

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص القانون الخاص المعمق  
تحت عنوان:

## تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

تحت إشراف الأستاذ:  
- بلحاج الجيلالي

من إعداد الطالب:  
- بن سهيلة صالح

السنة الجامعية: 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"... نرفع درجات من نشاء وفوق كل ذي

علم عليم"

سورة يوسف الآية 76.

# إهداء

إلى روح الوالد الطاهرة  
إلى الوالدة الكريمة أطال الله عمرها.  
إلى الإخوة الأعزاء و أخص بالذكر روح الأخ محمد محمد الذي لم ير نور هذا  
الجهد.

إلى كل من شجعني وساندني لأتمس طريق العلم.  
إلى كل من يؤمن بأن العلم تاجه الأخلاق.  
إلى كامل الأصدقاء و الزملاء.  
إلى هؤلاء أهدي ثمرة نجاح جهدي.

بقلم : صالح بن سهيلة

# شكر وعرfan

بعد حمد الله عز وجل والثناء عليه، والصلاة والسلام على خير  
المعلمين ﷺ، أتقدم بجزيل الشكر والعرfan إلى كل من كان سببا في  
تعليمي و إلى كل من تعلمت منه طيلة مشواري الدراسي، وبالأخص  
الأستاذ المشرف... لكم مني الإحترام و التقدير على جهدم وسعيكم.  
و الشكر موصول إلى كل من خصني بنصيحة أو دعاء أو قدم لي  
تشجيعا.

إلى هؤلاء جميعا أرفع لهم خالص أمنياتي.



مقدمة

مقدمة

دراسات الملكية العقارية لم يرد بشأنها أي إختلاف حول أهميتها، حيث كانت تجمع وتقند الدور الفعال والهام لها في تنمية أي بلد. حيث كانت قوة الدول تقاس بمدى التوسع الإقليمي و الجغرافي لها، لذا لجأت جل تشريعات العالم لوضع نظم وتشريعات تحمي مجالها العقاري من مد وتكالب هذه الدول أو لإسترجاعها.والجزائر واحدة من هذه الدول مسها تكالب الدول العظمى لهدف السيطرة على مجالها العقاري بكل أنواعه وهذا ما يبرز القيمة النوعية للعقار الجزائري. ولكن بعد هذه الفترة كان لزاما تسوية العقار وتطهيره من رواسب الإستعمار التي كانت تتنافى مع الشريعة الإسلامية و طبيعة نظام الجزائر وحتى المبادئ و العرف المحلي.

لكن هذه المبادرة لم تتصادف مع مخلفات الإستعمار فقط، بل زادت حدتها النزاعات التي ثارت فيما بعد لإثبات حق الملكية، سواء لإنعدام السندات أو عدم حجيتها و جهل أصحابها لذلك، فكثيرا ما كانت تستظهر أوراق إستفادة أو عقد عرفي أو تصريح بالتنازل أو رخصة إدارية باعتقاد أنها سند ملكية منتج لآثاره. والحقيقة عكس ذلك وهذا ما أكدته الممارسات التطبيقية.

عندئذ تدخل المشرع الجزائري بسن نصوص وتشريعات قانونية لتنظيم نظام الملكية العقارية، والتي كانت في بدايتها تهتم بالملكية العقارية العامة بصورة أكبر، نتيجة النظام الإشتراكي المنتهج في تلك الفترة. ولكن بظهور بوادر التوجه للإقتصاد الحر كان لزاما على الدولة التخلي عن جملة من القطاعات التي كانت تحتكرها لصالح القانون الخاص مواكبة لمتطلبات التحولات الإقتصادية الجديدة، والتي تولي أهمية كبرى للعقار و إلزامية تطهير العقار الخاص من جميع ما يثقله، وتسوية وضعية المعالم العقارية وهذا كله في إطار عملية مسح الأراضي العام والذي جاء من خلال عدة أنظمة وقوانين تجسدت بدءا بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك مرسوم 83-352 الصادر في سنة 1983 الذي سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، و قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي كرس مبدأ الحيازة والذي عدل وتم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25/08/1995. لكن هذه المشاريع لم تستطع مواكبة التطور الإقتصادي والإجتماعي السريع وبالتالي فشلت فشلا ذريعا في تحقيق أهدافها. وبالتالي كانت حتمية إيجاد آلية جديدة تتميز بالسرعة والدقة والرسمية لمسايرة سرعة هذا التطور. فتولد عن كل هذا إصدار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري و إعداد مخططات للعقارات تستخدم فيما بعد لإتمام عمليات مسح الأراضي العام. وقد جاء هذا القانون تداركا لفشل ما سبقه من قوانين و دفع عملية المسح العام للأراضي في إطار قانوني يضمن السرعة والفعالية في تسليم سندات الملكية تحت مسؤولية مديرية الحفظ العقاري وبمهمة المحقق العقاري في أجل لا يتعدى السنة (06) أشهر.

و تبرز أهمية الدراسة والبحث في تحليل آلية التحقيق العقاري وتطبيقه وإجراءاته في تطهير الملكية العقارية الخاصة، والوصول إلى مدى نجاعة هذه الآلية في تحقيق الأهداف المرجوة، وهي تمكين كل مالك من سند قانوني يثبت الملكية ويحدد الوضعية المادية والقانونية لكل وحدة عقارية و إستقرار المعاملات وإعطاء دفع أكبر للإستثمار الذي يتطلب وجوب توافر سندات رسمية. وإبراز مدى نجاعة آلية التحقيق العقاري في حل مشكلة الملكية العقارية الخاصة، والمساهمة في مسح الأراضي ليشمل كامل التراب الوطني.

إن دواعي إختيارنا لهذا الموضوع منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي يتمثل أساسا في الإهتمام المتزايد بالعقار لاعتباره من أهم الآليات لتحفيز الإستثمار والنهوض بالتنمية الإقتصادية خاصة مع تبني الجزائر لنظام الإقتصاد الحر. وكذا قلة الأبحاث

والدراسات حول هذا الموضوع وهذه من أهم الصعوبات التي واجهتني في هذه الدراسة مما جعلني أعتمد بصورة كبيرة على النصوص القانونية التي نظمت هذا الموضوع وكذلك المذكرات والرسائل الجامعية. إضافة إلى الدافع الشخصي بهذا الموضوع وهو الرغبة في البحث حول موضوع العقار وسبل تطهير الملكية العقارية الخاصة، كما أن إنتمائي الإجتماعي إلى محيط ومنطقة يشتهر فيهما هذا النوع من الملكيات العقارية الخاصة، والتي لم يمسه مسح الأراضي العام، ولا يملك أصحابها سندات قانونية، وكذا القيمة التي يكتسبها هذا الموضوع إجتماعيا وإقتصاديا وإعتباره ركيزة أساسية في حياة كل فرد سواء كان عقار فلاحى أو عقار صناعى أو عقار حضري، وما إنطوى عليه من نزاعات ومشاكل كثيرة عزز هذه الرغبة ورفعها إلى مستوى الشعور بالواجب.

و عند محاولة البحث في المادة العلمية التي تخدم دراستنا وقفنا على مجموعة من الدراسات السابقة التي تعرضت لنقاط تتشابه وتتداخل مع موضوع الدراسة بصفة جزئية، نذكر منها كتاب "آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" للمؤلف عبد العزيز محمودي وكذلك كتاب "حماية الملكية العقارية الخاصة" و كتاب "آليات تطهير الملكية العقارية" للمؤلف عمر حمدي باشا، وكتاب ثالث بعنوان "الملكية والنظام العقاري في الجزائر" للمؤلف عمار علوي. وبناء على ما سبق التطرق إليه وعلى أساسه نطرح الإشكالية التالية: **فيما تكمن أهمية التحقيق العقاري كآلية**

### **حديثاً لتطهير الملكية العقارية الخاصة ؟**

و يتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات أخرى تتم الإجابة عنها عبر مختلف جزئيات الموضوع وهي كالآتي:

- ما هية الملكية العقارية وأنواعها ؟

- ما هي أهم مراحل تطور الملكية العقارية الخاصة في الجزائر؟

- ما مفهوم إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وما هي

شروطه ؟

- ما هو مجال تطبيق التحقيق العقاري وما هي أهم المنازعات المتعلقة به ؟  
وستتم الدراسة والإجابة عن كل هذه الإشكاليات باستنتاج فرضية رئيسية وهي  
أن للتحقيق العقاري أهمية كبيرة إعتدتها المشرع الجزائري كآلية من الآليات المستحدثة من  
أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة. وكذلك عبر فرضيات صغرى تتمثل في:  
- إمكانية تطبيق آلية التحقيق العقاري وتحقيق الأهداف المرجوة منه، والمساهمة  
الفعالة في عمليات مسح الأراضي.  
- للقضاء دور أساسي في حل النزاعات المتعلقة بالتحقيق العقاري.  
وهذا إضافة إلى التساؤلات التي جاوبت عنها في هذا البحث وحاولت إيجاد  
إجابات موضوعية حولها محاولا الإلمام بقدر الإمكان بمبادئ القانون والإستعانة  
بالدراسات السابقة لإثراء البحث بالقدر الكافي من المعلومات.  
وقد إقتضت طبيعة الموضوع المعالج والإشكالية المطروحة الإعتداد على المنهج  
التاريخي لإرتباط موضوع العقار بالجانب التاريخي، وبهذا المنهج سنتطرق لتأصيل  
الجانب التاريخي لمشكل الملكية العقارية الخاصة من خلال مراحل تطورها. وذلك  
بغرض فهم السياقات السياسية والتشريعية التي بموجبها تشكل واقع الملكية في الجزائر  
وكيف إستمر هذا الواقع في خلق نماذج وأنظمة الملكية العقارية. كما إعتدنا أيضا على  
المنهج التحليلي الوصفي وذلك عند دراسة معاينة حق الملكية العقارية عن طريق  
التحقيق العقاري في محاولة التعرف عليه وعلى شروطه وإجراءاته إضافة إلى جمع  
المعلومات للوصول إلى وصف متكامل.  
وبناء على ما سبق وطبقا لهذه المناهج والإشكالية المطروحة وتقيدا بعنوان البحث  
ولكي تتم الدراسة على أساسها سنعالج الموضوع بالشرح والإيضاح معتمدا على خطة  
موزعة على فصلين متناولا في الفصل الأول للملكية العقارية الخاصة في الجزائر  
ومراحل تطورها. وقسمته إلى مبحثين متعرضا في المبحث الأول لنظام الملكية العقارية  
و أنواعها. وفي المبحث الثاني مراحل التطور التاريخي للملكية العقارية الخاصة.

أما الفصل الثاني فقد أفردته لمعينة الملكية العقارية الخاصة في ظل القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري. وذلك من خلال مبحثين: خصصت الأول لمفهوم إجراء معينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري وشروطه. وفي المبحث الثاني تعرضت لمراحل وإجراءات معينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري والمنازعات المتعلقة به لنتضمن الخاتمة في الأخير ما توصلت إليه من خلال البحث نتائج وبعض المقترحات لتتلاقى فحوى هذا القانون وضمنا للأهداف المرجوة.



# الفصل الأول

الملكية العقارية الخاصة في

الجزائر و مراحل تطورها

## الفصل الأول: الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ومراحل تطورها

تعتبر الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة، ومقوما فعالا للإستثمار و التنمية الإقتصادية و الإجتماعية للدول، لذلك إضطلعت التشريعات المقارنة و عبر كل العصور المتعاقبة إلى إنشاء و خلق نظم عقارية متكاملة. تخضع للتحسين والتطوير باستمرار من أجل ضمان إستقرار الملاك والحائزين للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى، و ذلك بتنظيم عمليات التملك و الإستغلال والتداول لهذه الأموال بما يتضمن حقوق المتعاملين و الدول و الغير على السواء، و الجائز عبر تاريخها من التواجد العثماني إلى الإحتلال الفرنسي ثم الإستقلال عرفت عدة أنظمة عقارية تميزت بتباينها و إختلاف مرجعياتها و هذا ما سنتعرض لدراسته في هذا الفصل من خلال مبحثين:

المبحث الأول: النظام العام للملكية العقارية.

المبحث الثاني: مراحل تطور الملكية العقارية الخاصة في الجزائر.

## المبحث الأول: نظام الملكية العقارية الخاصة

سنقوم في هذا المبحث بدراسة تعريف الملكية العقارية الخاصة إضافة إلى عناصرها في المطلب الأول، و نتعرض كذلك إلى أنواع الملكية العقارية في مطلب ثاني

### المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع و أعقدها على الإطلاق، كما أن الوقوف على حقيقة مقصود الملكية العقارية يقتضي منا أن نتطرق إلى تعريف العقار و أنواعه

#### الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.<sup>1</sup>

فبمفهوم هذا القانون الأملاك العقارية هي كل أرض أو ثروات عقارية غير مبنية أما الملكية العقارية فهي السلطة المباشرة لصاحب العقار الذي باستطاعته أو بموجب هذه الملكية إستغلاله و إستعماله ضمن الحدود القانونية، و حسب الأنظمة المعمول بها. وعرفت المادة 674 من القانون المدني الجزائري بقولها " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة".

أما المادة 676 من نفس القانون فقد أجازت لمالك الشيء حق الثمار و ملحقات العقار و منتجاته إذ إنعدم نص يخالف ذلك أو عدم وجود أي إتفاق بعكس ذلك بنصها على أنه لمالك الشيء الحق في كل ثماره و منتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو إتفاق يخالف ذلك.<sup>2</sup>

فالملكية العقارية باعتبارها حقا عينيا أصليا مستقلا في وجوده لا تستند أو تتبع حقا آخر، و هي من أوسع الحقوق العقارية من حيث الصلاحيات - السلطات - التي تمدها

1- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 5.

2- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 123 .

لصاحبها، فله السلطات الثلاث على العقار باستعماله و إستغلاله و التصرف فيه و تلك هي عناصر الحق، كما تتجزأ الملكية العقارية في حال عدم تجمعها بيد المالك وحده إلى عدة حقوق عينية متفرعة عن حق الملكية.

### الفرع الثاني: تعريف العقار

أولاً- لغة: العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل و متاع البيت و خيار كل شيء.

و العقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم و يسمى ريعاً.<sup>1</sup>  
ثانياً- قانوناً: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، و الغير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.

و قد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري بأنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه، و لا يمكن النقل منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدى ذلك من شيء فهو منقول.

فالعقار إذا هو الشيء الثابت الغير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف و هذا خلافاً للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل و الحركة.

العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله بدون تلف. فكل شيء حائز لصفة الإستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقته كالأرض، أو من صنع الإنسان كالبناء يعتبر عقاراً بطبيعته، أما إذا كان يمكن نقله دون تلف كالأكشاك فلا تعتبر عقاراً و إنما منقولا لكن إذا كان المنقول مملوكاً لمالك العقار و وضعه به و خصصه لخدمة عقاره إندمج المنقول في العقار و أخذ حكمه بعد أن أصبح عقاراً بتخصيص مالكه لخدمة عقاره كآلات الزراعة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- الجليلي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 21.

<sup>2</sup>- أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004، ص 13.

لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بين المنقول و العقار فيما يخص الإختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات و الحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع ثابت.

أما فيما يخص المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الإختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه، لأن المنقول له موقع ثابت بحكم طبيعته والتي تسمح بنقله من مكان لآخر، و ذلك حسب نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: عناصر وخصائص الملكية العقارية الخاصة

#### الفرع الأول: عناصر الملكية العقارية الخاصة

نصت المادة 27 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري، أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

**أولاً- حق الإستعمال و السكن:** هذان الحقان نظمهما المشرع في المواد من 855 إلى 857 من القانون المدني الجزائري، فحق الإستعمال حق عيني يخول صاحبه إستعمال الشيء الذي يقع عليه و ذلك بالقدر اللازم لما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته لخاصة أنفسهم، فهو أضيق نطاق من حق الإنتفاع لأنه يخول سلطة الإستعمال دون الإستغلال، و كذلك هو حق شخصي محدود بحاجيات صاحب الحق و أسرته، أما حق السكن فهو حق الإستعمال الوارد على عقار معد للسكن فالإختلاف يكمن في محل الحق فقط .

<sup>1</sup> - المادة 1/40 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 : "فضلا عما ورد في المواد 37 و 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات و بالدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان تنفيذ الأشغال".

إذا كان حق الإنتفاع حق عيني يتقرر لشخص على مملوك لغيره و يخول صاحب هذا الحق إستعمال الشيء لنفسه و لأسرته، نستنتج من هذا أنه فرع من فروع حق الإنتفاع، لأن حق الإنتفاع يخول لصاحبه حق الإستعمال و حق الإستغلال بحدود الحاجة الشخصية.

كما أن حق الإنتفاع و حق الإستعمال يرد على العقار و المنقول أما حق السكن فلا يرد إلا على العقار، و بالذات على دار السكن.<sup>1</sup>

و لقد بين المشرع الجزائري حق الإستعمال و حق السكن في نص المادة 855 من القانون المدني على أن نطاق الإستعمال و حق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب هذا الحق و أسرته، و ذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشأ للعقد. و كما قضى أيضا على حكم خاص بحقي الإستعمال و السكن بأنه لا يجوز التنازل عنهما للغير و هذا راجع لطابعهما الشخصي و لكونهما مقصوران على صاحب الحق و أسرته.<sup>2</sup>

لكنه أورد إستثناء على هذا الحكم فأقر أنه لا يجوز التنازل عن حق الإستعمال وحق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي و هذا لإعطاء هذان الحقان بعض المرونة، فقد يوصي شخص لأولاده بسكن بيت، و مع مرور الوقت يضيق المسكن بهم أو ينتقلوا لمكان آخر، فيضطرون إلى التنازل عنه أو تأجيريه مع بقاء السلطة التقديرية للقاضي في كل الأحوال بتقدير المبرر الذي يتمسك به الأطراف لإجازته.

إذا كان الإستعمال و السكن هو مضمون حق الإنتفاع باعتباره حقا يرد على منفعة الشيء، فإنه من المتصور أن يمنح المالك شخصا آخر الحق في الحصول على بعض ثمار الشيء دون إستعماله أو إدارته، أو أن يخوله إستعماله دون الحصول على ثماره.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمار علوي، المرجع السابق، ص 123.

<sup>2</sup> - المادة 856 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 31، ص 03، 2007 " لا يجوز التنازل للغير عن حق الإستعمال وحق السكن إلا إذا كان بناء على شرط صريح أو مبرر قوي " .

<sup>3</sup> - د. مصطفى الجمال، نظام الملكية، دار الفتح للطباعة و النشر، مصر، 2000، ص 88.



إذن فحق الإستعمال و السكن هما نوع من حق الإنتفاع حيث يتميز باتصاله الوثيق بشخص المنتفع، إذ يظهر مضمونه في إمكانية الإستعمال ويخول لصاحبه سلطة الإستعمال دون الإستثمار و ينتج له الحصول على خدمات الشيء و ثماره بقيد ما يكفي حاجته و أسرته فقط، أما حق السكن فهو إمكانية إستعمال المساكن والمنازل فقط وهذان الحقان لا يقبلان التصرف فيهما لصالح شخص آخر بحسب الأصل.

**ثانيا- حق الإستغلال:** هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء. فإستغلال المنزل يكون بتأجيريه وتحصيل أجرته، وإستغلال الأرض الزراعية يكون بجني ثمارها، و الثمار عرفتها المادة 837 من القانون المدني.<sup>1</sup>

و إن عدم الإستغلال يعادل الإستغلال فكلاهما حق للمالك ففي القانون الجزائري يجوز أن يبقى مالك المنزل خاليا. إلا أن سلطة عدم الإستغلال لا تعادل الإستغلال في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بحيث لا يجوز للمالك ترك الأرض بورا نظرا لأهميتها الإقتصادية، و يشكل عدم الإستغلال فعلا تعسفيا في إستعمال الحق.<sup>2</sup> و لكنها تكون مقيدة قانونا، فمثلا مالك المنزل لا يستطيع أن يفتح مركزا للطفولة إلا بترخيص من الوالي المختص إقليميا.<sup>3</sup>

**ثالثا- حق التصرف:** المقصود بصلاحيه التصرف هو إستعمال الشيء إستعمالا تستنفذ معه سلطات أو حق المالك كليا أو جزئيا، أو هو التسلط على رقبة الشيء من طرف المالك الذي تكون له سلطة على الشيء، فالمالك يجمع بين منفعة الشيء و رقبته.

<sup>1</sup> - المادة 837 من القانون المدني الجزائري: " يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار مادام حسن النية، وتعتبر الثمار الطبيعية أو الصناعية مقبوضة من يوم فصلها، أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوما فيوما " .

<sup>2</sup> - المادة رقم 48 من القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية عدد 49، 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95- 26 المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية، عدد 55، 1995.

<sup>3</sup> - قرار رقم 1260 المؤرخ في 23/09/2005 المتعلق بترخيص فتح مراكز إستقبال الأطفال.

و هذا ما يميز حق الملكية عن الحقوق الأخرى.<sup>1</sup> و قد تتمثل صلاحية التصرف إما في عمل مادي أو في عمل قانوني بحيث يترتب على كل منهما إنقضاء حق المالك. فالعمل المادي كأن يقوم المالك بإحداث تغييرات في الشيء سواء كانت نافعة له كالبناء و تسوية الأرض أو ضارة كالهدم، أي إستهلاك الشيء محل الملكية ماديا كتغييره لأن يصبح شيئا آخر، وهذا النوع من التصرف يميز حق الملكية عن الحقوق الأخرى التي لا يمكن التصرف فيها ماديا، فصاحب حق الإنتفاع يبذل عناية من أجل المحافظة على الشيء. و إلا كان مسؤولا عن هلاكه. وذلك حسب نص المادة 849 من القانون المدني الجزائري. شريطة ألا تلحق هذه الأعمال ضررا بالغير و إلا كان المالك مجبرا على إعادة الشيء إلى أصله.

أما التصرف القانوني في الشيء هو الذي يكون بنقل ملكيته إلى الغير، أو ترتيب حق عيني أصلي أو تبعي عليه كأن يقوم ببيعه أو هبته، فيستنفذ حقه كليا بانتقاله إلى الغير أو إستنفاذا جزئيا بتقرير حق عيني تبعي آخر على العقار برهنة إلى شخص آخر. وهناك فرق بين عمل التصرف القانوني الذي ينقل الملكية أو ينشأ حق عيني والتي يشترط فيها سن الرشد حسب نص المادة 40 من القانون المدني، وأعمال الإدارة التي يراد بها إستقلال الشيء كالإيجار مثلا. فالأهلية هنا تكون دون سن الرشد وكذلك التصرف في الملكية لا تعود للمالك إلا بسبب جديد لإكتساب الملكية. أما في حالة التصرف في عنصر منها فقط فيستطيع أن يسترد العنصر الذي تصرف فيه دون سبب جديد، بل لمجرد إنقضاء حق الغير.

### الفرع الثاني : خصائص الملكية العقارية الخاصة

**أولا- الملكية حق جامع مانع:** إن مالك العقار له جميع السلطات الممكنة. فهو يجمع بين يديه كل المكنات المتصورة من سلطة الإستعمال و الإستغلال و التصرف و لا يحد من سلطاته إلا بما يفرضه القانون، وإن كان للمالك حق التمتع بسلطاته الجامعة

<sup>1</sup>- فلاشي علال، الوظيفة الإجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2013 / 2014، ص 24 .

فالقانون يكبح في بعض الحالات هذه السلطات كأن يرخص للإدارة الإستيلاء على عقارات الخواص لضمان سير المرفق العام.<sup>1</sup>

كما أن تعريف الملكية لا يكون في ضوء الإستعمال و الإستغلال المقرر لهما فقط و إنما في آلية إستعمال هذا الشيء و هو الإستثناء، فانتقاه ينفي الحق في الملكية و الذي تبرز خاصيته في المطالبة بقسمة المال الشائع ورفع دعوى الإستحقاق و رفع دعوى منع التعرض على الملكية من طرف المالك و لو لم يتعرض لضرر مادي أو معنوي.<sup>2</sup>

و يترتب على حق الإستثناء منع الغير الإنتفاع بالعقار مهما كان نوع التعدي و لو بسيطاً كالصاق الإعلانات أو إنتقاط الصور لغرض تجاري دون الموافقة الصريحة للمالك و إلا وجب التعويض عن ذلك. و هذا المنع يتوقف عند ما فرضه القانون من قيود كما هو الشأن لمالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام في أرض المالك المجاور للطريق حتى دون موافقته إضافة إلى قيد حق الإرتفاق وما يقع على المالك من إلتزامات الجوار في فتح المطلات و المناور،<sup>3</sup> و جواز نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة.

**ثانيا- الملكية حق دائم:** المقصود بهذه الخاصية هو أن حق الملكية العقارية لا يرتبط بمدة زمنية معينة فهو يدوم بدوام محله، فصفة التآبد ترد على موضوع الحق وليس على صاحبه، و تبقى قائمة و مستقلة عن إستعماله. فلا تزول بعدم إستعماله، وهذا ما يشكل الوجه الآخر لصفة الدوام و مع إعتداد المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني تبعاً لأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/21 المتضمن إعادة مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. والمرسوم رقم 62-72 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 40-84 المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم رقم 38-92 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بإعادة المسح العام

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2008، ص 31.

<sup>2</sup> - قلاشي علال، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> - عمار علوي، المرجع السابق، ص 129.

للأراضي فإن إكتساب العقار بالتقادم غير ممكن و هذا ما يدعم صفة الدوام لحق الملكية العقارية و لو لم يتم إستعماله.

و إن كان معنى دوام حق الملكية هو عدم سقوط و زوال الحق بعدم الإستعمال كأن لا يباشر المالك سلطاته على العقار ليس له مكان في التشريع الجزائري. إلا إن كان حق الملكية العقارية أرضا زراعية لأنه إذا لم تستغل الأرض خلال موسمين متتابعين رغم الإنذار فإنها تنزع.<sup>1</sup>

فتخلي المالك عن عقاره و لو بنية التنازل لا يؤدي إلى إنقضاء هذا الحق لا يطبق حسب النصوص المنظمة للملكية العقارية<sup>2</sup>، بحيث يحق للدولة المطالبة قانونا أمام الجهات القضائية المختصة بحكم يصرح بإنعدام الورثة، وتدمج العقارات المتخلى عنها ضمن أملاك الدولة الخاصة بعد أن يصير الحكم نهائيا.<sup>3</sup>

**ثالثا- الملكية حق غير مطلق:** لقد وضعت أغلب التشريعات الحماية الكاملة لحق الملكية الخاصة، و توفير كامل وسائل حمايتها وضمانها، غير أنها في نفس الوقت لم تغفل عن وضع قيود و ضوابط على سلطات المالك تحقيقا للوظيفة الإجتماعية للملكية الخاصة باعتبار أن الفرد جزء من المجتمع.

فتمتع الفرد بهذا الحق في ظل القانون لا يمكن أن يكون بصفة مطلقة ودون ضوابط بناء على ضرورة التقيد بالنظام العام، و الإلتزام بضوابط القوانين و الأنظمة كإتجاه حديث في ظل هذا الرأي. فبقدر ما ضمن المشرع الجزائري الملكية الخاصة دستوريا بقدر ما إعتترف بالقيود الواردة على سلطات المالك مراعاة للمصلحة العامة و ذلك في عديد القوانين وأبرزها ما تجلى في المادة 674 من القانون المدني الجزائري

<sup>1</sup> - المادة 51 من القانون 90- 25 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> - المادة رقم 53 من قانون 90- 30 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52: " إذا وقع تخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة ، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق إجراءات الحراسة القضائية ، و يتم تطبيق إجراءات التسليم للأموال وفقا لأحكام المادة 51 أعلاه ."

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 32.

بنصها على أن الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء شرط إلا تستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة.

وبالتالي فما يقرأ من نص المادة أن المشرع قد قرر قاعدة عامة و هي إلتزام المالك باستعمال حق الملكية في حدود القانون و النظام العام، إضافة إلى حقه في تقييد الملكية العقارية الخاصة.

فأي مالك مطالب باحترام المصلحة الخاصة و العامة، و بالتالي يكون الإقرار التام لمبدأ قيد الملكية العقارية الخاصة رغم الإقرار للسلطة المباشرة في المادة 674 من القانون المدني الجزائري، و ذلك عند تعارضها مع المصلحة العامة. و ورد ذلك أيضا في القوانين الخاصة كقانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري و قانون رقم 29-91 المتضمن التهيئة و التعمير. و قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-06 إضافة إلى القانون رقم 11-91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

يتبين لنا مما تقدم أن السلطات المطلقة لم يعد لها مكان في الحياة و النصوص القانونية لأن الفرد لا يعيش خارج النطاق الإجتماعي، و بإمعان النظر في واقع تلك النصوص القانونية و إن كان مصدر صفة الإطلاق هو القانون الروماني فإننا نجد من النصوص التي تقيد إنتفاع المالك بملكه بشرط عدم الإضرار بالغير وهو ما يدل على أن الملكية العقارية الخاصة لم تكن يوما حقا مطلقا.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث : أنواع الملكية العقارية

يقسم بعض الفقهاء العقارات إلى عقارات بطبيعتها و عقارات بالتخصيص<sup>2</sup> و البعض الآخر يقسمها إلى ثلاثة أنواع، من حيث طبيعتها و موضوعها إضافة إلى العقارات بالتخصيص.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 33.

<sup>2</sup> - فريدة محمدي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 1998، ص 124.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 06

**الفرع الأول : عقارات بحسب الطبيعة**

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل فتشمل بذلك الأرض و ما يتصل بها على وجه الإستقرار من مباني و نباتات و أشجار .  
**أولا- الأرض:** لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء و تعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات و الإستقرار. فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون الإلتفات إلى مالكتها ، فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكتها غير مالك الأرض المقامة عليها كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة، فهي تعتبر عقارات بطبيعتها ما دامت ثابتة و مستقرة في الأرض.<sup>1</sup>

**ثانيا- المباني:** هي عقارات بطبيعتها، و تشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن و المصانع و الجسور و المخابئ، و الأنفاق و الآبار و أعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض و تتخذ حيزا ثابتا و مستقرا فيها<sup>2</sup> و يعتبر البناء ثابتا و لو كان من الخشب، ما دام مستقرا و ثابتا في الأرض.<sup>3</sup>

**ثالثا- النباتات المتأصلة في الأرض:** هي كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته، ما دام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة أو الأشجار الكبيرة، فجميع النباتات المتصلة بالأرض هي عقار بطبيعتها. و يشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض إتصالا يحول دون إمكان نقلها، فلا تعتبر عقارا النباتات التي تنمو في أوعية لعدم إتصالها بالأرض على وجه الثبات.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- د. زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول الطبعة الثالثة دار الثقافة ببيروت، 1974، ص 46.

<sup>2</sup>- د. محمد حسنين، الوجيه في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.

<sup>3</sup>- د. زهدي يكن، نفس المرجع السابق، ص 47.

<sup>4</sup>- عمر حمدي باشا، نفس المرجع السابق، ص 07.



### الفرع الثاني : عقارات بحسب الموضوع

عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 684 من القانون المدني الجزائري بقولها يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بها في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

فالحقوق العينية الأصلية التي لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية و حق الإنتفاع وحق الإرتفاق و حق الإستعمال وحق السكن و الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي و الرهن الحيازي و حق التخصيص و حقوق الإمتياز تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا ، غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : عقارات بحسب التخصيص

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار، أو لإستغلاله أو مخصصة له. و هذا ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري كتعريف له. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص. " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في العقار لا يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.<sup>2</sup>

ففكرة العقار بالتخصيص هي فكرة أعدت لخدمته أو إستغلاله لتأمين الإستمرار بخدمته، أو باستغلاله و منعا لما يترتب على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام و فصلها عن العقار المرصدة لخدمته، و هذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو إستغلاله. ولكي يصبح المنقول عقارا بالتخصيص يجب أن يكون لدينا عقار و منقول بطبيعتهما و أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار. و يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه. مع توفر رغبة مالك العقار في أن يخلف رابطة بين المنقول و العقار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق ، ص 08.

<sup>2</sup> - عمار علوي، المرجع السابق، ص 140.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، نفس المرجع السابق ، ص 09.

## المبحث الثاني: مراحل تطور الملكية العقارية الخاصة بالجزائر

قبل التطرق لدراسة موضوع تطهير الملكية العقارية الخاصة الذي نقوم بدراسته في الجزء الثاني من هذا البحث كان علينا التطرق إلى المراحل التاريخية التي مر بها نظام الملكية العقارية الخاصة بالجزائر.

وهذه المراحل لم تخرج عن ثلاث مراحل أولها ما كان قبل فترة الإستعمار الفرنسي والثانية التي كانت أثناءه، لتليهما المرحلة الحديثة والتي كانت بعد الإستقلال وهي أهم مرحلة نظرا لما عرفته من تغير سياسي و إقتصادي و إجتماعي و سن مختلف القوانين التنظيمية لنظام العقار.

### المطلب الأول: الملكية العقارية الخاصة قبل وأثناء فترة الإستعمار

في هذا المطلب سنوضح كيف كانت وضعية العقار قبل الفترة الإستعمارية في عهد الخلافة العثمانية من خلال توضيح أهم أنواع العقارات التي كانت سائدة آنذاك، أما خلال الفترة الإستعمارية فسنوضح كيف تمت المحاولة لفرنسة العقار الجزائري من خلال أهم الإجراءات التي قامت بها.

#### الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة في عهد الخلافة العثمانية

كانت الجزائر في هذه الفترة تحت الراية العثمانية ولم يكن للسكان الأصليين ملكيات خاصة بهم، بل كانوا يعيشون في شيوخية فلاحية على غرار ما كان سائدا في بعض الدول ولم تكن الملكية الفردية معروفة إلا نادرا أو بالأحرى حتى بداية الفترة الإستعمارية بل كانت هناك عدة أصناف للأرض.<sup>1</sup>

**أولا- أراضي ملك:** وهي الملكية العادية للقانون العام، حيث يخول لصاحبها حق الإنتفاع والتصرف بملكه بصفة مطلقة، وبالتالي يشكل فعلا أراضي ملك وهي أراضي ذات ملكية فردية وكانت متواجدة بمعظم مناطق وجهاة التل الجزائري، وكذا المرتفعات الجبلية والواحات الصحراوية وبعض مناطق السهول مثل وادي الشلف، حيث إتخذت

<sup>1</sup> - عمار علوي، المرجع السابق، ص 27، 28.

الملكية في الجزائر شكل نظام ملك وبصفة طبيعية الملكية في الجزائر عندما تركت لذاته، وحررت من مراقبة السلطة المركزية خلافا لما كان سائدا بأن الملكية الفردية لم تكن موجودة إلا بصورة نادرة.

**ثانيا- أراضي العرش:** كانت أرض العرش<sup>1</sup> تحتل مساحات شاسعة في النظام الفلاحي والزراعي في العهد العثماني، حيث كانت تستعمل جماعيا من قبل سكان عرش معين في جهة معينة من الوطن أو سكان منطقة محددة، إذ كانت المورد الأساسي لرزق الأفراد إضافة إلى مساهمتها في دعم خزينة الدولة العثمانية<sup>2</sup> على غرار بقية الأراضي الفلاحية الأخرى عن طريق تحصيل الضرائب المفروضة على مستغليها، ويخضع ضبط الإنتفاع وتعيين شروطه طبقا لعرف المنطقة ويكون إستغلال العرش للأرض بحسب قدرتهم وإمكانياتهم بينما تترك الأجزاء الأخرى الغير مستغلة للرعي<sup>3</sup>.

وعند إهمال أحد الأفراد لحصته أو تركه له، يقوم أعيان العرش بتسليم الأرض لغيره - لمن يخدمها - أما إذا كانت الأرض لقبيلة خاضعة للدولة، فيتولى الحاكم تعيين فرد آخر عن طريق القائد أو شيخ القبيلة المعين من طرف السلطة لإقرار ما تعارف عليه أفراد القبيلة وهذا ما كان سائدا بعرف بلاد الجماعة بالمغرب الأقصى وبالأراضي السبقية بالمغرب الجزائري<sup>4</sup>.

**ثالثا- أراضي البايلك:** وهي الأملاك التي تسمى حاليا بأملاك الدولة وكانت خاضعة لسلطة البايل وأصبحت في حوزة بيت المال وتحت تصرف أمير المؤمنين نيابة عن جماعة المسلمين إلا أن الأحداث التي مرت بها الجزائر آنذاك لم تساعد على تطبيق

<sup>1</sup>- أرض العرش: عرش تعني قبيلة، أرض عرش معناه بلاد قبيلة، وقد وجد في الجزائر أراض شاسعة في أرض العروش، حيث اشتهر أن ملكيتها تابعة للحاكم الذي يترك الانتفاع بها للقبيلة، فأرض العرش هي المكان الذي استقر وثبت به أفراد الجماعة وتتخذ العشيرة أو القبيلة باعتبارها كيانا اجتماعيا له خصوصيته لتمارس من خلاله سبل العيش الملائمة لعاداتها وتقاليدها.

<sup>2</sup>- الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 42.

<sup>3</sup>- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2000، ص 43.

<sup>4</sup>- عمار علوي، المرجع السابق، ص 42.

أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالأراضي الخراجية، وبذلك أصبحت الأراضي تعود ملكيتها مباشرة للدولة ويخول للحكام التصرف فيها رغم ظهورها منذ الفترة الإسلامية<sup>1</sup>. وكانت تشمل الأراضي التي إستحوذ عليها الحكام عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة التطور وإنعدام الورثة، أو عند ترحيل السكان المقيمين بها عند إمتناعهم عن تقديم المطالب أو تسديد الضرائب، وعند تعذر الإستغلال المباشر كانت أراضي البايك تمنح لكبار الموظفين وذوي النفوذ والمكانة الإجتماعية المرموقة مقابل خدماتهم أو إكتسابها تأييدهم مثل ضباط الجيش أو شيوخ الزوايا المعروفين بالمرابطين وزعماء العشائر الكبرى.

**رابعاً- أراضي الوقف:** هي الأراضي التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية وهي تصنف من حيث طريقة إستغلالها وكيفية الإنتفاع بها إلى وقف خيرى ووقف أهلي فأما الوقف الخيري- الحبس العام- فيعود مردوده على المصلحة العامة التي حبست من أجلها عملاً بأحكام المذهب المالكي السائد في الجزائر، الذي يشترط في الحبس بصفة عامة أو منفعة تعود مبدئياً على المصلحة العامة، بحيث ينفذ مضمون عقد الحبس في الحين وبدون إكراه وبما قيد لأجله.

أما الوقف الأهلي أو العائلي - الوقف الخاص - فهي التي يحتفظ فيها المحبس بحق الإنتفاع بها، ولا تعرف على الغرض الذي حبست من أجله في وثيقة الحبس كما كان للمحبس رغبة في توفير مصدر رزق دائم لنفسه ولأفراد أسرته وسعيه للحيلولة دون مصادرة الأرض و الإستيلاء عليها من طرف الحكام باعتبار أن الوقف لا يباع ولا يشتري ولا يمكن حيازته بتصرف أو إستحواذ أو مصادرة، وبالتالي هو أفضل طريقة تمكن أصحاب الأراضي من حفظ أملاكهم ووضع ثروتهم في مأمن من تعسف الحكام وأحسن أسلوب للمحافظة على أملاكهم والسماح لذريتهم بالإنتفاع بها من بعدهم، وقد إستمرت الأراضي الموقوفة بالإنتشار طيلة الفترة العثمانية حتى أصبحت في مطلع

<sup>1</sup>- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 58، 59.

القرن الثامن عشر (18) تستحوذ على مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية و الإتساع سوى ملكيات الدولة أو الملكيات المشاعة، ففي مدينة الجزائر مثلا لاحظ القنصل الفرنسي فاليار عام 1781 أن أغلب منازل مدينة الجزائر وجل البساتين الواقعة بالنواحي المجاورة لها موقوفة. كما أن الإحصائيات الفرنسية التي أعقبت الإحتلال الفرنسي قدرت عدد الملكيات الزراعية الموقوفة بضواحي مدينة الجزائر بما لا يقل عن 600 ملكية بستان ومزرعة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الملكية العقارية الخاصة أثناء فترة الإحتلال الفرنسي

بعد الإحتلال الفرنسي للجزائر كانت أولى أهدافه الأساسية أنداك الإستيلاء على العقار الفلاحي بالدرجة الأولى، لكنه تصادم مع وضعية عقارية تختلف تماما عن تلك الموجودة في نظامه، لأن نظام العقار أنداك كان مسير بمبادئ مستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية وكذا الأعراف المحلية، فعمد إلى بحث آليات جديدة لدمج أملاك الأهالي ضمن سيطرته على حساب ملكية الخواص عبر عدة مراحل.<sup>2</sup>

فحالة العقار التي وجدها الإستعمار الفرنسي كانت إرثا عقاريا ضخما ومتنوعا نتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم كل نوع، وكانت أراضي العرش إحدى أهم هذه الأنواع، إذ كانت تتربع على مساحة كبيرة مقارنة ببقية أنواع الأرض، ولقد حاولت الحكومة الفرنسية بثتى الطرق توسيع إستيطانها مركزة على أرض العرش نظرا لأهميتها الإقتصادية ناهيك عن الأهمية الإجتماعية، ولكي تضفي على أعمالها طابع الشرعية فقد حاولت إتباع سياسة عقارية مقننة ومرحلية بهدف القضاء على الطابع الجماعي لهذا النوع من الأراضي وتحويلها إلى ملكية فردية يمكن التنازل عنها وتداولها.<sup>3</sup> وكذلك سن قوانين من شأنها نهب أملاك الجزائريين ومنحها للمعمرين من خلال حرصها على وضع الملكية الجزائرية تدريجيا تحت النظام القانوني الفرنسي

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 61، 67.

<sup>2</sup> - د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار البغدادي، 2009، ص 12.

<sup>3</sup> - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 48.

وتسهيل المعاملات لجلب الأراضي لصالح الإحتلال وضمه للدومين العام، وإخضاع الأملاك العقارية للأهالي لنظام القانون الفرنسي بصفة شاملة إضافة إلى المحاولة غير المجدية لتطهير الملكية العقارية وصولاً إلى إعادة المحاولة للتحديث العقاري.

**أولاً- الاستحواذ على الأراضي ومنحها للدومين العام 1830 - 1855:** لقد وجد المعمر الفرنسي ضالته في الوضعية العقارية السائدة آنذاك والمتمثل في نظام عقاري مبني على الشيوخ وبدون سندات قانونية، فكان أول ما لجأ إليه هو إصدار عدة أوامر أهمها:

**1- الأمر المؤرخ في 1844/10/01:** كان يعتبر أرض الخواص التابعة للأهالي بدون سند أملاك شاغرة ويتبع على إثر ذلك للدومين العام، وتحويل الأملاك الوقفية عن نطاقها باعتبارها قابلة للتعامل وبالتالي أخرجها من نظام الشريعة وإخضاعها للقانون والقضاء الفرنسي، وضم أراضي العروش الثائرة ضده إلى الدومين العام، بعد تحديده واشتراطه إحصاء سندات ملكية الأهالي، ولكن بعد لجوء الأهالي إلى القضاء الفرنسي جعله يعجل في إعادة النظر لتعديل هذا الأمر.

**2- الأمر المؤرخ في 1846/07/21:** هذا الأمر كان هادف إلى الإحصاء العام لأراضي الأهالي الخاصة وأراضي العرش من خلال عمليات التحقيقات في سندات الملكية وإشتراطه على الأهالي تقديم سندات ملكياتهم للأراضي خلال ثلاث أشهر من نشر هذا الإعلان تحت طائلة ضمها للأملاك الدومين العام، فهذا الأمر يهدف إلى توثيق أو تطهير ملكيات الأهالي ظاهرياً فقط وفي حقيقته الحصول أو إيجاد وسائل للسيطرة على الأراضي الخصبة وتوزيعها على المعمرين.<sup>1</sup>

**ثانياً- إخضاع الأملاك العقارية الخاصة للأهالي للقوانين الفرنسية بصفة شاملة 1863-1873:** رغم تكوين رصيد عقاري كبير تحت سيطرة الدومين العام من خلال القوانين السابقة، إلا أنه ونظراً للنظام العقاري السائد وقتئذ والمتمثل خصوصاً في

<sup>1</sup>- د، عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 14.



أراضي العرش وبغض النظر عن مدى أهميته لدى الأهالي والتي لا تقبل التصرف فيها دفع المستعمر إلى إيجاد وسائل التفرقة وتجزئة هذا النوع من الملكيات كي يسهل السيطرة عليها وأهم هذه الوسائل القانون المؤرخ في 1863/04/22 المعروف بقانون السيناتور كونسيلت وقانون فارني المؤرخ في 1863/07/26 اللذين مهدا لمرحلة التطهير العقاري المبدئية لموجب القانون المؤرخ في 1897/02/16 والقانون المؤرخ في 1926/08/04.

### ثالثا- المحاولة غير المجدية لتطهير الملكية العقارية الخاصة 1897-1926 :

بعد ما حقق الإستعمار الفرنسي سياسته الإستيطانية وفرنسة الملكية العقارية الخاصة، إنتقل إلى مرحلة ثانية لأجل تدعيم سياسة التطهير العقاري من خلال قانون فارني المؤرخ في 1873/07/26 مستهدفا عملية التطهير النهائي لأراضي العرش و أراضي الملك وتسليم سندات ملكية بعد إستنفاد إجراءات التحقيق العقاري جزئيا. إضافة إلى القانون المؤرخ في 1897/02/16 المتمم للقانون المؤرخ في 1926/08/04 والذي جاء ليوسع عمليات التحقيق الكلية أو الجماعية.

**1- التحقيق الجزئي:** هو عمليات التحقيق الميداني التي قامت بها السلطات الفرنسية أثناء تواجدها بالجزائر بناء على طلب الحائز على أرض العرش بهدف التحقق من حيازته لهذه الأرض مدة طويلة تخوله حق تملكها بوضع اليد، ويسلم له سند ملكية ففي حالة ثبوت ذلك تتحول طبيعتها القانونية من أرض عرش إلى أرض تابعة للملكية العقارية الخاصة، وهو تحقيق إختياري شبيه إلى حد ما بقانون التحقيق العقاري الحالي إذ يتم بناء على رغبة الحائز على أرض العرش في إجراء التحقيق والحصول على سند تمليك. ويقوم التحقيق الجزئي على العديد من الإجراءات منها:

أ- تقديم الحائز الراغب في التحقيق طلب إلى عامل العمالة (الوالي)، ويجب أن يتوفر هذا الطلب على مجموعة من الشروط كأن أن يكون مكتوبا وأن يتضمن تسمية العقار، حدوده، مساحته، موقعه، إسم العرش الذي ينتمي إليه العقار وإسم الحائز

(صاحب الطلب). وإذا إستوفى الطلب الشروط السابقة يصدر الوالي قرارا إداريا يحدد فيه يوم إنتقال المحقق الباحث إلى عين المكان (أرض العرش محلل التحقيق).

ب- تنقل المحقق إلى عين المكان رفقة مهندس خبير، ويقوم بعملية التحقيق إستنادا إلى الوثائق التي بحوزة صاحب الطلب مع تدعيمها بشهادات الملاك أو الحائزين المجاورين خاصة بالنسبة إلى مدة الحيازة ووضع اليد فيما إذا كانت تخول صاحب الطلب حق تملك الأرض من عدمه.

ج- يفتح المجال بعد هذا الإجراء الميداني لتقديم الاعتراضات حول نتيجة التحقيق وفي حالة تقديم إعتراض من قبل الغير على نتائج التحقيق يتم النظر في الإعتراض والتأكد من جديته وأسانيده، ويترتب على هذا الإجراء إحتمالين إما بقبول الإعتراض أو رفضه بموجب قرار إداري، ففي حالة رفض الإعتراض يحرر سند ملكية بإسم طالب التحقيق على أرض العرش محل التحقيق الجزئي من قبل مصلحة أملاك الدولة، وفي الأخير يوقع الحاكم العام بالجزائر على سند الملكية المحرر، وبالتالي إمكانية قيام صاحب طلب التحقيق الجزئي من سحب سند الملكية من طرف مصلحة أملاك الدولة.<sup>1</sup>

**2- التحقيق الإجمالي:** لقد نظمت الحكومة الفرنسية عمليات التحقيق الإجمالي بموجب القانون الصادر في 1926/08/04 المعدل والمتمم للقانون الصادر في 1897/02/16. وهو نوع من التحقيق له نفس آثار التحقيق الجزئي، مع الإختلاف من حيث الإجراءات والطابع الإجباري، فالتحقيق الإجمالي تقوم به الحكومة الفرنسية من تلقاء نفسها بالنسبة لأراضي العرش التي لم يتقدم حائزوها بطلبات تحقيق جزئي.

وقد لجأت الإدارة الفرنسية إلى هذا النوع من التحقيق بعد فشلها في تحقيق هدفها من خلال التحقيق الجزئي في تحويل طبيعة أراضي العرش إلى الملكية الخاصة، وذلك بسبب ندرة المتقدمين بطلبات التحقيق الجزئي، مما جعلها تباشر التحقيق الإجمالي بمحض إرادتها وذلك لتحقيق أفضل النتائج وهو الهدف الوحيد والأساسي المتمثل في

<sup>1</sup> - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 192-193.

القضاء على الطابع الجماعي لأراضي العرش، وبالتالي تسهيل عملية التنازل عنها لصالح المعمرين،<sup>1</sup> حيث ترتب على هذا الإجراء - التحقيق الإجمالي- النتائج التالية:

- تصفية الأرض من كل الديون التي تنقلها.  
- تتغير الطبيعة القانونية للأرض، فبعد أن كانت ملكية عرش، تصبح ملكية خاصة وبالتالي تصبح قابلة لجميع أنواع التصرفات.

- تصبح الأرض خاضعة لأحكام التشريع العقاري الفرنسي.<sup>2</sup>

وقد نتج عن النظام الإستعماري وممارساته تحويل جذري في وضعية العقار، حيث أصبح عدد كبير من الأراضي بين أيدي الأوربيين على أساس سندات ملكية، بينما الأراضي المنحازة من طرف الجزائريين كانت تقريبا كلها لا تحوز على سندات ملكية.

**رابعاً- إعادة المحاولة للتحديث العقاري 1955-1961:** على إثر اندلاع الثورة المباركة أول نوفمبر 1954 وبسبب النمو الديموغرافي المتزايد للجزائريين، لجأت الإدارة الفرنسية إلى محاولة تحديث عقاري سميت بمرحلة الإصلاح العقاري وذلك من خلال المرسوم المؤرخ في 1959/01/03 وبعض المراسيم الأخرى، والتي خلفت نتائج سلبية على مستوى سندات الملكية العقارية الخاصة وإنعدام مخططات واضحة للمسح ومن بين هذه المراسيم:<sup>3</sup>

**1- المرسوم رقم 56-290 المؤرخ في 1956/03/26:** بعدما أحس المستعمر بعدم رضا الأهالي من سياسة تركيز الملكية العقارية في يد المعمرين فقط خاصة مع إندلاع الثورة التحريرية وإنتهاج المستعمر سياسة التصدي لإمتداد الثورة من خلال المرسوم رقم 56-290 المؤرخ في 1956/03/26 المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر من أجل تشجيع عملية التبادل العقاري بالتراضي.

<sup>1</sup> - نعيمة حاجي، نفس المرجع السابق، ص 139.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 3003، ص 192.

<sup>3</sup> - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 26.

**2- المرسوم رقم 59-90 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح الشهر**

**العقاري:** لجأت الإدارة الفرنسية إلى سن المرسوم 59-90 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح الشهر العقاري في إطار تطبيق محاولة الإصلاح العقاري الشامل، حيث تم من خلاله إعتماد نظام الشهر الشخصي الذي إستهدف توثيق المعاملات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين،<sup>1</sup> وبدأ سريان هذا المرسوم في الجزائر من أول مارس 1961 والذي كان هادفا من وراءه إلى إجراء عمليات تخص مسح الأراضي ومعاينة حق الملكية العقارية وفق أعمال إحصائية تقوم على مخططات هندسية، إذ تم بداية تجربة أعمال المسح بالتحديد في ناحية "ملاكوف" بوقادير الشلف حاليا.

ومع ذلك لم تبلغ هذه الإجراءات في تطهير الملكية العقارية الخاصة الأهداف المرجوة منها نظرا للوضعية العقارية الصعبة الناتجة عن مباشرة السياسة الإستعمارية التي مست البنية التحتية لنظام الملكية العقارية بصفة كلية، رغم المحاولات المحتشمة للإصلاح العقاري أثناء تلك الفترة الممتدة من 1956-1959.<sup>2</sup>

من خلال الوقوف على السياسة العقارية ومختلف القوانين السارية في تلك الفترة التي إتخذها المستعمر، نلاحظ أنه لم يكن يستهدف تنظيم الملكية العقارية بقدر ما كان يدعم سياسته الإستيطانية والإستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للأهالي.

**المطلب الثاني: مرحلة الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بعد الاستقلال**

باعتبار أن الجزائر قد إستقلت حديثا وقد ورثت جراء ذلك نظام قانوني إستعماري يعبر عن النزعة الليبرالية وتفتيت الملكيات من أجل الإستحواذ عليها لفائدة المعمرين وتطبيق سياسة تجويع وتفجير الشعب الجزائري، كان له التأثير على الفكر السياسي والنهج الذي تبنته السلطة في تلك الفترة، ولأن الجزائر كدولة لها سيادتها تعيش وسط مجتمع دولي فلقد تأثرت بالنهج الإشتراكي الذي كان سائدا في تلك الفترة والذي تبنته

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في الشارع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 44.

<sup>2</sup> - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 27.

معظم الدول التي كانت تحت الحماية أو تحت الإستعمار كدول أمريكا اللاتينية ودول الشرق الأوسط، حيث يقوم هذا التيار على أسس ومبادئ العدالة الإجتماعية، لذلك وبعد الإستقلال مباشرة، أول ما قام به المشرع الجزائري في ظل النظام الإشتراكي، بإتخاذ قرارات تدرج ضمن مبدأ السياسة الوطنية، وهذا من خلال إصدار عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، ومن أبرز هذه القرارات التصريح بالشغور للأملاك العقارية التابعة للرعايا الأجانب الذين غادروا القطر الوطني، وإبطال الصفقات العقارية المبرمة مع الأجانب منذ 01 جويلية 1962 المتعلقة بالأملاك الشاغرة. وإدماجها ضمن ملكية الدولة كل الأراضي الفلاحية التابعة للأوروبيين وتأميم الأراضي الفلاحية، وضمها للصندوق الوطني للثورة الزراعية.<sup>1</sup> من هذا المنطلق جاءت فكرة التأميم والثورة الزراعية وتكريس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية في إطار الوظيفة الإجتماعية لحق الملكية وفرض قيود على الملكية الخاصة، عن طريق سن عدة قوانين.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: قانون الثورة الزراعية

جاء الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية ليضع قيد على الملكية الفلاحية والزراعية ويحدد الحد المسموح بامتلاكه ويعيد رسم السياسة العقارية بالنسبة للعقار الفلاحي تحت شعار الأرض لمن يخدمها. ومع ذلك لم يهمل المشرع الملكية العقارية الخاصة خاصةً الزراعية منها، من خلال إثبات حق الملكية على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بالنسبة للخوادم، لهذا الغرض جاء المرسوم رقم 72-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، بحيث يثبت حق الملكية الخاصة على الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة أثناء تطبيق عمليات الثورة الزراعية في تراب البلدية، إما بواسطة سند يحصل عليه طبقاً للتشريع المعمول به وفي غياب السند، بطريق التحقيق المتمم بالمادتين 77 و78

<sup>1</sup> - بلقاسم بن جلول، يوم دراسي، النزاعات العقارية في الجزائر، النصوص القانونية، الإشكالات و الثغرات، مجلة مجلس الأمة، العدد 48، 2001، ص 34.

<sup>2</sup> - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2010/2009، ص 6.

من الأمر رقم 73/71، وهي جميع المستندات الصحيحة التي تتضمن إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارية زراعية والمحررة من طرف موظفين عموميين أو موظفين قضائيين، وتعتبر على وجه الخصوص مستندات صحيحة لإقامة الحجة في شأن الملكية العقارية الزراعية الصحيحة أو الحقوق العينية.

وقد أعتمد المرسوم السابق على طريقتين لمعاينة حق الملكية الخاصة على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، من خلال التمييز بين حالتين، المعاينة على أساس السندات المذكورة في المادة 03 و 05 من المرسوم رقم 32-73 والحالة الثانية في حالة غياب السند المثبت لحق الملكية عن طريق التحقيق.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: الإحتياطات العقارية

إن الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمراسيم التطبيقية له رقم 27-76 و 29-76 المتعلقة بالإحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية وسببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية،<sup>2</sup> حيث حولت الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية بموجب هذا الأمر إلى البلديات عن طريق إجراءات حددتها مراسيم تطبيقية تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ التعويض عن الأرض المقرر إدماجها ضمن الإحتياطات العقارية.

#### الفرع الثالث: التطهير العقاري بين إستكمال المسح العام للأراضي وبحث آليات موازية

إن مسح الأراضي العام المنشأ بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 كان بإمكانه المساهمة بقدر كبير في تطهير الملكية العقارية، وذلك بالتعرف على مجمل الملكيات العمومية والخاصة وعلى ذوي الحقوق، حيث كان إنشاء مسح الأراضي الخيار الوحيد من أجل الوصول، من جهة إلى التطهير العقاري و وضع

<sup>1</sup> - نص المواد 77 و78 من الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

<sup>2</sup> - د. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر الطبعة السادسة، 2009، ص 21.

حد لتعقد الوضعية الراهنة ومن جهة أخرى تجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مفيدة للتطوير الاجتماعي و الإقتصادي، إلا أن هذا العمل كان يتطلب وسائل مادية وبشرية معتبرة،<sup>1</sup> إضافة إلى وجود مجموعة من الصعوبات والعراقيل نظرا لشساعة الأراضي من جهة وعدم توفر التقنيات والوسائل المتطورة لتحقيق المسح الشامل من جهة أخرى، مما أدى إلى تأخر في تحسين وتوضيح الوضعية العقارية.

**أولا- إنعدام مسح أراضي حقيقي قبل سنة 1975:** إهتم المشرع غداة الإستقلال بتنظيم وحماية الأملاك العقارية الشاغرة دون مراعاة جوانب التنظيم العقاري الأخرى المتعلقة بالمشح وضبط سندات الملكية، رغم البدء في أعمال المسح الريفي بموجب قانون الثورة الزراعية.

**ثانيا- بداية تأسيس المسح العام للأراضي للفترة ما بين 1975-1990:** يبدو أن الإعلان عن خيار نمط الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، لم يكن كافيا لضبط سندات الملكية العقارية، طالما أنه مرتبط مبدئيا بتقدم أعمال المسح العام للأراضي التي سجلت تأخر معتبر لأسباب مادية وبشرية.

و رغم سن المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،<sup>2</sup> لأجل مباشرة أعمال المسح ميدانيا والعمل على تكوين سجل عقاري فإن السلطات العمومية لم تسع إلى تفعيل العملية ولم تباشر سياسة واضحة لتعميم المسح عبر التراب الوطني في هذه المرحلة، بل ظل مقتصرا على رقابة الحركة كأداة مفضلة للتنظيم العقاري تسمح بالتطهير النهائي للوضعية العقارية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمار علوي، المرجع السابق، ص 96.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

<sup>3</sup> - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 65.

## المطلب الثالث: سياسة التطهير العقاري للمرحلة ما بعد 1990 ورد الإعتبار للملكية العقارية الخاصة

نظرا للتغير السياسي الذي عرفته الجزائر في نهاية الثمانينات وبداية التسعينات وتبني السلطة نظام الإقتصاد الحر الذي أعطى مجال واسع للملكية الخاصة من خلال مجموعة التشريعات التي صدرت وعلى رأسها قانون التوجيه العقاري الذي أعاد ترسيم سياسة عقارية جديدة سواء للعقار الفلاحي أو العقار الحضري.

### الفرع الأول: التوجيه العقاري

أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري، حيث جاء هذا القانون ليعين الملكية العامة والملكية العقارية الخاصة وتصنيف الملكية والقيود التي ترد عليها، ويهدف هذا القانون إلى إستقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية إستخدامها و إستغلالها، لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية، وإلتزام كل شاغل أو حاجز لعقار أن يصرح بذلك للبلدية، في إطار هذا الجرد العام، وتسليم البلدية شهادة الحياة تطبيقا للمادة 38 وما يليها من هذا القانون.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: محاولة معالجة المسح العام للأراضي للفترة ما بين 1990-2006

كان من الضروري على السلطات العمومية أثناء الإصلاحات العقارية الناتجة عن دستور 1989 وقانون التوجيه العقاري رقم 90-25، أن تواجه الحصيلة الضئيلة لنسبة تقدم مسح الأراضي العام في المناطق الريفية والحضرية، والتي كان من المقرر أن تفوق 50%، ومن الجهود التي باشرت السلطات العمومية لتسيير وإنجاح عملية المسح العام للأراضي أثناء برمجة ما يقارب 12 مليون هكتار، بالإستعانة بعدة وسائل أهمها التمويل العمومي عن طريق الإقتراض من البنك العالمي، إلا أنه لم يتحقق من المسح

<sup>1</sup> - المادة 38 و ما يليها من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.



سوى نسبة 15% من كامل الأراضي إلى غاية 2006، وساهمت العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر من الحيلولة دون تحقيق هذا المسح بالصفة المسطرة و المنتظرة. وبعد التغييرات التي عرفتها الجزائر صدر أول دستور يمجّد الملكية الخاصة الصادر في 23 فبراير 1989 الذي كرس مبدأ الملكية الفردية، فنصت المادة 49 منه على أن: "الملكية الخاصة مضمونة..." ونص عليها في المواد: 17 - 18 - 20. كما جاء دستور 1996 الذي نص على ثلاثة أصناف للملكية:

1- ملكية وطنية وردت في المادتين 17 - 18.

2- ملكية خاصة نصت المادة 52 منه على أنها مضمونة.

3- ملكية وقفية وردت في المادة 52.

وكذا قانون التوجيه العقاري، الذي تضمنت نصوصه تصنيف الملكية العقارية وإشراطه للسندات الرسمية التي تثبت الملكية العقارية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية أو أن يكون للحائز أو الشاغل سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو الشغل ولتثبيت الملكية العقارية بسند رسمي مكتوب كي يتسنى للإدارة مراقبة هذه الأملاك وسبل إستغلالها والتصرفات والتغييرات القانونية التي تطرأ عليها، وتمكين الدولة من حصر الوعاء العقاري سواء العقار الصناعي أو الحضري أو الفلاحي للحصول على إيرادات مالية.

كما تم تطبيق سابقا عدة قوانين وإجراءات، لكن ظهرت فيها ثغرات ونقائص ولم تصبو إلى الأهداف المرجوة منها في تطهير الملكية العقارية الخاصة، كشهادة الحيازة وعقد الشهرة الذي تم إلغاؤه وإستحداث آلية جديدة بموجب قانون التحقيق العقاري رقم 02-07 الذي يستهدف تفعيل وتسريع عملية تطهير الملكية العقارية بتسوية الوضعية وتسليم سندات الملكية.

إن صدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، عرف العمل بشهادة الحيازة كسند رسمي حيازي يحرر طبقا للكيفيات والأجال التي حددها المرسوم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد

لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ويسمح لحامله الحصول على رخصة البناء وتوقيع قروض لفائدة المؤسسات المالية من أجل تذليل الصعوبات العملية التي يواجهها الحائزون للأملك العقارية بدون سند.<sup>1</sup>

وفي خطوة أخرى إقتضتها خصوصية المرحلة المتميزة بتفعيل الإستثمار الأجنبي وسياسة القروض الرهنية وتقليص آجال المسح عند العمل بالقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>1</sup> - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 68.

نخلص في نهاية هذا الفصل لأهمية الملكية العقارية الخاصة إقتصاديا و إجتماعيا المتمثل في الدور البالغ في تفعيل وتحفيز عملية الإستثمار وترقية الحياة الإجتماعية لدافع كاف للإهتمام بعمليات تطهيرها وحمايتها بدءا من عملية التطهير الأول والناجح بامتياز والمكلف من جميع النواحي، المتمثل في إسترجاع هذه الثروة من يد المستعمر. وكذلك نطاق الحماية لا يقتصر فقط على الملكية التامة أو المفرزة، وإنما يمتد كذلك إلى الملكية الشائعة المشتركة ولكل منها أحكامها التي تخضع لها. وكذلك مسألة الحماية لا تقتصر على الجانب المدني فقط، بل تتعدى إلى الجانب الجزائي لذلك وفي حالة الإعتداء الخطير على الملكية العقارية نص المشرع على توقيع عقوبات جزائية على المعتدي في إطار ما يعرف بالحماية الجنائية للملكية العقارية.

إضافة إلى هذا فإنه لا جدوى من تقرير حق الملكية العقارية إن لم تكن هناك وسائل و أدوات تحميه " دعوى الإستحقاق، منع التعرض، توقيف أعمال الغير"

كما أنه لا يمكن تداول الحقوق والتصرفات الواردة على العقارات دون توضيح مسألة السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، وخاصة مع تبني نظام الشهر العيني الذي يستدعي تعميم عملية المسح العقاري على كافة التراب الوطني وهذا ما يفسر السعي المستمر لإيجاد آليات لتطهير هذه الملكية العقارية، إنتقالا من الشهر الشخصي إلى الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وفي خطوة أخرى إقتضتها خصوصية المرحلة المتميزة بتفعيل الإستثمار الأجنبي، وسياسة القروض الرهنية وتقليص آجال المسح عند العمل بالقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بالموازاة مع قانون المسح العام للأراضي.

الفصل الثاني

معاينة الملكية العقارية

الخاصة عن طريق قانون

التحقيق العقاري

## الفصل الثاني: معاينة الملكية العقارية عن طريق قانون التحقيق

### العقاري 02-07

رغم عديد الإصلاحات التي باشرتها السلطات بهدف تفعيل المسح العام للأراضي باعتباره القاعدة الأساسية في تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة، ولكن نظرا لإتساع الرقعة الجغرافية والغموض الشبه التام فيما يخص سندات الملكية العقارية الخاصة إضافة إلى النتائج الغير كافية والمساوئ التي خلفها العمل بعقد الشهرة أثناء تطبيق المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ونظرا للمنازعات العديدة التي طرحت أمام القضاء بخصوصه، أو بما نتج عن الإستعمال الغير مشروع لهذه الآلية والذي ثبت في عديد القضايا المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة كل هذه المعطيات دفعت السلطات إلى وضع إطار قانوني كفيل بضمان السرعة والفعالية في تحديد الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية لأصحابها بعيدا عن النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة.

ولقد نالت هذه الآلية إهتمام واسع سواء على المستوى الأكاديمي أو المستوى الرسمي في عديد الملتقيات والمحاضرات العلمية التي سعت إلى تبيان وضعية التطهير للعقار وإبراز برامج مصالح مسح الأراضي والتي لم يتحقق في برامجها في سنة 2015 سوى الثلث 3/1 عبر كامل التراب الوطني.<sup>1</sup>

لهذا جاءت المبادرة التشريعية بصدور القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وبهدف التطرق لدراسة واضحة لهذه الآلية، إرتأيت تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث على النحو الآتي:

<sup>1</sup> - بلقاسم بن جلول، المرجع السابق، ص 33.

المبحث الأول: مفهوم إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري وشروطه.

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري.

المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

## المبحث الأول: مفهوم إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق

### التحقيق العقاري وشروطه

بهدف تطهير الوضعيات الإستثنائية للعقارات غير المسوَّحة وتسوية سندات الملكية تم إعتداد آلية معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كآلية جديدة لتطهير الملكية العقارية والتي تختلف عن آلية عقد الشهرة. وهذا في المناطق التي لم تشملها عمليات المسح، أو الملكيات التي حررت بشأنها عقود قبل الفاتح مارس من 1961، كون هذه الأخيرة لا تعكس الوضعية الحالية للعقار، لأن مرحلة ما قبل 1961 كان الشهر العقاري فيها إجراء إختياري وهذا ما يعني بالضرورة أن المعاملات العقارية تفرغ في شكل عرفي غيبيت فيها بعض الشروط الجوهرية في التصرف،<sup>1</sup> وسندرس هذا الشرط في مطلبين: مفهوم إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري في مطلب أول أما الشروط الخاصة بهذه العملية فستتم دراستها في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: مفهوم إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق

#### العقاري

في هذا المطلب سنتعرض إلى توضيح إجراء التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02-07 من خلال تعريفه وكذلك دراسة الأهداف المرجوة من هذا القانون ويمكن القول أيضا بأنها هي الأسباب المباشرة في إستحداث هذا القانون.

#### الفرع الأول: تعريف الإجراء

التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة والمتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 125.

من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في موضوع العقار المطالب بإجراء تحقيق عليه، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات و تتحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتمد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة.<sup>1</sup> و هذا ما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى".

يقصد بالتحقيق كل فعل يتمثل في البحث المنهجي عن المعلومات باستخدام الوسائل الأساسية التي يقوم عليها البحث المنهجي والمتمثلة أساسا في المسائلة الإستجواب، الإطلاع، الإستعلام والتحري، وذلك بغرض إثبات حق الملكية أو حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع بناء على النتائج المتوصل إليها من خلال تحليل عناصر المعلومات المحصل عليها من هذا البحث. والفصل فيها باتخاذ قرار يؤدي إلى إعداد وتسليم سند ملكية.

التحقيق العقاري لا يكون إلا بموجب قانون<sup>2</sup> حيث يسمح من إثبات حق الملكية أو حق من الحقوق العينية الأخرى للشخص الذي يمارس حيازة قانونية صحيحة، ولا يكون

<sup>1</sup> - د. عبد العزيز محمودي ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية تسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري منشورات بغدادية الجزائر، الطبعة الأولى، 2012، ص 124.

<sup>2</sup> - التحقيق في مجال إعداد سندات الملكية العقارية يتم بموجب قوانين تسمح بذلك بالنسبة للتحقيقات التالية:  
- التحقيق العقاري المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمقرر بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في



باستطاعته إثبات هذا الحق بسندات لها قوة إثبات، بحيث يجوز له أن يتقدم للإدارة بطلب فتح تحقيق عقاري قصد إعداد وتسليم سند الملكية العقارية بناء على النتائج المجدية للتحقيق الذي يقوم به موظف الإدارة المعنية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أهداف الإجراء

يهدف تدخل المشرع بموجب القانون رقم 02-07 إلى إعداد وتسليم سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الكافة وتضمنه الدولة وبالرجوع إلى نص المادة الأولى من نفس القانون والتي تنص: "يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، ليتضح أن المشرع يهدف أساساً من وراء هذا القانون إلى تثبيت الملكية العقارية عن طريق سندات قانونية. لكن هناك جملة من الأهداف التي كان لها الدافع الأكبر لتكريس هذه الآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة بحيث يمكن إجمالها كالآتي:

**أولاً- معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة:** لقد ورد في مشروع عرض أسباب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على إجبارية اللجوء إلى البحث عن إجراء جديد أو آلية أخرى لإعداد سندات الملكية لتصحيح المساوئ الجوهرية التي نتجت عن إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983. والتي كانت تتميز بالسرعة والبساطة وعدم تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان حيث

- التحقيق العقاري المتعلق بالطبيعة القانونية للعقارات محل طلب إعداد عقد شهرة والمقرر بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983

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

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

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

كان يحرر عقد الشهرة بناء على تصريحات طالبه إضافة إلى شهادة شاهدين من إختياره، وبعد النشر في جريدة وطنية رسمية بطلب الموثق، وبعد عدم تسجيل أي إعتراض من الغير لمدة أربعة (04) أشهر يحرر العقد ثم يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية ليشكل سند الملكية.

فهذه الإجراءات بسيطة كونها تعتمد على تحقيقات وتحريات غير ميدانية أثناء معاينة العقار، باستثناء التحقيقات التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة والبلدية التي يقع فيها العقار والتي تقتصر غالباً على التحقيق من أصل ملكية العقار على أنه لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية، ودون التطرق إلى معاينة الحيازة من حيث توافر شروطها القانونية.<sup>1</sup>

ومن جهة أخرى فالمرسوم رقم 83-352 لم يلزم الموثق بإجراء تحقيقات ميدانية ولم يعين أعواناً مؤهلين للقيام بمعاينة مدى توفر شروط الحيازة القانونية في الحائز، بل إكتفى المشرع بإلزام الموثق بمراسلة مديرية أملاك الدولة والبلدية المعنية للإدلاء برأيهما حول أصل ملكية العقار موضوع الطلب وإيداع إعتراضهما في حالة عدم الموافقة في آجال محددة. الشيء الذي نتج عنه سلبيات كثيرة وتساؤلات عديدة حول مصداقية عقد الشهرة، خاصة بعد إبطال العديد من عقود الشهرة والتي تصرف بموجبها المالكون في العقارات بالبيع أو رتبوا رهونا عقارية لفائدة مؤسسات مالية في أغلب الأحيان. إلا أنه سرعان ما تجلى قصور هذه الإجراءات بالنظر إلى المصداقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد من عقود الملكية العقارية، الذي تصبح حمايته على عاتق الدولة بمجرد الإشهار بالمحافظة العقارية. فضلا عن ذلك لوحظ في غالب الأحيان إستعمال إجراء عقد الشهرة بطريقة تعسفية إما لتسوية عمليات غير شرعية، وإما لإقصاء بعض الورثة من التركة كما إستعمل هذا الإجراء لتسوية وضعيات إستيلاء على أملاك عمومية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 184.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، 2013، ص 129.

و بذلك يكون عقد الشهرة قد تسبب في عديد المنازعات القضائية المطروحة أمام المحاكم المختصة، والتي قضت في أغلبها بإبطال هذه العقود لمخالفتها أحكام المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/2. فخلال الفترة الممتدة من سنة 2002 إلى غاية 2007 هناك 7% من القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة وسببها الإستيلاء على أملاك خاصة أو عامة تابعة للدولة.<sup>1</sup>

**ثانيا- تفعيل عملية المسح العام للأراضي:** إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة تطهير دائمة للوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال هدف إستراتيجي لكنه آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي ليس لها سند ملكية،<sup>2</sup> وإنجازه الكلي لا يمكن أن يتم في أقرب الآجال لطبيعة العملية المعقدة. كما أن الوضعية العقارية التي تصرف فيها المستعمر كانت تتميز من جهة بغياب السندات لأكثر من الثلث 3/1 بالنسبة للملكية العقارية الخاصة، و من جهة أخرى عقود الملكية بمختلف أنواعها آنذاك كانت في غالبيتها غير دقيقة لسطحيتها فيما يخص تعيين العقارات ومقيدة في نظام الإشهار العقاري الإختياري البعيد عن المصادقية. إذ كان يجب الإنتظار إلى غاية 1975 و صدور الأمر رقم 74-75 المؤرخ في

<sup>1</sup> - جاء في كلمة وزير المالية في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المجلس الشعبي الوطني يوم الأحد 2006/12/17 أثناء مناقشة مشروع قانون 02/07 ما يلي:

"... هذا وتجدر الإشارة إلى وجود إجراء شبه مماثل نص عليه مرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، الذي صدر في ظرف خاص، والذي رغم إسهامه في سد الحاجات الخاصة بسندات الملكية في المناطق التي لم يتم مسحها بعد إلا أنه لا يخلو من نقائص عديدة، ونجم عنها عدد معتبر من المنازعات وللتوضيح، ومنذ السنوات الأخيرة بلغ عدد القضايا المطروحة أمام القضاء والمتعلقة بعقود الشهرة التي تنصب حول الأملاك العقارية نسبة سبعة (7) بالمئة حيث أعدت بشأنها سندات ملكية من قبل أو إقصاء الورثة الغائبين من الميراث وكذا الإستيلاء على أملاك خاصة أو عامة.. " محضر الجلسة العلنية الثامنة عشر 18، ص 04.

<sup>2</sup> - المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، ص 34.

1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري لكي يرى النور أحكام قانونية للجرد العام للملكية العقارية.<sup>1</sup>

فيما يقابل هذه الإجراءات في قانون رقم 02-07 أن سندات الملكية المحررة عن طريق تحقيق عقاري من شأنها إعطاء دفع قوي لعمليات مسح الأراضي، لا سيما تلك التي تكون بتحقيق عقاري جماعي لأنها سندات ملكية رسمية مشهورة، معدة وفقا للشروط القانونية ومحترمة للشروط التقنية المعدة من طرف مصالح مسح الأراضي العام.<sup>2</sup> وبالتالي ولمواكبة وتيرة تسارع الإصلاحات الإقتصادية فالقانون رقم 02-07 يدعم هذا الإصلاح لسبب حاجته لسندات الملكية لإنجاز مشاريع إستثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهنى وهو ما جسده القانون حيث يتم بالموازاة مع عمليات إعداد المسح العام للأراضي والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما.

**ثالثا- الإستجابة لتمويل المشاريع الإستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى:** تقضي مواكبة الإصلاحات الإقتصادية وتحسين الظروف الإجتماعية تجسيد مشاريع إستثمارية تمول عن طريق الإلتجاء إلى المؤسسات المالية وتحصيل قروض رهنية،<sup>3</sup> وهذا ما يستدعي ضرورة تقديم ضمان مقابل لقيمة القرض والذي يكون في شكل عقار مملوكا للراهن.<sup>4</sup>

كما أن صندوق النقد الدولي FMI في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998 أوصى بضرورة التعجيل في حسم هذه المسألة بوضع سجل الأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك بتحديد عيني لكل ملكية عقارية على حدى وتسليم سند

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 130.

<sup>2</sup> - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 34.

<sup>3</sup> - التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

<sup>4</sup> - مشروع عرض أسباب القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 " إن ضرورة اللجوء إلى اجراء خاص لإعداد سندات الملكية أصبحت حتمية لآبد منها بسبب... وعمليات القرض الرهنى... "

يكون بمثابة بطاقة تعريف وتحديد هوية للعين المملوكة وتسجل فيه كافة التغييرات التي تطرأ على العقار.<sup>1</sup>

وبالتالي تفعيل دور البنك كمتعامل إقتصادي و إستراتيجي في المجال الإقتصادي يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الإستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء.

رابعا- تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961: ورد في المادة 02 في فقرتها الثانية من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية..."

باستقراء نص المادة نخلص إلى أن المشرع يعمد لمعالجة نظام الشهر العقاري الإختياري الذي كان مطبقا في الفترة الإستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21 والذي كانت به نقائص معتبرة في تحديد الأملاك التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية آنذاك، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للملاك رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري بموجب المرسوم رقم 53-61 المؤرخ في 1961/01/18 والذي أصبح ساري المفعول بها ابتداء من 01 /03/ 1961.<sup>2</sup>

فالعقود التي تم تحريرها قبل 01 /03/ 1961 هي رسمية إلا أنها فقدت حداثتها، فكان قانون 02-07 هادف لتحيينها وإعطاءها طابع الرسمية. الحديث الذي تبناه المشرع

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 13.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 132.

بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

أما العقود العرفية الثابتة بتاريخ قبل 01/01/1971 فإن تسويتها تكون عن طريق اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها ويتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة عملاً بأحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

**خامساً- حماية الملكية العقارية الخاصة:** يرمي القانون رقم 02-07 إلى تكريس حق الملكية العقارية بسند رسمي مشهر يتضمن تعيين العقار بدقة وفقاً للمعايير المستخدمة في عمليات مسح الأراضي، وتحديد صاحب حق الملكية، ومن جهة أخرى فإن هذا القانون يهدف إلى حماية الملكية العقارية بأنواعها تفادياً للإستيلاء الغير شرعي. و بقدر ما يرمي هذا القانون إلى تقديم تسهيلات للمواطن لتكريس حقه في الملكية بسند قانوني مشهر، فإنه يهدف بدرجة أكبر إلى حماية الملكية العقارية العامة والخاصة والتي يتضمنها الدستور على حد سواء، بتكليف الإدارة القيام بالتحقيق العقاري، من أجل معاينة الحيابة وتخويل السلطة العامة وحدها عبر ممثليها التدخل في معاينة حق الملكية العقارية على أساس الحيابة، وتكريس هذا الحق بإعداد وتسليم سندات الملكية، بعد قيام المحقق العقاري بالتعرف على العقار بجمع المعلومات المتعلقة بواقعة الحيابة وشروطها القانونية ويتم التحقيق على مستوى المحافظة العقارية للتأكد من أن صاحب طلب التحقيق لا يخفي نية التهرب الجبائي، أما إذا تعلق الأمر بحيابة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي فيرجع المحقق العقاري إلى المعاملات السابقة للنظر في سلسلة إنتقال حق الملكية العقارية، فإذا لم يكن العقار مؤشرا عليه في مجموعة البطاقات العقارية بإسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي بهدف إجتتاب التشريع الجبائي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 42.

فتأكد المحقق العقاري بأن صاحب الطلب يمارس الحيابة القانونية على العقار والتأكد من أصل الملكية هو ضمان حقيقي وأكثر واقعية لتجسيد الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة.

### المطلب الثاني: شروط تطبيق القانون رقم 02-07

عملا بالأحكام التي جاءت بها المواد (2،3،4) من القانون رقم 02-07 فإن تأسيس هذا الإجراء والإستفادة منه يتطلب جملة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، وأخرى تتعلق بالحيابة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية وهذا ما سيتم التفصيل فيه ترتيبا وكل في فرع خاص به.

#### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار

من خلال ما ورد في نصي المادتين 02 و03 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يجب توافر عدة شروط تتعلق إحداها بالعقار المعني بالتحقيق وذلك في العقارات غير الممسوحة والتي لا يحوز صاحبها سند ملكية أو التي حرر بشأنها سند ملكية قبل الفاتح مارس 1961.

أولا- يجب أن يكون العقار كائن بمنطقة غير ممسوحة: للإستفادة من أحكام القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح المقررة بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وعليه فالإجراءات لا تطبق إلا على العقارات التي لم يصدر بشأنها قرار ولائي يتضمن إفتتاح عمليات مسح الأراضي العام تطبيقا لنص المادة رقم 02 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 والتي لا تزال تخضع لنظام الشهر، لأن

البلديات التي خضعت لنظام المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي وهو الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقت<sup>1</sup>.  
**ثانيا- أن يكون العقار من نوع الملك الخاص:** حيث جاء نص المادة رقم 03 من القانون رقم 02-07 على أنه " لا يطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية". فسند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد في أراضي الملكية الخاصة فقط<sup>2</sup> وبالتالي إستبعاد القانون من مجاله الملكيات العقارية الوطنية وكذا الملكيات العقارية الوقفية. وذلك لعدة أسباب خاصة بكل نوع.

**أ- الأملاك العقارية الوطنية:** الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية، البلدية) والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش قد تم إستثناءها صراحة من تطبيق هذا الإجراء ويلاحظ أن إضافة عبارة "بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش" في غير محلها باعتبار أن المشرع قد ألحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة لأن المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25/10/1995 فصلت في الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأتبعها بالملكية الخاصة للدولة<sup>3</sup>. ويرجع تأكيد المشرع على إستبعاد أرض العرش من تطبيق أحكام القانون 02-07 هو أن الكثير من عقود الشهرة التي أعدت بمناسبة القانون رقم 83-352 شملت أراضي العرش<sup>4</sup> وأن عدم إضافتها هو قصد إستبعاد الإشكالات القانونية التي يطرحها هذا النوع من الأراضي.

<sup>1</sup>- قرار المحكمة العليا رقم 197920، المؤرخ في 28 جوان 2000 مؤكدة على أنه بعد إتمام عملية المسح العقاري يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية.

<sup>2</sup>- المادة 23 من القانون رقم 90-25 " تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الملاك الخاصة، الأملاك الوقفية".

<sup>3</sup>- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 136.

<sup>4</sup>- قرار 5763 مؤرخ في 11/02/2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، ص 198. " أرض العرش ملك للدولة ولا تطبق عليها أحكام المرسوم رقم 83-352 المتعلق بإعداد عقد الشهرة".



**ب- الأملاك العقارية الوقفية:** هي الأملاك المحبسة عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء،<sup>1</sup> أو على وجه من وجوه البر والخير وأمرها محسوم بموجب المادة 05 من قانون الأوقاف والتي لم تعتبره ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية. حيث لا يمكن تملكه بالتقادم المكسب وهذا ما أدى إلى إستبعادها من تطبيق إجراء قانون 02-07.

**ثالثا- وجوب أن يكون العقار موضوع طلب إجراء التحقيق العقاري بدون سند أصلا أو حرر بشأنه سند قبل 1961/03/01:** يلاحظ من خلال إدراج هذا الشرط والذي تضمنته المادة 02 من القانون 02-07 المشار إليه سابقا، عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية يشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 1961/03/01، وهذا عكس ما ذهب إليه في المرسوم رقم 352-83 المتعلق بتأسيس عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية، حيث إشتراط في العقارات محل إعداد عقد الشهرة أن تكون بدون سند أصلا بالإضافة إلى الشروط الأخرى المقررة قانونا. ويبدو أن توسيع نطاق إجراء التحقيق العقاري يشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات قبل 1961/03/01 يعد بمثابة خطوة من المشرع يهدف من ورائها إلى تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية القانونية والفعلية للأملاك العقارية المعنية بهذا القانون،<sup>2</sup> كون أن السندات المحررة قبل هذا التاريخ لم تعد تعكس الوضعية العقارية المالية بدقة، وإن كان جزءا منها معدا في الشكل الرسمي ومشهر.

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة

إشتراط المشرع الجزائري في القانون رقم 02-07 على كل من يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية بهدف تسليمه سند ملكية أن يمارس حيازة على العقار

<sup>1</sup> - المادة 213 من القانون 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02-05 المؤرخ في 27 فبراير 2005.

<sup>2</sup> - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 303.

موضوع التحقيق العقاري سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر.<sup>1</sup> والحيازة هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به، ويقوم عليه أفعال عادية تظهره بمظهر صاحب حق ملكية أو حق عيني آخر على هذا الشيء،<sup>2</sup> تقوم الحيازة على عنصرين: عنصر مادي يقصد به مجموعة الأعمال التي يباشرها صاحب الحق على الشيء والعنصر المعنوي الذي يقصد به نية الحائز في أن يظهر بمظهر المالك وصاحب الحق بحيث تكون هذه السيطرة المادية مباشرة بنفسه أو غير مباشرة والتي تكون بواسطة شخص آخر أي بالوساطة.

**أولاً- شروط الحيازة:** لا يكفي توفر عنصر الحيازة المادي والمعنوي فقط، أي وضع اليد بقصد التملك لإكتساب الحق بموجبها، وشرط التقادم الطويل بوضع اليد الفعلي المستوفي لشروطه القانونية، بل يجب أن يتوفر في الحيازة ما يلي:

- الهدوء: أن يتمكن الحائز من إستعمال الشيء والإنتفاع به دون اللجوء للعنف.

- العلنية: أن تكون الحيازة ظاهرة للكل وليست سرا.

- الإستمرار: أن تكون مستمرة غير منقطعة.

- أن تكون خالية من عيوب الإكراه ولا لبس فيها.

ولم ينص القانون رقم 02-07 على مدة التقادم المشترطة من أجل تطبيق إجراءات هذا القانون وإكتفى بالإحالة على القانون المدني. إلا أن التعلية رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري قد ذكرت مدة 15 سنة المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني ولم تتطرق إلى التقادم القصير.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 810 من القانون المدني الجزائري: "تصح الحيازة بالوساطة مت كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به إتصالا يلزمه الإلتزام بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة.....".

<sup>2</sup> - فريدة محمدي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 07.

<sup>3</sup> - مذكرة رقم 3278، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 15 أفريل سنة 2010، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007.

**ثانيا- إثبات الحيابة:** يقوم المحقق العقاري بمعاينة الحيابة بطرح أسئلة دقيقة على صاحب الطلب وسماع الشهود والمعترضين وكل من له مصلحة في ذلك إضافة إلى فحص كل الوثائق ليتبين تاريخ بداية الحيابة. ويقوم بعدها المحقق العقاري بجمع المعلومات ومقارنتها مع التي يستقيها من الجهات الإدارية المختصة لا سيما مصلحة الضرائب والمحافظة العقارية. لينتهي إلى تدوين نتائج التحقيق ضمن محضر مؤقت، بحيث يكون محل نشر واسع بمقر البلدية لمدة 30 يوما لإثارة الإحتجاجات و الإعتراضات المحتملة. ولمدير الحفظ العقاري الولائي صلاحية رفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري الذي تم على أساس تصريحات غير صحيحة ناهيك عن تحريك الدعوى العمومية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 18 من القانون 02-07 المؤرخ 2007/02/27.

## المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري

إن مراحل وإجراءات المعاينة للملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري تتم من طرف محقق عقاري تحت إشراف المحافظ العقاري بالولاية وبسعي من طالب حق الملكية، سواء كان هذا الإجراء لفائدة الأفراد أو لفائدة جماعة. وهذا الإجراء يعد مسألة جوازية لكل حائز بدون سند بأن يبادر بطلب تحقيق عقاري موجه لمصالح الحفظ العقاري الولائي يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية بحسب الحالة للأموال العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم لحدودها، وقبل الخوض في مراحل هذا الإجراء لابد من ذكر بعض القواعد العامة التحضيرية وبعض المبادئ الإجرائية لهذه العملية.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: القواعد العامة التحضيرية والمبادئ الإجرائية لهذه العملية

قبل التطرق إلى مرحلة طلب التحقيق والإجراءات التالية له هناك بعض القواعد العامة التحضيرية والتي لابد من الوقوف عليها.

#### الفرع الأول: تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية

بما أن هذه العملية تتم تحت رقابة وإشراف ومسؤولية مدير الحفظ العقاري الولائي فبهذه الصفة يتعين عليه السهر على توفير كامل الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية، ولهذا الغرض يتم تحت إشرافه تعيين خلية دائمة على مستوى المديرية المتكونة من أعوان التحقيق العقاري وأعوان الدعم وتمكينهم مما يلي:<sup>2</sup>

- وضع جميع النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية و دليل التحقيق العقاري المعد لهذا الإجراء.

- أن يوفر لها جميع السجلات والمطبوعات الضرورية.

<sup>1</sup> - إيمان عبان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة تبسة، 2011 ص 135.

<sup>2</sup> - المديرية العامة للأموال الوطنية، تعليمة رقم 8863 المؤرخة في 2008/09/29، المتعلقة بتسيير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية.

- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المتضمن للإجراء.

- توفير الدعم اللازم الذي يمكنهم من القيام بمهامهم.

### الفرع الثاني: شروط تعيين المحقق العقاري

إجراء معاينة الملكية العقارية يقوده محقق عقاري تحت مسؤولية مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي، ولإعطاء هذه المهمة الطابع اللازم لقيمتها ينبغي أن يكون المحقق ذو قدرات عالية وكفاءات مهنية جدية تتصل بالميدان.

إضافة إلى تحصيل مجموعة من المعارف بالدرجة الأولى تكون ذات طابع قانوني ومنها بالخصوص معرفته بالقانون المدني والقانون الإداري، والقانون العقاري، وبمعنى آخر أن المحقق يجب أن يكون مختصاً في القانون، وبدرجة أقل تحصيل معارف ذات طابع تقني أي أن يكون على إطلاع بمسح الأراضي، وعلم الخرائط وتقنيات تقييم العقارات.<sup>1</sup> بحيث يقتضي من المحقق العقاري أن يتصف بقدرات التنفيذ وتجسيد ذلك في القدرة على تطبيق القوانين مع جمع وتحليل المعلومات ثم تحرير مختلف الوثائق.

### المطلب الثاني: مراحل معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

التطرق لدراسة مراحل وإجراءات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري تتم بداية بتقديم الطلب من طرف شخص يمارس الحياة أو يحوز على سند ملكية حسب المادة 02 من القانون رقم 02-07 لمعاينة حق الملكية إلى غاية تسليمه سند ملكية مروراً بمهام المحقق العقاري وصلاحياته في سير العملية وهذا ما سنوضحه كالاتي.

#### الفرع الأول: تقديم الطلبات وفتح عملية التحقيق العقاري

تنص المادة رقم 06 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 على:  
" يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية "

<sup>1</sup>- إيمان عبان، المرجع السابق، ص 137.

**أولاً- طلب التحقيق الفردي:** يتم فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية والذي يعد أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بالقانون رقم 02-07 والرامي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية من طرف الحائز أو مجموعة من الحائزين والذين قد يكونون شركاء في الشيوخ.

يرفع طلب فتح التحقيق العقاري وفق النموذج المحدد من طرف الشخص الحائز أو مجموعة الأشخاص الحائزين حسب المادة 04 من القانون رقم 02-07 سواء كان الشخص طبيعياً أو اعتبارياً.<sup>1</sup> وعليه يمكن أن يكون الطلب لفائدة الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة أوقاف إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً الذي يقوم بتحويله إلى الخلية المنصبة على مستوى المديرية، حيث يسجل هذا الطلب في سجل خاص بالعمليات الفردية،<sup>2</sup> ويسلم له وصل إستلام يبين فيه تاريخ الإيداع و رقمه التسلسلي في السجل المخصص لذلك،<sup>3</sup> وله أهمية كبرى تكمن في بداية الآجال المتعلقة بالتحقيق العقاري أو آجال الطعن. ويرفق الطلب بالوثائق التالية:

#### أ: وثائق تتعلق بصاحب الطلب

- مستخرج من شهادة الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل عملية البحث في السجل العقاري (نظام الشهر الشخصي).
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- وفي حالة التركة يتعين إرفاق الفريضة بالطلب.

#### ب: وثائق تتعلق بالعقار

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها لدى مصالح مسح الأراضي.

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 01 و02.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 03.

<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 04.

- بطاقة وصفية معدة من طرف مهندس خبير عقاري لتعيين طبيعة العقار المادية ومساحته وقيمه وأسماء المالكين والشاغلين المجاورين مع الإشارة إلى كل الأعباء الواقعة على العقار وهوية المستفيدين.

- تقديم كل وثيقة من شأنها أن تسمح بإثبات حقه على العقار موضوع التحقيق.<sup>1</sup>

**ثانيا- طلب التحقيق الجماعي:** بخلاف إجراء التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت فإنه وبمقتضى المادة 02/06 من القانون رقم 02-07 المشار إليه سابقا والتي تستوجب المطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي بتقديم طلب جماعي بحيث يكون هذا الأخير في إطار إنجاز المشاريع التنموية وبرامج البناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

يفتتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية بموجب قرار يتضمن مقرر فتح التحقيق العقاري يتخذه الوالي و بمبادرة منه، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ببناء على إقتراح من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير البناء والتعمير حسب الحالة. حيث يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية، كما يحدد مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري من طرف المعنيين بالعقارات الواقعة في المناطق التي شملها قرار الوالي لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري. وبعد تلقي مدير الحفظ العقاري الطلب يحوله مباشرة إلى اللجنة المشكلة لهذا الغرض، ليسجل بالسجل الخاص بالعمليات الجماعية<sup>2</sup> حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها والخاصة بعمليات التحقيق بصفة جماعية.

وبسعي من مدير الحفظ العقاري يكون هذا القرار محل نشر واسع لمدة شهر على الأقل بداية من فترة إستلام الملفات عن طريق التعليق بمقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة، وكذا المديريات الولائية للحفظ العقاري، مديرية مسح الأراضي. مديرية أملاك الدولة، مديرية الضرائب، مديرية الأوقاف، والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية

<sup>1</sup> - المادة 17 من القانون 02-07، والتعليمة 003.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 05.

كما يمكن نشره عن طريق التعليق في الأماكن العامة وذلك لضمان أوسع نطاق إشهاري.<sup>1</sup>

وحسب الفقرة الثانية من المادة 05 من المرسوم 147-08 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية يجب أن يخضع قرار الوالي لفتح عملية التحقيق العقاري وجوبا للنشر في سجل العقود الإدارية للولاية.

بعد ذلك ترفع الطلبات الملتزمة من طرف الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي شملها قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، وترفق وجوبا بالوثائق نفسها المطلوبة في التحقيق الفردي. إضافة إلى أنها تتضمن نفس المعلومات وتدرس بنفس الأشكال وحسب نفس الشروط المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية.<sup>2</sup>

### ثالثا- دراسة الطلب وإصدار أمر فتح التحقيق العقاري: يقوم مدير الحفظ

العقاري بدراسة طلب فتح التحقيق العقاري والإطلاع على الوثائق المرفقة قصد الوقوف على حالة صاحب الطلب إن كان مالكا أو حائزا وكذا وضعية العقار محل الطلب إن كان خاضعا لعملية مسح الأراضي العام ويتحقق من الوثائق المطلوبة. وبناء على هذه الدراسة واستنتاجاته تتخذ قراره إما برفضه للطلب و تسليمه المعني مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري<sup>3</sup> والتي تكون في شكل قرار إداري قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة. وهذه المذكرة لم ينص عليها قانون 02-07 وإنما تناولتها التعليمات رقم 003. وفي حالة قبوله لطلب المعني بفتح التحقيق العقاري يكون ذلك بموجب مقرر فتح تحقيق عقاري، وتعيين الخبير العقاري.<sup>4</sup> على أن يفتتح التحقيق في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلام الطلب. ويقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإرسال المقرر

<sup>1</sup> - المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، ص 42 و43.

<sup>2</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 174/08.

<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 06.

<sup>4</sup> - أنظر الملحق رقم 07.



إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة إختصاصه العقار لغرض شهره عن طريق اللصق بمقر البلدية لمدة 15 يوم قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

أما فيما يخص طلبات فتح التحقيق العقاري الجماعية، وبعد إستلام الملف وفي حالة رفض المدير الولائي للمحافظة العقارية مقرر فتح التحقيق العقاري يصدر مذكرة رفض الطلب يسلمها للمعني وتكون في شكل قرار إداري قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة. أما في حالة قبوله موضوع المقرر فيصدر مقرر تعيين المحقق العقاري في حالة الطلبات الخاصة بالعمليات الجماعية،<sup>1</sup> أما تعيين المحقق العقاري في العمليات الفردية فيكون في نفس مقرر فتح التحقيق العقاري. حيث يحتوي على نفس العناصر والمعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري في العمليات الفردية إضافة إلى مراجع قرار الوالي و يتضمن البيانات التالية:<sup>2</sup>

- إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى الأماكن والذي لا يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ صدور مقرر فتح التحقيق العقاري.
- إسم ولقب واسم أب الملتمس أو الملتمسين.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية بإجراء التحقيق.

### الفرع الثاني: إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق

**أولاً- مهام المحقق العقاري:** يبدأ بتبليغ المحقق العقاري بتعيينه قبل إنطلاق سير عملية التحقيق وتنتهي مهمته باتخاذ مقرر الترقيم وتسير أعماله مرورا بمرحلتين.

**1- مرحلة الأعمال التحضيرية:** في هذه المرحلة يتزود المحقق بالأدوات الضرورية الأساسية لإدارة التحقيق العقاري في الميدان وتتمثل أعماله في جمع المعلومات والوثائق القانونية والتقنية اللازمة بإجراء الأبحاث في السجل العقاري والإطلاع على مختلف

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 08.

<sup>2</sup> - المديرية الوطنية للأماكن العقارية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق ص 45.

المخططات التي تسمح بتشخيص العقار المعني بالتحقيق وتحديد موقعه وكذا إجراء التحريات اللازمة عليه لإقرار حق الملكية المطالب به وحماية الغير، وأهم هذه الوثائق هي:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم الحدودية وضبطها في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
  - مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى الأقسام لتواجده على مستوى مصلحة مسح الأراضي.
  - مخططات التحقيقات الجزئية المنجزة بموجب القانون المؤرخ في 1896/02/16 والقانون المؤرخ في 1926/08/04.
  - المخططات المسحية المعدة من طرف مصالح المسح للأراضي.
  - المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي وكذلك مجمل الوثائق المتعلقة بعملية نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.
  - مخططات الطرق والمسالك والمستندات الملحقة بها والمتواجدة على مستوى مديرية الأشغال العمومية.
  - مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى المصالح الفلاحية.
  - يمكن أن يستعين بأي وثيقة قانونية أو تقنية يرى أنها مفيدة في العملية. كما أن المحقق العقاري ملزم بالإتصال بكل المصالح المعنية للتأكد من أن العقار يدخل ضمن الملكية الخاصة، وعلى ذلك يطلب المعلومات من هذه المصالح عن طريق بطاقة طلب المعلومات، المعدة لذلك و الممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري.<sup>1</sup>
- 2- مرحلة التحقيق الميداني:** بعد الإنتقال الميداني يقوم المحقق العقاري بأهم مرحلة نظرا للأهداف المرجوة من هذا الإنتقال وهي:

<sup>1</sup>- أنظر الملحق رقم 09.

- إثبات هوية الأشخاص مع تشخيص العقار، وتزامنا مع ذلك يقوم بجمع الشهادات وأقوال الشهود مع إستقبال المعارضين.
- التحقيق القانوني بشأن المدعي بالملكية العقارية بالتقدم المكسب.
- ضبط العقار بضبط حدوده مقارنة بالمخطط المرفق بطلب التحقيق.
- توضيح العلاقة القانونية بين الملتمس والعقار والذي يكون أمام حالتين، إما بحالة تحقيق عقاري للحائز الظاهر بدون سند بمعرفة وقائع الحيازة القانونية الصحيحة.
- أو حالة التحقيق العقاري للحائز بسند معد قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار وهذا ما يستدعي إجراء تحقيق إضافي،<sup>1</sup> وعلى إثر الإنتهاء من هذا الإجراء يقوم المحقق العقاري بتحرير بطاقة تحقيق للعقار المعني.<sup>2</sup>
- كما يقوم أيضا بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية.

**3- تحرير المحضر المؤقت للتحقيق العقاري:** طبقا للمادة 10 من القانون رقم 02-07 وكذا المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147. حيث يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر مؤقت<sup>3</sup> خلال 15 يوما على الأكثر من تاريخ تنقله إلى عين المكان يسجل فيه نتائج تحقيقه، ثم تنشر نسخة عن طريق اللصق بمقر البلدية لمدة 30 يوما لكي يطلع عليه الجمهور وذلك بقصد تقديم الاعتراضات المحتملة.

وتبدأ المدة المقترحة للإعتراضات التي تساوي 30 يوما بعد ثمانية (08) أيام من يوم اللصق، يقوم خلالها المحقق بتسجيل كل ما يثار من إعتراضات في سجل خاص سواء بالعمليات الفردية أو العمليات الجماعية.<sup>4</sup> ويمكن للمحقق العقاري عند الاقتضاء أن

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 329.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 10.

<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 11.

<sup>4</sup> - أنظر الملحق رقم 12 و 13.

ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة تلك الاعتراضات،<sup>1</sup> ثم يحرر بشأنها تقرير مفصل يرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.<sup>2</sup>

**4- جلسة الصلح:** طبقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 02-07 يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح بين مدعي الحيابة والمعترضين عليها. فإذا توصل الأطراف إلى إتفاق يحرر محضر بذلك،<sup>3</sup> يكون ملزماً لأطرافه، أما إذا باءت المحاولة بالفشل يحرر بذلك محضر عدم الصلح ويبلغ للأطراف،<sup>4</sup> على أن يبين فيه أن إجراء التحقيق تم توقيفه إلى تاريخ لاحق، وفي هذه الحالة توقف جميع إجراءات المعاينة إلى غاية صدور الحكم النهائي وحينها يلزم جميع الأطراف بتنفيذ منطوق الحكم بحسب ما إذا كان لصالح طالب التحقيق أو ضده، وللمعترض الذي قدم اعتراضاً المبادرة برفع دعوى قضائية خلال مدة شهرين إبتداءً من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه.

**5- إعداد وتحرير المحضر النهائي:** في حالة عدم وجود أي اعتراضات وبعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق العقاري يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً<sup>5</sup> يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري على الفور وبحضور المحقق برسم معالم حدود العقار والمخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري ويعتبر المحضر حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية العقارية، ويتم التقيد بمنطوق الحكم أو القرار النهائي في حالة رفع دعوى قضائية<sup>6</sup> يتم إيداعه بمديرية الحفظ العقاري، ويبلغ إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

<sup>1</sup> - المادة 11 / 02 من القانون 02-07 والمادة 14 / 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

<sup>2</sup> - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 315.

<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 14.

<sup>4</sup> - أنظر الملحق رقم 15.

<sup>5</sup> - أنظر الملحق رقم 16.

<sup>6</sup> - د. عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 224.

**ثانيا- إصدار وتسليم سندات الملكية:** عملا بالمواد 14، 15، 16 من القانون رقم 02-07، أنه إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية يتخذ مسؤول الحفظ العقاري الولائي قرارا برفض الترقيم ويبلغ مقرر رفض الترقيم حسب الحالة للمعني. و يبلغ للوالي في حالة العملية الجماعية في أجل ستة أشهر بدءا من تاريخ إيداع الطلب ويكون القرار قابل للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة بموجب مقرر يدعى مقرر رفض الترقيم العقاري<sup>1</sup> فإنه إذا ثبت من نتائج التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة تسمح بالإعتراف له بحق الملكية على أساس التقادم وفقا لأحكام القانون المدني. فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بإعداد مقرر ترقيم عقاري<sup>2</sup> بإسم المالك المعني على العقار محل التحقيق، وذلك على أساس المحضر النهائي المتضمن نتائج التحقيق العقاري بالإشارة إلى هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفقا لمخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد تنفيذه.<sup>3</sup>

وعلى إثر إنتهاء المحافظ العقاري من هذا الإجراء يقوم بإعداد سند الملكية<sup>4</sup> وفق وفق الأشكال التنظيمية المقررة قانونا، ويعمل على إرساله إلى مدير الحفظ العقاري قصد تسليمه إلى المعني، ليصبح وسيلة ملكية دون أي وثيقة أخرى يمكن أن يكون قد تم إعدادها وإشهارها من قبل ويتضمن تطهير جميع الحقوق غير المطالب بها أثناء التحقيق.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>- أنظر الملحق رقم 17.

<sup>2</sup>- أنظر الملحق رقم 18.

<sup>3</sup>- د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 304.

<sup>4</sup>- أنظر الملحق رقم 19.

<sup>5</sup>- المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، ص 61.

**المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بإعداد وتسليم سند الملكية عن طريق****التحقيق العقاري**

تترتب على الشكاوى التي تثار بمناسبة تطبيق القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التطبيقي له رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ضرورة عرض النزاعات على الجهات القضائية المختصة، وهذه المنازعات منها ما ينظره القضاء الإداري ومنها ما يعود إلى ولاية القضاء العادي.<sup>1</sup>

**الفرع الأول: الدعاوى القضائية التي لا تكون مديرية الحفظ العقاري طرفاً فيها**

إن المحضر المؤقت يكون محل نشر واسع لمدة شهر قصد تقديم الاعتراضات بعد ثمانية أيام من يوم اللصق، فإذا لم يقدم أي اعتراضات تواصل عمليات التحقيق بصفة عادية، أما قدمت اعتراضات بهذا الشأن فهنا يقوم المحقق العقاري بعقد جلسة صلح وعليه إذا نجحت عملية الصلح فيباشر التحقيق من جديد. أما إذا لم يتوصل لإتفاق وفشلت عملية الصلح يحزر المحقق العقاري محضراً عدم الصلح لذلك سلم للأطراف المعنيين بصفة رسمية حيث يبين فيه أن التحقيق موقف بسبب عدم نجاح عملية الصلح.

**أولاً- شهر عريضة إفتتاح الدعوى:** فشل عملية الصلح يلزم المعارض برفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي تكون بناء على طعنه في أركان أو شروط الحيابة أو فيما يتعلق بالتقدم المكسب، أو تكون خاصة بشروط تطبيق قانون إجراء التحقيق العقاري كحالة وجود سند خاص بالعقار موضوع التحقيق العقاري، أو المطالبة بملكية العقار بدلاً من صاحب الطلب فيكون النزاع هنا من إختصاص القسم العقاري بالمحكمة. لكن في بعض الأحيان تكون مديرية الحفظ العقاري مدخلة في النزاع "حاضرة فيه" دون أن تكون طرفاً أصلياً، فحضور الطرف الإداري في النزاع لا يعطي

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 176.

الإختصاص للقضاء الإداري.<sup>1</sup> ترفع هذه الدعاوى في أجل أقصاه شهرين من يوم تسلم محضر عدم الصلح تحت طائلة عدم القبول لفوات الأجل، مع إلزامية شهر عريضة إفتتاح الدعوى القضائية<sup>2</sup> خلال مدة ثمانية (08) أيام التي تلي مدة الشهرين حسب ما جاء في المرسوم رقم 147-08 وذلك تحت طائلة إتمام إجراءات التحقيق العقاري.<sup>3</sup>

**ثانيا- وقف عمليات التحقيق العقاري:** شهر عريضة إفتتاح الدعوى على مستوى مديرية الحفظ العقاري يوقف إجراءات التحقيق بقوة القانون، حيث يقوم المحقق العقاري بإعلام مدير الحفظ العقاري برسالة مرفقة بنسخة من عريضة الدعوى المشهورة على أن يقوم هذا الأخير وبصفة رسمية إعلام صاحب الطلب أو الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق في إطار عملية جماعية، بأن إجراء التحقيق قد أوقف بناء على العريضة المشهورة بالمحافظة العقارية وذلك إلى غاية صدور حكم قضائي أو قرار قضائي إذا كان بصدد إستئناف أمام الغرفة العقارية بالمجلس القضائي المختص.

لكن ما يثير الإشكال هو أن المشرع لم يفصل في نوع الحكم القضائي المقصود لأنه لم يورده في القانون رقم 02-07 و لا في المرسوم رقم 147-08 ولا حتي في التعليم رقم 003 المتعلقة بسير بالتحقيق العقاري وتثار الإشكالات فيما يخص الأحكام القضائية التي لم تفصل في الموضوع لاسيما تلك الأحكام القاضية برفض الدعوى شكلا و إلتماس صاحب الطلب مواصلة إجراءات التحقيق العقاري مالم يرفع المعارض دعوى قضائية أخرى قبل أن تنتهي الأجل مماثلة منه، وكذلك إشكالية تقديم طلبات بوقف

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 621245 المؤرخ في 2010/10/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2010 ص 137.  
<sup>2</sup> - نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا، مالم ينص القانون على خلاف ذلك و يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول:

- دفع الرسوم بأمر غير قابل للطعن.

- يجب إشهار عريضة إفتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون. وتقديمه في أول جلسة ينادى فيها على القضية، وتحت طائلة عدم قبولها شكلا، مالم يثبت إيداعها للإشهار.

<sup>3</sup> - طوبال راندة نرجس، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة بومرداس، 2014، ص 93.

الإجراء بالرغم من أنه يوقف بقوة القانون. وكذلك بعض الطلبات تتمحور حول إجراء قسمة رغم أن الدعوى المرفوعة تتعلق بالعقار.

### الفرع الثاني: الدعاوى القضائية التي ترفع ضد مديرية الحفظ العقاري

أولاً- دعوى إلغاء قرار رفض طلب فتح التحقيق العقاري: إذا تبين من خلال طلب فتح تحقيق عقاري، والملف المرفق أن شروط فتح التحقيق العقاري غير متوفرة يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري ويسلمه للمعني بعد إمضائه على محضر إستلام. بحيث تكون المذكرة قابلة للطعن فيها بدعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً في أجل أربعة (04) أشهر من التبليغ بالمقررة.

يجب شهر عريضة إفتتاح الدعوى القضائية إذا تعلقت هذه الأخيرة بعقار أو حق عيني أو عقار مشهر حسب نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>1</sup> لكن بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 07-02 نجد أنه ميز بين حالتين كون العقار لم يحرر بشأنه سند ملكية فهنا لا مجال لتطبيق نص المادة 17 السالفة الذكر أما إذا تعلق الأمر بطلب فتح تحقيق عقاري بعقار حرر بشأنه سند ملكية قبل 1961/03/01 و كان هذا السند مشهر فالمدعي يلزم بشهر عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم القبول. ويقع عبء إثبات تعلق الدعوى بعقار مشهر على مديرية الحفظ العقاري.

ترفع الدعوى القضائية على وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري والمفوض من طرفه لتمثيله أمام الجهات القضائية على مستوى الولاية (محاكم، مجالس، محاكم إدارية). وفي حالة صدور الحكم القضائي و إستئنافه أمام مجلس الدولة ففي هذه الحالة ترفع الدعوى القضائية على وزير المالية ممثلاً قانوناً بالمدير العام للأموال الوطنية.

ثانياً- دعوى إلغاء قرار رفض الترقيم العقاري: إذا قبل الطلب وحرر المحضر النهائي ولم تسجل أي إعتراضات يقوم مدير الحفظ العقاري بتحرير مقرر الترقيم

<sup>1</sup> - نص المادة 829 من نفس القانون: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو الشخصي.



العقاري وبعد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً يسلم سند ملكية إلى صاحب الطلب.

أما إذا ثبت بعد التحقيق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس الحيازة التي تمكنه من التقدم المكسب أو أن العقار ضمن الأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري الذي يسلم للمعني بعد إمضائه محضر الإستلام، ويكون هذا المقرر قابل للطعن فيه بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية في أجل أربعة أشهر.

و يلتمس المدعي في دعواه أمام المحكمة الإدارية إلغاء مقرر رفض الترقيم وترقيم العقار محل التحقيق باسمه، حيث تبسط المحكمة الإدارية رقابتها على مقرر الترقيم و تنظر في مدى حيازة المدعي للعقار و أحقيته في تملكه بالتقدم المكسب وتطبق القواعد العامة وتصدر الحكم بناء على ذلك.

وفي حالة صدور الحكم لفائدة صاحب الطلب فإنه يبلغ إلى مديرية الحفظ العقاري ليقوم المحقق العقاري بإعداد محضر نهائي يتضمن منطوق الحكم القضائي. ليعد بعد ذلك مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري و يشهر بعدئذ بالمحافظة العقارية ويكون سند ملكية ، مع إمكانية إستئناف الحكم من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية أمام مجلس الدولة.

**ثالثاً- دعوى إلغاء قرار الترقيم العقاري:** بعد إستلام طلب صاحب التحقيق وإكتشاف أي خطأ في سند الملكية. كخطأ تقدير المساحة أو في تعيين الحدود مثلاً يرفع دعوى إلغاء مقرر الترقيم خلال مدة أربعة أشهر من إستلامه سند الملكية، على أن تشهر عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً. كما يمكن للغير رفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم إذا تم الترقيم العقاري على عقار مملوك له، أو في حيازته أو يملك فيه حقوقاً عقارية، ففي هذه الحالة لا يعتد بأجل الأربعة (04) أشهر بناء على عدم التبليغ بل تخضع الأجال للقواعد العامة و إذا كان موضوع الدعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري وقضي به فإنه و بناء على ذلك يلغى سند الملكية.

وإذا صدر الحكم لصالح المدعي فإنه يبلغ إلى مدير الحفظ العقاري والذي يوجهه إلى موثق لإيداع الحكم القاضي بإلغاء مقرر الترقيم العقاري وسند الملكية، وعلى إثر ذلك يقوم الموثق بإشهار هذا الحكم بالمحافظة العقارية و يؤشر بذلك على البطاقات العقارية.

**رابعاً- دعوى إلغاء قرار فتح التحقيق العقاري:** في حالة إثارة إحتجاجات وفشل عملية الصلح يرفع المعارض دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة خلال مدة أربعة أشهر من تسلم محضر فشل عملية الصلح ويقوم بشهر عريضة إفتتاح الدعوى خلال ثمانية (08) أيام التي تلي مدة الشهرين. فإذا كان يدعي حيازة للعقار موضوع النزاع ففي هذه الحالة يطالب بترقيم العقار بإسمه و هنا ينعد الإختصاص للمحكمة العادية أمام القسم العقاري .

أما في حالة ما إذا كان مالكا فيطالب بإلغاء مقرر فتح التحقيق العقاري أمام المحكمة الإدارية على أساس أنه ينازع مديرية الحفظ العقاري وصاحب الطلب. وبصدور الحكم من المحكمة الإدارية القاضي بإلغاء مقرر فتح التحقيق العقاري توقف جميع إجراءات التحقيق العقاري ويعد المحضر النهائي بحيث يكون متضمنا مضمون الحكم. و بناء على ذلك يعد مدير الحفظ العقاري مقرر برفض الترقيم العقاري.

#### الفرع الثالث: الدعاوى القضائية التي ترفعها مديرية الحفظ العقاري

لقد خول المشرع الجزائري للمحقق العقاري صلاحيات واسعة للقيام بالتحريات والمعاينات سواء بمكان العقار، أو من خلال إتصاله بالمصالح الأخرى ، فإذا أضفى التحقيق إلى تسليم سند الملكية الذي يعده مدير الحفظ العقاري بعد شهر مقرر الترقيم العقاري. لكنه بعد ذلك تم إكتشاف أن الوثائق المقدمة مزورة أو أن التصريحات كاذبة وتم على أساسها الترقيم فهنا نكون أمام حالتين:

**أولاً- دعوى إلغاء قرار الترقيم العقاري:** إذا إكتشف أن الترقيم العقاري كان بناء على تصريحات كاذبة، أو وثائق مزورة فيجب على مدير الحفظ العقاري رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا لإلغاء مقرر الترقيم العقاري وذلك لفائدة وزير

المالية الممثل قانونا بمدير الحفظ العقاري. وإذا صدر الحكم القاضي بإلغاء مقرر الترقيم العقاري فإنه يلغى مباشرة ونتيجة لذلك يلغى سند الملكية أيضا. فلهذا يجب إيداع هذا الحكم بالمحافظة العقارية لشهره والتأشير عليه في البطاقة العقارية المؤقتة. ويجب الإشارة إلى نقطة مهمة وهي أن المشرع لم يخول لمدير الحفظ العقاري مهمة إيداع الحكم القضائي الذي يبقي على قيام هذا الإشكال.

**ثانيا- تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية:** لقد نصت المادة 18 من القانون رقم 02-07 على وجوب رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري وتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية في آن واحد.<sup>1</sup> وفي الغالب تتوقف الدعوى أمام القضاء الإداري لحين الفصل في الدعوى الجزائية، وقد يقضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي بإدانة صاحب الطلب بتهمة التصريح الكاذب و إستعمال المزور أو التزوير للإستناد عليها في رفع دعوى الإلغاء للترقيم العقاري بالمحكمة الإدارية.<sup>2</sup> أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم عن الأفعال المتابع من أجلها، فهذا يعني أن قرار الترقيم كان صحيحا وبالتالي لا يمكن إغائه إلا إذا تم إثبات أسباب غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من الترقيم العقاري.<sup>3</sup> ومدير الحفظ العقاري هو المخول الوحيد لتقديم شكوى لتحريك الدعوى العمومية دون باقي المتضررين، لذا كان من الضروري فتح المجال أمام باقي المتضررين في تقديم الشكوى لتحريك الدعوى العمومية.

<sup>1</sup> - المادة 18 من القانون 02-07 " في حالة إكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

<sup>2</sup> - د. عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 287

<sup>3</sup> - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 142.

من خلال دراستنا لهذا الجزء من هذا البحث نخلص إلى أنه من الظلم القول أن عملية التطهير العقاري لم تصل للمبتغى المرجو منها وذلك من خلال مجمل القوانين والأنظمة والتشريعات المتعاقبة والتي كانت لأجل حل المشكل العقاري، وتمكين كل مالك أو حائز من سند يبرر حيازته أو شغله للعقار وبالتالي يستغله ويتصرف فيه طبقاً للتنظيمات والتشريعات المعمول بها، و لكل أسباب و دوافع تختلف من فترة لأخرى وصولاً لقانون التحقيق العقاري رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27. والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري. والذي هو في الأصل يحتوي على 18 مادة لأن المادة الأولى جاءت بحكم إنتقالي والمادة 20 منه هي النشر في الجريدة الرسمية، و أغلب مواد تحيل على التنظيم (المواد 4، 5، 7، 9، 12، 16). وفي الحقيقة لم يتم إلغاء المرسوم 352-83 المتعلق بعقد الشهرة بموجبه، بل بمقتضى المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147-08 المؤرخ 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وقد جاء هذا القانون نتيجة سعي المشرع الدائم لتلبية متطلبات المواطن في مجال الملكية العقارية الخاصة لأن أي تطور منشود في المجال الإقتصادي و الإجتماعي لا بد أن يكون مبني على أسس قانونية سليمة .

و بالفعل لقد دعم هذا القانون كثيرا عملية التطهير العقاري كون أن عديد المالكين يحوزون سندات ملكية رغم البداية المحتشمة له، إلا أنه أثبت فاعليته واقعيًا. وهو آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية تم إستحداثها بعد إلغاء المرسوم 354-83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة. والذي كان عبارة عن سند إداري يعد من قبل مدير الحفظ العقاري، وهو يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب، كما أن إجراءات التحقيق العقاري تطبق على كافة العقارات دون تمييز والتي لم تدرج في قسم أو مجموعة من الأقسام أو بلدية ما سرع في إجراءات إعداد مسح الأراضي العام بهذا القانون في إطار أحكام الأمر 75- 74 المؤرخ في

1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وتستثنى من مجال تطبيقه الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية.

وتكون عملية التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، وتنتهي بتسليم سند ملكية بذلك، وتتم بالتوازي مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري. ويقدم طلب فتح التحقيق العقاري لفائدة الدولة ومجموعاتها (البلدية، الولاية) ومؤسسه الأوقاف. كما يمكن إعتبار عملية التحقيق العقاري عملية مسح مسبق تساهم بصفة غير مباشرة في إنجاز مشروع مسح الأراضي العام ويمكن وصفها أيضا بمسح أراضي بناء على طلب يجيز للمتمس أن يظهر الوضع العقاري لملكه في وقت قصير وتخويله حق قيد رهن عقاري.

وكذلك المنازعات التي تثار بشأن تطبيق قانون التحقيق العقاري فإنه يتقاسم الإختصاص فيها كل من القضاء العادي والقضاء الإداري تبعا لنوعية النزاع المعروف للفصل فيه.

الخاصة

ختاما نأمل أن نكون قد حاولنا من خلال العناصر التي تناولتها دراستنا الإجابة عن الإشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية، التي طرحت للإلمام أكثر بجوانب ونقاط الدراسة للموضوع، حيث تناولت في بداية هذا البحث المتواضع الأسس والجوانب المعرفية المرتبطة إرتباطا وثيقا بمدى نجاح عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة والتي تركز على تكريس مبدأ الملكية العقارية الخاصة. والتي تأثرت بالخيارات السياسية و الإقتصادية المنتهجة في كل فترة. حيث خلصنا واستنتجنا:

إلى أن موضوع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر غير ثابت ومتغير حسب التوجهات السياسية والإقتصادية، فالمشروع الجزائري لازال يحاول تداركها بالإعتراف وتكريس و تشجيع حق الملكية العقارية الخاصة، باعتبارها المحرك الرئيسي للتنمية. وقد إتجه إلى توسيع نطاقها مواكبة للإنتفاح الإقتصادي الحر وتقليص دائرة القيود المفروضة عليها عن طريق وضع الأدوات القانونية لإعادة الإعتبار لها.

إن تطهير الوضعية العقارية للملكية الخاصة له أكثر من أهمية خاصة في المجال الإقتصادي حيث يحث على الإستثمار ويلبي حاجيات المواطن المتزايدة في مجال السكن، ويشجع أيضا على التداول العقاري بكل طمأنينة ويسهل هذه العملية، كما يضمن للدولة تحصيل الضرائب العقارية.....إلخ.

إن إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري يعد أحدث آلية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، وأمام حداثة هذه الآلية مقارنة بغيرها يصعب التكهّن حول ما إذا كانت كافية لتحقيق أهدافها أم أنها ستغرق كغيرها في مساوئها ، لذلك كان لابد من التفكير الدائم في الوضعية العقارية الحالية سواء عن طريق تحسين وضبط العمل بهذه الآلية والتدعيم المستمر لها عن طريق تفعيل المسح كضرورة أساسية في تطهير الملكية العقارية الخاصة، أو حتى في إيجاد حلول أخرى تساعد على الخروج من الأزمة العقارية قبل تعقد الوضعية أكثر.

وبالرغم من البداية المحتشمة بالعمل بهذه الآلية الجديدة، إلا أننا نشجع على مواصلة بوتيرة أسرع، لبلوغ أفضل و أنجع النتائج من خلال إصدار قوانين تعكس رغبات لأفراد والمتطلبات الراهنة "الإقتصادية و الإجتماعية".

عدم تكلم المشرع الجزائري عن إمكانية المنازعة في مقرر الترقيم العقاري من طرف الأشخاص الذين مست حقوقهم ، حيث لم يعط هذه الصلاحية إلا لمسؤول الحفظ العقاري الولائي عند إكتشافه حالة ترقيم تمت على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، مما يحملنا على الإعتقاد بأن سندات الملكية المسلمة بعد تحقيق عقاري لها حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية الخاصة ،ولا يمكن للغير المنازعة في صحتها عن طريق الإدعاء بأفضلية في الحياة.

وكما نأمل تخلي الإدارة عن البيروقراطية والمركزية، و تخفيف الأعباء عن المواطنين أصحاب العقارات لتشجيعهم في المساهمة الفعالة في المسح عن طريق تقديم طلبات التحقيق العقاري. وكذلك توحيد وجهة نظر القضاء " الإجتهاادات القضائية" بشأن المنازعات العقارية لتجنب تضارب الأحكام و القرارات في وقائع تتوافر على نفس الظروف و الأركان.

إضافة إلى تشجيع الباحثين في مجال الملكية العقارية لوضع مؤلفات تكون نقطة إشعاع يسترشد بها الدارسون وكذلك القضاة، نظرا لقلّة إن لم نقل إنعدام وجود دراسات متخصصة في القانون العقاري.



الملاحق

## الملاحق

### الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ورأثة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الطالب  
التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل :

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء:

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية -

## الملاحق

### الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

إسم الأب:

الإسم:

#### الطالب:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان

#### الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

تاريخ و رقم الوكالة:

محرر الوكالة:

#### تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء



## الملاحق

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

ختم و إمضاء العون

## الملاحق

### الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات  
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية

## الملاحق

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

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

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب  
يصرح برفض الطاب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

## الملاحق

### الملحق رقم 07

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### مقرر رقم مؤرخ في يتضمن فتح تحقيق عقاري

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

### يقرر

- المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معابنة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) ..... على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد ..... المهندس الخبير العقاري.
- المادة الثانية: يعين السيد ..... (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية -



## الملاحق

### الملحق رقم 08

#### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

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

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

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

### يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

## الملاحق

ملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### طلب معلومات

في إطار القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعانة 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:

قسم رقم:

بلدية:  
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

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

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

## الملاحق

### الملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### بطاقة تحقيق عقاري

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

ملاحظات:

المحقق العقاري

## الملاحق

### شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

#### الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

#### الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

#### الشاهد الثالث:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

#### الشاهد الرابع:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

## الملاحق

### الملحق رقم 11

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:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

## الملاحق

### الملحق رقم 12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى  
(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

## الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى  
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الملحق رقم 13

الجهة اليسرى:

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



## الملاحق

### الملحق رقم 14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### محضر صلح

يوم ..... من سنة ألفين و .....  
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:  
أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:  
السيدة(ة): ..... ، المعترض؛  
العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيدة(ة): ..... ، المعترض ضده؛  
العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

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

المحقق العقاري



## الملاحق

### الملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### محضر عدم الصلح

يوم ..... من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة): .....، المعترض؛

العنوان:

و بين :

السيد(ة): .....، المعترض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى والمساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

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

.....

المحقق العقاري

## الملاحق

### الملحق رقم 16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### المحضر النهائي للتحقيق العقاري

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

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

### المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي المساحة:

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

## الملاحق

### الملحق رقم 17

#### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،  
تبعاً لطلب السيد (ة)  
اللقب:  
تاريخ و مكان الازدياد:  
المهنة:  
العنوان

الاسم: اسم الأب:

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

إستناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب  
إستناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.



## الملاحق

### الملحق رقم 19

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية : .....

#### سند ملكية

المحافظ العقاري لـ: .....

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

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

#### تعيين المالك<sup>(1)</sup>

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

#### تعيين العقار

البلدية: ..... المكان المسمى: .....  
الشارع: .....  
القسم المسحي رقم : ..... الحصة رقم : ..... الطبيعة : .....  
المساحة: ..... هكتار ..... أو ..... سنتيوار.  
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 المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428  
الموافق 27 فبراير سنة 2007 ، المذكور أعلاه.

#### إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهور و المذكور أعلاه.

سند معد في ..... / ..... / .....

امضاء و ختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية -

# قائمة المراجع



## المراجع

### 1/- المؤلفات والكتب

#### أ - الكتب العامة

1- د. محمد حسنين، الوجيه في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1985.

2- فريدة محمدي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 1998.

#### ب - الكتب المتخصصة

3- أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004.

4- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

5- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في الشارع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006.

6- د. زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة بيروت ، 1974.

7- د. مصطفى الجمال، نظام الملكية، دار الفتح للطباعة و النشر، مصر، 2000.

8- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2000.

9- د. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري دار البغدادي، 2009.

10- د. عبد العزيز محمودي، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية تسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري منشورات بغداددي الجزائر، الطبعة الأولى، 2012.

11- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر 2013.

12- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.



- 13- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الأولى، دار هومة الجزائر، 2004.
- 14- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات القانونية، الطبعة الأولى، دار هومة الجزائر، 2003.
- 15- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 16- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة ، 2009.
- 17- فريدة محمدي، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000.
- ج - الرسائل و المذكرات الجامعية**
- 18- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة تيزي وزو، 2014.
- 19- قلاشي علال، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري رسالة دكتوراه، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2013 - 2014.
- 20- أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 2014-2015.
- 21- إيمان عبان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، 2011.
- 22- بقة فريد، فعاليات آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري جامعة الجزائر، 2013/2014.
- 23- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2007/2008.
- 24- طوبال راندة نرجس، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بومرداس، 2014.

25- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر – باتنة، السنة الجامعية، 2010.

## 2/- النصوص القانونية والتنظيمية

### ا/- الدستور

26- دستور سنة 1986، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 23/02/1989، الجريدة الرسمية عدد 09، المؤرخة في 01/03/1989.

27- دستور سنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07/12/1996، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 08/12/1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-03، المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية 25 المؤرخة في 14/04/2002، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-09 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية عدد 63، المؤرخة في 16/11/2008.

### ب/- الأوامر

28- الأمر رقم 75-76 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس الجبل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 29 المؤرخة في 18/11/1975.

29- الأمر رقم 17-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية.

30- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلدية.

31- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 2/09/1995، الجريدة الرسمية عدد 55، 1995.

### ج/- القوانين

32- القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

33- القانون رقم 08-16 الصادر بتاريخ 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الصادر بالجريدة الرسمية عدد 46، 2008.

- 34- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، 1991.
- 35- القانون رقم 90-27 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية عدد 56، 1990.
- 36- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراءات المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، 2007.
- 37- القانون رقم 08-09 المؤرخ 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.
- 38- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 31، 2007.
- د/- المراسيم**
- 39- المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 25/05/2008.
- 40- المرسوم التنفيذي رقم 92-134، المؤرخ في 07/04/1992، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 08/04/1992.
- 41- المرسوم رقم 83-325 المؤرخ في 02/05/1983، المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- 42- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- 34- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد المسخ العام الجريدة الرسمية عدد 30، سنة 1976.

### هـ- التعليمات

44- التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

### 3- المطبوعات

45- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، غير منشورة، سبتمبر 2007.

### 4- الأيام الدراسية

46- بلقاسم بن جلول، يوم دراسي، النزاعات العقارية في الجزائر النصوص القانونية الإشكالات و الثغرات، مجلة مجلس الأمة، العدد 48، 2011، ص 34.

الفهرس

الصفحة	العنوان
	البسمة
	الإهداء
	الشكر والتقدير
5	مقدمة
11	<b>الفصل الأول: الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ومراحل تطورها</b>
12	المبحث الأول: نظام الملكية العقارية الخاصة
12	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة
12	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة
12	الفرع الثاني: تعريف العقار
14	المطلب الثاني: عناصر وخصائص الملكية العقارية الخاصة
14	الفرع الأول: عناصر الملكية العقارية الخاصة
17	الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية الخاصة
21	المطلب الثالث: أنواع الملكية العقارية
21	الفرع الأول: عقارات بحسب الطبيعة
22	الفرع الثاني: عقارات بحسب الموضوع
22	الفرع الثالث: عقارات بحسب التخصيص
23	المبحث الثاني: مراحل تطور الملكية العقارية الخاصة
23	المطلب الأول: الملكية العقارية الخاصة قبل و أثناء فترة الإحتلال الفرنسي
23	الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة في عهد الخلافة العثمانية
26	الفرع الثاني: الملكية العقارية الخاصة أثناء فترة الإحتلال الفرنسي
31	المطلب الثاني: مرحلة الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بعد الإستقلال
32	الفرع الأول: قانون الثورة الزراعية
33	الفرع الثاني: الإحتياطات العقارية

34	الفرع الثالث: التطهير العقاري بين إستكمال المسح العام و بحث آليات موازية.....
	المطلب الثالث: سياسة التطهير العقاري للمرحلة مابعد 1990 ورد الإعتبار للملكية
35	العقارية الخاصة.....
35	الفرع الأول: التوجيه العقاري.....
35	الفرع الثاني: محاولة معالجة المسح العام للراضي للفترة ما بين 1990 و 2006.....
38	خلاصة الفصل الأول.....
40	الفصل الثاني: معاينة الملكية العقارية عن طريق طريق التحقيق العقاري.....
42	المبحث الأول: معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وشروطه.....
42	المطلب الأول: مفهوم إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري.....
42	الفرع الأول: تعريف الإجراء.....
44	الفرع الثاني: أهداف الإجراء.....
50	المطلب الثاني: شروط تطبيق القانون رقم 02-07.....
50	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار.....
52	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة.....
55	المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري.....
55	المطلب الأول: القواعد العامة التحضيرية والمبادئ الإجرائية لهذه العملية.....
55	الفرع الأول: تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية.....
56	الفرع الثاني: شروط تعيين المحقق العقاري.....
56	المطلب الثاني: مراحل معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....
56	الفرع الأول: تقديم طلب وفتح التحقيق العقاري.....
60	الفرع الثاني: إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....
	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بإعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق
65	العقاري.....
65	الفرع الأول: الدعاوى القضائية التي لا تكون مديرية الحفظ العقاري طرفاً فيها.....

## فهرس المحتويات

---

67	الفرع الثاني: الدعاوى التي ترفع ضد مديرية الحفظ العقاري.....
69	الفرع الثالث: الدعاوى القضائية التي ترفعها مديرية الحفظ العقاري.....
71	خلاصة الفصل الثاني.....
74	الخاتمة.....
76	الملاحق.....
97	قائمة المراجع.....
103	الفهرس.....