

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: قانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## الوسائل القانونية للتحقيق العقاري في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الدكتور :

من إعداد الطالب :

- بلحاج جيلالي

معزة سعيد

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن عوالي علي

الأستاذ

مشرفا مقرا

بلحاج جيلالي

الدكتور

مناقشا

زواتين خالد

الأستاذ

السنة الجامعية: 2022/2021

نوقشت يوم: 2022/06/28

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1438

# الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما  
الله سبحانه وتعالى :  
" وبالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضئ أيامي إلى من ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرّة  
عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى

إمي "

أطال الله في عمرها

إلى الذي أحسن تربيّتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي  
ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى

"أبي "

أطال الله في عمرها

إلى أخواتي وجميع أفراد عائلتي

إلى أستاذي " بلحاج جيلالي " و جميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل ومن كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء  
وغيرهم ممن تجاوزهم قلبي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

# شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذي الفاضل

" بلحاج جيلالي "

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علي بنصائحه الموجهة لخدمتي

فكان لي نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفة وتقديرهم

لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات

## 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

د.ب.ن : دون بلد النشر

د. ط : دون طبعة

د.س.ن ، دون سنة النشر

LGDJ :Librarie générale de droit et Jurisprudence.

Ed : édition

P : page

p.p : de page à la page

T : tome

N° : Numéro

مقدمة

للعقار أهمية بالغة على جميع المستويات الاجتماعية و الاقتصادية ، لما لها من دور فعال في مجال التنمية ، إذ يعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة ، فهو أساس الاستقرار و التعامل بين الناس ، ومصدرا لصراعاتهم المستمرة .

و نظرا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي و في سبيل إنجاح تطوير سياسة الاستثمار و سوق الرهن العقاري الموجه للسكن ، فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية و اللجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأراضي من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية الافتراضية ، و الذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للعقار محل الاستثمار ، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية .

كما أن آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها ، في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه ، و يترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري ، وبالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد.

بالإضافة إلى ذلك اهتدأ 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" 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.

لا يمكن نكران أن هذه الشهادة تساهم في تشجيع المواطنين الحائزين عليها بالحصول على قروض من البنوك بمناسبة الرهون التي ينشؤونها 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 العقارية<sup>1</sup>.

ولقد بادرنا إلى هذا الموضوع نظرا لأهميته في إرساء الملكية للحائرين الذين ليس لهم أية سندات بأحقيتهم بملكية العقار المعني أو يمتلكون سندات للعقارات لا تعبر عن الوضعية التي ألت إليها وقت التحقيق العقاري ، أي سندات قبل 1961/03/01 .

ولتفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع إلى ضرورة البحث عن عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين و الأجانب على السواء .

وغايتنا من دراسة هذا الموضوع هي إيضاح السبل و الإجراءات التي يجب أن تتوفر في الطالب التحقيق العقاري أن يتبعها من أجل الحصول على سند الملكية و بالتالي ثبوت حق الملكية وما ينتج عنها .

و اخترنا هذا الموضوع نظرا لكونه جديد و لم تسبق أيت دراسة مفصلة تطرق إليها الكتاب و الباحثين دون أن ننسى أن هناك بعض المحاولات لشرح قانون التحقيق العقاري 02/07 و ردت لدى الدكتور محمودي عبد العزيز بعنوان آليات تطهير و تسوية سندات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري .

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

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



العزير 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 فإن دراسة موضوع التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية يطرح في إطارها الإشكالية القانونية الآتية:

فيما يتمثل وسائل التحقيق العقاري الهادفة لتطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟ وماهية حماية الخاصة للملكية 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 تبيان موقف بعض المشرعين في بعض المسائل المتعلقة بعملية إجراء التحقيق العقاري.

وبناء على ما سبق وبالاعتماد على الإشكالية المطروحة وتبعا 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 ضمانا لتحقيق الأهداف المرجوة من الإجراء المنحدر الهادف لتطهير الملكية العقارية.

الفصل الأول  
الإطار القانوني للتحقيق العقاري  
في ظل التشريع الجزائري

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 بطنًا شديدًا مما استدعى المشرع اللجوء إلى والتحقيق 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 الحيازة وشروط أخرى واجب توافرها في الحيازة والمدة القانونية المقررة لها قانونًا 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 تختم 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

لقد شكلت النقائص القانونية و التناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة 1983-2006 و محدودية العمل بشهادة الحيازة وفقا للمرسوم 254/91 أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في صياغة و إعداد القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/12/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يطبق

بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي و يسمح اختياريًا و في أجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة و تسليم سندات ملكية بذلك ، بإشراف و تنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري ، لذلك يتعين التطرف لهذه الألية الجديدة و تقييم أفاق تطبيقها و دورها في عملية التطهير العقاري لكن قبل ذلك نتوقف عند التحقيق العقاري و عليه سيتم تقسيم الفصل على ثلاثة مباحث المبحث الأول نخصه تعريف التحقيق العقاري فيما نخصص المبحث الثاني التمييز بين التحقيق وما يشابهه أما المبحث الثالث نعالج فيه تطبيق التحقيق العقاري

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

**المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية:**

يعد التحقيق العقاري من الأليات التي استحدثت للقضاء على مشكل أزمة العقار الذي كان عائقًا أمام الكثير من المواطنين من جهة ، و أصحاب الاستثمار من جهة أخرى، من أجل مواكبة التطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي الذي سنه المشرع ، لتدارك النقص الفادح لعملية مسح الأراضي العام وهي لعل أهم هذه النصوص القانونية القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/ ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم 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 طبقًا 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:

حقوق مشتق من الحق عكس الباطل ، و الحق صدق الحديث ، و الحق اليقين بعد الشك ، حقق يعني البحث عن الشيء ، أثبت حقيقته من عدمها ، من مادة حقق في معجم لسان العرب لابن منظور نجد أن التحقيق هو البحث عن الحقائق يقينية بعد شك و ريب أو من عدمها.

و بهذا نعرف التحقيق بأنه عملية يقوم بها شخص مختص بإجراءات معينة ، و مقننة بقصد الوصول إلى وقائع حقيقة بعد شك أو ريب أو عدم وجودها لدى المختص<sup>1</sup> ومن التعريف الأخير يتبين لنا أن التحقيق العقاري وفقا لإجراءات قانون 02/07 و المرسوم التنفيذي 147-08 و التعلية رقم 003 كل مخالفة إجراء من إجراءات التحقيق يعد هذا الأخير باطلا.<sup>2</sup>

#### 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 التثبيت من صحة ملكيته المؤسسة على حيازة قانونية<sup>3</sup>.

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

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

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

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 تامة<sup>1</sup>.

كما يعرف أيضا على أنه إجراء قانوني ميداني يباشره موظف إداري مختص يطلق عليه المحقق العقاري الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقاري موضوع التحقيق ويشرع 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 الحياة واستجواب المعنيين بالعقار والمجاورين له<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>. له أن يتقدم للإدارة بطلب فتح تحقيق

1- محمدي عبد العزيز، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط1، منشورات البغداوي، 2011-2012، ص 124.

2- بن يعيش أحمد ، نظام التحقيق العقاري، مجلة القانون العقاري جامعة البلدة، د.س.ن.

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

عقاري قصد إعداد وتسليم سند الملكية العقارية بناء على النتائج المجدية للتحقيق الذي يقوم به موظف الإدارة المعينة<sup>1</sup>.

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 1983/05/21 المتعلق بين إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>2</sup> 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".

وعليه فإنه ألغى عقد الشهرة بموجب مرسوم تنفيذي تطبيقاً لمبدأ توازي الأشكال مع الإشارة إلى أنّ القانون رقم 02/07 ألغى العمل بعقد الشهرة ضمناً من خلال أحكامه . وفي هذا الإطار لا بد من الإشارة إلى أنّ 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.

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

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



- التحقيق الخاص المتعلقة بإعداد شهادة الحياة التي تعد كوسيلة لإثبات التقادم المكسب والمقرر بموجب المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991.

- التحقيقات الجزئية والكلية التي استهدفت أراضي العرش بموجب القوانين الفرنسية والتي نتج عنها تسليم جزئي لسندات الملكية العقارية<sup>1</sup>.

### ثالثا: التعريف القانوني لآلية التحقيق العقاري:

ومن هنا نجد أن المشرع الجزائري لقد عرف 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"<sup>2</sup>.

في حين تطرقت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلقة 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"<sup>3</sup>.

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

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.ج.ع.س 2015-2016، ص ص 43-44.

2- القانون رقم 02/07 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.

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

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 فردياً أو جماعياً<sup>1</sup>.

وعليه فإنه بناءً على التعريفات السالفة الذكر يظهر جلياً 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:

يجوز لكل شخص يحوز سندا أو لديه معلومات حول العقارات محل التحقيق العقاري، التقرب من المحقق العقاري مع جمع، عند الاقتضاء، كل الوثائق الواجب تقديمها أثناء التحقيق.

إن التحقيق 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 لزوماً للاستفادة من سند ملكية ناتج عن عملية التحقيق العقاري مجموعة من الشروط التي يخضع لها العقار محل المعاينة والتحقيق 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:

1- التعليلية 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.

**أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري:**

لقد أحاط المشرع الجزائري إجراء 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 لا بد 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 بالمسح الأراضي العام طبقا للأمر 74/75 السالف الذكر في مادته 02 على أنه : " أن المسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا 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"<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>.

كما أنه يعد بديهيا 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 بالقيود<sup>3</sup>.

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 والقيود الأول " بالتسجيل المجدد<sup>4</sup>.

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

2- 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 عاشور 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، 01/09/2018، ص 86.

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

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...."

## 2- أن يكون العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة:

باستقراء أحكام المادة 03 من قانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يتضح على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملك تحقيق عقاري يتضح على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملك العقارية الوطنية والأملك الوقفية غير<sup>1</sup> أنه بالرجوع إلى المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن التوجيه العقاري الذي تطرق من خلالها المشرع لتصنيف الملكية العقارية والتي تنص على أنه " تصنف الأملك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- أملك الوطنية.

- أملك الخواص أو الأملك الخاصة.

- الأملك الوقفية<sup>2</sup>.

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

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 لأملك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملك الوقفية".

2- 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.

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 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري بقولها "1. الملكية العقارية الخاصة هي <sup>2</sup> حق التمتع والتصرف في المال العقاري و أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو عرضها"<sup>3</sup>..

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 العقار غير أنها مقيدة بحق الرهن ، كما أنه في إطار الرهن الحيازي يسبق على ملكية العين غير أنه ينقل حيازتها إلى الدائن المرتهن الذي ينوب عنه في الاستعمال والاستغلال<sup>4</sup>.

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.

---

1- زيدة نور الدين، " أدوات التطهير العقاري في التشريع الجزائري" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات 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 طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 25.

4- عبد الرزاق أحمد السهوري، 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

وتتخلص أنواع الملكية الخاصة فيما يلي :

أ- **الملكية التامة** : وهي الملكية التي سيتجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الإستعمال والإستغلال والتصرف وهذه المكنات القانونية<sup>1</sup> 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 الإتفاق

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 الإتصاق<sup>2</sup>، وكمثال عن ذلك قيام مالك العقار بمنح حق الإنتفاع لشخص آخر عن طريق التعاقد أو الوصية لمدة معينة ، وبالتالي يجوز لمالك العقار تجزئة ملكيته<sup>3</sup>.

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 بينهما<sup>4</sup> وقد أخضع المشرع حكماها وضبطها بموجب المواد من 844 إلى 857 من القانون المدني الجزائري .

1- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 134.

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

3- 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.

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

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 الشيوع أو مشتاع أو الشريك في الملك<sup>1</sup>.

وعليه فإن الملكية الشائعة تتحقق في حال تعدد المالكون في الشيء الواحد دون تحديد أو إفراز 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 الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم الدليل على غير ذلك وهو ما أخذ به القضاء الجزائري في هذه المسألة 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 مشتركة<sup>2</sup>.

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 تتطوي عليه من مزايا بالنسبة لذوي الدخل المحدود والإقتصاد في الأراضي المخصصة للتعمير<sup>3</sup>.

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

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

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

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



لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعها بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة " مما يتضح أن الملكية المشتركة نظام مستقر ودائم ولها تنظيم مستقل ومنفصل <sup>1</sup>.

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 والتمثلة فيما يلي :

- 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 أملاكا وطنية عمومية أو أملاكا خاصة ، كما يطلق عليها أيضا الدومين العام "باعتبارها مجموع الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى <sup>2</sup>،" كما أنه وتطبيق 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 أنه <sup>3</sup>:" 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 الإقتصادية " .

1- 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 ، ط 2 ، 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.

2- نوفل عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائرية للمال العام ، دراسة مقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2 ، 2006 ، ص ص 77-78 .

3- 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.

ويستشف من أحكام هذه المادة على أن المشرع الجزائري أزال اللبس تماما من إمكانية تملك الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم وبالتالي فهي تخضع أيضا 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 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<sup>1</sup>.

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 الوطاء 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<sup>1</sup>.

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

صفوة القول ان المشرع الجزائري أخضع الملكية العقارية الخاصة دون سواها لعملية التحقيق العقاري مستثيا 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 .

### 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 01/03/1961 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 01/03/1961 :

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 01/03/1961 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

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

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

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 الأصلية<sup>1</sup>.

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 القانونية<sup>2</sup>.

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" .

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

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

وعليه فإن العقارات دون سند ملكية تعتبر العقارات التي لا يحوز أصحابها على سند قانوني يثبت ملكيتها مما يستتج 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 الحياة<sup>1</sup> ، وكذا العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01<sup>2</sup> 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 للفظ 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 مراحل<sup>3</sup>.

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

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

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

3 - نويرة 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 2009/06/22 ، ص 06.

عن إجراء عملية التحقيق العقاري بهدف إحصاء الملكية العقارية الخاصة وتجميع المعلومات عن العقار ومالكه بكل دقة مما يسهل عملية الإستثمار والرهون في إطارها.

### 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 العقاري<sup>1</sup> ، 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 إظهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية " ؛ وهو ما تماشى مع القضاء كوسيلة إثبات قطعية للملكية العقارية<sup>2</sup>.

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 العقارات<sup>3</sup> .

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 المسح<sup>1</sup>.

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 العقارات<sup>2</sup> ، وهو ما أكدت عليه قرارات المحكمة العليا وإعتبره مبدءا من مبادئها على أن : "الدفتري العقاري يعد سند للملكية طبقا لأحكام المرسومين 74/75 و 63/76 اللذان يمنحانه قوة ثبوتية وقطعية"<sup>3</sup>.

#### 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 تتجز بخصوصها مخططات الأقسام والتي يتم إعدادها في محل إنطلاق عملية والمسح فقط وعليه فإنه في حالة غياب مخطط الأقسام يتم العمل بالإعتماد على كون البلدية في حد ذاتها لم تتطلق في إطار عملية المسح ؛ وما ينطبق على

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

2 - رحامية 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.

الكل ينطبق على الجزء ؛ شريطة أن يكون العقار محل التحقيق العقاري تابع إلى 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<sup>1</sup>.

وهو ما أكده عليه المدير العام للأملاك 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 التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 .

### ثالثا : البلدية التي إنطلقت فيها عملية المسح العام للأراضي :

تعتبر البلديات التي صدر بشأنها قرار ولائي يقضي بإفتتاح 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.

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



## 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 الحيابة 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 جوازية<sup>1</sup> 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 والرسوم التنفيذية رقم 147/0 السالفي الذكر.

كما أنّ عملية التحقيق العقاري تتم تحت سلطة وإشراف ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا والذي يتركز مهامه في متابعة الإجراءات الإدارية والمدانية<sup>2</sup> وصولا إلى عملية تسليم سندات الملكية طبقا للأشكال المحددة قانونا على اعتبار أن السند المستصدر له حجية في إثبات الملكية العقارية ليكون التحقيق العقاري ساهم في تطهير الملكية العقارية.

---

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

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

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 قانونا 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 استعانته بمهندس خبير  
عقاري<sup>1</sup>.

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  
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 تطبيقا لأحكام المادة 05  
من القانون 02/07 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات  
الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>2</sup> وأكدته المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات

---

1- 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 الريفي، 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  
البلدية، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، نوقشت سنة 2012، ص 15.

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

التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية في مادته الثالثة<sup>1</sup> 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.

### أولاً: التحقيق العقاري الفردي:

إسناداً 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 إقليمياً .

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08: ".....مخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .."

بالإضافة إلى ذلك فإنه يختلف مضمون الاستمارة النموذجية باختلاف مقدم الطلب إذا ما كان شخصيا طبيعيا أو معنويا<sup>1</sup> وعليه فإنه إذا كان مقدم الطلب شخصا طبيعيا فتشمل الإستمارة النموذجية وجوب على البيانات الآتية<sup>2</sup>:

- 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 شخصا معنويا، فإنّ الاستمارة النموذجية تشمل وجوبا على البيانات الآتية<sup>3</sup>:

- 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- 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.

3- 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 أنّ 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 الشروع<sup>1</sup>.
- 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 العقار<sup>2</sup>.

غير أنه لا بد من التمييز بين مسألتين مهمين في إطار الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري والمتمثلة في حالة تقديم طلب فتح التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية

---

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

2- 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.

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 لمعينة 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 فإنّ 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 للعقار<sup>1</sup> مع الإشارة كذلك إلى تاريخ تحريره ومراجع الإشهار إذا كان مشهرا بمحافضة الرهون العقارية.

**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 أنّ مقدم الطلب هو نفسه صاحب العقار أو وكيله ويتأكد من مرفقات الطلب المتمثلة

1- هذه السندات حررت في ظل التشريع الفرنسي ولم تكن تخضع لإجبارية الشهر العقاري، ولم تعبر عن الوضعية القانونية

الحقيقة للأملك المثبتة لها

في الوثائق المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السالف الذكر.

### ثانيا: 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 سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" لاسيما المادة 07<sup>1</sup> 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 جماعي<sup>2</sup> 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 الفلاحية<sup>3</sup>

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

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 ع02.كج.ع.س، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، جانفي 2014، ص 20.

حضرية « programme de rénovation rurale ou urbaine » لعل الهدف منها تسليم سندات ملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج<sup>1</sup>.

لزيادة على ذلك فإن إجراء التحقيق العقاري الجماعي من شأنه أن يساهم في تقادي عرقلة البرامج التنموية والتهيئة العقارية وتسوية وضعية العقارات المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، عند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>2</sup>.

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 العام<sup>3</sup>.

وعليه فإنه عملية فتح تحقيق عقاري جماعي يعد عملا إداريا وإجرائيا محض، إذ يبتي 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 المعنية بإجراء التحقيق العقاري الجماعي على أن تسير القرار في منصف القرارات الإدارية مع تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

زيادة على ذلك يكون القرار محل نشر واسع<sup>4</sup> ليبلغ إلى علم الجمهور عن طريق تعليقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات وبالتالي فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بصلقه في

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

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

3- 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.

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



مديرية الحفظ العقاري ويقوم بإرسال نسخ إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية والمديرين الولائين 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 المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية المعنية بالعملية، كما ترسل محاضر التعليق في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق<sup>1</sup>.

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 المعنيون لهذه العملية بإيداع طلبات فردية وتخضع هذه الأخيرة لنفس الإجراءات والإشكال المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية<sup>2</sup>.

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 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

---

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

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

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

2- المادة 09 من المرسوم 147/08.

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 6420<sup>1</sup> 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.

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 شغل

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

الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها<sup>1</sup> 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 للقانون

زيادة على ذلك في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 01/85 الأنف الذكر تم إصدار المذكرة رقم 6338 بتاريخ 1985/10/13 التي تم تعديلها بموجب المذكرة رقم 1973 المؤرخة في 1987/05/20 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 1985/08/14 لابد أن يحتوي وجوبا على تبرير انجاز النيابة، ، غير أن طلبات إشهار العقود المتضمنة بيانات منجزة قبل تاريخ 1985/08/14 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 عقاري جماعي أو فردي تبريرها، باستثناء البيانات المنجزة قبل 1985/08/14 والمبررة بواسطة وثيقة رسمية مسلمة من طرف البلدية<sup>2</sup>.

و في هذا الصدد لابد من التذكير إلى أن القانون رقم 02/07 لا يهدف لتسوية البيانات الغير الشرعية بصفة مطلقة وإنما يتمثل هدفه الرئيسي في معاينة حق الملكية العقارية لاسيما

---

1- الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13، 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 1990/12/01 ج.ر.ع 22، سنة 1990.

2 - 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 ووزارة المالية .

للأشخاص الممارسين لحيازة على عقار لاكتساب ملكية ن طريق التقادم طبقا لما أكدت عليه المذكرة رقم 02696 المؤرخة في 2012/03/13 المتعلقة بمال البناءات 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 البناءات 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.

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 واجهتها<sup>1</sup> مع تتزامن هذه المرحلة بفتح سجل شكاوى في إطار عملية التحقيق العقاري الجماعي

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 المميزة

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.

التي تربطه عن الإجراء 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 عقاري ، 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 لتحديد سند ملكية في إطار عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 المؤرخ في 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 والمرفقات التقنية التي تودع مع طلب فتح التحقيق العقاري والذي يتم دراسته والتدقيق في مرفقاته من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي وتعد بمثابة الدراسة الأولية للملف وعقب هذه الأخيرة يتوجب عليه الفصل في الطلب المودع أمامه سواء كان في إطار عملية تحقيق عقاري متلمس بصفة فردية أو في إطار عملية تحقيق عقاري جماعي فإما أن يصدر قرار بقبول الطلب ويتأتي 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 جماعي<sup>1</sup>.

#### ثانياً: 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.

1- قادري نادية، المرجع السابق، ص 641.

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 بشأنها<sup>1</sup>.

### 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.

### 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

1- قادري نادية، المرجع السابق، ص 641.

مفتشي أملاك الدولة تطبيق أحكام 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 الأولائي ويلتزم المحقق العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري بالسهر على مهمة التطبيق الصارم للتدابير القانونية والتنظيمية ابتداء من يوم تعيينه.

كما سبقت الإشارة إليه أنفا فإن 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 طبقاً للقانون 02/07 قيام المحقق العقاري قبيل انتقاله ميدانياً 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 التأكيد من ملكية<sup>1</sup> 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.

1- عرار بسمة، المرجع السابق، ص 40.



هذا وتجب الإشارة إلى أن التعليلة رقم 003 تستجوب على المحقق العقاري بأن يقدم الأعمال التحضيرية<sup>1</sup> من خلال عمله على جمع كل الوثائق المكتوبة والمرسومة والاطلاع عليها ودراستها بدقة والتي يضعها تحت تصرفه المدير الولائي للحفظ 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 الحفظ 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 الوثائق<sup>2</sup> 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.

### الفرع الثاني: تقديم الاعتراضات والاحتجاجات

استنادا للمعاينة الميدانية للعقار من قبل المحقق العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري وبعد تقيمه للتصريحات والوقائع المثبتة للحيازة وتدعيمها بوثائق تعزز ذلك، فإنه وعلى اثر ذلك يحضر 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

1- جاء في البند 4-2-1 من التعليلة 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".

2 - الملحق رقم.11.

هذا السجل مرقما ومؤشرا تسلسليا صفحة طبقا للمادة 11 من القانون 02/07 غير أنه لا بد من التتويه 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 للعملية 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 يتأتي ذلك إلا بتنقله الميداني من جديد لمعاينة مدى صحة الادعاءات والاعتراضات المشارية من قبل المعارضين سواء كانوا الملاك حائزين مجاورين أو كل مدع آخر بأي حق عيني على العقار كأن تكون الدولة أو إحدى جماعاتها الإقليمية أو حقوق الجهات الوقفية<sup>1</sup>.

ويتم تقديم الاعتراضات والاحتجاجات إما بالحضور الشخصي للمعارضين أمام العون المحقق العقاري تطبيقا للمادتين 3/12 والمادة 14 من المرسوم 147/08 السالف الذكر<sup>2</sup> أو عن طريق إرسال أو التبليغ هذه الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للإشكال

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 المعارض 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.

القانونية التي يقرها قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون رقم 03/06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>1</sup>.

- 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 مجريات العملية ونتائج التحقيق المتوصل إليها ثم يقوم بإرسالها إلى مدير الحفظ العقاري الولائي .

- تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوما الموالية للانتقال للأماكن

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

المشعر الجزائري لكل من يدعي حقا على العقار المطلوب معاينة في اطار عملية التحقيق

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.

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

2006/03/08.

- 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 العقاري<sup>1</sup>.

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 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 ذكره<sup>2</sup>.

1- منى حنيش، مقال حول: " دور مرحلتي الاعتراض والصلح في المنازعات التحقيق العقاري " مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ع.02.د.س.ن.ص، 180.

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

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:

- 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 طرفين بعيدا عن القضاء مما يمنح إجراء التحقيق العقاري الطابع القانوني ويحمي كافة الأطراف.

### 1- جلسة الصلح الناجحة :

يحرر المحقق العقاري في حال كلت 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 تركز عليها عند إعداده للمحضر النهائي الموقع من قبل المحقق العقاري والأطراف ، كما يتم التوصل إلى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار<sup>1</sup> 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 قانونا<sup>2</sup> تدون فيه كافة النتائج المتوصل إليها ويعد من خلاله المحضر النهائي نظرا لفض النزاع إداريا

1- سد علي زادي، اختصاص القاضي الاداري 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.

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 الملكية<sup>1</sup>. 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 التقييم 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 للمالك<sup>2</sup>.

## 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 2008 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 منطوقة سواء كان الحكم لصالح طالب التحقيق أو ضده ، كما حدد المشرع الجزائري للمعترض أجل قانوني مدته شهرين لرفع دعوى قضائية تحسب من تاريخ تسليم محضر عدم الصلح. كما يرسل المحقق العقاري من محضر عدم الصلح<sup>3</sup>

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

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

3- الملحق رقم 16.

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 08-147 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.

وعليه تتم عملية الإشهار عن طريق التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ، طبقا لما تم النص عليه في المادة 113 من المرسوم 63/76<sup>1</sup>، وذلك بفتح بطاقة عقارية شخصية (إسمية بإسم صاحب الطلب أو المعني مع الإشارة للإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى وتعيين العقار .

### 1- حالة غياب المعارض :

المعارض هو " الشخص الذي يقدم إعتراضا على عملية معاينة حق الملكية في إطار أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 وذلك ضمن الأجل القانونية المحددة ب، 30 يوما أثناء مدة الشهر المحضر المؤقت لنتائج التحقيق العقاري المعايين"<sup>2</sup>.

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

1- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 : 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- منى حنيش ، " مقال حول " دور مرحلتي الإعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص 187.



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<sup>1</sup>.

## 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 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 .

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 ثانية<sup>2</sup>.

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 وبنظام 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

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

219.

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

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 بمعايينة 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 احتجاج أو اعتراض، أو في حال تم رفض هذا الأخير من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لعدم جدته كونه لا يتركز على سبب قانوني وغير مبرر بموجب وثائقا ومستندات على اعتبار ان المحقق العقاري لا يقبل إلا الاعتراضات المبررة بالوثائق اللازمة لتب تعطيل إجراءات التحقيق العقاري والإ تم اعتبار الأمر من قبل تعسف الأفراد وتقديم إحتياجات كيدية من أجل تعطيل مصالح طالب التحقيق العقاري<sup>1</sup>

### 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 العقاري

1-مى حنيش ، " مقال حول " دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص

ويعد رقم الوحدة العقارية رقم 02-07 ويتغير هذا الرقم بمجرد وصول عمليات المسح العام للاراضي للوحدة العقارية<sup>1</sup>.

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 التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني ، يعترف له بأحقية على العقار مشيرا إلى ذلك بالتفصيل في المحضر النهائي<sup>2</sup>.

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 حضورية وبعده 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 تقنيا

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

- هوية الملتمس

- تعيين العقار

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

2- احمد خالدي ، المرجع السابق ، ص 337.

- موضوع التحقيق عن طريق الكشف الوصفي و الوثائق الملحة به .
  - مصدر المعلومة ، تأكيدها وتقاطعها مع أي سند إداري.
  - أقوال للشهود .
  - محضر الصلح إذا تم عقد جلسة للصلح<sup>1</sup>
- 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 اثره 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

## الفصل الثاني

آثار التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

تعتبر التحقيق العقاري والمنصوص عليه طبقا 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 موازة 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 أخيرا 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 وفقا لنموذج قانونا المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/0 السالف الذكر، قد تنشعب 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 يرتكز 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 " بعمليات 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 الحياة الممارسة من قبل الحائزين دون سند أو الحائزين لسند محرر قبل 1961/03/01 تطبيقا لأحكام التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري .

وبالتالي سيتم التطرق في هذا الصدد إلى آثار التحقيق العقاري من خلال إصدار مقرر الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية الإيجابية الناتجة عن عملية التحقيق العقاري أما في إطار المطلب الثاني سيتم تناول إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري وتمثل الحالة التي لم تفض إلى نتيجة في إطار عملية التحقيق العقاري .

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

بعد استكمال الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر وكذا بعد استلام مدير الحفظ العقاري الولائي المحاضر 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 حياة قانونية طبقا لأحكام التقادم المكسب فيعترف له فأحقته على العقار فيجز عن ذلك تحديده لمقرر لترقيم العقاري ثم يتم إعداد سند الملكية استنادا عليه بعد

شهره بالمحافظة العقارية وسيتم في هذا إبراز كيفية لإصدار مقرر التقييم العقاري وتسليم سند الملكية على النحو الآتي:

### الفرع الأول: إصدار مقرر التقييم العقاري:

لقد منح المشرع الجزائري في إطار عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها طبقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 السالف الذكر عدة سلطات المدير الحفظ العقاري الولائي المختص لمراقبة وإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، إذ 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 التقييم 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 بالتقييم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري.

يرسل مقرر التقييم 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 يركز على مجموعة من الوثائق والملف وكافة المعلومات التي قام المحقق العقاري يجمعها إبان الإجراءات الإدارية المكتبية وكذا الميدانية والتي كللت بمحضر نهائي يعد أساسا لتحرير وإصدار مقرر التقييم العقاري.

يعد التقييم العقاري أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى<sup>1</sup> كما يقصد به أيضا قيد العقارات في السجل العقاري وإعطائها رقما

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.



تعرف به كسبان لهوية العقار<sup>1</sup> 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 للعقار<sup>2</sup>.

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 قواعد الاشهار فيرفق ملفه بالتبليغ الموجة من المحافظ العقاري الذي من خلاله يثبت عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة حتى يكون ملفه مكتملا، ويتم على أساس المحاضر المحررة والوثائق المرفقة تحرير مقرر الترقيم 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 قانونا بأحقية على العقار لإستفائه الشروط القانونية المصوص عليها في القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 والنصوص التنظيمية للتحقيق العقاري ويذكر على وجه الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

1- دعوى 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.

2- المادة 23 وما بعدها من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 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.

وعليه فبعد إعداد مدير الحفظ العقاري الولائي لمقرر الترتيم العقاري والذي يعبر عنه بمثابة تمهيد لتحريير 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 الى المعني.

وبالتالي فإنّ المحافظ العقاري المختص يباط قانوناً بمهمة إشهار مقرر الترتيم 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 المؤقت<sup>1</sup> 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 الترتيم العقاري في السجل الإيداع المنصوص عليه ضمن أحكام المرسوم 63/76 بتأسيس السجل العقاري .

زيادة على ذلك يقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من المبادئ الأساسية والتي جعلت منه نظاماً ناجحاً الى 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 تفيد 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 فيه<sup>2</sup>.

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

2- 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 العيني<sup>1</sup>.

**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 العيني<sup>2</sup> على أساس ان الشهر يظهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها فإنّ تصرف يشهر في إطار هذا النظام يعد حجة في من مواجهة الكافة ويبعث 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 العقاري

**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 للغير.

**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 الحماية اللازمة لمالك العقار من مطالبة الآخرين بملكية العقار الذي تم شهره، على أساس الحيازة والتقادم المكسب<sup>3</sup>.

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

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 للأراضي<sup>1</sup>.

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

- 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.

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

- الجزء الرابع: تدوين قيمة العقار بالأحرف والأرقام.

- الجزء الخامس : الاعباء المتقل 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:

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

أولاً: حالة الملكية الشائعة:

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

ثانياً: حالة العقارات التي يجوز مالكوها على سند ملكية مشهر قبل 03/01/1961 ولم يعد يعكس الوضعية الحالية<sup>1</sup>.

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 مشهورة قبل 1961/03/01، 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 الملكية<sup>2</sup>

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

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

2- التعليمات رقم 003، المرجع السابق.

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 الإجباري <sup>1</sup>.

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 موضوعية <sup>2</sup>.

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

- قلة التفاعل مديرية أملاك الدولة في مجال الردود وكذلك بعض الهيئات الأخرى <sup>3</sup>.

ويستنتج مما سبق بيانه بأن إعداد سند الملكية إجراء منوط قانوناً بالمحافظ العقاري الذي يعده على إثر شهره المقرر التزقيم 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

1- أسعد دياب، طارق زيادة ابحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المكتبة الحديثة، لبنان سنة 1985، ص 129.

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

3- مرزفة 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.

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 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.

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 التقييم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي. بالإضافة إلى ذلك فإن إصدار مقرر رفض التقييم 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 المستنقاة 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 الحيازة في صاحب الطلب أو المعني بعملية التحقيق العقاري. 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 فبوجود 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 02/07<sup>1</sup>.

1- تنص المادة 17 من القانون 02/07 على أنه: " إذا لم يرفض التحقيق العقاري الى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن مقرر رفض التقييم العقاري .  
يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل 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.



- ويأتي مقرر رفض التقييم العقاري وفق نموذج محدد قانوناً إذ يحتوي على مجموعة من البيانات والمعلومات والمتعلقة ب<sup>1</sup>:
- 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 تعريفاً ناقصاً للجهالة بحيث يبعد اللبس أو الاشتباه بغيره من الأشخاص بعد تحديد عنوانه.
  - 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 أن ذلك تم بناء على ملف من قبل العارض.
  - الإشارة إلى أن ذلك تم استناداً 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 إقليمياً كما أنه تجدر الإشارة إلى أن ذكر الأسباب المؤدية إلى الرفض وفي حالة الطعن في هذا الأخير أمام الجهات القضائية المختصة في بسط الرقابة على مقرر التقييم العقاري ومحتواه.

1- عياد وهاب ، المرجع السابق، ص 119.

الفرع الثاني : الإطار الاجرائي لرفض الترقيم العقاري :

يقتضي مقرر رفض الترقيم 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 الترقيم العقاري من قبل الممتلس أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقا للمعيار العضوي استنادا على أحكام المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري<sup>1</sup> 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 الجزائري 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 لابد 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 الجزائري<sup>2</sup>.

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

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

المتتمثلة في مديرية الحفظ العقاري<sup>1</sup> كونها مصلحة إدارية غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني : المنازعات الناتجة عن 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 إلى وقف عملية 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 إلى المنازعات التي يؤول الإختصاص فيها للقضاء الإداري في إطار المطلب الأول وإلى المنازعات التي تؤول الإختصاص للقضاء العادي من خلا المطلب الثاني على النحو الآتي بيانه:

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

2- 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.

### المطلب الأول : المنازعات التي تؤول لإختصاص القضاء الإداري

نظرا لحدائته آلية التحقيق العقاري الهادفة لتطهير الملكية العقارية والعمل على خلق إستقرارها والتحقق من النزاعات الناتجة عن الآليات والسابقة غير أنها عمليا أثارت عدة نزاعات وذلك لتعقيد إجراءاته وكثرة التعليمات التي جاءت نتيجة لنقص القانون في وضوح حل لمختلف المشاكل التي تكون في إطار التحقيق العقاري وعلى وجه الخصوص القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" وكذا مرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق " بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية".<sup>1</sup>

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 للإختصاص 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 آفا ؛ 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 ومطلقة<sup>1</sup>.

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 العقاري<sup>1</sup> .  
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 02/07تبيين تمييزه بين حالتين ك:

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

- 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 الوطنية<sup>1</sup>.

#### 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 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 تم التحقيق العقاري بصفة جماعية ؛ ويكون هذا المقرر ممضيا من طرف المدير الولائي للحفاظ العقاري ؛ ويكون هذا المقرر قابلا للطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال أربعة أشهر تسري إبتداءا من تاريخ تبليغ مقرر الرفض.

1- بن سهيلية صالح ، المرجع السابق، ص 67.

وقد نصت على ذلك المادة 17 من القانون رقم 02/07 السالف الذكر بإعتمارها أعطت الحكم القانوني حول ذلك بقولها : " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلي نتيجة بعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسيبًا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة المختصة الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً 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 للشهر<sup>1</sup>.

وهذا تجب الإشارة إلى 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 .

#### أ - الشروط الشكلية العامة:

تطبيقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الذي يعدد قانونياً إجرائياً محمض ضيق من حريرية المدعي رافع الدعوى في إختيار الشكل للمطالبة بحقوقه مقيد إياه بالعريضة الإفتتاحية للدعوى والتي تتمثل على مجموعة من البيانات الواجب إحترامها.

تطبيقاً 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"<sup>2</sup>.

1- سميحة فتح الله ، المرجع السابق، ص 68.

2- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 ، المرجع السابق.



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 بالإعفاء من ارسوم 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 الدعوى<sup>1</sup>.

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 .

1- مسعود شيعوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، "الهيئات والإجراءات " ، ج1 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009 ، ص 292.

### 3 - عرض الطلبات والوسائل التي تؤسس عليه الدعوى :

لا يتأتى للقاضي الفصل وفا لمبادئ العدالة الشرعية في النزعات 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 حصصه من مناقشته الأدلة والوقائع المقدمة للمحكمة<sup>1</sup>.

زيادة على ذلك فإنه لا يمكن الفصل في الدعوى إذا قام المدعي بتحديد طلباته 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 الخصوم<sup>2</sup> 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

1- رحمانية عماد الدين ، المرجع السابق،ص 62.

2-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.

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 تلقائاً إنعدام الإذن إذا ما إشتراطه القانون " .

وتجب الإشارة إلي أن المشرع الجزائري رتب عن إنعدام الأصلية أو التفويض لممثل للشخص الطبيعي او المعنوي بطلان العقود القضائية والإجراءات من حيث الموضوع مع 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 والإدارية<sup>1</sup> .

#### 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 .

1- تنص المادة 64 من القانون رقم 08/09 السالف الذكر على أنه " حالات بطلان العقود غير قضائية والغجرات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي :

1 - إنعدام أهلية الخصوم .

2 - إنعدام الأهلية أو التفويض 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 الأمانة شرطها يشيرها القاضي من تلقاء نفسه ويترتب عنها بلان الدعوى .

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 والإدارية<sup>1</sup>.  
بالإضافة إلى أنه لا تحكم الجهة القضائية المعروض عليها النزاع بعدم قبول الدعوى "لا لإنقطاع المهلة" المهلة المحددة قانوناً في حالة الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة أو في حال طلب المساعدة القضائية وفاة المدعي أو تغيير في أهليته أو للقوة القاهرة والحادثة المفاجئ تطبيقاً لنص المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## 2 - مراعاة الإختصاص الإقليمي والنوعي :

يؤول الإختصاص النوعي المتعلق بدعوى إلغاء رفض الترقيم العقاري إلى 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 الإطار بالمدير الولائي للحفظ العقاري أي مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري الفردي أو الجماعي

هذا وتجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن الإختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم الإدارية من النظام العام وبالتالي يجوز إشارة الدفع بعدم الإختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى .

1- حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع لسابق ، ص ص 176-177.

### 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 تطبيقاً لنفس المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية غير أن إستثناء فإن تمثيل الدولة والأشخاص المعنوية سواء بصفتها مدعية أو مدعي عليها بمحامي غير وجوبي طبقاً 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 طبقاً للمواد 18/17 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 للقضاء بإلغاء مقرر الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري<sup>1</sup>.

### 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 إدارياً 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 العقاري<sup>2</sup> ، مما يؤدي بالقاضي الإداري إلي تأييد طلبات المدعي وبالتالي الحكم بعدم شرعيته مقرر

1- أحمد فواتيح ، المرجع السابق، ص 148.

2- عرار بسمة ، المرجع السابق، ص 80.

رفض الترقيم العقاري ففي هذه الحالة يتولى المحافظ العقاري تنفيذي بعد أن يصبح نهائياً وذلك للمواصلة لإجراءات المتعلقة بالتحقيق العقاري التي تؤول لإختصاصه.

كما أن يصدر قرار قضائياً برفض طلبات المدعي وعليه فإن الجهة القضائية تحكم بشرعية مقرر رفض الترقيم العقاري<sup>1</sup>.

وبالتالي فإن الدعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري من شأنها أن تساهم في تصحيح لقرارات ثم إتخاذها من قبل المدير الولائي للمحافظ 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 قانوناً ونخص بالذكر عملية الإشهار لمختلف الوثائق والسندات فإنه بذلك في إطار المنازعات القضائية يؤول الإختصاص فيها إلي القاضي الإداري والذي يحيل ضمناً لتطبيق قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للطعون على القرارات المحافظ العقاري عملاً 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.

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 :

1- رحمانية عماد الدين ، المرجع السابق،ص 69.

أولاً : طبيعة قرارات المحافظ العقاري :

من المستقر عليه قانوناً أن القرارات المحافظ العقاري قرارات إدارية مختصة ناتجة عن سلطة إدارية منحت له في إطار عملية التحقيق العقاري.

وعليه مادام قرار إدارياً يستدعي الوقوف على تعريف هذا الأخير للقرار الإداري بل ترك ذلك للفقه والقضاء للإجتهد في هذا الشأن إلا أنه 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 ممكناً وجائزاً قانوناً وكان الهدف منه تحقيق المصلحة العامة<sup>1</sup>.

وبالتالي كون التعريف السابق الذكر مرتكز على خصائص القرار الإداري لا بد من التطرق لكل خاصية على :

1 - القرار الإداري عمل قانوني نهائي فهولاً يحتاج إلى تصديق من سلطة أعلى، أي يكون تنفيذي وبالتالي يخرج من نطاق الأعمال التمهيدية والتحضيرية .

2 - صدوره بالإرادة المنفردة لسلطة إدارية وطنية أي دون إشتراك 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 عموماً وتحديد خصوصاً لإسقاط عليه يمكن تعريف قرارات المحافظ العقاري بأنها تلك القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقاري بمناسبة أداء مهامه وفق المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 وإيراداته المنفردة قصد إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية منصبة أساساً على حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى المرتبطة بالعقارات<sup>2</sup>.

1-توفيق منصورى ، منازعات قرارات المحافظ العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر ،بسكرة ، 2015/2014، ص 06.

2- بن موسى منة ، المرجع السابق، ص 36.

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 - الإختصاص :**

يقصد السلطة أو الصلاحية القانونية التي تخول صاحبها إصدار قرار ويعد من أهم الأركان ويستمد مصدر القرار إختصاصه من القانون أو التنظيم<sup>1</sup> 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 فيه<sup>2</sup>.

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 شفويا تبقى قائمة ما لم تشترط النصوص الكتابة<sup>1</sup>.

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 الثانوية<sup>2</sup> وعليه فإن الإجراءات الجوهرية هي التي يلزم فيها المشرع الجزائري المحافظ العقارية بإحترام شكل معين في إصدارها للقرار الإداري وإحترام 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.

إلا أن الأشكال والإجراءات الثانوية مقررة لصالح المحافظة العقارية فلا ترتيب عن غيابها إبطال أو الإلغاء القرار الإداري<sup>3</sup>.

1- محمد صغير بعلي ، المرجع السابق،ص 17.

2- عادل بوعمران ، دروس في المنازعات الإدارية ن دار الهدى عين مليلة ، الجزائر ، 2014 ، ص 287.

3- بن موسى منى ، المرجع السابق، ص 39.

ويتضح مما سبق ولها أهمية الإدارية 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 وتزاعي 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 - دعوى إلغاء مقرر رفض الإيداع الخاص بمقرر الترقيم 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 الإيداع<sup>1</sup> ، زيادة على

1- بن حضرة زهيرة ، المرجع السابق، ص 44.

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 الإيداع<sup>1</sup>.  
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 الترقيم العقاريان سبب رفضه بناء على حالات منصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

## 2- دعوى إلغاء الترقيم العقاري :

تتمثل في الدعوى التي يرفعها المالك الحقيقي للعقار بعد أن يقوم المحافظ وجود سند ملكية مشهر يثبت ملكية للعقار المعني<sup>2</sup> و عليه فإنه وفي هذا الحالة يحق للمالك الحقيقي رفع الدعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء الترقيم 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 طبقاً للشكليات و الإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار<sup>3</sup>.

1- عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1994 ، ص 111.

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

نظرا لعلاقة الوظيفة العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية ينتج عنها حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية الناتجة عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي ومسؤولية الدولة عن تحديد كيفية التعويض عن الأضرار تطبيقا 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. وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من إرتكاب الخطأ و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري<sup>1</sup>.

يستشف من خلال المادة الآتية الذكر تحقق نوعين من المسؤولية أولاها 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 طبقا للمادة 124 من القانون المدني الجزائري بقولها كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض كما أن مناط مسؤوليته والعمل غير المشروع الذي يأتيه نتيجة إخلاله بالتزام قانوني مفاده بذل العناية اللازمة<sup>2</sup>.

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 عامة<sup>1</sup>.

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 بالتزام قانوني أساسه إرادة الموظف مصحوبة بنية الإضرار بغير ، ويعد بمثابة الخطأ الجسيم يستوجب عند إثباته المتابعة التأديبية التقصيرية والجزائية<sup>2</sup>، إذا يعد أشد وأخطر الأخطاء على المرفق العام وهو يفسر في أساسه الصلة المعنوية بين السلوك المادي و النشاط الذهني للموظف<sup>3</sup>.

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 بالإلتزام القانوني له أو خطأ يسير إذ يكون مندرجا ضمن الأخطاء الشائعة ما يطلق عليها بالأخطاء الوظيفية ويتقرر خطأ الإهمال طبقا لنوعية الإخلال بالإلتزام 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 صبياحي ، 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 المعتدل<sup>1</sup> ومن أمثلة ذلك : شهر

المحافظ العقاري لمحضر عرفي صادر بعد 01 جانفي 1971.

\* الخطأ اليسير: هو الخطأ المغتفر الذي يبلغ حدا من الجسامة ، غير أنه يمكن طلب

التعويض نتيجة له أمام الجهات القضائية المختصة ،<sup>2</sup> 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 اقترف خطأ جسيم ، متعمدا أو نتيجة إهمال على أساس

أن كل هذه الأخطاء تعد إنحراف عن الطريق السوي العادل<sup>3</sup>.

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 جدي<sup>4</sup>.

\* الخطأ المدني: يقصد به مخالفة لقواعد الأمرة في التقنيين المدني ذات الصلة بنقل وإثبات

الملكية العقارية<sup>5</sup> ، 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 الرسمية<sup>1</sup>.

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 عليها بحكم إعتباره موظف عمومي<sup>2</sup> ، إذا أن أي تقصير يترتب عنه عقوبات تأديبية<sup>3</sup> 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 :

- **التقنين 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 ارتكب 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 المسلمة<sup>1</sup>.

وعليه فإن المشرع الجزائري لم يحدد بصريح العبارة حالات قيام المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري غير أنه وقياسا على مركزه القانوني تنقرر 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 التبعية<sup>1</sup> والتي جاء فيها : " يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها .  
وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في إختيار تابعه متى كان الأخير يعمل لحساب الممنوع " .

### الفرع الثالث : دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري.

لقد اجاز المشرع الجزائري للمدير الولائي للحفظ العقاري رفع دعوى قضائية للإلغاء الترقيم 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 الترقيم 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 الترقيم العقاري<sup>2</sup>، بذلك يكون المحول له قانونا ودون غيره رفع الدعوى الآتفة 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 وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ،..... " .

كما يتم في إطار ذلك بالموازاة مع تقديم دعوى الإلغاء الترقيم العقاري بتقديم شكوى أمام السيد وكيل الجمهورية على أساس أن ما بني على باطل فهو باطل " ففي هذه الحالة يقوم القاضي الإداري وبناءا على السلطة التقديرية بإرجاء الفصل في الدعوى الإدارية إلى غاية

1- مجيد خلوفي ، مقال حول : شهادة الحياة وتطبيقاتها ، المرجع السابق ، ص 184 .

2- عبد الغني حسونة لبنى دنش ، المرجع السابق ، ص 305.

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"<sup>1</sup>.

### 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 المثبة الملكية، ونظرا لتأخير عملية المسح كرس المشرع مختلف الاليات حفاظا 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 .

وعليه فإنه وفي هذا الإطار سيتم التطرق إلى المنازعات التي تؤول لإختصاص القاضي العقاري بالإضافة إلى المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي على النحو الآتي :

### الفرع الأول : المنازعات التي تؤول لإختصاص القاضي العقاري :

تدرج المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري ضمن إختصاص القاضي العقاري كون أنها تركز 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 .

1- أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 151.

أولاً : الإختصاص النوعي و الإقليمي للقاضي العقاري.

من المسلم به قانوناً أن توزيع الإختصاص بين المحاكم داخل الجهة القضائية يتم على أساس نوع الدعوى مدنية ، تجارية عقارية .....إلخ 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 1994/04/01 المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1996/09/15<sup>1</sup> ، زيادة على ذلك فإن الأقسام المتواجدة على مستوى المحاكم لا 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 511 إلى 530 المندرجة تحت عنوان في القسم العقاري " الفصل الثالث وفي قانون الإجراءات المدنية 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 الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص<sup>2</sup> .

غير أن الإختصاص الإقليمي للمنازعات العقارية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري فيؤول الإختصاص فيها إلى المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار محل النزاع تطبيقاً لنص المادتين 40 و 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>3</sup> .

1-ليبيض ليلي ، المرجع السابق ، ص 38

2-بن موسى منى ، المرجع السابق ، ص 49 .

3- تنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه : "فضلاً عما ورد في المواد 37 و 38 و 46 من هذا

القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها :

ثانيا : الدعاوى التي يختص بها القاضي العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري :

تأسيس على أحكتم 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 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 الحيازة الصحيحة للحائز ، فإنه يتم بتلقي من خلال هذه العملية تصريحات المعني صاحب الطلب بعملية التحقيقي و التي بموجبها يعرض عليه الوثائق و الظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة 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 تطبيقا لنص المادة 06 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية<sup>1</sup>.

الفرع الثاني : المنازعات التي تؤول إلى إختصاص القاضي الجزائري .

تعد عملية تطهير 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

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 .

1-سميحة فتح الله ، المرجع السابق ، ص 65 .

المتعلق " بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " ، والذي " الذي ينعقد من خلالها إختصاص القاضي الجزائري في حال تحقيق وقائع ذات وصف جزائي يعاقب عليها القانون العقوبات الجزائري .

ويعود الأساس القانوني لإنعقاد إختصاص القاضي الجزائري 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 الترخيم 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 ووثائق مزورة على أساسها إستفادة المشتكى منه من الترخيم 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 الجريمة<sup>1</sup> .

وعليه فإنه في حال إكتشاف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من الترخيم 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 والمتمم<sup>2</sup> أو إذا إستظهر أما المحقق العقاري ووثائق مزورة يعاقب عليها طبقا لنص المادة 220 من القانون الآنف حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية ، عرفية أو

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 .

إدارية ، تؤهله لتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتريك الدعوى العمومية<sup>1</sup> : " غير أنه كان من الأصح على المشرع الجزائري أن يحيل الإجراء الجزائري طبقاً 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 الترقيم العقاري تعرض وجوباً على النيابة العامة لتقديم طلباتها المكتوبة وبناءاً على ذلك فلها حق التصرف بما تراه مناسباً عند إكتشاف وقائع جزائية ضد المعني بإجراء الترقيم العقاري<sup>2</sup> .

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 بناءاً على التصريحات الكاذبة و الوثائق المزورة التي تشكل بحد ذاتها جريمة معاقب عليه قانوناً<sup>3</sup> .

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 بذلك<sup>4</sup> .

1- 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 ، 2017/2016 ، ص 65.

2- عبد العزيز محمودي : مقال حول : التحقيق العقاري كألية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة : المرجع السابق ، ص 148 .

3- سميحة فتح الله ، المرجع السابق ، ص 77 .

4- بن علي معمر عبد المالك ..... عملية التحقيق العقاري ، مجلة البحوث القانونية و الإقتصادية ، ع01 جانفي 2020 ، ص 152.

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 الاعتراض مما يتم إعمال القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية بالإضافة إلى ذلك فإن الحكم الجزائي الصادر في مسألة 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 التدابير اللازمة من قبل المحافظ العقاري وذلك برفع دعوى قضائية أما م المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري كما سبقت الإشارة إليه آنفا<sup>1</sup>.

وعليه فإن الشكوى الجزائية المقدمة من قبل المدير الولائي للحفظ 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 القسوى 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 .

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 العديد من النقائص 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 للنقائص 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

1 - الكتب

- 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، ط03 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، البليدة، 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، ص484.
- 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 بريارة، 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 الحياة 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 الجيالوي، المصري، 1973.
- محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وسنوية 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 البعليكي، 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 الجزائية للمال العام ، دراسة مقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006 .



- نوفل عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائية 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 ملكية ، 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 فواتح 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 الاداري 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 البلدية، 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 العقارية 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 سهائلة 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.ج.ع.س 2015-2016.

- بن موسى منى، منازعات التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 مذكرة 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 سموحي ، 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 .

- عرار 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 عقوق 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 المجالات

- المزوار قدور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة " مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مخبر النشاط العقاري ، جامعة سيدي بالعباس، ع01، 2018/09/24.

- بن علي معمر عبد المالك الدح ، عملية التحقيق العقاري ، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، 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 لمعاينة 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" معاينة 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 العقاري 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.

- رزوقي 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 والبيئةن مخبر القانون العقاري والبيئة، ع10، ك.ج.ع.س، مستغانم، الجزائر، يناير، 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 لمعينة 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 روينية ، مقال حول " التقادم المكسب " ، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، قسم الوثائق ، 2004 .
- عيساوي عبد القادر، بوشناقة 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 02/07، 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.ح.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 ،

رابعاً : مداخلات

- علي فيلالي ، مداخلة 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 أبريل 2001.

- لعريض 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 أبريل) كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدينة، 2011.

- مرزوفة 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.

- 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 2009/06/22 .

خامساً : المحاضرات

-عباسة حميدة ؛ محاضرات في القانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أقيت على الطلبة السنة الثانية ليسانس ، ك.ح.ع.س، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، السنة الجامعية 2018/2017 .

- 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 .

## 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 95/54 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 08/147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ر. ع. 25، بتاريخ 25/05/2008.
- المرسوم رقم 73/32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذاً لأحكام الأمر 71/73 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 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق " بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ج، ر، ع 30.
- المرسوم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، ج.ر.ع، ع، 21، المؤرخة في 24/05/1983 .
- المرسوم رقم 83/352 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 والتقاعد المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية ، الجزائر ، 21/06/1989.
- المرسوم رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، جريدة الرسمية ، العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991.
- المرسوم التشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ع 04، الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.
- المرسوم رقم 83/666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، المتضمن نظام الملكية المشتركة

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 foncière 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 tecsult international limitée , expert conseils , canda 09-11-2005

الفهرس

إهداء

شكر

قائمة المختصرات

01.....	مقدمة
06.....	الفصل الأول : الإطار القانوني للتحقيق العقاري في ظل التشريع الجزائري
06.....	المبحث الأول : ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون 02./07
07.....	المطلب الاول : مفهوم التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية.
07.....	الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري.
12.....	الفرع الثاني : شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
21.....	المطلب الثاني : مجال تطبيق التحقيق العقاري
21.....	الفرع الاول : العقارات ذات سند ملكية محرر قبل 1961./03/01
22.....	الفرع الثاني :: العقارات دون سند ملكية.
24.....	الفرع الثالث : العقارات غير المسموحة
27.....	المبحث الثاني : إجراءات سير عملية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07
28.....	المطلب الاول : الإجراءات الإدارية لعملية التحقيق العقاري
29.....	الفرع الأول : فتح تحقيق عقاري.
39.....	الفرع الثاني : مقرر فتح التحقيق العقاري.

- المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية لعملية التحقيق العقاري.....41
- الفرع الأول : الأعمال التحضيرية والمعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق العقاري ....41
- الفرع الثاني : تقديم الاعتراضات و الإحتجاجات .....43
- الفصل الثاني : آثار التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه .....56
- المبحث الأول : آثار التحقيق العقاري .....57
- المطلب الأول : إصدار مقرر الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري .  
.....57
- الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم العقاري.....58
- الفرع الثاني: تسليم سند الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري .....59
- المطلب الثاني : إصدار مقرر الرفض الترقيم العقاري.....65
- الفرع الأول : أسباب إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري.....65
- الفرع الثاني : الإطار الاجرائي لرفض الترقيم العقاري .....68
- المبحث الثاني : المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري.....69
- المطلب الاول : المنازعات التي تؤول لإختصاص القضاء الإداري .....70
- الفرع الأول :الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري .....71
- الفرع الثاني : الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري.....80
- الفرع الثالث : دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري.....91
- المطلب الثاني : المنازعات التي تؤول لإختصاص القضاء العادي .....92

92.....	الفرع الأول المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري
94.....	الفرع الثاني :المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
99.....	خاتمة
103.....	قائمة المراجع



## 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