



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

المرجع:

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

حميش يمينة

إعداد الطالبة:

بوفرمة مريم

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): قايد حفيظة..... رئيسا

الأستاذ(ة): حميش يمينة..... مشرفا مقرر

الأستاذ(ة): بنور سعاد..... مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

نوقشت في: 2024/ 06 / 12

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: (ة)..... بن خرماء هريم الصفة: طالبة
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 107178743 والصادرة بتاريخ: 01/01/2018
المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: قانون المناصب
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية
المناصب

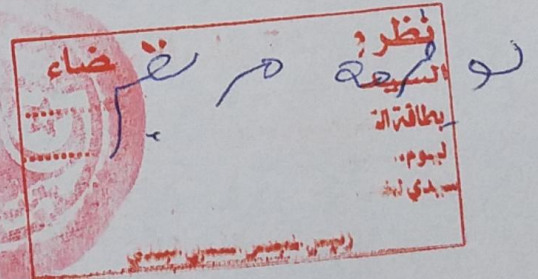
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 06/13/2024

إمضاء المعني

B.1

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بالتفويض منه
السيدة: **العربي نعيمة**



الإهداء

"الحمد لله حبا وشكرا و امتنانا على البدء و الختام "

وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين

أرى مرحلتي الدراسية أشرفت على الانتهاء بالفعل بعد تعب ومشقة دامت سنين في سبيل الحلم والعلم حملت في طياتها أمنيات الليالي وأصبح عنائي اليوم للعين قرّة. ها أنا اليوم أقف على عتبة تخرجني أقطف ثمار تعبني وأرفع قبعتي بكل فخر، فاللهم لك الحمد قبل ان ترضى ولك الحمد بعد الرضا، لأنك وفققتني على إتمام هذا النجاح وتحقيق الحلم.

:وبكل حب وصدق أهدي ثمرة نجاحي إلى

من زين اسمي بأجمل الألقاب من دعمني وأعطاني بلا مقابل إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم سندي وكنفي وقوتي وملاذي بعد الله، فخري وقوتي
".في الحياة "أبي العزيز

وإلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها احتضنتني في جوفها قبل يديها، وسهلت

لي مسيرتي بدعائها " أمي " حفظها الله ورعاها

.وإلى أمي ثانية وزهرة البيت "جدتي" أطال الله عمرها

" إلى كل من اكتسبت بهم قوة ومحبة لا حدود لها "إخواني

وإلى رفيقات دربي في الحياة "أخواتي".

شكر وعرافان

اعترافا مني بالجميل أتقدم بجزيل الشكر لأستاذتي المخلصة

"بوكر رشيدة" على هذه الدراسة وصاحبة الفضل في توجيهي ومساعدتي في إعداد
مذكرتي جزاها الله كل الخير.

اشكر رفيق دربي وصديقي في التعب والحزن والفرح "لكحل موزاوي"

أشكر صديقتي "ثابت فاطمة الزهراء" رفيقتي في المشوار من علمتني معنى
الصداقة والوفاء.

ولا يفوتني أن أشكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد وإلى كل طاقم وأساتذة
كلية الحقوق والعلوم السياسية وجميع موظفيها.

المقدمة

بدلت السلطات العمومية عدة مجهودات لتسيير ونجاعة عملية المسح العام للأراضي أثناء برمجة مسح ما يقارب 12 مليون هكتار¹، حيث لجأت إلى عدة إجراءات منها التمويل العمومي والاقتراض من البنك العالمي، حيث بلغ مقدار القرض ما يزيد 33 مليون دولار سنة 1992 للمرحلة الممتدة من سنة 1999 إلى سنة 2008، ورغم السعي المتواصل في هذا المجال فإنه لم يتحقق من هذه الرهانات سوى نسبة مسح لا تتعدى % 15 من مجموع كامل الأراضي وهذا إلى غاية سنة 2006 بسبب حالة عدم الاستقرار الأمني و السياسي و المؤسساتي، الذي شهدته الجزائر خلال التسعينات². كما أولت السلطات العمومية منذ الاستقلال سياسة تطهير الملكية العقارية الخاصة إلا أن توجه الحكومة إلى إنجاح السياسة الجديدة للخصوصية، والاهتمام بتطهير المؤسسات الاقتصادية لم يحقق الهدف الذي حاولت الدولة تحقيقه من عملية المسح العام للأراضي الذي كان من أولويات السلطات العمومية³.

ونظرا لارتباط العقار بتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة في البلاد، اهتم المشرع بتنظيم أحكامه لا سيما في مجال إثبات ملكيته، فتعين على الدولة إنشاء قواعد قانونية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية، الأمر الذي دفع إلى إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد الملكية العقارية الذي يركز على أسس متبينة تضمن استقرار الملكية العقارية وتدعم الثقة في التصرفات العقارية وتعزيز الثقة في التعامل بحق الملكية ومما يتفرع عنها من حقوق عينية.

¹ شربالي مواز، بن سديرة جلول، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة التكوين المتواصل خميس مليانة - عين دقل - الجزائر، العدد الثالث، جوان 2017.

² نفس المرجع.

³ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010، ص. 252.

⁴ الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 1975.

رغم العمل المباشر والمستمر لعملية مسح الأراضي، إلا أنها بقيت تسير ببطء ولم تأت بالنتائج المرجوة ويرجع ذلك لعدة أسباب من بينها الطبيعة المعقدة للعملية والصعوبات المالية وقلة الإمكانيات المادية والبشرية لمواكبة هذه العملية.

وعليه تم الاستمرار بالعمل بالنظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي بصفة مؤقتة إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجمل التراب الوطني، التي تتوج في الأخير بتحرير وثائق وسندات لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية للمالكين الحقيقيين، الأمر الذي دفع المشرع إلى التفكير في وضع مجموعة من الآليات القانونية الجديدة والموازية والكاملة لعملية المسح رغبة منه لتطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال تمكين كل الحائزين القانونيين من الحصول على السندات تثبت حيازتهم في المناطق غير الممسوحة قصد تسهيل عملية المسح فيما بعد.

حيث كانت المبادرة الأولى إصداره المرسوم التنفيذي رقم 352/83¹ المتضمن سن الإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، إلا أنه عمل بعقد الشهرة وخلف العديد من الإشكالات العملية، بحيث يقوم هذا الإجراء على إجراءات بسيطة وسريعة للاعتراف بالملكية، فهذه السطحية في إعداده أدت إلى عدم مصداقيته، ثم تلاه صدور القانون رقم 25/90² المتضمن التوجيه العقاري، الذي استحدث بموجبه شهادة الحيازة كوسيلة ثانية من أجل استكمال مشروع تطهير الملكية العقارية والمقررة بموجب المرسوم التنفيذي 254/91³، وقد شكلت هذه الترسانة القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة تقييد

¹ المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 20 ماي 1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، جريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1983.

² القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، سنة 1990

³ المرسوم التنفيذي رقم 254/61 المؤرخ في 27 جويلية 1991، المتضمن كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، جريدة الرسمية، العدد 36، لسنة 1991.

العمل بشهادة الحياة أحدى الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في صياغة وإعداد القانون 02/07¹.

بعد فشل العديد من الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع من اجل تطهير الملكية العقارية الخاصة، فقام المشرع باستحداث آلية تتمثل في إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري بموجب القانون رقم 02/07²، والمرسوم التنفيذي رقم 147/08³. لكنه ابقى على سيران المرسوم 352/83⁴ خاصة بالنسبة للملفات المودعة لدى الموثق قبل نشر هذا القانون⁵.

تتمثل أهمية الموضوع في دراسة وبحث وتحليل آلية التحقيق العقاري المنصوص عليه في القانون رقم 02/07⁶. حيث يهدف هذا القانون إلى إصدار سندات ملكية تثبت ملكية الأفراد والشاغلين للعقارات الخاصة بهم. يهدف التحقيق العقاري إلى تحديد الوضعية المادية والقانونية لكل وحدة عقارية. كما يسهم تطهير الملكية العقارية في استقرار السوق العقاري وتشجيع الاستثمار. لذى، يجب فهم مبادئ هذا التحقيق والأحكام التي يتضمنها والشروط الضرورية لتنفيذه.

¹ القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27-02-2007، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15، لسنة 2007.

² القانون رقم 02/07، نفس القانون.

تضمن هذا القانون 20 مادة، اشتمل على مجموعة من الإجراءات تهدف إلى إنشاء عقود ملكية للحائزين على العقارات الخاصة ولكن بعد توفر الشروط القانونية.

³ المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 2008.

⁴ الامر 352/83، المرجع السابق.

⁵ المادة 19 من القانون 02/07، التي جاءت بالتالي: "يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 ماي 1983 والمتعلق بسن اجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية".

⁶ القانون 02/07، المرجع أعلاه.

ومن الهدف من اختياري لموضوع التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية الخاصة هو توضيح مفهوم إجراء التحقيق العقاري وإظهار أهميته في شتى المجالات من خلال دراسته وتحليله وفهم تنظيمه القانوني والإجرائي، بالإضافة إلى معرفة سندات الملكية المسلمة في إطار التحقيق العقاري، وكيفية إعداد وتسليم هذه السندات بموجب قرارات إدارية، وإبراز كيفية معالجة المشرع للنزاعات الناجمة عن عملية التحقيق العقاري سواء بالطريقة الودية أو اللجوء إلى مصالح العدالة.

تختلف دوافع اختياري لهذا الموضوع بين دوافع شخصية وموضوعية. فالأسباب شخصية تتمثل في اهتمامي الشخصي بالقانون العقاري وشغفي للمقياس، ورغبتي في التعمق والبحث الأعمق في هذا المجال.

أما الأسباب الموضوعية تتمثل في الأهمية الكبيرة لإجراء التحقيق العقاري لتطهير الملكية. فهو إجراء يتم بالتوازي مع عمليات مسح الأراضي العامة والترقيم في السجل العقاري، ويعتبر مستقلاً عنهما. ويساهم في تسهيل عملية المسح العام للأراضي وبالتالي يستحق التركيز عليه. بالإضافة إلى ذلك، فإن موضوع التحقيق العقاري هو موضوع رهن في ظل تعقيد الوضعية العقارية والحاجة إلى إيجاد حلول لتوضيحها وتقديم مساهمة صغيرة في خدمة القطاع العقاري. ولذلك، فإن موضوع التحقيق العقاري يستحق البحث والتطوير.

أثناء البحث عن المراجع ذات الصلة بموضوع دراستنا، لاحظنا نقص الكتب المتعلقة بالموضوع. لذا، كان من الضروري تنويع مصادرها ومراجعتها من خلال اللجوء إلى بعض الأطروحات والرسائل والمقالات الأكاديمية. وبعد دراسة هذه المصادر، تبين أن بعضها يتناول جزءاً من الموضوع دون الآخر، بينما يتطرق البعض الآخر إليه كجزء ثانوي دون التعمق فيه، إلى جانب عدم حداثةها برغم من صدور القانون كان في 2007.

تتميز دراستنا بالإمام بموضوع التحقيق العقاري من جميع الزوايا، حيث تم تفصيل عناصره بدقة، خاصة فيما يتعلق بالجانب التقني. تم استكشاف تفاصيل العملية ونقلها من خلال المحققين العقاريين المتخصصين في هذا المجال، وتقييم نجاح هذه العملية بعد تطبيقها على أرض الواقع.

نظرا لدور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ومساسه بحق الملكية فيهدف إلى ضمان استقرار الملكية العقارية والتقليل من حجم المنازعات العقارية، والتكفل بضبط وتسليم سندات الملكية العقارية، ولمعالجة الإطار القانوني لإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق عقاري، يمكن طرح الإشكالية:

_ كيف نظم المشرع التحقيق العقاري كآلية إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية:

_ ما المقصود بآلية التحقيق العقارية؟ وفيما تتمثل شروط تطبيقها؟

_ ما هي الإجراءات لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري؟

_ ما هي الآثار الناجمة عنها؟

_ فيما تتمثل المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري وكيف يتم تسويتها؟

اعتمدت في هذه الدراسة على المنهج التحليلي نظرا لطبيعة الموضوع، وذلك بتحليل ودراسة النصوص القانونية، مع الاستعانة بالمنهج الوصفي للتعريف ببعض المفاهيم.

ومن اجل تحقيق الغرض من هذه الدراسة، اعتمدت على خطة كلاسيكية ثنائية، خصصت الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي والتنظيمي لإجراء التحقيق العقاري، من خلال مبحثين، في المبحث الأول تطرقت إلى ماهية التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية. والمبحث الثاني لشرح إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري. أما الفصل الثاني فتناولت فيه دراسة الآثار القانونية للتحقيق العقاري والنزاعات التي تنشأ عنه،

حيث تطرقت في المبحث الأول إلى آثار التحقيق العقاري، بينما في المبحث الثاني النزاعات المترتبة عنه. وفي الختام، تم إنهاء الدراسة بخاتمة تتضمن نتائج واقتراحات.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والتنظيمي لإجراء التحقيق العقاري

تنقسم الملكية العقارية إلى ملكية عامة ملك الدولة و ملكية خاصة تعود للأفراد، ومن أجل تحديد كل نوع على حدة وحصرياً، استوجب اتخاذ مجموعة من الإجراءات غايتها التطهير الشامل للملكية العقارية.

وقد حاول المشرع الجزائري تنظيم الحقوق العقارية، التي تكون محلاً للحيازة من غير أن تستند إلى سند الملكية¹، وذلك من خلال إصدار المرسوم 352/83² المتعلق بإعداد عقد الشهرة، ونظراً للعيوب التي خلفها العمل بهذا النظام باعتباره قائماً على تصريحات الحائز للعقار أمام الموثق دون أي تحقيق أو تحرر، الأمر الذي أثار العديد من المنازعات حول مدى مشروعية ملكية حائز العقار من عدمها. ومنه قام المشرع باستحداث آلية جديدة بموجب القانون 02/07³ المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية، هدفاً من خلاله العمل على تطهير الملكية العقارية الخاصة بمختلف أنواعها وخاصة أن إجراءات المسح العقاري في بلادنا تتسم بالبطيء وعدم الفعالية لقلة الإمكانيات المادية والبشرية .

وبعد مرور أكثر من سنة من تاريخ صدور القانون 02/07⁴، اصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 147/08⁵ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية⁶ . ومن خلال ما ذكر أعلاه سوف نوضح هذا الفصل بدراسة ماهية إجراء التحقيق العقاري في المبحث الأول، ومراحل وإجراءات سير عملية معاينة الملكية العقارية في المبحث الثاني.

¹ عبد الغني حسونة، اجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة منتدى القانوني، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، الجزائر، العدد 06، ص530.

² الامر 352/83، السابق الذكر .

³ القانون 02/07، المرجع السابق.

⁴ القانون 02/07، المرجع السابق

⁵ المرسوم 147/08، السابق الذكر

⁶ قدوش لطفي، حداد نريمان، التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر

تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، 2014_2015، ص05.

المبحث الأول: ماهية إجراء التحقيق العقاري

لقد اعتمد المشرع الجزائري على القانون 02/07¹ و الذي جاء بالية جديدة لتطهير الملكية العقارية بعدما واجه عقد الشهرة عدة صعوبات ونقائص فقد جاء هذا الإجراء للحد من الإشكالات والنزاعات التي أثرت بموجب عقد الشهرة ونظم هاته الآلية الجديدة وفق نصوص قانونية جدد من خلالها الشروط والأهداف والمراحل (الإجراءات) التي يجب اتباعها لأجل استلام سند الملكية.

وبهذا سوف نتناول في هذا المبحث مفهوم إجراء التحقيق العقاري وخصائصه في (المطلب الأول) وشروطه معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

لم يعرف المشرع التحقيق العقاري²، بل اكتفى فقط بتحديد شروطه وإجراءاته، ومجال تطبيقه، والأهداف المرجوة منه.

ونلاحظ إضافة إلى ذلك أن إجراء التحقيق العقاري ينفرد ببعض الخصوصيات التي تميزه عن عقد الشهرة وعلى هذا الأساس سيتم تعريف التحقيق العقاري في (الفرع الأول) ثم التطرق إلى خصائص آلية التحقيق العقاري في (الفرع الثاني) وفي (الفرع الثالث) سوف نتناول أهداف إجراء التحقيق العقاري.

¹ القانون 02/07، المرجع السابق

² بالرجوع إلى القانون 02/07 والمرسوم 147/08، نجد أن المشرع لم يعرف هذا الإجراء.

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

سنحاول في هذا الفرع توضيح مفهوم التحقيق العقاري من الناحية اللغوية والاصطلاحية والقانونية.

1. التعريف التحقيق العقاري لغة واصطلاحاً:

أ. لغة:

الأصل اللغوي لكلمة "التحقيق" في اللغة العربية يعود إلى جذر "حقق" ¹، حيث يقال إن فلانا فتح تحقيقاً، أي أن فلانا حقق وبحث، وهو يقال: "حقق" معناه أنه استجوبه وستنطقه، ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحقق من أصل الشيء والتأكد من صحته أو بطلانه. وكذلك كلمة "تحقيق" مشتق من الحق عكس الباطل، والحق صدق الحديث، والحق اليقين بعد الشك حقق يعني البحث عن الشيء بمعنى حقق في الشيء، اثبت حقيقته من عدمها ²، إذا من مادة حقق في معجم لسان العرب لابن منظور، نجد أن التحقيق هو البحث عن حقائق يقينية بعد شك وريب أو من عدمها. ومنه يعرف التحقيق بأنه عملية يقوم بها شخص مختص بإجراءات معينة بقصد الوصول إلى الوقائع الحقيقية بعد الشك أو ريب أو عدم وجودها لدى المختص.

ب. اصطلاحاً: التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع ويتعلق الأمر بمباشرة بحوث والبحث عما يمكن استكشافه ³.

¹ معجم المعاني، www.almaany.com، 03.03.2024، 15: 17

² ابن المنظور، لسان العرب، مادة "حقق" تحقيق عبدالله علي الكبير و آخرون، ج 1، دار المعارف، القاهرة، ص 944.941

³ ابتسام ديزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم بواقي، 2011، ص 171.

1. تعريف القانوني للتحقيق العقاري:

لم يتطرق المشر بصفة صريحة إلى تعريف التحقيق العقاري لا في القانون 02/07¹ ولا في المرسوم التطبيقي²، لكن من خلال دراسة المادة 10³ منه يمكننا استنتاج واستخلاص تعريف له: «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 و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى».

ومنه نستخلص تعريف التحقيق العقاري على انه: قيام موظف مؤهل قانونا بمباشرة مجموعة من إجراءات البحث المنهجي لمعرفة الطبيعة القانونية لعقار أو حق عيني عقاري وتحديد العلاقة التي تربطه بمن يطالب بأحقية عليه قصد اتخاذ قرار إعداد وتسليم سند الملكية من عدمه بعد تقدير عناصر الحيابة القانونية المؤدية إلى اكتساب المعني للحق المطالب به بالتقادم المكتسب⁴.

بمعنى انه إجراء يشمل العمليات تحري و بحث ترمي لإقامة علاقة بين الشخص و العقار و يطبق هذا الإجراء في الأراضي غير المسوحة بالموازاة مع عمليات المسح العام للأراضي، فهو عبارة عن وسيلة لتطهير العقاري وفق إجراءات محددة تهدف إلى معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية بطلب من المعني الذي يمارس حيازة قانونية⁵.

¹ القانون 02/07، السالف الذكر.

² المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السالف الذكر.

³ المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ بقعة فريد، التحقيق العقاري كألية لتسوية سندات الملكية في العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون 02/07

والمرسوم التنفيذي له)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور. بالجلفة. ص 227_228

⁵ مموش عبد العزيز، بازكار عبد الحي، التحقيق العقاري و اثره في عملية التطهير العقاري بالجزائر، مذكرة ماستر،

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار - الجزائر، 2013_2014، ص 08.

كذلك يمكن تعريف التحقيق العقاري على انه إجراء يهدف لمعينة حق الملكية بغرض إثبات حق من الحقوق أو العقارية توضيح وضع من الأوضاع وهو عبارة عن أداة قانونية استحدثها المشرع الجزائري كوسيلة جديدة لتطهير الوضعية في الجزائر¹.

الفرع الثاني: خصائص التحقيق العقاري

من خلال استقراء القانون 02/07² والمرسوم التطبيقي له 147/08³ نستخلص مجموعة من الخصائص التي تميزه عن عقد الشهرة وهي كالآتي:

1. الجهة المختصة بالتحقيق: تتمثل في مديرية الحفظ العقاري و ذلك لضمان معاينة الملكي العقارية عن طريق التحقيق العقاري خلافا لعقد الشهرة⁴.

2. إن القانون التحقيق العقاري يضمن إجراءات ميدانية يمارسها المحقق العقاري الذي يعين من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا وتحت سلطته ورقابته طبقا للمادة 09 الفقرة 01⁵ من هذا القانون وهذا لتجنب السلبيات المترتبة عن عقد الشهرة الذي يتم دون رقابة⁶.

3. اجراء تحقيق ومعاينة للملاك الحائزين لعقارات دون سند ملكية أو تلك التي لها سندات ملكية محررة قبل تاريخ 01-03-1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية وهو إجراء لم تتضمنه جميع الأنظمة السابقة لهذا القانون بما فيها عقد الشهرة وهذا ما جاءت به المادة 2 الفقرة 2 من القانون 02/07⁷ والتي جاءت بالآتي: "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز

1 شيخي نسرين، النظام القانوني لألية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2019_2020، ص04.

2 القانون 02/07، المرجع السابق.

3 المرسوم 147/08، المرجع السابق.

4 شيخي نسرين، المرجع السابق، ص06.

5 المادة 09 الفقرة 01 من القانون 02/07، جاءت بالتالي: "يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

6 قدوش لطفي، حداد نريمان، المرجع السابق، ص08.

7 المادة 02 فقرة 02 من القانون 02/07.

أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

4. إن إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا و تسليمه يكون من اختصاص مدير الحفظ العقاري ،خلافًا لعقد الشهرة الذي يعد و يسلم من طرف الموثق وهذا ما نصت عليه المادة 16 الفقرة 02¹ من القانون 02/07 التي جاءت بما يلي : "يعد اثر تنفيذ هذا الإجراء , سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي , لغرض تسليمه إلى المعني"².

5. إن هذا القانون جاء بإجراء اختباري و جزئي, لا يعني إلا الذين يقدمون طلب بذلك و عليه هذا الإجراء كعملية تمهيدية لمسح الأراضي العام من شأنه إن يسمح لاحقًا باقتصاد معتبر في الوقت عند سير عملية المسح التي سوف تتم حتما بأكثر سهولة³.

الفرع الثالث: أهداف معاينة الملكية عن طريق تحقيق العقاري

يهدف تدخل المشرع الجزائري بموجب إصداره للقانون 02/07 إلى إعداد وتسليم سند ملكية عقارية بعقد ويحتج به على الكافة وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة لكن هناك جملة من الأهداف التي جعلت المشرع يكرس هذه الآلية لتطهير الملكية العقارية عن طريق هذه الوسيلة نذكر جملة من هذه الأهداف ويمكن إجمالها كالتالي:

1. معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة:

بالرجوع إلى إجراءات الواردة في نصوص مواد المرسوم 352/83⁴ هي سريعة وبسيطة ولا تستدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان إذ إنه عقد الشهرة يحرر بموجب تصريحات صاحب الطلب وبحضور الشاهدين من اختياره وبعد النشر في الجريدة

¹ المادة 16 فقرة 02 من القانون 02/07.

² شيخي نسرين، المرجع السابق، ص7 وما بعدها.

³ شيخي نسرين، نفس المرجع، ص 08.

⁴ المرسوم 352/83، السالف الذكر.

وطنية بطلب من الموثق محرر لعقد الشهرة وبعد 04 أشهر دون تسجيل أي اعتراض من الغير يحزر العقد ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية ويشكل بذلك سند ملكية علم أن جميع الإجراءات لم تتضمن التوجه إلى إجراء معاينة ميدانية. إلا أنه سرعان ما تجلى قصور هذه الإجراءات بالنظر إلى المصادقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد من عقود الملكية العقارية الذي يصبح حمايته على عاتق الدولة بمجرد الإشهار بالمحافظة العقارية. فضلا عن ذلك لوحظ، في غالب الأحيان، استعمال إجراء عقد الشهرة، بطريقة تعسفية، أما لتسوية عمليات غير شرعية، وأما لإقصاء بعض الورثة من التركة، كما استعمل هذا الإجراء لتسوية وضعيات استيلاء على أملاك عمومية. وبذلك تسبب عقد الشهرة في العديد من المنازعات القضائية على مستوى الجهات القضائية الفاصلة في القضايا العقارية، والتي عادت ما تقضي بإبطال هذه العقود لمخالفتها أحكام المادة 1 من المرسوم رقم 352/83¹، خلال المدة الممتدة بين 2002 إلى 2007، 07% من القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة² أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة وسببها الاستيلاء على أملاك خاصة أو العامة تابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية.

وفي سبيل تدارك النقائص التي شابت المرسوم³ عمد المشرع إلى إرساء إجراء جديد لمعاينة التقادم المكسب وتسليم سند الملكية⁴ عن طريق إصدار القانون رقم 02/07⁵.

2. تفعيل عملية المسح العام للأراضي:

إن تقدير النسبة الضئيلة لعمليات مسح الأراضي رغم الجهود المبذولة لم تؤد إلى نتائج معتبرة مما أدى إلى التفكير في حلول أخرى مناسبة وفعالة تسير بالتزامن مع عمليات المسح

¹ المرسوم 352/83، المرجع السابق.

² بن دعاس سيهام، مداخلة بعنوان التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه الملتقى الوطني الرابع، "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر" جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، سنة 2011، ص 04.

³ المرسوم 352/83، السالف الذكر.

⁴ حمدي باشا عمر، البات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص. 128.129.

⁵ القانون 02/07، المرجع السابق.

ولهذا السبب جاء القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق عقاري لتطهير الملكية العقارية وبطريقة موازية لعمليات المسح وبصفه مستقلة عنها¹.

3. الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية بالجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى :

ضرورة البحث عن اطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية وتحسين الظروف الاجتماعية وتجسيد مشاريع استثمارية تمول عن طريق الالتجاء إلى المؤسسات المالية وتحصيل قروض رهنية الموجه للسكن وكل القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى وهذا ما يستدعي بالضرورة تقديم ضمان مقابل لقيمة القرض المحصل والذي غالبا ما يكون في شكل عقار يجب أن يكون مملوك للراهن وان تفعيل البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يستوجب تفعيل الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية باعتبارها أداة رئيسية لضمان حفظ الحقوق².

4. تحديث سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 :

إن الغرض الأساسي من إصدار القانون 02/07³ هو تسوية وضعية سندات الملكية التي صدرت خلال عهد الاستعمار الفرنسي وبالضبط قبل 1961/03/01 وذلك ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 02/07⁴ بحيث وضحت بان إجراء معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص 299.

² طاهر زرباني، التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية في القانون 02/07، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عمار ثلجي ،الأغواط، 2014.2015، ص 34، و كذلك أشار اليه محمودي عبد

العزيز ، المرجع السابق ، ص 298.

³ القانون 02/07، المرجع السابق.

⁴ المادة 02، نفس القانون.

على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية¹.

وبالتالي إن الغرض الأساسي من إصدار هذا القانون رقم 02/07² هو الاعتراف الرسمي بالعقود والوثائق الأصلية التي سلمت لأصحاب الملكية قبل استقلال الجزائر وذلك يتم عبر تحديث هذه الوثائق وإفراجها في قالب رسمي جديد ومنظم ويتلاءم مع الأحكام الجديدة التي أتى بها نظام الشهر العقاري العيني³، و الذي تبناه المشرع بموجب الأمر 74/75⁴.

المطلب الثاني: شروط إجراء المعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري

يشترط القانون رقم 02/07⁵ للاستفادة من سند الملكية الذي يمنح في إطار التحقيق العقاري مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية⁶.

ومنه سوف نتطرق إلى شروط التي يجب توفرها في العقار محل التحقيق العقاري في (الفرع الأول) والى شروط الحائز العقار محل التحقيق العقاري في (الفرع الثاني).

¹ مصطفى رباحي، المعينات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، مجلة جامعة عبد القادر للعلوم الإسلامية المجلد 33، العدد 03، المؤرخ 17-12-2019، ص 702.

² القانون 02/07، المرجع السابق.

³ حمدي باشا عمر المرجع السابق ص. ص130.131.

⁴ الأمر 74/75، السابق الذكر أعلاه.

⁵ القانون 02/07، المرجع السابق.

⁶ حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 134.

الفرع الأول: شروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري

من خلال استقراءنا إلى المادتين 2 و 3 من القانون 02/07¹، إن تأسيس إجراء المعاينة والتحري لكسب وعاء عقاري عن طريق التحقيق² يتطلب توفر شروط أساسية ورئيسية يتعين علينا التطرق إليها كالاتي:

1. وجوب إن يكون العقار غير ممسوح: من بين العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعملية المسح العام للأراضي المنصوص عليها بالأمر رقم 74/75³ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبالتالي فإنه يستبعد من مجال تطبيق هذا الإجراء العقارات التي تم مسحها ذلك إن أصحابها يستفيدون من الدفتر العقاري بعد إتمام الإجراءات القانونية وتبقى العقارات غير الممسوحة مهما كانت طبيعتها المادية خاضعة لهذا الاجراء⁴.

ومنه يتم إجراء التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي العام لكون العقارات المتواجدة في المناطق الممسوحة لا تحتاج إلى تحقيق عقاري أصلا إذ بنهاية المسح تثبت ملكيتها بموجب دفاتر عقارية والتي لها نفس قيمة السندات الرسمية وهو ما جاء في قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 159635 المؤرخ في 2014/04/21 كما يلي: يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا لأمر 74/75⁵ و المرسوم 63/76⁶، بعد استكمال إجراءات و الشكليات و الأجل مما يجعله يكتسب القوة

¹ المادتين 02 و 03 من القانون 02/07.

² المادة 02 من المرسوم 147/08: "تطبق عمليات التحقيق العقاري، الرامية إلى معاينة حق الملكية العقارية، على الأملاك العقارية المحددة في المادة 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق ل 27 فبراير 2007 و المذكورة أعلاه".

³ الأمر 74/75، السابق الذكر.

⁴ بقعة فريد المرجع السابق ص 228.

⁵ الأمر 74/75، المرجع أعلاه.

⁶ المرسوم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 30، لسنة 1976.

الثبوتية إذن فكل من القانون¹ 74/75 و القانون² 02/07 يهدفان إلى تحقيق هدف واحد و هو تطهير الملكية العقارية بمعرفة المالك الحقيقي للعقار و تسليمه سند الملكية³.

2. وجوب أن يكون العقار من نوع الملك الخاص: جاء في المادة 3 من القانون⁴ 02/07 كما يلي: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش والأملاك الوقفية ". ونستنتج من خلالها أن السند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في الأراضي الملكية الخاصة واستثنى المشرع الأملاك الوطنية سواء العامة والخاصة التابعة منها للدولة أو احدى جماعاتها المحلية بما فيها الأراضي المسماة "عرش" و بذلك يكون المشرع قد وضع حدا لتفسير جانب من الفقه لنص المادة 1 من المرسوم⁵ 352/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية في إجازته لإعداد عقود الشهرة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة استنادا على المفهوم المخالفة للمادة 04 من القانون رقم 30/90⁶ المتضمن قانون الأملاك⁷. وبالنسبة لاستبعاد المادة 03⁸ لتطبيق هذا الإجراء على الأملاك الوقفية لعدم قابلية اكتسابها بالتقادم المكسب وخضوعها لنظام قانوني خاص بها⁹.

1 الأمر 74/75، المرجع أعلاه.

2 القانون 02/07، القانون السالف الذكر.

3 عرار بسمة، التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والسياسية، جامعة العربي بن مهيدي- أم البواقي، 2020. 2019 ص12.

4 المادة 03 من القانون 02/07، المرجع السالف الذكر أعلاه.

5 المرسوم 352/83، المرجع السابق.

6 المادة 04 من القانون 30/90 المؤرخ في 01-12-1990، المعدل و المتمم: " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و لا للتقادم ولا للحجز، و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة.

الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.".

7 بقعة فريد، المرجع السابق، ص228.

8 المادة 03، من القانون 02/07 السالف الذكر أعلاه.

9 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص135.136.

3. وجوب أن يكون العقار موضوع طلب إجراء التحقيق العقاري بدون سند أصلا أو حرر بشأنه سند قبل 01-03-1961:

إن إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري لا يخص إلا العقارات التي لا تتوفر على سندات ملكية كقاعدة ولكن استثناء يمكن أن يشمل عقارات تتوفر على سند ملكية ولكن بشرط يكون هذا محرر خلال فترة الاستعمار أي قبل 01-03-1961¹.

إذا كان المرسوم التنفيذي 352/83² المتضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند كما هو الحال بالنسبة لحائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد جانفي 1971 فإن القانون 02/07³ المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري تضمن زيادة على ذلك إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 من أحكام هذا القانون حتى تتم مراعاة الوضعية الحالية و الفعلية للأموال العقارية المعنية بهذا القانون⁴.

يبدو أن المشرع من خلال تبني لهذا النص، يكون قد حاول معالجة نظام الشهر الاختياري، المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة، وفقا للمرسوم المؤرخ في 02-10-1959 الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا، بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي، وقانون الشهر العقاري الساري المفعول ولذا تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص، تعيين العقارات و تسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة، اضيف إلى ذلك سلسلة العمليات العقارية الفعلية، أو وضعيات الشيوخ الواقعية التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين.

¹ مصطفى لرباعي، المرجع السابق، ص 707.

² الأمر 352/83، مرجع السابق.

³ القانون 02/07، السالف الذكر.

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق ص 255.

تضمن القانون 02/07¹ زيادة على تأسيس الملكية الخاصة بالنسبة للحائز الذي ليس له سند، وبهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل، يراعي الوضعية العقارية والفعلية للأموال العقارية، السندات التي حررت قبل 1961.03.01²، ومن أهمها ما يلي:

أ. السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية، التي تمت وفقا لقانون 1897/02/16 و قانون 1926/08/04.

ب. السندات المحررة إثر مزايدات علنية، أو البيوع والهبات الواردة على العقار، أو حق عيني عقاري المحرر في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة التي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب المرهون للاحتجاج بها على الغير³.

ج. عقود القضاة الشرعيين، المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، عادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي، التي كانت الملكية في هذا الأخير تخضع للشريعة الإسلامية، حيث هناك مكاتب يشرف عليها قاضي، يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل الملكية في دفاتر مخصصة بذلك.

د. القرارات القضائية المنشئة الناقلة والمصرحة والمثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

كل هذه السندات هي سندات ملكية لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية في الوقت وفقا للقانون التوثيق لدى الموثق العقاري قبل إيداعها للشهر⁴.

¹ القانون 02/07، السابق الذكر.

² مموش عبد العزيز، بازكار عبد الحي، المرجع السابق، ص 22.

³ مموش عبد العزيز، بازكار عبد الحي، نفس المرجع، ص 23.

⁴ طاهر زرباني، مرجع السابق، ص 37.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحياسة

انطلاقاً من نص المادة 04 فقرة 1 من القانون رقم 02/07¹ المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري يمكن لطالب التحقيق أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية و بناء على ذلك جاء في نص المادة 14 من القانون 02/07² على أنه "نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حياسة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري".

وعليه فإن الحياسة المقصودة في هذا القانون هي الحياسة المبنية بأحكام المواد 808³ و 827⁴ من قانون المدني طبقاً للقواعد العام، بحيث يجب أن تكون هذه الحياسة هادئة، علنية، ومستمرة خالية من العيوب مع مراعاة استكمال المدة المحددة بالمادة 827⁵ قانون المدة.

¹ المادة 04 فقرة 1 من القانون رقم 02/07: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حياسة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، ... أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية...".

² المادة 14 من القانون 02/07، نفس القانون.

³ المادة 808 من القانون المدني: "لا تقوم الحياسة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على يتحمله على سبيل التسامح.

إذا اقترنت الحياسة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحياسة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

⁴ المادة 827 من القانون المدني جاءت بالتالي: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً بهصار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع".

⁵ المادة 827، نفس المادة.

1. ضرورة توفر الحيابة القانونية الصحيحة:

إن الحيابة الصحيحة هي تلك التي تمارس وفقا لأحكام المادتين¹ 808 و² 834 قانون المدني، أي التي تراعي توفر الركن المادي والمعنوي في الحيابة³، بحيث يعرف العنصر المادي على أنه الإحراز وهو وضع اليد على العقار عن طريق السيطرة الفعلية عليه، ويتحقق هذا العنصر بمباشرة الشخص للأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة على العقار، وهي استعماله واستغلاله والانتفاع به أما العنصر المعنوي فهو القصد والنية أي قصد الحائز استعمال الشيء بغرض تملكه، وعلى هذا الأساس يتم التمييز بين الحيابة القانونية والحيابة العرضية التي تفتقر للعنصر المعنوي، فلا تعتبر الحيابة قانونية إذا كانت قائمة على رخصة أو على التسامح وهذا ويجب كذلك أن تكون الحيابة خالية من العيوب، فتكون خالية من عيب الغموض بحيث تكون حيابة واضحة لا لبس فيها، أي أن الحائز يحوز لحساب نفسه وليس لحساب غيره وتكون خالية من عيوب الخفاء، بحيث تكون حيابة علنية ظاهرة في مواجهة الكافة كما تكون خالية من الإكراه، إذ لا بد أن تكون هادئة فلا ترتبط بأي تهديد وأعمال عنف ويرى البعض أن العبرة من الهدوء تكون ببداية الحيابة، ولا يؤثر عليها بعد ذلك استعمال القوة من جانب الحائز لدفع أي اعتداء، بينما يرى البعض الآخر أن الحيابة لا بد أن تستمر وتكون مشوبة بعيب الإكراه متى استعمل الحائز القوة سواء لاكتسابها أو للمحافظة عليها⁴.

كما يجب أن تكون خالية من عيب عدم الاستمرار وتعني الحيابة المستمرة، وتولي أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على العقار المحاز في فترات منتظمة ومتقاربة، وليس

¹ المادة 808 من القانون المدني، المرجع السالف الذكر أعلاه.

² المادة 834 من القانون المدني، "ينقطع التقادم المكسب إذا تخلى الحائز عن حيازته أو فقدها ولو بفعل الغير. غير أن التقادم لا ينقطع بفقد الحيابة إذا استردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد".

³ حميدي باشا، المرجع السابق، ص 22.

⁴ طاهر زرباني، مرجع السابق، ص 45.

من المطلوب الاستمرار الدائم في استعمال العقار المحاز بل يكفي أن تكون فترات التقطع معقولة¹.

2. ضرورة مراعاة مدة الحيازة المكسبة للملكية:

حيث تنص المادة 827² قانون مدني على أنه "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع".

كما تنص المادة 828³ فقرة 1 من القانون المدني على أنه «إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فان مدة التقادم المكسب تكون 10 سنوات».

ولذا فإن عملية الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من القانون 07/02⁴ مبنية على الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل⁵.

¹ لمزري مفيدة، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف-ميلة، العدد التاسع، المجلد الأول، مارس 2018، ص 392

² المادة 827 من القانون المدني، المرجع السابق.

³ المادة 828 فقرة 1 من القانون المدني.

⁴ المادة 14 من القانون 02/07، المرجع السابق.

⁵ بقعة فريد، المرجع السابق، ص 229.

المبحث الثاني: مراحل وإجراءات سير عملية التحقيق العقاري

لقد تبنى المشرع الجزائري القانون (07/02)¹ من أجل التكفل بالاحتياجات الفورية فيما يخص تسليم سندات الملكية، خاصة وأن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لم تسجل تقدما، إذ لا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تمسها بعد عمليات المسح العام. ويمر سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون (07/02)² قبل شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري، الذي على إثره يعد المحافظ العقاري سند الملكية بمجموعة من المراحل وكل مرحلة من هذه المراحل تتخللها إجراءات معينة.

وتختلف إجراءات معاينة الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري الواردة في القانون (07/02)³ عن تلك الإجراءات الثابتة بأحكام المرسوم (352/83)⁴ المتعلق بعقد الشهرة والمرسوم رقم (254/91)⁵ المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها والتي لا يتم معاينة واقعة الحياة فيها عن طريق التحقيق والتحري الميداني بل بمجرد تصريح شرفي من الطالب⁶. وتتم معاينة الملكية العقارية وفقا لإجراءات حددها القانون رقم (07/02)⁷ والمرسوم التطبيقي له رقم (08/147)⁸ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والتي سيتم الإشارة إليها كالتالي: المطلب الأول فتح التحقيق العقاري، وإما المطلب الثاني فيتضمن سير عملية التحقيق العقاري.

1 القانون 02/07، المرجع السابق.

2 نفس القانون.

3 نفس القانون.

4 الأمر 352/83، المرجع السابق.

5 المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.

6 جموعي براهيم، التحقيق العقاري الية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير المسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي، 2016، 2017، ص 47.

7 القانون 02/07، المرجع السابق.

8 المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

المطلب الأول: فتح التحقيق العقاري

حسب دراستنا للمادة 04 من القانون 02/07¹, فإن التحقيق العقاري إجراء متاح في أي وقت و لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص مباشر بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكيته على أن يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا .

و يعد المحقق العقاري احد اطراف في عملية التحقيق العقاري, فيتولى إدارة إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق العقاري عبر مختلف إجراءاته فكان من الضروري ان تتوفر فيه جملة من الشروط التي تساعده بأداء مهمته إذ تتم إجراءات معاينة الملكية العقارية من طرف محقق عقاري يعين من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة, وعند الاقتضاء يمكن للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة², و بالنظر لمهمة التي يتمتع بها المحقق فينبغي أن تتوفر فيه بعض المميزات الرئيسية من حيث القدرات و الكفاءة مهنية متعددة و تتمثل في ما يلي :

- أ. تحصيل مجموعة من المعارف بالدرجة الأولى تكون ذات طابع قانوني متخصص في الفانون، وتحصيل معارف ذات طابع تقني أن يكون مطلعاً على مسح الأراضي، وعلم الخرائط وتقنيات تقييم العقارات.
- ب. أن يتصف بقدرات التنفيذ ويتجسد ذلك في القدرة على تطبيق القوانين مع جمع وتحليل المعلومات ثم تحرير الوثائق.

¹ المادة 04 من القانون 02/07، السالفة الذكر .

² المادة 09 الفقرة 2 و3 من نفس القانون :فقرة 2: "...يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي, من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة .

فقرة 3: وعند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة".

وبناء على النص المادة 06 من القانون 02/07¹ والتي تنص على " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية"، فمن خلال نص هذه المادة يتضح لنا أن هناك نوعين من عمليتي التحقيق العقاري إذ أن هنالك تحقيق عقاري الفردي والتحقيق العقاري الجماعي وسوف نتطرق اليهما كالتالي: **الفرع الأول** سوف نتناول طلب فتح تحقيق العقاري بصفة فردية، وفي **الفرع الثاني** طلب فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية.

الفرع الأول: طلب فتح التحقيق العقاري بصفة فردية

وباستقراءنا للمادة السادسة من القانون 02/07² نستخلص على انه يتعين على كل طالب الاستفادة من التحقيق العقاري الفردي أن يحوز عقارا لم تشمله عمليات مسح الأراضي العام ، فيمكن المطالبة بفتحه في أي وقت من خلال توجيه طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي بشأن العقار الذي يحوزه حيازة قانونية سواء كان هذا العقار بدون سند أصلا أو لديه سند محرر قبل الفاتح من شهر مارس 1961³ و عليه فالإجراء الفردي للتحقيق العقاري يتعلق بحالتين⁴، حالة متعلقة بالتحقيق العقاري للحائز بدون سند، والحالة الثانية تخص الحائز بيده سند ملكية قبل الفاتح من مارس 1961.

¹ المادة 06 من القانون 02/07.

² نفس المرجع.

³ رزيقة بن طالب، التحقيق العقاري كألية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف- المسيلة، 2018-2019، ص33.

⁴ بن سديره جلول، شريالي مواز، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة التكوين المتواصل خميس مليانة- عين دفلى - الجزائر، العدد الثالث، جوان 2017، ص95.

و من خلال بحثا عن الحالتين الإجراء الفردي للتحقيق العقاري نستنتج انه يسير بنفس الإجراءات و المراحل , و يكمن الاختلاف في الوثائق التي يحتويها الملف المقدم إلى مديرية الحفظ العقاري¹.

ويجب أن يتضمن طلب فتح التحقيق العقاري (الملحق 01) جملة من البيانات منصوص عليها في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 08²/147 ومرفقا بالوثائق³ التالية :

أولاً: إيداع الطلب (تقديم الطلب)

يرفع طلب إجراء التحقيق العقاري من طرف شخص الحائز أو مجموعة الأشخاص الحائزين (شركاء على الشيوع) إلى مدير حفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً مقابل وصل استلام (الملحق 04) يبين فيه تاريخ الإيداع ورقمه التسلسلي في السجل المخصص لذلك، إذ يحزر هذا الطلب في استمارة نموذجية ويرفق لزوماً بالوثائق التالية:

1. الوثائق المتعلقة بصاحب الطلب⁴

_ مستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل عملية البحث في السجل العقاري (نظام شهر الشخصي).

_ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للتعرف على جنسية الملتمس وموطنه.

_ وفي حالة التركة يتعين على ملتمس إرفاق "عقد الفريضة" بالطلب.

¹ قادي نادية، مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 02/07، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 16، ديسمبر 2017، ص636.

² المادة 03 من المرسوم 147/08، السالف الذكر.

³ عرار بسمة، المرجع السابق، ص35.

⁴ بقعة فريد، المرجع السابق، ص230.

2. الوثائق المتعلقة بالعقار¹

_ مخطط طبوغرافيا للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري منجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام.

_ بطاقة وصفية معدة من طرف مهندس خبير يذكر فيها الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وأسماء المالكين والشاغلين المجاورين مع الإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية والسلبية الواقعة على العقار وهوية المستفيدين منها.

_ كما يمكن للمتمس أن يقدم كل وثيقة من شأنها أن تسمح له بإثبات حقه على العقار موضوع طلب التحقيق.

وبالإضافة لهذه الوثائق التي ذكرناها أعلاه فيجب أن يتضمن طلب إجراء تحقيق عقاري بصفة وتسليم سند ملكية لعقار محرر بشأنه سند ملكية قبل 01/03/1961 إلى ما يلي²:

_ نوع السند وتاريخه وحجمه أن كان مشهر بمحافظة الرهون.

_ القوام والمساحة والأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير وتحديد المستفيدين من ذلك.

ويجب إرفاق بالملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند وبيان هوية الحائزين المستفيدين من العملية.

فيمكن أن تكون السندات المحررة قبل 01/03/1961 والتي لم تعد تعكس الوضع

الحالي أو العقود المفترقة للدقة من بين هذه العقود³:

_ عقد لا يوجد به ما يشير انه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق رغم احتوائه على كل مميزات السند الصحيح، فهنا نقص في التعيين.

¹ المواد 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السالف الذكر.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 266.

³ رزيقة بن طالب، المرجع السابق، ص 35.

_ عقد يحتوي على مساحة اقل بكثير من المساحة الواردة في المخطط المرفق بالطلب، وبالتالي نقص في العقد مما يتعين القيام بتحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ.

_ عقد يتضمن مساحة تفوق المساحة المبينة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري، فيتعين التدقيق في السندات والتصاميم ذات الصلة بالملكيات المجاورة.

ومن الإجراءات التي يجب العمل بها أيضا في مرحلة إيداع الطلب والتمثلة في تسجيل الطلبات المقدمة من قبل صاحب الطلب أو من شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات (الملحق 02) مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري حسب تسلسل زمني¹.

ثانيا: دراسة الطلب (دراسة الملف):

بعد ان يتم إيداع الطلب يقوم مدير الحفظ الولائي بدراسته بحيث يتعين عليه التحقق من المعلومات الخاصة (الملحق 11) بالعقار موضوع التحقيق من أن العقار المعين لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص مسح الأراضي² كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية المنصوص عليها بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08 / 147³ كما يقوم بفحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إن كان حائز أو مالك فردي أو على الشيوخ أو بصفته مطالب بحق على العقار المبني وليس وسيطا⁴.

1 التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عم المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ص 04.

2 لمرزي مفيدة، المرجع السابق، ص 918.

3 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147، السابق الذكر.

4 نادى سناء، براهيمي عيبر، التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2016.2017، ص 24.

ثالثاً: مقرر فتح التحقيق العقاري:

عند الانتهاء من دراسة الطلب يفصل فيه وفق حالتين إما رفض الطلب تحقيق العقاري ويبلغ صاحب الطلب بهذا القرار بموجب مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري مع تسبيب الرفض.

(الملحق 06)

بعد دراسة الطلب وقبوله، يتعين على مدير الحفظ العقاري إصدار مقرر فتح التحقيق¹ (الملحق 05)، وذلك في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلامه للطلب، ويجب أن يتضمن مقرر المحافظ العقاري بفتح التحقيق العقاري عدة بيانات وذلك بناء على ما جاءت به المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147/08² التي نصت على: " يصدر مدير الحفظ العقاري، في الحالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على ما يأتي:

_ اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.

_ موضوع مهمة المحقق العقاري.

_ تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يجب إلا يتعدى شهراً واحداً ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

_ اسم ولقب واسم صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات.

_ تعيين العقار أو العقارات المعنية".

¹ عرعار بسمة، المرجع السابق، ص 36.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147/08، السابق الذكر.

وبعد صدور مقرر فتح تحقيق العقاري فإنه يتعين إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، من أجل التصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوماً قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى الميدان، وتحرير محضر التعليق بذلك وإرساله إلى مدير الحفظ العقاري¹.

الفرع الثاني: طلب فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية

تنص المادة 6 الفقرة 2 من القانون 02/07: "... غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية(الملحق 07) في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية". ويبدو أن هذا الإجراء يخص إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية. والذي يتم بمقتضى قرار صادر عن الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري، أو يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص² في مفهوم المادة 7 من القانون 02/07³. إن عمليات التحديث الريفي والحضري تتطلب استشارة مسؤول مصالح التعمير أو الفلاحة⁴، ويخضع هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجرائد.⁵

وتهدف هذه الإجراءات بدون شك إلى تفادي عرقلة هذا البرنامج، وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية

¹ المادة 08 نفس المرسوم: "يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد التصاقه بمقر لبلديته، لمدة خمسة عشر (15) يوماً، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان".

² عمر حمدي باشا المرجع السابق، ص 150

وأشير إليه في مذكرة ماستر لطالبتين عابدي أحلام، بومدين حامدة، تحت عنوان التحقيق العقاري كبديل لعقد الشهرة على ضوء القانون 02/07، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون -تيارت-، الملحق الجامعية سوفر، 2020-2021، ص 50.

³ المادة 7 من القانون 02/07: في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء، أو المصالح الفلاحية".

⁴ بقعة فريد، مرجع السابق، ص 231.

⁵ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 147/08، السابق الذكر.

من أجل المنفعة العمومية¹، وعلية فإن الدولة تبادر من خلال عملية التحقيق الجماعي بمعاينة الملكية على أساس التقادم المكسب عملا بما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني²، وتحل الدولة محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقرررة لصالحهم، مع العلم إن الأحكام المتعلقة التقادم المكسب ليست من النظام العام.

ويحدد قرار الوالي المجال الترابي المعني أو المناطق المعينة، ويمنح مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري³، وينشر القرار في مصنف القرارات الإدارية مع تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁴، كما يبلغ إلى الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معينة وفي الأماكن العامة.

ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعار بالاستلام إلى المديريات الولائية وهي على الخصوص، المديرية المكلفة بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية⁵، من أجل تعليقها على مستوى

¹ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة نصت عليها المادة 20 من الدستور الجزائري المعدل على أنه : "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي وعادل"، دستور الجزائر لسنة 1996 المعدل و المتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10-04-2002 بموجب القانون 19/08 الصادر في الجريدة الرسمية لسنة 2008 العدد 63، كما أشارت إليه المادة 677 من الأمر 58/75 المعدل و المتمم بالأمر 07/05 المتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقا و التي نصت على : "لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون ، غير إن للإرادة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل".

² المادة 827 من القانون المدني، المرجع السابق الذكر (في شروط المتعلقة بالحيازة).

³ الفقرة 1 من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 التي نصت على: "... ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر 15 يوما على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني الذي يدعي في صلب النص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه".

⁴ الفقرة 02 من المادة 05 من نفس المرسوم، حيث نصت على: "ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية".

⁵ المادة 06 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 147/08: "... و يرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين و إلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية لإصاقتها".

مصالحهم. يقدم المواطنون المعنيون طلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتستلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص التحقيقات العقارية الفردية¹، كما يفتح سجل خاص لقيود الطلبات في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي لم يشملها قرار الوالي، ليتم بعد ذلك التحضير لعملية تحرير واعداد سندات الملكية.

المطلب الثاني: سير عملية التحقيق العقاري

بعد دراسة المادة 09 فقرة 02 من القانون 02.07² التي تنص على " يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة" من خلال هذه المادة يتضح لنا إن مباشرة التحقيق العقاري تتم عن طريق محقق عقاري (الملحق 09) الذي يعينه مدير الحفظ العقاري الولائي و يعين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة³.

و يستوجب الأمر أن يكون المحقق العقاري ذو قرارات عالية و كفاءات مهنية جدية تتصل بالميادين الأتية (المعارف القانونية بالخصوص القانون المدني و القانون الإداري و القانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القانون العقاري ، و كذلك أن يتصف بالقدرة في التطبيق القوانين و القدرة في جمع و تحليل المعلومات)⁴.

وعليه يباشر المحقق العقاري في عملية التحقيق العقاري بتبليغه مقرر تعيينه بهذه الصفة ويجب عليه السهر وتطبيق الإجراءات القانونية والنصوص التنظيمية ويتم السير في عملية

¹ نادي سناء، براهيم عيبر، المرجع السابق، ص26.

² المادة 09 فقرة 02 من القانون 02/07، السالف الذكر.

³ مندي بومدين، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري، تحت عنوان التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مجلس الدولة، 02-04-2015، ص 07.

⁴ بن مريم سيهام، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية ادرار، 2021-2022 ص29.

التحقيق العقاري بقيام المحقق بجمع الوثائق والاطلاع عليها ثم يتلقى تصريحات صاحب الطلب ومعاينة العقار وأخيرا تحرير محاضر التحقيق¹.

ومن هذا المنبر سوف نتطرق إلى النقاط التالية حيث في الفرع الأول سوف نتناول الأعمال التحضيرية، والفرع الثاني إلى الأعمال الميدانية إما الفرع الثالث تحرير المحضر التحقيق العقاري.

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية

تستوجب التعليم رقم 2003²، على المحقق العقاري أن يقوم بأعمال تحضيرية تتمثل في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة للاطلاع ودراستها، والتي يضعها تحت تصرفه المدير الولائي للحفظ العقاري، قصد التحكم بالوضعية في الأعمال الميدانية طبقا لنص المادة 10 من المرسوم 147/08³، وتتمثل هذه الوثائق⁴ في :

_ مخطط البلدية و محضر وضع المعالم الحدودية في اطار القانون رقم 09/84، المؤرخ في 04_02_1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁵ (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي).

_ مخطط أقسام البلديات الذي يجزأ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع، (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي).

¹ عرعار بسمة، المرجع السابق، ص39

² التعليم رقم 03، السابقة الذكر .

³ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، نصت على: 'يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها و دراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و عند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى"، ص04.

⁴ شيخي نسرين، المرجع السابق، ص60 .

⁵ القانون رقم 09/84 مؤرخ 04 فبراير سنة 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، العدد06، لسنة 1984.

_ مخطط مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على 1/4000، مخططات الإقليم مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي¹.

_المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.

_ مخططات الطرق أو الأزقة و كذا الوثائق المرفقة بها، و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.

_ مخططات المجموعات الغابية (الممنوحة في شكل امتياز أو في شكل تخصيص)، تجنب استلاء الملاك أو الحائزين من الجوار سوء النية على الأملاك الوطنية التابعة للدولة ومحافضة الغابات.

_مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، أو مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة بأراضي العرش.

_ مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت اثر تطبيق القانون رقم 19/87².

_ الجرد العام المنصوص عليه في المرسوم رقم 455/91³، قبل تحديد موعد الخروج الى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء،

¹ مختار مريم، التحقيق العقاري، مذكرة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص إدارة عامة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2012.2013، ص 61.62.

² القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08-12-1987، المتعلق بكيفية ضبط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة الرسمية، العدد 50، لسنة 1987، المعدل والمتمم بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15-08-2010، الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2010.

³ المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 متعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60، لسنة 1991.

والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة، وان يلم جيدا بالأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالإجراء.

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية

بعد انتهاء المحقق من الأعمال التحضيرية، يقوم في التاريخ المحدد بالتنقل إلى مكان تواجد العقار، ويشرع في معاينته بحضور صاحب الطلب أو المعني¹، ثم يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق ويسجل اسم، لقب، وصفة كل واحد منهم² (أصحاب الحق العينية الظاهرة، الملتمس، الجيران، المعترضون...)، ويتم التحري معهم ويتلقى المعلومات حول العقار وتدوّن المعلومات المتحصل عليها على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض³. (ملحق 10)

بعدها يقوم المحقق بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب، بالإضافة إلى ذلك يتم التعرف على حدود العقار على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب أو المجاورين أو الأشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن العقار⁴، ويتأكد من عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة، ومدى مطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير مع الواقع الميداني⁵.

¹ الفقرة 01 المادة 11 من المرسوم 147/08 السابق الذكر، نصت على: "يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد

بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني..."، ص 04

² زين الدين بوشيشة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقار في التشريع الجزائري - جامعة ام بواقي-. نشرت في مجلة الأفاق للعلوم في جامعة زيان عاشور - الجلفة-، العدد 15، المجلد 04، مارس 2019، ص 216

³ انظر المادة 11 من المرسوم 147/08، المرجع السابق

⁴ الفقرة 03 المادة 11 من نفس المرسوم: "يجب لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق".

⁵ بقعة فريد، المرجع السابق، ص 232

ثم يقوم المحقق بمعينة واقعة الحيازة و ذلك بجمع جميع المعلومات المتعلقة بها، و التأكد من توفر جميع الشروط المتعلقة بالحيازة القانونية¹ التي حددها القانون المدني في المواد 808 إلى 834 منه².

و يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الموجود بها العقار ، فعلى مستوى المحافظة العقارية يقوم المحقق بالتحقق في معلومات صاحب الطلب من اجل التأكد من أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي عن طريق تحرف إجراء إذ تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، إما على مستوى أملاك الدولة و البلدية التي يوجد فيها العقار محل التحقيق ، يتأكد المحقق من أن العقار المعني بالتحقيق ليس ملكا للدولة أو البلدية ، و تتم المطالبة من هذه المصالح عن طريق الاستمارة³.

ويمكن للمحقق العقاري أن يواجه إشكالا، وهو في حالة امتلاك صاحب الطلب لسند ملكية محرر قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وكما عرفنا سابقا أن مثل هذه السندات ليس لها القوة الثبوتية، والتي يمكن أن تكون إما:

_ عقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح ولكن لا شيء يشير إلى انه يتعلق العقار محل التحقيق، في هذه الحالة تتم معارينة حق الملكية عن طريق التحريات والتحقيقات في السجل العقاري، إضافة إلى سماع الأقوال والشهادات التي من شأنها تزويد المحقق بالمؤشرات التي تساعد على قيام بمهامه، ويقوم أيضا المحقق بالاطلاع على المخططات القديمة للمسح للتأكد من أن العقار محل التحقيق غير مصادق عليه⁴.

¹ قدوش لطفي، حداد نريمان، المرجع السابق، ص.40

² المواد 808_834 من القانون المدني المتعلقة بكسب الحيازة وانتقالها وزوالها.

³ التعلية رقم 03، مصدر سابق.

⁴ شيخي نسرين، المرجع السابق، ص 63.

_ عقد يخص العقار موضوع التحقيق، ولكن هناك إشكال في المساحة، بحيث أنها اقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب.

في هذه الحالة هناك نقص في العقد لذا يجب القيام بالتحريات اللازمة لتدارك هذا النقص والرجوع للبحث والتحري في السجل العقاري¹.

_ صاحب الطلب يدعي أن المساحة المحددة في عقده تفوق المساحة المبينة على المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري، في هذه الحالة يجب تفحص السندات المتعلقة بالأموال المجاورين، إذا تبين من خلال هذا الفحص تطابق المساحات المبينة في العقد و المساحة الميدانية، فلا يجوز للمعني أن يتمسك بالمعلومات الواردة على سنده، و بالتالي يتم التحري على مستوى السجل العقاري، أما إذا لم يكن هناك تطابق فانه يوجد افتقار للدقة بشأن الحدود، فينبغي إعادة تعيين و ضبط الحدود من طرف المهندس الخبير العقاري رفقة المحقق العقاري بحضور كل من المعني و المجاورين².

الفرع الثالث: تحرير محضر التحقيق العقاري

بعد انتهاء المحقق العقاري من كل إجراءات التحقيق العقاري الميداني، والذي يكون بناء على طلب يقدمه الحائز إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، حيث يقوم المحقق بتدوين نتائج التحقيق المنصوص عليها القانون 02/07³ والمرسوم التنفيذي 147/08⁴ ويجب أن يراعي المحقق العقاري في ذلك عمليات التحقيق والتحري الميداني وضرورة حماية أملاك الملاك والحائزين والمجاورين للعقار، والدولة والجماعات المحلية وحقوق الخواص⁵.

¹ قدوش لطفي، حداد نريمان، المرجع السابق، ص 41.

² قادري نادية، المرجع السابق، ص 643.

³ القانون 02/07، المرجع السابق.

⁴ المرسوم 147/08، المرجع السابق.

⁵ طاهر زرباني، المرجع السابق، ص 67.

ومنه سوف نتطرق أولاً إلى تعرف إلى إجراءات المحضر المؤقت وثانياً إلى المحضر النهائي كما يلي:

أولاً: تحرير محضر المؤقت (الملحق 12):

- يحرر المحقق محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري¹، في أجل 15 يوماً² من تاريخ الانتقال إلى مكان وجود العقار محل التحقيق، يسجل فيه النتائج تحقيقه الذي يجب أن يتضمن:
- _ معلومات عن المعني بالطلب، العقار موضوع التحقيق، أصل ملكيته وكيفية تملكه.
- _ سير العملية والأحداث التي وقعت أثناء القيام بالتحريات.
- _ تكيف عناصر الحيابة صفاتها ومدتها بالاستناد إلى الوثائق المقدمة.
- _ إفادات الشهود مع ذكر أعمارهم³ لأنه لا يمكن قبول إفادة شاهد على وضع من الناحية الزمنية كان فيه قاصراً.

يتم بعدها إشهار محضر التحقيق المؤقت في أجل 8 أيام من تاريخ تحريره، عن طريق اللصق على مستوى مقر البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق لمدة 30 يوماً⁴، تبدأ بعد انتهاء أجل 8 أيام من تاريخ تحرير المحضر المؤقت، لكي يطلع عليه

¹ المادة 10 الفقرة 3 من القانون 02/07 نصت على: "يحرر المحضر مؤقتاً، مسبباً قانوناً، يتضمن نتائج التحقيق و يضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه". ص 12.

² المادة 12 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 نصت على: "يحرر المحقق العقاري محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري، خمسة عشر 15 يوماً على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه". ص 04.

³ حمدي باشا، البات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 156.

⁴ المادة 12 فقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 147/08: "...تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين 30 يوماً، في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية 8 أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو الاعتراضات محتملة".

فقرة 3 " تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات والاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 8 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت".

الجمهور، وإثارة احتجاجات واعتراضات¹ كل من له مصلحة في ذلك، ففي حالة عدم وجود احتجاجات أو اعتراضات يحضر المحضر النهائي، أما إذا كانت هناك احتجاجات فلا يحضر المحضر النهائي.

1. حالة وجود اعتراضات أو احتجاجات:

الاعتراض هو ادعاء في مواجهة طالب التحقيق العقاري من أجل منازعته في حق ملكيته للعقار، أو في مدى هذا الحق، أو في حدود العقار، أو مطالبته بحق عيني على العقار أنكروه طالب التحقيق، وما دام التعرض بمثابة ادعاء فلا بد من إثباته بالحجج المؤيدة للحق المدعى به².

يبادر صاحب الحق عن طريق الشكاوى والاعتراضات لإيقاف إجراءات التحقيق العقاري خلال الأجل القانوني المقرر لذلك والمحدد 30 يوما بعد مرور 8 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت من أجل وضع حد لأي نزاع قد ينشأ مستقبلا بعد تثبيت معطيات التحقيق العقاري، ولا بد أن يصدر الاعتراض ممن له صفة و مصلحة فينازع في حق الملكية الجاري تثبيته لطالب إجراء التحقيق العقاري³.

إذ يقبل الاعتراض أو الاحتجاج على محتوى المحضر المؤقت من كل صاحب حق عيني على العقار موضوع المحضر أصليا كان هذا الحق أو تبعا، أو كل شخص ينوب عن المعارض نيابة قانونية في حالة عدم الحضور لأسباب مبررة، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين يجب توفر شرط الشخصية القانونية لديهم و ينوب عنهم ممثلهم القانوني، أما عن الأشخاص الذين يحق لهم الاعتراض على نتائج عمليات التحقيق العقاري فيمكن حصرهم في الفئات

¹ مادة 11 فقرة 1 من القانون 02/07: "تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

² رزيقة بن طالب، المرجع السابق، ص 44

³ حنيش منى، الأليات القانونية لتطهير و تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، قسم القانون الخاص، فرع قانون التعمير و التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة الخوة منتوري، قسنطينة، 2017-2018، ص 109.

التالية رغم أنها فضفاضة بحيث تتمتع حسب موقع العقار و عدد مالكيه أو الأشخاص¹ الذين لديهم حقوق واردة على العقار موضوع التحقيق العقاري و هم :

- (1) مالك العقار المراد تسوية وضعيته عن طريق التحقيق العقاري.
- (2) الحائز مهما كان سند حيازته.
- (3) الشريك في ملك على العقار الموضوع عملية التحقيق العقاري.
- (4) أصحاب الحقوق العينية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
- (5) أصحاب الحقوق الارتفاق على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
- (6) الدائن المرتهن على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
- (7) الولي أو الوصي أو المقدم باسم ناقص الأهلية المتمتع بحق من الحقوق العينية والشخصية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.
- (8) الملاك المجاورين للعقار محل عمليات التحقيق العقاري.

يمكن للمحقق العقاري عند الاقتضاء الانتقال من جديد إلى الميدان و ذلك في غضون الأيام الثمانية الموالية لفترة تعليق المحضر لدراسة الاعتراضات المرفوعة من المالكين أو الحائزين أو كل مدعي بحقوق على العقار المعني ثم يحرر تقريراً مفصلاً عن مجريات العملية و نتائج التحقيق يوجه إلى مدير الحفظ العقاري².

و يتعين على المحقق العقاري اذا وجدت احتجاجات أو اعتراضات على محتوى نتائج التحقيق العقاري المضمنة في المحضر المؤقت و التي يتم إثارتها إما أثناء المعاينة الميدانية و الذي يقع على عائق المحقق العقاري تسجيلها و التأكد من صحتها أو خطتها عند إجرائه للتحقيق الميداني , أو يمكن تقديم هذه الاعتراضات بعد لصق محتوى المحضر المؤقت بمقر البلدية فور الانتهاء من التحقيق العقاري إجراء جلسة للصلح حسب مادة 12 من المرسوم

¹حنيش منى، مقال دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية،

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، العدد الثاني، ص180.

²رزيقة بن طالب، المرجع السابق، ص45.

التنفيذي رقم 147/08¹، و ذلك من خلال أداء مهمة التوفيق بين اطراف الاعتراض و عقد الصلح في غالب الأحيان مما يجول دون رفع النزاع أمام القضاء، فإيجاد حل بين الأطراف بعيدا عن القضاء من اهم الأسباب التي وضع من أجلها المشرع الجزائري فترة لتقديم الاعتراضات على محتوى المحضر المؤقت و محاولة إجراء جلسة صلح الأمر الذي يجنبنا إهدار الوقت في انتظار نتائج القضاء ة إعطاء إجراءات التحقيق العقاري صيغة شرعية في مواجهة الغير، ممن لم يلجا إلى الاعتراض في أجاله القانونية². فيحرر محضر بنتائج جلسة الصلح مؤرخ و ممضي من طرف المحقق العقاري و اطراف الاعتراض³.

يقوم المحقق العقاري بتحديد تاريخ لعقد جلسة الصلح و ذلك بعد اطلاعه على

الاعتراضات و الاحتجاجات التي تم تسجيلها في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى مديرية الحفظ العقاري التي يقع العقار بدائرة اختصاصها الإقليمي، أي خلال 8 أيام على أكثر من تاريخ إثارة الاعتراض⁴، و جلسة الصلح إجراء الزامي على المحقق العقاري القسم به تحت طائلة العقوبة و ذلك ضمن الآجال و الإجراءات القانونية المحددة في ذلك⁵، لإدارة جلسة الصلح ينبغي على المحقق معرفة الإدارة و الاتصال و ذلك من حيث :

تحضير جلسة الصلح، تشخيص موضوع النزاع، استعمال تقنيات الوساطة، إظهار عدم انحيازه لأي طرف، أداء دور القائم على تسهيل الأمور، شرح المسعى، شرح الإجراءات، إعطاء كل المعلومات المفيدة، إنجاز تلاخيص، الإصغاء بكل عناية إلى الأشخاص المعنيين، وتصرف بحنكة ودبلوماسية.

¹ المادة 12 المرسوم التنفيذي 147/08، المرجع السابق.

² حنيش منى، المرجع السابق، ص 184.

³ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 276.

⁴ المادة 14 من المرسوم رقم 147/08 نصت على " واذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض و المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية 8 أيام على أكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات، يقوم المحقق العقاري، عند الاقتضاء، ينتقل جديد إلى عين المكان ".

⁵ رزيقة بن طالب، المرجع السابق، ص 46. وإشارة إليها أيضا حنيش منى، المرجع السابق، ص 185.

فتكامل جلسة محاولة الصلح إما بالفشل أو بالنجاح فيتجسد ذلك بتحرير محضر الصلح أو عدم الصلح كما سنوضحه الآن:

أ. في حالة جلسة صلح ناجحة(الملحق17) : اذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق الأطراف فيحرر المحقق العقاري محضر الصلح¹, و يستأنف بعدها إجراء التحقيق أخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق طبقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 147/08², و هذا بإعداد المحضر النهائي , فتعدل حدود العقار , المخطط الطبوغرافي و الكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود و إجراء التقييم³.

ب. في حالة جلسة صلح فاشلة(الملحق18) : ففي هذه الحالة يحرر المحقق العقاري محضراً بعدم الصلح⁴ و يسلم للأطراف أثناء الجلسة وفقاً لأحكام المادة 16 من المرسوم 147/08⁵ يتضمن إيقاف إجراء التحقيق العقاري و للطرف المعارض رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة خلال 2 شهرين ابتداء من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح.

و لتمكين المحافظ العقاري من مراقبة احترام أجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية فعلى المحقق العقاري إرسال نسخة من محضر عدم الصلح للمحافظ العقاري , إذ يتم خلال 8 أيام

¹ بوراوي خديجة, معطى الله سليم, اكتساب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 مذكرة

ماستر في الحقوق, تخصص قانون الأعمال, جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل, 2018_2019, ص 86

² المادة 15 من المرسوم 147/08 جاءت كما يلي: " يحرر المحقق العقاري, اذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق, في الحين, محضراً للصلح و في هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقاً لأحكام المادة 13 أعلاه أخذاً بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح."

³ حمدي باشا عمر, المرجع السابق, ص162.

⁴ بوراوي خديجة ومعطى الله سليم, المرجع السابق, ص 88.

⁵ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/08 نصت على: " يحرر المحقق العقاري, اذا باءت محاولة الصلح بالفشل, محضراً بعدم الصلح, يسلمه أثناء الجلسة للأطراف, مبيناً فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف, و إن للطرف الذي قدم احتجاجاً أو اعتراضاً اجل قانوني مدته شهران 2 لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة, طبقاً للمادة 12 من القانون 02/07."

على الأكثر شهر العريضة الافتتاحية للدعوى التي تلى نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 من نفس المرسوم¹ هذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 02/07².

فيقوم المحافظ العقاري بالإشهار العقاري وذلك بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، بحيث يدون بالبطاقة الشخصية التي فتحت باسم صاحب الطلب أو المعني تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى عملاً بأحكام المادة 17 الفقرة الثانية و الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 147/08³.

ولإثبات هذا الإشهار أمام القضاء عليه أن يقوم بتسليم شهادة من قبل المحافظ العقاري الموجود بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عنه، أو التأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.

يتعين على مدير الحفظ العقاري في حالة شهر العريضة الافتتاحية خلال المدة المحددة أن يعلم الطالب أو المعني بتعليق إجراء التحقيق العقاري إلى حين صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق يتم في إطار عملية جماعية طبقاً لنص المادة 18 من المرسوم 147/08⁴، كما نصت الفقرة 4 من المادة 12 من القانون 02/07⁵ على ما يلي " توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى".

¹ المادة 16 من المرسوم 147/08، السابق الذكر.

² المادة 12 من القانون 02/07.

³ المادة 17 الفقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08: "...ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب.

ويتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو المنصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 والمذكور أعلاه، بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار".

⁴ المادة 18 من نفس المرسوم جاءت بالتالي: " في حالة إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية، خلال المدة المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، يعلم مدير الحفظ العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي.

كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري".
⁵ الفقرة 04 المادة 12 من القانون 02/07.

و نلاحظ من خلال دراستنا هاتين المادتين انه لم يتم إشارة إلى نوع الحكم القضائي المرتقب صدوره مما يضفي غموضا عليهما يجب تداركه , فاذا لم يتم شهر عريضة الدعوى في الأجال المنصوص عليه , يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري و هذا الأخير يبلغ الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري طبقا لأحكام المادة 13 من مرسوم 147/08¹ دون الأخذ بعين الاعتبار هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات².

وفي حالة تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري، يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر هذا ما بينته المادة 19 الفقرة 3 من المرسوم 147/08³ حيث جاءت بالتالي "...يمكن مدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف".

2. حالة عدم وجود اعتراضات أو احتجاجات:

و هذه الحالة نصت عليها المادة 13 من المرسوم 147/08⁴ على انه اذا لم يقدم أي اعتراض أو احتجاج أو في حالة رفض الاعتراض من طرف مدير الحفظ الولائي لعدم جديته أو لفوات المواعيد المخصصة للاعتراض , يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق التي قام بها خلال تحليل و دراسة التصريحات التي قام بها في عين المكان فاذا توصل إلى أن صاحب الطلب يمارس حيازته من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني , يقر له أحقيته على العقار محل التحقيق العقاري و بدون ذلك في المحضر النهائي و الذي سوف نتطرق اليه بأكثر تفاصيل⁵.

¹ المادة 13 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08: "في حالة ما اذا لم يقدم أي احتجاج او اعتراض, يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".

² رزيقة بن طالب، المرجع السابق، ص 47.

³ المادة 19 فقرة 03 من المرسوم 147/08.

⁴ المادة 13 من نفس المرسوم السالف الذكر أعلاه.

⁵ بن يعقوب شيماء، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس -مستغانم-، 2020، 2021، ص104، 105.

ثانيا: تحرير محضر النهائي (الملحق 13)

تتطلب عملية تحرير المحضر النهائي الاعتماد على نتائج التحقيق الميداني و التحريات التي قام بها المحقق العقاري , و كذلك بناء على تصريحات صاحب الطلب و شهادات شاغلي العقارات المجاورة و تصريحات كل من له مصلحة و بجميع الوثائق المقدمة و التي تثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية على العقار و له الحق في تملكه بالتقادم¹ , فالمحضر عبارة عن نموذج رسمي يذكر فيه المحقق العقاري النتائج النهائية للتحقيق².

فيتم إعداده في حالة عدم إثارة أي اعتراضات واحتجاجات أو انتهاء أجله أو عدم رفع دعوى قضائية في الأجل المحددة (شهرين) أو عدم شهر العريضة الافتتاحية، أو برفضه قضائيا يتم مواصلة التحقيق العقاري للوصول إلى عملية التقييم النهائي، وهذا تناولته المادة 13 من القانون 02/07³ التي تنص على انه: " يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري).

وكذا المادة 13 فقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 147/08⁴ على ما يلي: " في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".

وعليه المشرع نص صراحة على انه يمكن للمحقق العقاري مباشرة تحرير محضر نهائي في حالة عدم وجود احتجاجات أو اعتراضات نتيجة انتهاء أجل الاعتراض والمحددة بثلاثين يوما ولم يسجل خلالها أي اعتراض.

¹ معزة سعيد, الوسائل القانونية للتحقيق العقاري في التشريع الجزائري, مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق, تخصص قانون الخاص, كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس, 2021_2022, ص53.

² بن بوعبشة شهيناز, التحقيق العقاري في نظام قانون الجزائري, أطروحة دكتوراه ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق, جامعة الجزائر, 2017_2018, ص90 .

³ المادة 13 من القانون 02/07 السابق الذكر.

⁴ المادة 13 فقرة الأولى من المرسوم 147/08 السابق الذكر.

إن فيحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يتضمن النتائج للتحقيق العقاري¹ و تلحق به مجمل المستندات المقدمة سواء مع الطلب و في الميدان , كما يعتبر حجة بالنسبة لإثبات حق الملكية إلى حين إثبات العكس.

كما يقوم المحقق العقاري بإعداد تقرير مفصل بشأن سير العملية ونتائج التحقيق وبوجهه إلى مدير الحفظ العقاري يسرد فيه التحقيق بصياغة بسيطة وواضحة تسهل مهمة هذا الأخير في الفصل ويتضمن المعلومات التالية:

- _ يجب سرد سير العمليات وكل حادث جدير بالذكر حين وقوعه.
- _ الإشارة إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي توضع على مراحل.
- _ تستجيب كل مرحلة لوضع من الأوضاع بقدره المحقق و بين مداه و بكيفية على أساس النصوص التنظيمية المذكورة ليعطي لتحليله طابعا قانونيا و تقنيا².

كما يجب عليه أيضا الانتقال مرة أخرى رفقة المهندس الخبير العقاري³ بحضور صاحب الطلب أو المعني و على نفقته بوضع معالم حدود العقار , و يعد محضر بذلك يوقع عليه المحقق العقاري و المهندس العقاري كما ينبغي مراعاة ما قضي به الحكم أو القرار النهائي في حالة رفع دعوى قضائية، على أن يقوم هذا الأخير بإتمام المخطط الطبوغرافيا

¹ بن سهيلة صالح، تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم-، 2014_2015، ص59.

² رزيقة بن طالب، المرجع السابق، ص49

³ الأمر رقم 08/95 المؤرخ 01 فبراير سنة 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية، العدد 20، لسنة 1995، مرسوم التنفيذي رقم 95/96 مؤرخ في 06-03-1996، يتضمن كليات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، سيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية، عدد17، لسنة1996.

بالإشارة إلى معالم الحدود و رقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري تطبيقا لنص المادة 13 من المرسوم 147/08¹ في فقرتها الثانية .

و يعتبر رقم الوحدة العقارية رقم مؤقت وضع في اطار تسليم سندات الملكية المنصوص عليها في القانون رقم 02/07² و بمجرد وصول عمليات المسح العام للأراضي للوحدة العقارية يتغير هذا الرقم³.

كما يجدر الإشارة عند وضع معالم الحدود و كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية العامة يجب على المحقق العقاري الحرص في ضبط الحدود و عدم التعدي على الأملاك العامة، أما اذا كانت الملكية المجاورة من الأملاك الوطنية الخاصة يجب أن يحضر عملية وضع الحدود المخصص له العقار⁴ .

¹ المادة 13 فقرة 2 من المرسوم 147/08، جاءت كالتالي: " و عليه، يقوم المهندس الخبير العقاري، بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار، و يعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري و يتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة الى معالم الحدود و رقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري".

² القانون 02/07، المرجع السابق.

³ قادي نادية، مرجع السابق، ص645

⁴ فتح الله سميحة، الية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، 2015، 2014، ص51.

الفصل الثاني

أثار التحقيق العقاري والمنازعات

الناجمة عنه

إن النتيجة المرجوة من القانون 02/07¹، على أثر انتهاء المحقق العقاري من التحريات والتحقيقات التي ترمي إلى إثبات حق الملكية المطالب بها، وحماية حقوق الغير، هي تسليم سندات الملكية، إذا ثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، وبالتالي فإنه يعترف له بأحقية للعقار محل التحقيق أو رفض منح السند وذلك بحسب نتائج التحقيق.

نظرا لأهمية نتيجة التحقيق العقاري التي على أساسها يعترف بحق الملكية، وما يمكن أن ينتج عنه من مساس بحقوق الغير، الأمر الذي يؤدي إلى خلق نزاعات بين الأشخاص، لذلك سنتطرق إلى الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري من خلال خطة المعتمدة، حيث أن المبحث الأول سوف نتطرق إلى تبيان الآثار الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري والذي يشهر بإصدار سند الملكية، أما المبحث الثاني سيخصص إلى المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري والتي ينعقد من خلال اختصاص القضاء الإداري والعادي (العقاري/ الجزائري).

¹ القانون 02/07، المرجع السابق.

المبحث الأول: تسليم السند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري ترمي أساسا إلى إصدار سند الملكية عن طريق ممارسة حيازة قانونية تؤدي إلى اكتساب أحقية على العقار بواسطة التقادم طبقا للقانون المدني.

يترتب عن عملية التحقيق العقاري عدة آثار، إما منح سند الملكية للشخص المطالب بمعاينة حق ملكيته وإما رفض منحه هذا السند، وذلك بناء على ما أسفرت عنه نتائج التحقيق العقاري وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول تحت عنوان صلاحيات المدير الولائي للحفظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية، أما المطلب الثاني سنتناول صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية.

المطلب الأول: صلاحيات المدير الولائي للحفظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية

إن المشرع الجزائري من خلال سنه للقانون 02/07¹ و مرسومه التنفيذي 147/08² أعطى سلطات واسعة للمدير الولائي للحفظ العقاري تتمثل في مراقبة و تنفيذ إجراءات التحقيق العقاري , بمعنى آخر إن كل الإجراءات من بدايتها إلى نهايتها تتم تحت إشراف لهذا الأخير. ومن خلال هذه السلطات الواسعة الممنوحة لهذا الأخير يتضح لنا دوره الأساسي والفعال في إعداد السند المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية الحائز على أساس التقادم المكسب ومن أجل ذلك يقوم على وجه الخصوص بما يلي إعداد مقرر التقييم العقاري في الفرع الأول، وإعداد مقرر الرفض رفض التقييم العقاري في الفرع الثاني.

¹ القانون 02/07، المرجع السابق.

² المرسوم 147/08، المرجع السابق.

الفرع الأول: إعداد مقرر التقييم العقاري (الملحق 14)

إذا لم تتم المنازعة في المحضر المؤقت ، يحزر محضر نهائي بشكل أساسا لإصدار مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص ، قرار يتضمن التقييم العقاري للقطعة الأرضية باسم الطالب، و يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ.¹

يجب أن يتضمن مقرر التقييم بشكل نهائي حق الملكية الذي يكون باسم المالك المعترف له بالعقار ، لقبه ، نسبه ، تاريخ ميلاده ، موطنه و مهنته ، و في حالة الشيوخ مجمل الشركاء في الشيوخ ، و تعيين العقار حسب الكشف الوصفي و المخطط الطبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود ، كما يصدر مقرر التقييم وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08² ، و يرسل إلى المحافظ العقاري لإشهاره في السجل العقاري رفقة الملف المرفق معه ، ومن ثم يقوم بتقييم العقار من خلال إشهار الحقوق التي وقع إثباتها أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري عن طريق التأشير في السجل العقاري الممسوك في الشكل الشخصي³.

بعد ذلك يتم وضع معالم الحدود و تقييم العقار من قبل المهندس الخبير العقاري يطلب من الملتمس وفقا لضبط الحدود الذي وقع في حضور الجيران و المحقق و على نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالملف ، و التي يمكن إنجازها من خلال غرس بياطن الأرض معلم كلما تغير الاتجاه وعلى طول محيط العقار ، كما يتم تقييم العقار موضوع التحقيق من قبل المهندس الخبير ضرورة مع إرفاق محضر وضع معالم الحدود الموقع من طرف المحقق و الخبير العقاري و كذا تقرير تقييم العقار بالملف من جانب الملتمس الذي يتحمل مصاريف وضع معالم الحدود و عملية التقييم⁴.

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 169 .

² المرسوم 147/08 ، المرجع السابق .

³ رزيقة بن طالب ، المرجع السابق، ص 52 .

⁴ المادة 23 وما بعدها من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

حيث تنص المادة 15 من القانون 02/07¹ على ما يلي " في حالة ما اذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13² أعلاه ، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ".

الفرع الثاني: إعداد مقرر الرفض الترقيم العقاري (الملحق 15)

في حالة ما اذا كان التحقيق غير مجد ، أو لم ينتج عن تحليل التصريحات و الشهادات و الأقوال و التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حياة مشروعة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني لا سيما المواد 808 و 827³ منه، و كذلك في حالة اذا أفضت دراسة مستندات ملف القضية انعدام توافر شروط الحياة و التقادم المكسب و أصدرت المحكمة حكماً بعدم ثبوت ملكية طالب معاينة حق الملكية ينفذ الحكم أو القرار القضائي⁴.

أو في حالة ما اذا أن العقار محل التحقيق العقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية أو محل سندات رسمية مستمرة أو تم التصرف فيه بموجب عقود توثيقية ، و غيرها من الحالات التي تجعل من تسليم السند عائق يحول دون ذلك⁵، فيعد المدير الولائي للحفظ العقاري بناء على المحضر النهائي الذي يحرره المحقق العقاري ،مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري.⁶

¹ المادة 15 من القانون 02/07، المرجع السابق.

² المادة 13 من القانون 02/07، المرجع السابق.

³ المادتين 808 و 827 من القانون المدني، المرجع السابق.

⁴ ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 201.202.

⁵ احمد فواتح فاطمة، الية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2014.2015. ص 133.

⁶ ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 85.

يبلغ مقرر رفض الترقيم إلى المعني في حالة التحقيق الفردي و إلى الوالي في حالة تحقيق عقاري جماعي في اجل اقصاه 6 اشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطالب , و منه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقيم أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا¹.

المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية

وتنص المادة 15 فقرة 02 من القانون 02/07² على انه: "...يرسل مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ".

وتنص المادة 16³ من نفس القانون على انه: " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري".

يعد التنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعنى من خلال استقراءنا لهذين النصين يتبين لنا أن صلاحيات المحافظ العقاري تتمثل في إجراء الشهر العقاري (الفرع الأول) وإعداد سند الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراء الشهر العقاري

و هو إجراء النهائي و المثبت فعليا للملكية , و قد نظمته المشرع الجزائري ضمن أحكام المرسوم التنفيذي المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم⁴, غير أن أحكام القانون 02/07⁵ محل دراسة الحال , قد أورد في هذا الجانب مسائل جديدة لا تتعلق بالوثائق الخاضعة لعملية الإشهار و التي تم النص عليها كأصل عام في 63/76⁶, و التي تخلوا من المقررات

¹ المادة 17 من القانون 02/07, المرجع السالف الذكر أعلاه.

² المادة 15 من القانون 02/07 المرجع السابق الذكر.

³ المادة 16 من نفس القانون.

⁴ ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 86.

⁵ القانون 02/07، المرجع السالف الذكر.

⁶ المادة 50 من المرسوم التنفيذي 63/76.

الإدارية كما هو وارد من خلال نص المادتين 15 و 16 من القانون 02/07¹ السابق ذكرهما، والتي توجب على المحافظ العقاري (استثناء من الأصل العام) شهر المقرر المثبت للملكية². و طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147/08³ فإن إشهار مقرر التقييم العقاري يتم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر⁴.

و يشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63/76⁵ نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها⁶، و بالرجوع إلى هذه المادة فإنه لا يمكن للمحافظ العقاري طبقا لقاعدة الشهر المسبق أن يقوم بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها اصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية تثبت حق التصرف الأخير في العقار، حيث تنتقل الملكية بطريقة واضحة لا لبس فيها خلال معرفة الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية تفاديا لوقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار.⁷

¹ المادتين 16 و 17 من القانون 02/07، المرجع السابق الذكر اعلاه .

² علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 17، العدد 02، 2007، ص 60.

³ المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147/08، التي تنص على " يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة...".

⁴ المادة 27 من الأمر 74/75 نصت على: " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة العقارية والتي تخم عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

⁵ المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63/76، ص 508 تنص على انه لا يمكن القيام باي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو قرار قضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه".

⁶ التعلية رقم 003، المرجع السابق .

⁷ ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 86.

غير أن هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات حيث أورد عليها المشرع مجموعة من الاستثناءات نظرا للمرحلة الانتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني و منها شهر مقرر التقييم العقاري في اطار هذا القانون كما تقدم ذكر ذلك¹.

الفرع الثاني: إعداد سند الملكية وتحصيل رسم الإشهار

1. تحصيل رسم الإشهار العقاري

إن إعداد سند الملكية في اطار إجراء التحقيق العقاري للمطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري²، على إن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجبه المادة 02.353 الفقرة 05 من قانون التسجيل المعدل و المتمم³ بالمادة⁴ 23 من قانون المالية لسنة 2015 إما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في اطار عملية جماعية للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم ، تطبيقا لأحكام المادة 353.06 فقرة 10 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 25 من القانون المالية لسنة 2018 ، إن الإعفاء المنصوص عليه بهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

¹ احمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق، ص 137 .

² رسم الإشهار العقاري هو رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية،

احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 138

³ المادة 353.2 ف05 من القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 23 من قانون المالية لسنة 2015، جريدة الرسمية عدد 78 سنة 2014، ص9 ، تنص على أن رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري و المتعلق بالعقارات المسوحة ... و كذا سندات الملكية المعدة تطبيقا للقانون 02/07، و تنص المادة 353 فقرة 10 من نفس القانون المعدلة بموجب المادة 25 من قانون المالية لسنة 2018، ج.ر. 2017، تنص على انه تعفى كذلك من الرسم المنصوص عليه في المادة 02.353 اعلاه " عقود الملكية المبرمة في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري في اطار القانون 02/07.

⁴ المادة 23 من القانون المالية .

2. إعداد السند الملكية (الملحق 16)

أثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية¹، طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي 147/08²، و يرسله للمدير الولائي للحفاظ العقاري لتسليمه لصاحب التحقيق في إطار اختصاصه³.

ويتضمن هذا السند مختلف الأسانيد القانونية التي يتم على أساسها إعداد السند، ويحتوي على 06 أجزاء⁴ تتمثل في:

الجزء الأول: يتضمن تحديد المحافظة العقارية المختصة بإعداد سند الملكية⁵.

الجزء الثاني: يشمل على تعيين المالك و الإشارة إلى جميع المعلومات الشخصية المتعلقة به، و يتم الإشارة أيضاً إلى رقم الحصة في حالة الشيوع⁶.

الجزء الثالث: يحتوي على تعيين العقار تعييناً منافياً للجهالة ويتم تعيينه تعييناً دقيقاً.

الجزء الرابع: تدوين قيمة العقار بالأحرف و الأرقام⁷.

الجزء الخامس: الأعباء المثقل بها العقار بحيث يصح المالك انه اطلع على أحكام المادة 18 من القانون 02/07⁸.

¹ ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 88.

² المرسوم 147/08، المرجع السابق.

³ التعليم رقم 003، المرجع السابق.

⁴ ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق 88.

⁵ معزة سعيد، المرجع السابق، ص 62.

⁶ ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 88.

⁷ نفس المرجع، ن. ص.

⁸ المادة 18 من القانون 02/07، جاءت بالتالي: "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة او تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

الجزء السادس: يتضمن الإشهاد أن السند الملكية مصادق عليه طبقاً لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر مع موجب ذكر تاريخ الاجراء.¹

لم ينص القانون 02/07² و لا المرسوم التنفيذي 147/08³ و لا التعليمية 003⁴ الصادرة عن م.ع.ا.و على عدد نسخ سند الملكية التي يعدها المحافظ العقاري , إلا انه من الناحية العملية يعد المحافظ العقاري ثلاثة نسخ من سند الملكية يحتفظ بنسخة مرفقة بمقرر الترقيم العقاري و يرسل شخصين إلى مدير الحفظ العقاري الذي يحتفظ بنسخة منه في الملف و يسلم النسخة الثالثة إلى المالك .⁵

و يجب على مدير الحفظ العقاري الولائي عند تسليمه السند أن يراعي الحالات الثلاثة⁶ :

أ. في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لاحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياخ، يحرر أمام الحفظ العقاري الولائي أو وكالة توثيقية.

ب. في حالة ما اذا تعلق الأمر كان موضوع سند مشهر , قبل الفاتح من مارس 1961 و فقد بعد ذلك حدثته كان لابد من شطب الإجراء المنفذ آنذاك , في صورة ما اذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى, غير تلك التي هي مختصة إقليمياً, حيث يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي⁷ :

1 احمد فواتح فاطمة، المرجع السابق، ص138.

2 القانون 02/07، المرجع السابق.

3 المرسوم التنفيذي 147/08، المرجع السابق.

4 التعليمية 003، السابقة الذكر أعلاه.

5 ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 89.

6 بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 127.128.

7 التعليمية 003 , المرجع السابق.

_ إذا إشهار السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى , يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني¹.

_ إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات المحافظ العقاري قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

ت. وفي الأخير يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة

من سند الملكية المتضمن تأشيرته الشهر العقاري , و أما من مقرر رفض الترقيم , و ترتيب ملفات التحقيق العقاري في أرشيف المديرية حسب كل بلدية.²

¹ التعليمات 003، المرجع السابق.

² المادة 23 من المرسوم التنفيذي 147/08، نصت على: " يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة و المعدة أثناء التحقيق، و حسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرته الشهر العقاري، و إما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري، المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 02/07، المذكور أعلاه".

المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري

منح المشرع بموجب قانون التحقيق العقاري للملاك والحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على عقار محل التحقيق، تقديم اعتراضات ومنازعات وعرضها على القضاء للفصل فيها وفقا للأحكام التي بينها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فمنها ما هو من اختصاص القضاء الإداري، ومنها ما يعود إلى ولاية القضاء العادي.¹

يعد من أهداف عملية حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية مراعاة الحقوق سواء حقوق الملاك و الحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة و الجماعات المحلية و الأوقاف و حتى ملتمس التحقيق، إذ اضفى عليها حماية قضائية، حيث منح القانون الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في هذه السندات أو في مقرر الترقيم ، درجة تقريره لحق اللجوء للقاضي الجزائي من قبل مدير الحفظ العقاري و هذا عن طريق تحريك دعوى عمومية في حالة منح سند ملكية في اطار التحقيق العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة².

و بالتالي عالج قانون رقم 02/07³ و كذا المرسوم 147/08⁴ المنازعات التي قد تثور بشأن عملية التحقيق عقاري سواء أثناء سير إجراء التحقيق أو حتى بعده، باللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للنظر في النزاع فيتم رفع دعوى قضائية وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كذا القانون 02/07⁵ و المرسوم التطبيقي له أمام القاضي المختص إقليميا و نوعيا حسب الحالة، إما ترفع أمام القاضي العادي ، سواء كان القاضي العقاري أو الجزائي ، و إما أمام القاضي الإداري و للفرقة بين

¹ رزيقة بن طالب، المرجع السابق، ص 56.

² مليكش نصيرة، و غليس علاوة، المرجع السابق، ص 46.

³ القانون 02/07، المرجع السابق .

⁴ المرسوم 147/08، المرجع السابق الذكر.

⁵ القانون 02/07، نفس القانون أعلاه .

الدعاوى التي يختص بها القضاء العادي و الدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري¹ و هذا ما سنتناوله في المطالب التالية :

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالفصل في جميع المنازعات بما فيها المتعلقة بال عقار التي تنشأ بين الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، وعليه فإنه ينعقد الاختصاص للقاضي العادي للنظر في المنازعات الناجمة عن إجراءات التحقيق العقاري سواء كان القاضي العقاري (الفرع الأول) أو القاضي الجزائي (الفرع الثاني) وهو ما سوف نتطرق له فيما يلي:

الفرع الأول: المنازعات التي ينظر لها القاضي العقاري

بموجب القانون رقم 02/07²، الذي يستند إلى مبدأ التقادم المكسب، يحق لأي شخص يثبت ملكيته لعقار، وفقاً للشروط المنصوص عليها في المادة 808³ وما بعدها من قوانين القانون المدني، طلب إجراء تحقيق عقاري ينتهي بتسليم سند ملكية⁴. وأثناء سير عملية التحقيق، قد تنشأ اعتراضات واحتجاجات، وبالتالي، يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة من قبل المحقق العقاري كما ذكرنا سابقاً⁵.

وفي حال ظهور أي احتجاج أو اعتراض، يحق للطرف الذي قدم الاحتجاج أو الاعتراض أن يقدم دعوى قضائية أمام الجهات المختصة في غضون شهرين، وفقاً للمادة

¹ طاهر زرباني، المرجع السابق، ص 81.

² القانون 02/07، المرجع السابق.

³ المادة 808 وما يليها من نفس القانون.

⁴ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 180.

⁵ تطرقنا إلى هذه الإجراءات في الفرع الثالث من المطلب الثاني من المبحث الثاني للفصل الأول، ص.ص 34، 42.

12¹ من القانون 02/07. يجب أن تتضمن الدعوى عريضة افتتاحية تحتوي على الشروط الشكلية والموضوعية لرفع الدعوى².

1. **الاختصاص النوعي:** الاختصاص النوعي يعني ولاية الجهة القضائية على مختلف درجاتها في النظر في نوع محدد من الدعاوى. وهو توزيع القضايا بين الجهات القضائية المختلفة استناداً إلى نوع الدعوى. بمعنى آخر، هو نطاق القضايا التي يمكن لجهة قضائية معينة أن تتولى معالجتها وفقاً لنوع الدعوى. يتخصص القاضي العقاري بشكل خاص في النظر في إحدى عشرة حالة مدرجة في المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وقد منح المشرع صراحة الاختصاص للقسم العقاري للنظر في القضايا التالية:

أ. المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها.

ب. الدعاوى المتعلقة بأبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على العقود تم شهرها.

ت. المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.

ث. المنازعات الناتجة عن مقايضة عقارات تابعة للدولة مع عقارات تابعة لملكية خاصة.

2. **الاختصاص الإقليمي:** يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في

دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وهو ما ينسجم مع نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

¹ المادة 12 فقرة 3 من القانون 02/07، جاء فيها: "يجوز للمعترض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين اثنتين (2) أن يرفع أمام الجهة القضائية المختصة".

² المواد 14، 15، 16 من المرسوم التنفيذي 147/08، المشار إليه سابقاً.

³ فقرة 2 المادة 40 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية: "في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو الدعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال".

بحيث يمكن أن نتصور موضوع النزاع حول حيازة الحائز بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقق مواصفاتها أو كونها حيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء، وعليه فإنه ترفع الدعوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيازة أما القسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري، وينجم عن رفعها وقف وتجميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية¹.

أن الدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من قبل المعترض المالك أو الحائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص².

الفرع الثاني: منازعات ينظر اليها القاضي الجزائي

تنص المادة 18 من القانون 02/07³ على: "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، يرفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

وعليه يقصد من المادة انه متى وصل إلى علم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بوجود تصريحات كاذبة ووثائق مزورة أودعها المستفيد من الترخيم العقاري، فإنه يقوم هذا الأخير برفع دعوى قضائية لإلغاء الترخيم العقاري المعني، وتقديم شكوى لوكيل الجمهورية لتحريك الدعوى.

و عليه فإنه في حالة ما اذا ادلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة فإنه يقع تحت طائلة نص المادتين 23⁴ و 24⁵ من القانون 02/24، و اذا استظهر أمام المحقق

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص181.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص339.

³ المادة 18 من القانون 02/07، المرجع السابق.

⁴ المادة 23 من القانون 02/24 المؤرخ في 29 فبراير 2024، المتعلق بمكافحة التزوير وتعبؤص، الجريدة الرسمية، العدد 15، لسنة 2024.

⁵ المادة 24 من نفس القانون.

العقاري وثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 36¹ من القانون 02/24 و حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية ، عرفية ، ادارية² .

وجريمة التزوير التي تقع على المحررات الرسمية والعمومية يمكن أن تتخذ احدى الطريقتين سواء كانت التزوير المادي أو التزوير المعنوي.

أ. التزوير المادي : و قد عرفه الفقه بأنه كل تغيير للحقيقة في محرر بطريقة تترك فيه اثر يدركه الحس و تقع عليه العين سواء بزيادة أو بحذف أو تعديل أو باستثناء محرر لا وجود له في الأصل ، و الذي يتخذ احدى الصور التالية³ :

_ وضع توقيع مزيف.

_ حذف أو إضافة أو تغيير مضمون المحرر.

_ اصطناع المحرر.

ب. التزوير المعنوي : يقصد به كل تغيير للحقيقة في مضمون المحرر و معناه و ظروفه و ملابساته تغييرا لا يدركه البصر ، و الذي يتخذ احدى الصور التالية⁴ :

_ انتحال شخصية الغير

_ اصطناع واقعة أو اتفاق خيالي.

و يلاحظ أن المشرع ومن خلال نص المادة 18 من القانون 02/07⁵ المشار اليها أعلاه انه قيد صلاحيات تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة ، إلا انه كان من المحبذ لو أن المشرع وسع دائرة

¹ المادة 36 من القانون 02/24، المرجع السابق.

² حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 182.

³ بوسقيعة احسن، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، دار هوم، الجزائر، 2006، الطبعة 04، ص.ص 345-346.

⁴ نفس المرجع، ص 346.

⁵ المادة 18 من القانون 02/07، السالف الذكر.

من لهم الحق في تحريك هذه الدعوى ، سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية¹ .

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

نظرا لحدثة آلية التحقيق العقاري الهادفة لتطهير الملكية العقارية والعمل على خلق استقرارها 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 بمختلف المشاكل التي تكون في إطار التحقيق العقاري وعلى وجه الخصوص القانون رقم 02/07² وكذا المرسوم التنفيذي 147/08³.

يعتبر القضاة أن المادة العقارية غالبًا ما تشكل أزمة بالنسبة لهم، ويتطلب الفصل فيها إجراءات معقدة تؤدي إلى تأخير القرار. والأمر الذي يزيد من تعقيد الأمور هو أن هذه النزاعات تندرج ضمن إطار تحقيق عقاري يشارك فيه عدة هيئات إدارية، وذلك نتيجة لتطبيق إجراءات التحقيق العقاري.

وفقًا للقاعدة العامة المقررة لاختصاص القاضي الإداري، يتم إحالة دعاوى التحقيق العقاري إلى المحكمة بناءً على أساس أن المشرع الجزائري يعتمد في تحديد اختصاص المحكمة على المعيار العضوي، باستثناء الحالات التي يتم فيها الاعتماد على المعيار الموضوعي أو المادي. ويختلف ذلك عن القاضي الإداري الفرنسي الذي يعتمد المعيار الموضوعي كقاعدة عامة، مع مراعاة طبيعة النزاع أكثر من أطرافه، باستثناء الحالات التي يتم فيها الاعتماد على المعيار العضوي⁴.

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 340.

² القانون 02/07، المرجع السابق.

³ المرسوم 147/08، المرجع السابق.

⁴ بن موسى منى، المرجع السابق، ص 34.

ما يثبت ذلك نص المادة 1800¹ من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي جاء فيها: " المحاكم الإدارية هي الجهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية ، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون للدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى مؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها".

بناءً على ذلك، تعتبر المحكمة الإدارية المختصة بالنظر في جميع القضايا التي تشمل مشاركة الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري كطرف فيها، بما في ذلك المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري².

بالتالي، يتمحور التحقيق العقاري حول الدعاوى الإدارية الموجهة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري، ودعوى ضد المحافظ العقاري، ودعوى المدير الحفظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري. سيتم شرح ذلك بالتفصيل فيما يلي:

الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

يتولى المدير الولائي للحفظ العقاري العديد من المهام المحددة قانوناً في إطار عملية التحقيق العقاري، وخاصة تلك التي تنص عليها القانون رقم 02/07³ والأحكام التنفيذية له بموجب المرسوم 147/08⁴. ويتضح من خلال ذلك أن معظم المهام الرئيسية في إطار التحقيق العقاري تتعلق بدوره كمدير ولائي للحفظ العقاري. ومن بين هذه المهام، يمكن الإشارة إلى التعامل مع النزاعات التي تنشأ في إطار عملية التحقيق. ويتم ذكر قرار رفض طلب فتح التحقيق وكذلك القرار المتعلق برفض الترقيم العقاري كأمثلة على ذلك، والتي يمكن أن تكون موضع طعن قضائي أمام الجهة القضائية المختصة والمحددة بالمحكمة الإدارية وفقاً للمعايير المنصوص عليها.

¹ المادة 800 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² بن يعقوب شبياء، المرجع السابق، ص139.

³ القانون 02/07، السالف الذكر.

⁴ المرسوم 147/08، السالف الذكر.

بناءً على ذلك، يتم تقديم طلب الإلغاء أمام المحكمة الإدارية، حيث تُعتبر هذه الدعوى القضائية الإدارية موضوعية وعينية، ويتم تقديمها من قبل الأطراف ذوي الصلة والمصلحة القانونية. وتتولى الجهات القضائية المختصة في الدولة مطالبة إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة، حيث يكون دور القاضي في البحث عن شرعية تلك القرارات والنظر في إلغائها إذا تبينت عدم شرعيتها، ويتم ذلك من خلال حكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة.¹

وعليه، فإن الدعوى الإدارية ضد المدير الإداري للحفاظ العقاري لا تخرج على دعوتين. الدعوى الأولى تتعلق بطلب إلغاء قرار رفض فتح التحقيق العقاري، بينما الدعوى الثانية تتعلق بطلب إلغاء قرار رفض التقييم العقاري.

أولاً: دعوى إلغاء قرار رفض طلب فتح التحقيق العقاري

تعتمد دعوى إلغاء قرار رفض طلب فتح تحقيق عقاري بشكل أساسي على إجراءات بداية عندما يُقدم طالب فتح التحقيق العقاري ويُسجل طلبه في مديرية الحفاظ العقاري. يقوم مدير الحفاظ العقاري الولائي بدراسة الطلب ويصدر إما قرار بفتح التحقيق العقاري أو قرار بالرفض. في حالة الرفض، يمكن للطالب التقدم بطعن قضائي ضد هذا القرار. يتم تسليم مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري للمعني بعد توقيعها على محضر استلام، ويمكن الطعن في هذه المذكرة من خلال دعوى الإلغاء.

وبناءً على ذلك، يحق للطالب في التحقيق العقاري أن يلجأ إلى المحكمة الإدارية المختصة على المستوى الإقليمي لطلب إلغاء قرار المدير الولائي للحفاظ العقاري برفض فتح التحقيق إذا كان غير مشروعاً. وإن كانت هاته الحالة لم ينص عليها قانون التحقيق العقاري، ولكنها تجد أساسها بالرجوع إلى القواعد العامة التي تقضي بخضوع إلى كافة القرارات الإدارية لرقابة القضاء تطبيقاً لمبدأ المشروعية.²

¹ بن يعقوب شبيما، المرجع السابق، ص 140

² جديلي نوال، مقال المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري بموجب قانون 02/07، كلية الحقوق، جامعة المدية، ص

بالإضافة إلى ذلك، يجب رفع هذا الدعوى في مدة أقصاها أربعة أشهر من تاريخ التبليغ المعني بمذكرة الرفض وفقاً لنص المادة 829¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تنص على أنه: "يحدد اجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة اشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو الشخصي".

وذلك يعود إلى أن موضوع الدعوى يتعلق أساساً بإلغاء مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري والزام مديرية الحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري.

ويتم في هذا السياق بشكل ضروري شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية إذا كان الأمر يتعلق بعقار أو حق شهر وفقاً لأحكام المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ومع ذلك، وبناءً على استقراء أحكام القانون رقم 02/07، يتضح تمييزه بين حالتين:

_ إذا كانت حالة العقار لم يتم تحرير سند ملكية له، فلا يمكن تطبيق نص المادة 17².

_ وإذا كان هناك طلب لفتح تحقيق عقاري وتم تحرير سند ملكية قبل تاريخ 01-03-1961 وكان مشهراً، فإن المدعي ملزم بشهر عريضة لافتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها، ويتحمل عبء إثبات تعلق العقار المشهر على مديرية الحفظ العقاري.

يمكن رفع دعوى قضائية لإلغاء قرار رفض طلب فتح تحقيق عقاري ضد وزير المالية، ممثلاً بمدير الحفظ العقاري والمفوض من قبله لتمثيله، أمام الجهات القضائية المختصة على مستوى الولاية. وفي حال صدور حكم قضائي واستئنافه أمام مجلس الدولة، يمكن رفع الدعوى القضائية ضد وزير المالية، ممثلاً قانوناً بالمدير العام للأموال الوطنية³.

¹ المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² المادة 17 من القانون 02/07، المرجع السابق.

³ بن سهايلية صالح، المرجع السابق، ص 67.

ثانياً: دعوى الإلغاء قرار رفض التقييم العقاري

تستند دعوى الإلغاء على رفض التقييم العقاري إلى صدور قرار رفض، حيث كان التقييم العقاري يثبت عدم ممارسة الحياة التي تؤدي إلى اكتساب الملكية العقارية، أو أن العقار المعني بالتحقيق العقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوظيفية، مما يخرج من نطاق تطبيق القانون 02/07¹.

يتم إصدار قرار رفض التقييم العقاري من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، ويتم تسليمه إلى صاحب طلب فتح التحقيق العقاري بصفة فردية، أو إلى الوالي إذا تم التحقيق بصفة جماعية. يمكن الطعن بقرار الرفض أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال أربعة أشهر اعتباراً من تاريخ تبليغ القرار².

نصت المادة 17 من القانون 02/07³، حيث أصدرت توجيهاً قانونياً بشأن هذا الأمر. وتم تنظيم هذا الأمر في المواد 17 و18 و19 من المرسوم 147/08⁴، وتم التأكيد على تعليق عمليات التحقيق العقاري بعد خضوع العريضة الافتتاحية للدعوى الشهر⁵.

و هذا تجب الإشارة إلى أن رفع دعوى الإلغاء يقتضي مراعاة جملة من الشروط الشكلية و الموضوعية ، على انه لا بد أن يبنى طلب الإلغاء على احد عيوب القرار الإداري، مما يؤكد اختصاص المحكمة الإدارية بدعاوى الغاء القرارات الإدارية على أساس المادة 801⁶ من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

¹ القانون 02/07، السالف الذكر .

² بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 143.

³ المادة 17 من القانون 02/07، السالف الذكر .

⁴ المواد 17،18،19 من المرسوم التنفيذي 147/08.

⁵ سميحة فتح الله، المرجع السابق، ص 68.

⁶ المادة 801 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1. الشروط الشكلية:

تتمثل الشروط الشكلية لرفع الدعوى الغاء قرار التقييم العقاري في مجموعة الشروط العامة و أخرى خاصة تندرج أحكام القانون 02/07¹ المتضمن ليات التحقيق العقاري.

أ. الشروط الشكلية العامة:

تطبيقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المدعي رافع الدعوى اختيار الشكل للمطالبة بحقوقه مقيد إياه بالعريضة الافتتاحية للدعوى والتي تتمثل على مجموعة من البيانات الواجب احترامها.

وتطبيقا لأحكام المادة 815² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: " ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف محام "، كما أضافت المادة 816³ من نفس القانون ما يلي: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ذات القانون ".

وبالتالي عملا بنص المادتين السابق ذكرهما يقتضي تفعيل القواعد العامة لرفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية عن طريق عريضة افتتاحية إذ أحالت المادة 816 على تطبيق أحكام المادة 15 من القانون رقم 09/08، و التي حددت من خلالها البيانات الشكلية الواجب تضمينها في عريضة الدعوى⁴.

¹ القانون 02/07، المرجع السابق.

² المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من القانون 09/08.

³ المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من نفس القانون.

⁴ تنص المادة 15 من نفس القانون: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا والبيانات التالية:

_ الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

_ اسم ولقب مواطن المدعي عليه، فاذا لم يكن له موطن معلوم فاخر موطن له.

_ الإشارة إلى تسمية طبيعية الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثلة القانوني أو الاتفاقي.

_ عرض موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي عليها الدعوى.

_ الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق التي تؤسس عليها الدعوى.

وتجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن المشرع رتب على المدعي في حال تخلف احد البيانات المذكورة في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ ، جزاء عدم القبول العرضة شكلا و اعتبر ذلك من النظام العام و الدليل على ذلك صيغة المادة التي جاءت عن طريق الوجوب و بالتالي متى تبين للقاضي مخالفة المادة ، فإنه يشير ذلك من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إثارتها من طرف المدعي عليه أو المدخل في الخصام إن وجد.²

وعليه فإنه و بعد بيان شروط العريضة الافتتاحية الواجب تضمن في إطارها مجموعة البيانات، غير أنها تركز على مجموعة القواعد التي تحدد من خلالها قبول الدعوى شكلا مما يقتضي الخوض في بياناتها و تتخلص هذه القواعد فيما يلي:

__ الكتابة.³

__ تحديد الدقيق لأطراف الخصومة القضائية.

__ عرض الطلبات والوسائل التي تؤسس عليه الدعوى.

__ تحديد الجهة القضائية المختصة ونسخ العريضة الخصوم.

__ وجوب توافر الشروط القانونية في المدعي.⁴

ب. الشروط الشكلية الخاصة:

عقب الإشارة إلى الشروط المتعلقة برفع دعوى الغاء مقرر رفض الترقيم العقاري التي لا تعدوا عن كونها شروط عامة تستلزم في جميع الدعاوى التي يفصل فيها القضاء،

¹ المادة 15 من القانون 09/08، المرجع السابق.

² بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 145.

³ مسعود شيعوب، "المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات"، جزء 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 292

⁴ المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من القانون 09/08، جاءت بالتالي: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه. كما يثير تلقائيا انعدام الإنن إذا ما اشترطه القانون".

غير إن ولخصوصية إجراء تحقيق العقاري تقررت مجموعة من الشروط الشكلية برفع دعوى المتعلقة بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري والتي تتلخص فيما يلي:

كما سبق الإشارة اذا لم يفض التحقيق العقاري يصدر المدير الولائي للحفاظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري الذي يأتي مسببا و موقعا من طرفه ، عملا بنص المادة 17 من القانون 02/07¹.

ويكون مقرر رفض الترقيم العقاري محل طعن قضائي بموجب دعوى الغاء مقرر الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية خلال اجل 04 اشهر تسري ابتداء من تاريخ التبليغ مقرر الرفض² طبقا لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³.

كما انه عملا بالحكام العامة المتعلقة بالمواعيد فعن فوات المدة القانونية لرفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية المختصة ينتج عنه القضاء بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق في حماية القضائية⁴ طبقا للمواد 67،68،96 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁵.

بالإضافة إلى انه لا تحكم الجهة القضائية المعروض عليها النزاع بعدم قبول الدعوى " لا لانقطاع المهلة "، المدة المحددة قانونا في حالة الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة أو في حال طلب المساعدة القضائية وفاة المدعي أو تغيير في أهليته أو القوة القاهرة و الحادث المفاجئ تطبيقا لنص المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁶.

¹ المادة 17 من القانون 02/07، المرجع السابق.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. ص 176-177.

³ المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ بن يعقوب شيماء ، المرجع السابق ، ص 150.

⁵ المواد 96،68،67 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁶ المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، تطرقت إلى حالات انقطاع الآجال تنص على أنها: "تنقطع آجال الطعن في الحالات التالية :

1. الطعن أمام الجهة قضائية إدارية غير مختصة.

2. طلب المساعدة القضائية.

3. وفاة المدعي أو تغيير أهلية.

4. القوة قاصرة أو الحادث المفاجئ."

ويجب مراعاة بعض البيانات¹ والتي تتمثل في:

_مراعاة الاختصاص الإقليمي والنوعي.

_تمثيل الخصوم.

_ وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى.

2. الشروط الموضوعية

إن الهدف من رفع الدعوى لإلغاء قرار رفض الترقيم العقاري هو توضيح سلطة القاضي الإداري في مراجعة هذا القرار الإداري وتقدير مشروعيته.

يجب على المدعي تقديم طلب قضائي لرفض الترقيم العقاري من قبل المدير الولائي للحفاظ العقاري وتقديم الأدلة التي تثبت حقه في الترقيم العقاري²، يمكن للقاضي الإداري بعد ذلك تأييد طلبات المدعي وإلغاء قرار رفض الترقيم العقاري، وعندما يصبح هذا القرار نهائياً، يتم تنفيذه من قبل المحافظ العقاري لمتابعة إجراءات التحقيق العقاري.

يمكن أيضاً للقاضي الإداري إصدار قرار برفض طلبات المدعي، وبالتالي يحكم القضاء على شرعية قرار رفض الترقيم العقاري³.

بالتالي، تساهم الدعوى لإلغاء قرار الترقيم في تصحيح القرارات التي يتخذها المدير الولائي للحفاظ العقاري، مما يتطلب تدخل القاضي الإداري لمتابعة إجراءات التحقيق العقاري، بشكل عام، يمكن للدعوى لإلغاء قرار الترقيم أن تساهم في تحسين القرارات التي يتخذها المدير الولائي للحفاظ العقاري، ويتعين على القاضي الإداري تقييم شرعية هذه القرارات في إطار التحقيق العقاري.

¹ بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص.ص 149.151.

² عرعار بسمة، المرجع السابق، ص 80.

³ بن يعقوب شيماء، المرجع المذكور اعلاه، ص.152.

الفرع الثاني: الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري

تطبيق للقواعد العامة فان المحافظ العقاري وعند مباشرة مهامه المنوطة به قانونا ونخص بالذكر عملية الإشهار لمختلف الوثائق والسندات فانه بذلك في إطار المنازعات القضائية يؤول الاختصاص فيها إلى القاضي الإداري والذي يحيل ضمنا لتطبيق قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للطعون على القرارات المحافظ العقاري عملا بالمعيار العضوي بحكم ان المحافظ العقاري سلطة إدارية ويصدر قرارات إدارية¹.

غير انه بالرجوع إلى أحكام القانون 02/07² وباستثناء للمهام الموكلة للمحافظ العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري.

وقد نتج عنها منازعات في إطارها والتي تكون محل طعن قضائي أمام الجهات القضائية المختصة وتتحصر الدعاوى المرفوعة ضد المحافظ العقاري في كل من الدعوى قرار رفض إيداع مقرر الترقيم العقاري ودعوى الغاء مقرر الترقيم العقاري، ودعوى الغاء مقرر الترقيم المشهر، وتعد هاتين دعوتين ناشئتين عن عملية شهر عقاري تمت من قبل محافظ العقاري.

إلا انه قبل الخوض في دعاوى الإلغاء لابد من التطرق إلى طبيعة قرارات المحافظ العقاري التي يصدرها في إطار عملية التحقيق العقاري، ثم بيان المنازعات الناتجة عنها على النحو الآتي:

أولا: طبيعة قرارات المحافظ العقاري

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

و عليه مادام قرار إداريا يستدعي الوقوف على تعريف هذا الأخير للقرار الإداري بل ترك ذلك للفقهاء والقضاء و للاجتهاد في هذا الشأن إلا انه و من اكثر التعريف شمولية هو تعريفه

¹ بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 153

² القانون 02/07، المرجع السابق.

من حيث خصائصه القانونية إذ يعرف على انه: " إعلان الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين و اللوائح بقصد إنشاء أو تعديل احد المراكز القانونية يكون ممكنا و جائزا قانونا و كان الهدف منه تحقيق المصلحة العامة ¹ .

بالتالي كون التعريف السابق مرتكز على خصائص القرار الإداري لابد من التطرق لكل خاصية على:

_ القرار الإداري عمل قانوني نهائي فهو لا يحتاج إلى تصديق من سلطة اعلى، أي يكون تنفيذي وبالتالي يخرج من نطاق الأعمال التمهيدية والتحضيرية.

_ صدوره بالإرادة المنفردة لسلطة إدارية وطنية أي دون اشتراك إرادة أخرى معها وبذلك نميزها عن العقود الإدارية التي قد تنشأ بتوافق إرادتين.

_ يترتب أثار قانونية، سواء بإنشاء مراكز قانونية جديدة أو تعديلها أو الغائها.

بالتالي و بعد التطرق لتعريف القرار الإداري عموما و تحديد خصوصا لإسقاط عليه يمكن تعريف قرارات المحافظ العقاري بأنها تلك القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقاري بمناسبة أداء مهامه وفق المرسوم 63/76 ² و بإرادته المنفردة قصد إنشاء أو تعديل أو الغاء مراكز قانونية منصبة أساس على حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المرتبطة بالعقارات. ³

وهنا تجب الإشارة إلى أن قرارات المحافظ العقاري ترتكز على مجموعة من الأركان الإلزامية والواجب توافرها في القرارات الإدارية التي يصدرها المحافظ العقاري على أساس انه لا بد من مراعاة مبدأ المشروعية في كل ركن من أركان القرار، وتتمثل هذه الأركان فيما يلي:

¹ توفيق منصور، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص06.

² المرسوم 63/76، المرجع السابق.

³ بن موسى منى، المرجع السابق، ص 36.

1. الاختصاص:

يقصد السلطة أو الصلاحية القانونية التي تخول صاحبها إصدار قرار ويعد من أهم الأركان ويستمد مصدر القرار اختصاصه من القانون أو التنظيم¹ ويظهر ذلك بالرجوع إلي الأمر رقم 74/75² المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في المواد 20 و21³ والتي تطرقت من خلالها لمهمة تنظيم المحافظة العقارية وبين قواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين؛ وكذلك يذكر في هذا الصدد المرسوم رقم 63/76⁴ المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي حدد قواعد تنفيذ الأمر 74/75⁵ إذ نص في مادته الأولى على أنه: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري."

وعليه فإنه من خلال النصوص السابقة 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 الاختصاص قد يعرض القرار الصادر عنه لإلغاء .

2. الشكل والإجراءات:

الإجراءات القرار الإداري هي الترتيب والتصرفات التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار الإداري؛ أما الشكل فيعد المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار أو ما يعبر عنه القالب المادي الذي يفرغ فيه.⁶

¹ عزري الزين، محاضرة حول الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي وأثره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص12.

² الأمر 74/75، المرجع السابق.

³ المواد 20 و21 من الأمر 74/75، السالف الذكر.

⁴ المرسوم 63/76، المرجع السالف الذكر أعلاه.

⁵ الأمر 74/75، المرجع السابق.

⁶ محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص

كما أن خضوع القرار الإداري لإجراءات وشكل محدد أو فرزمن 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 شفهيًا تبقى قائمة ما لم تشترط النصوص الكتابة¹.

ب - **القرار الفردي والقرار الجماعي**: القرار الإداري إما يوجه إلى لشخص واحد معين أو إلى 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 الغدارة لمدة معينة تعبيرًا عن إرادتها إما بالقبول أو الرفض.

زيادة على ذلك وفي هذا الصدد فإن الفقيه الشارح والدراس للقرار الإداري يفرق بين الشكل والإجراءات الجوهرية وكذلك بين الشكل والإجراءات الثانوية² وعليه فإن الإجراءات الجوهرية هي التي يلزم فيها المشرع الجزائي المحافظ العقارية باحترام شكل معين في إصدارها للقرار الإداري واحترام الإجراءات كمثل عن ذلك الدفتر العقاري الذي ينفرد بشكل وأوصاف وبيانات معينة إلا يمكن مخالفتها أو سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري طبقا لقانون رقم 02/07³ إذ يترتب عن غياب الشكل والإجراءات الجوهرية القرار بقوة القانون عن طريق دعوى الإلغاء لعييب الشكل الإجراءات.

إلا أن الأشكال والإجراءات الثانوية مقررة لصالح المحافظة العقارية فال ترتيب عن غيابها إبطال أو الإلغاء القرار الإداري⁴.

¹ محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 17.

² بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 156.

³ القانون 02/07، المرجع السابق.

⁴ 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.

ثانياً: الدعاوى الناتجة عن القرارات المحافظ العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري

تطبيقاً لأحكام المادة 16 من القانون رقم 02/07¹، والتي تنص على أنه يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري " مما يقتضي بالتسليم بأن المنازعات التي ترفع ضد المحافظ العقاري تخرج عن المهام التي يناط بها في إطار عملية التحقيق العقاري وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية وتراعي فيها نفس الإجراءات السالفة الذكر كونها ترفع أمام نفس الجهة القضائية وناتجة عن عملية التحقيق العقاري ؛ إذ تنحصر في دعويين دعوى إلغاء مقرر رفض الإيداع بالتحقيق العقاري ؛ ودعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر .

1 - 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 الاختصاص قانوناً، مما يكون أمام صاحب الأخير إلا الطعن قضائياً فيه على أساس كونه قراراً إدارياً.

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 الاكتشاف بعد الفحص وسريع للوثائق محل الإيداع، زيادة على ذلك فإن عملية الإيداع في بعض التشريعات لها نفس قوة القانونية لعملية الشهر مثلما هو الأمر في التشريع المصري الذي يعبر عنها بعملية إجراء الشهر عن طريق الإيداع.

¹ المادة 16 من القانون 02/07، المرجع السابق.

غير أنه وبالرجوع إلي أحكام القانون رقم 02/07¹ يتضح منح المشرع لصاحب مقرر رفض الإيداع حق الطعن القضائي فيه، كما أنه على المحافظ العقاري عند إصداره لمقرر رفض إيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري أن سبب رفضه بناء على حالات منصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76² وتتمثل هذه الحالات في حالة انعدام بعض الوثائق التي تعد مهمة ولا يتم تقديمها للمحافظ العقاري وهي كالتالي³ :

_ الدفتر العقاري

_ مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس. ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهر على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجح تاريخه إلى أكثر من ستة (06) أشهر.

_ عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65⁴ والمادتين 100 و 1006 من نفس المرسوم⁵ والمتعلقة أساساً بشكل العقود المطلوب شهرها فيما يتعلق بهوية الأطراف و العقارات .

_ عندما تكون أية وثيقة واجب تسليمها علي المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعط إثبات المطلوب.

_ عندما يكون تعيين العقارات يستجيب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم⁶ والمتعلقة بالبيانات التي يجب يتضمنها كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية.

¹ القانون 02/07، المرجع السابق.

² المادة 100 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي 63/76، نفس المرسوم.

⁴ المواد 62 و 61، المرسوم 63/76 نفس المرسوم.

⁵ المواد 100 و 1006، نفس المرسوم.

⁶ المادة 66، من نفس المرسوم.

_ عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93، 95، 98 من نفس المرسوم¹ لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة وتتعلق هذه البيانات بتسجيلات الرهون العقارية ، وتسجيلات الامتيازات أو الرهون القانونية.

_ عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد إثبات أن العقد الذي قدم إلي الإشهار غير صحيح من حيث الشكل؛ أو عندما تتوفر هذه الصورة أو النسخ على الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

_ مخالفة الأحكام المواد من 61 إلى 67² من نفس المرسوم والمتعلقة بالبيان الوصفي للتقسيم، وكيفية إعداده وتعديله.

وعليه فإذا استند المحافظ العقاري عند إصداره رفض الترقيم العقاري على الحالات السالفة الذكر تؤول بذلك إلى اختصاص القاضي الإداري نتيجة لكونه قرارا إداريا برفع دعوى ضد مصدر القرار 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 المعني³.

وعليه 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 اكتشاف 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 ويرفعها

¹ المواد 93، 95، 98، المرسوم 63/76، السابق الذكر.

² المواد 67 إلى 71 من نفس المرسوم.

³ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص.ص 337 و 338.

أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً للشكليات و الإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الإلزام لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار¹.

نظراً لعلاقة الوظيفة العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية ينتج عنها حتماً التمييز بين المسؤولية الشخصية الناتجة عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي ومسؤولية الدولة عن تحديد كيفية التعويض عن الأضرار تطبيقاً الأحكام المادة 23 من الأمر 74/75² المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن " إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المميزة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه.

ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى .

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداءً من ارتكاب الخطأ و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري"³.

يستشف من خلال المادة الآنفة الذكر تحقق نوعين من المسؤولية أوألهما مسؤولية

المحافظ العقاري على أساس فعله أو خطأه الشخصي.

ومسؤولية الدولة على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه ويؤول الاختصاص القضائي فيها للغرفة الإدارية المحلية، ومن خلال ما سبق سيتم تبيان مسؤولية المحافظ العقاري على النحو الآتي :

¹ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص. ص 178 و 179.

² المادة 23 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

³ الأمر 74/75، المرجع السابق.

أ. مسؤولية المحافظ العقاري على أساس الخطأ الشخصي :

ترتكز مسائلة المحافظ العقاري عن خطئه الشخص طبقاً للمادة 124 من القانون المدني¹ بقولها كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض كما أن مناط مسؤوليته و العمل غير المشروع الذي يأتيه نتيجة إخلاله بالتزام قانوني مفاده بذل العناية اللازمة.²

كما أنه يكون المحافظ العقاري مخطئاً شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن مسلك الرجل العادي ويستهدف من وراءه تحقيق أغراض شخصية بحيث يأتيه الموظف العادي الحريص بشؤون مصلحة بصفة عامة.

و في هذا الإطار لقد حصر الفقه الخطأ بموجب للمسؤولية في 8 أنواع، غير أن المشرع لم يتطرق لها في إطار القانون الشهر العقاري وتتنحصر هذه الأخطاء في كل من خطأ عمدي أو خطأ الإهمال خطأ الإيجابي أو السلبي، الخطأ المدني أو الجزائي.

الخطأ العمدي: يتمثل في الإخلال بالالتزام قانوني أساسه إرادة الموظف مصحوبة بنية الإضرار بغير ، ويعد بمثابة الخطأ الجسيم يستوجب عند إثباته المتابعة التأديبية التقصيرية³ والجزائية ، إذا يعد أشد وأخطر الأخطاء على المرفق العام وهو يفسر في أساسه الصلة المعنوية بين السلوك المادي و النشاط الذهني للموظف⁴.

وفي أمثلة الخطأ العمدي قيام المحافظ العقاري بإجراء عملية الشهر العقاري لسند يحمل تصرف مخالفا للنظام العام والآداب العامة.

الخطأ بالإهمال : يثبت هذا الخطأ بانحراف المحافظ العقاري عن مسلك الموظف العادي وقد ينجز عنه إما خطأ بالغ الجسامه يتم من خلاله الإخلال بالالتزام القانوني له أو خطأ

¹ المادة 124 من القانون المدني.

² ربيعة صبايحي، " دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مسائلته"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، دون سنة، ص 147.

³ سميحة فتح الله، المرجع السابق، ص 71.

⁴ ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص 147.

يسير إذ يكون مندرجا ضمن الأخطاء الشائعة ما يطلق عليها بالأخطاء الوظيفية ويتقرر خطأ الإهمال طبقا لنوعية الإخلال بالالتزام القانوني حسب درجة مسؤولية الموظف.

ومن أمثلة ذلك قيام المحافظ العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر.

_ الخطأ الجسيم : يتمثل في الإخلال بالتزام قانوني يحدثه شخص قليل الذكاء و العناية ولا يمكن تصويره من شخص يتجلى بسلوك الموظف العادي المعتدل¹ ومن أمثلة ذلك: شهر المحافظ العقاري لمحضر عرفي صادر بعد 01جانفي 1971.

_ الخطأ اليسير: هو الخطأ المغتفر الذي يبلغ حدا من الجسامة ، غير أنه يمكن طلب التعويض نتيجة له أمام الجهات القضائية المختصة²، ومن أمثلة ذلك إغفال ذكر أخذ بيانات العقار.

_ الخطأ الإيجابي: هو السلوك المادي المحسوس يوم به المحافظ العقاري و الذي يتضمن إخلال بالتزام قانوني سواء كان طريق اقترف خطأ جسيم، متعمدا أو نتيجة إهمال على أساس أن كل هذه الأخطاء تعد انحراف عن الطريق السوي العادل.

_ الخطأ السلبي: هو السلوك يتخذ من خلال المحافظ العقاري موقفا يلبيا متمثلا في امتناعه عن أداء التزام قانوني معين كحالة امتناع المحافظ العقاري عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري دون أي سبب جدي.³

¹ بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 163.

² حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2006-2009، ص 43.

³ سميحة فتح الله، المرجع السابق ، ص72.

الخطأ المدني: يقصد به مخالفة لقواعد الأمانة في التقنيين المدني ذات الصلة بنقل وإثبات الملكية العقارية¹، كما يعدّ أيضا السلوك الذي يرتكبه المحافظ العقاري الذي يرمي من خلاله إلى الإخلال بالتزام قانوني يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية.

ومن أمثلة ذلك هو المحافظ العقاري عن ذكر في وثيقة المعلومات المسلمة للغير بان العقار محل التصرف منقل بحق عيني تبعي

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.²

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 الالتزامات التي يقع ليها بحكم اعتباره موظف عمومي³، إذا أن أي تقصير يترتب عنه عقوبات تأديبية وقد يصل الأمر إلى العقوبات جزائية.

وعليه فإن المشرع لم يحدد بصريح العبارة حالات قيام المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري غير أنه وقياسا على مركزه القانوني تتقرر مسؤولية الشخصية حتى ولو لم يتم النص عليها على وجه الخصوص أي تطبيق للقواعد العامة التي يخض لها الموظف العمومي.

ب. 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 يعمل لحساب الدولة التي ينبغي أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن

¹ بن يعقوب شيماء ، الرجوع السابق، ص 136.

² سميحة فتح الله ، المرجع السالف الذكر أعلاه ، ص 148.

³ المواد 14 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 133/66 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية، الذي تم إلغائه بموجب الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية.

أخطائه طالما بقية علاقته التبعية¹ قائمة بينهما و يعود ذلك كون أن الخطأ المقترف من قبل المحافظ العقاري وكيف على أساس أنه مصلحي إداري.

إذا نرتكز هذه المسؤولية على أساس قانوني تضمنته المادة 136² من القانون المدني التي تطرقت العلاقة التبعية والتي جاء فيها: " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها. وتتحقق عالقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان الأخير يعمل لحساب الممنوع."

ويتم إسقاط هذه العالقة لتحديد المسؤولية الدولية عن أخطاء ارتكبتها المحافظ العقارية من خلال تبيان أن المتبوع يتحدد في الدولة التي تتحمل كمسؤولية أخطاء المحافظ العقاري وهو التابع مما سيشتق وجود عالقة تبعية بينهما.

كما لا بد من التنويه في هذا الصدد إلى أنه الترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري و يتعين على المتضرر رفعها ضد الدولة متمثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بجبر الضرر³ على أساس قيام عالقة التبعية ويؤول الاختصاص إلى المحكمة الإدارية للفصل في الدعوى، تطبيق الأحكام المرسوم التنفيذي رقم 65/91⁴ المؤرخ في 02_03_1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية زيادة على ذلك فإن الضرر الناجم عن خطأ المحافظ العقاري هو ضرر يتمثل في الأذى و الخسارة بشكل يؤثر على الذمة المالية للشخص مما يشتى له الحق في المطالبة بالتعويض عنه ، غير أنه بالرجوع إلى المشرع يتضح أنه لم يحدد نظاما خاصا بالتعويض على أساس اعتبار أن الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تعمل بنظام التعويض الخاص⁵ وهو ما أغلقت المشرع الجزائري على عكس ذلك

¹ بن يعقوب شيماء ، المرجع السابق ، ص 166.

² المادة 136، من القانون المدني .

³ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم قانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 129.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية، الجريدة الرسمية ، عدد 10، 03-10-1991.

⁵ بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 167.

اهتدى قانون الشهر العقاري المغربي إلى إنشاء صندوق خاص للتأمين ضمانا لسداد التعويضات الناجمة عن أخطاء المكلف الشهر العقاري، أما التشريع الجزائري فإن الدولة هي التي تتولى ، تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري.

وعليه فإنه عمال بالقواعد العامة فإن التعويض يكون إما عينيا أو نقدا أو بمقابل¹ إلا أن تعويض الدولة نتيجة الأخطاء المحافظ العقاري يقتصر فقط على التعويض النقدي² المتمثل في مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري بصفة خاصة و أخطاء الموظفين بصفة عامة.

غير أنه تجب الإشارة إلى أن الدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما سدده في حالة الخطأ الجسيم الذي أحدثه طبقا للمادة 23 من الأمر رقم 74/75³ السالف الذكر وكذا طبقا للمادة 137 من القانون المدني⁴ بقولها: " للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكاب خطأ جسيما"، حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة كفيلا موسرا...⁵.

وتعد هذه الدعوى حق من الحقوق الدولية التي دفعتها ضد الموظف المخطئ الاسترداد المبالغ المالية التي دفعتها للمتضررين نتيجة لقراراته الخاطئة وقد تدخل المشرع بموجب المادة 23 من الأمر 74/75⁶ السالف للذكر بارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيما نجم عن أضرار مست الغير .

¹ بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 167.

² علي فيلاي، مداخلة بعنوان " الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، منشورة المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جزء 04، عدد 02، 2000، القيت بمناسبة الملتقى الوطني حول القانون العقاري 16 و 17 افريل 2001، ص 133.

³ المادة 23 من الأمر 74/75، المرجع السالف الذكر.

⁴ المادة 137 من القانون المدني.

⁵ بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 167.

⁶ المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

ترفع دعوى المسؤولية ضد الدولة خلال عام واحد ابتداء من تاريخ اكتشاف فعل الضرر، كما أنه وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي 85 سنة تسري ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ الجسيم¹ وتراعي فيها القواعد العامة المنصوص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية طالما لم يخص المشرع الدعاوى المرفوعة ضد المحافظة العقاري الناتجة عن عملية التحقيق العقاري .

الفرع الثالث: الدعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري

لقد أجاز 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 التطرق إلى طرق احتيالية بغرض الحصول على مقرر الترقيم العقاري في إطار عملية التحقيق العقاري المنصوص عليه طبقاً للقانون رقم 02/07².

كما أنه يعيد المدير الولائي للحفظ العقاري صاحب الصفة في رفع الدعوى الإدارية المتعلقة بإلغاء الترقيم العقاري³، بذلك يكون المحول له قانوناً ودون غيره رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية طبقاً لنص المادة 81 من القانون رقم 02/07⁴ السالف الذكر والتي جاء فيها: " في حالة اكتشاف 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 وبناء على السلطة التقديرية بإرجاء الفصل في الدعوى الإدارية إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية المتابع من خلالها المدعى عليه بصفته متهما على أساس قيام حجة الحكم الجزائي النهائي على الحكم المدني طبقاً للمادة 339⁵ من

¹ سميحة فتح الله، المرجع السابق، ص 75.

² القانون 02/07، المرجع السابق.

³ بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص 168.

⁴ المادة 18 من نفس القانون أعلاه .

⁵ المادة 339 من القانون المدني .

القانون المدني بقولها: " لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي يفصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيها ضرورياً".¹

وعليه فإنه وبعد صدور الحكم الجزائي الذي يثبت إدانة الحائز بتهمة التصريحات كما أنه وفي إطار الدعاوى المرفوعة يتم تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في الدعوى، كما تخضع دعوى الإلغاء الترقيم العقاري لنفس الشروط الإجرائية والشكلية المقررة لرفع الدعاوى² سواء تلك المنصوص عليها بموجب القانون رقم 02/07.³

وعليه نستنتج مما سبق الإشارة إليه أن القاضي الإداري دور بارز وفعال في معالجة المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري والذي تقرر له الاختصاص بحكم المصالح الإدارية التي يتم في إطارها مباشرة إجراءات التحقيق العقاري بالإضافة إلى ذلك فإن القرارات التي تصدر من المحافظ العقاري في إطار ممارسة مهامه المنوطة به خلال عملية التحقيق والمنصة في إشهار مقرر الترقيم العقاري كونها من المراحل الهامة هذا الإجراء أفرزت عدة مشاكل ونزاعات عمليا والتي تم التصدي لها من خلال تقدير دعاوى الإدارية سواء تعلق الأمر بدعوى إلغاء الترقيم العقاري المشهر الذي يتم من خلاله تفعيل مسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري ناهيك عن مسؤولية الدولة نتيجة للقرارات الإدارية التي يصدرها وسبب ضررا للغير.

المطروحة أمام جهات القضاء الإداري والمتعلقة بعملية التحقيق العقاري فتارة يكون فيها مدعى عليه من خلال رفع ضده دعاوى إدارية متعلقة بقرار رفض الطلب فتح التحقيق العقاري، وكذا دعوى إلغاء قرار رفض الترقيم العقاري : بالإضافة إلى كونه مدعي من خلال الدعوى الإدارية التي يرفعها من أجل إلغاء الترقيم العقاري الناتج عن تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة ، مما يتبين أن الدعاوى القضائية الإدارية تفحص بدقة أحقية الشخص صاحب

¹ احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 151.

² سميحة فتح الله، المرجع السابق، ص 76.

³ القانون 02/07، المرجع السابق.

الطلب بعملية التحقيق العقاري لاكتساب الملكية العقارية التي تكتسي أهمية بالغة وتركيزا شديدا من الجهات القضائية أثناء الخوض في النزاعات الناشئة عن عملية التحقيق العقاري.¹

¹ بن يعقوب شيماء، المرجع السابق، ص170.

الخاتمة

يعتبر العقار من اهم المشاكل التي تتخبط فيها الجزائر كما يحوز على أهمية كبيرة من حيث انشغالاتها، لذا نظم آلية التحقيق العقاري بهدف تطهير الملكية العقارية. وقد تم ذلك من خلال إصدار القانون رقم 02/07، الذي تضمن إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وتبعه المرسوم التنفيذي رقم 147/08، الذي يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والتعليم رقم 003 في 27 سبتمبر 2008، لتوضيح عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية. بعد تنظيم مذكرات وتعليمات التحقيق العقاري لمعالجة سلبيات وتصحيح عقد الشهرة وتفعيل عملية مسح الأراضي ومواكبة التطورات الاقتصادية. وهذا الإجراء المستحدث يهدف إلى تمكين المواطنين من الحصول على سندات الملكية للحصول على قروض للسكن والاستثمار.

لم يحصر قانون 02/07 التحقيق العقاري في جهة واحدة وإنما فتح المجال لعدة هيئات من المدير الولائي للحفظ العقاري إلى المحقق العقاري إلى المحافظ العقاري، وكذا المهندس المعماري مما يضمن نجاعة وصحة وموضوعية التحقيق العقاري.

لتنفيذ إجراءات التحقيق العقاري، وضع المشرع مجموعة من الشروط التي يجب توافرها، بما في ذلك شروط تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه وشروط تتعلق بالحيازة القانونية. يمكن لأي شخص يستوفي هذه الشروط تقديم طلب لمدير الحفظ العقاري لإجراء التحقيق العقاري، سواء كان ذلك بشكل فردي أو جماعي بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي. الهدف من ذلك هو تنفيذ برامج بناء أو تهيئة عقارية سواء في المناطق الريفية أو الحضرية.

تم تكليف مديرية الحفظ العقاري بتنفيذ آلية التحقيق العقاري، حيث يقوم المحقق العقاري المعين من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي بزيارة الموقع العقاري للتحقق منه والبحث في حالة الحيابة، يتم إصدار قرار الترقيم أو قرار رفض الترقيم بناءً على نتائج التحقيق، إذا تم إصدار قرار الترقيم، يتم إشهاره وإعداد سند الملكية وتسليمه للمعني من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، بدلاً من عقد الشهرة الذي كان يتم توقيعه وتسليمه من قبل الموثق.

تم تأمين حق الأطراف في الاعتراض على نتائج التحقيق العقاري من قبل المشرع من خلال هذا الإجراء، سواء كان ذلك أثناء سير التحقيق أو بعد انتهائه، حيث يتم تقديم الاعتراضات إلى مديرية الحفظ العقاري كجهة إدارية مختصة بإجراء التحقيق العقاري، وفي حالة عدم تحقيق تسوية ودية، يتم اللجوء إلى القضاء سواء كان القضاء العقاري أو الجزائي أو الإداري في الفصل فيها.

بناءً على تحليلنا للمواد القانونية في القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 والتعليمية 003، توصلنا إلى عدة نتائج منها:

_ يعتبر التحقيق العقاري الية جديدة لتطهير الملكية العقارية تم استحداثها بعد الغاء المرسوم 352/83 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، بحيث تم الغاءه ضمناً بموجب المادة 19 من القانون 02/07، وتم الغائه صراحة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147/08، حيث تم تحديد مجالات تطبيق التحقيق بموجب هذا القانون.

_ التحقيق العقاري عبارة عن سند إداري يعد من قبل المحافظ العقاري طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

_ تكون عملية التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وتنتهي بتسليم سند الملكية، وتتم بالتوازي مع عملية المسح العام للأراضي.

_ تعرف عملية التحقيق وتيره بطبيعة خاصة من جهة تماثل الإدارة بيروقراطيتها.

ـ يجوز اعتبار عملية التحقيق العقاري مسح عقاري مسبق ومسح اختياري تساهم بصفة غير مباشرة في إنجاز مشروع مسح الأراضي العام، ويمكن وصفها أيضا بمسح أراضي بناء على طلب يجيز للملتمس أن يظهر الوضع العقاري لملكه في وقت قصير وتخويله حق قيد رهن عقاري.

ـ يعتبر التحقيق العقاري إجراء غير الزامي حيث لا تفرضه الإدارة وإنما يكون بطلب من المعني ويتحمل هذا الأخير عبء النفقات هذا ما يجعل العديد من الملاك يتهربون من التحقيق.

ـ أعطى القانون 02/07 الحق في اللجوء للقضاء في حالة المنازعات التي تثار بشأن تطبيقه بحيث يتقاسم الاختصاص فيها كل من القضاء الإداري والقضاء العادي تبعا لنوعية النزاع المعروف للفصل فيه.

وبالرغم من أن المشرع وضع هذه الآلية لتطهير الملكية العقارية، إلا أنه من غير الممكن تحقيق التطهير الشامل بالاعتماد على تطبيق هذا القانون. فالأمر اختياري وفقاً للمادة 04 فقرة أولى، مما لا يساعد على تطهير الملكية العقارية بشكل كامل مع عملية المسح العام للأراضي. وقد كان الاهتمام بالإجراء هذا من قبل المواطنين محدوداً.

وعليه نقترح مجموعة من التوصيات من أجل تفعيل هذه الآلية القانونية الرامية إلى تطهير الملكية العقارية، التي تتمثل في التالي:

ـ يتعين على الدولة الجزائرية للسير نحو تطهير الملكية العقارية الخاصة، لن يتأتى إلا في إطار تنظيم عقاري منسجم، وتسخير إطار بشري ومؤسساتي كفيل بعملية التطهير، مع تفعيل التعاون مع الوكالات ومصالح المسح الأجنبية من أجل التعرف والاستفادة من تقنيات تطهير الملكية العقارية.

ـ سن القانون أكثر دقة وعملية، بما أن قانون 02/07 جاء عاما وناقصا.

ـ توفير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة للعملية.

ـ العمل على ترقية وتكوين المحقق العقاري.

_ توضيح الطبيعة القانونية للسند الملكية الممنوح في إطار التحقيق العقاري الذي يشكل نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها، والنص على القوة الثبوتية كما النص على إمكانية الطعن في المحضر النهائي.

_ العمل على تسوية ملف العقاري في الجزائر خاصة بتأسيس السجل العقاري.

المراجع

قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية

1. القوانين

- _ القانون رقم 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدلة و متمم ، الجريدة الرسمية ، لعدد 78، لسنة 1976
- _ القانون رقم 09/84 المؤرخ في 4 فبراير سنة 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ، الجريدة الرسمية ، العدد 06، لسنة 1984.
- _ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08-12-1987، المتعلق بكيفية ضبط استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، جريدة الرسمية، العدد 50، لسنة 1987، المعدل و المتمم بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15-08-2010، الجريدة الرسمية ، العدد 46، لسنة 2010.
- _ القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55. لسنة 1995.
- _ القانون رقم 30-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل و المتمم، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية ، العدد 52، لسنة 1990.
- _ القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 2007.
- _ القانون 05/07، المؤرخ في 13 مايو 2007، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم للأمر 75/ 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية، العدد 31، لسنة 2007.

_ قانون رقم 09/08 ، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية ، العدد 21، لسنة 2008.

_ القانون رقم 19/08 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2008 ، يتضمن التعديل الدستوري، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 63، لسنة 2008.

_ القانون 02/24 المؤرخ في 29 فبراير 2024، المتعلق بمكافحة التزوير والتعويض، الجريدة الرسمية، العدد 15، لسنة 2024.

2. الأوامر

_ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 15،الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

_ الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01 فبراير سنة 1995،يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة رسمية، العدد 20، لسنة 1995.

_ الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومي العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2006.

_ الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية ،العدد 46، لسنة 2006.

النصوص والمراسيم

أ. المراسيم التنظيمية والتشريعية

_ المرسوم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976.

_المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 20 ماي 1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 1983.

_المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كفايات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، لسنة 1991 .

_المرسوم التنفيذي رقم 455/91 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 متعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 60، لسنة 1991.

_المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظات العقارية، الجريدة الرسمية، عدد، 06 لسنة 1991.

_المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991، المتضمن كفايات إعداد شهادة الحياة وتسلمها، جريدة الرسمية، العدد 36، لسنة 1991.

_المرسوم التنفيذي رقم 95/96 مؤرخ في 06-03-1996، يتضمن كفايات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، سيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية، عدد 17، لسنة 1996.

_المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم السندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 2008.

ب. التعليمات:

_التعليمية رقم 003، الصادر في 27-09-2008، عن م.ع.ا.و و المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية.

ثانيا: الكتب

_بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.

_بوسقيعة أحسن الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الطبعة 04، الجزء الثاني، دار هوم، الجزائر، 2006.

_حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.

_عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، منشورات بغدادي، سنة 2010.

_محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.

_مسعود شيعوب، "المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات"، الجزء 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.

رابعا: المذكرات والرسائل الجامعية

1. رسائل الدكتوراه

_ بن بوعبشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام قانون الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017_2018.

_حنيش منى، الآليات القانونية لتطهير وتسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، قسم القانون الخاص، فرع قانون التعمير والتهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة الخوة منتوري، قسنطينة، 2017-2018.

2. مذكرات الماجستير

_ احمد فواتيح فاطمة، الية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014-2015.

- _ ابتسام ديزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، أم بواقي، 2011.
- _ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم قانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2007-2008.

3. مذكرات ماستر

- _ بن سهيلة صالح، تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، 2014-2015.
- _ بن مريم سيهام، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية ادرار، 2021-2022.
- _ بوراوي خديجة، معطى الله سليم، اكتساب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2018-2019.
- _ بن يعقوب شيماء، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، 2020-2021.
- _ توفيق منصوري، منازعات وقرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.
- _ جموعي براهيمي، التحقيق العقاري الية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي، 2016-2017.

- _ رزيقة بن طالب، التحقيق العقاري كألية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة
الماستر، تخصص قنون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف-
المسيلة، 2018-2019.
- _ شيخي نسرين، النظام القانوني لألية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر،
تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس،
مستغانم، 2019-2020.
- _ طاهر زرباني، التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية في القانون 02/07، مذكرة ماستر ،
تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي،
الاعواط، 2014-2015.
- _ عرار بسمة، التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع
الجزائري، مذكرة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن
مهدي- أم البواقي، 2019-2020.
- _ فتح الله سميحة، الية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري،
مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه
لخضر الوادي، الجزائر، 2014-2015.
- _ قدوش لطفي، حداد نريمان، التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة
ماستر، تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان
ميرة بجاية، 2015.2014-
- _ مختار مريم، التحقيق العقاري، مذكرة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم
السياسية، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن
باديس مستغانم، 2012.2013.

_ معزة سعيد، الوسائل القانونية للتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2021-2022.

_ مموش عبد العزيز، بازكار عبد الحي، التحقيق العقاري و اثره في عملية التطهير العقاري بالجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار - الجزائر، 2013_2014.

_ نادى سناء، براهيمى عبير، التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07، مذكرة ماستر، قسم حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2016-2017.

4. مذكرات تخرج المدرسة العليا للقضاء

_ حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، الدورة 17، الجزائر، 2008_2009.

5. مقالات

_ بقعة فريد، مقال حول التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية في العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له)، جامعة زيان عاشور. بالجلفة.

_ بن سديره جلول، شربالي مواز، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة التكوين المتواصل خميس مليانة- عين دفلى - الجزائر، العدد الثالث، جوان 2017.

_ جديلي نوال، مقال المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري بموجب قانون 02/07، جامعة المدية.

_ حنيش منى، مقال دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، العدد الثاني.

- _ ربيعة صبايحي، مقال " دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مسائلته '، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، دون سنة.
- _ زين الدين بوشيشة، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقار في التشريع الجزائري - جامعة ام بواقي-. نشرت في مجلة الأفاق للعلوم في جامعة زيان عاشور - الجلفة-، العدد 15 ، المجلد 04، مارس 2019.
- _ عابدي أحلام، بومدين حامدة، التحقيق العقاري كبديل لعقد الشهرة على ضوء القانون 02/07، تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون -تيارت-، الملحقة الجامعية سوبر، 2020.2021.
- _ علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 17 ، العدد 02، 2007.
- _ عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة منتدى القانوني، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، الجزائر، العدد 06.
- _ على فيلالي، مداخلة بعنوان " الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، منشورة المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ج42، ع 02، 2000، أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول القانون العقاري 16 و 17 افريل 2001.
- _ قادري نادية، مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07.02، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 16، ديسمبر 2017
- _ مصطفى رباحي، المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، مجلة جامعة عبد القادر للعلوم الإسلامية المجلد 33، العدد 03، المؤرخ 17-12-2019.

_ مندي بومدين، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري، تحت عنوان التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مجلس الدولة، 02-04-2015.

_ لمزري مفيدة، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف-ميلة، العدد التاسع، المجلد الأول، مارس 2018.

سادسا: مداخلات علمية ومحاضرات

_ بن دعاس سيهام، مداخلة بعنوان التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع، "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، بتاريخ 27-28 افريل 2011.

_ عزري الزين، محاضرة حول الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي و اثره على حركة التشريع، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010.

سابعا: المواقع الإلكترونية

_ معجم المعاني www.almaany.com 03-03-2024، 17: 15.

الملاحق

الملاحق

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب: اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازيداد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء .

الملحق (2)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع الطلبات

عملية فردية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق (3)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق (04)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق - الغرب:

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح عقاري

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007

يتضمن إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقارية؛

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

الساكن(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق: - الغرب:

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

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

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

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

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

العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري.

الملحق (05)

الملحق (06)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب السيد أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق (07)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق (08)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الملحق (09)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

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

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق (10)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة التحقيق العقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

الملحق (11)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة):.....

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق (12)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

الملحق (13)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الملحق (14)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر التقييم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعا لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 7-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء

لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استنادا للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري استنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الملحق (15)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض الترقيم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

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

تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

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

العقاري

سيصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

سند الملكية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحافظ العقاري ل:.....؛

- بمقتضى القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن

تأسيس لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه؛

- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في/.. رقم...، المشهر في/.. مجلد... رقم...

يعد سند هذا لفائدة:

تعيين المالك:

اللقب:.....الاسم:.....اسم الأب:.....

تاريخ ومكان الولادة:.....

المهنة:.....الجنسية:.....

العنوان:.....

الحصة في حالة الشيوخ:.....

تعيين العقار

البلدية:.....المكان المسمى:.....

الشارع:.....

القسم المسحي رقم:.....الحصة رقم:.....الطبيعة:.....

المساحة:.....هكتار.....أر.....مستتار.

الحدود: من الشمال:.....من الجنوب:.....

من الشرق:.....من الغرب:.....

قيمة العقار:

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

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة18 من القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر

عام 428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

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

إمضاء وختم المحافظ العقاري

الملحق (17)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

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

العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

المحقق العقاري

الملحق (18)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

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

العقار الكائن بـ:

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

المساحة:

الحدود:- الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

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

.....

المحقق العقاري

الفهرس

فهرس المحتويات

	الشكر
	الإهداء
01.....	المقدمة:
07.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي لإجراء التحقيق العقاري
08.....	المبحث الأول: ماهية إجراء التحقيق العقاري
08.....	المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري
09.....	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري
11.....	الفرع الثاني: خصائص التحقيق العقاري
12.....	الفرع الثالث: أهداف التحقيق معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
16.....	المطلب الثاني: شروط إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
16.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار ...
20.....	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة.....
23.....	المبحث الثاني: مراحل وإجراءات سير عملية التحقيق العقاري
24.....	المطلب الأول: فتح التحقيق العقاري
25.....	الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية.....
30.....	الفرع الثاني: طلب فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية.....
32.....	المطلب الثاني: سير عملية التحقيق العقاري
33.....	الفرع الأول: المرحلة التحضيرية.....

35.....	الفرع الثاني: الأعمال الميدانية.....
37.....	الفرع الثالث: تحرير محضر التحقيق العقاري.....
48.....	الفصل الثاني: آثار عملية التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه.....
49.....	المبحث الأول: تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....
49.....	المطلب الأول: صلاحيات المدير الولائي للحفظ العقاري.....
50.....	الفرع الأول: إعداد مقرر الترقيم العقاري.....
51.....	الفرع الثاني: إعداد مقرر رفض الترقيم العقاري.....
52.....	المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية.....
52.....	الفرع الأول: إجراء الشهر العقاري.....
54.....	الفرع الثاني: إعداد سند الملكية وتحصيل رسم إشهار.....
58.....	المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري.....
59.....	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....
59.....	الفرع الأول: المنازعات التي ينظر اليها القاضي العقاري.....
61.....	الفرع الثاني: المنازعات التي ينظر اليها القاضي الجزائي.....
63.....	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....
64.....	الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري.....
72.....	الفرع الثاني: الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري.....
85.....	الفرع الثالث: الدعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لالغاء الترقيم العقاري.....
88.....	الخاتمة.....

92.....	قائمة المراجع.....
101.....	الملاحق.....
121.....	الفهرس.....
.....	الملخص.....

ملخص مذكرة الماستر

تم إنشاء نظام التحقيق العقاري الجديد في الجزائر عام 2007 لحل أزمات الملكية العقارية التي تسببت في تأثير سلبي على الاستثمار الاقتصادي والفلاحي وعرقلة الحصول على التمويلات البنكية. تم استبدال المرسوم التنفيذي السابق بنظام التحقيق العقاري الحديث بسبب عدم قدرته على تحقيق أهدافه وتأخر نظام مسح الأراضي العام. يشمل النظام الجديد تطهير الأملاك العقارية التي لم تخضع للتحقيق العقاري التقليدي والتي لم يتم لأصحابها الحصول على سندات ملكية أو لم يتمكنوا من ذلك إلا بوجود سندات ملكية مؤرخة قبل 1961. يعتمد النظام الجديد على إجراءات إدارية محددة تبدأ بتوجيه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي. يتم إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري وتعيين محقق عقاري له مؤهلات خاصة. يتم تحرير محضر نهائي وتسليمه لمدير الحفظ العقاري الذي يقوم بإصدار مقرر الترقيم العقاري باسم المالك المعني ويرسله للمحافظ العقاري للتسجيل. يتم تسليم سند الملكية لصاحبه في النهاية.

الكلمات المفتاحية:

1/التحقيق العقاري 2/ سند الملكية 3/ الملكية العقارية الخاصة 4/المحقق العقاري 5/معاينة الملكية العقارية الخاصة 6/السجل العقاري.

The new real estate investigation system was established in Algeria in 2007 to solve real estate ownership crises that caused a negative impact on economic and agricultural investment and obstructed access to bank financing. The previous executive decree was replaced by the modern cadastral investigation system due to its inability to achieve its goals and the delay of the general land survey system. The new system includes the purification of real estate properties that were not subject to the traditional real estate investigation and whose owners did not obtain title deeds or were unable to do so except by the presence of title deeds dated before 1961. The new system relies on specific administrative procedures that begin by directing requests to open a real estate investigation to the real estate custodian director, Loyalist. A decision will be issued to open a real estate investigation and appoint a real estate investigator with special qualifications. A final report is drawn up and delivered to the real estate custodian director, who issues the real estate numbering decision in the name of the concerned owner and sends it to the real estate governor for registration. The title deed is finally delivered to its owner.

Keywords: 1/Real estate investigation 2/ Title deed 3/ Private real estate 4/ Real estate investigator 5/ Private real estate inspection 6/ Real estate registry.

