



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:.....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني لآلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري

التخصص : القانون الخاص

الشعبة : حقوق

تحت إشراف الأستاذ : سلايم عبد الله

إعداد الطالبة: شيخي نسرين

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ: حمو فرحات: أستاذ محاضر أ..... رئيسا

الأستاذ: سلايم عبد الله: أستاذ محاضر أ..... مشرفا مقرا

الأستاذ: بلبنة محمد: أستاذ محاضر ب..... مناقشا

السنة الجامعية : 2020/2019

تاريخ المناقشة : 2020/09/13

شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام على رسوله الكريم ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين بادئ الأمر أشكر رب العباد العليّ التقدير شكرا جزيلاً طيباً مباركاً فيه، الذي أنارنا بالعلم وزيننا بالحلم وأكرمنا بالتقوى و أنعم علينا بالعافية و وفقنا في إتمام هذه الدراسة و تقديمها على الشكل التي هي عليه اليوم، فله الحمد و الشكر و هو الرحمان المستعان .

وعرفانا بالمساعدات التي قدمت حتى يخرج هذا العمل إلى النور أتقدم بجزيل الشكر والتقدير والعرفان إلى الأستاذ **سلايم عبد الله** الذي قبل تواضعا الإشراف على هذا العمل، فله أخلص تحية وتقدير على كل ما قدمه لي من توجيهات و إرشادات و على كل ما خصني به من جهد و وقت طوال إشرافه على هذه الدراسة، حيث أن توجيهاته و نصائحه القيمة ظاهرة في أكثر من موضع من صفحات هذه الرسالة.

كما أتقدم بالامتنان والعرفان للأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم لمناقشة هذه الرسالة ليسهموا في إخراجها إلى النور.

ولا يفوتني توجيه الشكر و التقدير لكافة الأساتذة الكرام أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم.

كما لا أنسى تقديم الشكر إلى كافة عمال مكتبة الكلية، بالأخص جمال الذي كان عوناً لنا طيلة المشوار الدراسي .

كما أخص بالشكر الأستاذة **ايرين نوال** من جامعة عبد الله مرسلتي تيبازة .

أتقدم بالشكر إلى والدي ووالدتي اللذان كانا السند لاستكمال هذه الدراسة، كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد، و إلى كل من أمدني بيد العون و لو بكلمة طيبة مشجعة.

إلى كل هؤلاء أقول شكراً جزيلاً...

إهداء

إلى من أشعل لي أول شمعة، إلى عقب طفولتي، إلى دفء حياتي و أريج شبابي

إلى ملجئي و ملاذي... إلى والداي العزيزان ...

إلى الإنسان الذي علمني كيف يكون الصبر طريقا للنجاح... إلى رجل الصرامة و الكرامة

إلى أبي الحبيب أطل الله في عمره

إلى باعثة العزم و التصميم و الإرادة...صاحبة البصمة الصادقة في حياتي... سندي

وقدوتي... إلى أمي الحبيبة أطل الله في عمرها

إلى من حبهم يجري في عروقي و يهيج بذكرهم فؤادي... إلى إخوتي الأعمام

سفيان و عبد الرؤوف و إلياس

إلى رفيق دربي... و نصفي الثاني...

زكرياء

إلى كل الأصدقاء اللذين لم يبخلوا يوما بالنصح والإرشاد... رفقاء الدراسة الجامعية...

إلى كل من شجعني وساعدني

أهدي هذا العمل المتواضع .

قائمة المختصرات:

- 1 - د س ن : دون سنة النشر
- 2 - ج ر : الجريدة الرسمية
- 3 - ص ص : من الصفحة إلى الصفحة
- 4 - ص : الصفحة
- 5 - د ص : دون صفحة
- 6 - ط : الطبعة
- 7 - د ط : دون طبعة
- 8 - ف : الفقرة
- 9 - ع : العدد
- 10 - ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
- 11 - ق م : القانون المدني

المقدمة

يعتبر العقار مؤشرا اقتصاديا، اجتماعيا ومصدرا متجددا للثروة في المجتمعات الحديثة نظرا لدوره الفعال في مجال الاستثمار، وعلى هذا الأساس فقد خصصت معظم تشريعات الدول قواعد وضوابط قانونية لتنظيم مختلف جوانبه، وإضفاء حماية على الملكية العقارية، هذه الأخيرة التي حظيت بإنشاء نظم قانونية متكاملة تخضع للتحنين باستمرار لمواكبة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية، و هذا ما اثر بالضرورة على الملكية العقارية الخاصة في الجزائر التي عرفت أنظمة متعاقبة تختلف باختلاف المراحل التاريخية التي مرت بها البلاد.

فالنظام القانوني الذي يحكم العقار في الجزائر يعتبر كمرآة عاكسة لكل مرحلة من المراحل التي مرت بها البلاد، ففي العهد العثماني، اتسمت الملكية العقارية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، وكذا الأعراف التي كانت سائدة آنذاك، وما يمكن قوله عن هذه المرحلة أن الملكية العقارية رغم أنها عرفت أشكالاً متنوعة، إلا أن السمة المتميزة فيها هو استقرارها، أما في فترة الاحتلال الفرنسي كانت السياسة العقارية الاستعمارية طوال تلك المرحلة مستمدة من منهج احتلالي مرادها الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، وكان التشريع العقاري الاستعماري يرمي على الخصوص وقبل كل شيء إلى ضمان حرية المعاملات العقارية وإلى توحيد النظام العقاري بهدف تسهيل عملية التنازل عليها وتفكيك النظام الاجتماعي والاقتصادي السائد الذي كان يرتكز أساسا على العقار، وبعد استرجاع الجزائر لسيادتها الوطنية، عرفت الجزائر فترتين تاريخيتين: الفترة التي طبعنها سياسة اشتراكية للاقتصاد الوطني والتي امتدت إلى حين صدور دستور 1989، ثم الفترة التي أعقبتها والتي تميزت بتحويلات هامة حيث خرجت الجزائر من النظام الاقتصادي الموجه إلى النظام الاقتصادي الحر وما يستلزمه من ليونة تشريعية في النظام القانوني العقاري.

وقد عرفت الساحة العقارية الجزائرية حالة من الألمان العقاري نتيجة للوضعية المعقدة التي خلفها الاستعمار الفرنسي والتي كانت السبب في حدوث عدة مشاكل خاصة فيما يتعلق بإثبات الملكية العقارية، من هذا المنطلق كان على المشرع الجزائري تبني سياسة عقارية جديدة تهدف إلى تنظيم هذه الملكية، وما يرد عليها من حقوق عينية والحفاظ على استقرارها بتطهيرها وتسوية وضعيتها القانونية، فبدأ برسم مسلكه باستحداث عملية مسح الأراضي العام بموجب الأمر 75/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي شرع بتطبيقه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على اعتبار أن عملية المسح العام للأراضي تشكل الأساس المادي الذي يقوم عليه السجل العقاري وذلك لضبط الوضعية القانونية الحقيقية للعقارات، وتقييد كل عمليات تداول الحقوق الواردة عليها، وبالتالي تم تفعيل نظام الشهر العيني الذي يعتمد في تطبيقه على شهر التصرفات بناء على طبيعة العقار و موقعه حتى يعتد به في مواجهة الغير.

إلا أن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يعتبران آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد نظرا لقلّة الإمكانيات المادية والبشرية المتطلبة في إنجاز هذه العملية، وفي انتظار تعميم عمليات المسح العام التي يتم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني، فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل، بصفة مؤقتة، بنظام الشهر الشخصي الموروث عن العهد الفرنسي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني. و هو ما أقرته المادة 27 من الأمر 74/75 في نصها على ما يلي :

" إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي،

تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم" . إضافة إلى مرسومه التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و الذي تضمن صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي حسب نص المادة 113 منه و التي تنص على : " خلافا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم و إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموع بطاقات عقارية مؤقتة و كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إظهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك، و تتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية " .

كل هذه المعطيات جعلت المشرع الجزائري يتدخل مرة أخرى سنة 1983 و ذلك لإيجاد آليات قانونية أخرى تسير بالموازاة مع عملية المسح العام للأراضي و تضمن تطهير الملكية العقارية الخاصة ، بحيث أصدر المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 ، المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية محاولة منه التشجيع للحصول على سندات الملكية في المناطق غير المسووحة قصد تدعيم عملية المسح .

غير أنه و بسبب الإشكالات التي طرحها العمل بهذا الإجراء ، عمد المشرع إلى إرساء آلية أخرى لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب الأمر 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، و كذا مرسومه التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 و ذلك قصد تسريع عملية المسح من جهة و التقليل من المنازعات القائمة بشأنها من جهة أخرى .

أهمية البحث :

تبرز أهمية الدراسة و البحث في تحليل آلية التحقيق العقاري من حيث تطبيقه وإجراءاته في تطهير الملكية العقارية الخاصة، و الوصول إلى مدى نجاعة هذه الآلية في تحقيق الأهداف المرجوة منه و المتمثلة أساسا في وضع حد لحالة لا أمن القانوني الذي يعيب الملكية العقارية و تحديث التنظيم و التسيير العقاري في البلاد وفق قانون يسمح بتحرير أملاك عقارية هامة مازالت غير منتجة وكذا المساهمة في رفع القيود المفروضة للحصول على العقار مما يشكل عاملا معيقا للاستثمار من جهة و ذلك على أساس أن كل مشروع استثماري لا يبنى إلا بعقار واضح المعالم يحتوي على السند القانوني الذي يثبت الملكية لصاحبه ، ولتسهيل الحصول على القروض العقارية من جهة أخرى.

أهداف البحث :

يكمن الهدف من البحث في موضوع التحقيق العقاري في إبراز أهمية و دور هذا الإجراء في تطهير الملكية العقارية الخاصة بالإضافة إلى إعطاء دراسة معمقة وواضحة للمواد التي تضمنها القانون رقم 02/07 وكذا مرسومه التنفيذي 147/08 ، و ذلك بالوقوف على مختلف الشروط و الإجراءات القانونية اللازمة للحصول على سندات الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري وطرق تسوية المنازعات الناشئة عنها .

بالإضافة إلى إبراز أهداف المشرع الجزائري من خلال إتباعه هذه السياسة العقارية والمتمثلة في :

- إنشاء بنك عقاري يمكن من معرفة الثروة الحقيقية للعقار .
 - تطهير العقار من كل الشوائب والمخلفات التي تركها الاستعمار الفرنسي
- إبان فترته الاستيطانية في الجزائر.

- حماية الأملاك الوطنية ومنع التعدي عليها.
- حماية و تطهير الملكية العقارية الخاصة .

أسباب اختيار الموضوع :

تكمن دواعي اختياري في ما يلي :

الأسباب الذاتية:

- الرغبة في البحث في مجال التشريع العقاري نظرا لأهميته الكبيرة خاصة من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية باعتباره الركيزة الأساسية في الحياة.
- الرغبة في مواكبة السياسة العقارية التي انتهجها المشرع بإصداره هذا القانون.

- الرغبة في إثراء المكتبة القانونية في هذا المجال والتشجيع على استمرارية البحث العلمي.

الأسباب الموضوعية :

يعتبر موضوع تطهير الملكية العقارية من أهم المواضيع التي تشغل المجال القانوني والاجتماعي خاصة في الجزائر و عليه كانت الملكية العقارية ولا تزال موضوعا خصبا للبحث فيها ، خاصة مع الاهتمام المتزايد بالمجال العقاري عامة و العقار خاصة باعتباره من أهم الآليات لتحفيز الاستثمار و النهوض بالتنمية الاقتصادية و هو ما دفعني لتسليط الضوء على موضوع التحقيق العقاري كونه إجراء مستحدث يهدف لتطهير الملكية و إثباتها عن طريق منح سندات الملكية للأشخاص الذين يتمتعون بالحيازة القانونية.

صعوبات البحث:

من الصعوبات التي واجهتني خلال مرحلة إعداد المذكرة، صعوبة الالتحاق بالمكتبات الجامعية والولائية جراء الوضع الصحي العالمي بسبب انتشار وباء كوفيد 19 و الذي أجبر السلطات المعنية على تعليق كل الأنشطة البيداغوجية إلى أجل غير معلوم، بالإضافة إلى نقص المراجع المتخصصة في هذا المجال إلا ما كان مبعثرا هنا أو هناك نظرا لحدثة هذا الإجراء.

الدراسات السابقة :

عند محاولة البحث في المادة العلمية التي تخدم دراستنا وقفنا على مجموعة من الدراسات السابقة التي تعرضت لنقاط تتشابهك و تتداخل مع موضوع الدراسة بصفة جزئية، نذكر منها:

- كتاب " حماية الملكية العقارية الخاصة " و كتاب " آليات تطهير الملكية العقارية" للمؤلف عمر حمدي باشا.
- عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر ، 2009/2008 .
- عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة1 ، 2017 / 2018
- كرامة وفاء ، إثبات حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ،جامعة وهران 2 ، 2016/2015
- مقال للأستاذ شيخي منور، معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نشرة الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الغرب، سنة 2018

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

إشكالية الدراسة :

بناء على ما سبق التطرق إليه نطرح الإشكالية التالية:

فيما يكمن النظام القانوني لآلية التحقيق العقاري، و ما مدى فعاليته كإجراء مستحدث لتطهير الملكية العقارية الخاصة ؟ و هل أُلغى فعلا تطبيق المرسوم 352/83 المتضمن عقد الشهرة؟

المنهج المتبع :

للإجابة على التساؤل المطروح أعلاه تم الاعتماد بشكل أساسي على المنهج التحليلي الذي مكننا من الوقوف على مختلف النصوص القانونية المنظمة لموضوع الدراسة وتحليل المواد التي تضمنها كل من القانون رقم 02/07 و مرسومه التنفيذي 147/08 ، مع الاستعانة بالمنهج الوصفي من خلال إدراج مختلف التعريفات كلما اقتضت الحاجة وعرض مختلف جزئيات الموضوع .

خطة الدراسة :

اقتضت طبيعة الدراسة والمنهج المتبع و كذا الإشكالية المطروحة بشأنه معالجة الموضوع بالاعتماد على خطة ثائية التي احتوت على فصلين تم إدراجهما كالآتي:

بحيث تضمن الفصل الأول ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 والذي قسم إلى مبحثين ، تناول المبحث الأول مضمون إجراء التحقيق العقاري أما المبحث الثاني تطرق إلى شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.

أما الفصل الثاني فتناول إجراءات التحقيق العقاري و المنازعات الناشئة عنه بحيث تم تقسيمه هو الآخر إلى مبحثين، تضمن المبحث الأول إجراءات التحقيق العقاري ، أما المبحث الثاني فقد تم التطرق إلى المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري.

لنتضمن في الأخير الخاتمة ما تم التوصل إليه من نتائج و بعض الاقتراحات من أجل تفعيل دور هذا الإجراء و لتحقيق الأهداف المرجوة منه.

الفصل الأول:

ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07.

المبحث الأول: مضمون التحقيق العقاري:

نظرا للتأخر المعتبر للمسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني، دفع بالمشرع الجزائري إلى التفكير في اعتماد آليات موازية لعملية المسح، فتم إحداث القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، و هي آلية جديدة تختلف عن آلية عقد الشهرة أو تلك الإجراءات المشابهة التي عرفها التشريع العقاري سابقا.

وعليه سنتطرق إلى تحديد مفهوم آلية التحقيق العقاري في المطلب الأول، ومن ثم إلى تحديد مجال تطبيق هذه الآلية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري:

لم يعرف المشرع الجزائري هذا الإجراء في القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، بل اكتفى فقط بالإشارة إليه في المرسوم التنفيذي رقم 147/08، وذلك في نص المادة 10 منه التي من خلالها حاولنا استنباط تعريفه، إضافة إلى ذلك نجد أن إجراء التحقيق العقاري ينفرد ببعض الخصوصيات التي تميزه عن عقد الشهرة.

وعلى هذا الأساس سيتم تعريف التحقيق العقاري في (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى خصائص آلية التحقيق العقاري في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري:

سنحاول في هذا الفرع إعطاء تعريف مناسب لهذا الإجراء، بالتطرق لمدلوله اللغوي (أولاً)، ثم لمدلوله القانوني (ثانياً).

أولاً: المدلول اللغوي لإجراء التحقيق العقاري:

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الجذر "حقق"، حيث يقال فتح فلان تحقيق بمعنى قام فلان بالتحري و البحث، و يقال حقق بمعنى استجوبه واستنطقه، ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء، و التأكد من صحته أو عدم صحته¹.

¹ قدوش لطفي ، حداد نريمان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل ،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014/2015، ص6-7

ثانيا: المدلول القانوني لإجراء التحقيق العقاري:

لم يورد المشرع الجزائري تعريف التحقيق العقاري بصفة صريحة لا في القانون 02/07، ولا في المرسوم التطبيقي له، لكن باستقراء المادة 10 من هذا المرسوم، يمكن استخلاص تعريف التحقيق العقاري، الذي هو البحث و التحري عن المعلومات و تلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحيازة و العقار موضوع التحقيق، وجمع الوثائق و دراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري، ومسح الأراضي، وأملاك الدولة، والضرائب وذلك قصد تحديد ملكية العقار وتسليم سند الملكية للمعني¹، وعليه فإن التحقيق العقاري يسمح بدعم حق شخصي على عقار معين، وذلك عند ممارسته لحيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوتية، فيجوز للإدارة أن تسلمه سند يثبت ذلك إثر إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود، وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعينة².

و بالتالي فالتحقيق العقاري إجراء يهدف لمعاينة حق الملكية، بغرض إثبات حق من الحقوق العقارية، أو توضيح وضع من الأوضاع، و هو عبارة عن أداة قانونية استحدثتها المشرع الجزائري كوسيلة جديدة لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر³.

إذا علمنا أن مسح الأراضي العام يبقى هدف استراتيجي، وإنجازه النهائي لا يتم إلا بعد عدة سنوات، فحسب آخر الإحصائيات التي قد تفوق 50 سنة نظرا لعدة مشاكل وعراقيل تواجهها هذه العملية على أرض الواقع منها الطبيعية والاجتماعية، وفي بعض الأحيان الأمنية، إن اللجوء إلى التحقيق العقاري أصبح مسألة حتمية و ضرورية، وهذا نظرا للنتائج السلبية المترتبة عن إعداد عقود الشهرة المنصوص عليها في المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي

¹ قدوش لطفي ، حداد نريمان، المرجع السابق ، ص 7.

² مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007 ، ص 33

³ قدوش لطفي ، حداد نريمان، المرجع نفسه، ص 7، 8

1983 الذي صدر في فترة كانت عملية إعداد هذه العقود تتم بسرعة و بطريقة غير معمقة من طرف الموثقين، حيث إنه لم يكن لأي ممثل للسلطات العمومية دور في مراقبة هذه العملية في الميدان، كما كانت هذه العملية تتم عن طريق تصريح بسيط معد من طرف طالب حق الملكية، ومدعم بشهادة شخصين وموجه إلى الموثق المطلوب منه تحرير عقد الشهرة، الذي له صلاحية نشره في جريدة يومية من اختياره، قصد إعلام الغير بهذه العملية، مما أدى إلى استغلال هذه العقود بطرق تعسفية لتسوية عمليات غير قانونية، منها الاستيلاء على أملاك وقفية وأملاك خاصة لذلك طرحت عدة قضايا في هذا المجال أمام القضاء للفصل فيها، منها القرار الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة تحت رقم 5680 بتاريخ 2002/02/11 المتعلق بإبطال عقد توثيقي (عقد شهرة وبيع) اللذان لم يصدرا عن سلطة إدارية، ولا يشكلان قرارا أو عقدا إداريا، لهذا السبب نص المرسوم 174/08 صراحة على إلغاء المرسوم 352/83 باستثناء الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر القانون 07/02 في الجريدة الرسمية، ويتم إجراء التحقيق العقاري تحت إشراف ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يعين محقق عقاري لمباشرة التحقيق، حيث يشترط فيه أن يكون من أسلاك مفتشي الدولة، وعند الاقتضاء يعين الوزير المعني أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لكن لم يحدد القانون من هو الوزير المعني¹.

و عليه يباشر التحقيق بناء على طلب المدعي بحق الملكية حيث يمكن أن يتم ذلك بصفة فردية أو جماعية، فإذا كان المسح العام للأراضي هو إجراء إجباري يهدف إلى تغطية آلية لكامل البلدية المعينة به، فإن التحقيق العقاري هو إجراء اختياري لا يعني إلا الذين يقدمون

¹ مختار مريم ، التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص ، تخصص إدارة عامة،

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، 2013/2012 ، ص 52، 53.

طلبا لذلك، ومن شأنه تسهيل عملية المسح العام للأراضي عندما تصل إلى المناطق التي أجري فيها التحقيق بخصوص بعض الملكيات¹.

الفرع الثاني: خصائص آلية التحقيق العقاري:

بالعودة إلى أحكام قانون التحقيق العقاري نجد انه يتسم بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن عقد الشهرة وهي كالاتي :

- 1- تدخل الجهة الإدارية المتمثلة في مديرية الحفظ العقاري لضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري خلافا لعقد الشهرة.
- 2- إن قانون التحقيق العقاري يضمن إجراءات ميدانية تتم من قبل المحقق العقاري، الذي يعين من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وتحت سلطته و رقابته طبقا للمادة التاسعة من هذا القانون، وهذا لتجنب السلبيات المترتبة عقد الشهرة الذي يتم دون رقابة.
- 3- يضمن هذا القانون أيضا إجراء معاينة الملاك الحائزين لسندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية و ذلك تماشيا مع طبيعة نظام الحفظ العقاري، و سطحية مخططات المسح المسلمة في الفترة السابقة من تاريخ 01/03/1961².
- 4- إن إعداد سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا، وتسليمه يكون من اختصاص مدير الحفظ العقاري، خلافا لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم من طرف الموثق، و هذا ما نصت عليه المادة 2/16 من القانون 02/07 التي جاء في مضمونها ما يلي :

¹ مختار مريم، المرجع السابق، ص 53

² قدوش لطفي ، حداد نريمان ، المرجع السابق ، ص 8

".... يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند ملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني"¹.

5- يشير هذا القانون إلى أن عملية تسليم سند الملكية الذي سيحدد وفق المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ويتم من قبل المحافظ العقاري المختص إقليمياً، طبقاً للمواد 15،16 من القانون 02/07.

6- إن هذا القانون يتضمن إجراءات تتم بالموازاة وبصفة متباينة مع عمليات مسح الأراضي العام، والترقيم في السجل العقاري، وهذا لتسهيل تجسيد نظام الشهر العيني.

7- إن هذا القانون أتى بإجراءات إدارية قبل اللجوء إلى الإجراءات الميدانية المتعلقة به، والتي من شأنها إعطاء وصف كامل للعقار محل طلب التحقيق العقاري، وكذا مقدم الطلب.

8- يحيل هذا النص إلى أحكام تنظيمية فيما يخص الآجال الممنوحة للأعوان المكلفين بتسيير وإدارة التحقيق العقاري، التي تتراوح لمدة خمسة (5) أشهر من تاريخ العريضة وتاريخ تسليم سند الملكية، وكذا تحديد الشروط التقنية المتعلقة بإعداد المخططات ووضع المعالم².

9- إن هذا القانون من شأنه أن يسمح بتوفير في أسرع وقت ممكن سندات ملكية ذات مصداقية، وتكرس بصفة قانونية وضعيات شرعية بغرض تشجيع البناء، لاسيما السكن و النشاط الفلاحي وذلك بدعم القروض الرهنية.

¹ قدوش لطفي ، حداد نريمان ، المرجع السابق ، ص 8.

² كرامة وفاء ، إثبات حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ،جامعة وهران 2 ، 2016/2015 ، ص 105.

10- إن هذا القانون جاء بإجراء اختياري وجزئي، لا يعني إلا الذين يقدمون طلب بذلك وعليه هذا الإجراء كعملية تمهيدية لمسح الأراضي العام من شأنه ان يسمح لاحقاً باقتصاد معتبر في الوقت عند سير عملية المسح التي سوف تتم حتماً بأكثر سهولة.

11- هذا القانون يخص كل عقار مبني أو غير مبني له وعاء عقاري ثابت¹.

12- ولإجراء التحقيق العقاري لا بد من أن يكون العقار بلا سند ملكية، أو حرر بشأنه سند قبل مارس 1961، وأن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة، وأن لا يكون خضع لعمليات مسح الأراضي، ولا بد أن يكون خاضع للحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية، وأن لا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح، كما لا بد أن تسري عليها مدة معينة لاكتساب الحقوق العينية من تقادم طويل وقصير، عملاً بالمادتين 827 و 828 ق م².

المطلب الثاني: مجال تطبيق آلية التحقيق العقاري:

تنص المادة 02 من القانون 02/07 على أنه: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام، المنصوص عليها في أحكام رقم 75/74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1974، مهما كانت طبيعتها القانونية، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية".

¹ كرامة وفاء ، المرجع السابق، ص 105،106.

² سلام عبد الرحمان ،مقالة بعنوان التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة القانون العقاري والبيئة ،جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، العدد العاشر، يناير 2018 ، ص 79.

وتنص المادة الثالثة من نفس القانون على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا العرش و الأملاك الوقفية".

و يستفاد من نص المادتين 2 و 3 من القانون 02/07 أن مجال تطبيق التحقيق العقاري ينحصر في العقارات المملوكة ملكية خاصة، وغير الخاضعة لعملية المسح، والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو يحوزون سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961، ولنعرض فيما يلي العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير الممسوحة، و السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في هذه المناطق كل في فرع مستقل.

الفرع الأول: العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير الممسوحة:

لقد تبني المشرع بموجب أحكام رقم 75/74 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري¹، والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام².

المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ونظام الشهر العيني³، وبذلك اعتمد المشرع على المسح العام كآلية لتحديد القوام المادي للسجل العقاري، وذلك بالنص في المادة 02 من أحكام 75/74 على أن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يون أساسا ماديا للسجل العقاري، وبيان مالكيها الحقيقي و كل ما عليها من أعباء.

¹ الأمر رقم 75/74، المؤرخ في 12/11/1974، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 92 لسنة 1975.

² المرسوم التشريعي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، رقم 30 لسنة 1976.

³ المرسوم التشريعي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 و المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993.

ونظرا لما عرفه تجسيد نظام الشهر العقاري واقعيا، وتأخر عملية المسح، ببقاء ما يزيد عن الثلثين من العقارات غير ممسوحة أحكام الذي ترتب عليه عدم إمكانية الحصول على سندات الملكية بالنسبة لهذه العقارات، فقد أوجد المشرع إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07/02.

ليحل محل عقد الشهرة الملغى بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وقد استعادت المادة 03 من القانون رقم 07/02 من مجال التحقيق العقاري الأملاك العقارية الوطنية التي تبقى ملكا للدولة بنص المادة 85 من القانون رقم 90 / 25 المتضمن التوجيه العقاري¹، وبذلك يقتصر التحقيق العقاري على العقارات المملوكة ملكية خاصة، والغرض من إجراء التحقيق العقاري العقارات المملوكة ملكية خاصة التي لم تشملها عملية المسح، هو تسليم سندات ملكية لهذه العقارات التي ليس لأصحابها سندات ملكية أصلا، أو كانت لهم السندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961، ولكن لا يعكس الوضعية العقارية الحالية.

والظاهر من نص المادة 02 من القانون رقم 02/07 أن المشرع يفرق في التحقيق العقاري بالنسبة للعقارات المملوكة ملكية خاصة بين حالتين: حالة العقارات المملوكة ملكية خاصة التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961، والعقارات المملوكة ملكية خاصة التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أصلا حسب التفصيل الآتي:

¹ القانون رقم 90 / 25 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بأحكام رقم 95/ 26 ، المؤرخ في 25/09/1995 ، الجريدة الرسمية، العدد 55 ، بتاريخ 27/09/1995.

أولاً: العقارات المملوكة ملكية خاصة التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس

:1961

يهدف المشرع من تحديد تاريخ 01 مارس 1961 إلى معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان مطبقاً في الفترة الاستعمارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59 / 1190 المؤرخ في 21/10/1959، المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري الذي كان يجيز إبرام عقود عرفية وعقود توثيقية، لنقل حقوق عينية أو تعديلها أو إنهائها دون إلزامية شهرها بالمحافظة العقارية للرهون وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الشهر العقاري الفرنسيين.

ولم يكن في وسع المشرع معالجة نظام الشهر الاختياري وما أفرزه من عدم دقة عقود أو سندات الملكية المحررة في الفترة الاستعمارية، من جانب أنها لا تدقق في هوية المالكين والمتعاملين معهم ولا في تعيين العقارات ومخططات المسح الجزئي وسندات الملكية الأصلية. فقد كان إلزاماً اللجوء إلى تحقيق عقاري شامل للعقارات محل هذه العقود يراعي فيه الوضعية القانونية الحالية لهذه العقارات¹.

ثانياً : العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليست لأصحابها سندات ملكية أصلاً:

فلا مجال لتطبيق التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع لعملية المسح والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية.

ويتبين مما تقدم أن المشرع قد أجاز التحقيق العقاري على الأملاك العقارية المملوكة ملكية خاصة والتي لم تشملها عملية المسح العقاري، ويستوي في ذلك أن يكون الحائزون لهذه الأملاك العقارية لا يملكون سندات ملكيتها، أو يكون لحائزها سندات ملكية حررت قبل أول

¹ عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1 ، 2017/2018 ، ص 13.

مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية المادية والقانونية الحالية، ومن بينها كما يرى البعض من الفقهاء السندات المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية بموجب قانون فارني المؤرخ في 16 جويلية 1873، والسندات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهورة بمحافظة الرهون، و عقود القضاء الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين، والقرارات المتعلقة بالتصرفات التي محلها حق الملكية العقارية والصادرة عن الهيئة القضائية¹.

الفرع الثاني " السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة:

حتى تنتقل الملكية في العقارات اشترط المشرع الجزائري إشهار السند المثبت لها في المحافظة العقارية، وإشهار التصرفات اشترط الرسمية كركن لانعقاد العقد، بالإضافة إلى احترام مبدأ الأثر الإضافي للشهر²، والذي يعني بأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرفا واردا على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، بمعنى أن يكون أصل سند الملكية مشهرا مسبقا، بحيث تنقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، باستثناء ما أورده المادة 88 من المرسوم 63 /76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، المعدل والمتمم⁴.

¹ عياد وهاب، المرجع السابق ، ص13

² إن قاعدتي الرسمية والأثر النسبي، الشهر المسبق، هي قاعدتين أساسيتين، أوجدهما المشرع الجزائري لتنظيم التحقيق العقاري بحيث أوجبهما في جميع المحررات والوثائق التي تكون خاضعة للشهر العقاري، وذلك حتى يضمن المراقبة والشكلية والموضوعية لها بما يدعم ويحمي الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري.

³ المرسوم 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر، ص397 .

⁴ المرسوم رقم 132/93 ، المؤرخ في 1993/05/23 ، الجريدة الرسمية، العدد 34 ، بتاريخ 1993/05/23، المعدل للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص11 .

بخصوص الإجراء الأول في السجل العقاري¹ والعقد العرفي الذي اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل جانفي 1971².

إن مسألة إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة في وجود السندات لا تطرح في حقيقة أحكام إشكالات، وذلك راجع إلى أنه في حالة وجود نزاع حول ملكية عقارية، ما على المدعي إلا الاستظهار بالسند المثبت لملكيته متى تمسك بوجوده، كل هذا في انتظار تعميم عمليات المسح العام، لأنه من المفروض بعد إتمام هذه الإجراءات فإن دفتر العقاري³، سيصبح السند الوحيد الممكن التمسك به لإثبات الملكية العقارية، وذلك عملاً بأحكام المادة 33 من المرسوم 32 /73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة،

أما في المناطق التي لم يتم فيها المسح فإن هناك سندات معينة تثبت مقتضاها الملكية والحقوق العينية العقارية، ولتوضيحها فإننا سنقتصر على تعداد هذه السندات بالإضافة إلى دراستها من الناحية التطبيقية و العملية دون الخوض في الجانب النظري والفقهية، وباستقراء

¹ الحالات التي يجب فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق باعتباره أول إجراء شهادة الحياة، محرر اكتساب الملكية بالتقادم المكسب - عقد الشهرة - عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي، سندات الملكية المسلمة طبقاً للقانون 02 /07 أو أنها حالات تطلبتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني (الإجراء الأول في السجل العقاري الناتج عن عملية المسح العام).

² قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المجتمعة، ملف رقم 136156 ، المؤرخ في 1997/02/18 ، المجلة القضائية ، العدد الأول، 1997 ، تم إقرار عدم صحة التصرفات الواردة على العقارات بموجب عقد عرفي بعد جانفي 1971، إلا أن غرفة الأحوال الشخصية والمواريث بالمحكمة العليا كرسست في قرارها المؤرخ في 2000 / 22 / 2 تحت رقم 232678 المنشور في المجلة القضائية، العدد الأول ، لسنة 2001، ص 258 ، صحة عقد الحبس العرفي المؤرخ في جانفي 1973 على أساس أن الحبس من أعمال التبرع ولا تطبق عليه المادة 12 من قانون التوفيق التي كانت سارية المفعول عند إبرامه.

³ يعتبر دفتر العقاري نتاج عملية المسح العام الذي يعتبر استثناء لقاعدة الشهر المسبق ، كما ورد بالمادة 19 من أحكام 75/74 ، "سجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما ووقت الشهر في السجل العقاري، في دفتر الذي يشكل سند الملكية.

القوانين التي تحكم العقار في الجزائر يمكن تصنيف السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة إلى أصناف عدة وهي: المحررات العرفية، المحررات التوثيقية، المحررات الإدارية والأحكام و القرارات القضائية، وعقد الشهرة، شهادة الحياة حسب التفصيل التالي:

أولا : المحررات العرفية

وهي تلك المحررات التي لا تعد من طرف ضابط عمومي أو موظف عام، وإنما يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم، أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، وأن المشرع لا يتطلب توافر أي شرط شكلي في تحريرها، والشرط الوحيد لصحتها أن تكون موقعة من أطراف العقد، وأن يكون لها تاريخ ثابت حين يمكن الاحتجاج كما بالنسبة للغير، ومن ثمة نميز بين حجية العقد العرفي بين أطرافه، وحجية العقد بالنسبة للغير¹.

أ- بالنسبة لأطراف العقد يعتبر العقد صحيحا ويكون حجة عليهم، ما لم ينكروا صراحة ما هو منسوب إليهم من خط وإمضاء، و أن مجرد سكوتهم يعد إقرار بصحة التصرف الوارد في الورقة العرفية، غير أن الإقرار الصريح أو الضمني للعقد العرفي، لا يؤثر بأي حال، في أوجه الدفع الشكلية أو الموضوعية، التي يكون لمن أقر بالورقة العرفية أن يتمسك بها، مثل بطلان العقد لعدم إتباع الشكلية الرسمية التي تعد ركنا رابعا من أركان العقار المتعلق بنقل الحقوق العينية العقارية، غير أن هذه المادة استثنت ورثة وخلف موقع العقد من الإنكار الصريح، و اكتفت بأن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء هو لمن تلقوا منه الحق.

ب- أما بالنسبة للغير، فلا يكون للعقد العرفي حجية إلا إذا كان له تاريخا ثابتا، وهو ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني التي تقتضي بأنه لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه، إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد

¹ عياد وهاب، المرجع السابق ، ص 15 .

ثابتاً، ابتداءً من يوم تسجيله، أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام¹، أو التأشير عليه على يد ضابط عام مختص كأن تقدم الورقة في قضية و يأشر عليها القاضي أو كاتب الجلسة، أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء².

وما يهمنا في دراستنا هذه هو مدى حجية العقود العرفية المنصبة على العقارات، لأن ذلك يتطلب منا التمييز بين بعض أنواع العقود العرفية في الجزائر، و تاريخ تحريرها، للقول بعد ذلك فيما إذا كانت صحيحة وناقلة للحقوق العينية العقارية أم هي باطلة، وبدون هذا التمييز لا يتسنى لنا تطبيق القانون تطبيقاً سليماً على مثل هذه المحررات والمنازعات المتعلقة بها، ويعود السبب في ذلك إلى تغير القوانين المنظمة للعقارات في كل مرحلة، وقوة الإثبات التي خصت بها العقود العرفية، وعليه مثلما يطالب القاضي قبل أن يطبق القانون على الوقائع المعروضة عليه بتكييفها التكيف الصحيح، فهو مطالب أيضاً بتحديد تاريخ إبرام التصرف المنصب على عقار، والمحرر في الشكل العرفي لمعرفة الشكل الذي يتطلبه الشارع .

وفي هذا الصدد سوف نقوم بالتمييز بين المرحلتين التاريخيتين الفاصلتين في مسألة القوة الثبوتية للمحررات العرفية المنصبة على العقارات، والمتمثلتين في مرحلة ما قبل 1971/01/01، ثم مرحلة ما بعد هذا التاريخ.

¹ يكتسب المحرر العرفي الذي ينقل في المحرر الرسمي الحجية بالتبعية له وهذا من اليوم الذي تم فيه تحرير المحرر الرسمي.

² إذا توفي شخص أو أكثر من الأشخاص الذين سبق لهم أن وضعوا خطهم أو توقيعهم على الورقة العرفية، فإن ذلك يدل على أنها كانت موجودة يوم حصول الوفاة على الأقل، وعليه فإن الوفاة هي الواقعة المادية التي تعطي لها التاريخ الثابت، ويستوي في ذلك أن يكون الأشخاص المتوفون ممن وقعوا على المحرر العرفي بصفتهم متعاقدين، أو شهود، أو مجرد كاتبين.

والمتمم للمرسوم رقم 63/76 تم تمديد فترة 1961/03/01 إلى 1971/01/01 تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب أحكام رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15.

وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ، المحررة قبل 1971/01/01 صيغتها الرسمية، دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير-عقد إيداع- يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة يكتفي فيه محرر العقد بذكر التعيين الدقيق للعقار، وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء -المتعاقدين والشهود- لتسهيل ضبط البطاقة العقارية مع إعفائه بالطبع من ذكر أصل الملكية .

ولعلّ مبرر تطبيق هذا الاستثناء، هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت مسألة اختيارية بالنسبة للأطراف، الشيء الذي جعل المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) في قرار له مؤرخ في 1982/02/03، غير منشور، يذهب إلى القول أن العقود العرفية المبرمة قبل دخول قانون التوثيق حيز النفاذ هي عقود ذات قيمة قانونية وترتب جميع آثار البيع الصحيح وعليه فان دور الشهر هنا له وظيفة إعلامية فقط، وليس مصدرا للحق العيني، فهذا الأخير قائم وموجود قبل تاريخ الفاتح جانفي 1971 بمقتضى التصرف المبرم.

أمّا بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، فقد أكدت المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1994/3/29، بأنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق الجهات القضائية المختصة، لكن على القاضي قبل تثبيت صحة التصرف الوارد في الشكل العرفي التأكد من تاريخ إبرام التصرف الذي يجب أن يكون مبرما قبل 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق رقم 91/07 حيز التطبيق¹.

¹ عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء،

الدفعة السابعة عشر ، 2008/2009، ص 9 .

ب- حجية المحرر العرفي بعد صدور قانون التوثيق بتاريخ 1971/01/01

لقد أوجبت المادة 12 من أحكام 91/70 المؤرخ في 15/12/1970¹ المتضمن مهنة التوثيق، الذي بدأ سريان تطبيقه في 01 يناير 1971، صراحة بالزامية الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق.

وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بعد تردد كبير، في القرار رقم 136 156، المؤرخ في 18/02/1997، المجلة قضائية لسنة 1997، عدد 01، صفحة 10: (من المقرر قانونا أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع، وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط، أو صادرا بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي، وإلا كان باطلا.

من المقرر أيضا أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار، أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية، أو صناعية، أوكل عنصر من عناصرها على الشكل الرسمي.

¹ ألغي بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن مهنة التوثيق المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06

المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

ومن المقرر أيضا أن يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله¹.

وعليه فإن العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد جانفي 1971 دون إفراغها في الشكل الرسمي، لا يجوز إشهارها أو إثباتها بدعوى صحة التعاقد، لأن التصرف في حد ذاته يعتبر في حكم القانون باطلا بطلانا مطلقا لتخلف أحد أركانه، وبالتالي لا يترتب أي أثر وإنما يعاد الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد.

وتجدر الإشارة في هذا المقام أنه ليس للعقد أي أثر في نقل الملكية العقارية، وإنما العبرة بالقيد إذ به تنتقل الملكية، لكن ليس بأثر رجعي لما قبل القيد، وإنما من تاريخه، بحيث قبل هذا التاريخ تبقى الحقوق العينية على ذمة المتصرف فيها من فترة التعاقد إلى غاية القيد. (استثناء حالة انتقال الملكية بعد الوفاة، إذ أنه يترتب على مجرد حدوث الوفاة انتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة بقوة القانون إعمالا لنص المادة 15 فقرة 02 من أحكام رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أن المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم في مادتيه 39 و91، استوجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة، وجعل الوسيلة الفنية لذلك الشهادة التوثيقية، المعدة من قبل الموثق، والمشهرة بالمحافظة العقارية).

¹ قرار صادر عن المحكمة ، الغرفة العقارية ، القرار رقم 148 541، المؤرخ في 23 ماي 1997، العدد الأول، المجلة القضائية لسنة 1997، ص 183: (من المقرر أن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها للشكل الرسمي، يجب أن تحرر على هذا الشكل تحت طائلة البطلان. ومن ثم فإن القرار المطعون فيه لم يخرق القانون ولم يخالف الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا الذي أعيد النظر فيه بموجب القرار رقم 136 156 المؤرخ في 18/02/1997، المكرس بموجب المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، فيما يخص العقود العرفية. وأن قضاة المجلس لما قضوا ببطلان البيع بالعقد العرفي للقطعة الأرضية المشاعة بين الورثة المالكين، فإنهم طبقوا صحيح القانون).

غير أن المشرع لم يكتف باشتراط قيد العقود والأحكام المتعلقة بكل حق عيني عقاري، وإنما اشترط كذلك شهر الدعاوى القضائية الرامية إلى إبطال، تعديل، أو فسخ، أو نقض حق متعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر، وسوف ندرس هذه النقطة بالتفصيل في المطلب الثاني من المبحث الرابع عند دراستنا للأحكام والقرارات القضائية النهائية كسندات مثبتة للملكية العقارية¹.

ثانيا: المحررات التوثيقية:

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي الرضائية، فالرضاء كاف لإنشاء العقد ما لم يقض بغير ذلك عملا بالمادة 59 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية." غير أنه في مقابل ذلك، أقر المشرع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات، خاصة تلك الواردة على العقارات²، وأوجب تدخل الموثق لكي يضي عليها الصبغة الرسمية تحت طائلة البطلان. إضافة إلى ذلك فإن القانون المدني أورد تعدادا لكل العقود التي يتعين تحريرها لزوما في الشكل الرسمي وإلا كانت باطلة، وفعلا فإن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تنص على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة، أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية، أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية، في شكل رسمي. ويجب دفع الثمن لدى الضابط

¹ عبد الرحمان ليندة ، المرجع السابق، ص 10 .

² مقال للأستاذ رامول خالد، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 04،

نوفمبر ، ديسمبر 2001، صفحة 32.

العمومي الذي حرر العقد. كما يجب تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد¹.

أما أحكام رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فقد نصت المادتين 15 و 16 منه على ما يلي:

المادة 15: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية."

المادة 16: "إن العقود الإدارية، والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."²

وهذا ما يقودنا إلى أن نستنتج كل عقد ملكية عقارية يجب أن يستجيب لمطلبين :

- أن يكون في شكل عقد رسمي محرر أمام موثق.

- أن يكون مشهرا في المحافظة العقارية.

والقانون الجزائري جاء باستثناء بخصوص أثر العقود إذ أن العقد لا ينتج آثاره حتى تجاه الأطراف إلا ابتداء من تاريخ شهره².

¹ عبد الرحمان ليندة ، المرجع السابق، ص 11

² عياد وهاب، المرجع السابق ، ص 24 ، 25.

ومن خلال ما سبق يتبين لنا أهمية الشكلية الرسمية في الإثبات ولهذا أحاطها المشرع الجزائري بعناية خاصة، وقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 324 ق م: "العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه

يستخلص من نص المادة انه يشترط في العقد الرسمي الشروط التالية :

- أن يصدر من طرف موظف عام أو ضابط عمومي تعيينه الدولة المتمثل في الموثق وهو المكلف بتحرير العقود التي يشترط فيها القانون الرسمية، ولقد جاء في المادة الثالثة من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ما يلي: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".
- أن يصدر العقد في حدود سلطته واختصاصاته أي أن تكون له أهلية تحرير الورقة الرسمية.
- مراعاة الأوضاع والأشكال القانونية في تحرير العقد (اللغة، الخط، ذكر البيانات الأساسية، التاريخ...).
- فيما يخص العقود الرسمية المتعلقة بنقل حقوق عقارية فلا يكفي لإثباتها تحرير العقد أمام الموثق وإنما يجب أيضا أن يتم تسجيله بمصلحة الضرائب و شهره بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة 793 ق م وبالشهر تنتقل الملكية¹.
- يشمل المحرر التوثيقي المثبت للملكية العقارية في المناطق التي لم يتم فيها بعد المسح العام، وبالتالي إعداد الدفتر العقاري، التصرفات الناقلة للملكية العقارية أو المنصبة على حقوق

¹ حميدة نادية ، محاضرات في مقياس الملكية العقارية في التشريع الجزائري، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر ، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم ، 2020/2019 ، ص 16 ، 17 .

عينية عقارية التي تحرر من طرف الموثقين، ومن أهم هذه العقود المثبتة للملكية العقارية نذكر في الفروع التالية:

1- عقد البيع: ورد تعريف عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني التي تنص على أن: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي"، واستنادا على هذه المادة يمكن تعريف عقد البيع المنصب على العقارات بأنه: من التصرفات القانونية الصادرة عن إرادتين، والذي بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار مبني أو غير مبني إلى المشتري، مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه (5/1) أمام مرأى الموثق¹.

ويعتبر من أهم المحررات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية. ولقد أوجب المشرع أن يحزر هذا البيع في محرر رسمي، وهذا ما أكدته القرار رقم 210419 المؤرخ في 26/02/2000، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة: "حيث أن عقد بيع العقار لا ينعقد ولا جود قانوني له إلا إذا حرر أمام موثق"².

2- عقد المبادلة : تسري أحكام البيع على المبادلة وهذا إعمالا لنص المادة 415 من القانون المدني، إذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته للشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه، ويخضع عقد المقايضة مثله مثل عقد البيع إلى الشكلية الرسمية- تحت طائلة البطلان³.

3- عقد الهبة : تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية العقارية، والتي بموجبها يتبرع الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل، ولقد عرفها المشرع الجزائري في

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003، ص 29.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 10.

³ حميدي نادية، المرجع السابق، ص 12.

المادة 202 من قانون الأسرة على أنها تمليك بلا عوض، وقد حددت المادة 203 من نفس القانون شروطا خاصة يجب توفرها في الواهب منها: أن يكون سليم العقل، بالغاً سن الرشد المدني (19 سنة كاملة)، وألا يكون محجور عليه، كما حددت المادة 206 من نفس القانون أركان الهبة والتي تتمثل في: الإيجاب والقبول، وشرط الحياة، أكدت غرفة الأحوال الشخصية والمواريث للمحكمة العليا في القرار رقم 103 056 المؤرخ في 1994/11/09، نشرة القضاة، 1997، عدد 51، صفحة 67: (يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر على الشكل الرسمي، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان)، وتتص المادة 206 من قانون الأسرة، أن: "الهبة تنعقد بالإيجاب والقبول، مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات"، لذا فإن الهبة تعتبر باطلة لعدم استيفائها الشروط الجوهرية¹.

4- عقد الوصية : عكس الهبة التي لا تتم إلا بين الأحياء، فإن الوصية هي هبة مرجأة لما بعد موت الموصي، وقد عرفت المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري كما يلي: "الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع".

ومعنى ذلك أن أثر التصرف الذي تم في حال الحياة لا يترتب إلا بعد الموت وتشبه الوصية الهبة في أنها تتم بدون عوض باعتبارها مال أوجبه الموصي في ماله تطوعاً بعد موته، ولقد أخضعها المشرع للشكل التوثيقي، وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 160 350، المؤرخ في 1997/12/23، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، سنة 2001، صفحة 295: (من المقرر قانوناً أنه تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر به

¹ بلعبدون عواد ، محاضرات في مقياس عقود تبرعية ، ، موجهة لطلبة السنة أولى ماستر ، تخصص قانون خاص ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم، 2018/2019 ، بدون صفحة.

على هامش أصل الملكية، ومن ثم فإن قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون).

5- **الوقف** : عرفته المادة 03 من القانون رقم 91-10 الصادر في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، كما تنص المادة 5 من نفس القانون على أن "الوقف ليس ملكا لا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين و يتمتع بال شخصية المعنوية و تسهر الدولة على ضمان احترام إرادة الواقف و تنفيذها"¹

وبما أنه ينصب على عقار أو حقوق عينية عقارية، فإن المشرع يشترط فيه الشكلية الرسمية مع وجوب شهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا².

6- **عقد القسمة** : يختص أيضا الموثق بإعداد عقد القسمة متى كانت ودية اتفق عليها الأطراف من دون نزاع، و يعتبر هذا العقد عملا يكشف عن الحقوق ولا ينشئها وهكذا فإن الملاك أو الشركاء على الشيوع يصبحون بعد القسمة، مالكين لحصص مفرزة ومستقلة عن بعضها البعض بعد أن كانت شائعة بينهم، ويعتبر الشريك مالكا لهذه الحصة منذ أيلولة الملكية الشائعة إليه لا من وقت القسمة وهذا عملا بالمادة 730 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع..³، ويفهم

¹ لقد نظم المشرع الجزائري أحكام الوقف من خلال القانون 10/91 الصادر في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقوانين: القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف، والقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 يعدل ويتم القانون 10/91

² بلعبدون عواد ، المرجع السابق، (ب ص).

³ الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 المؤرخ في 1975/09/30، المعدل و المتمم .

من نص هذه المادة أن القسمة كتصرف لا ينقل الملكية وإنما يكشف عنها، ويجب شهر القسمة لأنها تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري.

7- الشهادة التوثيقية : تعتبر الوسيلة الفنية لشهر حق الإرث المترتب عن الوفاة المعدة من قبل الموثق، والمشهرة بالمحافظة العقارية في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين، سواء كانوا ورثة أو موصى لهم على الشيوخ بالحصة التي تعود لكل واحد منهم، وقد استوجب ذلك المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم في المادتين 39 و91 منه¹.

كما تعرف أيضا على أنها عقد مبني على تصريحات الورثة أو احدهم، وهي تفيد انتقال الملكية العقارية من المالك الهالك إلى الورثة أو الموصى لهم عن طريق الإشهار².

والسؤال الذي يطرح نفسه هو: في حالة ما إذا وجد نزاع بين ورثة حول ملكية عقارية لم يحرروا بشأنها عقد انتقال الملكية ما بعد الوفاة (الشهادة التوثيقية)، ثم رفعت دعوى أمام القضاء بشأن عقار مملوك لمورثهم، هل القاضي يفصل في النزاع رغم غياب الشهادة التوثيقية، أم أنه يحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لغياب الشهادة التوثيقية؟

اختلفت الجهات القضائية في تعاملها مع هذه المسألة، فهناك من يعتبر الشهادة التوثيقية قيدا على رفع الدعوى، وبالتالي يحكمون بعدم قبولها على أساس انتفاء الصفة، وهناك من - رغم غياب الشهادة التوثيقية - يقبلون الدعوى ويفصلون في موضوعها على اعتبار أن

¹ مزيان محمد الأمين، محاضرات في مقياس الملكية العقارية في التشريع الجزائري، موجهة لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2018/2019، بدون صفحة .

² مقال للأستاذ شيخي منور، معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نشرة الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الغرب، سنة 2018، ص 11 .

الملكية انتقلت إلى الورثة بمجرد وفاة مورثهم المالك عملا بالمادة 15 من أحكام 74/75 المشار إليها أعلاه.

إنه بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد بموجب القانون رقم 08-109¹، لم يعد دور القاضي سلبيا في الدعوى، وإنما يمكنه أن يأمر شفها بإحضار أية وثيقة يراها ضرورية لحل النزاع، كما يمكنه أيضا أن يأمر بحضور الخصوم شخصا لتقديم توضيحات يراها ضرورية لنفس الغرض، وهذا عملا بالمادة 27 من هذا القانون، وعليه يمكن للقاضي إذا لم يجد الشهادة التوثيقية في ملف الدعوى أن يطلب من الخصوم إحضارها له².

ثالثا : المحررات الإدارية

لقد منح القانون للدولة ومجموعاتها المحلية باعتبار أنها تملك رصيذا عقاريا التصرف في مجموعة أملاكها العقارية الخاصة ضمن الأطر القانونية المعترف بها. وتتصرف الإدارة في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، عن طريق محررات إدارية تتولى هي تحريرها، وبالتالي تعد هي الأخرى محررات رسمية طبقا للمادة 324 من القانون المدني، وهي تنقسم إلى صنفين: العقود الإدارية والقرارات الإدارية.

1-العقود الإدارية : وهي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته ممثل الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه³، وعليه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلا ناقلا للملكية وليكون كذلك يجب أن يفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، أو الموثق إذا اختارت اللجوء إليه كما هو الحال بالنسبة للوكالات

¹ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ، ع 21 ، المؤرخة في 2008/08/03 .

² مزبان محمد الأمين ، المرجع السابق ، (ب ص) .

³ حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق، ص 41

العقارية المحلية. وليحتج بهذه العقود على الغير يجب إظهارها في المحافظة العقارية، ويجب أيضا أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية¹.

ويقوم بتحرير العقود الإدارية مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق الدولة، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية، والتي جزئت قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، أما بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 فإنه وطبقا لأحكام نص المادة 73 منه²، فإن الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية البلدية، والتي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق.

وقد عرفت الجزائر العقود الإدارية خلال فترة الاحتلال الفرنسي، وقد استمر العمل بها من قبل الإدارة الجزائرية حتى بعد الاستقلال، و نذكر من بينها ما يلي :

- عقود التنازل عن قطع أرضية بمقتضى أحكام 26/74 المؤرخ في 20/02/1974.
- عقود التنازل المحررة طبقا للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 .
- عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983.
- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية.

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة، 2006، صفحة 56

² القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بأحكام 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 1995 .

- العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في مساحات الاستصلاح وأعبائه وشروطه¹.

2- **القرارات الإدارية:** تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية تنتقل بموجبها ملكيتها العقارية إليها أو إلى غيرها من الإدارات أو المؤسسات العامة ومن تطبيقات القرارات أو العقود الناقلة للملكية على قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة²، مقابل تعويض عادل حيث نصت المادة 72 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف تطبيق 22 للمادة 14 الدستور، إما في شكل تعويض نقدي، أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك"، وقد نصت المادة 22 من الدستور المشار إليها أعلاه على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".

بالإضافة إلى قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تعتبر شهادة الملكية سنداً رسمياً يثبت حق الملكية الزراعية الخاصة ، في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية، وذلك في انتظار إجراء المسح العام للأراضي في الوطن، وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي، وفق شروط وكيفيات حددها المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ومن أهم الآثار المرتبة عن تسليمها للحائز، هي أنها تصبح سنداً رسمياً وذلك إلى غاية إتمام إجراءات مسح

¹ عياد وهاب ، المرجع السابق، ص ص 35. 39 .

² عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2004، دار هومه، ص130.

الأراضي العام، أين تستبدل هذه الشهادة بالدفتري العقاري¹، الذي يصبح السند الرسمي لإثبات الملكية العقارية-

رابعاً: الأحكام القضائية:

تعتبر الأحكام القضائية النهائية، في حالات معينة سنداً رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، و عليه بمجرد صدورها و صيرورتها نهائية، يثبت من صدرت لصالحه ملكيته للعقار و/أو للحقوق العينية العقارية موضوع النزاع الذي فصلت فيه، ومن أمثلة الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية في المناطق غير المسوَّحة ما يلي :

- الحكم القضائي لقسمة مال المشاع حسب المادة 727 ق م .
- الحكم القضائي الذي يقوم مقام العقد في حالة تراجع الواعد عن إتمام إجراءات البيع طبقاً للمادة 72 ق م. علماً إن إجراءات الوعد بالبيع بعدما كانت قبل سنة 1971 ترتب جميع آثارها القانونية إذا انصب الوعد بالبيع عقار بطريقة عرفية أصبح بعد صدور قانون التوثيق يفرغ في قالب رسمي ويسجل ويجب شهر الوعد بالبيع المنصب على عقار.
- حكم رسو المزاد طبقاً لأحكام المادة 762 ق إ.م.إ ، وهو الحكم الصادر اثر بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، إذ لا يقبل هذا الحكم أي طعن ويصبح سند ملكية للراسي عليه المزاد بعد شهره².
- الحكم بشغور التركة في حالة انعدام الوارث تلجأ الدولة إلى القضاء للتصريح بانعدام الوارث وإعلان شغور التركة، ليصبح الحكم سنداً لملكية الدولة للعقار .

¹ المادة 32 من المرسوم 32/73 المذكور أعلاه.

² مزيان محمد الأمين ، المرجع السابق ، (د ص) .

- الحكم الصادر لتثبيت حق الشفعة طبقاً لأحكام المادة 803 التي تؤكد على اعتبار الحكم النهائي المثبت لحق الشفعة سند ملكية الشفيع بعد إيداع هذا الحكم لدى الموثق وتسجيله بمصلحة الضرائب، وشهره لدى المحافظة العقارية¹.

¹ حميدة نادية ، المرجع السابق ، (د ص) .

المبحث الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق

العقاري:

يشترط القانون رقم 02/07 للاستفادة من سند الملكية الممنوح في إطار التحقيق العقاري مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقق العقاري (المطلب الأول)، ومنها ما يتعلق بالحائز طالب التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط المرتبطة بالعقار محل التحقيق العقاري:

أكدت المواد 2 و 3 من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، و ذلك في العقارات غير المسوَّحة والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية¹.

بحيث جاء في نص المادة 02 ما يلي: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية، يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

¹ حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 134.

كما تنص المادة 03 من نفس القانون على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"¹.

بقراءة هذين النصين، نجد أن المشرع حاول أن يضبط الشروط الواجب توافرها في العقار موضوع التحقيق، و هو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول : عدم خضوع العقار لعملية مسح الأراضي العام:

من الشروط الأساسية لتطبيق أحكام المادة الثانية من القانون رقم 02/07 هو أن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يجب أن يكون منصبا على العقارات الواقعة في بلدية لم تشملها عملية مسح الأراضي بعد، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب أحكام المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بحيث منع إعداد عقد الشهرة في المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح عمليات المسح بها، وفقا لقرار صادر عن الوالي الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني.

و بناء على ذلك قضت المحكمة العليا بأنه : "من المقرر قانونا أن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 352/83 يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي مشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية بقسنطينة في 1898/06/03، و أن طبيعة الأرض كانت ملكا بدون سند، و قد تنازلت الدولة عليها آنذاك أي في سنة 1898 لفائدة الشاغلين لها.

¹ القانون 02-07 ، المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر ، ع 15 ، المؤرخة في 2007/02/28 .

وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا، لأن المرسوم رقم 352/83 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأملاك التي لم تتم فيها بعد عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، و عليه فإن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى به¹.

وعليه فإن تطبيق هذا الإجراء جاء لتسهيل عملية المسح وكذلك لتسوية العقارات التي لم يمسه المسح بعد، لان الحائزين في المناطق التي خضعت للمسح يحصلون على سند رسمي يثبت الملكية بعد الانتهاء من هذه العملية وهو الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقت².

(تعطى شهادة الترخيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا)³.

الفرع الثاني : أن يكون العقار بلا سند أو بسند ملكية محرر قبل 1 مارس 1961:

مما لا شك فيه أن الأصل أن العقارات التي ليس لها سندات ملكية هي وحدها المعنية بهذا الإجراء مادام القانون الوضعي الجزائري لا يعرف هذه الفئة من المالكين بدون سند الملكية.

بالرجوع إلى المادة 02 من القانون 02/07 التي تنص على انه "...يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية."⁴

¹ احمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري، ب ط ، دار هوم، الجزائر 2014 ، ص 356 .

² بوججو محمد، إثبات الملكية العقارية بين الحيازة و التحقيق العقاري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثانية و العشرون ، 2014/2011 ، ص 33 .

³ كرامة وفاء ، المرجع السابق ، ص 112 .

⁴ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام القضائية، دار هوم، الجزائر ، طبعة 2002 ، ص 64.

إذا كان الغرض من أجل التحقيق العقاري هو تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فلماذا أدرج المشرع الجزائري الفئة المتعلقة بالعقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية؟¹

في حقيقة الأمر أنه في الفترة الاستعمارية السلطات الفرنسية قامت بإبراز التشريع العقاري بهدف فرنسة وتسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي وبيعها للمعمرين من جهة أخرى، وكان هذا عن طريق إصدار مجموعة من القوانين لإثبات الملكية العقارية بوضع سندها.

و قبل إصلاح نظام الشهر العقاري الجديد المطبق ابتداء من 1961/03/01 بحيث كان نظام الإشهار المطبق نظاما شخصيا².

إلا أن القانون 02/07 وسع من مجالات تطبيق هذا الإجراء إذ نص كذلك على إمكانية استقادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل الفاتح من مارس 1961 وذلك من أجل تحقيق تطهير عقاري شامل يراعي الوضعية العقارية القانونية الحالية والفعلية، وهو ما نصت عليه المادة الثانية من القانون 02/07³.

ينبغي الإشارة إلى أن هذه السندات في الوقت الراهن لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تكون موضوعها، فالتعيين العيني والقانوني للملكية التي كرستها أصبحت أكثر صعوبة بسبب حالة الشيوخ والقسمه المخفية، فهي تطهير غير دقيق حاليا، فحاول المشرع من خلال نص المادة 02 من ق 02/07 المذكورة سابقا، معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة، لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21، الذي كان يسمح بإبرام

1 بوججو، محمد المرجع السابق، ص 33 .

2 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام القضائية، المرجع السابق، ص 64.

3 كرامة وفاء، المرجع السابق، ص 113 .

عرفية، فالتعاقد كان يعتمد على التراضي فقط دون اشتراط الرسمية ويكفي الشكل العرفي فالكتابة كانت مجرد أداة للإثبات.

غير أن تاريخ العقد لا يثبت إلا من يوم تسجيله لدى مصلحة التسجيل و الطابع، و لا يحتج به في مواجهة الغير إلا بعد إشهارة في مكتب الرهون (المحافظة العقارية حاليا)¹.

و من أهم السندات المحررة قبل 1961/03/01 نذكر :

- السندات المحررة وفقا للقانون المؤرخ في 1873/07/26 المسلمة اثر إجراءات التحقيقات الكلية.
- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية التي تضمنها القانون المؤرخ في 1897/02/16 والقانون المؤرخ في 1926/08/04.
- السندات المحررة اثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة .
- القرارات القضائية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها.
- عقود قضاة المحاكم الشرعية بحيث كانت هذه العقود تبرم بين المسلمين وتحرر باللغة العربية وفقا لقواعد الشريعة الإسلامية².

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 71 .

² المزوار قدور ، مقالة حول مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، العدد 01 ، جامعة سيدي بلعباس، 2019 ، ص 86 ، 87 .

الفرع الثالث : أن يكون العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة:

حسب المادة 23 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المضمن التوجيه العقاري التي أعطت تصنيف الأملاك العقارية كما يلي :

1- الأملاك العقارية الوطنية.

2- الأملاك العقارية الخاصة.

3- الأملاك العقارية الوقفية.

أما المادة 03 من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فقد استبعدت تطبيق أحكام هذا القانون على كل من الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش، و الأملاك الوقفية¹.

وعليه فإن سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة، وهو ما يستشف من أحكام المادة 03 سالفه الذكر التي نصت على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"².

1- استبعاد الأملاك العقارية الوطنية: لقد نصت المادة 18 من الدستور الجزائري لسنة 2016 على أنه: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع، الموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية والبحرية، المياه والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية، و أملاكا أخرى محددة في القانون"³.

¹ بوججو محمد، المرجع السابق، ص 34 .

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 135 .

³ القانون رقم 01/16 ، المتضمن الدستور الجزائري ، المؤرخ في 6 مارس 2016 ، ج ر عدد 14 ، المؤرخة في 7 مارس

2016 ، ص 4 .

كما نصت المادة 20 منه على أن: "الأموال الوطنية يحددها القانون و تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، الولاية والبلدية، يتم تسيير الأملاك الوطنية وفقا للقانون".

وهو ما نص عليه قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 في المواد 24، 25، 26 . كما أكد المشرع على استبعاد أراضي العرش من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري، لأن المادة 85 من قانون التوجيه العقاري فصلت في الطبيعة القانونية لأراضي العرش و اتبعتها للملكية الخاصة للدولة .

و يرجع سبب تأكيد المشرع على استبعاد أراضي العرش من تطبيق أحكام القانون 02/07، وهو أن الكثير من عقود الشهرة التي أعدت بمناسبة القانون رقم 352/83 شملت حتى أراضي العرش¹.

2- استبعاد الأملاك الوقفية: ومعنى الوقف هو حبس الأصل و تسبيل المنفعة فلا يباع الأصل ولا يشتري ولا يوهب²، وتعرف الأملاك الوقفية على أنها تلك الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها واستغلالها تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور³، أو هو حبس المال عن التمتع لأي شخص على وجه التأييد والتصديق⁴.

وتصنف الأملاك الوقفية حسب طريقة استعمالها و كيفية الانتفاع بها إلى:

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 136، 137 .

² المادة 05 من القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف ، سالف الذكر .

³ المادة 31 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

⁴ المادة 213 من القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة، المؤرخ في 09/06/1984، ج ر، ع31 ، المؤرخة في

1984/07/31.

أ - وقف عام: وهو ما حبس على الجهات الخيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة على سبيل الخيرات، وهو قسمان: وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه يسمى وقفا عاما محدد الجهة، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، ووقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراد الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه.

ب - وقف خاص: وهو كل ما رصد استحقاقه وريعه إلى الواقف ابتداء ثم لأولاده فيما بعد ليعود بعد ذلك إلى جهة البر لا تتقطع حسب إرادة و شروط الواقف.

و بما أن الوقف عقد تبرعي من نوع خاص فإنه يتمتع بحماية قانونية متميزة حفاظا على حرمة، وهي نفس الحماية الثلاثية المقررة للأموال الوطنية إذ لا يجوز التصرف فيه ولا حجزه ولا تملكه بالتقادم، لاتحاد العلة في منع انتقال حق الملكية، على أساس أن الوقف يجعل ملكية الرقبة في حكم ملك الله عز وجل على وجه التأييد¹.

و عليه فإن هذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري بسبب زوال حق الملكية، و لأن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية، كما انه إذا صح الوقف تزول حق ملكية الواقف وينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط².

¹ احمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون

مدني أساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم، 2015/2014 ، ص 105 .

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 137 .

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحائز طالب التحقيق العقاري:

انطلاقاً من نص المادة 04 ف 1 من القانون رقم 02/07، فإنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو معين في المادة 02 من نفس القانون، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية، و بناء على ذلك جاء في نص المادة 14 من القانون ذاته

ما يلي:

" إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، و كذا الوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري".

عالج المشرع الجزائري مسألة الحيازة بمقتضى أحكام الأمر رقم 58/75 الصادر في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني.

بحيث جاء المشرع بأحكام تفيد عموماً، بأن الحيازة تتمثل في استعمال واستغلال العقار، وهي وضع مؤقت يحميها القانون، و يترتب عنها تحويل الواقعة المادية إلى حالة قانونية تؤدي إلى اكتساب ملكية العقار محل الحيازة عن طريق التقادم المكتسب¹، والمدة المطلوبة في هذه الحالة تقدر ب 15 سنة كاملة وهي مدة التقادم الطويل طبقاً لأحكام المادة 827 ق م، ولا يمكن أن يشمل إجراء التحقيق العقاري مدة التقادم القصير التي تتطلب وجود سند صحيح ناقل للملكية العقارية بالشهر على اعتبار انه ينصب فقط على عقارات غير ثابتة بسند رسمي مشهر، وهو

¹ غالبية قوسم، مقالة حول النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية و مدى فعاليته ، جامعة

تيزي وزو ، د س ، ص 8 .

ما أكدته المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 2014/02/24، أن العقارات التي لا يتوفر أصحابها على حيازة لمدة 15 سنة فما أكثر ترفض طلباتهم المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري¹.

و سنفصل فيما يلي الشروط القانونية الواجب توفرها في الحيازة حتى ترتب آثارها القانونية.

الفرع الأول : حيازة العقار محل التحقيق العقاري حيازة مستمرة وعلنية:

لقد نص المشرع الجزائري على الحيازة في الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية، في الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية، في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني²، دون أن يقوم بتعريفها مكتفيا بدراسة أحكامها والآثار المترتبة عنها، باستثناء ما يمكن استخلاصه بموجب أحكام المادة 815 من ق م عند نصه على زوال الحيازة بأنها السيطرة المادية على الحق، و تعرف الحيازة بأنها السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام الشخص بأعمال مادية و قانونية على الشيء الذي يجوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك له، وعليه يقتضي تحقق الحيازة القانونية ضرورة توافر ركنيها المادي و المعنوي³.

¹ احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق ، ص 106، 107 .

² محيي فريدة الزاوي، الحيازة و التقادم المكسب، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000 ، ص 06 .

³ احمد فواتيح فاطمة، نفس المرجع ، ص 107 .

1 - الركن المادي في الحيازة :

يتخذ الركن المادي للحيازة احد صور أربعة، فقد يكون حيازة فعلية أو على الشيوع، أو حيازة بالوساطة أو الاستخلاف.

وتثبت الحيازة الفعلية بإثبات الأعمال المادية التي يباشرها الحائز، بنفسه على العين، وتختلف هذه الأعمال باختلاف الحقوق العينية التي يدعيها الحائز، فإذا كان الحق المدعي به حق الملكية فإن هذه الأعمال يجب أن تكون بما يباشره المالك على ملكه عادة، ويجعل له السيطرة المادية عليه كاستعماله والتصرف المادي فيه كالحائز الذي يدعي حيازته الفعلية لأرض زراعية عليه أن يثبت مثلا حرثها، بذرها، ربيها، زرعها، تسميدها و حصد المحصول أو جنيه بعد نضجه.

وإذا كانت العين منزلا ، فإن الحيازة الفعلية تثبت لمن يدعي ذلك بسكنائه له أو قيامه بأعمال الترميم أو الهدم فيه أو البناء عليه.

وإذا كانت العين أرض فضاء، فيكفي في ثبوت الحيازة الفعلية لمن يدعي ذلك ، إنشاء حدود لها و المرور فيها مثلا أو وضع لافتة بها تبين اسمه أو بناء فيها.

وإذا كانت العين محجرا فالحيازة الفعلية له تثبت باستخراج الأحجار منه.

وحيازة الشيء تفترض حيازة توابعهما لم تثبت العكس، وإذا كان الشيء محل الحيازة غير قابل للانقسام فإن حيازة جزء تكون بمثابة حيازة كل الشيء¹، أما التصرفات القانونية كالبيع و الهبة،

¹ بودالي نعيمة ، إجراءات إثبات الحيازة العقارية و حمايتها المدنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة

السابعة عشر، 2009/2006 ، ص 04.

الإيجار لا تكفي بذاتها لقيام الركن المادي في الحيابة، لأن مباشرة هذه التصرفات لا تدل بذاتها على سيطرة من يقوم بها كونها قد تصدر من أشخاص لا سلطان لهم على الشيء¹.

وحتى تقوم الحيابة الفعلية يجب أن تثبت أنها مستمرة، ويقصد بالاستمرار أن تباشر أعمال السيطرة المادية على العين بصفة منتظمة أو في فترات متقاربة، وفقا لما يباشره صاحب الحق وبحسب طبيعة العين، أن تكون هذه الأعمال من الأهمية والتكرار بحيث تدل على السيطرة المادية على العين.

ولكن لا يلزم ثبوت الاستمرار أن تباشر أعمال السيطرة المادية في كل الأوقات، إذ يكفي أن يباشرها عادة صاحب الحق، فزراعة الأرض لا تكون إلا في وقت زراعة المحصول، ومباشرة الرعي لا تكون إلا في الفصل الذي تصلح له، وسكن مباني المصايف و المشاتي لا يكون إلا في الصيف والشتاء، وركوب السيارة لا يكون في الأوقات التي يحتاج صاحبها فيها إلى قضاء مصالحه.

ولا يعتبر الكف عن مباشرة الأعمال المادية في بعض الأوقات نافيا لاستمرار الحيابة الفعلية طالما كان بسبب قوة قاهرة، كاحتلال جيش أجنبي للأرض أو استيلاء مؤقت عليها أو بركان ثار فيها أو فيضان غمرها بعض الوقت أو وباء اقتضى الابتعاد عن العين محل الحيابة².

كما لا تثبت الحيابة الفعلية لمن يدعي ملكية العين بالأعمال التي يمكن أن يجريها غير مالك العين، سواء كانت هذه الأعمال مادية أو تصرفات قانونية، كمن يأخذ أتربة من الأرض المتنازع عليها دفعة أو أكثر، إذ أنه لا يدل على نية تملك الأرض بل مجرد انتفاع منها، وكذلك لا يكفي لتحقق الحيابة دفع الضرائب المستحقة على العين.

¹ محمي فريدة الزاوي، المرجع السابق، ص 108، 109 .

² بودالي نعيمة، المرجع السابق، ص 5.

وتكون الحيازة بالوساطة إذ لا يلزم أن يباشر الحائز الحيازة المادية بنفسه، بل يجوز أن يباشرها عن طريق وسيط، فقد نصت المادة 810 الفقرة 1 من القانون المدني على انه: "تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة"

وهذا النص يتحدث عن الوسيط الذي يكون تابعا للحائز أو نائبا عنه، وتثبت الحيازة بالوساطة بثبوت قيام الوسيط بأعمال السيطرة المادية وبثبوت العلاقة التي أدت إلى هذه الوساطة وبهذا يثبت أن الوسيط يقوم بأعمال السيطرة المادية لحساب غيره، وإذا تبين أن الوسيط لا يقوم بأعمال السيطرة المادية فلا تثبت الحيازة بالوساطة، ومتى تثبت الحيازة بالوساطة فإنها تحسب لصالح الحائز الأصيل حتى لو لم يكن يعلم بها، فحيازة التابع أو الوكيل مثلا تحتسب لصالح المتبوع أو الموكل حتى قبل أن يعلم بهذه الحيازة الوقتية، بالإضافة إلى أن حيازة الوصي أو الوالي أو القيم تحتسب لصالح عديم الأهلية أو ناقصها ، سواء علم بهذه الحيازة أو لم يعلم¹.

كما قد تثبت الحيازة بالاستخلاف، وذلك بإثبات الرابطة القانونية بين حيازة السلف وحيازة الخلف ففي ضم حيازة السلف إلى خلف عام كالوارث أو الموصي له بنسبة من التركة، ويقتضي الضم ثبوت الورثة أو الوصية، وإثبات استطاعة الخلف العام الاستحواذ على العين.

وفي ضم حيازة السلف إلى خلف خاص، كالمشتري من البائع والموصي بعين معينة يقتضي الضم بثبوت السند الذي انتقلت به الحيازة، الحيازة إلى جانب إثبات استطاعة الخلف الخاص السيطرة على الحق الواردة عليه الحيازة ولو لم يكن هناك استلام مادي للشيء موضوع هذا الحق².

¹ بودالي نعيمة، المرجع السابق، ص 5، 6.

² شيخي منور، دعاوى الحيازة و مدى أهميتها على ضوء الاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص أساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2017/2016، ص 12، 13 .

ومنه لضم حيازة الخلف العام أو الخاص يلزم إثبات الرابطة بين الحيازتين وإثبات استطاعة الخلف السيطرة على العين، والسيطرة هي قدرة الخلف على مباشرة السيطرة المادية على العين دون عائق سواء باشرها بالفعل أو لم يباشرها، فيتحقق انتقال الحيازة بمجرد القدرة على هذه السيطرة.

وقد نص المشرع الجزائري على الحيازة بالاستخلاف في المادة 814 من القانون المدني على أنه: "تنتقل الحيازة على الخلف العام بجميع صفاتها، غير أنه إذا كان السلف سيء النية وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته، ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه ليبلغ التقادم".

كما نص المشرع في المادة 812 من القانون المدني على أنه يجوز نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز واضعاً يده لحساب من يخلفه في الحيازة أو استمر الخلف واضعاً يده ولكن لحساب نفسه.

تثبت الحيازة على الشيوع كما تثبت الحيازة الفعلية بكافة طرق الإثبات، ذلك أنه كما تكون الملكية شائعة، تكون الحيازة كذلك شائعة، ويباشر الحائز على الشيوع أعمال السيطرة المادية لحسابه شائعة مع غيره لا خالصة لنفسه، حتى لا يحول دون قيام شركائه، أو يزرع الأرض معهم بل وله أن يستأثر بنصيب مفرز من العين إلى أن تتم القسمة بين الشركاء¹.

¹ شيخي منور المرجع السابق، ص 13.

2 - الركن المعنوي في الحيازة :

والمقصود بها نية التملك، وهي انصراف نية الحائز إلى استعمال حق عليه السيطرة الفعلية، أي ظهور الحائز أمام المألم بمظهر صاحب الحق على محل الحيازة¹.

لقد أثار مفهوم العنصر المعنوي للحيازة نقاشاً حاداً بين الفقه، و عليه سنتطرق إلى نظريتين في هذا الصدد ثم تحديد موقف المشرع الجزائري منها:

أ - **النظرية الشخصية:** و يرى أنصار هذه النظرية انه لقيام الحيازة القانونية توافر كل من الركنين المادي والمعنوي وذلك من خلال استعماله للشيء واستغلاله والتصرف فيه كما يفعل المالك الحقيقي للشيء، و ذلك بنية التملك، لهذا السبب لا يتوافر هذا العنصر في حيازة المستأجر أو المستعير والمودع لديه والمرتهن رهن حيازي، والموقوف عليه (لا يجوز التصرف في الوقف ولا حجزه ولا تملكه بالتقادم - انظر الفرع الثالث/ استبعاد الأملاك الوقفية) -².

ب - **النظرية المادية:** يرى أنصار هذه النظرية أن الركن المادي يتضمن بالضرورة الركن المعنوي، فالثاني ليس مستقلاً عن الأول، و تتحقق النية في الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز لتجسيد سيطرته المادية على الشيء عند قيامه بأعماله المادية.

و تعتبر السيطرة المادية حسب هذه النظرية الحيازة بعينها لذلك تعتبر حيازة المستأجر أو المستعير والمودع لديه والمرتهن رهن حيازي حيازة صحيحة، تكون محلاً للحماية القانونية³، وبذلك تحمي الحيازة العرضية قانونياً من قبل النظرية المادية بجميع دعاوى الحيازة، في حين

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية و الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 1993، ص 108.

² شيخي منور، المرجع السابق، ص 15.

³ عمر زودة، كتاب الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء، الطبعة الأولى، دار الاتصال، السنة

الأكاديمية 2008/2009، ص 108.

أن النظرية الشخصية لا تحمي الحيازة العرضية، لأنها تقوم على مجرد الركن المادي دون الركن المعنوي، وحسب هذه النظرية فإن مراد التمييز ليس في اختلاف نية الحائز بل أساس التفرقة يتمثل في سبب الحيازة ، وهو ما أطلقت عليه النظرية بالعنصر العرضي في الحيازة، فإذا كان سبب الحيازة هو وضع اليد على الشيء لحساب الغير فهذا لا يؤدي لنفي صفة الحيازة الحقيقية لتصبح حيازة عرضية¹.

ج-موقف المشرع الجزائري : بعد استقراء نصوص القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فيما يتعلق بالحيازة، نجد أن المشرع الجزائري قد سار على درب التشريع الفرنسي، والمصري واللبناني، فأخذ بالنظرية الشخصية في الركن المعنوي للحيازة كقاعدة عامة، بينما اخذ بالنظرية المادية كاستثناء، وذلك عندما حمى حيازة المستأجر باعتبارها حيازة عرضية بجميع دعاوى الحيازة، وفقا لما تنص عليه المادة 478 من ق م التي تنص: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا العين المؤجرة، و للمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، و له أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة"، فحيازة المستأجر لا تتوافر إلا على الركن المادي دون الركن المعنوي، و بذلك فهي تحمي حماية قانونية من طرف النظرية المادية²، وفي هذه الحالة لا يكتسب المستأجر على العين المؤجرة حق الملكية بالتقادم مهما طال مدة حيازته للعين بل يستطيع التمسك بحيازته للعين المؤجرة، كأن يكون المؤجر غير مالك للعين ويكون قد وضع يده عليها مدة 12 سنة ثم أجرها، و حازها المستأجر مدة 3 سنوات أخرى، فالمؤجر هنا يعتبر حائز للعين بواسطة المستأجر في هذه المدة المتبقية، والمستأجر هنا لا يستطيع حماية حيازته بحق ملكية العين

¹ شيخي منور المرجع السابق، ص 15،16 .

² عمر زودة، المرجع السابق، ص 108

المؤجرة بدعاوى الحيازة لأن هذه الحيازة حيازة محضة وهي لحساب المؤجر، و هذا حسب نص المادة 826 ق م التي تنص أن:

" تبقى الحيازة محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم يعم الدليل على خلاف ذلك"¹.

و يرى الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري أنه يجب على من يدعي الحيازة أن يثبت خلوها من العيوب، و أنها مستمرة، علنية، هادئة، غير غامضة، فإذا ظهر أنها حيازة معيبة فإنها لا تصلح أن تكون قرينة على وجود الحيازة القانونية².

وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 808 ف2 من القانون المدني: "إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب". وبناء على ذلك فإن شروط صحة قيام الحيازة تتمثل في:

- أن تكون الحيازة هادئة أي لا يشوبها عيب الإكراه: يجب أن تكون الحيازة هادئة، فإن كانت غير هادئة عرفت بإكراه فإنها تكون حيازة معيبة، و الإكراه الذي يعيب الحيازة هو ذلك الذي يصدر من الحائز عند بدئ الحيازة، بمعنى أن يحصل الحائز على حيازته بطريق القوة والتهديد للاحتفاظ بحيازته، أما إذا بدأت الحيازة مقترنة بإكراه ثم انقطع الحائز عن اللجوء إلى القوة أو التهديد عند ذلك فإنها تكون حيازة صالحة لإنتاج آثارها، ولو اضطر الحائز فيما بعد لاستعمال القوة للمحافظة عليها، و عيب الإكراه يشوب الركن المادي للحيازة إذ هو يتصل بالأعمال المادية التي يمارسها الحائز.

¹ احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 113 ، 114 .

² عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق ، ص 952 .

- أن تكون حيازته ظاهرة (علانية) لا يشوبها عيب الخفاء: وتكون الحيازة مشوبة بعيب الخفاء إذا لم تكن ظاهرة أو علنية فالحيازة كما رأينا هي الظهور بمظهر صاحب الحق، و لهذا يجب أن يتصرف الحائز كمن يفعل عادة بممارسة حقا من الحقوق، وبهذا لا يخفي ما يقوم به، فإذا أخفى الحائز حيازته أو حاول إخفاء أعماله عن لهم مصلحة في العلم بها، فإن الحيازة لا تنتج آثارها القانونية إلا من وقت زوال الخفاء، والغالب ألا يتحقق عيب الخفاء إلا بالنسبة للمنقولات بسهولة إخفائها، أما بالنسبة للعقارات فمن النادر أن تكون حيازة خفية. و يشترط حتى تكون الحيازة علنية أن تكون ظاهرة للناس كافة بل يكفي لاعتبارها كذلك أن تكون ظاهرة للمالك أو من يراد الاحتجاج عليه بها، ولو كان أمرها خفيا عن باقي الناس، ولكن الحيازة لا تعتبر خفية بالنسبة للمالك إذا كان يعلم بها لسبب يرجع إليه كغيابه مثلا إذا كانت ظاهرة لباقي الناس¹.

- أن تكون حيازته واضحة أي لا يشوبها عيب الغموض (اللبس): عيب الغموض يشوب الركن المعنوي، أي ألا يشتبه لدى الغير قصد الحائز بحيث لا يتضح ما إذا كان الحائز يحوز لحساب نفسه أم لحساب الغير، أي أن الالتباس يقع في ذهن الغير ولا يبحث عنه عند الحائز، ويستدل عليه من وقائع الركن المادي للحيازة التي تبعث عند الغير الشك في قصد الحائز لعدم دلالتها بوضوح، كما يستدل عليه بالصلة التي تربط².

مثلا إذا اشترى المستأجر عقارات بالتخصيص موجودة بالعقار، ومرصودة لخدمته، واستغلها وأبقاها على وضعها السابق، فعندئذ لا يستطيع الحائز أن يحتج بهذه الحيازة على الدائن المرتهن، الذي يشمل رهنه هذه العقارات بالتخصيص، طالما أنه يلتبس على مثل هذا الدائن قصد الحائز.

¹ الحاج هني جوهر، الحيازة فقها و تطبيقا، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2015، ص 23 .

² بودالي نعيمة، المرجع السابق، ص 11 .

وكثيرا ما يطعن في عيب الغموض في حيازة الشريك لعين مملوكة على الشيوع، إذ يلتبس على الغير ما إذا كان يحوز هذه العين لحساب نفسه أم لحساب غيره من الشركاء كذلك... .
وعليه فإنه على الحائز أن يثبت أنه يحوز العين لحساب نفسه بشكل لا يدع الشك عند الغير، وذلك بممارسة أعمال مادية تجعل الحائز يظهر بمظهر المالك، أي أن الركن المعنوي والمتمثل في القصد ونية التملك واضح عند الغير لا يشوبه غموض¹.

- أن تكون حيازته مستمرة أي لا يشوبها عيب عدم الاستمرار (التقطع): ويعني أن تتوالى أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار في فترات متقاربة و منتظمة، أي أن تكون تلك الفترات غير متقطعة، بحيث يجب ألا ينقطع الحائز عن استعمال العقار إلا الفترة التي ينقطع فيها المالك عن استعمال ملكه، و هذا لا يعني أن يستعمل الحائز الحق كل الوقت بدون انقطاع إذ يكفي أن يستعمله على فترات متقاربة منتظمة لمدة سنة كاملة على الأقل².
و عيب عدم الاستمرار هو عيب مطلق، يحق لكل ذي مصلحة التمسك به، لأن الحيازة في ذاتها غير مستمرة بالنسبة للناس كافة، أي لا يكون للحيازة أثر إلا بالنسبة لمن وجه إليه العيب وحده، و هو ما يستفاد من نص المادة 808 ق م³.

الفرع الثاني : حيازة العقار محل التحقيق العقاري لمدة قانونية معلومة:

إن الحيازة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم المكسب يجب أن تمتد فترة من الزمن تكون كافية لتفضيل الحائز عن المالك الحقيقي، الذي تخلف عن استعمال واستثمار ملكه، وباستقراء نصوص القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف التقادم المكتسب، مكتفيا باعتباره أثر للحيازة القانونية المكتسبة للملكية العقارية، وبالتالي فالتقادم المكتسب هو وسيلة من الوسائل التي تؤدي مباشرة إلى كسب الملكية أو الحقوق العينية شرط أن تكون هذه الحيازة قانونية

¹ بودالي نعيمة، المرجع السابق، ص 12 .

² بوججو محمد ، المرجع السابق ، ص 38 .

³ شيخي منور، المرجع السابق، ص 22 .

ومستوفية لعنصرها المادي والمعنوي، وخالية من عيوب الحيازة ومستمرة لمدة محددة قانوناً، المقدر بـ 15 سنة حسب المادة 827 من ق م، وهي مدة التقادم الطويل¹.

و استثناء إذا كانت هذه الحيازة مقترنة بحسن النية، ومستندة في الوقت ذاته إلى سند صحيح، تكون هذه المدة 10 سنوات وهي المدة المطلوبة في التقادم القصير حسب المادة 14 من القانون 02/07 بحيث تؤسس عملية الاعتراف بالملكية للحائز على أساس الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني بالتقادم المكتسب لمدة 10 سنوات، عند توافر حسن النية والسند الصحيح حسب م 828 ق م، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل حسب نص المادة 827 ق م.

و السند الصحيح عرفته المادة 828 ف 3 من ق م، على أنه: "تصرف صحيح يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إشهار السند". إلا أن الفقهاء انتقدوا هذا التعريف لكونه غير دقيق في نظرهم، و اقترحوا تعريفه على أنه: "تصرف قانوني من غير المالك ويكون من شأنه نقل الملكية لو كان صادراً من المالك".

ويشترط في السند الصحيح الشروط التالية التي يقع عبء إثبات توافرها على عاتق الحائز طبقاً للقواعد العامة في الإثبات:

¹ احمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 120 .

- أن يكون صادرا من المتصرف إليه باعتبار هذا الأخير خلفا خاصا.
- أن يكون للسند وجود قانوني، بمعنى أن لا يكون تصرفا قانونيا باطلا سواء من حيث الشكل أو من حيث الموضوع .
- أن يكون السند مشهرا .
- أن يكون صادرا من غير المالك¹.

¹ بوججو محمد ، المرجع السابق ، ص 39 .

الفصل الثاني:

إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه.

تمهيد:

تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة جوازية، يحق بمقتضاها لأي شخص حائز بدون سند حسب المادة 827 من القانون المدني في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري، أو للملاك الحائزين على سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية للأموال العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، تحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها الحدودية.

و كما هو معهود بالنسبة لكل الإجراءات المعمول بها، التي يكون الغرض منها تمليك العقار، قد تثار العديد من الاعتراضات والنزاعات من طرف الغير، الذي قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، مما يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها بعد فشل الوسائل الودية لحل النزاع من طرف الجهة القائمة بالتحقيق العقاري¹.

و هو ما سيتم دراسته في هذا الفصل، بحيث سيتم التطرق إلى الإجراءات القانونية لمباشرة عملية التحقيق العقاري في المبحث الأول، ثم دراسة المنازعات المترتبة عنه في المبحث الثاني.

¹ احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق ، ص 129.

المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري:

تختلف إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري عن تلك الإجراءات الثابتة بأحكام المرسوم رقم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة، بحيث تتم معاينة الملكية العقارية وفقاً لإجراءات فردية أو جماعية حددها القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، والمرسوم التطبيقي له 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وعليه سيتم التطرق في المطلب الأول إلى الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري، أما المطلب الثاني للإجراءات النهائية.

المطلب الأول: الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري:

جاء في المادة 4 من القانون 02/07 ما يلي: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته...".

و لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المؤرخ في 19 ماي 2008¹ كيفية إنجاز التحقيق العقاري والتي تتجسد في الخطوات التالية:

الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري:

ميز القانون 02/07 سالف الذكر بين إجراءين للشروع في عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فيمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت أو يندرج

¹ المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية المؤرخ في 19 ماي 2008 الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 2008.

في إطار عملية جماعية¹، وتختلف إجراءات فتح التحقيق العقاري الفردي عن إجراءات التحقيق العقاري الجماعي، و يرجع هذا الاختلاف في الإجراءات أساسا إلى أن المشرع حدد مجال التحقيق عقاري الجماعي بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، و بالتالي يمكن في غير هذا المجال طلب فتح تحقيق عقاري فردي وفي أي وقت عملا بالمادة السادسة من القانون 02/07، و لنعرض فيما يلي إجراءات فتح التحقيق الفردي ، ثم إجراءات فتح التحقيق الجماعي².

أولا - التحقيق العقاري الفردي:

تنص المادة 06 من القانون رقم 02/07 على أنه: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت ..."، و عليه يوجه المعني بالأمر طلب فتح التحقيق العقاري في استمارة نموذجية (الملحق 02)، إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، أي الذي يكون في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب، مرفقا بالوثائق التنظيمية التالية:

- مخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها مثلا عقد عرفي، شهادة حياة... .

ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، وتحدد وضعية العقار وفق القسم المسحي.

¹ حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 145 .

² عياد وهاب ، المرجع السابق، ص 92 .

كما تبين البطاقة الوصفية المذكورة في المادة 3 أعلاه الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وكذا أسماء الشاغلين المجاورين¹.

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع، ويفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص .

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بمجرد استلامه الطلب بفحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب الحائز، إذا كان مالك فردي أو في الشروع، وعليه فهو يتحقق من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني، وليس بصفته وسيطا، و يتأكد من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح، بالإضافة إلى توفر الوثائق التنظيمية².

في حالة قبول الطلب يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري، وتعيين محقق عقاري (ملحق 5) والذي يتضمن البيانات الواردة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147 وهي:

- اسم ، لقب ورتبة العون المحقق.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي لا يمكنه أن يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- اسم ولقب صاحب أو أصحاب الطلب.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية .

¹ حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة "أراضي الملك"، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر ، 2009/2006 ، ص 28.

² بوججو محمد، المرجع السابق ، ص 41 .

يتم اتخاذ هذا المقرر خلال شهر على الأكثر، ابتداء من تاريخ استلام الطلب ليتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان.

و في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق يبين فيه أسباب رفض الطلب¹.

ثانيا: التحقيق العقاري الجماعي:

يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي (ملحق 07) بمقتضى قرار من الوالي، بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري، ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء².

يحدد قرار الوالي المحيطات أو المناطق المعنية، ويضبط المدة التي تساوي خمسة عشرة يوما -على الأقل- التي يجب خلالها إيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، - ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري بنفس وثائق طلبات التحقيق الملتمس بصفة فردية- وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، وهذا حسب ما ورد في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08 / 147³، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية،

¹ بوججو محمد، المرجع السابق، ص 42 .

² عبد الرحمان ليندة، المرجع السابق، ص 57 .

³ تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية على ما يلي: "في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 07 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007 و المذكور أعلاه، المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية، ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل، التي يودع فيها الشخص المعني، الذي يدعي في صلب النص المعني" لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه، ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية".

موضوع نشر واسع عن طريق اللصق، إذ تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 08-147 في هذا الشأن على أن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخا منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم، وذلك حتى يبلغ إلى علم الجمهور من خلال هذا التعليق، وقد حددت هذه المادة مهلة شهر واحد على الأقل للقيام بهذا الإجراء قبل بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية.

إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية، ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعارا بالاستلام: إلى كل من المديريات الولائية المذكورة أعلاه، و لرؤساء الدوائر المعنية، ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه، يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق.

يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية عملية التحقيق الجماعية، وتسلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيقات العقارية الفردية، يفتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية، لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، ويفتح أيضا سجل الشكاوي مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري¹.

¹ عبد الرحمان ليندة، المرجع السابق، ص 58 .

طبقاً للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 08-147¹، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد استلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري (ملحق 09) الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري الفردي المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم المشار إليه أعلاه و التي سبق لنا دراستها.

الفرع الثاني: سير عملية التحقيق العقاري:

تضمنت التعليمات رقم 03 المؤرخة في 17 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، و المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية²، و تسليم سندات الملكية، التدابير التحضيرية والميدانية لسير هذه العملية، إذ تعتبر مرحلة التحقيق في غاية الأهمية لكونها تمكن من تزويد المحقق بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق في الميدان، و تتمثل من جهة في البحث عن المعلومات بشأن الممتلكات العقارية ومن جهة أخرى في استغلال المعلومات لإدارة الأشغال على النحو الأفضل³.

أولاً : الأعمال التحضيرية:

تتمثل هذه الأعمال في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، تسهيلاً للتحريات التي سيقوم بها المحقق العقاري لاحقاً، و لتحديد كافة الحقوق التي تنصب عليه، لأجل ذلك يضطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية، التي يضعها مديره في متناوله:

¹ تنص المادة 09 من المرسوم المذكور على ما يلي: "يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ تسليم الملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري المذكور في المادة 07 أعلاه".

² التعليمات رقم 03 المؤرخة في 17 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، و المتعلقة بسير عملية التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية.

³ بوججو محمد، المرجع السابق ، ص 44 .

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم الحدودية في إطار القانون رقم 09/84، المؤرخ في 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي).
- مخطط أقسام البلديات الذي يجزأ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع، (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي).
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي¹.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخططات الطرق أو الأزقة و كذا الوثائق المرفقة بها، والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدي مديرية الإشغال العمومية.
- مخططات المجموعات الغابية (الممنوحة في شكل امتياز أو في شكل تخصيص)، تجنب استيلاء الملاك أو الحائزين من الجوار سوء النية على الأملاك الوطنية التابعة للدولة و محافظة الغابات .
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، أو مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة بأراضي العرش.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08².

¹ مختار مريم، المرجع السابق، ص 61 ، 62 .

² احمد فواتح فاطمة ، المرجع السابق، ص 144 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

- الجرد العام المنصوص عليه في المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991¹. قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء، و التأكد من توفرها بالكمية اللازمة، وأن يلم جيدا بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالإجراء².

ثانيا: الأعمال الميدانية:

بعد انتهاء المحقق من الأعمال التحضيرية، يقوم في التاريخ المحدد بالتنقل إلى مكان تواجد العقار، و يشرع في معاينته بحضور صاحب الطلب أو المعني، ثم يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق ويسجل اسم و لقب و صفة كل واحد منهم (أصحاب حق عيني مجاورين ...)، و يتم التحري معهم و يتلقى المعلومات حول العقار وتدون المعلومات المتحصل عليها على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض (ملحق 10)³.

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

¹ انظر المواد من 3 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق ، المادتين 06 و 07 من ق 02/07.

² بوججو محمد، المرجع السابق، ص 44 .

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

ثم يقوم المحقق بمعاينة واقعة الحيازة وذلك بجمع جميع المعلومات المتعلقة بها، والتأكد من توفر جميع الشروط المتعلقة بالحيازة القانونية التي حددها القانون المدني في المواد 808 إلى 834 منه¹.

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

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

- عقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح و لكن لا شيء يشير إلى انه يتعلق بالعقار محل التحقيق، في هذه الحالة تتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات و التحقيقات في السجل العقاري، إضافة إلى سماع الأقوال و الشهادات التي من شأنها تزويد المحقق بالمؤشرات التي تساعد على القيام بمهامه، و يقوم أيضا المحقق بالاطلاع على المخططات القديمة للمسح للتأكد من أن العقار محل التحقيق غير مصادق عليه.

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

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

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

- صاحب الطلب يدعي أن المساحة المحددة في عقده تفوق المساحة المبينة على المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري، في هذه الحالة يجب تفحص السندات المتعلقة بالأماكن المجاورين، إذا تبين من خلال هذا الفحص تطابق المساحات المبينة في العقد والمساحة الميدانية، فلا يجوز للمعني أن يتمسك بالمعلومات الواردة على سنده، و بالتالي يتم التحري على مستوى السجل العقاري، أما إذا لم يكن هناك تطابق فإنه يوجد افتقار للدقة بشأن الحدود، فينبغي إعادة تعيين وضبط الحدود من طرف المهندس الخبير العقاري رفقة المحقق العقاري بحضور كل من المعني والمجاورين².

ثالثا : تحرير محضر التحقيق العقاري

يقوم المحقق العقاري بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية بتحرير محضر مؤقت في غضون 15 يوم على الأكثر(ملحق 12)، ابتداء من انتقاله إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق العقاري، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات ونتائج التحقيق طبقا للمادة 12 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08³.

ويجب أن يتضمن المحرر ما يلي :

- معلومات عن صاحب طلب التحقيق، أصل الملكية وكيفية وضع اليد.
- تكييف عناصر وعيوب الحيابة، ومدتها القانونية.

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

² بوججو محمد، المرجع السابق، ص 46 .

³ المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08: "يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، 15 يوم على الأكثر، بعد تنقله إلى عين المكان و يسجل فيه نتائج تحقيقه".

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

- إفادات الشهود مع ذكر سنهم¹.

يدرج كذلك المعاينات، و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق.

يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة 30 يوم بمقر البلدية التابع لدائرة اختصاصها العقار خلال 8 أيام على الأقل²، قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه وتقديم اعتراضاته.

و بعد انتهاء أجل 30 يوما في غياب أي احتجاج يعد المحقق العقاري المحضر النهائي (ملحق13)، يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك، إن خصوصية إجراء التحقيق العقاري تظهر من خلال تميزه عن القوانين والآليات السابقة التي عرفها التشريع العقاري، خاصة من حيث مسار إجراءاته و تسلسلها، ومهام المحقق العقاري الذي يشرف على العملية من بدايتها إلى نهايتها، تحت سلطة و مراقبة مدير الحفظ العقاري المختص³.

المطلب الثاني: الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري:

بعد انتهاء إجراءات التحقيق الأولية، يرسل المحقق العقاري محضر التحقيق المؤقت والمحضر النهائي، و جميع الوثائق المتعلقة بهم، مرفقا بالملف الذي يتعلق بطلب التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، قصد إعداد إما مقرر الترقيم العقاري، وذلك في حالة ما إذا أدى التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية، و إما مقرر رفض الترقيم العقاري في حالة ما إذا أدت نتائج التحقيق العقاري إلى نتيجة سلبية.

¹ حمدي باشا، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 156 .

² عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 218 .

³ بوججو محمد المرجع السابق، ص 46 .

و في حالة إعداد مدير الحفظ العقاري الولائي مقر الترقيم يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً، ليقوم بتنفيذه وذلك بإشهاره وإعداد سند الملكية¹.

و عليه سنحاول تناول الإجراءات النهائية في الفروع التالية: إصدار مقرر الترقيم العقاري أو مقرر رفض الترقيم في الفرع الأول، ثم إعداد وتسليم سند الملكية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم العقاري أو مقرر رفض الترقيم:

إذا أدى التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية بحيث يتبين من التحريات والتحقيقات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكتسب طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق، و ذلك عن طريق إصدار مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم العقاري (ملحق 14)، الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية.

وعلى اثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري، بوضع معالم العقار موضوع التحقيق².

ينجز المهندس الخبير العقاري الملتزم منه العملية المطلوبة، و يعد محضر وضع المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم، يرسله بعد ذلك إلى المحقق العقاري الذي بدوره يرسله إلى المحافظ العقاري قصد تنفيذه، و هذا تطبيق لنص المادتين 14 و 15 من القانون 02/07³.

أما إذا أفضت عملية التحقيق العقاري إلى نتيجة سلبية، أي انه تبين من خلال التصريحات والمعلومات التي تلقاها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب لا يمارس الحيازة القانونية التي

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

² غالية قوسم، المرجع السابق ص 11 .

³ بوججو محمد، المرجع السابق، ص 47 .

تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكتسب، فإنه لا يعترف له بملكية العقار بحيث يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر رفض الترقيم العقاري (ملحق 15) الذي يكون مسبباً¹، و يبلغ إلى المعني بالأمر، ويقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية في أجل أقصاه 6 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري، و هذا القرار هو قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة².

وهو ما أشارت إليه المادة 17 من القانون 02/07 التي تنص على: " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررًا مسببًا، يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الأجل المقررة قانوناً.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه 6 أشهر. ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه³.

الفرع الثاني : إعداد و تسليم سند الملكية:

بعد ثبوت حق الملكية نتيجة المعاينات المادية والقانونية، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ مقرر الترقيم الذي تسلمه من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، و ذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري⁴، بالتأشير على مجموعات البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في

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

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 173.

³ القانون 02-07 ، سالف الذكر ،المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق

تحقيق عقاري .

⁴ تنص المادة 16 ف 1 من القانون 02/07 : " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، و ذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء

التحقيق العقاري في السجل العقاري ... " .

المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/03/1975، وبشكل إجراء الإشهار وفقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية، هذا ما جاء في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147/08 .

أثر هذا الإشهار يعد المحافظ العقاري سند الملكية (ملحق 16) الذي يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بتسليمه للمعني¹.

- و الجدير بالذكر بمناسبة هذا الإشهار، انه إذا ما تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل 01/03/1961، لكن فقد حدثته، يجب شطب الإجراء المنفذ آنذاك واتخاذ الإجراء المناسب².

- في حالة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليمياً، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي إلى نفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني³.

و ما يجدر الإشارة إليه انه في حالة إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق العقاري الفردي، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، أما بالنسبة للسندات المعدة في إطار الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم⁴.

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

² مختار مريم، المرجع السابق، ص 72 .

³ بوججو محمد، المرجع السابق، ص 49 .

⁴ مقال للأستاذ شيخي منور، معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق،

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

و عليه حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 147/08¹، يتم مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز بمديرية الحفظ العقاري، يحتوي هذا الملف على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق العقاري، إضافة إلى نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم و هذا حسب الحالة، ثم ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية، و التي تسلم إلى مصلحة مسح الأراضي أثناء القيام بالأشغال التحضيرية لعمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية².

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 للمجتمع³.

إن أي قانون في إطار تطبيق أحكامه لا يخلو من المنازعات، و بالعودة إلى القانون 02/07 سالف الذكر، والمرسوم التطبيقي له رقم 147/08 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.

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 المادة 23 من المرسوم التنفيذي 147/08 سالف الذكر .

² مختار مريم، المرجع السابق، ص 72 .

³ ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص"، مجلة المحاماة، العدد 4، 2006، ص123 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

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 خولها 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 أجل إعداد سندات الملكية وفقا لأحكام القانون 02/07 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 147/08، وتسري مدة الاحتجاجات ثلاثين (30) يوما وهي المدة التي يخضع فيها المحضر المؤقت الناتج عن عمليات المعاينة الميدانية لإشهار واسع ببلدية موقع العقار، من أجل التكفل بكافة الاعتراضات والاحتجاجات المحتملة

التي يمكن تسجيلها، و تمكين كل من له مصلحة بالمطالبة بحقوقه في إطار قانوني¹، ويتم تقديم هذه الاعتراضات بحضور المعارضين شخصيا أمام العون المحقق وذلك طبقا للمادتين 12 ف3 و المادة 14 من المرسوم 147/08، أو عن طريق إرسال أو تبليغ الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للأشكال القانونية التي يقرها ق إ م إ و القانون 03/06 المنظم لمهنة المحضر القضائي².

يتم تقديم هذه الاعتراضات على مستوى مديرية الحفظ العقاري الولائية، و تسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض حسب ما تنص عليه ف 1 للمادة 11 من القانون رقم 02/07³.

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 02/07: " ... 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"⁴.

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 للأماكن⁵.

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

² بوججو محمد، المرجع السابق، ص 51 .

³ منى حنيش، المرجع نفسه، ص 179 .

⁴ بوججو محمد، المرجع نفسه، ص 51 .

⁵ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 159 ص 160 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

الفرع الثاني : محاولة الصلح:

طبقاً لنص المادة 12 من القانون 02/07 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 من بداية إثارة الاحتجاج أو الاعتراض، و تدرج نتائج محاولة المصالحة في محضر مؤرخ وممضي من طرف العون المحقق وأصحاب المصلحة، و نفرق فيما يلي بين حالتين¹:

أولاً: نجاح محاولة الصلح:

إذا أدت محاولة الصلح إلى اتفاق، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر الصلح (ملحق 17) ويواصل الإجراء مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، و تدرج فيه جميع النتائج التي توصل إليها المحقق أثناء قيامه بجلسة الصلح، و يمضي 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 المعني².

و في الأخير يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي ويسلمه مع محضر الصلح مرفقاً بالملف والتقرير المفصل له لمدير الحفظ العقاري الولائي³.

¹ بوججو محمد، المرجع السابق، ص 51.

² محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، بدون طبعة، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص ص 227، 228 .

³ قدوش لطفي ، حداد نريمان، المرجع السابق ، ص 48 .

ثانيا: فشل محاولة الصلح:

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح (ملحق 18) الذي يسلمه للأطراف أثناء الجلسة¹، 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 02/07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق لـ 27 فبراير 2007 و المذكور أعلاه"².

وعليه يتضح من المادة المذكورة أعلاه أنه في حالة ما إذا لم يتوصل الأطراف إلى اتفاق أثناء محاولة الصلح يحضر 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 الموضوع³.

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

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 165 .

² المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، المرجع السابق.

³ قدوش لطفي ، حداد نريمان، المرجع السابق، ص 49 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

التحقيق العقاري التي كانت متوقفة بسبب الاعتراض، و يمكن لهذا الأخير تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري المتوقف¹.

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، و تعتبر 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 قضائياً إلى جانب الإجراءات العامة في التقاضي وذلك من خلال المادة 12 من القانون 02/07، 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 الجزائري أثناء تقديم شكوى من مدير الحفظ العقاري الولائي².

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، و عليه فإنه ينعقد الاختصاص للقاضي العادي للنظر في المنازعات الناجمة عن إجراءات التحقيق العقاري سواء كان القاضي العقاري (أولاً) أو القاضي الجزائري (ثانياً)، وهو ما سنتطرق له فيما يلي:

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

² احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 168 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري:

أجاز القانون رقم 02/07 لأي شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقاري وتقديم احتجاجه بتمسكه بالملكية أو بالتعرض له في جزء من ملكيته بمناسبة عملية تنصيب الحدود فيختص القاضي العقاري في النظر في هذه المنازعات طبقاً للمادة 511 و 512 من ق إ م إ بعد فشل مساعي التسوية الودية للنزاع¹.

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 الخاص².

و ترفع الدعوى العقارية في هذه الحالة من قبل المالك أو الحائز شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاضعاً 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 الخفاء³.

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".

¹ المادة 511 من ق إ م إ: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية".

² القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

³ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 181.

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 المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية، بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وإذا لم تشهر الدعوى القضائية في الآجال القانونية تستمر إجراءات التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات والاحتجاجات بعين الاعتبار¹.

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 للمعني².

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي:

تنص المادة 18 من القانون رقم 02/07 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 الترخيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"³.

إن قانون 02/07 قيد تحريك الدعوى العمومية في هذه الحالة بضرورة تقديم شكوى من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على

¹ انظر المواد من 16 إلى 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، سالف الذكر .

² قدوش لطفي ، حداد نريمان، المرجع السابق، ص 51 .

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

سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال التصريحات الكاذبة، أو الوثائق المزورة التي قدمها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري¹، كما أجاز له رفع دعوى قضائية في نفس الوقت أمام المحكمة الإدارية من أجل إلغاء الترقيم العقاري، غير أن المشرع الجزائري بهذا الخصوص لم يقدّم ميعاد تقديم الشكوى أمام وكيل الجمهورية ولا ميعاد رفع الدعوى القضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري².

و عليه تطبيقاً 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 نهائي³.

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 مبنياً على الباطل و طبقاً 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 العقاري⁴.

¹ بوججو محمد، المرجع السابق، ص 55 .

² منى حنيش، المرجع السابق ، ص 190 .

³ قدوش لطفي ، حداد نريمان، المرجع السابق ، ص 51 .

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 ، ص142 .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "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 طرفاً فيها¹.
فذلك يكون المشرع الجزائري قد كرس صراحة المعيار العضوي السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم و المادة 800 تتطابق مع نص المادة الأولى من القانون 02/98 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 إقليمياً، عندما لا تؤدي نتائج التحقيق والمعينة 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:

¹ القانون رقم 09/08، المتضمن قانون إ م إ، سالف الذكر .

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

أولاً: دعوى إلغاء مقرر رفض التقييم العقاري:

تنص المادة 17 من القانون 02-07 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 مقراً مسبباً يتضمن رفض التقييم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً 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 ستة (6) أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري²، يحق للمعني رفع دعوى أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلاً من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي في أجل أربعة (4) أشهر من تاريخ تبليغ مقرر الرفض، وتخضع العريضة الافتتاحية للدعوى لعملية الشهر وفقاً 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 مؤقتاً³.

ثانياً: دعوى إلغاء مقرر التقييم العقاري المشهر:

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

¹ القانون 02-07، المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق.

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 176، ص 177.

³ 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، 2010/2007، ص 38.

يعتبر مقرر الترقيم العقاري المشهر سند قابل للطعن فيه بالإلغاء ممن له مصلحة في ذلك، كما يجوز للمستفيد من مقرر الترقيم العقاري الطعن بالإلغاء أمام القاضي الإداري في مقرر المحافظ العقاري الراض لإجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري¹.

تنص المادة 18 من القانون 02-07 سالف 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 الإدارية المختصة، وهذا بعد شهر عريضة افتتاح الدعوى عملاً بنص المادتين 17 ف3 و م 519 ق إ م إ ، ويتم بموجب ذلك تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى².

كما يحق للمالك الحقيقي 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.

¹ عياد وهاب، المرجع السابق، ص 127 .

² شيكاوي سمير، المرجع السابق، ص 39 .

وتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطأ الذي سبب ضرراً 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 القضائية¹.

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 عملاً بنص المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري².

¹ بوقرة العمرية، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، العدد 8، جوان 2017، ص 471 .

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، 178 .

الخاتمة

رغم اعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني بغية تطهير الملكية العقارية الخاصة و حمايتها، إلا انه في كل مرة كان يتخذ تدابير من خلال إصداره لوسائل قانونية وتنظيمية لمواجهة التأخر في عمليات المسح العقاري العام، و من بين هذه الآليات التي تسيّر بالموازاة مع عملية المسح العام للأراضي نجد آلية التحقيق العقاري، والتي بموجبها يتم تسليم أصحابه شهادة ملكية بعد شهرها في مجموعة البطاقات العقارية على الشكل الشخصي بهدف ضمان الحق في العقار و حمايته من كل اعتداء.

من خلال دراسة و مناقشة المواد التي تضمنها القانون رقم القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ومرسومه التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 ، نتوصل إلى القول بأنه تم إصدار هذا القانون من أجل تغطية النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة التي اعتمدت لضبط وإعداد عقود وسندات الملكية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة خاصة بعد السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة منذ سنة 1983 وكذا لتفعيل عملية مسح الأراضي العام.

ولتطبيق إجراء التحقيق العقاري استوجب المشرع جملة من الشروط، منها ما يتعلق بالعقار محل التحقيق، ومنها ما يتعلق بالحيازة القانونية، ويتم اللجوء إلى التحقيق العقاري عن طريق تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري، إما بصفة فردية من طرف كل شخص تتوفر فيه الشروط سالفة ذكر، إما بصفة جماعية بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بهدف إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية .

ولقد اسند المشرع تطبيق آلية التحقيق العقاري الجهة إدارية والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري، حيث يقوم المحقق العقاري الذي يعينه مدير الحفظ العقاري الولائي بمباشرة عملية

التحقيق العقاري و ذلك بالتنقل إلى موقع العقار لمعاينته والبحث والتحري حول واقعة الحيازة، عكس عقد الشهرة الذي كان يتم بناء على تصريحات المعني، و على اثر نتيجة التحقيق يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإصدار إما مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم حسب الحالة، فإذا صدر مقرر الترقيم يقوم المحافظ العقاري بإشهاره و إعداد سند الملكية الذي يسلم إلى المعني من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، خلافا لعقد الشهرة الذي كان يعد و يسلم فيه السند من طرف الموثق.

كما قد كفل المشرع بموجب هذا الإجراء حق الأطراف في الاعتراض بخصوص نتائج التحقيق العقاري سواء كان ذلك أثناء السير في التحقيق أو بعد الانتهاء منه، فيتم رفع الاعتراضات أمام مديرية الحفظ العقاري كجهة إدارية مختصة بإجراء التحقيق العقاري، و في حالة فشل التسوية الودية يتم اللجوء إلى القضاء.

و عليه إذا ما تمت المقارنة بين هذا الإجراء و إجراء عقد الشهرة فإن هذا الأخير مكن الموثقين من خلاله من تسوية عدد كبير من العقارات التي كان أصحابها لا يحوزون على سندات مثبتة لملكيتهم فقد استطاع إلى حد ما تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، لكن يبدو أن المشرع الجزائري كانت له نظرة أخرى تتمثل في إعطاء مدير الحفظ العقاري الولائي سلطة التحقيق والبحث في عناصر الحيازة لغرض تسليم سندات الملكية عن طريق التقادم المكتسب.

أما الواقع العملي فقد اثبت عدم نجاعة هذا الإجراء، ويتضح ذلك جليا من خلال المدة التي مضت إلى حين اليوم ، حيث انه قد مضت ثلاثة عشر سنة منذ صدور القانون إلا انه لم يحقق الأهداف المرجوة منه و يرجع ذلك لعدة أسباب نذكر أهمها :

- نقص الإشهار بهذه العملية حيث أن أغلب الأشخاص يجهلون هذا الإجراء.

- نقص خبرة المحققين العقاريين المعيّنين لمباشرة هذا الإجراء، وعدم اطلاعهم على التشريع العقاري.
- نقص الإمكانيات البشرية والمادية المسخرة لهذه العملية مما يصعب عملية التحقيق والتنقل إلى العقار المراد التحقيق فيه.
- استحالة احترام الآجال القانونية المذكورة في المادة 07 من المرسوم 147/08، ذلك نظرا للعدد الهائل من الملفات المتواجدة لدى مصالح الحفظ العقاري.
- إن سند الملكية الصادر في إطار القانون 02/07 يبقى نتيجة العمل بنظام الشهر الشخصي وعليه فإن كل السلبات التي يعاب بها هذا النظام قد تمتد إلى إجراء التحقيق العقاري.
- و على ضوء هذه الدراسة المتواضعة التي نود أن نختمها بجملة من الاقتراحات التي نراها ضرورية من أجل إعادة تفعيل هذه الآلية و المتمثلة في:
- تكوين المحققين العقاريين الذين يتم تعيينهم لهذا الغرض، وإصدار قانون أساسي ينظم صلاحيات المحقق العقاري، بحيث يحدد كل من واجباته و يحفظ له حقوقه .
- على الدولة استغلال وسائل الإعلام للإشهار بهذه العملية مثلما فعلت بالنسبة للقانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- تسخير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لإنجاح هذه العملية بما فيها تكنولوجيات الإعلام الآلي و ذلك بوضع شبكة برمجة عالية تساهم في الاتصال بمكاتب التوثيق وإدارة مسح الأراضي.
- وفي الأخير يجب التنويه بأنه لا يمكن الاعتماد على القانون 02/07 المتضمن آلية التحقيق العقاري بصفة أحادية من أجل إنجاز عملية التطهير العقاري، بل من الضروري الإسراع من إنهاء عمليات المسح العام للأراضي لأنها السبيل الوحيد لتطهير الملكية العقارية الخاصة بصفة نهائية وقطعية.

ملحق رقم 01 : طلب فتح التحقيق العقاري

ملحق رقم 02 : سجل إيداع الطلبات -عملية فردية-

ملحق رقم 03: سجل الشكاوى -عملية فردية-

ملحق رقم 04 : وصل استسلام

ملحق رقم 05 : مقرر فتح التحقيق العقاري

ملحق رقم 06 : مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري

ملحق رقم 07 : سجل إيداع الملفات -عملية جماعية-

ملحق رقم 08: سجل الشكاوى -عملية جماعية-

ملحق رقم 09 : مقرر تعيين المحقق العقاري

ملحق رقم 10 : بطاقة التحقيق العقاري

ملحق رقم 11: طلب المعلومات

ملحق رقم 12 : المحضر المؤقت

ملحق رقم 13 : المحضر النهائي

ملحق رقم 14 : مقرر الترقيم العقاري

ملحق رقم 15: مقرر رفض الترقيم العقاري

ملحق رقم 16: سند الملكية

ملحق رقم 17: محضر الصلح

ملحق رقم 18: محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب: اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملحق 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع الطلبات

عملية فردية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق - الغرب:

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح عقاري

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007
يتضمن إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقارية؛
- بموجب النائب المؤرخ في: المودع من طرف السيد(ة).....
الساكن(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق: - الغرب:

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

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

المدير الولائي الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب السيد أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إيداع الوالي	إشهار الترخيم العقاري	مقرر الترخيم العقاري	مراجع الملكية	سند	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

موضوع الاحتجاج أو الاعتراض	تعيين العقار	اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم ولقب المحتج أو المعارض	تاريخ الشكاوى	الرقم التسلسلي

الجهة اليسرى:

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

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

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

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة التحقيق العقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة):

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازيداد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر الترقيم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-7 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض الترخيم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

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

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

على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

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

العقاري

سيصرح برفض الترخيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

. سند الملكية

المحافظ العقاري ل:.....؛

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

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

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

يعد سند هذا لفائدة:

تعيين المالك:

اللقب:.....الاسم:.....اسم الأب:.....

تاريخ ومكان الولادة:.....

المهنة:.....الجنسية:.....

العنوان:.....

الحصة في حالة الشيوخ:.....

تعيين العقار

البلدية:.....المكان المسمى:.....

الشارع:.....

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

المساحة:.....هكتار.....أر.....سنتيار.

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

من الشرق:.....من الغرب:.....

قيمة العقار:

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

أعباء وشروط

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

عام 428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

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

إمضاء وختم المحافظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملحق16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

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

العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

.....

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

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

العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

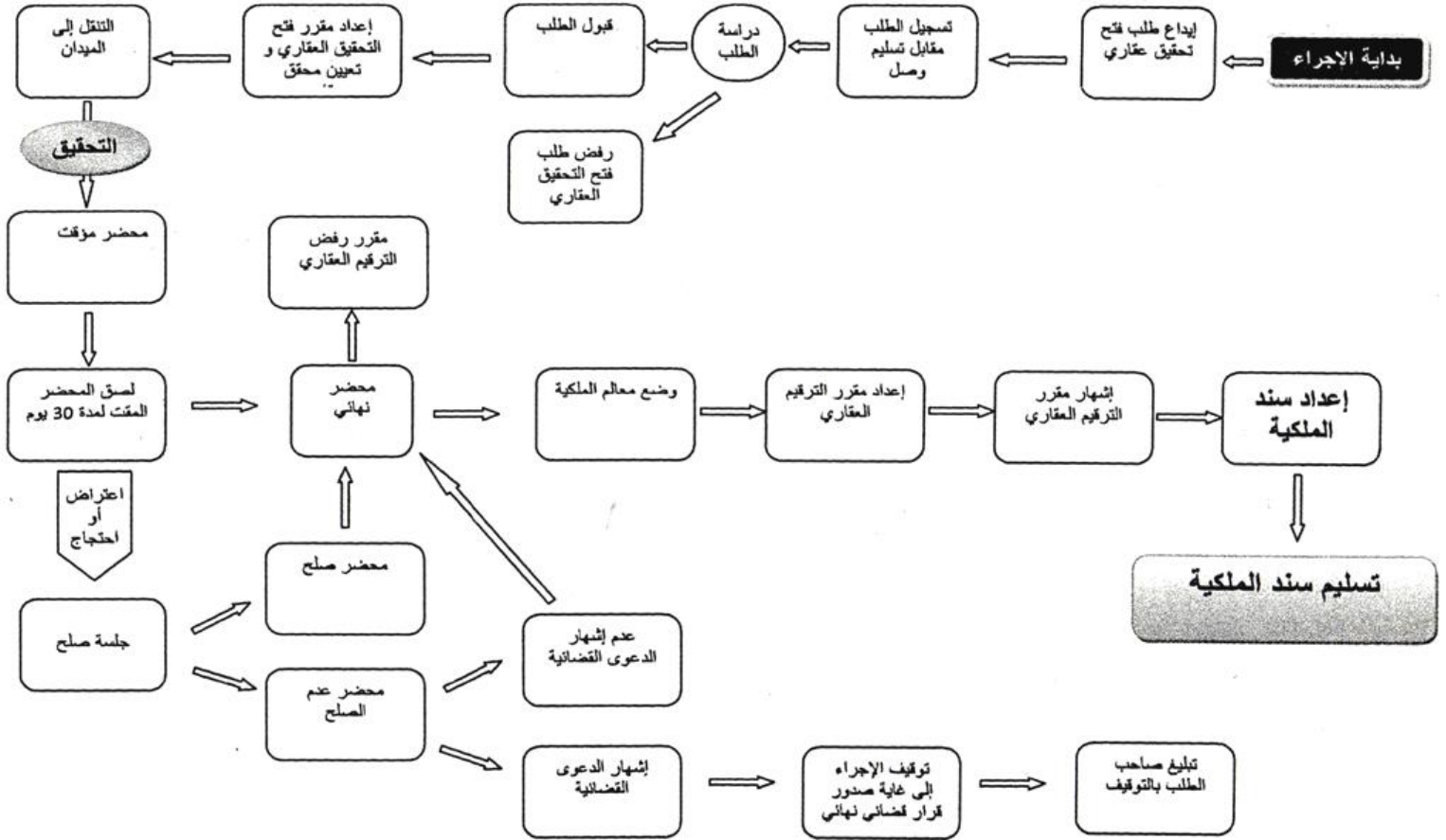
- الشرق - الغرب

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

.....

المحقق العقاري

مسار التحقيق العقاري



قائمة المراجع

أولا - النصوص القانونية

1 - القوانين :

- القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة، المؤرخ في 09/06/1984، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 31/07/1984.
- القانون رقم 90 / 25 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/ 26 ، المؤرخ في 25/09/1995 ، الجريدة الرسمية، العدد 55 ، بتاريخ 27/09/1995.
- القانون 10/91 الصادر في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقوانين بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف، والقانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 يعدل ويتم القانون 10/91.
- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.
- القانون 07-02 ، المؤرخ في 27/02/2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، المؤرخة في 28/02/2007 .
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 ، المؤرخة في 03/08/2008.
- القانون رقم 01/16، المتضمن الدستور الجزائري، المؤرخ في 6 مارس 2016، الجريدة الرسمية، العدد 14 ، المؤرخة في 7 مارس 2016.

2- الأوامر

- الأمر رقم 75/74، المؤرخ في 12/11/1974، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 92 لسنة 1975 .

- الأمر 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخ في 1975/09/30 ، المعدل و المتمم.

3- المراسيم التشريعية

- المرسوم التشريعي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976.
- المرسوم التشريعي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 و المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993.
- المرسوم التشريعي 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 ،الصادرة بتاريخ 13/04/1976.
- المرسوم التشريعي رقم 93/132 ، المؤرخ في 23/05/1993 ، الجريدة الرسمية، العدد 34 ، بتاريخ 23/05/1993، المعدل للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المؤرخ في 19 ماي 2008، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 2008 .

ثانيا - الكتب

أ - المراجع العامة

- أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دون طبعة، دار هومه، الجزائر 2014.
- الحاج هني جوهر، الحيازة فقها و تطبيقا، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر ، 2015.
- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع ،أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، المجلد الثاني ، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 1993 .

- عمر زودة ، كتاب الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء، الطبعة الأولى ، دار الاتصال ، السنة الأكاديمية 2009/2008 .
- محيي فريدة الزاوي، الحيازة و التقادم المكسب، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 .

ب - المراجع الخاصة

- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية، دار هومة، الجزائر ، طبعة 2002.
- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر، طبعة 2003
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 2004 .
- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة، 2006.
- محمودي عبد العزيز،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، بدون طبعة، منشورات بغداد، الجزائر، 2009.

ثالثا - الرسائل و المذكرات الجامعية

أ - الرسائل الجامعية :

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

ب - المذكرات الجامعية :

- شيخي منور، دعاوى الحيازة ومدى أهميتها على ضوء الاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص أساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2017/2016.
- كرامة وفاء، إثبات حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران 2 ، 2016/2015.
- احمد فواتح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم، 2015/2014.
- قدوش لطفي، حداد نريمان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل ،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015/2014.
- مختار مريم ، التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص ، تخصص إدارة عامة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، 2013/2012.

ج - مذكرات تخرج المدرسة العليا للقضاء

- بوججو محمد، إثبات الملكية العقارية بين الحيازة والتحقيق العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثانية و العشرون ، 2014/2011 .
- 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، 2010 /2007.
- بودالي نعيمة، إجراءات إثبات الحيازة العقارية و حمايتها المدنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر ، 2009/2006.
- حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة "أراضي الملك"، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر ، 2009/2006.
- عبد الرحمان ليندة ، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر ، 2009/2006 .

رابعاً - المقالات

- المزوار قدور، مقالة حول مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، العدد 01 ، جامعة سيدي بلعباس، 2019
- غالية قوسم، مقالة حول النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته ، جامعة تيزي وزو ، دون سنة نشر.
- ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحاماة، العدد 4 ، 2006.
- منى حنيش، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في المنازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 ، دون سنة نشر.
- سلام عبد الرحمان ،مقالة بعنوان التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة القانون العقاري والبيئة ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، العدد العاشر، يناير 2018.
- مقال للأستاذ رامول خالد، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 04، نوفمبر ، ديسمبر 2001.
- مقال للأستاذ شيخي منور، معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نشرة الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الغرب، سنة 2018 .
- بوقرة العمري، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، العدد 8، جوان 2017 .

خامساً - المطبوعات

- مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007.

سادساً - المحاضرات الجامعية

- حميدة نادية ، محاضرات في مقياس الملكية العقارية في التشريع الجزائري، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم ، 2020/2019.

- مزيان محمد الأمين، محاضرات في مقياس الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ، موجهة لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس،مستغانم، 2018/2019.
- بلعبدون عواد، محاضرات في مقياس عقود تبرعية ، موجهة لطلبة السنو الأولى ماستر، تخصص قانون خاص ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم، 2018/2019 .

سابعاً - القرارات القضائية

- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المجتمعة، ملف رقم 136156 ، المؤرخ في 18/02/1997 ، المجلة القضائية ، العدد الأول، 1997 .
- قرار صادر عن المحكمة ، غرفة الأحوال الشخصية والمواريث ، ملف رقم 232678 ،المؤرخ في 22/02/2000 ، المجلة القضائية، العدد الأول ، لسنة 2001.
- قرار صادر عن المحكمة ، الغرفة العقارية ، القرار رقم 148 541، المؤرخ في 23 ماي 1997، العدد الأول،المجلة القضائية لسنة 1997.
- قرار منشور بنشرة القضاة، عدد خاص، سنة 1982 .

فهرس المحتويات:

أ	مقدمة:.....
1	الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07
2	المبحث الأول: مضمون التحقيق العقاري
3	المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري.....
3	الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري.....
6	الفرع الثاني: خصائص آلية التحقيق العقاري
8	المطلب الثاني: مجال تطبيق آلية التحقيق العقاري.....
9	الفرع الأول: العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير الممسوحة
12	الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة.....
32	المبحث الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.....
32	المطلب الأول: الشروط المرتبطة بالعقار محل التحقيق العقاري.....
33	الفرع الأول : عدم خضوع العقار لعملية مسح الأراضي العام
34	الفرع الثاني : أن يكون العقار بلا سند أو بسند ملكية محرر قبل 1 مارس 1961.....
37	الفرع الثالث : أن يكون العقار تابعا للأملك العقارية الخاصة
40	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحائز طالب التحقيق العقاري.....
41	الفرع الأول : حيازة العقار محل التحقيق العقاري حيازة مستمرة وعلنية.....
50	الفرع الثاني : حيازة العقار محل التحقيق العقاري لمدة قانونية معلومة
53	الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه.....
55	المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري.....
55	المطلب الأول: الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري
55	الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري:.....
60	الفرع الثاني: سير عملية التحقيق العقاري:
65	المطلب الثاني: الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري
66	الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم العقاري أو مقرر رفض الترقيم.....
67	الفرع الثاني : إعداد و تسليم سند الملكية.....
69	المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري.....
70	المطلب الأول: الطعن الإداري
70	الفرع الأول: تقديم الاعتراضات.....

72.....	الفرع الثاني : محاولة الصلح.....
74.....	المطلب الثاني: الطعن القضائي.....
74.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....
78.....	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....

ملخص مذكرة الماستر

استحدثت المشرع الجزائري آلية قانونية جديدة من شأنها تطهير الوعاء العقاري، وذلك في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة، تفاديا للمشاكل المترتبة عن تأخر عملية المسح العام للأراضي من جهة، وعن تطبيق عقد الشهرة منذ سنة 1983 من جهة أخرى .

على إثر ذلك تم سن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 147/08 و الذي على أساسه يتم تسليم سند الملكية لكل شخص تتوفر فيه الشروط القانونية. حيث يكفل هذا الأخير تمكين الغير ممن له مصلحة على العقار محل التحقيق العقاري في تقديم الاعتراضات على نتائج التحقيق العقاري إداريا، التي يتولى المحقق العقاري البت فيها عن طريق عقد جلسة الصلح باستدعاء الأطراف، غير أنه في حالة فشل الحل وديا يتم اللجوء إلى القضاء، و ذلك قبل التسوية النهائية لوضعية العقار ضمن البطاقات العقارية في السجل العقاري.

الكلمات المفتاحية:

- 1-التحقيق العقاري، 2- المحقق العقاري، 3- معاينة حق الملكية، 4- تسليم سندات الملكية
- 5-الاعتراضات ، 6- جلسة الصلح ، 7- البطاقات العقارية، 8- السجل العقاري.

Abstract of The master thesis

The Algerian legislator has created a new legal mechanism that would clean up the real estate basis, as part of the regularization of the status of private real estate. The objective is to avoid the problems related to the delay due to the cadastral operation on the one hand, and to the application of the act of notoriety since 1983 on the other hand.

In this regard, law No. 07/02 of 27/02/2007 stipulates the establishment of the procedure for the inspection of property rights and the deliverance of property title by real estate survey, and executive decree No. 08/147, according to which the title deed is issued to each person meeting the legal requirements.

This person will guarantee that others having an interest in the real estate subject to the real estate investigation are enabled to submit objections to the results of the real estate investigation administratively, which the real estate investigator decides by holding a conciliation session by summoning the parties, but in case of failure of the amicable solution, the matter is referred to the court, and it is before the final settlement of the cadastral matrix in the land register.

Keywords:

- 1/ Real estate investigation 2/ Real estate investigator 3/ Inspection of property rights
- 4/ Deliverance of property 5/ Objections 6/ Cadastral matrix 7/ Cadastral matrix
- 8/ Land register