقرر بفتح التحقيق العقاري وإما قد نتج عنه قرار بالرفض ؛ الذي يكون هذا الأخير محل طعن قضائي ويصدر هذا القرار أي قرار الرفض إذا تبين أن طلب فتح التحقيق العقاري والملف المرفق غير مستوفي لشروط فتح التحقيق العقاري مما يقتضي على مدير الحفظ العقاري إصدار مذكرة برفض طلب فتح التحقيق العقاري ويتم تسليمه للمعني بعد إمضائه على محضر إستلام؛ غير انه هذه المذكرة تكون قابلة للطعن فيها بموجب دعوى الإلغاء.

وعليه فإنه ونظرا لذلك يجوز لطالب التحقيق العقاري اللجوء غلي المحكمة الإدارية المختصة إقليميا يطلب فيها إلغاء قرار المدير الولائي للحفظ العقاري برفض فتح التحقيق إذا كان غير مشروع ؛ زيادة على ذلك ترفع هذه الدعوى في أجل (04) أشهر من تاريخ تبليغ المعني بمذكرة الرفض طبقا لنص المادة 829 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية .والتي جاء فيها : " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04)أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي او الشخصي " .

وذلك يعود على إعتبار أن موضوع الدعوى متعلق أساسا بإلغاء مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري وإلزام مديريةية الحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري¹ .

1- جديلي نوال ، مقال بعنوان المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري بموجب قانون 02/07 ، ص 10.

كما يتم في هذا الإطار وجوبا شهر عريضة إفتتاح الدعوى القضائية إذا ما تعلق الأمر بعقار أو حق شهر تطبيقا لأحكام المادة 17 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية ؛ إلا أنه وبإستقراء أحكام القانون رقم 02/07 تبين تمييزه بين حالتين ك:

- 1 - حالة العقار لم يحرر شأنه سند ملكية فلا مجال لتطبيق نص المادة 17 السالفة الذكر.
- 2 - أما إذا تعلق بطلب فتح تحقيق عقاري حرر بشأنه سند ملكية قبل 1961/030/01 وكان هذا السند مشهرا فالمدعي يلزم شهر عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم القبول ؛ كما أنه يقع عبء إثبات تعلق بعقار مشهر على مديرية الحفظ العقاري .

ترفع الدعوى القضائية المتعلقة بإلغاء قرار رفض طلب فتح التحقيق العقاري ضد وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري والمفوض من طرفه لتمثيله أمام الجهات القضائية على مستوى الولاية (محاكم ؛ المجالس القضائية ، محاكم الإدارية)؛ غير أنه في حال تم صدور الحكم القضائي وإستئنافه أمام مجلس الدولة ففي هذه الحالة ترفع الدعوى القضائية على وزير المالية ممثلا قانونا بالمدير العام للأموال الوطنية¹.

هذا تجب الإشارة إلي أن هذه الدعوى لم يتم النص عليها طبقا للقانون المتعلق بالتحقيق العقاري غير أنها تجد أساسها بالرجوع إلي القواعد العامة التي بخضوع كافة القرارات الإدارية لرقابة القضاء تطبيقا لمبدأ المشروعية².

ثانيا : دعوى الإلغاء قرار رفض الترقيم العقاري :

تتأسس دعوى الإلغاء رفض الترقيم العقاري على أعقاب صدور مقرر رفض والترقيم العقاري كأن يثبت أنه لا يمارس الحيابة التي تمكن إكتساب الملكية العقارية أو أن العقار محل عملية التحقيق العقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية او وظيفية مما يخرج من مجال تطبيق

1- بن سهايلية صالح ، المرجع السابق، ص 67.

2- جديلي نوال ، المرجع السابق ، ص 09.

القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طرفي تحقيق عقاري".

يتم تحرير مقرر رفض الترقيم العقاري من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري والذي يتم تسليمه إلي المعني أي صاحب طلب فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية أو إلي الوالي إذا ما تم التحقيق العقاري بصفة جماعية ؛ ويكون هذا المقرر ممضيا من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري ؛ ويكون هذا المقرر قابلا للطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال أربعة أشهر تسري إبتداءا من تاريخ تبليغ مقرر الرفض.

وقد نصت على ذلك المادة 17 من القانون رقم 02/07 السالف الذكر بإعتبارها أعطت الحكم القانوني حول ذلك بقولها : " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلي نتيجة بعد مسؤل مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة المختصة الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا كما فصلت في ذلك كل من المواد 17-18-19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 وأكدت على تعليق عمليات التحقيق العقاري بعد خضوع العريضة الإفتتاحية للدعوى للشهر¹.

وهذا تجب الإشارة إلي أن رفع دعوى الإلغاء يقتضي مراعاة جملة من الشروط الشكلية والموضوعية ؛ على أنه لا بد أن يبنى طلب الإلغاء على أحد عيوب القرار الإداري ؛ مما يؤكد إختصاص المحكمة الإدارية بدعوى إلغاء القرارات الإدارية على أساس المادة 801 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وتنحصر هذه الشروط فيما يلي :

1 - الشروط الشكلية :

تتمثل الشروط الشكلية لرفع الدعوى إلغاء قرار الترقيم العقاري في مجموعة الشروط العامة وأخرى خاصة تدرج أحكام القانون 02/07 المتضمن آليات التحقيق العقاري .

1- سميحة فتح الله ، المرجع السابق، ص 68.

أ - الشروط الشكلية العامة:

تطبيقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الذي يعدد قانونيا إجرائيا محمض ضيق من حريرية المدعي رافع الدعوى في إختيار الشكل للمطالبة بحقوقه مقيد إياه بالعريضة الإفتاحية للدعوى والتي تتمثل على مجموعة من البيانات الواجب إحترامها.

تطبيقا لأحكام المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها : " ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف محام " كما أضافت المادة 816 من نفس القانون ما يلي : " يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ذات القانون"¹.

وبالتالي عملا بنص المادتين الأنفتين الذكر يقتضي تفعيل القواعد العامة لرفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية عن طريق عريضة إفتاحية إذا أحالت المادة 816 على تطبيق أحكام المادة 15 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي حددت من خلالها البيانات الشكلية الواجب تضمناها في عريضة الدعوى المتمثلة ب²:

1 - الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

2 - إسم ولقب موطن المدعي .

1- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 ، المرجع السابق.

2- تنص المادة 15 من القانون رقم 09/08 السالف الذكر على أنه: " يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا والبيانات التالية :

1 - الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى .

2 - إسم ولقب مواطن المدعي عليه ، فإذا لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له

3 - إسم ولقب مواطن المدعي عليه ، فإذا لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له .

4 - الإشارة إلي تسمية طبيعية الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي وصفة ممثلة القانوني أو الإتفاقي .

5 - عرض موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

6 - الإشارة عند الإقتضاء إلي المستندات والوثائق التي تؤسس عليها الدعوى.

- 3 - إسم ولقب وموطن المدعي عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له ذلك يعود من أجل منح المحكمة الفرصة في الرقابة مدى إحترام المدعي لمبدأ الحق في الدفاع.
- 4 - الإشارة إلى التسمية وطبيعة الشخص المعنوي على أساس أن الإختصاص النوعي للمحكمة يتحدد بحسب طبيعة الشخص المعني سواء كان مدعيا أو مدعي عليه ؛ مع تبيان المقر الإجتماعي وصفة الممثل القانوني أو الإتفاقي للشخص المعنوي.
- 5 - العرض الموجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- 6 - الإشارة عند الإقتضاء إلي المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

هذا وتجب الإشارة في هذا الصدد إلي أن المشرع الجزائري رتب على المدعي في حال تخلف أحد البيانات المذكورة أعلاه ؛ جزاء عدم القبول العريضة شكلا وإعتبر ذلك من النظام العام والدليل على ذلك صيغة المادة التي جاءت عن طريق الوجوب وبالتالي متى تبين للقاضي مخالفة المادة فإنه يشير ذلك من تلقاء نفسه دون الحاجة إلي إثارتها من طرف المدعي عليه أو المدخل في الخصام إن وجد¹.

وعليه فإنه وبعد بيان شروط العريضة الإفتتاحية الواجب تضمن في إطارها مجموعة البيانات ؛ غير أنها تركز على مجموعة القواعد التي تحدد من خلالها قبول الدعوى شكلا مما يقتضي الخوض في بياناتها وتتلخص هذه القواعد فيما يلي :

1 - الكتابة :

لابد وجوبا من إتخاذ العريضة الإفتتاحية لشكل حدده القانون على أن تكون مكتوبة ،يتم إيداعها لدى أمانة الضبط مقابل وصل تسجيلها في سجلات الدعاوى بعد دفع رسومها القضائية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك؛ ويفصل رئيس المحكمة الإدارية في الإشكالات المتعلقة

1- رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق،ص 61.

بالإعفاء من ارسام القضائي والإشكالات المتعلقة بجرد وإيداع الوثائق : عليه فإنه لا يعتد بالعريضة التي تأخذ شكل برقية ما لم يتم تأييدها بعريضة تتضمن البيانات والشروط المعروفة في عرائض إفتتاح الدعوى¹.

زيادة على ذلك لا تقم الوسيلة التي كتبت بها عريضة إفتتاح الدعوى على أساس أن المشرع لم يحددها، فقد تكون بخط اليد أو الآلة الراقنة أو الكمبيوتر ؛ غير أن أهم شيء أن تكون مكتوبة وموقعة من قبل محدها لإثبات صفته في الدعوى القضائية .

2 - تحديد الدقيق لأطراف الخصومة القضائية :

لا يكفي أن تكون عريضة إفتتاح الدعوى مكتوبة وموقعة من محررها بل يجب أيضا أن يحدد فيها جميع أطراف الخصومة القضائية من مدعي ، ومدعي عليه ومدخلا في الخصام إذا إقتضى الأمر ذلك ؛ محتمل عند تنفيذ الحكم المراد التواصل إليه كما يساعد أيضا في النزاع .

غير أنه إذا أخطئ المدعي في تحديدهوية أحد أطراف الدعوى جاز للمحكمة محه أجلا منت أجل لإستدراك الخطأ إذا كان قابلا للتصحيح لغرض الإقتصاد في مصاريف الدعوى وريح الوقت .

3 - عرض الطلبات والوسائل التي تؤسس عليه الدعوى :

لا يتأتى للقاضي الفصل وفا لمبادئ العدالة الشرعية في النزاعات المعروضة أمامه ما لم يكن ملما بالموضوع ؛ ولا يتحقق ذلك إلا بعد قيام المدعي ضمن عريضة إفتتاح الدعوى الوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها دعواه؛ لتمكين حصه من مناقشته الأدلة والوقائع المقدمة للمحكمة².

1- مسعود شيعوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، "الهيئات والإجراءات " ، ج1 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009 ، ص 292.

2- رحمانية عماد الدين ، المرجع السابق، ص 62.

زيادة على ذلك فإنه لا يمكن الفصل في الدعوى إذا قام المدعي بتحديد طالباته تحديدا دقيقا نافيا بغية الوصول في آخر المطاف غلي رقابة قانونية بحتة من طرف المحكمة المعروض عليها النزاع.

4 - تحديد الجهة القضائية المختصة ونسخ العريضة الخصوم

من خلال تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع بتحديد بذلك نوع الجهة الموكل إليها ولبت في النزاع كما يتم تبعا لذلك تحديد تاريخ ومكان الجلسة مما يساهم في إعلام المدعي ليه بالمعلومات الضرورية التي تمكنه من الحضور في الخصومة وإبداء دفوعه في الوقت ومكان المحددين قانونا.

كما أنه يعمل المدعي على نسخ العريضة بعدد الخصوم¹ على إعتبار أن جميع أطراف الدعوى متساوون في الحق في إبداء وسائل دفاعهم وهو من المبادئ التي تقوم عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجوابية وملفات لكل طرف .

5 - وجوب توافر الشروط القانونية في المدعي :

تطبيقا لأحكام القانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه لا تقبل الدعوى إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط القانونية في رافعها والتي حددتها أحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على أنه : " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة والمصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون .

يثير القاضي إنعدام الصفة في المدعي عليه ، كما يشير تلقائا إنعدام الإذن إذا ما إشتراطه القانون " .

1-إن تقرير المشرع لقاعدة تعدد النسخ بعد الحكوم أمر منطقي من الناحية القانونية على اساس أن جميع الأطراف يقفون على قدم المساواة ويقابلون بنفس المعاملة وذلك إستنادا على مبدأ الوجاهية.

يستخلص من المادة 13 السالفة الذكر فإنه لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي وبالتالي لا تثبت الصفة إلا بعد إثبات الحق والإعتداء عليه فيكون لصاحب الحق المعتدي عليه صفة في مقاضاة المعتدي لولا تثبت صفة هذا الأخير إلا بإثبات أنه فعلا مرتكب الإعتداء والتشكيك في المركز القانوني للمعتدي عليه¹.

اما المصلحة فيقصد بها الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية² على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى أي يحميها القانون ويقرها وعملية على أساس أن القضاء يهدف غلي حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلي إقرار النظريات الفقهية دون الأخرى.

زيادة على ذلك فإن المدعي وجب عليه أن يكون متصنعا بالأهلية القانونية التي تخوله لحق المطالبة القضائية وتستدعي التفريق بين الحالتين :

* فإذا كان شخص طبيعيا وجب ان يكون قد بلغ سن الرشد 19 سنة كاملة وأن يكون عاقلا غير محجور عليه³، أما إذا كان قاصرا او لا يتمتع بكامل قواه عقلية فيتم في هذه الحالة ترفع الدعوى القضائية عن طريق وليه تطبيقا لأحكام المادة 81 و 87 من القانون الأسرة الجزائري.

* أما إذا كان شخصا معنويا فيجب أن تتوفر فيه الشروط الشكلية التي تؤهله أن يكون مدعيا أو مدعي عليه بأن يتمتع بالشخصية القانونية والتي ينجر عنها مجموعة الحقوق من أهمها حق التقاضي والذي يمارس عن طريق ممثله الذي يجب أن يتمتع بالصفة القانونية.

وتجب الإشارة إلي أن المشرع الجزائري رتب عن إنعدام الأصلية او التفويض لممثل للشخص الطبيعي او المعنوي بطلانا العقود القضائية والإجراءات من حيث الموضوع مع

1- مسعود شيهوب ، المرجع السابق ، ص 311.

2- يقصد بها أيضا الفائدة العملية والتي يراد تحقيقها باللجوء للقضاء ؛ أو هي الصدف المتوخي من رفع الدعوى.

- عباسة حميدة ؛ محاضرات في القانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أقيمت على الطلبة السنة الثانية ليسانس ،

ك.ح.ع.س، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، السنة الجامعية 2018/2017 ، ص 30.

3- تنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري على انه : " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقوته العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأصلية لمباشرة حقوقه المدنية ، وسن الرشد 19 سنة كاملة".

وجوب إشارة الجهة القضائية البطلان المعروض عليها في النزاع تلقائياً عملاً بنص المادتين 64 و 65 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ب - الشروط الشكلية الخاصة :

عقب الإشارة إلي الشروط المتعلقة برفع دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري التي لا تعدوا عن كونها شروط عامة تستلزم في جميع الدعاوى التي يفصل فيها القضاء؛ غير أن ولخصوصية إجراء تحقيق العقاري تقررت مجموعة من الشروط الشكلية برفع دعوى المتعلقة بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري والتي تتلخص فيما يلي :

كما سبق الإشارة آنفا إذا لم يفرض التحقيق العقاري يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري الذي يأتي مسببا وموقعا من طرفه: " يبلغ هذا المقرر إلي المعنى أو الوالي حسب الحالة في أجل أقصاه (06) أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري عملاً بنص المادة 17 من القانون رقم 02/07 .

ويكون مقرر رفض الترقيم العقاري محل طعن قضائي بموجب دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية خلال أجل 04 أشهر تسري ابتداءً من تاريخ التبليغ مقرر الرفض طبقاً لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

1- تنص المادة 64 من القانون رقم 08/09 السالف الذكر على أنه " حالات بطلان العقو غير قضائية والغجرات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي :

1 - إنعدام أهلية الخصوم.

2 - إنعدام الأهلية أو التعويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

وأكدت على ذلك أيضا المادة 65 من نفس القانون بقولها: " يشير القاضي تلقائياً إنعدام الأهلية ؛ ويجوز له أن يشير تلقائياً إنعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي والمعنوي".

وعليه فإنه من شروط الأمرة شرطها يشيرها القاضي من تلقاء نفسه ويترتب عنها بلان الدعوى.

2- حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع لسابق ، ص ص 176-177.

كما انه وعملا بالأحكام العامة المتعلقة بالمواعيد فغن فوات المدة القانونية لرفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية المختصة ينتج عنه القضاء بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق في حماية القضائية طبقا للمواد 67، 68 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

بالإضافة إلي أنه لا تحكم الجهة القضائية المعروض عليها النزاع بعدم قبول الدعوى "لا لإنقطاع المهلة" المهلة المحددة قانونا في حالة الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة او في حال طلب المساعدة القضائية وفاة المدعي أو تغيير في أهليته أو للقوة القاهرة والحادث المفاجئ تطبيقا لنص المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

2 - مراعاة الإختصاص الإقليمي والنوعي :

يؤول الإختصاص النوعي المتعلق بدعوى إلغاء رفض الترقيم العقاري إلي المحكمة الإدارية على أساس أنها قضايا مرفوعة ضد مدير الحفظ العقاري خلال ممارسته لمهامه في مديرية الحفظ العقاري والتي تعد مؤسسى عمومية ذات طابع إداري مما يؤكد على ولاية النظر في هذه المنازعة للقاضي الغداري.

أما تحديد الإختصاص الإقليمي تطرقت إليه المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحيل لتطبيق المادتين 37 و 38 من نفس القانون التي خولت الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية والتي يقع بدائرة إختصاصها موطن المدعي عليه والمحدد في هذا

1- رحمانية عماد الدين ، المرجع السابق،ص 65.

2- لقد تطرقت المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلي حالات إنقطاع الأجل بنصها على انه : " تنقطع أجال الطعن في الحالات التالية:

- 1 - الطعن أمام الجهة قضائية إدارية غير مختصة .
- 2 - طلب المساعدة القضائية.
- 3 - وفاة المدعي أو تغيير أهلية .
- 4 - القوة قاصرة أو الحادث المفاجئ".

الإطار بالمدير الولائي للحفظ العقاري أي مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري الفردي أو الجماعي¹.

هذا وتجب الإشارة في هذا الصدد إلي أن الإختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم الإدارية من النظام العام وبالتالي يجوز إشارة الدفع بعدم الإختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى .

3 - تمثيل الخصوم :

إن الدعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري لا تكون إلا من خلال عريضة إفتتاحية محررة وموقعة من طرف محام تحت طائلة عدم قبولها تطبيقا لنفس المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية غير أن إستثناءا فإن تمثيل الدولة والأشخاص المعنوية سواء بصفتها مدعية أو مدعي عليها بمحامي غير وجوبي طبقا لما نصت عليه صراحة المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : " تعفي الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 8000 أعلاه من التمثيل الوجوبي بمحامي في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل.

توقع العرائض ومذكرات الدفاع ومذكرات التدخل المقدمة بإسم الدولة أو بإسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه من طرف الممثل القانوني".

4 - وجوب شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى:

تخضع عريضة إفتتاح دعوى الإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري وجوب لعملية الشهر بالمحافظة العقارية المختصة طبقا للمواد 18/17 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 للقضاء بإلغاء مقرر الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري².

1- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق ، ص 148.

2- أحمد فواتيح ، المرجع السابق، ص 148.

2 - الشروط الموضوعية :

إن الهدف من رفع الدعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري يمكن في بسط رقابة القاضي الإداري على مقرر رفض الترقيم العقاري والذي يعد قرار إداريا ويتم تقدير مشروعيته من عدمها.

وعليه فإنه يتوجب على المدعي تضمين طلبه القضائي المتعلق برفض الترقيم العقاري من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري وتدعيم طلبه بمختلف التي تثبت أحقته للترقيم العقاري¹ ، مما يؤدي بالقاضي الإداري إلى تأييد طلبات المدعي وبالتالي الحكم بعدم شرعيته مقرر رفض الترقيم العقاري ففي هذه الحالة يتولى المحافظ العقاري تنفيذي بعد أن يصبح نهائيا وذلك للمواصلة لإجراءات المتعلقة بالتحقيق العقاري التي تؤول لإختصاصه.

كما أن يصدر قرار قضائيا برفض طلبات المدعي وعليه فإن الجهة القضائية تحكم بشرعية مقرر رفض الترقيم العقاري².

وبالتالي فإن الدعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري من شأنها أن تساهم في تصحيح لقرارات ثم إتخاذها من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري مما إستوجب تدخل القاضي الإداري لتقرير شرعية أو عدم شرعية القرارات التي يصدرها هذا في إطار التحقيق العقاري .

الفرع الثاني : الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري:

تطبيق للقواعد العامة فإن المحافظ العقاري وعند مباشرة مهامه المنوطة به قانونا ونخص بالذكر عملية الإشهار لمختلف الوثائق والسندات فإنه بذلك في إطار المنازعات القضائية يؤول الإختصاص فيها إلى القاضي الإداري والذي يحيل ضمنا لتطبيق قانون

1- عرار بسمة ، المرجع السابق،ص 80.

2- رحمانية عماد الدين ، المرجع السابق،ص 69.

الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للطعون على القرارات المحافظ العقاري عملا بالمعيار العضوي بحكم أن المحافظ العقاري سلطة إدارية ويصدر قرارات إدارية.

غير أنه وبالرجوع إلي أحكام القانون رقم 02/27 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق "بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري" وبإستثناء للمهام الموكلة للمحافظ العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري.

وقد نتج عنها منازعات في إطارها والتي تكون محل طعن قضائي أمام الجهات القضائية المختصة وتتحصر الدعاوى المرفوعة ضد المحافظ العقاري في كل من الدعوى قرار رفض إيداع مقرر الترقيم العقاري ودعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري ، ودعوى إلغاء مقرر الترقيم المشهر ؛ وتعد هاتين دعوتين ناشأتين عن عملية شهر عقاري تمت من قبل محافظ العقاري.

إلا انه قبل الخوض في دعاوى الإلغاء لابد من التطرق إلي طبيعة قرارات المحافظ العقاري التي يصدرها في إطار عملية التحقيق العقاري ثم بيان المنازعات الناتجة عنها على النحو الآتي :

أولا : طبيعة قرارات المحافظ العقاري:

من المستقر عليه قانونا أن القرارات المحافظ العقاري قرارات إدارية مختصة ناتجة عن سلطة إدارية منحت له في إطار عملية التحقيق العقاري.

وعليه مادام قرار إداريا يستدعي الوقوف على تعريف هذا الأخير للقرار الإداري بل ترك ذلك للفقهاء والقضاء للإجتهد في هذا الشأن إلا انه ومن أكثر التعريف شمولية هو تعريفه من حيث خصائصه القانونية إذ يعرف على أنه : " إعلان الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من

سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إنشاء أو تعديل أحد المراكز القانونية يكون ممكنا وجائزا قانونا وكان الهدف منه تحقيق المصلحة العامة¹.

وبالتالي كون التعريف السابق الذكر مرتكز على خصائص القرار الإداري لا بد من التطرق لكل خاصية على :

1 - القرار الإداري عمل قانوني نهائي فهولا يحتاج إلي تصديق من سلطة أعلى، أي يكون تنفيذي وبالتالي يخرج من نطاق الأعمال التمهيدية والتحضيرية .

2 - صدوره بالإرادة المنفردة لسلطة إدارية وطنية أي دون إشترك إرادة أخرى معها وبذلك نميزها عن العقود الإدارية التي قد تنشأ بتوافق إرادتين .

3 - يترتب آثار قانونية ، سواء بإنشاء مراكز قانونية جديدة أو تعديلها أو إلغائها.

وبالتالي وبعد التطرق لتعريف القرار الإداري عموما وتحديد خصوصا لإسقاط عليه يمكن تعريف قرارات المحافظ العقاري بأنها تلك القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقارية بمناسبة أداء مهامه وفق المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 وإيراداته المنفردة قصد إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية منصفة أساس على حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى المرتبطة بالعقارات².

هذا وتجب الإشارة إلي أن قرارات المحافظ العقاري تتركز على مجموعة من الأركان الإلزامية والواجب توافرها في القرارات الإرادية التي يصدرها المحافظ العقاري على أساس أنه لا بد من مراعاة مبدأ المشروعية في كل ركن من أركان القرار ؛ وتتمثل هذه الأركان فيما يلي :

1-توفيق منصوري ، منازعات قرارات المحافظ العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر ،بسكرة ، 2014/2015، ص 06.

2- بن موسى منة ، المرجع السابق،ص 36.

1 - الإختصاص :

يقصد السلطة أو الصلاحية القانونية التي تخول صاحبها إصدار قرار ويعد من أهم الأركان ويستمد مصدر القرار إختصاصه من القانون أو التنظيم¹ ويظهر ذلك بالرجوع إلي الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في المواد 20 و 21 والتي تطرقت من خلالها لمهمة تنظيم المحافظة العقارية وبين قواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين ؛ وكذلك يذكر في هذا الصدد المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي حدد قواعد تنفيذ الأمر 74/75 إذ نص في مادته الأولى على أنه : " تحدث لدى المديريات الفرعية للولاية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".

وعليه فإنه من خلال النصوص الأنفة الذكر يتفتح جليا أن مهام المحافظ العقاري تنحصر في عمليات الشهر العقاري والذي يقوم بممارسته عن طريق القرارات الإدارية التي يصدرها ومخالفة تلك النصوص وكذا ركنه الإختصاص قد يعرض القرار الصادر عنه للإلغاء .

2 - الشكل والإجراءات :

الإجراءات القرار الإداري هي الترتيب والتصرفات التي تتبعها الإدارة قبل إتخاذ القرار الإداري ؛ أما الشكل فيعد المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار أو ما يعبر عنه القالب المادي الذي يفرغ فيه².

1- عزي الزين ، محاضرة حول الأعمال الإدارية ومنازعاتها ، ألقين على الطلبة السنة الثالثة حقوق نظام كلاسيكي والسنة الأولى ماستر تخصص قانون إداري ، قسم الحقوق ، ك.ح.ع.س، مطبوعات مخبر الإجتهد القضائي وأثره على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2010، ص 12 .

2-محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، الجزائر ، 2005 ، ص

كما أن خضوع القرار الإداري لإجراءات وشكل محدد أو فرز من خلاله عدة تقسيمات والتي تنقسم إلي :

أ - **القرار المكتوب والقرار الشفهي** : تعد الكتابة قاعدة عام والأكثر شيوعا في مجال القرارات الإدارية تجسيدا للوضوح والشفافية ولتسهيل أيضا ؛ غير أن إمكانية إصدار قرارات إدارية شفهي تبقى قائمة ما لم تشترط النصوص الكتابة¹.

ب - **القرار الفردي والقرار الجماعي** : القرار الإداري إما يوجه إلي لشخص واحد معين أو إلي جميع الأفراد بصفاتهم دون ذكر أسمائهم كالقرارات التنظيمية.

ج - **القرار الضمني والقرار الصريح** : الأصل أن تعبير الإدارة عن إرادتها يكون في إطار صريح إلا أن النصوص أحيانا تجعل من سكوت الغدرة لمدة معينة تعبيراً عن إرادتها إما بالقبول أو الرفض .

زيادة على ذلك وفي هذا الصدد فإن الفقيه الشارح والدراس للقرار الإداري يفرق بين الشكل والإجراءات الجوهرية وكذلك بين الشكل والإجراءات الثانوية² وعليه فإن الإجراءات الجوهرية هي التي يلزم فيها المشرع الجزائي المحافظ العقاري باحترام شكل معين في إصدارها للقرار الإداري واحترام الإجراءات كمثال عن ذلك الدفتر العقاري الذي ينفرد بشكل وأوصاف وبيانات معينة لا يمكن مخالفتها أو سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري طبقا لقانون رقم 02/07 إذ يترتب عن غياب الشكل والإجراءات الجوهرية القرار بقوة القانون عن طريق دعوى الإلغاء لعيب الشكل الإجراءات.

1- محمد صغير بعلي ، المرجع السابق،ص 17.

2- عادل بوعمران ، دروس في المنازعات الإدارية ن دار الهدى عين مليلة ، الجزائر ، 2014 ، ص 287.

إلا أن الأشكال والإجراءات الثانوية مقررة لصالح المحافظة العقارية فلا ترتب عن غيابها إبطال أو الإلغاء القرار الإداري¹.

ويتضح مما سبق ولها أهمية إدارية الصادرة عن المحافظ العقاري تتميز بالخصوصية ولها أهمية بالغة خاصة إذا ما تعلق الأمر بشهر حقوق وارده على العقار على أساس أن المحافظة العقارية تعني بكل العمليات الواقعة على العقار وتضطلع على مختلف التصرفات الواردة عليه.

ثانيا : الدعاوى الناتجة عن القرارات المحافظ العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري

تطبيقا لأحكام المادة 16 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عاري " والتي تنص على أنه يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري " .

مما يقتضي بالتسليم بأن المنازعات التي ترفع ضد المحافظ العقاري تخرج عن المهام التي يناط بها في إطار عملية التحقيق العقاري وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية وتراعي فيها نفس الإجراءات السالفة الذكر كونها ترفع أمام نفس الجهة القضائية وناتجة عن عملية التحقيق العقاري ؛ إذ تنحصر في دعويين دعوى إلغاء مقرر رفض الإيداع بالتحقيق العقاري ؛ ودعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر.

1- بن موسى منى ، المرجع السابق، ص 39.

1 - دعوى إلغاء مقرر رفض الإيداع الخاص بمقرر التقييم العقاري :

قد يترتب عن عملية التحقيق العقاري إصدار قرار الرفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري الذي يؤول هذا الإختصاص قانونا ، مما يكون أمام صاحب الأخير إلا الطعن قضائيا فيه على أساس كونه قرارا إداريا .

ويعتمد في هذا الصدد برفض الإيداع إصدار قرار إداري من قبل المحافظ العقاري يصبح من خلاله برفضه إيداع العقود أو الوثائق المرغوب شهرها في حال ما إذا وجد عيوباً أو نقائص خطيرة تكون سهلة الإكتشاف بعد الفحص وسريع للوثائق محل الإيداع¹ ، زيادة على ذلك فإن عملية الإيداع في بعض التشريعات لها نفس قوة القانونية لعملية الشهر مثلما هو الأمر في التشريع المصري الذي يعبر عنها بعملية إجراء الشهر عن طريق الإيداع².

غير أنه وبالرجوع إلي أحكام القانون رقم 02/07 يتضح منح المشرع لصاحب مقرر رفض الإيداع حق الطعن القضائي فيه ، كما أنه على المحافظ العقاري عند إصداره لمقرر رفض إيداع الخاص بمقرر التقييم العقاري سبب رفضه بناء على حالات منصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

وتتمثل هذه الحالات في حالة إنعدام بعض الوثائق التي تعد مهمة ولا يتم تقديمها للمحافظ العقاري وهي كالتالي³:

* الدفتر العقاري

1- بن حضرة زهيرة ، المرجع السابق، ص 44.

2- عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1994 ، ص 111.

3- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المرجع السابق.

- مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس . ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي ، السهر على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة ، أو تقديم مستخرج يرجح تاريخه إلي أكثر من ستة (6) أشهر.

* عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي لم يتك ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلي 65 والمادتين 102 و 1006 من نفس المرسوم والمتعلقة أساساً بشكل العقود المطلوب شهرها فيما يتعلق بهوية الأطراف و العقارات.

* عندما تكون أية وثيقة واجب تسليمها غلي المحافظ العقاري لم تقدم له او لم تعط إثبات المطلوب.

* عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 م نفس المرسوم والمتعلقة بالبيانات التي يجب يتضمنها كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية.

* عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93، 95، 98 من نفس المرسوم لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة او عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستثمارات المقدمة من طرف الإدارة وتتعلق هذه البيانات بتسجيلات الرهون العقارية ، وتسجيلات الإمتيازات أو الرهون القانونية .

* عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الغجراء أن العقد الذي قدم إلي الإشهار غير صحيح من حيث الشكل؛ أو عندما لا تتوفر هذه الصورة أو النسخ على الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

* مخالفة الأحكام المواد من 67 إلي 71 من نفس المرسوم والمتعلقة بالبيان الوصفي للتقسيم ، وكيفية إعداده وتعديله.

و عليه فإذا إستند المحافظ العقاري عند إصداره رفض التقييم العقاري على الحالات¹ السالفة الذكر : تؤول بذلك إلى إختصاص القاضي الإداري نتيجة لكونه قرارا إداريا برفع دعوى ضد مصدر القرار العقاري .

2- دعوى إلغاء التقييم العقاري :

تتمثل في الدعوى التي يرفعها المالك الحقيقي للعقار بعد أن يقوم المحافظ وجود سند ملكية مشهر يثبت ملكية للعقار المعني² و عليه فإنه وفي هذا الحالة يحق للمالك الحقيقي رفع الدعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري .

زيادة على ذلك وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة من تاريخ إكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية ، ويطلق على هذا النوع من الدعاوى بدعوى القضاء الكامل أو دعاوى التعويض التي تعترف بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات و الإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار³.

نظرا لعلاقة الوظيفة العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية ينتج عنها حتما التميز بين المسؤولية الشخصية البناتجة عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي ومسؤولية الدولة

1- يضيف كل من المشرع الفرنسي و المصري في إطار حالات رفض الإيداع حالة صدور قانون جديدة بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع ، أنور طلبية ، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات ، دار النشر للثقافة ، لبنان ، 1998 ، ص 361.

2- عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ، ص 337-338 .

3- بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري (دراسة وصفية تحليلية) دار الهدى ، الجزائر ، 2013 ، ص ص 178-179.

عن تحديد كيفية التعويض عن الأضرار تطبيقاً لأحكام المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن " إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بقولها تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المميزة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه.

ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداءً من إرتكاب الخطأ و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري¹.

يستشف من خلال المادة الآنفة الذكر تحقق نوعين من المسؤولية أولاهما مسؤولية المحافظ العقاري على أساس فعله أو خطأ ه الشخصي .

ومسؤولية الدولة على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه ويؤول الإختصاص القضائي فيها للغرفة الإدارية المحلية ، ومن خلال ما سبق سيتم تبيان مسؤولية المحافظ العقاري على النحو الآتي :

1- مسؤولية المحافظ العقاري على أساس الخطأ الشخصي :

ترتكز مسائلة المحافظ العقاري عن خطئه الشخص طبقاً للمادة 124 من القانون المدني الجزائري بقولها كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض كما أن مناط مسؤوليته والعمل غير المشروع الذي يأتيه نتيجة إخلاله بالتزام قانوني مفاده بذل العناية اللازمة².

1- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المرجع السابق

2- ربيعة صبايحي ، مقال " حول دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مسائلته ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية ، د.س.ن ، ص 147.

كما أنه يكون المحافظ العقاري مخطئاً شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن مسلك الرجل العادي ويستهدف من وراءه تحقيق أغراض شخصية بحيث لا يأتيه الموظف العادي الحريص بشؤون مصلحة بصفة عامة¹.

و في هذا الإطار لقد حصر الفقه الخطأ بموجب للمسؤولية في 3 أنواع ، غير أن المشرع الجزائري لم يتطرق لها في إطار القانون الشهر العقاري وتتنحصر هذه الأخطاء في كل من خطأ عمدي أو خطأ الإهمال خطأ الإيجابي أو السلبي ، الخطأ المدني أو الجزائي .

الخطأ العمدي : يتمثل في الإخلال بالالتزام قانوني أساسه إرادة الموظف مصحوبة بنية الإضرار بغير ، ويعد بمثابة الخطأ الجسيم يستوجب عند إثباته المتابعة التأديبية التقصيرية والجزائية²، إذا يعد أشد وأخطر الأخطاء على المرفق العام وهو يفسر في أساسه الصلة المعنوية بين السلوك المادي و النشاط الذهني للموظف³.

و في أمثلة الخطأ العمدي قيام المحافظ العقاري بإجراء عملية الشهر العقاري لسند يحمل تصرف مخالفا للنظام العام و الأداب العامة .

* **الخطأ بالإهمال** : يثبت هذا الخطأ بإنحراف المحافظ العقاري عن مسلك الموظف العادي وقد ينجز عنه إما خطأ بالغ الجسامة يتم من خلاله الإخلال بالالتزام القانوني له أو خطأ يسير إذ يكون مندرجا ضمن الأخطاء الشائعة ما يطلق عليها بالأخطاء الوظيفية ويتقرر خطأ الإهمال طبقا لنوعية الإخلال بالالتزام القانوني حسب درجة مسؤولية الموظف .

ومن أمثلة ذلك قيام المحافظ العقاري من صاحبه و تسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر .

1 -dubois hean pierre , la responsabilité administrative, casbah ED , p 31.

2- سمحية فتح الله ، المرجع السابق ، ص 71.

3- ربيعة صبيحي ، المرجع السابق ، ص 147.

* الخطأ الجسيم : يتمثل في الإخلال بالالتزام قانوني يحدثه شخص قليل الذكاء و العناية ولا يمكن تصويره من شخص يتجلى بسلوك الموظف العادي المعتدل¹ ومن أمثلة ذلك : شهر المحافظ العقاري لمحرر عرفي صادر بعد 01 جانفي 1971.

* الخطأ اليسير: هو الخطأ المغتفر الذي يبلغ حدا من الجسامه ، غير أنه يمكن طلب التعويض نتيجة له أمام الجهات القضائية المختصة ،² ومن أمثلة ذلك إغفال ذكر أخذ بيانات العقار .

* الخطأ الإيجابي: هو السلوك المادي المحسوس يوم به المحافظ العقاري و الذي يتضمن إخلالا بملتزم قانوني سواء كان طريق اقتزف خطأ جسيم ، متعمدا أو نتيجة إهمال على أساس أن كل هذه الأخطاء تعد إنحراف عن الطريق السوي العادل³.

* الخطأ السلبي: هو السلوك يتخذ من خلال المحافظ العقاري موقفا يلبييا متمثلا في إمتناعه عن أداء إلتزام قانوني معين كحالة إمتناع المحافظ العقاري عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري دون أي سبب جدي⁴.

* الخطأ المدني: يقصد به مخالفة لقواعد الأمرة في التقنيين المدني ذات الصلة بنقل وإثبات الملكية العقارية⁵ ، كما يعد أيضا السلوك الذي يرتكبه المحافظ العقاري الذي يرمي من خلاله إلى الإخلال بالالتزام قانوني يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية .

ومن أمثلة ذلك هو المحافظ العقاري عن ذكر في وثيقة المعلومات المسلمة للغير بان العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعي .

1- مجيد خلوفي ، مقال حول " شهادة الحياة وتطبيقاتها : ، المرجع السابق ، ص 143.

2- حراش رضا ، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأرضي غير المسووحة (أراضي الملك) ، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 17 ، الجزائر 2006-2009 ، ص 43.

3- مجيد خلوفي ، مقال حول " شهادة الحياة وتطبيقاتها : ، المرجع السابق ، ص 144.

4- سمحية فتح الله ، المرجع السابق ، ص 72.

5- ربيعة صبياحي ، المرجع السابق ، ص 148.

الخطأ الجزئي : هو السلوك المرتكب من قبل المحافظ العقاري يعاقب عليه القانون والتشريع الجزائري المتمثل في قانون العقوبات ولعل من أهم الجرائم التي يقوم بها المحافظ العقاري في إظهار مهامه جريمة تزوير المحررات الرسمية¹.

هذا تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق صراحة إلى الأخطاء التي تؤدي لقيام مسؤولية الشخصية ، غير أنه وفي إطار تحديد هذه الأخيرة ينتم حصرها في إطار طبيعة الإلتزامات التي يقع ليها بحكم إعتباره موظف عمومي² ، إذا أن أي تقصير يترتب عنه عقوبات تأديبية³ وقد يصل الأمر إلى العقوبات جزائية .

وعلى عكس ذلك فإن معظم تشريعات الدولية العربية وكذا المشرع الفرنسي قد خص مسألة المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري بنصوص خاصة التي يتقرر من خلالها قيام مسؤولية المكلف بإدارة مصلحة الشهر العقاري ويذكر من أمثلة ذلك :

- **التفتين السوري** وذلك في إطار قانون الشهر العقاري و الذي تطرق من خلال المادة 95 منه لتحديد مسؤولية الشخصية و التي جاء فيها .

يكون أمين السجل العقاري مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناتجة عما يلي :

- إهمال قيد أو قيد إحتياطي وترقين موجود في السجل العقاري إذا طلب ذلك بصورة قانونية.
- عند عدم قانونية أو بطلان القيود الإحتياطية والترقيم في السجل العقاري إن رئيس المكتب المعاون مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناشئة عن كل إهمال أو عدم قانونية في التصريحات و المحاضر التي يتلقها و ينظمها .

1- سمحية فتح الله ، المرجع السابق ، ص 148.

2- عملاً بأحكام المواد من 14 إلى 20 من الامر 66-133 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية الذي تم إلغائه بموجب الأمر 06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية

3- يظهر ذلك من خلال الرجوع إلى نص المادة 20 من المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية والتي جاء فيها : " يتعرض العامل لعقوبة تأديبية إذا صدر منه أي إخلال بواجباته المهنية أو أي مساس صارخ بالإنضباط أو إرتكب أي خطأ ممارسته لمهامه أو بمناسبة هذه الممارسة " .

- عن تأخير إرسال المحاضر والوثائق المقدمة إليه ، وفي جميع الأحوال المتقدمة تكون الحكومة مسؤولة حقوقيا عند عدم مقدرته على الدفع .

- **التقنين التونسي:** وذلك من خلال قانون الشهر العقاري في الفصل 403 منه بقوله أنه: "إذا أهمل مدير الملكية العقارية بالنسبة إلى عقار التنصيص بالشهادات على حق أو عدة حقوق مرسمة وكان من الواجب التنصيص عليها قانونا ، فإن ذلك العقار يظل بين الحائز الجديد محررا من تلك الحقوق وتحمل المسؤولية عند الإقتضاء على الدولة .

التقنين المدني و الفرنسي : لقد جاء تحديد الأخطاء الذي تقيم مسؤولية المكلف بعملية الشهر واضحا من خلال المادة 2197 على أنه : " المحافظ الرهون ، يكون مسؤولا عن الأضرار الناجمة عن :

- إهمال الإشهار العقاري للعقود و الأحكام القضائية .

- إغفال إعطاء المعلومات بالتسجيلات الواردة على الحقوق وعدم ذكرها في الشهادات العقارية المسلمة¹ .

وعليه فإن المشرع الجزائري لم يحدد بصريح العبارة حالات قيام المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري غير أنه وقياسا على مركزه القانوني تتقرر مسؤولية الشخصية حتى ولو لم يتم النص عليها على وجه الخصوص أي تطبيق للقواعد العامة التي يخض لها الموظف العمومي.

2- مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري :

تقوم مسؤولية الدولة في نطاق المهام التي يباشرها المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية على أساس فكرة الضمان كأساس المسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه بحيث أن المحافظ العقاري (التابع) يعمل لحساب الدولة التي ينبغي أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطائه طالما بقية علاقته التبعية قائمة بينهما و يعود ذلك كون أن الخطأ المقترف من قبل المحافظ العقاري يكيف على أساس أنه مصلحي إداري .

1- سمحية فتح الله ، المرجع السابق ، ص 73-74.

إذا نرتكز هذه المسؤولية على أساس قانوني تضمنته المادة 136 من القانون المدني الجزائري التي تطرقت العلاقة التبعية¹ والتي جاء فيها: " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها .
وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في إختيار تابعه متى كان الأخير يعمل لحساب الممنوع " .

ويتم إسقاط هذه العلاقة لتحديد المسؤولية الدولية عن أخطاء إرتكبتها المحافظ العقارية من خلال تبيان أن المتبوع يتحدد في الدولة التي تتحمل كمسؤولية أخطاء المحافظ العقاري وهو التابع مما سيشتق وجود علاقة تبعية بينهما.

كما لا بد من التنويه في هذا الصدد إلى أنه لا ترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري وإنما يتعين على المتضرر رفعها ضد الدولة متمثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بجزر الضرر² على أساس قيام علاقة التبعية ويؤول الإختصاص إلى المحكمة الإدارية للفصل في الدعوى، تطبيق الأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافضة العقارية³.

زيادة على ذلك فإن الضرر الناجم عن خطأ المحافظ العقاري هو ضرر يتمثل في الأذى و الخسارة بشكل يؤثر على الذمة المالية للشخص مما يشتى له الحق في المطالبة بالتعويض عنه ، غير أنه بالرجوع إلى المشرع الجزائري يتضح أنه لم يحدد نظاما خاصا بالتعويض على أساس إعتبار أن الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تعمل بنظام التعويض

1- مجيد خلوفي ، مقال حول : شهادة الحياة وتطبيقاتها ، المرجع السابق ، ص 184 .

2- فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير قسم القانون الخاص ، فرع القانون

العقاري ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة / 2007-2008 ، ص 129

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتعلق : بتنظيم المصالح الإدارية أملاك الدولة والمحافضة العقارية ، ج.ر.، ع 10 المؤرخة في 06/03/1991 .

الخاص¹ وهو ما أغلفة المشرع الجزائري على عكس ذلك إهتدى قانون الشهر العقاري المغربي إلى إنشاء صندوق خاص للتأمين ضمانا لسداد التعويضات الناجمة عن أخطاء المكلف الشهر العقاري ، أما التشريع الجزائري فإن الدولة هي التي تتولى ، تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري .

وعليه فإنه عملا بالقواعد العامة فإن التعويض يكون إما عينيا أو نقدا أو بمقابل² إلا أن تعويض الدولة نتيجة الأخطاء المحافظ العقاري يقتصر فقط على التعويض النقدي³ المتمثل في مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري بصفة خاصة و أخطاء الموظفين بصفة عامة .

غير أنه تجب الإشارة إلى أن الدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما سدده في حالة الخطأ الجسيم الذي أحدثه طبقا للمادة 23 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر وكذا طبقا للمادة 137 من القانون المدني بقولها : " للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكاب خطأ جسيما ، حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة كفيلا مواسرا⁴ .

1- إن التعويض الذي إمتدى له المشرع الفرنسي يقوم على إقتطاع نسبة من المرسوم لضمان التعويض عن الأخطاء المحتمل حدوثها من قبل محافظ الرهون .

- stéphane piedelièvre , la publicité foudie.... LGDJ ,EJA , 2000, pp 31-32.

2- تقتضي القاعدة العمة في إطار القانون بوجود ثلاث أنواع من التعويض غير أنه وفي إطار مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري تقتصر على التعويض النقدي يستبعد التعويض العيني حتى ولو كان ممكنا . سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام الكتاب الثاني ، دار الفكر العربي 1997 ، ص 484 .

3- التعويض الذي يترتب عن ضياع الحقوق الناتجة عن أخطاء المحافظة العقاري يكون نقدا وليس عينا مما يضمن من إستقرار الملكية العقارية ، علي فيلاي ، مدتخله بعنوان " الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري ، منشورة المجلة الجزائرية للعلوم القانوني و الإقتصادية و السياسية ، ج 42 ، ع 02 2000 أقيت بمناسبة الملتقى الوطني حول القانون العقاري 16 و 17 أفريل 2001، ص 133.

4- صديقي عمر ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، تخصص القانون ، جامعة الجزائر 1982 ، ص 116.

وتعد هذه الدعوى حق من الحقوق الدولية التي دفعتها ضد الموظف المخطئ لإسترداد المبالغ المالية التي دفعتها للمتضررين نتيجة لقراراته الخاطئة وقد تدخل المشرع بموجب المادة 23 من الأمر 74-75 السالف للذكر بإرتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيما نجم عن أضرار مست الغير .

ترفع دعوى المسؤولية ضد الدولة خلال عام واحد إبتداء من تاريخ إكتشاف فعل الضرر ، كما أنه وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي 15 سنة تسري إبتداء من تاريخ إرتكاب الخطأ الجسيم¹ وتراعي فيها القواعد العامة المنصوص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية طالما لم يخص المشرع الدعاوى المرفوعة ضد المحافظة العقاري الناتجة عن عملية التحقيق العقاري .

الفرع الثالث : دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري.

لقد اجاز المشرع الجزائري للمدير الولائي للحفظ العقاري رفع دعوى قضائية للإلغاء التقييم العقاري في حالة ما ثبت أنه تم بناء على التصريحات غير صحيحة أو تم في إطاره تقديم وثائق مزورة و الإضذاء إلى طرق إحتيالية بغرض الحصول على مقرر التقييم العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري المنصوص عليه طبقا للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري المتضمن تاسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " .

كما أنه يعيد المدير الولائي للحفظ العقاري صاحب الصفة في رفع الدعوى الإدارية المتعلقة بإلغاء التقييم العقاري²، بذلك يكون المحول له قانونا ودون غيره رفع الدعوى الآنفة الذكر أما المحكمة الإدارية طبقا لنص المائدة 18 من القانون رقم 07-02 السالف الذكر و التي جاء فيها : " في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم

1- سمحية فتح الله ، المرجع السابق ، ص 75.

2- عبد الغني حسونة لبنى دنش ، المرجع السابق ، ص 305.

وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني ،..... " .

كما يتم في إطار ذلك بالموازاة مع تقديم دعوى الإلغاء التقييم العقاري بتقديم شكوى أمام السيد وكيل الجمهورية على أساس أن ما بني على باطل فهو باطل " ففي هذه الحالة يقوم القاضي الإداري وبناء على السلطة التقديرية بإرجاء الفصل في الدعوى الإدارية إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية المتابع من خلالها المدعى عليه بصفته متهما على أساس قيام حجة الحكم الجزائي النهائي على الحكم المدني طبقا للمادة 339 من القانون المدني بقولها: " لايرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي يفصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيها ضروريا"¹.

وعليه فإنه وبعد صدور الحكم الجزائي الذي يثبت إدانة الحائز بتهمة التصريحات كما أنه وفي إطار الدعاوى المرفوعة يتم تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في الدعوى : كما تخضع دعوى الإلغاء التقييم العقاري لنفس الشروط الإجرائية والشكلية المقررة لرفع الدعاوى سواء تلك المنصوص عليها بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري².

وعليه فغنه يستنتج مما سبق الإشارة إليه أن القاضي الإداري دور بارز وفعال في معالجة المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري و الذي تقرر له الإختصاص بحكم المصالح الإدارية التي يتم في إطارها مباشرة إجراءات التحقيق العقاري بالإضافة إلى ذلك فإن القرارات التي تصدر من المحافظ العقاري في إطار ممارسة مهامه المنوطة به خلال عملية التحقيق و المنصة في إشهار مقرر التقييم العقاري كونها من المراحل الهامة هذا الإجراء أفرزت عدة مشاكل ونزاعات عمليا و التي تم التصدي لها من خلال تقدير دعاوى الإدارية سواء تعلق

1- أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 151.

2- سمحية فتح الله ، المرجع السابق ، ص 76.

الأمر بدعوى إلغاء التقييم العقاري المشهر الذي يتم من خلاله تفعيل مسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري ناهيك عن مسؤولية الدولة نتيجة للقرارات الإدارية التي يصدرها وسبب ضررا للغير .

المطروحة أمام جهات القضاء الإداري والمتعلقة بعملية التحقيق العقاري فتارة يكون فيها مدعى عليه من خلال رفع ضده دعاوى إدارية متعلقة بقرار رفض الطلب فتح التحقيق العقاري، وكذا دعوى إلغاء قرار رفض التقييم العقاري : بالإضافة إلى كونه مدعي من خلال الدعوى الإدارية التي يرفعها من أجل إلغاء التقييم العقاري الناتج عن تصريحات غير صحيحة أو ووثائق مزورة ، مما يتبين أن الدعاوى القضائية الإدارية تفحص بدقة أحقية الشخص صاحب الطلب بعملية التحقيق العقاري لإكتساب الملكية العقارية التي تكتسي أهمية بالغة وتركيزا شديدا من الجهات القضائية أثناء الخوض في النزاعات الناشئة عن عملية التحقيق العقاري .

المطلب الثاني : المنازعات التي تؤول لإختصاص القضاء العادي :

مما المسلم به قانونا أن القضاء العادي الولاية العامة، إذا يخص بالفصل في جميع المنازعات ما لم يوجد نص صريح يقضي بخلاف في ذلك إذا وفي هذا الإطار تعتبر القضايا المتعلقة بالعقار ليست إستثناء سواء تلك التي تنشأ بين أشخاص طبيعية أو معنوية و الخاضعة للقانون الخاص : كما أنه وفي إطار حماية العقار من مختلف الإعتداءات عليه خاصة في ظل غياب السندات المثبتة الملكية، ونظرا لتأخير عملية المسح كرس المشرع مختلف الاليات حفاظنا عليها من الإعتداء في مختلف القوانين منها ما يتعلق بالقانون المدني أو قانون العقوبات و الذي ينعقد إختصاصها طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 و المتعلق " بتاسيس إجراءات المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "

الذي أحاط هذه المسألة بمجموعة من الدعاوى القضائية التي تؤول لإختصاص القاضي العاد وعلى الأخص القاضي العقاري كون أن المعارض عن تسليم تقرير ملكية العار يرتكز على الحياة المنصوص عليها في القانون المدن الجزائري .

كما ان القاضي الجزائري نصيب من الإختصاص القضائي في إطار منازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري بموجب نص خاص ورد ذكره في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 السالف الذكر والمتعلق بالمادة 18 منه وذلك تقريبا للحماية الجزائية في إطار تطبيق قانون التحقيق العقاري .

وعليه فإنه وفي هذا الإطار سيتم التطرق إلى المنازعات التي تؤول للإختصاص القاضي العقاري بالإضافة إلى المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري على النحو الآتي :

الفرع الأول : المنازعات التي تؤول لإختصاص القاضي العقاري :

تندرج المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري ضمن إختصاص القاضي العقاري كون أنها ترتكز على الحياة و إثبات ملكية واقعة على عقار مما يقتضي بيان الإختصاص النوعي و الإقليمي للقاضي العقاري مع الإشارة إلى المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري الناتج عن عملية التحقيق العقاري .

أولا : الإختصاص النوعي و الإقليمي للقاضي العقاري.

من المسلم به قانونا أن توزيع الإختصاص بين المحاكم داخل الجهة القضائية يتم على أساس نوع الدعوى مدنية ، تجارية عقاريةإلخ و بالتالي فإن الإختصاص النوعي للقسم العقاري ينحصر في دعاوى المنازعات العقاري إذا تم إستحداث هذا القسم بموجب قرار الصادر عن وزارة العدل المؤرخ في 01/04/1994 المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 15/09/1996¹ ، زيادة على ذلك فإن الأقسام المتواجدة على مستوى المحاكم لا

1-ليبيض ليلي ، المرجع السابق ، ص 38

تتمتع بالإختصاص النوعي وإنما إستحداثها كان في إطار إجراء تنظيمي يسهل الفصل في المنازعات العقارية .

وبعد القسم العقاري من الأقسام التي تطرق لها المشرع الجزائري على وجه الخصوص وخصها بمجموعة من الأحكام القانونية في المواد من 5111 إلى 530 المندرجة تحت عنوان في القسم العقاري " الفصل الثالث وفي قانون الإجراءات المدجنية و الإدارية ، وقد تم التطرق لإختصاصاته بموجب المواد 511 و 512 إلى 517 من نفس القانون .

إذا ومن خلال إستقراء نص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تطرقت لإختصاص القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الناشئة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص ¹.

غير أن الإختصاص الإقليمي للمنازعات العقارية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري فيؤول الإختصاص فيها إلى المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار محل النزاع تطبيقا لنص المادتين 40 و 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ².

ثانيا : الدعاوى التي يختص بها القاضي العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري :

تأسيس على أحكم القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن " تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " الذي يجبر لكل شخص إثبات حيازته على عقار طبقا للشروط المنصوص عليها في المادة 808

1- بن موسى منى ، المرجع السابق ، ص 49 .

2- تنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه : " فضلا عما ورد في المواد 37 و 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها :

1- في المواد العقارية : أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات و الدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار أو المحكمة التي يتعلق في دائرة إختصاصها مكان تنفيذ الأشغال".

2- نصت كذلك عن الإختصاص الإقليمي للقسم العقاري المادة 518 من نفس القانون على أنه يؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

وما بعدها من القانون المدني الجزائري بأن يطلب إجراء تحقيق عقاري لإستصدار سند ملكية يندرج ضمن أليات تطهير الملكية العقارية .

كما سبق الإشارة إليه سابقا فإن تنقل المحقق العقاري إلى ميدان من اهم الإجراءات في إطار عملية التحقيق العقاري وذلك في إطار معاينة وقائع الحياة الصحيحة للحائز ، فإنه يتم بتلقي من خلال هذه العملية تصريحات المعني صاحب الطلب بعملية التحقيق و التي بموجبها يعرض عليه الوثائق و الظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطلب باحقية ملكيته ، وبذلك يقوم المحقق بالتحريات و التحقيقات اللازمة و يحضر مؤقتا مسببا ، الذي يخضع بدوره لإجراءات الشهر مراعيًا خلاله حقوق الملاك و الحائزين المجاورين بما فيها الدولة وجماعتها الإقليمية ومصالح الأوقاف تطبيقًا لنص المادة 06 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية¹.

غير أنه وفي إطار هذه العملية قد ينشب عنها عدة نزاعات بين الملاك أو الحائزين المجاورين الذين يمكن لهم تقديم إعتراضات واحتياجات أما العون او السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض على مستوى المصالح الولائية وذلك ما يعبر عنه بالطعن الإداري .

غير أنه قد ينتج عن عملية الطعن الإداري التي تعد بمثابة تسوية نتائج سلبية مما سيستدعي المحقق العقاري لتحرير محضر عدم الصلح بين من خلاله توقيف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور الحكم قضائي نهائي إذا يجوز للمعترض إبتداءا من تاريخ تسليمه محضر عدم الصلح تحت طائلة رفض طلبه أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة بالإضافة على ذلك فإن موضوع النزاع يتعلق أساسا على الطعن في مدى مشروعية حياة الحائز الفعلي أو بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقق مواصفاتها القانونية ، أو كونها عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحياة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء وعليه فإنه ترفع دوعقارية من قبل المعترض المالك أو الحائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص أمام

1-سميحة فتح الله ، المرجع السابق ، ص 65 .

الجهة المختصة على المستوى القسم العقاري¹ للمحكمة الواقع بدائرة إختصاصها العقار محل التحقيق أو المعاينة ، بإعتبار أن الدعوى منصبة على عقار سواء كانت دعوى ملكية أو دعوى حيازة إستثناءا على المادة 511 ز 512 من القانون 09-18 المؤرخ في 2008/02/25 .
على أساس ان القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية .

ناهيك عن ذلك فإنه لايمكن للمحكمة الفصل في النزاع المعروض عليها بصدد عماليات الإعتراض على التحقيق العقاري أمام تناقض الإدعاءات ودفع الأطراف المتنازعة إلا إعتقادا على إجراءات تحضيرية ماقبل الفصل في الموضوع بالبحث عن مدى توافر شروط الحيازة في المدعى عليه و التي على أساسها يمكنه التقادم المكسب وتتمثل هذه الإجراءات إما بسماع للشهود عن طريق إجراء تحقيق الذي عادة ماتلجئ إليه المحكمة إذا تعلق بنزاع حول مدة الحيازة أو الإستعانة بخبير عقاري في حال ما إذا كان النزاع يخص معالم الحدود و الإدعاء بوجود تعدي² .

ويشترط الدفع هذه الدعوى إستقاء مجموعة من الشروط الشكلية المتمثلة في توافر شرط الصفة و المصلحة وقت رفع الدعوى القضائية³ إذ يعتبر المعترض عن طلباته بموجب عريضة إفتتاحية تتضمن بيانات تطرقت لها المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : " غير

1- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق .

2- أرحمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الإداري ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون المسؤولية المهنية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو سنة 2012 ، ص 125-126.

3- قرار م.ه.غ.م. الملف رقم 277858 المؤرخ في 2002/12/11 الذي صرح بنقص القرار المطعون فيه لإنعدام الصفة في الدعوى " .

عمر زوردة " الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء أنسكلوبديا بن عكنون ، 2008 ، ص 64 .
كما أكدت أيضا في قرار آخر تحت الملف رقم 307906 المؤرخ 2008/03/03 التي قضت من خلاله المحكمة العليا " أن ماقام به محامي الطاعنيني يدخل تحت تعسف في إستعمال حق التقاضي إذا لا يوجد أي مصلحة في طلب نقص القرار مما يتعين معه التصريح بعدم بقول هذا الطعن لإنتقاء المصلحة " .

عمر زوردة " الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء ، المرجع السابق ، ص 45.

أن خصوصية هذه الدعوى العقارية عن غيرها تتمثل في إشهار العريضة الإفتتاحية أما المحافظة العقارية المختصة .

كما انه يعد شرط شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية العقارية من الشروط الإجرائية الخاصة لدى مباشرة الدعوى .

زيادة على ذلك فإن المشرع الجزائري ومن خلال قانون الإجراءات المدنية الإدارية حدد على سبيل الحصر الدعاوى العقارية الواجبة الشهر و المتمثلة أساس في دعاوى الفسخ الإبطال للإلغاء و النقص ، وتطبيقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 63-76 و المادتين 3/17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، إستترك من خلالها مجموعة من الشروط لقبول شهر عريضة إفتتاح الدعوى لدى لدى المحافظة العقارية منها وجود عقد ملكية مشهر ، هو ما أكد عليه قرار المحكمة العليا¹ عمر زوردة " الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء رقم 659801 الصادر المرفوعة أما القسم العقاري في حالة عدم تعلق موضوعا ب : دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها "فأما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاصه العقار المتنازع عليه ، أو بالتأشير في أسفلعريضة إفتتاح الدعوى على قيام الإشهار² .

بالرجوع إلى أحكام المادتين 17 و 18 من المرسوم التنفيذي يرقم 14/08 و التي من خلالها أن المشرع الجزائري ألزم رافع الدعوى القضائية بإشهار العريضة الإفتتاحية أما

1-قرار المحكمة العليا ، غ.ع. الملف رقم 659801 المؤرخ في في 14/07/2011 م.م.ع.ع. 01 سنة 2012 ، ص 179.

2-حمدي باشا عمر ، مقال حول " شهر الدعاوى العقارية مجلة الموثق ع09 ، 2000 ، ص 18. حدد الإختصاصا العقليمي للمحافظة العقارية بموجب القارا المؤرخ في 12/03/2013 ، المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر إختصاصها ، ج.ع. 47 ، المؤرخة في 25/09/2013

المحافظة العقارية المختصة¹ و الذي يتم من خلال قيام المحافظ العقاري بالتأشير الهاشمي على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لتقديم الإعتراض وذلك بفتح بطاقات شخصية بإسم صاحب الطلب او المعني مع ذكر الغطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار² إلا أنه طرحت في إطار هذه الحالة عدة ملاحظات و على رأسها أن العقار المطالب بأحقية ملكيته عن طريق التحقيق العقاري غير مشهر ، كما أن الطالب لم يكتسب صفة المالك بعده وكانت هذه النقطة محل النقاش و في هذا الصدد يرى الاستاذ نذير بيوت أن " إشتراط شهر العريضة سيؤدي إلى تراكم العمل بالمحافظة العقارية بدون بأي نتيجة حيث أن ما يبرر الشهر هو المنازعة في حقوق كانت هي الأخرى محل شهر إلا أن الحال هنا يختلف"³.

وهذا وتجب الإشارة إلى أنه ينجز عن إشهار عريضة إفتتاح الدعوى إلى إيقاف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى بعد إعلام صاحب الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري وإعلام الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة التحقيق العقاري الجماعي ، وإذا لم يقم المدعي بشهر عريضة دعواه رغم تبليغه بذلك فإن ذلك يؤدي إلى إستمرارية إجراءات التحق العقاري دون الأخذ بعين الإعتبار الإعتراضات و الإحتياجات المقدمة⁴ مما يؤكد أهمية إجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لعريضة إفتتاح الدعوى .

بالإضافة إلى الشروط السالفة الذكر على المعترض رافع القضائية أمام القسم العقاري إحترام الأجال القانونية المقررة لها ، بحيث حدد المشرع الجزائري أجلا قانونيا بموجب المادة

1- عبد الرحمان بريارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات البغدادي ، ط04 ، الجزائر ، 2013 ، ص 65.

2- عبد الرحمان بريارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات البغدادي ، ط04 ، الجزائر ، 2013 ، ص 65.

3- نذير بيوت ، معاينة حق الملكة العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المرجع السابق ، ص ص 24-25.

4- المادتن 18 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المرجع السابق .

12 في فقرتها الثالثة من القانون رقم 07-02 السالف الذكر بقولها : "..... يجوز للمعترض ، ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور اعلاه ، تحت طائلة رفض طلبه ، خلال مهلة شهرين إثنيين (2) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة".

يتضح من خلال المادة الآنفة الذكر أن للمعترض مهلة شهرين تحسب من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح لتسجيل دعواه قضائية بأمانة ضبط القسم العقاري أما الجهة القضائية المختصة¹ و المحددة في المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار المعني بالتحقيق العقاري تطبيقا لنص المادتين 40 و 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك تحت طائلة سقوط حقه في رفع دعواه ، التي تركز في موضوعه على الطعن في اركان وشروط الحيابة ومدى توافرها في الحائز المعني بطلب التحقيق العقاري .

ولعل أن الفائدة المتوخاة من تقييد المشرع المعترض ضيق (مهلة شهرين) يتعلق بإضفاء السرعة على إجراءات التحقيق العقاري وعدم تعليقها مدة طويلة .

غير أنه ولا بد من التنويه إلى أنه لا يمكن للمعترض رفع دعواه القضائية العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيابة دون القيام بإجراء الصلح تحت طائلة عدم قبول دعواه² إذا تركز هذه الدعوى على وجود إعتراض على تمليك صاحب الطلب والذي غالبا ما ينتهي بعد إتفاق الطرفين مما يؤدي بتحرير محضر عدم الصلح الذي يعتمد عليه في حساب أجال رفع الدعوى القضائية العقارية .

كما أنه تجب الإشارة إلى أن الحكم القضائي النهائي في الدعوى القضائية العقارية يؤثر على مجرى التحقيق العقاري ونتائجه و عليه فإذا نتج عن الدعوى المرفوعة صدور حكم نهائي

1- نبيل صقر ، أحمد لعور ، دليل عملي للمحامي في المواعيد القانونية ، دار الهدى ، الجزائر ، سنة 2013 ، ص ص 253-254.

2- علاء الدين العشي ، ضبط الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، دراسة تحليلية للقانون 07-2 المتضمن " تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " المرجع السابق، ص 58.

قضائي لصالح المدعى عليه يقوم المحقق العقاري بناء على أمر من القاضي بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي تنتهي بتسليم سند ملكية يثبت احقيته على العقار محل عملية التحقيق العقاري .

وعليه يستنتج مما سبق الإشارة عليه إلى أنه لا يخلو عملية إصدار سند الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري من المنازعات التي يرجع الإختصاص فيها للقضاء العادي وعلى وجه الخصوص العقاري الذي يعني بحملة فض النزاعات و الناتجة عن الملكية العقارية مع العلم أن إثبات ضده الأخيرة يكون عن طريق الحيازة و أحكام والتقدم المكسب المنصوص عليها طبقا للقانون المدني مما يجعل القاضي العقاري مختص بالدعوى المرتكزة على الطعن في أركان وشروط الحيازة ومدى قانونيتها ، حيث تركز هذه الدعوى على مجموعة الشروط الشكلية الواجب توافرها من شهر للعريضة الإفتتاحية و إحترام الأجل القانونية ومراعاة مختلف الشروط الواجبة لقبول الدعوى العقارية الناتجة عن منازعات التحقيق العقاري .

الفرع الثاني : المنازعات التي تؤول إلى إختصاص القاضي الجزائي .

تعد عملية تظهير الملكية العقارية من أهم المواضيع التي يهتم المشرع الجزائري بإحاطتها بمجموعة من القواعد حماية لأي تجاوزات قد تتم في إطار، وعلى وجه الخصوص آلية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "، والذي " الذي ينعقد من خلالها إختصاص القاضي الجزائي في حال تحقيق وقائع ذات وصف جزائي يعاقب عليها القانون العقوبات الجزائري .

ويعود الأساس القانوني لإنعقاد إختصاص القاضي الجزائي بموجب المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق "بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بقولها : " في حالة إكتشاف ترقيم تم

على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، يرفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية " .يستشف من أحكام المادة السالفة الذكر ألزمت المدير الولائي للحفظ العقاري تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية المختص عند إكتشاف تصريحات غير صحيحة او وثائق مزورة على أساسها إستفادة المشتكى منه من التقييم العقاري وهي ما تعرف في إطار قانون الإجراءات الجزائية بالدعوى العمومية والتي يقصد بها مطالبة الجماعة بواسطة النيابة العامة القضاء الجنائي توقيع العقوبة على مرتكب الجريمة¹ .

وعليه فإنه في حال إكتشاف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من التقييم العقاري إهتدى للإدلاء بتصريحات غير صحيحة ينطبق عليها الوصف الجزائي طبقا للمادتين 223 و 228 المتعلقة " بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة "

من القانون رقم 06-156 المؤرخ في 08/06/1996 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم² أو إذا إستظهر أما المحقق العقاري وثائق مزورة يعاقب عليها طبقا لنص المادة 220 من القانون الآنف حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية ، عرفية أو إدارية ، تؤهله لتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتريك الدعوى العمومية³ : " غير أنه كان من الأصح على المشرع الجزائري أن يحيل الإجراء الجزائي طبقا لأحكام المواد من 175 إلى 188 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المتعلقة بدعوى التزوير الفرعية ، كما أن ملف الدعوى العمومية الإدارية محل طلب إلغاء مقرر التقييم العقاري تعرض وجوبيا على النيابة

1- سليمان بارش ، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988 ، ص 68 .
2- الأمر رقم 66-156 ، المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم ، ر. ، ع 48 المؤرخة في 10/06/1966 .

3- صادق بالقط خميستي سموي ، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، قسم الحقوق ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، 2016/2017 ، ص 65.

العامّة لتقديم طلباتها المكتوبة وبناء على ذلك فلها حق التصرف بما تراه مناسباً عند إكتشاف وقائع جزائية ضد المعني بإجراء الترقيم العقاري¹.

وزيادة على ذلك لقد حصر المشرع الجزائري تحريك الدعوى العمومية للمدير الولائي للحفظ العقاري دون سواه بإعتباره رئيس الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري ، إذا كان من أجدر التوسيع من دائرة من لهم الحق في تحريك الدعوى العمومية خاصة لكل متضرر من عملية الحصول على سند ملكية بناء على التصريحات الكاذبة و الوثائق المزورة التي تشكل بحد ذاتها جريمة معاقب عليه قانوناً².

كما انه وطالما لم يشترط المشرع الجزائري في إطار المنازعات التي تؤول إلى إختصاص القضاء الجرائي في إطار عمرية التحقيق العقاري الشكوى المسبقة لتحريك الدعوى العمومية ، فإن المتحصل على سند الملكية في إطار تطهير الملكية العقارية عن طريق إجراء التحقيق العقاري ناتج عن إستعمال مناورات إحتيالية يمكن المتابعة التلقائية من طرف نيابة الجمهورية متى حصل عليها بذلك³.

وهذا وتجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن المشرع الجزائري وفي إطار قانون التحقيق العقاري لم يتطرق لميعاد رفع الشكوى على عكس دعوى الإلغاء و الإعتراض مما يتم أعمال القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية بالإضافة إلى ذلك فإن الحكم الجزائي الصادر في ممسألة الترقيم العقاري يؤثر على مجرى التحقيق ويعد المحدد لنتيجة ، فإذا ثبت وجود تصريحات غير صحيحة أو ووثائق مزورة وصدر حكم جزائي نهائي يؤكد الجريمة يتم إتخاذ

1- عبد العزيز محمودي : مقال حول : التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة : المرجع السابق ، ص 148 .

2- سميحة فتح الله ، المرجع السابق ، ص 77 .

3- بن علي معمر عبد المالك عملية التحقيق العقاري ، مجلة البحوث القانونية و الإقتصادية ، ع01 جانفي 2020 ، ص 152.

التدابير اللازمة من قبل المحافظ العقاري وذلك برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء التقييم العقاري كما سبق الإشارة إليه آنفا¹.

وعليه فإن الشكوى الجزائية المقدمة من قبل المدير الولائي للحفاظ العقاري تخدم بشكل كبير حماية الإدارة العمومية من خلال بسط القضاء الجزائي لرقابته على الممارسات في إطار عملية التحقيق العقاري مما يؤكد على سلطان الدولة في إطار هذه العملية ناهيك على أنه يولد حماية القصوى لمختلف المصالح بما فيها مصالح الغير وكذا الدولية .

1- يعقوب خديجة ، أليات تطهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم القانون الخاص ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أوالحاج البويرة ، 2016-2017 ، ص 67 .

خلاصة الفصل الثاني :

يستنتج مما سبق إثارته في إطار الفصل الثاني المتعلق بآثار التحقيق العقاري ومنازعات الناتجة عنه فيتحضر من خلال الأثار أن النتائج المتوصل إليها في إطار عملية التحقيق العقارية الناتجة عن إتخاذ مجموعة من الإجراءات الإدارية أو كما يعبر عنها بالمكتبة كونها تقتصر على ملف إداري يتضمن مختلف الوثائق المثبتة لهوية الحائز أو الملف التقني المتعلق بالعقار وتلك الميدانية الهادفة للتحقق من مشروعية الحيازة و قانونيتها فيتم بناء على ذلك بتحرير محضر مؤقت ينتهي بإعداد آخر نهائي في حال عدم تقديم إعتراضات الصلح فيتم أخير تحرير سند الملكية بعد خضوعه لإجراء الترقيم العقاري مما ينتج عنه الإعتراف بأحقية صاحب طلب فتح التحقيق العقاري أو المعني بعملية التحقيق العقاري .

أما المنازعات الناتجة في إطار عملية التحقيق العقاري فتجمع كل من إختصاص القاضي الإداري من خلال الدعاوى المرفوعة ضد المحافظ العقاري ، والمدير الولائي للحفظ العقاري بالإضافة للدعوى التي يقيمها ضد الأخير لإلغاء الترقيم العقاري التي تؤول لإختصاص القاضي الإداري تطبيقا لأحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: ومنها ما يؤول إلى إختصاص القاضي العادي كون أن الملكية العقارية وكذا الحيازة تتحدد بإختصاص القسم العقاري كونها حكام منصوص عليها في القانون المدني الجزائري بالإضافة لإنعقاد إختصاص القضاء الجزائري في حالة تقديم تصريحات غير صحيحة ووثائق مزورة ترقى للوصف الجزائري ، مما يتخذ في إطارها إجراءات الدعوى العمومية .

خاتمة

صفوة القول تقتضي التسليم وطبقا للدراسة المنجزة المتمثلة في تطهير الملكية العقارية عن طريق إجراء التحقيق العقاري المنصوص عليه طبقا للقانون رقم 02/07 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والذي تم النص عليه لمعالجة المنازعات والنقائص الناتجة عن الآليات التي سبقته والمتمثلة أساسا في عقد الشهرة وشهادة الحيابة نظرا للأهمية التي تكتسبها الملكية العقارية وتأثيرها على اقتصاد الدول زيادة على تغير التوجه السياسي والاقتصادي للدولة زيادة على تغير التوجه السياسي والاقتصادي للدولة حتى بعد الأخذ بنظام الشهر العيني، وعليه فإنه يستنتج مما سبق الإشارة إليه.

التحقيق العقاري ينتج عنه سند ملكية إداري معد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري طبقا لتوافر مجموعة من الشروط المتعلقة بالعقار وكذا الحيابة.

ينحصر مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري في القانون عديمة السند، العقارات الواقعة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح يضاف إليها العقارات المثبتة بموجب سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 ضمن نظام الشهر الاختباري المطلق آنذاك وهو الأمر الذي تعاطف عنه الآليات السابقة.

تعد عملية التحقيق العقاري إجراء محكم ومنظم قانونا بموجب إجراءات إدارية يتم من خلالها فتح التحقيق العقاري سواء فرديا أو في إطار عملية جماعية في طار برامج البناء والتهيئة العقارية بموجب قرار من الوالي ينتج عن العمليتين إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري، ثم يتم اللجوء إلى الإجراءات الميدانية التي تتسم بالأعمال التحضيرية والمعاينة الميدانية التي يتم الوقوف على مدى توافر شروط الحيابة القانونية.

ينتج عن التحقيق العقاري بعد استكمال إجراءاته القانونية إصدار مقرر الترقيم العقاري الذي يكون محل شهر بالمحافظة العقارية ويرتكز عليه لإعداد سند ملكية في إطار عملية

التحقيق العقاري. لا تخلو عملية التحقيق العقاري من المنازعات القضائية التي يؤول الاختصاص فيها إما للقاضي الإداري أو للقضاء العادي متمثلا في القاضي العقاري والجزائي.

زيادة على ذلك فإنّ تظهر الملكية العقارية مازال يشكل أهمية بالغة حيث يعول المشرع الجزائري من خلال آلية التحقيق العقاري لتحقيق هذه الغاية التي جاءت بالموازاة مع عملية المسح ، غير أنها تعرف العديد من العقبات مما لا بد من تداركها من خلال الاقتراحات التالية:

- التسبيق بين مختلف المصالح التي يتم في إطارها إجراءات التحقيق العقاري.
- تكوين المحقق العقاري وتوفير العدد الكافي نظرا للوضعية الكارثية التي تشهدها الملكية العقارية.
- ضمان إمام القضاة بأحكام التحقيق العقاري.
- تدارك المشرع للعقبات التي يشهدها قانون التحقيق العقاري بما يتماشى مع مستجدات الواقع العلمي.
- منح اختصاص إجراء الصلح للقضاة تخفيفا عن أعباء المحقق العقاري من جهة وكذا لكون هذا الأخير غير متخصص في مجال الصلح.
- مما يمنح لمحضر الصلح أو عدم الصلح طابع قضائي.
- كما أنه يضاف لذلك مجموعة من التوصيات التي تتجلى فيما يلي عند الانتهاء من تطبيق إجراء التحقيق العقاري وكذا الانتهاء من عملية المسح التي ينجز عنها تأسيس دفتر عقاري لكل عقار لا بد أن يتم إلغاء النصوص المتعلقة بالحيازة ودورها في اكتساب الملكية العقارية كونها قد تساهم في التطهير الشامل للملكية العقارية كونها قد تساهم في التطهير الشامل للملكية العقارية مما يضع الدولة على حتمية تسريع وتيرة المسح.

-
- ضرورة بينا حجية سند الملكية المستصدرة في إطار عملية التحقيق العقاري تحديد طبيعة القانونية استنادا إلى نصوص قانونية مكتوبة لا تشير أي لبس.
- التنصيص على وجوب استصدار سندات ملكية في إطار عملية التحقيق العقاري في الأراضي غير الممسوحة على أساس كون هذا الإجراء اختيارا.
- وأخيرا يتضح أن اتجاه المشرع لاستحداث إجراء التحقيق العقاري يهدف من خلال التطهير الملكية العقارية غير أنه لا يخلو من المنازعات الناتجة عن تطبيقه مما يلزم عليه تدارك ذلك قبل أن يساهم في تضخيم أزمة العقار عوض إيجاد حلول للمنازعات الناتجة عن الآليات السابقة لتطهير الملكية العقارية.

قائمة المراجع

أولاً: المصادر

القرآن الكريم

النصوص القانونية

1 - القوانين

- القانون 10/83 المؤرخ في 25 جوان 1983، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، ج.ر.ع 27، الصادرة بتاريخ 28 جوان 1983

- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ع 49، المؤرخة في 18/11/1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ع 55، الصادر بتاريخ 27/09/1995.

- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأموال الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر.ع 44 الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

- القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ع 21، الصادر بتاريخ 08/05/1991، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 01/07 المؤرخ في 22/05/2001 ج.ر.ع 29، صادر بتاريخ 23/05/2001.

- القانون رقم 06/03 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ع 14 المؤرخة في 08/03/2006.

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

- القانون رقم 07/12 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر.ع 82 المؤرخة في 31/12/2007

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن إ.م.إ.ج.ر ، ع 21 المؤرخة في 2008/04/23.

2-الأوامر

- الأمر رقم 66-156 ، المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم ، ر. ، ع 48 المؤرخة في 10/06/1966.

- الأمر رقم 70/91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق ، ج.ر.ع. 107 ، المؤرخة في 25/12/1970 الملغى.

-الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع.29، م في 18/11/1975.

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ج.ر.ع 19 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل و المتمم

- الأمر رقم 85/01 المؤرخ في 13/08/1985، يحدد انتقاليا قواعد تشغل الأراضي قصد المحافظة علما و حمايتها، ج.ر.ع 34، سنة 1985، الملغى بموجب القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير ، المؤرخ في 01/12/1990 ج.ر.ع 22، سنة 1990.

3 - النصوص التنظيمية

أ - المراسيم التنفيذية والتشريعية

-المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المتعلق " بالقانون الأساسي الخاص بالعمال للأسلاك الخاص بالإدارة المكلف بالمالية ، ج،ر،،ع 46 ، 1990.

- المرسوم التنفيذي رقم 91/65، المؤرخ في 02/03/1965 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج.ر.ع 10 ، بتاريخ 06/03/1991 .

- من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995، المحدد الصلاحيات وزير المالية، ج.ر.ع 15، بتاريخ 19/03/1995.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتعلق : بتنظيم المصالح الإدارة أملاك الدولة والمحافطة العقارية ، ج.ر.، ع 10 المؤرخة في 06/03/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ر. ع. 25، بتاريخ 25/05/2008.
- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 : المتعلق بتأسيس السجل العقاري " ، ج.ر.ع 34 ، المؤرخة 23 /05/1993.
- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق " بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ج، ر، ع 30.
- المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، ج.ر.ع، 21، المؤرخة في 24/05/1983 .
- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 المنشور الوزاري رقم 4513 المؤرخ في 09/06/1984 المشترك بين الوزارة الداخلية ووزارة المالية ووزارة العدل : المتعلق بإجراءات إثبات والتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجزائر ، 21/06/1989.

-المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، جريدة الرسمية ، العدد 36 المؤرخة في 1991/01/31.

- المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ع 04، الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.

- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، المتضمن نظام الملكية المشتركة

ب - قرارات

- قرار محكمة العليا ، غ ع ، الملف رقم 159635 المؤرخ في 2004/04/21 م ق لسنة ع 01 ، 2005.

- قرار م.ع رقم 367715 المؤرخ في 15/01/2006 م ق ، ع 02 ، 2006.

- قرار رقم 52 627 ، مؤرخ في 1989/11/20 ، م.ق ع 04 ، 1990 .

- قرار م،ع،ع، الملف رقم 110039 المؤرخ في 1994/05/04 ، م.ق ع 02 ، 1994،

- قرار م.ع..غ.ع ، الملف رقم 195003 ، المؤرخ في 2000/01/26 (منشور) ، م الق .غ.ع.، ج 2 .

- قرار م.ع ، الملف رقم 197177 المؤرخ في 2000/05/31 (منشور).

- قرار م .ع. الملف رقم 349406 المؤرخ في 2006/04/12.

- قرار م.ع. ، غ.م ، ملف رقم 40944 ، المؤرخ في 1987/05/06 ، م.ق.، ع.03 ، 1991.

-قرار م.ع. ، غ.م ، المؤرخ في 1990/09/24 ملف رقم 62624 م.ق.، ع.02، 1991.

- القرار م.ع.غ.ع.، ملف رقم 197920؛ المؤرخ في 2008/02/28 ، م.ق.، ع01، 2001 .
- قرار ف.ع.غ.ع. ؛ ملف رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21؛ م.ق. ، قسم الوثائق ، ع1 ، سنة 2005 .
- قرار م.ح.غ.م. الملف رقم 277858 المؤرخ في 2002/12/11 الذي صرح بنقص القرار المطعون فيه لإنعدام الصفة في الدعوى."
- قرار المحكمة العليا ، غ.ع. الملف رقم 659801 المؤرخ في في 2011/07/14 م.م.ع.ع. 01 سنة 2012 .
- قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظة العقارية.
- القرار رقم 448006 المؤرخ في 2008/05/14، مجلة المحكمة العليا ع.خ.، ج3، الجزائر، 2008.
- غ.ع.، قرار رقم 233201 مؤرخ في 2002/06/18، نشرة القضاة ، ع62، الجزائر 2008.
- غ.ع.، قرار رقم 201544 مؤرخ في 2000/11/22 مجلة الاجتهاد القضائي، ع.ج.ج.2، الجزائر، 2004.

ج - التعليمات و المذكرات الإدارية:

التعليمات :

- التعليمات رقم 3278 المؤرخة في 15 أبريل 2010، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحياة ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

-التعليمات رقم 13086 المؤرخة في 30 ديسمبر 2013 المتعلقة بالتكفل بالملفات المودعة في إطار القانون رقم 02/07 المؤرخ 2007/02/27 وتلك المتعلقة بطلب تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، الصادرة عن المجيرة العامة للأموال الوطنية.

- التعليمات رقم 03، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية ، وزارة المالية ، سنة 2008.

المذكرات الإدارية :

- المذكرة رقم 6419 - 6420 المؤرخة في 2010/09/05 المتضمنة " القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 أقسام مسح الاراضي "المديرية العامة للأموال الوطنية ،وزارة المالية .

- المذكرة رقم 6419 ، 4420 المؤرخة في 2010/09/05، المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، أقسام المسح الأراضي،المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية

- المذكرة رقم 2696 المؤرخة في 2012/03/13، المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، " مال البيانات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية " المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية.

- مذكرة رقم 02750 المؤرخة في 28/03/2010 المتضمنة تطبيق أحكام المادة 09 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، تعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيقات العقارية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية
- المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02/11/2001 المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية حضور الملاك أو الحائزين المجاورين، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- المذكرة رقم 2087 المؤرخة في 13/07/2011، المتضمنة القانون 02/07 المؤرخة في 27/02/2007، إشكالات ميدانية، حضور الملاك أو الحائزين أثناء عملية التحقيق الميداني، مديرية الحفظ العقاري لولاية جيجل، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- المذكرة رقم 5369، المؤرخة في 13/10/2007، تتعلق بتطبيق القانون 02/07 " اثبات وقائع الحيازة"، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .
- المذكرة رقم 85 072 المؤرخة في 15/07/2014، المتضمن: كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده جلسة الصلح " المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية
- المذكرة رقم 07831، المؤرخة في 26/06/2009 المتضمنة تطبيق أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية.
- مذكرة رقم 13086 المؤرخة في 30/12/2013 المتضمنة التكفل بالملفات المودعة في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 والمتعلقة بحساب المجهول، تذكير المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 24/02/2014 المتضمنة القانون 02/07، تساؤلات المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

- المذكرة رقم 00400 المؤرخة في 17 جانفي 2010 المتعلقة بالتكافل بالملفات المودعة في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم 0400، و 0401 المؤرخة في 2010/05/17 المتضمنة القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، آجال الرد المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- المذكرة رقم 03200 المؤرخة في 2012/03/26، المتضمنة تبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون رقم 02/07 المؤرخة في 2007/02/27 وتلك المسجلة في حساب المجهول، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا : المراجع

1 - المؤلفات

- ابراهيم أبو نجا، التسجيل العيني في التشريع المصدري د.ط، دار الفكر العربي، مصر 1978.
- أحمد خالدي، الحيازي (بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة)، دار هومة الجزائر ، 2014.
- أسعد دياب، طارق زيادة ابحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المكتبة الحديثة، لبنان سنة 1985.
- آسيا ، رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط3 دار هومة ، الجزائر، 2011، ص 24.
- أنور طلبة ، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات ، دار النشر للثقافة ، لبنان ، 1998 .

- بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري (دراسة وصفية تحليلية) دار الهدى ، الجزائر ، 2013 .
- جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، لبنان، 2005.
- حمدي باشا آليات الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- حمدي باشا عمر ،محركات شهر الحيازة (عقد الشهرة شهادة الحيازة) ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002 .
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ،طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، ط10، دار هومة، 2014، ص11.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط10 ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014.
- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، د.ط، قصر الكتاب، البلدية، الجزائر، 2001.
- رمضان أبو سعود ، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية ، ج1 ، مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني ، دار الجامعية ، 1986 .
- زروقي ليلي ، مدخل حول القانون العقاري و المنازعات العقارية ، ط11 ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 .

- سليمان بارش ،شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988.
- سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام الكتاب الثاني ، دار الفكر العربي 1997 ، ص 484.
- عادل بوعمران ، دروس في المنازعات الإدارية ن دار الهدى عين مليلة ، الجزائر ، 2014 .
- عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، ط5، دار هومة الجزائر ، 2006 .
- عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1994 .
- عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات البغدادي ، ط04 ، الجزائر ، 2013 .
- عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات البغدادي ، ط04 ، الجزائر ، 2013 .
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، ج 08، دار أحياء التراث العربي بيروت، لبنان، 1967 .
- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، د.ط ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، 2009 ..
- عصام نور الدين : الوسط عربي، عربي : منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، ط1، سنة 2005.

- عمار علي ، الملكية النظام العقاري الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .
- عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الغدارية في النظام القضائي الجزائري ، ج2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1998 .
- عمر زودة ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء أنسكلوبديا ، بن عكنون ، 2008 .
- كامل جمال رمضان ، الحماية القانونية للحيازة ، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية ، مصر ، 2002 .
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.
- مجيد خلفوني الشهر العقاري في الجزائر، ط2 دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري، في القانون الجزائري، ط4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- محمد المنجي ، الحيازة ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ط 3 ، سنة 1993 .
- محمد حسن قاسم ، أصول الإثبات في المواد المدنية، والتجارية منشورات المجلس الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.
- محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني الأردني ، الحقوق العينية الأصلية ، أسباب الملكية ، مكتبة دار الثقافة ، عمان ، ط01 سنة 1999 .
- محمدي عبد العزيز، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط1، منشورات البغدادي، 2011-2012.

- محمود العنابي ، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا د.ط ، معهد البحوث والدراسات العربية، مطبعة الجيلاوي، المصري، 1973.
- محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و سنوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، ط 1 ، 2010 .
- محمودي عبد العزيز ، آلية تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة التشريع الجزائري، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010.
- مورييس نحلة، روجي البعلبيكي، صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، ط1، 2002.
- مسعود شيعوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، "الهيئات والإجراءات " ، ج1 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009 .
- معوض عبد الثواب ، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا د.ط، منشأة المعارف ، الإسكندرية، مصر، 1986.
- نبيل صقر ، أحمد لعور ، دليل عملي للمحامي في المواعيد القانونية ، دار الهدى ، الجزائر ، سنة 2013 .
- نعيمة الحاجي ، أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار الهدى الجزائر ، 2010 .
- نوفل عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائرية للمال العام ، دراسة مقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006 .
- نوفل عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائرية للمال العام ، دراسة مقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006 .

- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ،ط2، دار هومة 2015.
- حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،طبعة منفتحة ومزيدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام ، دار هومة الجزائر ، 2000 .
- عبد الجواد مصطفى ، الحيازة بسوء نية كسب الملكية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994.
- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الإنتفاع وحق الإرتفاق) ، ح09 دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان 1986 .
- محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، الجزائر ، 2005.
- محمد حسن المنصور ، الحقوق العينية الأصلية ، دار الجامعية د.ب.ن ، سنة 2000
- محمد على الأمين ، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 1993 .
- محمدي فريدة زاوي ، الحيازة والتقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 .
- 2 - الرسائل والمذكرات العلمية
- أ - رسائل دكتوراه
- شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص قانون خاص ،جامعة الجزائر1، الجزائر 2017-2018.

- عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، فرع قانون العقاري كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة1، 2017-2018..

- لعشعاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص القانون جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر 2016/01/27.

ب - رسائل ماجستير

-أحمد فواتيح فاطمة،آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، ك.ح.ع.س جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، قسم القانون الخاص، 2014-2015 .

- أرحمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الإداري ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون المسؤولية المهنية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو سنة 2012 .

-بقة فريد، فعاليات آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 2013/2014.

- سد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق جامعة مولود معمري ، بتيزي وزو، الجزائر، 2014.

-سميرة فروخ، تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة سعد حلب البليدة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، نوقشت سنة 2012.

- صديقي عمر ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، تخصص القانون ، جامعة الجزائر 1982 .
- ضيف أحمد ، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص القانون الخاص، جامعة أبي بكر بالقايد ، تلمسان 2006-2007.
- فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2007-2008.
- فشير محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، ك.ج.ع.س، جامعة سعد دحلب، البليدة ، 2012.
- مزغاش اسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006.
- هناء الوافي ، الإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر نوقست سنة 2013 .
- ميسون زهوين ، إكتساب الملكية العقاري الخاصة عن طريق الحياة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ، 2006-2007 .
- زهيرة بن خضرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،قسم القانون الخاص، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة بن عكنون ، الجزائر، 2006-2007.-

ج - مذكرات ماستر

- بن سهايلة صالح، تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون خاص معمق، جامعة مستغانم بن باديس ، ك.ح.ع.س 2015-2016.

- بن موسى منى، منازعات التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07مذرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، ك.ح.ع.س، جامعة زيان العاشور بالجلفة، 2015-2016.

- سميحة فتح الله ، آية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج نيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون العقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ، الجزائر، 2014-2015.

- صادق بالقط خميستي سموي ، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، قسم الحقوق ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، 2016/2017 .

- عرعار بسمة، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون الأعمال ، ك.ح.ع.س.، جامعة العربي ابن مهدي، أم البواقي، 2019-2020.

- يعقوب خديجة ، أليات تطهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،قسم القانون الخاص ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أوالحاج البويرة ، 2016-2017 .

- توفيق منصوري ، منازعات قرارات المحافظ العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر ،بسكرة ، 2014/2015.

ثالثا : المقالات و المجلات

- المزوار قدور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة " مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مخبر النشاط العقاري ، جامعة سيدي بالعباس، ع01،24/09/2018.
- بن علي معمر عبد المالك الدح ، عملية التحقيق العقاري ، مجلة البحوث القانونية و الإقتصادية ، ع01 جانفي 2020 .
- بن يعيش أحمد ، نظام التحقيق العقاري، مجلة القانون العقاري جامعة البليدة، د.س.ن.
- بوجردة مخلوف ، مقال حول، شرح قانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، منشور بنشرة القضاة ، ع 63.
- بوسماحة الشيخ، مقال حول الترقية العقارية وحماية البيئة : " مجلة القانون العقاري والبيئة ع 01، 2013.
- بوضياف سفيان، بوراوي سعاد، نظام الشهر العقاري في الجزائر والسندات الخاضعة للشهر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، السنة الأكاديمية 2006-2007.
- بيوت ندير، مقال حول" معينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، مجلة المحكمة العليا غ.ع.ج 03، قسم الوثائق، 2009.
- جديلي نوال ، مقال بعنوان المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري بموجب قانون 02/07.
- حراش رضا ، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة (أراضي الملك) ، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 17 ، الجزائر 2006-2009.

- حساين عومرية، مقال حول " التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر" مجلة الفقه والقانون ع 30، ك.ج.ع.س، بجامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم، الجزائر، افريل، 2015.
- ربيعة صبايحي ، مقال " حول دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مسائلته ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية ، د.س.ن .
- رحايمية عماد الدين ، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مقال منشور المفكر ، ع09 ، سنة 2013 .
- زيدة نور الدين، " أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ،جامعة محمد بوضياف المسيلة، ع 09 ، 10/12/2017.
- زروقي ليلي مقال بعنوان ، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة ع.2 سنة، 2002.
- زيتوني عمر، مقال تحت عنوان " حجية العقد الرسمي" مجلة الموثق، ع03، 2001.
- زين الدين بوتسيشة، مقال حول " التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري" ، مجلة أفاق العلوم ، ع 15 جامعة زيان العاشور، الجلفة، الجزائر، مارس 2019.
- سلام عبد الرحمان، مقال حول التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة القانون العقاري والبيئة من مخبر القانون العقاري والبيئة، ع10، ك.ج.ع.س، مستغانم، الجزائر، ينار، 2018
- صنوبر احمد رضا مقال حول ، التقادم المكسب للملكية العقارية ، مجلة العلوم القانونية والإدارية والسياسية ، ع.13 ، 2012.

- علاء الدين عيشي، مقال حول ضبط ملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري دراسة تحليلية للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق ملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، ج02، ع34، 2007.
- علاء ولدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17، ع 2 .
- عمار رواينية ، مقال حول " التقادم المكسب " ، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، قسم الوثائق ، 2004 .
- عيساوي عبد القادر، بوشناق جمال، مقال حول " إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي دراسة تحليلية مجلة الفكر القانوني والسياسي ع03.ك ج ع س ، جامعة عمار ثلجي الأغواط ، دس.ن.
- قادري نادية، مقال حول : " مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07/02، مجلة الفكر، ع6.ك.ج.ع.س، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر ديسمبر 2017.
- مجيد خلفوني ، دفتر العقاري ، مجال منشور بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين ، ع08 ، الجزائر ، 2002 .
- محمد بروكي ، مقال تحت عنوان " التسويق والإشهار العقاري " ج الأول، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين ، ع 05، 1998.
- مزيان محمد الأمين، مقال حول " طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة ع02.ك.ج.ع.س، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، جانفي 2014.

- مزيان محمد الأمين، مقال حول " التحقيق العقاري كسب من أسباب لحسب الملكية العقارية وفقا للقانون 02/07 مجلة الراشدية ع01، فيفري 2008.
- مقني بن عمار ، مقال حول " الحقوق العقارية والعينية المحصنة التقادم المكسب بين نصوص القانون وتطبيقات القضاء" مجلة القانون العقاري والبيئة مخبر القانون العقاري والبيئة ، ك.ح.ع.س ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، ع.06 ، جانفي 2016 .
- منى حنيش، مقال حول:" دور مرحلتي الاعتراض والصلح في المنازعات التحقيق العقاري" مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ع.02 د.س.ن.
- نسيب نجيب ، مقال حول " اثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري" مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ع02 كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزوزو، الجزائر ، نوفمبر 2016.
- حمدي باشا عمر ، مقال حول " شهر الدعاوى العقارية مجلة الموثق ع09 ، 2000 .
- عبد الغني حسونة ، لبنى دنش ، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية ، مجلة المنتدى القانوني / ع 06 ، 2009.
- لمزري مفيدة ،"التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية " في الجزائر ، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ، ميلة ، ع 09 ، 2017/10/09 .

رابعا : مداخلات

- علي فيلاي ، مداخلتة بعنوان " الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري ، منشورة المجلة الجزائرية للعلوم القانوني و الإقتصادية و السياسية ، ج 42 ، ع 02 2000 ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني حول القانون العقاري 16 و 17 أفريل 2001.

- لعريض أمين، مداخله بعنوان " شروط وإجراءات تطبيق القانون رقم 02/07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بمناسبة الملتقى الوطني حول " الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية (أيام 27-28 أبريل) كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدية، 2011.

- مرازفة مولود، مداخله بعنوان " إجراء التحقيق العقاري وأثره في تطهير الملكية العقارية، بمناسبة اليوم الدراسي حول تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، جامعة معسكر، 08-05، 2014.

- نويري رشيد ؛ مداخله بعنوان " مجال تطبيق عملية معاينة حق الملكية العقارية وإصدار سند الملكية " بمناسبة اليوم الدراسي حول دور المهندس الخبير العقاري في ظل قانون 02/07 المتضمن إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم الملكية عن طريق التحقيق العقاري يوم 22/06/2009 .

خامسا : المحاضرات

-عباسة حميدة ؛ محاضرات في القانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أقيمت على الطلبة السنة الثانية ليسانس ، ك.ح.ع.س، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، السنة الجامعية 2017/2018 .

- عزي الزين ، محاضرة حول الأعمال الإدارية ومنازعاتها ، ألقين على الطلبة السنة الثالثة حقوق نظام كلاسيكي والسنة الأولى ماستر تخصص قانون إداري ، قسم الحقوق ، ك.ح.ع.س، مطبوعات مخبر الإجتهد القضائي وأثره على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2010.

- زهدور كوثر ،محاضرات المنازعات العقارية " ألفت على الطلبة السنة أولى ماستر ،
تخصص القانون الخاص ، ك.ح.ع.س، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، 2015-
2016 .

المراجع باللغة الفرنسية

1 - Les Ouvrages Généraux et Spéciaux

-jean – louis bergel ,marc bruschi sylvie cimamonti traité de droit civil ;
les biens , L G D J T II , ed 5 é delta ; 2000 .

- Ali Brahiti ,le régime foncier et domanial en Algérie, évolution et-
dispositif actuel ,Situation actuelle en matière domanial, cadastrale
et d'immatriculation foncière , ITCIS , Éd, Alger ,2013.

-Marie–Noëlle Jobard–Bachelier , Droit civil ,Sûretés ,publicité
foncière ,14 e Éd, Dalloz ,2002.

-christian larroument , droit civil ; les biens , droits reels principaux , T
II , éd 5é , economica , paris , 2006 .

- Alex will, Droit civil , les Biens , paris 1971.

- dubois hean pierre , la responsabilité administrative, casbah ED

- stéphane piedelièvre , la publicité foudieie re LGDJ ,EJA , 2000

2 - Les Articles

- Mohamed Karim Noureddine , Les Moyens De Preuve En Droit
Foncier Algérien, Revue De Droit Formier Et enviroment , N° 02,
2014.

3 - Les Documents

- formation des enquêteurs fonciers, Testut international limitée
expert conseils, médiation et communication, juin canada, 2005

- méthodologie d' enquête foncière , procédure de constatation du droit de propriété immobilière et la délivrance de titre de propriété par voie d' enquête foncière tecslut international limitée , expert conseils , cana 09-11-2005

الملاحق

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب: الاسم:
تاريخ ومكان الازدياد:
المهنة:
العنوان: اسم الأب:

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:
تاريخ و رقم الوكالة :
محضر الوكالة:

تعين العقار:

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

الإمضاء

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
مديرية العامة للأموال الوطنية
ديريفة الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الطالب
التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الإجماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل :

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع الطلبات

عملية فردية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق رقم 06

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 2007 يتضمن تأسيس إجراء

لمعابنة 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).....

السكان(ة).....

الرامي إلى معابنة حق الملكية على العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معابنة 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.

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

المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

المهنة:

العنوان:

المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

المقدم بتاريخ:

متعلق بعقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو للأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

| رقم التسلسلي | تاريخ تسجيل الشكوى | اسم ولقب المحتج أو المعارض | اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب) | تعيين العقار | موضوع الاحتجاج أو الاعتراض |
|--------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------|
| | | | | | |

الجهة اليسرى:

| مذكرة رفض الشكوى (في حال عدم قبولها) | تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكوى) | 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 والوالي بتوقيف التحقيق العقاري | تاريخ إيداع القرار القضائي | ملاحظات |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|---|---|----------------------------|---------|
| | | | | | | |

الملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

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

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

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

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

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب: بلدية: قسم رقم:

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

الملحق رقم 11

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

الملحق رقم 12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

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

يطالب من السيد (الوظيفة):

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

شهادات شاغلي العقارات المجاورة :

الشاهد الأول:

اللقب : الاسم : اسم الأب :
تاريخ و رقم بطاقة التعريف :
المهنة :
العنوان :
يصرح :

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب : الاسم :
تاريخ و لقب بطاقة التعريف :
المهنة :
العنوان :
يصرح :

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب : الاسم :
تاريخ و لقب بطاقة التعريف :
المهنة :
العنوان :
يصرح :

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب : الاسم :
تاريخ و لقب بطاقة التعريف :
يصرح :

إمضاء الشاهد

ملاحظات :

المحقق العقاري

الملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الأزيداد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

الملحق رقم 14

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 الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

و بين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

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

حول العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

.....

المحقق العقاري

الملحق رقم 16

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 الصلح المعلن بحضوري، 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:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

.....

المحقق العقاري

الملحق رقم 17

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)

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الأزيداد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

الحالة العائلية:

المهنة:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء

لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى و المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري

استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري

الملحق رقم 18

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية:.....

سند ملكية

المحافظ العقاري ل:.....

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن

تأسيس لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه،

- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في/.. رقم...، المشهر في/.. مجلد... رقم...

يعد سند هذا لفائدة:

تعيين المالك⁽¹⁾

اللقب:.....الاسم:.....اسم الأب:.....

تاريخ ومكان الولادة:.....

المهنة:.....الجنسية:.....

العنوان:.....

الحصة في حالة الشيوخ:.....

تعيين العقار

البلدية:.....المكان المسمى:.....

الشارع:.....

القسم المسحي رقم:.....الحصة رقم:.....الطبيعة:.....

المساحة:.....هكتار.....أر.....سنتيار.

الحدود:

من الشمال:.....من الجنوب:.....

من الشرق:.....من الغرب:.....

قيمة العقار:

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

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر

عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

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

سند في/...../.....
امضاء وختم المحافظ العقاري

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

الملحق رقم 19

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: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

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

تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

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

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الفهرس

إهداء

شكر

قائمة المختصرات

| | |
|---------|---|
| 01..... | مقدمة |
| 06..... | الفصل الأول : الإطار القانوني للتحقيق العقاري في ظل التشريع الجزائري |
| 09..... | المبحث الأول : ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 |
| 09..... | المطلب الاول : مفهوم التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية |
| 10..... | الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري |
| 14..... | الفرع الثاني : شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري |
| 39..... | المطلب الثاني : مجال تطبيق التحقيق العقاري |
| 39..... | الفرع الاول : العقارات ذات سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 |
| 41..... | الفرع الثاني :: العقارات دون سند ملكية |
| 43..... | الفرع الثالث : العقارات غير المسموحة |
| 47..... | المبحث الثاني : إجراءات سير عملية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 |
| 48..... | المطلب الاول : الإجراءات الإدارية لعملية التحقيق العقاري |
| 49..... | الفرع الأول : فتح تحقيق عقاري |
| 66..... | الفرع الثاني : مقرر فتح التحقيق العقاري |

- 71.....المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية لعملية التحقيق العقاري.
- 72.....الفرع الأول : الأعمال التحضيرية والمعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق العقاري
- 93.....الفرع الثاني : تقديم الاعتراضات و الإحتجاجات
- 110.....الفصل الثاني : آثار التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه .
- 112.....المبحث الأول : آثار التحقيق العقاري
- المطلب الأول : إصدار مقرر التقييم العقاري وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري .
- 113.....
- 114.....الفرع الأول: إصدار مقرر التقييم العقاري.
- 119.....الفرع الثاني: تسليم سند الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري
- 130.....المطلب الثاني : إصدار مقرر الرفض التقييم العقاري.
- 131.....الفرع الأول : أسباب إصدار مقرر رفض التقييم العقاري
- 133.....الفرع الثاني : الإطار الاجرائي لرفض التقييم العقاري
- 137.....المبحث الثاني : المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري.
- 138.....المطلب الاول : المنازعات التي تؤول لإختصاص القضاء الإداري
- 140.....الفرع الأول :الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري
- 152.....الفرع الثاني : الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري.
- 168.....الفرع الثالث : دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري.
- 170.....المطلب الثاني : المنازعات التي تؤول لإختصاص القضاء العادي

171.....الفرع الأول المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

178.....الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

183..... خاتمة

187..... قائمة المراجع

الملاحق

ملخص مذكرة الماستر

إن إستحداث آلية التحقيق العقاري جاءت نتيجة للتأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح العام للأراضي وكذا النقائص والمنازعات التي نتجت عن عقد الشهرة المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 مما دفع المشرع الجزائري بإلغاء هذا الأخير ضمنا غير أن الإلغاء الصريح لهذه الآلية تم قانونا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 05/19/2008 "المتعلق بالعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية".

ولعل الهدف العام من إستحداث آلية التحقيق العقاري وتقرير الإجراءات الإدارية والميدانية إلى ما ينتج عن رغبته الشديدة في تطهير الملكية العقارية وخلق إستقرارها مما ينتج التنمية الإقتصادية والإجتماعية ، على الرغم من ذلك قد نتج عن تطبيقاته عديد من المنازعات والتي يتشاطر فيها الإخصاص بين القضاء العادي والإداري نظرا لخصوصية التحقيق العقاري

الكلمات المفتاحية:

1/ آلية التحقيق العقاري 2/ الإجراءات التحقيق الإدارية والميدانية 3/ تسليم السندات الملكية 4/ منازعات العقارية 5/ منازعات الإدارية

Abstract of The master thesis

The introduction of the real estate investigation mechanism came as a result of the great delay in the process of general land surveying, as well as the shortcomings and disputes that resulted from the fame contract stipulated by Decree No. 83/352 of May 21, 1983, which prompted the Algerian legislator to cancel the latter implicitly, but the explicit cancellation This mechanism has been legally established by Executive Decree No. 147/08 of 05/19/2008 "Related to Real Estate Investigation Operations and Delivery of Title Deeds".

Perhaps the general objective of introducing the real estate investigation mechanism and deciding the administrative and field procedures to result in a strong desire to purify real estate ownership and create its stability, which results in economic and social development, despite that its applications have resulted in many disputes in which specialization is shared between the ordinary and administrative judiciary due to For the privacy of real estate investigation

key words:

1/ Real estate investigation mechanism 2/ administrative and field investigation procedures 3/ Delivery of title deeds 4/ Real estate disputes 5/ Administrative disputes