وزارة التعليـم العالـي والبحـث العلمـي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم :القانون الخاص

المرجع: .....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: القانون الخاص

من إعداد الطالب:

زحاف محمد

تحت إشراف الأستاذ:

- بلحاج جيلالي

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ.....**جلطي منصور** .....رئيسا

الأستاذ.....**بلحاج جيلالي** .....مشرفا مقررا

الأستاذ.....**درعي العربي** .....مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت يوم:**2025/06./16.**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التربصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: زحاف محمد الصفة: طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 121259080 والصادرة بتاريخ: 2021/09/09

المسجل بكلية: الحقوق و العلوم السياسية قسم: القانون الخاص

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري

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

التاريخ: 2025/06/16

إمضاء المعني

شراعية الأمضاء
زحاف محمد
121259080
2021-09-09
مستغانم
30 JUIN 2025

*ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

أهدي هذا العمل العلمي المتواضع

إلى روح والدي والى والدتي الغالية أطال الله في عمرهما

إلى أخوتي الأعزاء

إلى أصدقائي الأحباء

و إلى كل أساتذة الحقوق حيثما كانوا

إلى كل من ساندني و يسر لي الطريق لإتمام هذا العمل المتواضع

شكر

نحمد الله العظيم أن وفقنا لإتمام هذا العمل العلمي

فله سبحانه و تعالى الحمد و المنة

و سلاما على سيد الخلق القائل

*لا يشكر الله من لا يشكر الناس *

و انطلاقا من هذا التوجيه النبوي نتقدم بأسمى آيات الشكر و التقدير للأستاذ

" بلحاج جيلالي "

الذي أشرف بقبوله الإشراف على انجاز هذا البحث العلمي لنيل شهادة الماستر

كما يسعدنا أن نتقدم بالشكر

إلى لجنة المناقشة لتفضل سيادتها بقبول مناقشة هذه المذكرة و تقديرها زادنا فخرا و إشرافا

قائمة المختصرات

ج: جزء

ص: صفحة

ط: طبعة

ف: الفقرة

د.س.ن: دون سنةنشر

د.ط :دون طبعة

ج .ر: الجريدة الرسمية

د. م. ج :ديوان المطبوعات الجامعية

ص ص : من الصفحة ... إلى الصفحة.

مقدمة

يعتبر العقار من العناصر الجوهرية في الحياة الاقتصادية والاجتماعية لأي دولة، لما له من دور حيوي في دعم الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة غير أن فعالية هذا الدور تظل مرهونة بوجود نظام قانوني يضمن وضوح وشرعية الملكية العقارية، ويُحقق الأمن القانوني اللازم لمختلف التعاملات العقارية. من هنا برزت أهمية التحقيق العقاري كوسيلة قانونية وإدارية لتطهير الملكية العقارية وتثبيت الحقوق العينية بصورة نهائية.

لقد أولى المشرّع الجزائري عناية خاصة للتحقيق العقاري من خلال إصداره للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المحدد لكيفيات إعداد وثائق المسح العام وتأسيس السجل العقاري. ويُعد التحقيق العقاري بموجب هذا المرسوم مرحلة أساسية ضمن إجراءات التحديد والتوثيق، حيث يُمكّن من فرز الحقوق المتنازع عليها أو غير الموثقة، ويُفضي إلى إصدار سند عقاري نهائي غير قابل للطعن إلا بالتزوير.

وبذلك، يهدف التحقيق العقاري إلى تطهير الملكية من كل الشوائب القانونية، سواء تعلقت بتعدد العقود، التعدي على الأملاك العامة، أو غموض الوضعيات الناتجة عن الإرث والملكية العرفية، مما يساهم في ضمان الاستقرار القانوني للعقار ويُمهّد لإنشاء قاعدة بيانات عقارية دقيقة وشاملة.

غير أن الواقع العملي يكشف عن تحديات وعراقيل متعددة تعترض فعالية هذا الإجراء، بدءاً من ضعف الإمكانيات البشرية والتقنية، مروراً بتعقيد الإجراءات، وصولاً إلى ضعف التنسيق المؤسسي بين الجهات المتدخلة. وهو ما يستدعي قراءة تحليلية نقدية لهذا النظام، للوقوف على مدى نجاعة التحقيق العقاري في تحقيق هدفه الأسمى: التطهير العقاري.

أهمية الموضوع

يُعدّ العقار من الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية في أي دولة، حيث يُمثّل وعاءً استثمارياً وإنتاجياً لا غنى عنه. غير أن الاستفادة الفعلية من هذا المورد الحيوي تتوقف على مدى وضوح الوضعية القانونية للعقار، وشفافية نظام تملكه وتداوله. وفي هذا السياق، تبرز أهمية التحقيق العقاري كآلية محورية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية من كافة الشوائب القانونية التي تعيق استقرارها.

ففي ظل واقع جزائري يتسم بانتشار العقارات غير الموثقة، وتعدد طرق اكتساب الملكية خارج الأطر الرسمية، برزت الحاجة المُلِحّة إلى اعتماد أدوات قانونية فعالة، تضمن حصر العقارات، تثبيت الحقوق العينية، وفضّ النزاعات المرتبطة بها، وذلك في سبيل تحقيق الأمن العقاري وتوفير بيئة قانونية سليمة للتنمية والاستثمار.

وتكمن أهمية موضوع التحقيق العقاري في كونه يُجسّد مرحلة مفصلية ضمن نظام الشهر العقاري، باعتباره إجراءً قانونياً وإدارياً يُفضي إلى إنشاء سندات ملكية نهائية غير قابلة للطعن، ما يعزز الثقة في المعاملات ويقلل من المنازعات القضائية. كما يسمح بإعداد خرائط عقارية دقيقة وتكوين سجل عقاري موحد، يخدم أغراض التخطيط العمراني، حماية أملاك الدولة، ومحاربة التعدي على الأملاك العامة والخاصة.

إن التطرق إلى هذا الموضوع يكتسي أهمية عملية بالغة، نظراً للرهانات الكبرى المرتبطة بتطهير العقار في الجزائر، سواء على مستوى الأفراد أو الدولة، كما يُسلّط الضوء على العراقيل التي تعيق فعالية التحقيق العقاري، ويُمهّد لتقديم مقترحات واقعية لتعزيز دوره في بناء نظام عقاري عصري وفعال.

أسباب اختيار الموضوع

إن اختيار موضوع "التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري" لم يأتِ من فراغ، بل انطلق من جملة من الاعتبارات العلمية والعملية التي تبرز مدى أهمية هذا النظام في الواقع القانوني الجزائري.

فالعقار في الجزائر، رغم كونه يمثل ثروة اقتصادية هائلة، إلا أنّه يعاني من اضطراب قانوني وهيكلي كبير، نتيجة غياب التوثيق، تعدد طرق اكتساب الملكية، وتراكم الممارسات العرفية، وهو ما أفرز وضعية غير مستقرة تكتنفها النزاعات والغموض القانوني، وتُعيق التنمية والاستثمار.

ومن خلال الاطلاع على النصوص القانونية والتطبيقات العملية، اتّضح أن نظام التحقيق العقاري يُعدّ الأداة الأهم لتجاوز هذا الخلل، إذ يُسهم في تثبيت الملكية، تطهير الحقوق، وإنشاء سجل عقاري ذي حجية قانونية قوية. ومع ذلك، يواجه هذا النظام صعوبات عديدة في التطبيق الميداني، ما يطرح تساؤلات حول مدى فعاليته، ومدى الحاجة إلى تفعيل دوره وتحيين أدواته القانونية.

كما أن ندرة الدراسات الأكاديمية التي تناولت هذا الموضوع بتركيز خاص، دفعت إلى الخوض فيه بهدف الإحاطة بمختلف جوانبه، وتحليل مدى مساهمته في تحقيق الأمن العقاري، إلى جانب الوقوف على الثغرات التي تعوق تحقيق أهدافه، واقتراح حلول عملية واقعية تتلاءم مع خصوصية البيئة العقارية الجزائرية.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أحد المحاور الجوهرية في مجال العقار، والمتمثل في التحقيق العقاري باعتباره وسيلة قانونية لتطهير الملكية العقارية وتثبيت الحقوق، وذلك من خلال مقاربة تحليلية نقدية تستند إلى النصوص القانونية والممارسة الميدانية في الجزائر.

وتتحدد الأهداف الأساسية لهذه الدراسة فيما يلي:

إبراز الإطار القانوني والمؤسسي لنظام التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، من خلال تحليل النصوص المنظمة له، خاصة المرسوم رقم 76-63 المتعلق بإعداد وثائق المسح وتأسيس السجل العقاري.

توضيح الوظيفة الأساسية للتحقيق العقاري كمرحلة حاسمة في مسار تطهير الملكية العقارية، وبيان مدى فعاليته في تقليص النزاعات العقارية وتثبيت الحقوق العينية بصورة نهائية.

تحليل العراقيل العملية والقانونية التي تواجه تفعيل هذا النظام على أرض الواقع، سواء من حيث الإجراءات، الموارد البشرية، أو التنسيق بين الهيئات المعنية.

تقييم مدى مساهمة التحقيق العقاري في تحقيق الأمن العقاري وتوفير بيئة قانونية آمنة ومحفزة للاستثمار والتنمية العمرانية .

اقتراح جملة من التوصيات الإصلاحية التي من شأنها تطوير فعالية نظام التحقيق العقاري، سواء على مستوى التشريع أو الممارسة الإدارية والتقنية.

الإشكالية الرئيسية

رغم الأهمية البالغة التي يكتسيها نظام التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، باعتباره خطوة أساسية لتثبيت الحقوق العينية وتطهير الملكية العقارية من النزاعات والقيود غير المشروعة، إلا أنّ الواقع العملي يُظهر أن هذا النظام لا يزال يواجه صعوبات جمّة، سواء على مستوى التطبيق الإداري أو من حيث التفعيل القضائي، ما يُضعف من فعاليته ويؤثر على تحقيق الأمن العقاري المنشود.

وفي ظل هذا الوضع، تُطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يُعد التحقيق العقاري آلية فعّالة في تطهير الملكية العقارية وتحقيق الأمن العقاري في التشريع الجزائري، وما هي التحديات التي تعيق فعاليته والحلول الممكنة لتجاوزها؟

منهجية البحث

نظراً للطبيعة القانونية والعملية لموضوع التحقيق العقاري، فقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي:

يعتمد المنهج الوصفي على عرض الإطار النظري والقانوني لنظام التحقيق العقاري، من خلال استقراء النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، وعلى رأسها المرسوم رقم 76-63، وتحليل كيفية تنظيم هذه الآلية داخل المنظومة العقارية الجزائرية، مع بيان أهدافها ووظائفها الأساسية.

أما المنهج التحليلي، فقد تم توظيفه لتحليل مدى فعالية هذا النظام في الواقع العملي، من خلال الوقوف على الثغرات القانونية والعوائق الإدارية التي تُضعف من تحقيق غايته في تطهير العقارات وتثبيت الحقوق، كما تم الاستناد إلى الاجتهاد القضائي، والتقارير الإدارية، وبعض التطبيقات العملية لتقييم أثر التحقيق العقاري على الأمن العقاري.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان الإطار القانوني للتحقيق العقاري في ظل القانون الجزائري .حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07 وفي المبحث الثاني إلى مبررات وأهداف قانون التحقيق العقاري

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه تطبيق عملية التحقيق العقاري والمنازعات المثارة بشانئها في المبحث الأول سنتطرق معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، وفي المبحث الثاني ستنطرق إلى المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول

الإطار القانوني للتحقيق العقاري في ظل القانون الجزائري

تعد آلية التحقيق العقاري من الآليات التي ظهرت لتحقيق السرعة والفعالية في تحديد الوضعية القانونية للملكية العقارية بالموازاة مع عملية المسح العام للأراضي التي جاءت بموجب الأمر رقم74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن" إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس والسجل العقاري والتي تعرف بطئا شديدا مما استدعى بالمشرع اللجوء إلى آلية التحقيق العقاري[1].

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

وفي هذا الصدد سيتم التطرق في إطار الفصل الأول المقسم إلى مبحثين حيث سيعالج المبحث الأول ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07 أما المبحث الثاني سيخصص لدراسة إجراءات سير عملية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07 الإدارية منها والميدانية .

[1]– الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر ، عدد 92 ، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

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

لقد شكلت النقائص القانونية و التناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة 1983-2006 و محدودية العمل بشهادة الحيازة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 254/91 والتي اعتبرت أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في صياغة و إعداد القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/12/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية[1] و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي و يسمح اختياريا و في أجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة و تسليم سندات مليكة بذلك ، بإشراف و تنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري ، لذلك يتعين التطرف لهذه الآلية الجديدة و تقييم أفاق تطبيقها و دورها في عملية التطهير العقاري لكن قبل ذلك نتوقف عند التحقيق العقاري و عليه سيتم تقسيم الفصل غلى ثلاثة مباحث المبحث الأول نخصصه تعريف التحقيق العقاري فيما نخصص المبحث الثاني التمييز بين التحقيق وما يشابهه أما المبحث الثالث نعالج فيه تطبيق التحقيق العقاري

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

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية:

يعد التحقيق العقاري من الآليات التي استحدثت للقضاء عل مشكل أزمة العقار الذي كان عائقا أمام الكثير من المواطنين من جهة ، و أصحاب الاستثمار من جهة أخرى، من أجل مواكبة التطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي الذي سنه المشرع ، لتدارك النقص الفادح لعملية مسح الأراضي العام وهي لعل أهم هذه النصوص القانونية القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية

[1]- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر ، العدد 15 ، الصادرة في 10 صفر 1428هـ الموافق ل 28 فبراير 2007

العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .[1]

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

الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري:

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

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

أولا: التعريف اللغوي لآلية التحقيق العقاري:

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

و بهذا نعرف التحقيق بأنه عملية يقوم بها شخص مختص بإجراءات معينة ، و مقننة بقصد الوصول إلى وقائع حقيقة بعد شك أو ريب أو عدم وجودها لدى المختص.[2]

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 08–147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو سنة 2008،المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ج ر العدد 26، الصادرة في 25 مايو سنة 2008.

[2]– عصام نور الدين : الوسط عربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، ط1، سنة 2005، ص 345.

ومن التعريف الأخير يتبين لنا أن التحقيق العقاري وفقا لإجراءات قانون 02/07 و المرسوم التنفيذي 08-147 و التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 المتضمنة كيفية سير عمليات التحقيق كل مخالفة لإجراء من إجراءات التحقيق يعد هذا الأخير باطلا بطلنا مطلقا .[1]

ثانيا: التعريف الفقهي لآلية التحقيق العقاري:

يعرف الفقه القانوني آلية التحقيق العقاري على أنه مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعملا ميدانية بغرض التثبيت من صحة ملكيته المؤسسة على حيازة قانونية[2].

في حين اعتمد فقهاء آخرون لتعريفه على أساس تقنياته المنتهجة على أنه بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تكمن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع فيه الإدارة من خلاله معلومات تتحقق بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة ، وبذلك لصاحبة أن يمارس حقه بصفة تامة [3].

كما يعرف أيضا على أنه إجراء قانوني ميداني يباشره موظف إداري مختص يطلق عليه المحقق العقاري الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقاري موضوع التحقيق ويشرع في معاينته وبحضور صاحب طلب التحقيق، ليتولى ذلك المحقق العقاري مهمة البحث والتحري عن كل

---

[1]- موريس نحلة، روحي البعليكي، صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، ط1، 2002،ص 445.

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

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

المعلومات والتحقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية المرتبطة بمحل التحقيق وذلك من خلال تسجيل وقائع الحيازة واستجواب المعنيين بالعقار والمجاورين له[1] ويلتزم المحقق العقاري بالتأكد من صحة الوثائق والبيانات بغية ضبط المحتوى المادي والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار محل عملية التحقيق العقاري.

كما يقصد به أيضا على أنه الإجراء الذي يسمح بإثبات حق الملكية أو حق من الحقوق العينية الأخرى للشخص الذي يمارس حيازة قانونية صحيحة و لا يكون باستطاعته إثبات هذا الحق لسندات لها قوة إثبات، بحيث يجوز[2]. له أن يتقدم للإدارة بطلب فتح تحقيق عقاري قصد إعداد وتسليم سند الملكية العقارية بناءا على النتائج المجدية للتحقيق الذي يقوم به موظف الإدارة المعينة[3].

وفي هذا الصدد تجب الإشارة إلى أنّ آلية التحقيق العقاري ألغت عقد الشهرة نتيجة لعجزها عن تسوية الوضعية القانونية للعقار وإنما زادات من تعقيدها حيث ألغى المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بين إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية [4] بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2009 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية صراحة بموجب المادة 24 منه بنصها على أنه : " دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه ، يلغى المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 الذي يسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ".

---

[1]– بن يعيش أحمد ، نظام التحقيق العقاري، مجلة القانون العقاري جامعة البليدة، د.س.ن.

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

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

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

وعليه فإنه ألغى عقد الشهرة بموجب مرسوم تنفيذي تطبيقا لمبدأ توازي الأشكال مع الإشارة إلى أنّ القانون رقم 02/07 ألغى العمل بعقد الشهرة ضمنيا من خلال أحكامه .

وفي هذا الإطار لابد من الإشارة إلى أنّ التحقيق العقاري لا يكون إلا بموجب قانون ، على اعتبار أن التحقيق في مجال إعداد سندات الملكية العقارية يتم بموجب قوانين تسمح بذلك بالنسبة للتحقيقات التالية وتشمل:

– التحقيق العقاري المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمقرر بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05.

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

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

– التحقيقات الجزئية والكلية التي استهدفت أراضي العرش بموجب القوانين الفرنسية والتي نتج عنها تسليم جزئي لسندات الملكية العقارية[1].

ثالثا: التعريف القانوني لآلية التحقيق العقاري:

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

[1]– بن سهايلة صالح، تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون خاص معمق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، السنة 2015–2016 ، ص 43–44.

[2]– المادة 01 من القانون رقم 02/07 المرجع السابق .

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

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

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

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

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

[1]– المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المرجع السابق .

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

إن تحقيق عملية التحقيق العقاري لمجموعة من الشروط التي نص عليها القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/ فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يشترط لزوما الاستفادة من سند ملكية ناتج عن عملية التحقيق العقاري مجموعة من الشروط التي يخضع لها العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري وشروط أخرى تتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية على اعتبار أن التحقيق ناتج عن تحقيقات ميدانية وعمليات تقنية.

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

أولا: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري:

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

بموجب المادتين 02 و 03 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن[1] تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري حيث ومن خلال نص المادتين يتضح أن الإجراء يتطلب شروط متعلقة بالعقار المعني وكذا الطبيعة القانونية له وتشمل هذه الشروط في كون أن التحقيق العقاري يقع على العقارات الموجودة في منطقة غير ممسوحة، وأن يكون العقار تابعا للأملاك الخاصة وأن يكون صاحب العقار لا يجوز سند ملكية، أو حررت بشأنه سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وهو ما سيتم بيانه على النحو التالي:

[1]- المادتين 02 و 03 من القانون رقم 02/07 المرجع السابق .

1- عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام:

لقد نصت المادة 02 فقرتها الأولى من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري صراحة على أنه:" يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 مهما كانت طبيعته القانونية...." وعليه فإنه انطلاقا من نص المادة 02 فقرة 01 من القانون رقم 02/07 المذكورة أعلاه التي أكدت صراحة على أن العقارات المعنية بعملية التحقيق العقاري لابد أن تكون واقعة في بلدية لم تباشر بشأنها عملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها طبقا للأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وعليه فإنّ العقارات التي صدر بشأنها قرار ولائي يتضمن افتتاح عمليات مسح الأراضي العام لا تكون محلا لعملية التحقيق عقاري.

ويقصد بالمسح الأراضي العام طبقا للأمر 74/75 السالف الذكر في مادته 02 على أنه :" أن المسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

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

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

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

كما أنه يعد بديهيا أن يتم تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات لم تشملها عملية المسح الأراضي العام لكون أن إجراء التحقيق العقاري جاء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقاري بالإضافة إلى العقارات التي باشرت فيها مديرية مسح الأراضي عملية المسح لكن لم يتم إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية وهذه العملية يطلق عليها بالقيد[1].

هذا وتجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يفضل بين أعمال المسح وبين القيد الأول لدرجة أنه أصبح يظهر تداخل بين العمليتين حيث أوشكتا أن تكونا عملية واحدة على عكس المشرع العراقي الذي يسمى المسح العام" التحرير التمهيدي والقيد الأول " بالتسجيل المجدد[2].

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

2- أن يكون العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة :

باستقراء أحكام المادة 03 من قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يتضح على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك تحقيق عقاري يتضح على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية والأملاك الوقفية ، غيرأنه

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

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

بالرجوع إلى المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتضمن التوجيه العقاري الذي تطرق من خلالها المشرع لتصنيف الملكية العقارية والتي تنص على أنه " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية[1]:

- أملاك الوطنية.
- الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية"[2].

وعليه فإنه بمقتضى أحكام هذه المادة يتضح جليا على أنّ الأملاك العقارية الخاصة هي المعينة بإجراء المعاينة لحق الملكية عن طريق تحقيق عقاري"[3].

هذا وتجب الإشارة إلى أنه لم يرد تعريف للملكية العقارية الخاصة في القانون المدني الجزائري غير أنه أخضعها لأحكامه وللقوانين المتفرغة عنه خاصة تلك المتعلقة بالعقار، حيث أن المشرع الجزائري أدرج تعريف الملكية العقارية الخاصة بموجب المادة 27 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري بقولها : " الملكية العقارية الخاصة هي [4] حق التمتع والتصرف في المال العقاري و أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو عرضها"[5].

---

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

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

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

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

[5]– ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 25.

في حين يقصد بحق التصرف بمفهومه العام يشمل التصرف المادي والقانوني غير أن التصرف المقصود في هذه الحالة هو التصرف القانوني الذي ينقل الملكية أو حق من الحقوق العينية، بحيث يجوز للمالك التصرف في ملكه كما يشاء بأنّ ينقل ملكية العقار سواء عن طريق البيع ، الهبة الوصية وغيرها من التصرفات سواء كان بعوض أو بغير عوض وفي هذه الحالة تنتقل الملكية إلى الغير؛ غير أنه يمكن للمالك أن ينقل جزء أو عنصر من عناصرها فقط مع الإبقاء على الملكية كما هو الحال في الرهن الرسمي حيث تبقى الملكية للراهن مالك العقار غير أنها مقيدة بحق الرهن ، كما أنه في إطار الرهن الحيازي يسبقى على ملكية العين غير أنه ينقل حيازتها إلى الدائن المرتهن الذي ينوب عنه في الاستعمال والاستغلال[1].

كما أنه وبالرجوع لأحكام والقانون المدني الجزائري الذي تطرق من خلال المادة 674 وما يليها منه لأنواع الملكية الخاصة والتي تكون إمّا ملكية تامة مجزئة مشاعة أو مشتركة فتطرق لأحكامها وفصل فيها مبينا من خلالها أن حق الملكية العقارية من أوسع الحقوق العينية نطاقا .

وتتخلص أنواع الملكية الخاصة فيما يلي :

أ- **الملكية التامة** : وهي الملكية التي سيتجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الإستعمال والإستغلال والتصرف وهذه المكنات القانونية [2] يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولا على أساس أن حق الملكية حق جامع بمعنى أنه يجمع في يد صاحبه وبالتالي فإنه يكون بيد صاحبه جميع السلطات وعلى الشيء المملوك كما يملك أيضا جميع الحقوق المتفرقة عن حق الملكية وقد تطرق المشرع الجزائري لأحكامها في المواد من 674 إلى 677 من القانون المدني والمادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري .

[1]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، ج 08، دار أحياء التراث العربي بيروت، لبنان،1967 ، ص ص 501-502

[2]- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 134.

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

ب/ الملكية المجزئة : هي التي يتقاسم فيها المالك الرقبة مع شخص أخر أو أكثر حق الإنتفاع أو الإستعمال أو حق السكن وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الإلتصاق[1]، وكمثال عن ذلك قيام مالك العقار يمنح حق الإنتفاع لشخص أخر عن طريق التعاقد أو الوصية لمدة معينة ، وبالتالي يجوز لمالك العقار تجزئة ملكيته[2].

وعليه فإنه تتحقق الملكية المجزئة إذا إمتلك شخص من الغير حقا عينيا أو أكثر من هذه الحقوق بمقتضى القانون أو الإتفاق مع إحتفاظ المالك بحق الرقبة فتكون الملكية مجزأة بينهما [3]وقد أخضع المشرع حكامها وضبطها بموجب المواد من 844 إلى 857 من القانون المدني الجزائري .

ج/ الملكية الشائعة: إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم ، يقال للملك أنه شائع و يقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع أو مشتاع أو الشريك في الملك [4].

وعليه فإن الملكية الشائعة تتحقق في حال تعدد المالكون في الشيء الواحد دون تحديد أو إفراز حصص كل واحد منهم وهو ما أكدته المادة 713 من القانون المدني بقولها : " إذا ملك إثنان أو أكثر وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر

[1]– زروقي ليلى ، مدخل حول القانون العقاري و المنازعات العقارية ، ط11 ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص 13.

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

[3]– ليلى طبلة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 28–29.

[4]–حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص135.

الحصص متساوية إذا لم يقم الدليل على غير ذلك وهو ما أخذ به القضاء الجزائري في هذه المسألة

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

د/الملكية المشتركة: يقصد بها ملكية الجماعية وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبين أو مجموع العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص يشمل كل واحد منها على جزء خاص به و نصيب في أجزاء مشتركة [1].

لقد أخذ المشرع الجزائري بنظام الملكية المشتركة من نظيره المشرع الفرنسي من القانون الصادر في 1938/07/28 وهو مظهر من مظاهر المدينة الحديثة نظرا لما تنطوي عليه من مزايا بالنسبة لذوي الدخل المحدود والاقتصاد في الأراضي المخصصة للتعمير [2].

تخضع الملكية المشتركة لأحكام الشيوع الإجباري فلا يجوز المطالبة بالقسمة طبقا للمادة 747 من القانون المدني بقولها :" دعوى التقسيم تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعها بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة " مما يتضح أن الملكية المشتركة نظام مستقر ودائم ولها تنظيم مستقل ومنفصل [3].

وبالرجوع لأحكام المادة 03 الآنفة الذكر من قانون 07-02 فإنه يلاحظ إستبعاد الأملاك العقارية الوطنية من مجال العقارات المعينة بإجراء المعاينة عن طريق التحقيق

---

[1]-حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة ومزيدة في ضوء أخر التعديلات وأحداث الأحكام ، دار هومة الجزائر ، 2000 ، ص 25.

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

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

العقاري لاسيما الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية ، وفي هذا الصدد حددت المادة 24 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الأملاك الوطنية والمتمثلة فيما يلي :

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

وعليه فإنه لا يجوز إعداد سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات تابعة ملكيتها للدولة أو مجموعتها الإقليمية سواء كانت أملاكا وطنية عمومية أو أملاكا خاصة ، كما يطلق عليها أيضا الدومين العام "بإعتبارها مجموع الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى[1] ،:" كما أنه وتطبيق لأحكام المادة 04 من قانون 90-30 المؤرخ في 1990/02/01 المعدل بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في2008/07/20 المتضمن الأملاك الوطنية والتي نصت على أنه[2] :" الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا التقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص والتشريعية الخاصة ، الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية " .

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

بالإضافة إلى ذلك فإن أراضي العرش تعتبر تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة حيث نصت المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 في مادته

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

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

13 على أن: " أراضي العرش وأراضي البلديات المدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تظل ملكا للدولة وتخضع للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية .

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

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

كما إعتبرت المادة 05 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أفريل 1991 يتعلق بالوقف المعدل والمتمم أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبعيين ولا الإعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الوقف وتنفيذها [2].

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

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

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

المطلب الثاني : مجال تطبيق التحقيق العقاري

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

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

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

تطبيقا لأحكام القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن : تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " فإن عملية إجراء التحقيق العقاري التي تخضع لها العقارات التي يجوز أصحابها سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 وكذا العقارات معدومة سند الملكية على حد سواء ، الأمر الذي يتناقص مع الأحكام عقد الشهرة الملغى الذي كان ينصب فقط على العقارات المعدومة السند وذلك تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتعلق بإجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية .

كما تجدر الإشارة في هذا الصدد أن نظام الشهر الإختياري افرز العديد من المساوئ ويرجع ذلك لعدم دقة عقود وسندات الملكية المحررة في الفترة الإستعمارية من جانب أنها لا تدقق في هوية المالكين والمتعاملين معهم وكذلك لا تدقق في تعيين العقارات وفي المخططات المسح الجزئي وسندات الملكي الأصلية[1].

زيادة على كل ذلك كان الشهر إبان الإحتلال الفرنسي إختياريا مما لم يسمح بضمان إستمرارية سلسلة إنتقال الملكية حتى في حالة وجود سندات ملكية معدة في الشكل ومشهرة فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعية الشيوع أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية[2].

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

الفرع الثاني : العقارات دون سند الملكية

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

وعليه فإن العقارات دون سند ملكية تعتبر العقارات التي لا يحوز أصحابها على سند قانوني يثبت ملكيتها مما يستنتج أن هذه العقارات غير مثبتة بسند رسمي سواء كان عقدا توثيقيا ، أو عقدا إداريا أو حكما قضائيا ، ومن أمثلة ذلك العقارات التي يحوز أصحابها عقودا

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

[2] – أحمد فواتيح فاطمة ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 61؛62.

عرفية غير ثابتة التاريخ وتتمثل العقود التي لا تستجيب لأحكام المادة 328 من القانون المدني الجزائري والتي يمكن إستعمالها كقرينة لإثبات الحيازة [1] ، وكذا العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01 [2] والتي تعد باطلة بطلانا مطلقا حتى ولو تم إتباع إجراءات التسجيل والطباع بمفتشية الضرائب ، نظرا لسريان قانون التوثيق الذي أكد على رسمية العقود المنصبة على العقار وعلى الحقوق العينية غير أن العقود العرفية المحررة قبل هذا التاريخ والثابتة التاريخ ترتب جميع آثارها القانونية .

وفي هذه الحالة يكتفي المدير الولائي للحفظ العقاري المختص بما يقدمه المعني من التصريحات وإثباتات لحقه الذي يطالب به ، إذا ظهر في طلب المعني ما يدل على وجود سندات رسمية مشهرة برفض طلبه على إعتبار أن ملكيته ثابتة بسند رسمي له الحجية المطلقة ، أما إذا لم يتم التصريح بوجود أي سند فيمكن أن يظهر ذلك أثناء عملية التحقيق العقاري ميدانيا في أي مرحلة من مراحله[3].

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

الفرع الثالث : العقارات الغير الممسوحة

[1] – أحمد فواتيح فاطمة ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص73.

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

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

تعد عملية المسح العام للأراضي الأساس المادي الذي من خلاله يرمي المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية التي يتم إثباتها بموجب دفتر العقاري [1] ، الذي يعتبر سند إداري يسلم إلي أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام عملية المسح العقاري وهو ما أكدته المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها :" تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت إشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية " ؛ وهو ما تماشى مع القضاء كوسيلة إثبات قطعية للملكية العقارية [2].

بالإضافة إلي أن الدفتر العقاري يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار المسموح ويتسم بقوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات وضبطا للملكية العقارية في المناطق التي مستها عملية المسح العام للأراضي بإعتبارها عملية مادية وإنشاء مجموع البطاقات العقارية التي تعد عملا قانونيا تكرس من خلاله نتائج عملية المسح وتعد المحافظة العقارية " La conservation Foncière" صاحبة الإختصاص في منح الدفتر العقاري تطبيق لأحكام الأمر 75/74 المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، حيث تقوم بتسليمه للمالك بعد الإنتهاء من عملية المسح في بلديتها وترقيم العقارات[3] .

إلا انه في غياب عملية المسح وبطئها إهتدى المشرع الجزائري لتطبيق آلية التحقيق العقاري طبقا للقانون 02/07 السلف الذكر لتطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تخضع لعملية المسح العام للأراضي ، وعليه فإنه قد حصر مجال تطبيق أحكام القانون

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

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

[3] – مجيد خلفوني ، دفتر العقاري ، مجال منشور بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، ع08، الجزائر، 2002 ، ص 15.

02/07 في المناطق الغير الممسوحة ، مما يقتضي تطبيقه على كل عقار لم يخضع لعملية المسح [1].

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

أولا : البلدية التي تم فيها إعداد المسح العام للأراضي :

تخرج العقارات المتواجدة في البلديات التي تم إخضاعها لعملية المسح العام للأراضي في تطبيق أحكام القانون02/07 السالف الذكر ، على إعتبار أن هذه العقارات تم تطهيرها بموجب إصدار دفاتر عقارية التي تعد بمثابة شهادات ميلاد لهذه العقارات [2] ، وهو ما أكدت عليه قرارات المحكمة العليا وإعتبره مبدءا من مبادئها على أن :" الدفتر العقاري يعد سند للملكية طبقا لأحكام المرسومين 74/75 و 63/76 اللذان يمنحانه قوة ثبوتية وقطعية[3].

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

هي تلك البلديات التي لم يتقرر شانها قرار ولائي بإفتتاح مسح الأراضي في إقليمها وعليه فإنه مصطلح المسح المختصة لا تنجز بخصوصها مخططات الأقسام والتي يتم إعدادها في محل إنطلاق عملية والمسح فقط وعليه فإنه في حالة غياب مخطط الأقسام يتم العمل بالإعتماد على كون البلدية في حد ذاتها لم تنطلق في إطار عملية المسح ؛ وما ينطبق على الكل ينطبق على الجزء ؛ شريطة أن يكون العقار محل التحقيق العقاري تابع إلي هذه البلدية عن طريق مقارنة وإسقاط المخطط المرفق بالطلب مع مخطط تحديد حدود البلدية ، إلا أن إلزام

[1] – عمار علي ، الملكية النظام العقاري الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ،ص 93.

[2] – رحايمية عماد الدين ، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مقال منشور المفكر ، ع09 ، سنة 2013 ، ص 106.

[3] – قرار ف.ع.غ.ع ؛ ملف رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21؛ م.ق. ، قسم الوثائق ، ع1 ، سنة 2005 ، ص 273.

المعني بتدوين رقم المسح في حالة غياب مخطط الأقسام يعد شرط تعجيزيا غير أنه في حال توفر المخططات يعتبر وجوبا ذكر رقم القسم المساحي في جميع الأحوال [1].

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

ثالثا : البلدية التي إنطلقت فيها عملية المسح العام للأراضي :

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

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

المبحث الثاني: مبررات وأهداف قانون التحقيق العقاري

بسبب فشل عقد الشهرة في تطهير الملكية العقارية دفع بالمشرع الجزائري إلى التفكير في استحداث آلية جديدة بهدف معاينة حق الملكية ألا وهي سنه للقانون 07-02 وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث بدراستنا في المطلب الأول أسباب صدور قانون 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري أما المطلب الثاني سنعالج فيه أهداف التحقيق العقاري[1].

المطلب الأول: أسباب صدور قانون 07-102 المتعلق بالتحقيق العقاري

لقد كانت هنالك عدة أسباب دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار قانون 02/07 المؤرخ في27 فيفري 2007 وهي أسباب تتعلق بالوضعية العقارية وهي تضم الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار وتأخر عملية المسح العام للأراضي كفرع أول ثم أسباب تتعلق بمحدودية شهادة الحيازة كفرع ثاني.

الفرع الأول: أسباب تتعلق بالوضعية العقارية

خلف المستعمر الفرنسي ورائه وضعية عقارية تسودها الفوضى بسبب سياستها الاستعمارية، وهو ما انعكس على تأخر أشغال المسح وكان سببا في استصدار القانون 02/07.

- أولا: الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار

بعد الاستقلال شهدت الدولة الجزائرية وضعية عقارية معقدة كان للمستعمر الفرنسي بدا في ذلك، فهو المسئول الوحيد عن ذلك، بحيث تميزت هذه المرحلة بغموض وانعدام سندات الملكية

[1]- مقدم احمد، التحقيق العقاري كالية للتطهير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 سنة 2015، ص 08.

ونقص الدقة في النتائج مسح الأراضي العام من حيث تحديد العقار وملاكه وأصل الملكية، فالسياسة العقارية في ذلك الوقت لم تكن تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية في الجزائر وفقط بل كان هدفها الأساسي هو تدعيم سياسة الاستيطان والاستحواذ على العقارات التي كانت تستغل من طرف الجزائريين وتوزيعها على المعمرين ، وذلك استنادا للعديد من القوانين التي أصدرتها فرنسا من بينها قانون سيناتوس كونسيلت المؤرخ في 1863/04/22[1] وقانون فارني المؤرخ في 1873/07/26 وقانون 28 أفريل 1887 المتعلق بإجراءات الخاصة بالتحقيقات الجزئية، والذي استبدل بقانون 16 فيفري 1897 لتعمم التحقيقات الجزئية .

أما قانون مفاتوس كونسيلت 22 افريل 1863 يعتبر من أهم المراحل الهامة في تاريخ التشريع العقاري الذي طبقته الإدارة الاستعمارية على الجزائر هدفه هو تقسيم أراضي العرش وتفكيك الرابطة الاجتماعية بين الأهالي.

ثانيا : تأخر عملية المسح العام للأراضي

اعتمدت الجزائر على نظام الشهر العيني وذلك بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري و كذا المراسيم التنفيذية له 62176 المؤرخ في1976/03/25 ،فهي عبارة عن عملية فنية تقوم بها السلطة الإدارية ذات الاختصاص حيث تهدف إلى التأكد من الوضعية القانونية للعقار بمختلف أنواعها، وما ينتج عليها من حقوق كرست كل الوسائل المادية والهيكلية والبشرية وهذا بغرض إنجاح هذه العملية والتي اعتبرت السبيل والطريق الوحيد للتخلص من المشاكل العقارية وحماية الملكية، إلا انه سجل تأخرا كبيرا رغم ارتباطها بالقرض المخصص لها، المشروط ب 15 سنة الذي كان يهدف إلى تأطير العنصر البشري واقتناء الوسائل المادية والأجهزة الالكترونية الخاصة بالمسح [2].

[1]– بوعشيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه قانون خاص ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 ص30 .

[2]– مقدم احمد ، المرجع السابق، ص 13 .

بالرغم من المجهودات التي قامت بها الدولة بغرض إنجاح هذه العملية إلا أنها فشلت وذلك راجع إلى أن الوتيرة التي انطلقت بها لمسح الأراضي تميزت بالبطء، ولم تؤدي الغرض المخصص لها وهذا ما زاد من تعقيد العملية العقارية، إذ أن المدة التي تكون بين إصدار قرار فتح عملية مسح الأراضي وإيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية تتجاوز 15 سنة ، وهذا ما جعل وثائقها محينة وغير فعالة ولا تطابق الواقع .

الفرع الثاني: أسباب تتعلق بمحدودية شهادة الحيازة

استنادا إلى المواد 39 و 40 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، بحيث تنص المادة 39 أن يمكن لأي شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه .

كما نصت المادة 40 أيضا أن " يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم .

وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة الإطارات التي يمكن للسلطة الإدارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة [1].

[1]- المادتين 29 و 30 من القانون 90-25 المؤرخ في 18\11\1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ، العدد 49 ، المؤرخ في 1990/06/25 المعدل والمتمم.

نستنتج أن شهادة الحيازة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءا على طلب الحائز أو الحائزين، طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم، بحيث تخضع هذه الشهادة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي يترتب عن تسليم شهادة الحيازة عدة آثار مهمة وتتمثل في:

أنها تمكن صاحبها في الحصول على رخصة بناء ورخصة الهدم وتسوية الوضعية العمرانية للبناء المتواجد على قطعة الأرض محل شهادة الحيازة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة، بالإضافة إلى ذلك فإنها تقدم فائدة للمؤسسات المالية بتأسيسها للرهون العقارية وتجعل حاملها يتصرف كالمالك الحقيقي باستثناء التصرفات الناقلة للملكية العقارية بمقابل أو بدون مقابل.

إلا أن هذه الشهادة نجد أن صلاحيتها الممنوحة لها تبقى محدودة مقارنة بالصلاحيات الممنوحة للمالك الحامل لسند الملكية، فهي شهادة اسمية غير قابلة للتصرف ولا تغيير من الوضعية القانونية للعقار[1].

[1]– اذباح شريف و بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، ك،ح،ع،س جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج ، سنة 2022 ، ص19 .

المطلب الثاني: أهداف التحقيق العقاري:

هنالك عدة أهداف جعلت المشرع يعمل على تكريس آلية التحقيق العقاري من اجل تطهير ومعاينة الملكية العقارية، وذلك حتى يمكن الدفع بالعقار في عجلة التنمية الاقتصادية من خلال ولوج عالم الاستثمار الذي يشترط وجود عقار مطهر خال من أي نزاع، ويمكن إجمال هذه الأهداف من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الإسراع في تطهير الملكية العقارية .

قصد الوصول إلى تطهير نهائي للملكية العقارية تم استحداث آلية التحقيق العقاري التي كان من أهدافها معالجة كل ما كان مطروحا من نتائج أفرزها تطبيق آليات أخرى وهي:

أولا: معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة :

لقد تناول مشروع عرض أسباب القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق عن طريق التحقيق العقاري " إن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري وذلك راجع إلى السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة بواسطة التقادم المكسب التي نص عليها المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983[1].

بسبب سرعة وسطحية إجراءات إعداد عقد الشهرة أدى ذلك إلى استعماله بصور تعسفية بهدف تسوية عمليات عقارية غير مشروعة وهذا بالاستيلاء على أملاك عقارية عمومية وأملاك

[1]- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 128

عقارية وقفية بالإضافة إلى الحقوق العقارية الميراثية وكل هذا راجع إلى إن عقد الشهرة لا يخضع للرقابة ولا تدخل ممثلي السلطات العمومية في الميدان [1].

عقد الشهرة هو عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق، يتضمن شهر الملكية على أساس التقادم المكسب [2] " . فكل شخص يحوز عقارا سواء تملكه من أسلافه أو بطرق أخرى وتوفرت فيه جميع الشروط المتعلقة بالحيازة والتقادم المكسب يمكنه ان يطلب من الموثق المختص الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية[3].

نتيجة لبساطة إجراءات عقد الشهرة وسرعتها في الاعتراف بحق الملكية عن طريق التقادم المكسب وهذا استنادا للمرسوم 83-352 السالف الذكر، الذي أدى إلى تراكم عدد كبير جدا من القضايا المتواجدة على مستوى المحاكم، الذي كان هدفها هو إبطال هذا العقد وما يؤكد على ذلك هو ما جاء في عرض أسباب مشروع القانون 07-02 من خلال الخمس سنوات الأخيرة والتي سجلت فيها نسبة 07% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة، أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبطة بعقود الشهرة، حيث انتهت اغلب القضايا بإلغائه وهذا راجع إلى انه عبارة عن تصريح شرفي للحائز ومجموعة شهود لا يخضعون لأداء اليمين ولا يخضعون لرقابة قضائية، فهي نقائص جوهرية شكلت أساسا من أسس إلغائه[4].

لقد نتج عن صدور المرسوم رقم 83-352 المذكور أعلاه عدة سلبيات تعود لأسباب عديدة من بينها محدودية دور الموثق في إعداد عقد لشهرة، فالموثق لم يقم بالانتقال الميداني

[1]- نادي سناه، براهيمي عبير ، التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2017، ص9.

[2]- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للنشر، طبعة 2004، الجزائر، ص 10.

[3]- ابن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومه، الطبعة السابعة 2011، الجزائر، ص 103.

[4]- بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشهيد حمه لخضر مجلد 8 ،العدد 1، 2022، ص754.

لمعاينة وقائع الحيازة وسماع الشهود وتلقي الاعترافات حول واقعة الحيازة العقارية للعقار المراد تملكه.

فكل هذا كان له الأثر الكبير في الاستيلاء على أملاك عقارية تابعة للأملاك الوطنية فلاحية كانت أو صناعية وأملاك وقفية وخاصة[1].

ولهذا وجب على المشرع التدخل لمعالجة ومحاربة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة بواسطة إصداره لآلية التحقيق العقاري المنصوص عليها في قانون 07-02 المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق 27 فبراير 2007 السالف الذكر.

ثانيا : تفعيل عملية المسح العام للأراضي:

رغم الجهود المبذولة في الفترة الممتدة بين 1990 و 2008 إلا أنها قدرت بنسبة ضئيلة في عمليات مسح الأراضي مما دفع للتفكير في إيجاد حلول جديدة وفعالة تتجاوب مع عمليات المسح و تضمن اختصار الآجال المتعلقة باستكمال عمليات المسح العام للأراضي كأساس للتطهير العقاري الشامل، بحيث أوجبت المادة 05 من القانون 07-102 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بضرورة أن يكون العقار ممثل في مخطط بياني، يقوم بالقيام به من قبل مهندس خبير عقاري، حيث يتضمن وضع معالم الحدود وتحديد العقار بدقة و بيان مساحته وأعباءه إن وجدت أثناء عمليات التحقيق العقاري، وهذا ما ينتج عنه دفع قوي في عملية مسح الأراضي

وتقليص مدتها طالما أن مصالح المسح ستعتمد دون إعادة التمثيل المادي و المعاينة القانونية الخاصة بالأملاك العقارية التي شملها هذت الإجراء[2].

[1]- النباح شريف، بلحواس صالح، مرجع سابق، ص 41.

[2]- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر ، 2009، ص 302.

الفرع الثاني : الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري (مختلف الرهون) :

نتيجة لتخلي الدولة عن الأداءات التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي في الفترة مابين 1990 و 2008 مما أدى بها إلى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لتنجح سياستها الاستثمارية المعتمدة في الميادين الاقتصادية وحتى الاجتماعية، فقد اعتمدت على نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة الخاصة بالاستثمار والقروض الرهنية الموجهة للسكن و حتى القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى.

إن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يؤدي بالضرورة إلى بحث عمليات التمويل الذاتي الخاصة بالمشاريع الاستثمارية المرتبطة بتحديد الوضعية القانونية العقارية التي تضمن القروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء.

ورغم كل هذا لا ينبغي الإفراط في عمليات التسليف العقاري ومباشرة القروض الرهنية من البنوك، بل يجب دراسة العملية بتأني وفقا لشروط السوق العقارية، وعليه فإن هذا القانون جاء ليتجاوب مع الإصلاحات الاقتصادية التي عرفت تسارعا كبيرا، والتي ولدت مشاريع استثمارية ممولة بصفة شبه آلية من خلال القرض الرهني[1].

و في هذا الإطار يتعين أيضا تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية محررة قبل 1\3\1961، إذ واستنادا للمادة 2 الفقرة الثانية من القانون 07-02 والتي تنص على: " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت

[1]- قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، البليدة 2، سنة 2018، ص71-72

بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار"[1].

حيث يبدو أن المشرع الجزائري من خلال هذه الفقرة يحاول معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان يطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959\10\21، والذي شهد نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي شهرت بمحافظة الرهون العقارية، وعدم دقة ووضوح مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين [2].

إن العبرة من اشتراط المشرع للاستفادة من أحكام القانون 07-02 يخص العقارات ذات سندات الملكية المحررة قبل تاريخ 1961/03/01 ، فقبل هذا التاريخ كان الإشهار العقاري اختياري مما لم يسمح بضمان استمرارية انتقال الملكية حتى وان وجدت سندات ملكية مشهرة و معدة وفق الشكل الرسمي، فالورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشيوع أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الجانب القانوني أو التصرف بها بعقود عرفية[3].

[1]- المادة 2، الفقرة 2 من القانون 07-02 المرجع السابق .

[2]- لمحمودي عبد العزيز، المرجع السابق ، ص 299

[3]- النباح شريف الحواس صالح ، المرجع السابق، ص 46

الفصل الثاني

: تطبيق عملية التحقيق العقاري والمنازعات المثارة بشأنها

يُشكل التحقيق العقاري إحدى الركائز الأساسية في إطار نظام الشهر العيني المعتمد في التشريع العقاري الجزائري، إذ لا يقتصر دوره على مجرد الكشف عن الحالة الواقعية والقانونية للعقار، بل يتجاوز ذلك إلى كونه وسيلة لضمان الصحة القانونية للحقوق العقارية المطلوب تثبيتها، وخاصة حق الملكية. وبما أن التحقيق العقاري يمس جوهر الحق العيني ويؤثر في مراكز قانونية قائمة، فإنه غالباً ما يُثير مجموعة من الإشكالات والنزاعات بين الأطراف ذوي العلاقة[1].

وتتجلى أهمية هذا الفصل في التطرق إلى الجانب العملي لتطبيق التحقيق العقاري، من خلال دراسة المراحل التي تمر بها هذه العملية بدءًا من فتح ملف التحري العقاري، مرورًا بإجراءات النشر والإعلان والمعاينة، وصولًا إلى إعداد محضر التحقيق وإحالة الملف إلى الجهة المختصة للفصل فيه. كما يبرز هذا الفصل الجوانب التطبيقية التي تُظهر التفاعل بين النصوص القانونية والواقع العملي، خصوصاً أمام ما تشهده هذه العملية من صعوبات ميدانية.

ومن جهة أخرى، فإن الطابع التنازعي الذي قد يرافق عملية التحقيق العقاري يجعل من الضروري التطرق إلى المنازعات المثارة بشأنها، سواء تعلقت بالطعن في محتوى محضر التحقيق، أو الاعتراض على إدراج حقوق معينة، أو الادعاء بوجود تداخل في الملكيات.

ويُثار هنا دور القضاء، سواء الإداري أو العادي، في الفصل في هذه المنازعات وفق الإجراءات المحددة قانوناً، بما يضمن حماية الحقوق العقارية وتحقيق الأمن القانوني في المعاملات.

وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في مبحثين، حيث نتطرق تطبيق عملية التحقيق العقاري والمنازعات المثارة بشأنها في المبحث الأول، معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في المبحث الثاني المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري

[1]– عصام نور الدين : الوسط عربي، عربي : منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، ط1، سنة 2005،ص 350

المبحث الأول: معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

يعتبر حق الملكية العقارية من أبرز الحقوق العينية التي تحظى بحماية قانونية خاصة، نظراً لما يمثله من أهمية اقتصادية واجتماعية وقانونية في حياة الأفراد والدولة على حد سواء وقد عملت مختلف التشريعات، ومنها التشريع الجزائري، على تنظيم وسائل إثبات هذا الحق وتكريسه قانوناً، ضماناً لاستقرار المعاملات العقارية وحماية للحقوق المكتسبة.

ومن أبرز هذه الوسائل المعتمدة في المنظومة القانونية الجزائرية، التحقيق العقاري، الذي يُعد مرحلة إجرائية أساسية في إطار عملية إعداد وتهيئة السندات العقارية الرسمية، لا سيما في ظل نظام الشهر العيني الذي يرتكز على مبدأ التحقيق المسبق قبل تقييد الحقوق في السجلات العقارية [1].

ويُعتبر التحقيق العقاري أداة فعالة لمعاينة الواقع المادي والقانوني للعقار، بحيث يُمكّن من التحقق من طبيعة الحق المطالب به، ومصدره، ومدى مطابقته للحالة الفعلية للعقار، فضلاً عن تحديد أطراف النزاع أو أصحاب الحقوق المتنافسة، وذلك قبل الفصل في منح سند الملكية. وتُباشر هذه العملية وفق إجراءات محددة قانوناً، تحت إشراف الجهات القضائية والإدارية المختصة، ضماناً للمصداقية والشفافية .

وبناءً عليه، سنتناول في هذا المبحث دراسة الجوانب القانونية والإجرائية لمعاينة حق الملكية العقارية من خلال التحقيق العقاري، مع التركيز على الإطار القانوني المنظم لهذه العملية، والجهات المختصة بها، إضافة إلى تحليل أهم آثارها على تثبيت الملكية العقارية.

[1]– عصام نور الدين : الوسط عربي، عربي مرجع سابق ص 351.

المطلب الاول : الإجراءات القانونية لسير عملية التحقيق العقاري

إن التحقيق العقاري والذي يتم من خلال القيام بإجراءات المعاينة فهذه الأخيرة تتمثل في البحث عن كل العناصر والمعلومات او التصريحات او الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها و دراستها في عين المكان بعد نشر واسع على المستوى المحلي وعلى مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب كما بينت ذلك المادة العاشرة (10) من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية المذكور اعلاه [1].

هذا الإجراء يعد مسألة جوازية بمقتضاه يجوز لكل حائز بدون سند أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه الى مصالح الحفظ العقاري الولائي يتضمن طلب المعاينة القانونية و المادية بحسب الحالة للأملاك العقارية و الحقوق العينية المرتبطة بها

كل هذه القواعد سنتطرق لها بجملة من التفاصيل وذلك من خلال ما نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 13 جمادي الاول عام 1429 الموافق لـ19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم السندات الملكية وكذا القانون 07/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري[2].

[1]– عمر حمدي باشا آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة المرجع السابق، ص 139

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 08–147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ج. را العدد 26، الصادرة في 19 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل25 مايو سنة 2008.

الفرع الأول: القواعد العامة التحضيرية و المبادئ الإجرائية لعملية التحقيق العقاري

قبل التطرق الى مرحلة طلب فتح التحقيق العقاري و الاجراءات التالية له هناك بعض القواعد العامة التحضيرية لابد من الوقوف عليها وهي:

اولا: تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية

بما ان هذه العملية تتم تحت اشراف و رقابة و مسؤولية مدير الحفظ العقاري الولائي بهده الصفة يتعين عليه السهر على توفير الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية، و لهذا الغرض يتم الحرص على تنصيب خلية دائمة على مستوى المديرية وتمكينها بما يلي:

وضع في متناولها الجهاز البشري المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري.

- جميع النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية ودليل التحقيق العقاري المعد لأجل الاجراء.
- توفير جميع السجلات و المطبوعات الضرورية للعملية.

تثبيت برنامج الاعلام الالي المخصص للأجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، والحرص على العمل به.

- ❖ مع توفير الدعم اللازم الذي يساعدهم للقيام بمهمتهم.
- ❖ وضع مؤشر لمتابعة العمليات والعمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء.
- ❖ تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتمس منها في إطار التحقيق العقاري.
- ❖ على العون المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري أن يلم جيدا بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالإجراء[1].

ثانيا مؤهلات و مواصفات المحقق العقاري

مراحل و اجراءات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بما أنها تتم من طرف محقق عقاري تحت اشراف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، وبالنظر الى هذه

[1]– مرامرية حمة. المرجع السابق، ص 60.

المهمة ينبغي ان يكون المحقق العقاري شخص ذو قدرات مالية وكفاءات مهنية جدية تتصل بالميادين التالية:

- ❖ تحصيل مجموعة من المعارف بالدرجة الأولى تكون ذات طابع قانوني ومنها بالخصوص القانون المدني، والقانون الاداري و قانون الاجراءات المدنية و الادارية وكذا القانون العقاري، وبمعنى آخر المحقق يجب ان يكون مختصا في القانون وبدرجة اقل تحصيل المعارف ذات طابع تقني اي ان يكون على اطلاع بمسح الأراضي وعلم الخرائط ، وتقنيات تقييم العقارات.
- ❖ يقتضي من المحقق ان يتصف بقدرات التنفيذ ويتجسد ذلك في القدرة على تطبيق القوانين مع جمع و تحليل المعلومات ثم تحرير مختلف الوثائق ، مع إبداء رأيه المهني بشأن سندات الحيازة. تجسيد كفاءاته من حيث التعامل، من خلال سلطة اتخاذ القرارات الملائمة، كذلك معرفة إدارة جلسة الصلح، والتنسيق بين العملية والإجراءات المتعلقة بها.

الفرع الثاني: تحريك عملية التحقيق العقاري

بالرجوع الى نص المادة الرابعة (04) من القانون رقم 02/07 و التي تنص على انه << يمكن كل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة او بواسطة شخص آخر، او يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 ان يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية ...>>[1].

اولا: طلب فتح التحقيق العقاري

اذن من خلال نص المادة الرابعة (04) والتي اجازت لكل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه او بواسطة شخص آخر ان يطلب فتح تحقيق عقاري

[1]– المادة 04 من القانون رقم 07–102 المؤرخ في 209 صفر عام 1428هـ الموافق 27 فبراير 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر العدد 15 الصادرة في 10 صفر 1428هـ الموافق ل 28 فبراير 2007

لمعاينة حق ملكيته العقارية وتسليمه سند ملكيته ، بحيث يوجه هذا الطلب او طلبات فتح التحقيق العقاري الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص اقليميا وهذا اما نصت عليه الفقرة الثانية (02) من المادة الرابعة (04) من نفس القانون، هذا فيما يتعلق بطلب تحقيق عقاري .

ثانيا : محتوى التحقيق العقاري

فقد نصت المادة الخامسة (05) من القانون رقم 07/02 بأن التحقيق العقاري يحتوي على ما يأتي: معاينة حق الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الاخرى و الاعباء المثقل بها ان وجدت[1].

- ❖ تحديد المساحة ووضع معالم الحدود
- ❖ تعيين المحتوى المادي .
- ❖ تمثل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.

حيث يحرر الطلب في استمارة نموذجية تتضمن البيانات التي حددتها المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 08/147، على ان يتضمن هذا الطلب مجموعة من البيانات وهي:

الاسم و اللقب واسم الاب و تاريخ ومكان الولادة و الجنسية و والمهنة وعنوان صاحب الطلب(نسخة من شهادة ميلاد المعني رقم 12 لتحديد هوية المعني بصفة دقيقة)

الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، اما حائزا أو مالكا فرديا او مالكا في الشيوع .

- ❖ كل الأعباء أو الارتفاقات الايجابية السلبية التي تثقل العقار محل التحقيق حسب الطلب[2].

[1]– عزوي حازم ، المرجع السابق، ص 103.

[2]– المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 09/03/1999 وهذا طبقا للمادة الثانية (02) من الأمر رقم 95/08 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري فقد حددت هذه المادة مهام المهندس الخبير العقاري حيث تم تكليف المهندس الخبير العقاري .

كما يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق حددتها نفس المادة تتمثل في:

1) مخطط طبوغرافي للعقار[1] معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها فيما يخص مسح الاراضي العام.
2) بطاقة وصفية تشير الى طبيعة العقار المساحة تقييم العقار اسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين (يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب تلحق هي ابالمخطط الطبوغرافي المعد من طرف مهندس خبير عقاري [2].
3) كل وثيقة من شأنها ان تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها

ثالثا : صور إجراء التحقيق العقاري

اجاز المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه او بواسطة شخص اخر أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته العقارية و تسليمه سند تلك الملكية غير ان المادة السادسة (06) من القانون 07/02 نصت على أنه يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في اي وقت غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في اطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية او حضرية >>، اذ يفهم من نص هذه المادة على أنه يتم تحريك اجراء التحقيق العقاري من خلال صورتين هما اجراء التحقيق الفردي و اجراء التحقيق الجماعي. وهذا في إطار ما يسمى بالتحقيق الإداري (أولا) وهناك ما يسمى بالتحقيق الميداني وهو نتيجة للتحقيق الإداري (ثانيا) وهذا ما سنبينه بجملة من التفاصيل.

[1]– عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص314.

[2]– على سبيل المثال فاتورة الماء أو الكهرباء، محضر تبليغ من طرف محضر قضائي شهادة حيازة لمن يملكها وأراد إجراء تحقيق عقاري على عقاره الذي تملكه بموجب شهادة الحيازة نفس الشيء بالنسبة لعقد الشهرة، عقد محرر امام القاضي، عقد عرفي، سند غير دقيق وغيرها من الوثائق التي من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه.

أ/ مرحلة التحقيق الإداري

في هذه المرحلة أين يقدم طلب فتح التحقيق العقاري إما بشكل فردي أو بشكل جماعي

(1) طلب التحقيق العقاري المتلمس بصفة فردية

فقد نصت المادة السادسة (06) في فقرتها الأولي << انه يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في اي وقت ...>>

1_1/ ايداع الطلب وتسجيله:

فالمبدأ في التحقيق العقاري في هذا القانون ان يبادر به بطلب من الأفراد أو الخواص فالإجراء الفردي هو اساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بهذا القانون [1].

·اذ يمكن لكل شخص ان يطالب بفتح تحقيق عقاري بصفة فردية وفي اي وقت على ان يتم ايداع هذا الطلب اما باسم الشخص او مجموعة الاشخاص الشركاء) في الشيوع الذي يطالب بحق الملكية العقارية). وتطبيقا لنص المادة الرابعة (04) من القانون رقم 07/02 يوجه المعني في اي وقت كان طلب فتح التحقيق العقاري الى مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا اي الذي يكون في دائرة اختصاصه العقار موضوع الطلب .

تسجيل الطلبات المسلمة على سجل ايداع الطلبات مرقم و مختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري حسب التسلسل الزمني المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري المختصة اقليميا، ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل ايداع يبين فيه الرقم التسلسلي و تاريخ التسجيل الخاص على ان يفتح ملف خاص لكل طلب .

الا انه وقبل التفصيل في دراسة الطلب[2] بعد تسجيله نرجع الى كل من المادتين السادسة (06) والرابعة (04) من القانون 07/02 بناء على هذين النصيين تظهر حالتين للإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري :

[1]– رحايمية عماد الدين. المرجع السابق، ص 108.

[2]– رويصات مسعود نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري. مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة 2008/2009، ص 67.

❖ **حالة الاجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز بدون سند**

تبعا لذلك يجوز لكل حائز لملك عقاري بدون سند في البلديات و المناطق غير الممسوحة ان يبادر بطلب اجراء فتح تحقيق عقاري يوجه الى مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا لأجل المعاينة المادية و القانونية للملكية العقارية بموجب مقرر يصدر عن مدير الحفظ العقاري المختص في اجل شهر من تاريخ استلام الطلب من خلاله يتم تسليم وصل الى المستفيد، و يؤكد من خلال تصريحات المستفيد التي يدليها امام المحقق وتحت المسؤولية الشخصية ان يلتزم بتقديم كل الوثائق الأخرى ان وجدت ومن المادة العاشرة (10) يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعطي الوقائع و الظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية الملكية [1].

حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند الملكية محرر قبل 01/03/1961 اجازت المادتين الثانية (02) والرابعة (04) من القانون رقم 07/02 لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01/03/1961 تقديم طلب فتح التحقيق العقاري امام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا وتعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم و تقتضي هذه العملية مراعاة و اثبات رسمية وصحة السندات المعترف بها كوسائل لإثبات حقوق الملكية العقارية[2].

سنحاول من خلال هاتين الحالتين اعطاء شرح مفصل لسير اجراءات التحقيق العقاري الفردي.

1_2/ دراسة الطلب :

بعد ايداع الطلب و تسجيله يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص الطلب و دراسته دراسة أولية وذلك من خلال التأكد بأن العقار محل طلب ليس موضوع الاشغال العقارية المتعلقة بعملية مسح الاراضي .

[1]– عمر حمدي باشا آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق (صص) (146، 154).

[2]– تقنيات التحقيق العقاري المديرية العامة للأملاك وحدة التكوين المركزية، كتيب التحقيق العقاري، سبتمبر 2007 ص 42.

كما يقوم بفحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ان كان حائزا ام مالك فردي أو على الشيوع أو بصفته مطالب بحق على العقار المبنى و ليس بصفته و سيطا، كما يتأكد من ان الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية حتى يتقرر له بعد ذلك امكانية قبول الطلب أو رفضه [1].

1_3 مقرر فتح التحقيق العقاري:

بعد دراسة الطلب وقبوله يتعين على مدير الحفظ العقاري اصدار مقرر فتح التحقيق العقاري و ذلك في اجل شهر ابتداءا من تاريخ استلام الطلب، وهذا ما نصت عليه المادة السابعة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 بقولها << يصدر مدير حفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوى على ما يأتي :

- ❖ اسم ولقب و رتبة المحقق العقاري.
- ❖ موضوع مهمة المحقق العقاري.
- ❖ تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن لا يتعدى شهرا واحدا ابتداءا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- ❖ اسم ولقب و اسم اب صاحب الطلب او اصحاب الطلبات
- ❖ تعيين العقار او العقارات المعنية >>

الا ان مقرر فتح التحقيق العقاري الذي يصدره مدير الحفظ العقاري هذا غير كاف لإعلام الطرف أو الاطراف المعنية بهذا الاجراء لهذا الزم المشرع الجزائري مدير الحفظ العقاري المختص بان يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد الصاقه بمقر بلديته لمدة خمسة عشر يوما (15) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري الى عين المكان[2].

[1]– مرامرية حمة. المرجع السابق، ص 61.

[2]– المادة الثامنة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 القانون العقاري، المرجع السابق، ص 80.

اذن من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 والتي نصت على محتوى التحقيق العقاري وبهذا الشكل فان المشرع الجزائري قد حصر مهمة التحقيق العقاري في هيئة ادارية رسمية دون سواها وهذا ما يتبين من خلال ما نصت عليه المادة 09 من القانون رقم 02/07 بقولها << يتم اجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن اعوان سلك مفتشي املاك الدولة.

وعند الاقتضاء يجوز للوزير المعني ان يكلف اي عون من الاعوان التابعين للأسلاك المعادلة>> بالنسبة لمدير الحفظ العقاري هو من بين موظفين ذا رتبة مفتش مركزي او متصرف اداري رئيسي يعين بمرسوم رئاسي باقتراح من وزير المالية، في حين أن المحقق العقاري يعين من ضمن اعوان سلك مفتشي املاك الدولة على الاقل وذكرت المادة 09 من القانون رقم 07/02 انه عن الاقتضاء يجوز للوزير المعني ان يكلف اي عون من الاعوان التابعين للأسلاك المعادلة وذلك بموجب قرار تعيين[1].

كل من مدير الحفظ العقاري و المحقق العقاري الاكثر الاشخاص الفاعلة في التحقيق العقاري دون ان ننسى بذلك المهندس خبير عقاري ما يقوم به من مهام تساعد على السير الصحيح لإجراء التحقيق العقاري حيث هو الاخر يجب ان يكون حائز لشهادة مهندس دولة في مسح الاراضي أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي مسلمة له من قبل احدى مؤسسات التعليم العالي المعتمدة أو شهادة تعادل الشهادات المذكورة.

كذلك المحافظ العقاري والذي سنرى المهام المسندة اليه ضمن اجراء التحقيق العقاري فهو يعد من بين موظفين ذا رتبة مفتش او مفتش رئيسي املاك الدولة .

[1]– عزوي حازم المرجع السابق، ص 83.

(2) طلب التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية

المبدأ في الفردي هو التحقيق العقاري في القانون 07/02 ان يبادر به بطلب من الأفراد أو الخواص فالإجراء اساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بهذا القانون.

غير انه بالرجوع الى الفقرة الثانية (02) من نص المادة السادسة (06) من القانون 07/02 والتي تنص على انه <<... غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في اطار انجاز برامج بناء او تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية >>

يفهم من هذا النص أنه خلافا لإجراءات التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة به في اي وقت استلزم المشرع الجزائري عند المطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي ان يكون هذا الاخير في اطار انجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية. وذلك فإن الدولة عن طريق هيئاتها (البلدية الولاية تبادر بالتحقيق الجماعي من اجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج[1].

تهدف هذه الاجراءات بدون شك الى تفادي عرقلة انجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية ، من اجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، بهذا فان الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي لمعاينة التقادم المكسب على اساس المواد 827 وما يليها من القانون المدني الجزائري، وعليه تحل الدولة محل ارادة الافراد وتفرض عليهم اجراءات مقررة لصالحهم مع ان الاحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام[2].

2_1 قرار فتح التحقيق العقاري الجماعي بالرجوع الى المادة 07 من القانون رقم 07/02 فان التحقيق العقاري الذي يفتتح بصفة جماعية يكون[3] بمقتضى قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه او

[1] -Mr Biout nadir",A propos de la loi n° 07_02 du 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d' enquête fon

[2]– المرجع السابق، ص 28.cière

[3]– كون عمليات التحديث الريفي أو الحضري تتطلب استشارة مسؤول مصالح التعمير ومسؤول المصالح الفلاحية. عبد العزيز محمودي المرجع السابق، ص 321.

من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بعد اخذ راي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية . وهذا للتأكد من قابلية الاراضي لإنجاز برامج وحسب البناء وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة [1].

وعلى الوالي ان يحدد في ذلك قرار المحيطات و المناطق المعنية بهده العملية ويحدد المدة التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري الملف المذكور في المادة 03 من المرسوم رقم 08/147 طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 والتي نصت على انها تساوي خمسة عشر (15) يوما على الاقل.

كما نصت نفس المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 على ان قرار الوالي هذا ينشر والمتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الادارية للولاية على أساس انها عبارة عن عمليات تكتسي طابع المنفعة العامة الخاضعة للنشر و الاشهار الواسعين بهدف تمكين كل حائز معني من تقديم طلب فتح تحقيق عقاري مرفق بالملف المبين في الإجراء الفردي امام الجهة المختصة وفي اجل محدد و يعقبه بعد ذلك مباشرة اجراءات التحقيق العقاري[2].

وينشر قرار الوالي المتعلق بفتح التحقيق العقاري الجماعي وذلك عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات بمقر كل بلدية معنية وفي الاماكن العامة لضمان اشهار العقار ويعلق القرار في الدائرة او الدوائر المعنية البلديات المجاورة المديريات الولائية للحفظ العقاري، مصلحة مسح الاراضي ومصلحة املاك الدولة و الضرائب والاوقاف و البناء والتعمير و المصالح الفلاحية وذلك من خلال نسخ من قرار الوالي و التي يرسلها الى هذه المصالح من أجل لصقها.

يقدم المواطنون المعنيون طلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتستلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عمليات التحقيقات الفردية.

[1]– رحايمية عماد الدين. المرجع السابق، ص 110

[2]– عمر حمدي باشا. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق. ص151

ويفتح سجل لقيد طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، وما يميز هذا الإجراء أنه أداة للتهيئة العقارية.

كما يقوم لهذا الغرض مدير الحفظ الولائي بلصق ذلك القرار على مستوى مقر مديريته و يرسل بنسخة منه الى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذلك إلى المدراء الولائيين (الفقرة الثالثة من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 و اعلام كل مصلحة يمكن ان تكون معنية بهذه العملية كما نصت على ذلك المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08[1].

ب/ مرحلة التحقيق الميداني

في المرحلة الاولى و التي سبق شرحها فهي مسندة كأساس لمدير الحفظ الولائي و الذي كان دوره في هذه المرحلة مرتبط اساسا بطلب فتح التحقيق العقاري من خلال الجهة المختصة باستلامه وكذا محتواه البيانات الواجب توافرها فيه، بالإضافة الى تعيين المحقق العقاري المكلف بالقيام بإجراء التحقيق العقاري فهذ الاخير يقتصر دوره على المعاينة الميدانية ولذلك سميت هذه المرحلة بالتحقيق الميداني حيث ان التحقيق العقاري يتطلب القيام بجملة من الاجراءات و التحقيقات في عين المكان أي مكان وجود العقار محل طلب التحقيق العقاري وهو ما يقوم به المحقق العقاري .

هذه المرحلة تتعلق بالمهام المسندة للمحقق العقاري المعين سواء بالنسبة للتحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية او التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية حيث يسمح للمحقق القيام بابحاث في السجل العقاري من خلال الاسم والنسب الذي يحصل عليه من نسخة عقد الميلاد كما يمنح خلال الاطلاع على المخططات القديمة ومخططات مجلس الشيوخ على معلومات اخرى التوجه الى الميدان وهو مزود بمعرفة جيدة للاماكن بحيث:

1 عملية القيام بجمع كل الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق والاطلاع عليها لا سيما :

[1]– عبد العزيز محمودي المرجع السابق، ص 322.

- ❖ الشهادات الكتابية و الجبائية.
- ❖ مخطط البلدية و محضر وضع المعالم.
- ❖ المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي اذ ان جميع المخططات و الوثائق التي توضع في متناول المحقق للاطلاع عليها.
- ❖ مع توفر وسائل النقل لعين المكان وكذا تحديد تاريخ استدعاء الجوار عند الاقتضاء اصحاب الحقوق العينية مع حضور الشهود.

2_ المعاينة الميدانية : بالرجوع الى نص المادة 07 من المرسوم رقم 08/147 فقد نصت على انه "من بين محتويات مقرر فتح التحقيق العقاري هو :

تاريخ التنقل الى عين المكان الذي يجب الا يتعدى شهرا واحدا ابتداءا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري" . يفهم من هذه المادة انه على المحقق العقاري أن يقوم بالتنقل الى عين المكان في التاريخ المحدد في هذا المقرر ويشرع مباشرة في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب او المعني[1].

إلا انه كأصل المحقق العقاري عند وصوله الى الميدان يقوم بإثبات هوية الاشخاص مع تشخيص العقار مع ضرورة معرفة العلاقة بين الملتمس و العقار و بالتزامن مع ذلك يقوم بجمع الشهادات وأقوال الشهود [2].

وهو ما أكدته المادة 11 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 بقولها : <<يبحث لدى المالكين آو الحائزين للعقارات المجاورة او لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشان الوضعية القانونية و المحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق العقاري>>

كما نصت المادة 08 من القانون رقم 07/02 على أنه : " يجوز لكل شخص يحوز سندا أو لديه معلومات حول العقارات محل التحقيق العقاري التقرب من المحقق العقاري مع جمع عند الاقتضاء كل الوثائق الواجب تقديمها اثناء التحقيق " .

[1]– عبد الغني حسونة لبنى دنش المرجع السابق، ص 62.

[2]– المذكرة رقم 400 المؤرخة في 17/01/2010 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية

بحيث أن كل هذه المعلومات و التصريحات التي يتلقاها المحقق العقاري هي أساس هذه المعاينة أضف الى ذلك انه في كل الاحوال يقوم بضبط حدود العقار وهذا بعد مقارنة المخطط (الجدول الوصفي) الملحق بالطلب مع الواقع الميداني.

وعليه التأكد من تثبيت المعالم المادية للحدود ومن غياب الاعتراضات، ومن خلاله يتم تثبيت المعالم الحدودية بناءا على البيانات الملتمسة ولكن حضوريا مع الجيران اذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الاملاك الوطنية العامة يكون ضبط هذا الملك و التأكد من عدم وجود تعدي على العقارات المجاورة اما اذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الاملاك الوطنية الخاصة يجب ان يحضر المخصص له العقار لعملية ضبط الحدود بصورة حضورية[1].

كما يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع و الظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته (المادة 10 من القانون رقم 07/02) كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 بقولها << .. . ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب او المعني و المعاينة من قبله ...>> .

إن التأكد من وقائع الحيازة وتوفر المواصفات القانونية، كما يقوم بجميع التحريات و التحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير .

ويتمم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية للبحث لاستقاء المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا يخفي محاولة التهرب الجبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، وهذا من خلال الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته بعقد عرفي من أجل التهرب الضريبي، أما على أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية، وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية

[1]– مرامرية حمة. المرجع السابق، ص 62

من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي[1].

كما أشارت الفقرة الثالثة نفقطة 4 من التعليمة رقم 003 السابقة الذكر على أن المحقق يتأكد من الوضعيات المختلفة التي قد تظهر له فيما يتعلق بحالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية الحالية .

فبعد تنقل المحقق العقاري إلى الميدان والتأكد من صفة الأشخاص ومعاينة وقائع الحيازة، التعرف على العقار والتأكد أن هذا الأخير لا ينتمي إلى الأملاك الوطنية وليس من الطبيعة القانونية وقف ومن خلال تحليله هذه المعلومات، يقوم المحقق بتدوين نتائج التحريات الشخصية التي أجراها والنتائج التي تحصل عليها على اثر استشاراته لمصالح أخرى من خلال الانتقال الأول إلى عين المكان فهو يرمي الى :

- ❖ اثبات هوية الأشخاص.
- ❖ تشخيص العقار.
- ❖ العلاقات ما بين الملتمس و العقار

بعدها ينتقل المحقق الى مقر المجلس الشعبي البلدي للحصول على محضر التعليق ينبغي ان لا يتردد في عقد جلسة عمل مع الامين العام او رئيس البلدية لتقديم العملية بصورة موجزة و الشروع في مناقشة بشان العقار موضوع التحقيق و التشخيص الملتمس بحق الملكية وكل ما يتعلق بهذه العملية ويوضع تحت تصرف الجمهور سجل خاص لقيد الشكاوي الاحتجاجات و الاعتراضات التي يتم إيداعها أثناء التحقيق العقاري ويكون السجل مرقما و موقعا ويتم تحرير بطاقة تحقيق عقاري يوقع عليها الشهود الذين يتحملون مسؤوليتهم في ذلك و تكمن هذا المرحلة في هدفين رئيسيين :

[1]– رويصات مسعود . المرجع السابق، ص72.

ضبط حدود العقار و مقارنة الملحق بالطلب مع الواقع الميداني: إذ يلزم المهندس الخبير العقاري بالتقيد بكل[1] المقتضيات التنظيمية الخاصة بضبط حدود الوحدة العقارية، ويقوم المحقق بتسجيل مختلف الحوادث العارضة في العملية إن وجدت وأقوال الأطراف المتدخلة فيها.

ويقارن الكشف الوصفي الذي أعده المهندس الخبير العقاري مع الواقع الميداني ليتأكد من حدود موقع الملكية وقوامها وطبيعتها ومضمونها، وكذلك الحقوق العينية أو الارتفاقات التي تثقلها . كل هذا وعليه الاستعانة بالوثائق التالية:

- ❖ البطاقة الشخصية.
- ❖ بطاقة العقار[2].
- ❖ التحقيق القانوني بشان المدعي بالملكية العقارية بالتقادم المكسب وهي تحديد العلاقة بين المعني بالعقار محل التحقيق، وذلك من خلال الأسئلة التي يطرح المحقق بشكل دقيق وتكون هادفة وينتظر الرد عليها بشكل واضح ودقيق، على أن تستجيب الحيازة للمقاييس المحددة في القانون المدني[3].

[1] -technique d' enquête foncière émané par la direction generale du patrimoin national ministere des finances, septembre 2007 ,page51

[2] – عبد العزيز محمودي المرجع السابق، ص 316.

[3] -technique d' enquête foncière émané par la direction generale du patrimoin national ministere des fi- nances,septembre 2007 page :46,74.

المطلب الثاني : آثار معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

ونقصد بالآثار المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري والمتمثلة في تسليم سندات ملكية ولا يكون ذلك الا إذا ثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري و بالتالي فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق هذا من جهة، ومن جهة اخرى انه اثناء سير التحقيق العقاري اي في الوقت الذي يقوم فيه المحقق العقاري بتطبيق اجراءات التحقيق العقاري سواء كان الاداري او الميداني قد تثور عنها جملة من المنازعات من طرف كل من له حق على العقار محل طلب التحقيق العقاري ولضمان احترام ملكية و حقوق الملاك و الحائزين المجاورين و الدولة و الجماعات المحلية باعتبار

ان عملية التحقيق وتسليم سندات الملكية ترتب مراكز قانونية قد تنشب عنها فيما بعد نزاعات وهنا ما سنتطرق له بالتفصيل في المطالب الآتية:

الفرع الأول : إعداد محاضر التحقيق العقاري

التحقيق العقاري بعد اشهار محلي وبالانتقال الى عين المكان من طرف المحقق العقاري فبعد ان يتأكد هذا الاخير من هوية الاشخاص و فحص كل الوثائق اللازمة ، وكذا توافر عناصر الحيازة من خلال التصريحات التي يدلي بها الشخص المعني، وبعدم القيام بجميع التحريات و التحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير. فإثر انتهاء هذه المرحلة اي مرحلة التحقيق الميداني يحرر المحقق العقاري بطاقة والتي يوضح فيها العلاقة القانونية بين الشخص و العقار[1].

الا ان مهامه لا تتوقف عند هذا الحد من اجل تسليم سند الملكية بل يقوم بتحرير محضر التحقيق وهذا ما سنتطرق له في الفرع الأول من هذا المطلب و الاجراءات المتعلقة بهذه المحاضر والاثار المترتبة عنها هذا من جهة ومن جهة اخرى وفي فرع ثاني انه من

[1]– رويصات مسعود، المرجع السابق، ص67.

الاثار المترتبة عن هذه المحاضر في الأخير وهي تسليم سندات الملكية وهذا ما سنوضحه بجملة من التفاصيل لكيفية تحريرها وكذا اجراءات شهرها.

أولا: تحرير محضر مؤقت

تتجسد الاجراءات الاخيرة لعملية التحقيق العقاري والتي يقوم فيها المحقق العقاري بالنسبة للتحقيق الميداني بما يلي:

تحرير محضر مؤقت سمي كذلك، كونه مرتبط بحقوق الغير على العقار محل التحقيق العقاري وذلك بما منح لهم من طرف المشرع الجزائري بالاعتراض على الاجراءات التي يقوم او قام بها المحقق العقاري كل ذلك في إطار ما ينص عليه القانون[1].

1- إعداد المحضر المؤقت وبياناته بعد الانتقال الأول للمحقق العقاري الى محل العقار موضوع التحقيق العقاري واثبات كل من هوية الأشخاص وكل ما يتعلق بتشخيص العقار وعلاقة هذا الأخير بطالب التحقيق العقاري، يجسد المحقق العقاري نهاية العمليات الأولى للتحريات و التحقيق المباشر في إعداد وتحرير محضر مؤقت يسجل فيه نتائج تحقيقه 2 وذلك في اجل خمسة عشر (15) يوم على الأكثر من تاريخ تنقله إلى عين المكان وهذا ما نصت عليه المادة 10في الفقرة الثانية منها من القانون رقم 07/02 بقولها << يحرر محضرا مؤقتا مسببا قانونا ، يتضمن نتائج التحقيق ، ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه >>>

كما نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 على ما يلي << يحرر المحقق محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري خمسة عشر (15) يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه >> .

أما فيما يتعلق ببيانات المحضر المؤقت : يجب أن يتضمن المحضر المؤقت البيانات التالية:

- ❖ معلومات عن المعني بالطلب (أي الملتمس).
- ❖ العقار موضوع التحقيق أصل الملكية وكيفية تملكه

[1]- عمر حمدي باشا. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص156.

- ❖ سير العملية و الأحداث التي وقعت أثناء القيام بالتحريات.
- ❖ تكييف عناصر الحيازة عنصراها المادي والمعنوي) ، صفاتها ، هادئة، مستمرة، علنية، خالية من عيب الغموض والإكراه وعدم الاستمرار (وقد شرحناها سابقا، ومدة الحيازة بالاستناد إلى الوثائق المقدمة و المعالم.
- ❖ أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم (عمرهم النسبي) حيث لا يمكنهم أن يشهدوا على وضع من الأوضاع من الناحية الزمنية في وقت كانوا فيه قاصرين[1].

بعد تحرير المحضر المؤقت يكون هذا الأخير محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في المقر بلدية موقع العقار لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك قصد تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات المحتملة[2].

و تبدأ المدة المقترحة للاعتراضات التي تساوى 30 يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت تاريخ نشره (يقوم خلالها المحقق بتسجيل كل ما يثار من اعتراضات في سجل خاص يفتح لدى مدير الحفظ العقاري ، كما يمكن إن يتم نشر هذه النتائج بالجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة وعلى نفقة المستفيد كما يمكن لمصلحة أملاك الدولة و البلدية ومصالح الأوقاف المختصة إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق الأولية [3].

فقد نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 على ما يلى << تكون نسخة من المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، وذلك لكي يطلع عليه الجمهور قصد تقديم احتجاجات او اعتراضات محتملة .

تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات والاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت >>

[1]– عمر حمدي باشا آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة المرجع السابق، ص156

[2]– عبد الغني حسونة لبنى دنش المرجع السابق، ص 308.

[3]– مرامرية حمة. المرجع السابق، ص62.

2- الاحتجاجات والاعتراضات ضد المحضر المؤقت : بالنسبة للاعتراضات المثارة بشأن التحقيق فإن المادة 11 من القانون رقم 07/02 كانت واضحة بقولها << تفيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة اثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

وعند الاقتضاء يتنقل المحقق العقاري من جديد الى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات او الاعتراضات المشارة من طرف الملاك او الحائزين المجاورين او كل مدع اخر لأي حق عيني على العقار المعني>> ونصت الفقرة الثانية من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على مايلي:<<..تبدأ مدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) أيام من بداية مدة لصق الحضر المؤقت >>.

في حين نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على أنه << في حالة ما إذا لم يقدم اي احتجاج او اعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به ...>>.

من خلال قراءة هذين النصين يتبين لنا حالتين:

أ/ الحالة الأولى: عدم وجود اعتراضات او احتجاجات

تتمثل هذه الحالة في ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 أنه في حالة عدم وجود اي اعتراض او احتجاج من قبل الغير يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به، ويعتبر حجة فيما يتعلق بإثبات حق الملكية [1].

فهذه الحالة سنتطرق لها بالتفصيل في الفرع الثاني من هذا المطلب المتعلق بتحرير المحضر النهائي[2].

[1]- رويصات مسعود المرجع السابق، ص 74.

[2]- لبيض ليلى. المرجع السابق، ص 90.

ب الحالة الثانية: وجود اعتراضات او احتجاجات

فقد بينت المادة 11 من القانون رقم 07/02 على انه تقيد الاعتراضات و الاحتجاجات المثارة اثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لدى مدير الحفظ العقاري الولائي هذا من جهة، ومن جهة اخرى انه عند الاقتضاء ان ينتقل من جديد الى الميدان قصد دراسة تلك الاعتراضات ثم يحرر بشأنها تقرير مفصل يرسله الى مدير الحفظ العقاري الولائي (الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون02/07 كما نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 بقولها << واذا قدمت الاحتجاجات او الاعتراضات اثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض و المنصوص عليها في المادة 12، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية ((08 ايام على الاكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات او الاعتراضات.

يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بتنقل جديد الى عين المكان>> ، اذن من خلال المادتين 11 من القانون رقم 07/02 وكذا المادة 14 من مرسوم التنفيذي رقم 08/147 سنوضح كل حالة على حدى.

ـ الإجراء الأول: الانتقال الثاني الى المكان

رأينا في المبحث الثاني من هذا الفصل أنه بالنسبة للتحقيق الميداني الذي قمنا بشرحه في المطلب الثاني منه أن المحقق العقاري يقوم بالتنقل إلى عين المكان في التاريخ المحدد في مقرر فتح التحقيق العقاري أما بالنسبة للانتقال الثاني إلى المكان والذي سنبين ماهو المقصود منه فهو يرتبط أساسا بالاحتجاجات والاعتراضات المثارة بشأن سير اجراءات التحقيق العقاري.

يتضح لنا من خلال الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون رقم 07/02 وكذا المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 أنه يمكن للمحقق التنقل إلى مكان التحقيق الأول مرة ثانية عند الاقتضاء وهذا بغرض[1].

[1]– وهو ما أطلقنا عليه بالانتقال الأول إلى مكان العقار محل طلب التحقيق العقاري.

1_1/ دراسة التظلمات أو الاعتراضات المحتملة التي يرفعها المالكون والحائزون من الجيران وكل مدعي آخر لحقوق عينية في العقار المعني. ويهدف الانتقال الثاني الذي يبدأ من الثمانية أيام الموالية إلى:

دراسة التظلمات والاعتراضات المحتملة المرفوعة من المالكين او الحائزين الجيران او كل مدعي اخر بحقوق العقار.

تحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق بوجه الى مدير الحفظ العقاري تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوما الموالية للانتقال الى الأماكن ويتم ذلك في حالة **اثبات الملكية ولم ترفع أي منازعة او اعتراض والتي يقصد بها** حالة رفع الشكوى او منازعة أو اعتراض هنا يحاول المحقق الصلح بين الاطراف بعد الانتهاء من اجراءات التحقيق العقاري و يتم اعداد محضر نهائي وتلحق به مجمل المستندات المقدمة ويعتبر المحضر النهائي حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية ويتعين ان يسرد بكل دقة كل العمليات وكل حادث جدير بالذكر ويلحق به محضر وضع معالم الحدود الذي يتضمن رسميا كشف عن مكان كل معلم من معالم الحدود ويتعلق بتقرير موجز [1].

- **الإجراء الثاني: محاولة الصلح**

إن تكليف المحقق العقاري من أجل تحرير محضر مؤقت بنتائج التحقيق العقاري ووضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه وهذا بغرض نقد الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من كل من له حق على العقار موضوع طلب التحقيق العقاري والمشار إليها في سجل خاص خصص لذلك[2].

[1]– كتيب التحقيق العقاري المرجع السابق، ص: 51و55.

[2] -A propos de la loi n° 07_02 du 27 février 2007 portant institution d'une " ,nadir Biout . Mr procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d' enquite foncier

هذا التنقل يقتضي إمكانية عقد جلسة للصلح [1].بين الطرف أو الأطراف التي قدمت الاعتراضات وبين طالب التحقيق العقاري (طالب أحقية سند الملكية).

فطبقا لنص المادة 12 من القانون 07/02 على أنه يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح بين مدعي الحيازة والمعترضين عليها، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضرا بذلك يكون ملزما لأطرافه أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضرا بعدم الصلح يبلغ للأطراف.

كما نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 بقولها << وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 يحددها المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية (08) أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بتنقل جديد إلى عين المكان>>.

يتضح لنا من خلال المادة 12 من القانون 07/02 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 أنه ينتج عن محاولة الصلح احتمالين:

- الاحتمال الأول: اتفاق الأطراف

وهذه الحالة بينتها المادة 12 من القانون رقم 07/02 أنه إذا ما قام المحقق العقاري بإجراء الصلح وتوصل الطرفان إلى اتفاق يقوم بتحرير محضر الصلح يكون ملزما بذلك للأطراف، على أن يكون ذلك المحضر مؤرخ وممضي من طرف المحقق العقاري وأصحاب المصلحة أي الأطراف، قد يؤدي أثناء المحاولة الناجحة إلى اتفاق الأطراف على الوضع القانوني للعقار المعني ويخضع لإطلاع

المدير الولائي للحفظ العقاري والذي يتم التحديد النهائي للعقارات المعنية لهذا الإجراء.

[1]- المرجع السابق، ص 32.

على أنه في هذه الحالة الوصول إلى اتفاق يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 ، آخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح 2 (المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08).

يعني أن نص المادة 13 يتعلق بإجراءات تحضير المحضر النهائي أضف إلى ذلك مراعاة نتائج الاتفاق[1].

- **الاحتمال الثاني: عدم اتفاق الأطراف.**

فقد نصت المادة 12 من القانون رقم 07/02 على أنه :<< ... أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضرا بعدم الصلح >>.

ويجوز للمعترض إبتداءا من تاريخ تسلمه المحضر المذكور تحت طائلة رفض طلب، خلال مهلة شهرين اثنين (02) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة[2].

تتوقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى.

تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر >>

يظهر من نص المادة أنه في حالة عدم اتفاق الأطراف المتنازعة هناك جملة من الإجراءات للتوصل إلى حل في هذه الحالة:

- في حالة إذا لم يتوصل المحقق العقاري إلى حل أو اتفاق بين الأطراف المتنازعة، فإنه يحرر محضرا بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا في أجل قانوني له مدة شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون رقم 07/02 على أن يتم وقف إجراء التحقيق إلى غاية صدور قرار قضائي نهائي كذلك ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم رقم 08/147 . 2_2_2/ بالنسبة للمعترض الذي قدم اعتراضا ابتداءا من تاريخ

[1]– بيوت نذير. معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري . المرجع السابق، ص23

[2]– عزوي حازم المرجع السابق، ص 105

تسلمه محضر عدم الصلح أن يلجأ إلى القضاء المختص إقليميا ونوعيا على أن يرفع دعوى قضائية خلال شهرين تحت طائلة رفض طلبه.

في هذه الحالة يجب احترام كل الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى القضائية وهذا طبقا للمادة 13 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و هذا من حيث الصفة المصلحة، الأهلية و الإذن، كذلك عريضة افتتاح الدعوى (المادة 14 15 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة قواعد الاختصاص النوعي و الاقليمي، إلا أننا سنقوم بإعطاء شرح مفصل بالنسبة للاختصاص القضائي المتعلق بالمنازعات المرتبطة بالتحقيق العقاري[1].

– بعد رفع الدعوى القضائية من طرف المعترض فقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 08/147 على أنه يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال إذا ما رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية (مدة شهرين المذكورة في المادة 16 من نفس المرسوم و هذا على مستوى المحافظة العقارية (أي بعد شهرين و ثمانية أيام). كما بينت ذلك الفقرة الرابعة من المادة 12 من القانون 07/02 << تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر>>[2].

يتم الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة كما هو منصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار.

يعتبر شهر مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري شرطا أساسيا لإنشاء الحقوق العينية ونفاذها و ترتيبها لآثارها و لإمكان الاحتجاج بهذه التصرفات تجاه الكافة و وهو بذلك وسيلة فعالة لتنظيم الملكية العقارية ومنع المضاربة و تحقيق الثقة في التعاملات[3]

[1]– بوجمعة صويلح المرجع السابق ، ص100.

[2]– فضيل العيش. شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد. (د)، منشورات أمين، (دس.ن)، ص85.

[3]– حمزة قتال. شهر عريضة الدعوى العقارية. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية جامعة بومرداس، 2006، ص 06

العقارية ويظهر الهدف الذي يرمي إليه المشرع من خلال شهر الدعوى العقارية في الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر بالاحتجاج بالحكم الفاصل فيها و إعلام المقبل على التعامل في العقار، بأنه محل نزاع غير مضمونة نتائجه، إذ يحتمل أن ينزع منه بعد صدور الحكم القضائي بشأنه [1].

فنجد في هذا الصدد ما ذهبت إليه المحكمة العليا و مجلس الدولة في القرار رقم 203024 المؤرخ في 12/06/2000 غير منشور" الذي قضى بـ (...ففي الدعاوي العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهرة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد و هو شرط لقبول الدعوى. فهذا القرار أيضا اكتفى بنص المادة السالفة التي أوقفت قبول النظر في الدعوى على شهرها مسبقا لدى المحافظة العقارية) [2].

كذلك القرار رقم 184931 المؤرخ في 27/03/2000 الذي يقضي بـ (... حيث أنه بالرجوع إلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الادارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقا للمادة 85 من المرسوم 76/63 ، و بما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابتة بعقود مشهرة وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلا) [3].

نلاحظ أن هذا القرار قد اقتصر على الإشارة إلى نص المادة 85 من المرسوم 76/63 و أن الدعوى تهدف إلى إبطال حقوق عينية و به يتعين عدم قبولها، فاصلا بذلك في طبيعة الإجراء في كونه شرط لقبول الدعوى فلا يجوز الفصل في موضوعها إلا بالقيام به.

---

[1]– مجيد خلفوني. نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري . ط 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، (دس.ن) ص 43.

[2]– عمر حمدي باشا. القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة. المرجع السابق، ص 152.

[3]– عمر حمدي باشا. القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة. (د.ط)،دار هومه للطباعة والنشر، 2002، ص52.

بالرغم أنه كان هناك تعارض فيما بين ما ذهبت إليه المحكمة العليا و بين ما هو وارد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك المادة 85 من المرسوم 76/63 و هذا بالنسبة لإغفال شهر الدعاوى العقارية أو عدم شهرها والأثر المترتب هل هو بطلان مطلق أو نسبي أم أنه لا يؤدي إلى البطلان كلية و بالتالي عدم تعلقه بالنظام العام[1].

و في كل الحالات إن شهر الدعوى العقارية يقوم به المدعي أو ممثله القانوني و دون أجل يقيده إلا تقادم دعوى الشهر المراد شهرها فحسب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 21/04/1998 تحت رقم 02020 فإن العريضة المفتتحة للدعوى تسقط بانقضاء مهلة ثلاثة سنوات من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، أما في حالة التجديد فإن المهلة تمتد إلى ثلاثة سنوات أخرى ويكون ذلك بإيداع الطلب من صاحب المصلحة يكون مرفقا بشهادة تسلم من أمانة ضبط المحكمة تبين بأن الخصومة مازالت منظورة أمام الجهات القضائية [2].

إذن هذا فيما يتعلق بشهر الدعاوى العقارية بصفة عامة، التي ترتكز أساسا على وجود سند مشهر بمجموعة البطاقات بالمحافظة العقارية يثبت ملكية العقار محل النزاع (موضوع الدعوى المراد شهرها بالمحافظة (العقارية فما يبرز الشهر في هذه الحالة هو المنازعة في حقوق كانت الأخرى محل شهر ففي هذه الحالة، شهر الدعوى تابع لشهر الحق العيني و ذلك بالاستناد إلى المادة 85 من المرسوم 76/63 التي تبين أن الحقوق العينية المتعلقة بها الدعوى تم شهرها[3].

نجد أن التأشير بالدعوى يفترض حتما وجود قيد سابق للحق العيني العقاري في السجل العقاري لأجل إلغاء هذا القيد 3 فهو إذا طريق تبعي لا يجوز اللجوء إليه إلا إذا استند إلى قيد سابق له للحق العيني محل الطعن فشهر الدعوى إذن يتطلب أن يكون العقار محل النزاع مقيدا

[1]– حمزة قتال المرجع السابق، ص18 .

[2]– عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص230،

[3]– حمزة قتال. المرجع السابق، ص12.

من قبل حتى يؤشر في البطاقة الخاصة به بموضوع الطلبات القضائية محل الدعوى و إلا فإن شهر الدعوى يكون غير ذي فائدة، ولا يمكن للمدعي الذي قام بشهر دعواه أن يحتج بهذا الشهر تجاه المدعى عليه و لا الغير.

إلا أن الحال مختلف بالنسبة للدعاوى العقارية المرتبطة بالتحقيق العقاري فالحق ليس ثابتا بعد، مادام سند الملكية لم يحرر ولم يشهر ، فالطالب لم يكتسب بعد صفة المالك ودعواه تستهدف اساسا المطالبة[1].

بالملكية العقارية، ولا وجود لأي سند بمجموع البطاقات بالمحافظة العقارية يثبت ملكيته[2].

إن اشتراط شهر العريضة الافتتاحية طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 سيؤدي إلى تراكم العمل بالمحافظة العقارية بدون أية نتيجة أخرى و بالرغم من ذلك عندما تقدم العريضة الافتتاحية من أجل شهرها فإن المحافظ العقاري ينفذ في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب و ذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى على تعيين العقار[3].

و يتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين:

إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه.

أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الاشهارة.

وقد نصت المادتين 86 و 87 من المرسوم التنفيذي 76/63 على الآثار المترتبة عن عدم شهر هذه الدعوى.

---

[1]– أنور طلبة. الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ،(دط)، دار الكتاب العربية، 2000، ص466.

[2]– مشار إليه في: لبيض ليلى المرجع السابق، ص 91 .

[3]– ليلى زروقي وعمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 230

إذا تم شهر الدعوى في المدة المحددة يخبر مدير الحفظ العقاري الملتمس (الطالب أو المعني بتعليق إجراءات التحقيق إلى حين الفصل في النزاع و صدور حكم قضائي، كما يخبر الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنيين إذا كان التحقيق يدخل في إطار عملية جماعية (المادة 18 من المرسوم رقم 147/08

أما إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الآجال المنصوص عليها في المادة 17 من نفس الأمر يبلغ المحافظ العقاري المدير الولائي للحفظ العقاري والذي يعلم هو الآخر الملتمس أو المعني بمواصلة **التحقيق العقاري**.

وهو ما أشارت إليه المادة 19 من نفس المرسوم، على أنه يستمر التحقيق العقاري، إذن طبقا للأحكام المادة 13 من نفس المرسوم دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار.

كذلك الفقرة الرابعة من المادة 12 من القانون رقم 07/02 . كما نصت المادة 19 من المرسوم 08/147 يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر، إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري.

ثايا : تحرير محضر نهائي

رأينا أنه بالنسبة للمحضر المؤقت في نفس الوقت يفتح سجل تدون فيه جميع الاعتراضات المرفوعة من قبل كل من يطالب بحق على العقار محل التحقيق العقاري، وقد أعطينا شرح مفصل بالنسبة لحالة وجود هذه الاحتجاجات والاعتراضات وكل الإجراءات الواجبة لذلك واستنتجنا حالتين لذلك.

أنه في حالة عدم الاتفاق فقد ربطها المشرع من بعد ذلك باللجوء إلى القضاء كحل مناسب. أما في حالة الصلح وتوصل الأطراف إلى إتفاق يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر صلح.

أما في حالة عدم وجود أية اعتراضات او احتجاجات فقد أوضحتها المادة 13 من المرسوم 08/147 على أنه يقوم المحقق العقاري بتحرير محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.

بعد انتهاء مدة الاعتراض المحددة بـ 30 يوما، إذ يعتبر هذا المحضر النهائي حجة فيما يتعلق بإثبات الملكية إلى حين إثبات العكس [1].

ويتعين على المحقق العقاري في نهاية مهمته إلى مدير الحفظ العقاري تقريرا يسرد فيه سير التحقيق:

- ❖ أن يسرد سير العمليات وكل حادث جدير بالذكر حين وقوعه.
- ❖ الإشارة إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي توضح على شكل مراحل.
- ❖ تستجيب كل مرحلة لوضع من الأوضاع يقدره المحقق ويبين مداه ويكيفه على أساس النصوص التنظيمية المذكورة ليعطي لتحليله طابعا قانونيا وتقنيا. على أن تكون صياغة هذا التقرير مما يسهل مهمة مدير الحفظ العقاري الولائي في الفصل.

بعد ذلك يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب أو المعني، ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه المحقق العقاري والمهندس الخبير العقاري، وهذا وفقا للمادة 13 من المرسوم السابق الذكر، على أن يتمم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري .

أما في حالة رفع دعوى قضائية يتم التقيد بمنطوق الحكم أو القرار النهائي " وفي كل الحالات على المحقق العقاري أن يحرص على عدم التعدي على الأملاك العامة، إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية، لأنه هنا يكون ضبط الحدود لهذه الملكية من جانب

[1]– عزوي حازم. المرجع السابق، ص105

واحد، فعلى المحقق الحرص في ضبط الحدود، أما إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة يجب ان يحضر المخصص له العقار لعملية وضع الحدود بصفة حضورية[1]..

الفرع الثاني: إصدار وتسليم سندات الملكية

بعد أن يحرر المحقق العقاري المحضر النهائي سواء كان ذلك في حالة عدم وجود احتجاجات أو اعتراضات أو حتى في حالة وجود اعتراضات واحتجاجات ويحرر بعدها محضر نهائي. في كلتا الحالتين إذا ما نتج عن تحليل التصريحات[2]. والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، فإنه يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق وبالتالي يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقررا يتعلق بالترقيم العقاري وفي الحالة العكسية يصدر قرارا برفض الترقيم العقاري.

وهذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون 07/02 على أنه << إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري >>إلا أن الاعتراف بحق ملكية العقار محل التحقيق العقاري هو الآخر جسده المشرع في مجموعة من الإجراءات فهي عبارة عن عملية تعتمد على تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل حسب

[1]– مرامرية حمة. المرجع السابق، ص 63.

[2]– عبد الحفيظ بن عبيدة. المرجع السابق، 224

اختصاصه، إذ يعهد للأول إعداد مقرر الاعتراف أو مقرر الترقيم ويقوم الثاني بتنفيذه ليظهر لنا في الأخير سند ملكية[1]. ، يثبت ملكية العقار محل التحقيق العقاري في إطار ما تنص عليه القوانين المتعلقة بهذا الإجراء .

وهذا ما وضحته المادة 15 من القانون 07/02 بقولها << في حالة إذا ما ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من نفس المرسوم، مقررا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري .

يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ>>

وكذلك المادة 16 من نفس المرسوم نصت بأنه يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

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

قبل ان نتطرق إلى شرح كل حالة على حدى، ينبغي القول أنه وبعد انتهاء المحقق العقاري من كل الإجراءات في عملية التحقيق العقاري يسلم هذا الأخير الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، باعتبار أن مقرر الاعتراف بحق الملكية يعد من اختصاصه، وبالتالي يقوم بالإطلاع الدقيق على الملف المتعلق بإجراء التحقيق العقاري والذي أعده المحقق العقاري المكلف بذلك.

حتى يكون له إن استطعنا القول رقابة سابقة على الملف ويكون له بعد ذلك القيام بالإجراء الذي كلف به قانونا، ويتكون هذا الملف من الوثائق التالية:

- ❖ الطلب والمستندات المرفقة به.
- ❖ المحضر المؤقت والمحضر النهائي الذين أعدهما المحقق العقاري.

[1]– لبيض ليلى. المرجع السابق، ص92.

- التقرير المفصل الذي تثبت فيه مختلف مراحل التحقيق مكتبيا) إداريا) وميدانيا، وأقوال وشهادات كل الحاضرين.
- محضر الصلح في حالة ذلك.

يدرس مدير الحفظ العقاري الولائي الملف وذلك بتحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة الملتمس وعلى إثر هذه الدراسة، إما يعترف بحق الملكية له وذلك بإعداد مقرر الترقيم وإما أن يرفض ترقيم الملكية بإعداد مقرر رفض الترقيم هذا ما سنتطرق له في الفرع الأول من هذا المطلب، وفي حالة إصداره لمقرر الترقيم يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإرساله إلى المحافظ العقاري لتنفيذه وهذا ما سنبينه في الفرع الثاني.

أولا: صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد وتسليم سند الملكية

بعد انتهاء المرحلة الأولى من التحقيق العقاري يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي تقدير إصدار مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ومن أجل ذلك يتولى على الخصوص العمليات التي أسندت له والتي نصت عليها كل من المادتين 15 و 17 من القانون رقم 07/02 وهذا في حالتين:

- **حالة التحقيق الإيجابي**

هذه الحالة نصت عليها المادة 15 من القانون 07/02 بقولها << في حالة إذا ما ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 منه مقررا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري[1]>>[2]

يفهم من هذه المادة أنه بمجرد الاعتراف بأحقية الملكية للحائز أو المعني أو الطالب على العقار محل التحقيق، أي ثبوت حق المعني أو طالب التحقيق العقاري في اكتساب العقار

[1]– مرامرية حمة. المرجع السابق، ص 63.

[2]– رحايمية عماد الدين. المرجع السابق، ص111.

محل الاجراء عن طريق التقادم المكسب وذلك من خلال إذا ما تبين لمدير الحفظ العقاري الولائي ان صاحب الطلب يمارس حيازة صحيحة طبقا للقانون. وتسمح له بالحصول على حق الملكية[1] .

يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري على أن يتضمن مقرر الترقيم الإشارة إلى:

المشرع في القانون 02/07 أنه في حالة إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري بمعنى أن يكون مطابقا للنموذج المحدد قانونا (المقرر) بشرط أن يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الملتمس صاحب الطلب في حالة التحقيق العقاري الفردي، وكذلك بإعلام الوالي في حالة التحقيق الجماعي كل هذا في أجل 06 أشهر إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة الرابع (04) من القانون 02/07 .

ب- الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية نصت الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون 02/07 على أنه <<...يكون مقرر الرفض قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا ...>>

إذن أجاز المشرع الجزائري للشخص الذي رفض طلبه المتعلق بالحصول على سند ملكية الطعن في مقرر رفض تسليم هذا الأخير أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا. بحسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 17 الآنفة الذكر ووفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الجهة القضائية المختصة إقليميا على اعتبار أن مقرر رفض تسليم سند الملكية يصدر عن مصلحة إدارية غير ممركزة للدولة وفقا المادتين

[1]- المادة 14 من المرسوم147/08

800 و 801 من القانون 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية)[1].

ولهذا يتعين الطعن عن طريق الدعوى الإدارية خلال الأربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للمقرر محل الطعن[2].

ثانيا : صلاحيات المحافظ العقاري في شهر الحقوق المقررة بموجب معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري

رأينا في الفرع الأول من هذا المطلب أنه من صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي بعد إصداره لمقرر الترقيم العقاري يقوم بإرسال ذلك المقرر إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ على أن يكون ذلك المقرر مرفق بالمستندات التالية[3]:

- ❖ محضر وضع معالم الحدود الموقع من طرف المحقق العقاري والمهندس الخبير العقاري.
- ❖ المخطط الطبوغرافي المستكمل بعملية وضع معالم الحدود.
- ❖ الكشف الوصفي للعقار.
- ❖ بطاقة التقييم.
- ❖ المحضر النهائي.
- ❖ وثائق الحالة المدنية.

ومنه فإن عملية التنفيذ أوكلت للمحافظ العقاري الذي يقوم بإعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري[4].

– القانون رقم 08–09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و 1 الادارية

[2]– بيوت نذير . " معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري". المرجع السابق ،ص24

[3]– عبد الغني حسونة لبنى دنش المرجع السابق، ص 310.

[4]– مرامرية حمة. المرجع السابق، ص64.

ونقصد بالتنفيذ في نص الفقرة الثانية من المادة 15 من القانون 07/02 هو القيام بالترقيم العقاري أي شهر الحقوق التي تمت معاينتها أثناء التحقيق في السجل العقاري، وقبل أن نعطي تفصيلا أكثر لهذا الشهر يمكن القول بأن الشهر العقاري يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما، فضلا على أنه يلعب دورا هاما في التشريع الجزائري يتمثل أساسا في إتمام نقل الملكية العقارية حتى بين الطرفين المتعاقدين [1].

فهو بذلك يؤدي إلى تثبيت ملكية شخص لحقوق عينية عقارية لكي تكون حجة على الغير أيضا ويتم ذلك بتسجيل هذه الحقوق في سجلات معدة لإطلاع الكافة فيكتسب الحق المسجل قوة ثبوت مطلقة أو نسبية حتى يمكن للأفراد أن يتعاملوا على أساسها [2].

فعملية الشهر معهود بها إلى مصلحة إدارية هي المحافظة العقارية وهذا طبقا للمادة الأولى من المرسوم 76/63 السابق ذكره . فالشهر يؤدي إلى إعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار ومعرفة المالك الحقيقي له الأمر الذي يجعل أصحاب الحقوق المشهرة وكل من يتعامل معهم في مأمن من أي تصرف بإمكانه تغيير الحقوق وسلطة أصحابها، ولا يكون ذلك إلا عن طريق السجل العيني. وعلى ذلك فإن تنفيذ إجراءات الشهر من قبل المحافظ العقاري تتمثل في:

- **إيداع الوثائق المراد شهرها**

ويتم ذلك من قبل الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير العقود والوثائق الرسمية، غير أن الإيداع يمكن أن يتم من طرف أحد المساعدين التابعين لهم وذلك بموجب وثيقة رسمية يستظهرها هؤلاء الأعوان والمساعدين عند كل عملية إيداع أو سحب لهذه السندات والوثائق.

ثانيا: بعد إتمام عملية الإيداع تأتي مرحلة إجراء التحقيقات والتأكد من عدم وجود أي سبب لرفض الشهر والذي لم يظهر أثناء عملية الايداع وفي غياب أي سبب من أسباب الايداع أو

[1]– مدور يحي. التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ،فرع المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية جامعة باتنة، 2011/2012 ص 69.

[2]– جمعة محمود الزريقي. نظام الشهر العقاري دراسة مقارنة مع السجل العيني. ط1، دار الآفاق الجديدة1988 ص 161.

الشهر يكون المحافظ العقاري ملزم بإتمام الشهر وكل رفض أو إهمال غير مبرر يؤدي إلى قيام مسؤوليته[1].

وعليه بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإبداع القانوني للوثائق والسندات الخاضعة للشهر العقاري يتولى عملية الإشهار خلال المدة المحددة لذلك، فلا وجود لحق الملكية العقارية أو الحق العيني العقاري حتى فيما بين المتعاقدين إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية وهذا طبقا للمادة 15 و 16 من الأمر 74/75[2].

وبتوفير المعلومات حول الذمم العقارية لمختلف الأشخاص بصورة دقيقة ومضبوطة يصبح من الممكن إعلام وإعطاء الجمهور والغير الملتمس كل المعلومات المطلوبة باتباع الإجراءات التنظيمية المعمول بها بدون قيد أو شرط[3].

إذن هذه المبادئ الإجرائية للشهر هي التي يطبقها المحافظ العقاري فيما يتعلق بشهر الحقوق المقررة عن طريق التحقيق العقاري

ولا يعد سندا للملكية مقرر الترقيم العقاري الصادر من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، إلا بعد عملية شهره بالمحافظة العقارية وعلى هذا الأساس نصت المادة 20 من المرسوم 08/147 على أنه يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 76/63 نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها .

[1]– أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية ويديرها موظف عمومي وهو المحافظ العقاري.
عبد الغني بوزيتون المرجع السابق، ص 53.

[2]– لياس بروك. المرجع السابق، ص114.

[3] –Alain Fournier, Publicité Foncière, DALLOZ, Avril 2004, Page25.

بمعنى يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق التي تم معاينتها أثناء التحقيق في السجل العقاري، إذ أن كل ما هو مشهر ومقيد في السجل العقاري يعتبر عنوانا للحقيقة بالنسبة للغير[1].

كما نصت المادة 27 من الأمر 75/74 على أنه << إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي >>[2].

إذن متى أصبح العقار مشهر بالمحافظة العقارية انتقلت الملكية العقارية إلى شاغل العقار محل إجراء التحقيق العقاري، ومن ثم له أن يتصرف فيه تصرف المالك في ماله ، كما نصت على ذلك أيضا كل من المادة 15 و 16 من الأمر 74/75

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند ملكية مطابقا للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 147/08 ثم [3]يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي بغرض تسليمه لصاحب طلب التحقيق وهو ما يستشف من المادة 16 من القانون 07/02 بقولها << يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

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

وكذلك ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم 08/147 على أنه << يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند ملكية يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم>>

---

[1]– رحايمية عماد الدين. المرجع السابق، ص 111

[2]– خالد رامول. المرجع السابق، ص24.

[3]– جمال بوشنافة. " الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية (دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري). مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، صادرة عن جامعة ورقلة، العدد الرابع، جانفي 2011 ص117.

وفي حالة الملكية الشائعة يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوع أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة إذا كان العقار مشهرا قبل الفاتح من مارس 1916 يجب شطب الإجراء المناسب (المادة 22 من نفس المرسوم).

إذا كان السند مشهرا بمحافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليميا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي .

إذا تم إشهار السند الذي فقد حداثته بحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري الولائي تعليمات للمحافظ العقاري الولائي المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

إذا أشهر بالمحافظة العقارية تابعة لولاية أخرى يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني بالاتصال بالمدير الولائي للحفظ العقاري للولاية المعنية [1].

وفي الأخير يحتفظ بمديرية الحفظ العقاري لكل تحقيق عقاري مغلق ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وبحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم02/07 .

على أن ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية بالترتيب الأبجدي للملتمسين وتسلم إلى مصلحة مسح الأراضي أثناء القيام بالأشغال التحضيرية لعمليات مسح الأراضي العام، وهذا ما يدل على أن الملفات المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري ستدعم وتمهد لعملية المسح وبالتالي ستوفر وقت معتبر، ومن ثم تسريع هذه العملية، وهو ما نصت عليه المادة 23 من نفس المرسوم التنفيذي.

[1]– عزوي حازم المرجع السابق، ص107

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353_2 الفقرة الخامسة من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008.

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 63 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008 [1].

فهذا الإعفاء المنصوص عليه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري

[1]– عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص 173.

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري:

أثبتت التجربة العملية أن الملكية العقارية هي مصدر عدة منازعات داخلية ودولية، وأن وراء كل منازعة جزائية منازعة عقارية و هذا راجع إلى أن الملكية العقارية هي الركيزة الأساسية للمجتمع.

1إن أي قانون في إطار تطبيق أحكامه لا يخلو من المنازعات، و بالعودة إلى القانون 07/02 سالف الذكر، والمرسوم التطبيقي له رقم 08/147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، من المتصور أن تثار أثناء تطبيق إجراءات التحقيق العقاري اعتراضات أو احتجاجات بل و حتى قد تصل إلى منازعات قضائية واسعة بين الملاك و الحائزين المجاورين أو الدولة و جماعاتها الإقليمية، و كل مدعي آخر بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق[1].

هذه المنازعات والاعتراضات تكون محل تسوية داخلية إداريا (المطلب الأول)، وفي حالة فشلها يتم اللجوء إلى التسوية القضائية (المطلب الثاني)، و هو ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث.

[1]- ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية العقار الخاص"، مجلة المحاماة، العدد 4 ، 2006 ، ص 123 .

المطلب الأول: الطعن الإداري:

يعتبر الحق في الاعتراض أو الاحتجاج على نتائج التحقيق العقاري المنجز في إطار عمليات معاينه حق الملكية العقارية المباشرة من الوسائل القانونية التي حولها المشرع الجزائري لكل شخص من أجل حماية حقوقه أثناء مرحلة معاينة حق الملكية والتحقيق العقاري للوقوف على كافة الحقوق المترتبة على العقار موضوع طلب التحقيق العقاري و قد نظم المشرع الحق بالاعتراض بإجراءات قانونية من حيث المدة التي يمكن فيها تقديم الشكاوى والاحتجاجات والجهة الإدارية المختصة بالبت فيها و إجراء جلسة الصلح، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: تقديم الاعتراضات:

أثناء قيام المحقق العقاري بمهامه قد تعترضه مجموعة من المنازعات المتمثلة في: تقديم اعتراضات والاحتجاجات من طرف الأشخاص المعنية، و يعتبر الاعتراض من الحقوق التي خولها المشرع الجزائري لكل من يدعي حقا على العقار المطلوب معاينته في إطار عمليات التحقيق العقاري المنجزة من اجل إعداد سندات الملكية وفقا لأحكام القانون 07/02 سالف الذكر.

و تبدأ المدة المفتوحة للاعتراضات أو الاحتجاجات و الشكاوى، بعد مرور ثمانية (8) أيام من لصق المحضر المؤقت بمقر البلدية التي يقع بها العقار موضوع التحقيق العقاري حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 ، وتسري مدة الاحتجاجات ثلاثين (30) يوما وهي المدة التي يخضع فيها المحضر المؤقت الناتج عن عمليات المعاينة الميدانية الإشهار واسع ببلدية موقع العقار من أجل التكفل بكافة الاعتراضات والاحتجاجات المحتملة التي يمكن تسجيلها، وتمكين كل من له مصلحة بالمطالبة بحقوقه في إطار قانوني، ويتم تقديم هذه الاعتراضات بحضور المعترضين شخصيا أمام العون المحقق وذلك طبقا للمادتين 12

ف3 و المادة 14 من المرسوم 08/147، أو عن طريق إرسال أو تبليغ الاعتراضات المصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للأشكال القانونية التي يقرها ق إ م إ و القانون 06/03 المنظم لمهنة المحضر القضائي[1].

يتم تقديم هذه الاعتراضات على مستوى مديرية الحفظ العقاري الولائية، وتسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض حسب ما تنص عليه ف 1 للمادة 11 من القانون رقم 07/02 . عند تقديم الاعتراضات ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى أماكن المعاينة قصد دراسة جدية هذه الأخيرة، و هو ما نصت عليه المادة 11 ف 2 من ق 07/02 وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة

من طرف الملاك والحائزين المجاورين أو كل مدع آخر على العقار المعني".

ويهدف الانتقال الثاني للأماكن الذي يتم في غضون الأيام الثمانية الموالية لفترة تعليق المحضر المؤقت إلى ما يلي:

دراسة التظلمات والشكاوى المرفوعة من ذوي الشأن تحرير مقرر مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق المتوصل إليها إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوم الموالية للانتقال للأماكن.

الفرع الثاني : محاولة الصلح

الفرع طبقا لنص المادة 12 من القانون 07/02 يمكن للمحقق العقاري تحديد جلسة صلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المسجلة، وهذا الإجراء إلزامي بحيث يجب على المحقق العقاري القيام به تحت طائلة العقوبة وذلك في غضون 8 أيام على الأكثر

[1]– منى حقيش دور مرحلتي الاعتراض و الصلح في المنازعات التحقيق العقاري مجلة الدراسات و البحوث القانونية، العدد الثاني، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1 ، ص 179

من بداية إثارة الاحتجاج أو الاعتراض و تدرج نتائج محاولة المصالحة في محضر مؤرخ وممضي من طرف العون المحقق وأصحاب المصلحة و تفرق فيما يلي بين حالتين[1]:

أولا: نجاح محاولة الصلح

إذا أدت محاولة الصلح إلى اتفاق يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر الصلح ويواصل الإجراء معا الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق و تدرج فيه جميع النتائج التي توصل إليها المحقق أثناء قيامه بجلسة الصلح، ويمضي عليه كل من المحقق العقاري وأطراف النزاع، كما قد يتوصل الأطراف إلى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار المعني بالترقيم الذي على أساسه يتم التحديد النهائي للعقار المعني.

و في الأخير يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي ويسلمه مع محضر الصلح مرفقا بالملف والتقرير المفصل له لمدير الحفظ العقاري الولائي.

ثانيا: فشل محاولة الصلح

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه للأطراف أثناء الجلسة، ، وهو ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، محضر عدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وأن الطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا في أجل قانوني مدته شهرين [2] لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، طبقا للمادة 12 من القانون رقم 07/02 و المذكور أعلاه . 2

[1]– محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، بدون طبعة، منشورات بغداد، الجزائر ، 2009، ص ص 227 228 .

[2]– حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 165 .

وعليه يتضح من نص المادة المذكورة أعلاه أنه في حالة ما إذا لم يتوصل الأطراف إلى اتفاق أثناء محاولة الصلح يحرر المحقق محضر بعدم الصلح ويسلمه للأطراف للجوء إلى القضاء لرفع الدعوى، و ذلك في ظرف شهرين من تاريخ تسلمهم المحضر تحت طائلة رفض الدعوى، ويبلغهم أن إجراءات التحقيق موقفة إلى غاية صدور حكم نهائي فاصل في الموضوع.

وبالتالي يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى مدير الحفظ العقاري لكي يتمكن هذا الأخير من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعوى القضائية المحددة قانونا بـ 8 أيام على الأكثر بعد الأجل المحدد لرفع الدعوى القضائية، وفي حالة عدم احترام آجال الإشهار يبلغ مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم المعني بالأمر بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي كانت متوقفة بسبب الاعتراض و يمكن لهذا الأخير تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري المتوقف[1].

[1]– حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، ص 169 .

المطلب الثاني: الطعن القضائي

قد ينتج عن تطبيق قانون التحقيق العقاري اعتراضات ومنازعات بين الملاك والحائزين المدعين لحقوق على العقار محل التحقيق العقاري والتي تستدعي ضرورة عرضها على الجهات القضائية للفصل فيها، وتعتبر التسوية القضائية المرحلة الثانية لفض النزاعات بعد فشل مساعي التسوية الودية من طرف القائم بالتحقيق العقاري.

و قد عمد المشرع إلى وضع قواعد وإجراءات خاصة لفض النزاعات قضائيا إلى جانب الإجراءات العامة في التقاضي وذلك من خلال المادة 12 من القانون 07/02 ، وتعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام إلى تدخل القاضي العقاري أو القاضي الإداري بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة يتدخل فيها القاضي الجزائي أثناء تقديم شكوى من مدير الحفظ العقاري الولائي[1]

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

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

أولا: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري:

أجاز القانون رقم 07/02 لأي شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقاري وتقديم احتجاجه بتمسكه بالملكية أو بالتعرض له في جزء من ملكيته بمناسبة عملية تنصيب الحدود

[1]– المادة 12 من القانون 07/02

فيختص القاضي العقاري في النظر في هذه المنازعات طبقا للمادة 511 و 512 من ق إم ! بعد فشل مساعي التسوية الودية للنزاع[1]

و تنص المادة 516 من قانون إ م إ على ما يلي:

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

و ترفع الدعوى العقارية في هذه الحالة من قبل المالك أو الحائز شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص للطعن في أركان وشروط وصفة حيازة الحائز صاحب الطلب، المعني بإجراءات المعاينة عن طريق التحقيق العقاري و التي يثبت بموجبها أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح أو أن الحيازة كانت عرضية أو مشوبة بأحد العيوب من إكراه أو اللبس أو الخفاء[2]

يؤول الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، و هذا ما جاء في نص المادة 518 من ق إ م إ التي تنص يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ..

ويجب أن يتم رفع الدعوى القضائية أمام القسم العقاري في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح، إضافة إلى ذلك يجب شهر العريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لرفع الدعوى (شهرين، ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام صاحب الطلب أو المعني إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية فردية، و يعلم الوالي أو رئيس

[1]– المادة 511 من ق إم إ: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية

[2]– القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية سالف الذكر

المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية، بأن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وإذا لم تشهر الدعوى القضائية في الآجال القانونية تستمر إجراءات التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات والاحتجاجات بعين الاعتبار[1].

وعليه إذا صدر الحكم أو القرار النهائي لصالح المدعى عليه يقوم القاضي العقاري بأمر المحقق العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي تنتهي بتسليم سند الملكية للمعني[2].

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي:

تنص المادة 18 من القانون رقم 07/02 على أنه : في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية [3].

قانون 02/07 قيد تحريك الدعوى العمومية في هذه الحالة بضرورة تقديم شكوى من طرف الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا دون باقي المتضررين من عملية الحصول على مدير سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال التصريحات الكاذبة، أو الوثائق المزورة التي قدمها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري، كما أجاز له رفع دعوى قضائية في نفس الوقت أمام المحكمة الإدارية من أجل إلغاء الترقيم العقاري، غير أن المشرع الجزائري بهذا

[1]– المواد من 16 إلى 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 ، سالف الذكر

[2]– . قدوش لطفي ، حداد نريمان المرجع السابق، ص 51 .

[3]– القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سخنات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق .

الخصوص لم يقم بتحديد ميعاد تقديم الشكوى أمام وكيل الجمهورية ولا ميعاد رفع الدعوى القضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري[1].

و عليه تطبيقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية، يجب انتظار صدور الحكم الجزائي بصفة نهائية، بعد ذلك يقوم القاضي الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم العقاري، و بمفهوم آخر على القاضي الإداري إرجاء الفصل في الدعوى الإدارية إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية بحكم نهائي[2].

و منه فإذا تم إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي، فإن القاضي الإداري المطروح أمامه النزاع المتعلق بإلغاء الترقيم العقاري ملزم بالاستجابة لذلك الطلب، على أساس أن القرار كان مبنيا على الباطل وطبقا للقاعدة العامة فإن ما بني على باطل فهو باطل، أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم من طرف القاضي الجزائي فإن هذا معناه أصحية الترقيم العقاري، ولا يجوز للقاضي الإداري إلغاءه إلا لأسباب أخرى غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من الترقيم العقاري.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه :" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"[3]

[1]– قدوش لطفي ، حداد نريمان المرجع السابق ، ص 51 .

[2]– رحايمية عماد الدين الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014 ، ص142 .

[3]– القانون رقم 09/08 ، المتضمن قانون إم إ، سالف الذكر

فبذلك يكون المشرع الجزائري قد كرس صراحة المعيار العضوي السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم و المادة 800 تتطابق مع نص المادة الأولى من القانون 98/02 المنشئ للمحاكم الإدارية.

بعد نهاية التحقيق ينتهي بذلك دور المحقق العقاري و تسند بذلك المهمة إلى كل من مدير الحفظ العقاري والتي تتمثل صلاحياته في إصدار مقرر الترقيم العقاري، غير أنه في بعض الحالات يمكن أن ينتهي الأمر برفض الترقيم من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، عندما لا تؤدي نتائج التحقيق والمعاينة إلى نتيجة، وفي حالات أخرى يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات شهر هذا السند وفي كلتا الحالتين ينعقد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية بموجب دعوى إدارية.

ومنه يتعين التمييز بين دعوتين يختص بالفصل فيهما القضاء الإداري وهما دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري و دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري.

وعليه سيتم دراسة المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري كما يلي:

أولا: دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري

تنص المادة 17 من القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة [1].

نلاحظ أنه بعد التبليغ بمقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، في أجل أقصاه سنة (6)

[1]- القانون 07-02 المرجع السابق.

أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري،[1] يحق للمعني رفع دعوى أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي في أجل أربعة (4) أشهر من تاريخ تبليغ مقرر الرفض، وتخضع العريضة الافتتاحية للدعوى لعملية الشهر وفقا للأحكام التي حددتها المواد 17،18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 05 2008 ، ويترتب على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتا[2].

ثانيا : دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر :

تنص المادة 16 فقرة 1 من القانون 07/02 على ما يلي: يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

يعتبر مقرر الترقيم العقاري المشهر سند قابل للطعن فيه بالإلغاء ممن له مصلحة ذلك، كما في يجوز للمستفيد من مقرر الترقيم العقاري الطعن بالإلغاء أمام القاضي الإداري في مقرر المحافظ العقاري الرافض لإجراء الإبداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري[3].

تنص المادة 18 من القانون 07-102 سالفة الذكر، أنه في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى لوكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

فبعد الحصول على حكم جزائي نهائي يثبت إدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو استعمال المزور يمكن للمحافظ العقاري رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري أمام الغرفة

[1]- حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 176 ص 177

[2]- . شيكاوي سمير ، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر 2007/2010 ص 38.

[3]- عياد وهاب المرجع السابق، ص 127

الإدارية المختصة، وهذا بعد شهر عريضة افتتاح الدعوى عملا بنص المادتين 17 ف3 و م 519 ق إ م إ ، ويتم بموجب ذلك تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى[1].

كما يحق للمالك الحقيق للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري، في حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير.

وتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطأ الذي سبب ضررا للغير بسبب الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية[2]

وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير عملا بنص المادة 23 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري[3]

[1]– شيكاوي سمير، المرجع السابق، ص 39 .

[2]– بوقرة العمرية، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، العدد 8 جوان 2017، ص 471.

[3]– حمدي باشا عمر اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة المرجع السابق، 178 .

خاتمة

إن التحقيق العقاري يُعدّ أحد أبرز الوسائل القانونية والإجرائية التي اعتمدتها التشريعات العقارية الحديثة، وعلى رأسها التشريع الجزائري، بهدف تحقيق تطهير شامل ونهائي للوضعية القانونية للعقارات فبفضل هذا النظام، يتم إخضاع العقارات إلى عملية دقيقة ومتكاملة ترمي إلى التثبيت القطعي للحقوق العينية العقارية، بما يُمكّن من إزالة كل غموض أو نزاع محتمل، ويوفر الثقة والاطمئنان للمستثمرين والأفراد على حد سواء.

لقد أظهر التحقيق العقاري، باعتباره عملية إدارية وقضائية في آن واحد، نجاعته في فرز وتحديد الحقوق، وإزالة التعارضات التي قد تعتري ملكية العقارات نتيجة تعدد العقود أو غياب الحجج الرسمية، مما يجعله آلية جوهرية في سبيل تحقيق الأمن العقاري وضمان الاستقرار القانوني للمعاملات العقارية.

غير أنّ التطبيق العملي لهذا النظام في الجزائر لا يخلو من عراقيل عدة، من أبرزها التعقيدات الإدارية، طول الإجراءات، وقلة الإمكانيات البشرية والتقنية المسخرة، ما يستوجب إعادة النظر في بعض النصوص التنظيمية، وتكثيف جهود الرقمنة والتكوين المتخصص لأعوان المحافظات العقارية، مع تفعيل التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في الميدان.

النتائج

من خلال دراسة التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، تم التوصل إلى جملة من النتائج، يمكن إجمالها فيما يلي:

- فعالية التحقيق العقاري في تثبيت الحقوق العينية: يُعد التحقيق العقاري إجراءً حاسماً لتحديد وتثبيت الملكية العقارية، ويُسهم في إزالة النزاعات وتطهير الملكية من القيود والادعاءات غير المؤسسة.

- الطابع القضائي–الإداري للإجراء: التحقيق العقاري يجمع بين الجانب الإداري، المتمثل في المحافظ العقاري، والجانب القضائي الذي يفصل في المنازعات المرتبطة بالعقار، ما يمنحه حجية قانونية قوية.
- مساهمة التحقيق العقاري في الأمن العقاري: يؤدي إلى إنشاء سند عقاري نهائي لا يُطعن فيه إلا بالتزوير، مما يوفر أرضية آمنة للتصرفات العقارية والاستثمار.
- وجود عراقيل عملية تؤثر على فعالية النظام: رغم الإطار القانوني المتكامل، إلا أن التطبيق العملي يواجه عراقيل متعددة، كالبيروقراطية، ضعف التنسيق بين الإدارات، وقلة الوعي القانوني لدى المواطنين.
- تفاوت التطبيق بين المناطق: لوحظ أن بعض الولايات تعرف تقدماً في التحقيق العقاري، بينما تتعطل العملية كلياً أو جزئياً في ولايات أخرى، ما ينعكس سلباً على مبدأ المساواة أمام القانون.

التوصيات

استناداً إلى النتائج المتوصل إليها، يُقترح تبني التوصيات التالية لتعزيز فعالية التحقيق العقاري وتطوير آليات تطهير الملكية العقارية:

- تبسيط الإجراءات الإدارية والقضائية: يجب تقليص آجال التحقيق العقاري وتقليل الوثائق المطلوبة، مع اعتماد نماذج موحدة وواضحة لتقديم الطلبات.
- تسريع عملية الرقمنة العقارية: تفعيل الرقمنة الشاملة للسجلات العقارية وربط المصالح المختصة إلكترونياً (البلديات، المحافظة العقارية، العدالة) لتفادي التكرار والتأخير.
- تدعيم الموارد البشرية والتقنية: توفير تكوين متخصص لموظفي المحافظات العقارية، وتزويدهم بالوسائل التقنية الحديثة لتسريع عملية التحقيق.
- تعزيز حملات التحسيس والتوعية: تنظيم حملات إعلامية لفائدة المواطنين لتعريفهم بأهمية التحقيق العقاري وإجراءات تقديم الطلبات والاعتراض.

- مراجعة بعض النصوص التنظيمية: ضرورة تعديل بعض المراسيم والقرارات التطبيقية التي أظهرت قصوراً في التطبيق أو تبايناً في التفسير بين الجهات المختصة.
- تفعيل الرقابة القضائية والإدارية: وضع آليات رقابية صارمة لمتابعة مدى احترام آجال وإجراءات التحقيق العقاري وتقييم أداء المحافظات العقارية بشكل دوري.

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

النصوص القانونية

- القوانين

1. القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428هـ الموافق 27 فبراير 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر العدد 15 الصادرة في 10 صفر 1428هـ الموافق ل 28 فبراير 2007
2. القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ج.ر ، ع. 15، بتاريخ 2007/02/28.
3. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 ، ج.ر.ع 44 الصادرة بتاريخ 2008/08/03.
4. القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ع 49، المؤرخة في 1990/11/18 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج.ر.ع 55، الصادر بتاريخ 1995/09/27.
5. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 ، ج.ر.ع 44 الصادرة بتاريخ 2008/08/03.
6. القانون 90-25 المؤرخ في 18\11\1990، يتضمن توجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49،1990 المعدل والمتمم.
7. القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، ج.ر ع 21 ، الصادر بتاريخ 1991/05/08 ، المعدل والمتعمم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 ج.ر.ع 29، صادر بتاريخ 2001/05/23.
8. القانون رقم 07-102 المؤرخ في 209 صفر عام 1428هـ الموافق 27 فبراير 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق

تحقيق عقاري، ج.ر العدد 15 الصادرة في 10 صفر 1428هـ الموافق ل 28 فبراير 2007

- **الأوامر**

1. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 صادر 18 نوفمبر 1975.
2. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع29، م في 1975/11/18.
3. الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق ، ج.ر.ع. 107 ، المؤرخة في 1970/12/25 الملغى.

المراسيم

1. المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية .

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

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

4. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق لـ 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ج. را العدد 26، الصادرة في 19 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل25 مايو سنة 2008.

5. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ج. را

العدد 26، الصادرة في 19 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل25 مايو سنة 2008.

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

التعليمات

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

المذكرات القضائية

1. المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 09/03/1999 وهذا طبقا للمادة الثانية (02) من الأمر رقم 95/08 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري

المذكرة رقم 400 المؤرخة في 17/01/2010 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية

ثانيا : المراجع

– المؤلفات

1. عصام نور الدين : الوسط عربي، عربي : منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، ط1، سنة 2005،
2. موريس نحلة، روحي البعليكي،صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، ط1، 2002،
3. محمدي عبد العزيز، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري،ط 1، منشورات البغداوي، 2011–2012،
4. – ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010

5. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، ج 08، دار أحياء التراث العربي بيروت، لبنان،1967
6. زروقي ليلى ، مدخل حول القانون العقاري و المنازعات العقارية ، ط11 ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ،
7. نعيمة الحاجي ، أراضي العرش في القانون الجزائري ، دار الهدى الجزائر ، 2010
8. نوفل عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائية للمال العام ، دراسة مقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006
9. حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،طبعة منفتحة ومزيدة في ضوء أخر التعديلات وأحداث الأحكام ، دار هومة الجزائر ، 2000
10. نوفل عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائية للمال العام ، دراسة مقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006
11. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ،ط2، دار هومة 2015
12. عمر حمدي باشا. القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة. (د.ط)،دار هومه للطباعة والنشر، 2002،
13. جمعة محمود الزريقي. نظام الشهر العقاري دراسة مقارنة مع السجل العيني. ط1، دار الآفاق الجديدة1988
14. عمار علي ، الملكية النظام العقاري الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، 2004
15. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة،ط 10 ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر،2014 .
16. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للنشر، طبعة 2004،الجزائرابن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومه، الطبعة السابعة 2011، الجزائر
17. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر ، 2009

18. فضيل العيش. شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد. (د)، منشورات أمين، (دس.ن)

19. مجيد خلفوني. نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري . ط 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، (دس.ن)

20. أنور طلبة. الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ،(دط)، دار الكتاب العربية، 2000

21. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، بدون طبعة، منشورات بغداد، الجزائر ، 2009،

2 – الرسائل والمذكرات العلمية

أ – رسائل دكتوراه

1. قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، البليدة 2، سنة 2018،
2. تين بوعشيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه قانون خاص ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر
3. اذباح شريف بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، سنة 2022،

ب – رسائل ماجستير

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

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

3. حمزة قتال. شهر عريضة الدعوى العقارية. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم التجارية جامعة بومرداس، 2006

4. رحايمية عماد الدين الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014

5. مقدم احمد، التحقيق العقاري كالية للتطهير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 سنة 2015، ص 08.

6. رويصات مسعود نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري. مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة 2008/2009،

7. مدور يحي. التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ،فرع المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية جامعة باتنة، 2011/2012

ج – مذكرات ماستر

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

2. بن سهايلة صالح، تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون خاص معمق، جامعة مستغانم بن باديس ، ك.ح.ع.س 2015-2016

3. نادي سناه، براهيمي عبير ، التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2017،

المقلات

1. رحايمية عماد الدين ، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مقال منشور المفكر ، ع09 ، سنة 2013

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

المجالات

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

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

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

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

5. شيكاوي سمير ، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر 2007/2010

6. بوقرة العمرية، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، العدد 8 جوان 2017،

7. بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشهيد حمه لخضر مجلد 8 ،العدد 1، 2022،

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

9. عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، د.ط ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، 2009

10. مجيد خلفوني ، دفتر العقاري ، مجال منشور بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين ، ع08 ، الجزائر ، 2002

11. جمال بوشنافة. " الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية (دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري). مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، صادرة عن جامعة ورقلة، العدد الرابع، جانفي 2011 ص117.

12. ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية العقار الخاص"، مجلة المحاماة، العدد 4 ، 2006

13. منى حقيش دور مرحلتي الاعتراض و الصلح في المنازعات التحقيق العقاري مجلة الدراسات و البحوث القانونية، العدد الثاني، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1

الأحكام القضائية

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

– قرارات ف.ع.غ.ع ؛ ملف رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21؛ م.ق. ، قسم الوثائق ، ع1 ، سنة 2005 ، ص 273.

المراجع باللغة الأجنبية

- Mr Biout nadir",A propos de la loi n° 07_02 du 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d' enquête fon technique d' enquête foncière émané par la direction generale du patrimoin national ministere des finances, septembre 2007
- A propos de la loi n° 07_02 du 27 février 2007 portant institution d'une " ,nadir Biout . Mr
- procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d' enquite foncier
- Alain Fournier, Publicité Foncière, DALLOZ, Avril 2004.

الفهرس

إهداء

الشكر

قائمة المختصرات

مقدمة 01

الفصل الاول : الإطار القانوني للتحقيق العقاري في ظل القانون الجزائري 07

المبحث الأول : ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 02/07 08

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية: 08

الفرع الأول : تعريف التحقيق العقاري: 09

الفرع الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري: 13

المطلب الثاني : مجال تطبيق التحقيق العقاري 23

الفرع الأول : العقارات ذات سند ملكية المحررة قبل 1961/03/01 :.....23

الفرع الثاني : العقارات دون سند الملكية 24

الفرع الثالث : العقارات الغير الممسوحة 25

المبحث الثاني: مبررات وأهداف قانون التحقيق العقاري 29

المطلب الأول: أسباب صدور قانون 07-102 المتعلق بالتحقيق العقاري 29

الفرع الأول: أسباب تتعلق بالوضعية العقارية 29

الفرع الثاني: أسباب تتعلق بمحدودية شهادة الحيازة.....31

المطلب الثاني: أهداف التحقيق العقاري: 33

الفرع الأول: الإسراع في تطهير الملكية العقارية 33

الفرع الثاني : الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهني :.....36

الفصل الثاني : تطبيق عملية التحقيق العقاري والمنازعات المثارة بشأنها 39

المبحث الأول:معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري 40
المطلب الاول : الإجراءات القانونية لسير عملية التحقيق العقاري.....41
الفرع الأول: القواعد العامة التحضيرية و المبادئ الإجرائية لعملية التحقيق العقاري....42
الفرع الثاني: تحريك عملية التحقيق العقاري.....43
المطلب الثاني : آثار معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري 57
الفرع الأول : إعداد محاضر التحقيق العقاري.....57
الفرع الثاني: إصدار وتسليم سندات الملكية.....71
المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري:.....81
المطلب الأول: الطعن الإداري:.....82
الفرع الأول: تقديم الاعتراضات:.....82
الفرع الثاني : محاولة الصلح:.....83
المطلب الثاني: الطعن القضائي.....86
الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:.....86
الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:.....89
خاتمة 94
قائمة المراجع.....98

مـلخص مذكرة الماستر

لقد حملت الإصلاحات السياسية والاقتصادية في الجزائر بعد 1990ضرورة التحول نحو اقتصاد السوق و تدعيم خيار الإستثمار، وبات معها من الواجب إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية التي تضمنتها القوانين العقارية السابقة، بحيث صدر القانون رقم 90-25المؤرخ في 18نوفمبر 1990المتضمن قانون التوجيه العقاري" المعدل والمتمم"، وفق سياسة عقارية جديدة إرتبطت بالأساس بإعادة تحديد دور الدولة في العلاقات الإقتصادية و التنظيم العقاري، وضرورة البحث عن أدوات و أليات قانونية من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة و إيجاد حلول موازية لتأخر عملية مسح العام للأراضي أخرها صدور قانون التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07-02المؤرخ 2007/02/27المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، وذلك بعد فشل أليه عقد الشهرة وبالتالي تم إلغائها

الكلمات المفتاحية:

1/.. التحقيق العقاري. 2/. سند الملكية 3/.. كآلية لتطهير 4/. الملكية العقارية: 5/. الإجراءات القانونية 6/. معاينة

Abstract of The master thesis

The political and economic reforms in Algeria after 1990 necessitated a shift towards a market economy and the strengthening of investment options. This made it necessary to reconsider some of the guiding issues contained in previous real estate laws. Law No. 90-25 of November 18, 1990, was issued, including the "amended and supplemented" Real Estate Guidance Law. This law was based on a new real estate policy primarily linked to redefining the state's role in economic relations and real estate regulation. It also emphasized the need to explore legal tools and mechanisms to purify private real estate ownership and find parallel solutions to the delay in the general land survey process. The most recent of these was the issuance of the Real Estate Investigation Law pursuant to Law No. 07-02 of February 27, 2007, which stipulates the inspection and delivery of title deeds through real estate investigation. This followed the failure of the notoriety contract mechanism and its subsequent abolition.

Keywords:

.1Real Estate Investigation. 2. Title Deed. 3. As a Mechanism for Purification. 4. Real Estate Ownership: 5. Legal Procedures. 6. Inspection.