



جامعة أكلي محمد أولحاج – البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

التحقيق العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذة:
د/ غازي خديجة

إعداد الطالبة:
- هبول ليندة

لجنة المناقشة

الأستاذة (ة) د/ لوني فريدة..... رئيساً
الأستاذة (ة) د/ نمازي خديجة..... مشرفاً ومقرراً
الأستاذة (ة) د/ لعميري ياسين..... ممتحناً

السنة الجامعية: 2021/2020

كلمة شكر وعرّفان

أحمد الله عز وجل أولاً وأخراً على نعمة العقل، والصحة، وقوة الإرادة، وأن وفقني إلى إنجاز هذا العمل.

وأتوجه بخالص الشكر إلى الأستاذة غازي خديجة، لتفضلها بالإشراف علي هذه المذكرة، وعلى كل الجهود التي بذلتها، من أجل إنجاز هذا العمل.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل للجنة المناقشة الموقرة لتحملها عبء قراءة هذه المذكرة ومناقشتها.

إن أي بحث لا يخلو من النقائص وإن الكمال لله عز وجل، وأسأل الله العلي العظيم أن يوفقني، وأن ينتفع ببحثي هذا كل قارئ له.

الإهداء

إلى التي أوصى بها الرحمان ، فكانت تحت قديمها الجنان ، فكانت جسرا أعبّر منه

إلى بر الأمان إلى درة الأكوان إليك أُمي الغالية

إلى الذي علمني و رباني ، إلى الذي كان سراجا منيرا في كل زماني ومكان إلى

أغلى هدية في حياتي لا تقدر بمال و لا أثمان

إلى والدي الحبيب

إلى زوجي الغالي حفظه الله

إلى كتكوتي الصغير إسلام

إلى إخوتي وأخواتي و أولادهم و بناتهم

إلى التي أنحت إسمها من ذهب ، و كانت زهرة أهدتها لي الحياة : في الأخلاق

نصحتني ، و في الشدائد آزرني و في الحياة علمتني إليك استاذتي الغالية

" غازي خديجة "

ليندة

قائمة المختصرات

ط : طبعة

د ر ط: دون رقم طبعة

د س ن: دون سنة النشر

ص: صفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

ج ر ج ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ق إ م إ: قانون اجراءات المدنية والادارية

مقدمة

يعد العقار مصدر الثروة ومنذ القدم يشكل هذا الأخير محل اهتمام الفرد والدولة على حد سواء وبالتالي كثرت النزاعات حوله بالنسبة للجزائر فان الملكية العقارية تنسم بالاضطراب والتشعب فيما يتعلق بالسندات المثبتة لها ويعود ذلك إلى جملة من الأسباب منها التاريخية حيث أثر وجود المستعمر في ذلك سلبا عليها، أين تم انتهاك الملكيات العقارية باختلاف أصنافها وطنية كانت أم خاصة أم وقفية كل ذلك من أجل خلق الفوضى داخل البلاد بما يخدم الأهداف السياسية والفكرية والاقتصادية للمستعمر الفرنسي.

ومن بين أسباب عدم وضوح معالم الملكية العقارية في الجزائر أيضا الأسباب القانونية التي حدثت بعد الاستقلال ابتداء من نظام التسيير الذاتي إلى الثورة الزراعية الأمر رقم 71-73،¹ حيث عقد المشرع على معالم الملكية العقارية إلى غاية 1975 أين صدر الأمر 75-76 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأمين المحل العقاري والمرسومين التطبيقين له حيث تناول المشرع إنتهاج نظام الشهر العيني².

غير أنه ومنذ ذلك الحين وهو يسعى جاهدا للقضاء على الفوضى التي عمت في الجزائر من حيث تحديد معالم الملكية العقارية بالنظر لعدة أسباب منها المنازعات المثارة حول العقارات التي ما تزال تشهدها فوضى العقار في الجزائر.

ومن أجل تجسيد نظام الشهر العيني وحتى يسهل على المشرع طرق عملية المسح سعى لإتخاذ جملة من الحلول القانونية منذ سنة 1983 أين صدر الأمر رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة³، تلاه بعد ذلك المرسوم 91-254 المتعلق بشهادة الحيازة⁴، ليقتنع في الأخير انه لا بد

¹ - الأمر رقم 71-73 ، مؤرخ في 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية، ج ر ج ج عدد 97، صادر في 1971/11/30،(ملغى).

² - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر ج ج عدد 92، صادر في 1975 /11/18، المعدل والمتمم.

³ - مرسوم رقم 83-352 ،المؤرخ في 1983/05/21 ، يسن اجراء لإثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر في 1983، (ملغى).

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 1991-07-27، يحدد كفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر ج عدد 36 الصادر في 21 جويلية 1991.

من حل جذري لمشكلة تسوية العقارات العيني وحتى يسهل عملية المسح فلجأ إلى القانون رقم 02-07¹ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، حيث ان هذا القانون أطلق عليه البعض عملية المسح العقاري الإختياري، فهو وسيلة مدعمة ومسهلة من أجل تجسيد المسح العام في البلاد وبالتالي فرض نظام الشهر العيني.

لقد عرفت السياسة العقارية في الجزائر تغيرات ملحوظة ابتداء من سنة 1990 من تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري 90-25² الذي رسم الملامح الكبرى للملكية العقارية في الجزائر اذ قسمها إلى ثلاثة أصناف كبرى الاملاك الوطنية والاملاك العمومية والأمالك الخاصة، والاملاك الوقفية واللدان لهما نظام قانوني خاص كما أن الملكية العقارية الخاصة عرفت حيزاً قانونياً في هذا السياق.

انطلاقاً من المبدأ المعروف الذي مفاده حق الأفراد في التملك واكتساب مركز قانوني محمي تبنى المشرع الجزائري جملة من الميكانيزمات التي تسعى في مقصدها إلى حماية المركز القانوني للمالك بصفة عامة ويأتي على رأسها نظام المسح العام للأراضي الخاضع لأحكام الأمر رقم 74-75 والمرسوم التنفيذي رقم 76-62³ والمرسوم التنفيذي رقم 76-63⁴.

جاء الأمر 74-75 من أجل تحقيق ما يسمى بالتطهير والائتمان العقاري غير أن هذا الأمر لم يحقق إلى حد ما المبتغى المنشود بسبب تأخر عمليات مسح الأراضي وهي آلية التحقيق العقاري المعتمدة منذ سنة 2007 .

¹ - القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس لمعينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، الصادر في 2007/02/28.

² - القانون رقم 90-25 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.

³ - مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق باعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

⁴ - مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر ج ج عدد 30 الصادر في 13 أبريل 1976.

يعتبر التحقيق العقاري المؤسس بموجب القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 آلية جديدة تهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة خاصة في المناطق غير الممسوحة وقد جاء لمعالجة السلبات التي خلفها التعامل بعقود الشهرة الملغاة بموجب القانون السالف الذكر، وبمقتضاه يتم تسليم الحائز بعد إجراء تحقيق ميداني على الحصول على سند الملكية .

وعملية التحقيق بمختلف مراحلها تنشأ عنها منازعات يتعين الفصل فيها عن طريق الصلح أو باللجوء إلى القضاء وقد تناول قانون التحقيق هاته المنازعات وكيفية حلها بالإضافة إلى مرسومه التنفيذي وكذلك مختلف التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في هذا الشأن.

لقد تم استحداث آلية التحقيق العقاري نظرا لتأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح العام للأراضي وكذا النقائص الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة، مما دفع بالمشروع إلى استبداله وحل محله القانون رقم 02-07 السالف الذكر، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما.

تكمن أهمية الدراسة في توضيح مدلول التحقيق العقاري من جهة وبيان شروط تطبيق هذا القانون في عملية إجراء تحقيق عقاري بغية الحصول على سند ملكية، بالإضافة إلى تمييز التحقيق العقاري عن ما يشبهه من مفاهيم، و كذا إجراءاته وينتج عن عملية التحقيق آثار مختلفة منها إثبات عقد الملكية.

أسباب إختيار الموضوع:

الأسباب الشخصية :

- نظرا للميول الشخصي للملكية العقارية وما تطرحه من نزاعات.

الأسباب الموضوعية:

أن الأسباب الموضوعية الدافعة للشروع في هذه الدراسة تكمن في توضيح هذا الإجراء وما تضمنه القانون 07-02 في إجراء عملية التحقيق من جهة وبيان التطور التاريخي لعملية التطهير لأن التحقيق العقاري يكتسي أهمية كبيرة في تطوير المشاريع وترقية الاستثمار باعتبار أن الوعاء العقاري ركن ضروري وأساسي لممارسة الأنشطة المختلفة.

منهج الدراسة

إن أي دراسة قانونية أو علمية كانت تعتمد على مناهج بحث علمية لأن المنهج ضروري في الدراسة فموضوع دراستي يعتمد على المنهج التاريخي أي دراسة التطور التاريخي لعملية التحقيق بإعتباره آلية جديدة لأنه حل محل عقد الشهرة، وعلى جانب المنهج التاريخي نجد المنهج التحليلي الذي يعتبر أكثر من ضروري لقراءة محتوى أهم النصوص القانونية والآراء الفقهية والقرارات القضائية ذات الصلة بالموضوع، إضافة إلى ذلك نجد المنهج الوصفي الذي يوضح الجوانب العملية والعلمية للظاهرة المدروسة حيث يلم بأهم معطياتها من مفاهيم وخصائص وعناصر مرتبطة بها.

أهداف الدراسة:

تتمثل في:

- إعطاء مفهوم عام للتحقيق العقاري
- تمييز التحقيق العقاري عن غيره من المفاهيم
- دراسة التطور الحاصل في مجال اثبات الملكية وعملية التطهير
- الإجراءات المعتمدة في عملية التحقيق
- الآثار المترتبة عن العملية التحقيقية

إشكالية الدراسة:

ما مدى فاعلية التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري؟

للإجابة على الإشكالية تم تقسيم الدراسة إلى فصلين يتمثل في الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري، أما الفصل الثاني يتمحور حول توابع التحقيق العقاري.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي

للتحقيق العقاري

عملت الإرادة التشريعية على التقريب للتوافق بين القانون المدني والسجل العقاري بإستحداث آلية وإيجاد وسائل قانونية جديدة تعمل على مساعدة مسح الأراضي في بلوغ أهدافه في ظل نظام الشهر الشخصي تعتمد على الحيابة والتقدم المكسب فأصدر المشرع الجزائري قانون 07-02 الذي يندرج ضمن المسح الاختياري ويطبق على العقارات التي لم ينطلق بها المسح الإلجباري.

لقد شكلت عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسووحة معاينة بعض الصعوبات المادية والقانونية في الحصول على العقارات الفلاحية والصناعية في التعامل مع مختلف المؤسسات المالية والإدارية والقضائية وتشجيع الإستثمارات المرتبطة بتفعيل القروض العقارية إلى وضع مشكلة إثبات الملكية وتسليم سنداتها.

نظرا للتناقضات والسلبيات الجوهرية التي أفرزها العمل بعقد الشهرة بموجب المرسوم 83-352 السالف الذكر دفع بالمشرع الجزائري إلى المبادرة بسن القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على العقارات التي لم تشملها عملية المسح على الرغم من الجهود التي باشرتتها السلطات العمومية لتسيير وانجاح هذه الأخيرة لذا سنعالج مفهوم التحقيق العقاري (المبحث الأول)، وإجراءات التحقيق العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم التحقيق العقاري

يعد التحقيق العقاري آلية حديثة إنتهجها المشرع الجزائري لضبط الملكية العقارية، وهو مصطلح واسع وله العديد من المدلولات، لأن التحقيق بصفة عامة قد يكون جزئيا أو مدنيا أو إداريا، أما التحقيق في ضوء أركان القانون رقم 07-02 السالف الذكر هو عملية البحث يقوم خصيصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق سواء كانت عينية أو شخصية أو توضيح مركز قانوني أو وضع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة.

ويختلف التحقيق العقاري عن بعض المفاهيم التي تشابهه مثل مسح الأراضي وعقد الشهرة وشهادة الحياة من حيث الاجراءات والطبيعة القانونية، ورغم هذه الاختلافات إلا أن هناك اوجه تشابه تهدف إلى غاية أساسية ألا وهي اثبات حق الملكية.

سنعالج من خلال هذا المبحث المقصود بالتحقيق العقاري وتمييزه عما يشابهه من مفاهيم (المطلب الأول)، شروط التحقيق العقاري(المطلب الثاني).

المطلب الأول

المقصود بالتحقيق العقاري و تمييزه عما يشابهه من مفاهيم

تعد الملكية العقارية مصدرا من مصادر الثروة المتجددة وعاملا فعالا للإستثمار لذا نجد أن معظم الدول قامت بتنظيم هذا المجال بما يتماشى مع التطورات الحاصلة، أما في الجزائر فقد كانت الوضعية غير دقيقة بداية من نظام الشهر الشخصي وصولا الى نظام الشهر العيني الذي تنبأه المشرع، وظهر الخطوة الأولى للمشرع في التطهير العقاري لكامل التراب الوطني بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن

إعداد مسح الأراض.

ولقد أعاد المشرع الجزائري في سنة 2007 بإصدار قانون يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وهذا لمعالجة عملية مسح الأراضي والثغرات التي شابت عقد الشهرة الذي كان معمول به سابق.

التحقيق في مجمله مفاده هو جمع المعلومات تخص واقعة حياة عقارية محل التحقيق وذلك لتسليم سند الملكية، وتعددت واختلفت التعريفات المختلفة للتحقيق العقاري (الفرع الأول) ، تمييز التحقيق العقاري عما يشابهه من مفاهيم (الفرع الثاني)

الفرع الأول: المقصود بالتحقيق العقاري

تختلف وتتعدد التعاريف الفقهية للتحقيق العقاري باعتباره آلية مستحدثة عمدت الدولة الجزائرية من خلالها إلى تسوية وضعية غياب سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بعد حلوله محل عقد الشهرة، وعليه ينحصر مدلول التحقيق العقاري لغويا (أولا)، و عند الفقهاء وبموجب النصوص القانونية (ثانيا)

أولاً- التعريف اللغوي للتحقيق العقاري:

1- **التعريف اللغوي للعقار:** هو الشيء الثابت المستقر مكانه غير قابل للنقل إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافاً للمنقول لأن هذا الأخير يتميز بموقع غير ثابت.¹

2- التعريف اللغوي للتحقيق العقاري

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق اللغة العربية إلى جذور " حقق " حيث يقال فتح فلان التحقيق أي قام فلان بالتحري والبحث، يقال حقق بمعنى إستجوبه وإستتطقه ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء والتأكد من صحته أو عدمها.²

التحقيق في اللغة مأخوذ من حقق الأمر أي جعله ثابتاً لازماً وحقيقة الشيء منتهاه وأصله المشتمل عليه، ويقال حقق الأمر حقا خضع وثبت وصدق ويقال أحقه على الحق غلبه وأثبتته، ويقال حقق الرجل الأمر أي تيقنه³، ويقال تحقق عند الخبر أي صح، والحق اليقين بعد الشك، والمعنى القريب لما يستخدم جالياً هو اليقين من حقيقة الأمر وثبوته بعد الشك.⁴

¹ - عولمي سليمان، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016، ص 285.

² - محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285.

³ - أحمد محمد القيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، الجزء الثاني، در ط، بغداد، د س ن، ص 192.

⁴ - لويس معلوف، المجلد في اللغة، مطبعة أميران، بيروت، ط 37، ص 144.

ثانيا- التعريف الإصلاحي للتحقيق العقاري:

توجد عدة تعاريف للتحقيق العقاري ويمكن تقسيمها إلى تعريف فقهي وتعريف قانوني:

1- التعريف الفقهي للتحقيق العقاري

يعرف التحقيق العقاري فقها بأنه " مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمال ميدانية بغرض التثبت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية"¹.

وقد إعتد في هذا التعريف على تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية لسنة 2007 والتي جاء فيها أن التحقيق العقاري " بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستثناة المتمثلة إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرر النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله عرض كافة الوقائع قبل إتخاذ القرار وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضعا من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتمد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة وذلك لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة.

ويعرف كذلك التحقيق العقاري فقها أيضا: أنه إجراء قانوني ميداني يباشره موظف إداري مختص يطلق عليه المحقق العقاري الذي ينتقل الى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق ويشرع في معاينة وبحضور صاحب التحقيق، ليتولى ذلك المحقق العقاري مهمة البحث والتحري عن كل المعلومات والحقائق والتحقيق في المعطيات المرتبطة بالوظيفة الميدانية محل التحقيق وتسجيل وقائع الحيازة المتعلقة به، وجرد الأملاك العقارية والمجاورة

¹ - علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 11، العدد 02، سنة 2007، مركز التوثيق والبحوث الادارية، الجزائر، ص 56.

التي لا يجوز أصحابها على سندات الملكية والقيام بإستجواب المعنيين بالعقار المجاور به وتدوين كل التصريحات والشهادات التي يدلي بها الغير ويتلقاه المحقق العقاري مع وجوب التحقيق من مدى صحتها وجمع الوثائق والبيانات الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ومعالجتها في حينه، وضرورة الاستعانة بالمصالح الادارية ذات الصلة لا سيما مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة ومديريات الفلاحة والضرائب لضبط المحتوى المادي للوصول الى تحديد الوضعية القانونية للعقار المعني.¹

2- التعريف القانوني للتحقيق العقاري

في القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إقتصر على بيان أهداف التحقيق العقاري، وحسب المادة الأولى منه " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري".²

وقد حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية العقارية التي يشملها التحقيق العقاري حيث تنص: " تطبق عمليات التحقيق العقاري الرامية لمعاينة حق الملكية العقارية على الأملاك العقارية المحددة في المادة 02 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 هـ الموافق لـ 12 فبراير 2007 المذكور أعلاه".³

¹ - عباد وهاب، اثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2017، ص07.

² - أنظر المادة 01 من القانون رقم 02-07، ، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 25، صادر بتاريخ 25-05-2008.

ونصت المادة 10 من المرسوم 08-147 السالف الذكر على العمليات التي يشملها التحقيق العقاري" يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستور مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى.¹

وقد إعتبر مشروع القانون رقم 02/07 التحقيق العقاري ضرورة لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة بالنظر إلى النقائص التي عرفتھا الآليات السابقة في عملية تطهير الملكية العقارية، وبذلك بلوغ الأهداف الإقتصادية و الإجتماعية المتوخاة منه، فقد جاء في مشروع القانون رقم 02/07 أن اللجوء إلى التحقيق العقاري كإجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة، أو تمويل نشاط فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للإستثمار، ومعالجة تأخر أشغال مسح الأراضي والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية، زيادة على الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار عند الاستقلال التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري.

الفرع الثاني: تمييز التحقيق العقاري عن ما يشبهه من مفاهيم

توجد مصطلحات كثيرة شبيهة بالتحقيق العقاري الا انها تختلف من حيث النطاق و الاجراءات و الهيئات المختصة بكل عملية، ولهذا نميز التحقيق العقاري عن مسح الأراضي

¹ - أنظر المادة 10، من المرسوم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

(أولاً) ، و تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة(ثانياً) ، ثم تمييز التحقيق العقاري عن شهادة الحياة(ثالثاً).

أولاً - تمييز التحقيق العقاري عن مسح الأراضي:

عرفه الأستاذ عمار بوضياف المسح على النحو التالي "المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق فالمسح هو عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية وإسم المالك وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي¹ .

وبسبب الطبيعة الخاصة لعملية المسح العقاري التي تجمع بين الجانب التقني و القانوني فقد وردت بشأنها تعاريف عديدة .

بينما عرفه "الأستاذ جمال بوشنافة" بأنه " عملية تقنية محضة عن طريق الصور و الخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته و حدوده و ما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"².

و لقد عرفته الأستاذة "مراحي ريم" بأنه: "عملية فنية و إدارية و قانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون و خبراء عقاريون تعتمد على القياس،

¹ - فيصل الوافي، السندات الادارية المثبة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 149.

² - مرزاقه مولود، اجراء التحقيق العقاري وأثره في تطهير الملكية العقاري، مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي حول تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، جامعة معسكر، 08-05-2014، ص02.

وهي عملية إدارية أن لها تفتح على مستوى كل بلدية و تعتمد على وثائق إدارية، و هي قانونية لإعتمادها على أسس قانونية¹

في حين أن الأستاذة قرنان فضيلة عرفته كما يلي : المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فزال عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة²»

ثانيا- تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة:

يعرف عقد الشهرة بأنه إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو الإمتناع عن فعل شيء ما" ويكون العقد رسميا يتدخل أو موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة لإثبات ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه مع مراعاة ما تتطلبه نقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها وهذا طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني.³

إن عقد الشهرة يقوم على مجرد تصريح الحائز المستفيد من جانب واحد يستهدف معاينة واقعة قانونية تتعلق بأثبات الواقعة المادية للحيازة المكتسبة للملكية العقارية عن طريق التقادم المكتسب وذلك لدى الموثق المختص إقليميا وعليه عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية هو مجرد م حرر رسمي مفاده الاعتراف بالحيازة المؤدية للتقادم المكتسب.⁴

¹ - مراحي مريم، دور المسح في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادى، الجزائر، ص 9.

² - قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأرضي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، 2019/2018، ص 34.

³ - أنظر المادة 324 من من الامر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

⁴ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادى، الجزائر، 2010، ص158.

لقد حل نظام التحقيق العقاري محل نظام عقد الشهرة، بالنص في المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على إلغاء المرسوم رقم 352/83 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب، وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية على أن يتم تطبيق هذا الأخير على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر القانون رقم 07/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، تطبيقاً للمادة 19 من هذا القانون¹.

وينحصر مجال تطبيق القانون رقم 02/07 على الملكية العقارية الخاصة التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام، والتي لا يحوز صاحبها على سند ملكية، أو يحوز سندا محررا قبل 01 مارس 1961 لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية، وألا يكون العقار جزءا من الأملاك الوطنية، أو جزءا من الأملاك الوقفية، وأن يستوفي طالب التحقيق شروط الحيابة التي تمكنه من الحصول على العقار محلة التحقيق بطريق التقادم المكسب.²

ثالثا- تمييز التحقيق العقاري عن شهادة الحيابة:

جاء في نص المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري على أنه "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيابة يسمى شهادة الحيابة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي³.

¹ - عياد وهاب، المرجع السابق، ص 07.

² - المرجع نفسه، ص 09.

³ - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، د رقم ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص، 77، 114.

من التعاريف السابقة للتحقيق العقاري والتعريف المتعلق بشهادة الحيازة يمكن بيان أوجه الاختلاف والتشابه بين المصطلحين حيث تتمثل في:

أوجه التشابه :

- أن كلاهما يهدف إلى تشخيص الممتلكات العقارية بحيث يصبح لكل عقار صاحب معروف ومدون في السجل العقاري.

- تطهير الملكية العقارية فكلاهما يساهم في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزمع انجازها.

كلاهما يعد من التصرفات التصريحية: حيث يقتصر دور محرر العقد في الحيازة ودور المحقق العقاري على إستقبال التصريح ومباشرة المهام المتعلقة بالوظيفة التوثيقية أو التحقيقية، كما أن التحقيق العقاري وشهادة الحيازة كلاهما يهدف إلى إنشاء عقد ملكية¹.

أوجه الاختلاف:

إن التحقيق العقاري يكون في الأراضي غير الممسوحة والتي ليس لها سندات ملكية ولا عقد شهرة ولا عقد حيازة، أما الحيازة فهي تمنح في العقارات التي لها ملكية التي لم تحرر عقودها.

¹- حمدي باشا، المرجع السابق، ص119.

المطلب الثاني:

شروط تطبيق التحقيق العقاري

إن عملية مسح الأراضي العام عرفت بصفة عامة صعوبات وإشكالات لم تتمكن المصالح المكلفة بها على المستوى المحلي من إيجاد الحلول المناسبة لها وفي غياب نصوص تشريعية تسمح بحل هذه الإشكالات والتناقضات لعقد الشهرة ومحدودية العمل بشهادة الحيازة أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في صياغة و إعداد القانون رقم 02-07 السالف الذكر يطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي ويسمح إختياريا وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية.

بإستقراء نص المادة 02 من القانون رقم 02-07 أن هذا القانون يطبق على العقارات المصنفة ضمن الأملاك الخاصة التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية وغير خاضعة لعمليات المسح للأراضي، وهذه تعتبر شروط خاصة بالعقار، وبالرجوع لأحكام المادة 04 من القانون 02-07 التي بينت أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يمارس حيازته على عقار أو يحوز على سند ملكية وملازمة لذلك يجب توافر شروط خاصة بالحيازة، وعليه يتضح لإجراء تحقيق عقاري وجوب توفر شروط خاصة بالعقار في حد ذاته (المطلب الأول) وشروط متعلقة بالحيازة(المطلب الثاني) .

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار

بالرجوع لأحكام المواد 2، 3، 4 من القانون 02-07 السالف الذكر على أن تأسيس اجراء تحقيق عقاري يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له وذلك في العقارات التابعة للملكية العقارية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح (أولا) وليس لحائزها سندات ملكية محررة قبل سنة 1961 (ثانيا) كما يجب أن يكون العقار ملك خاص(ثالثا) والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

اولا - يجب أن يكون العقار غير ممسوح:

تعتبر عمليات مسح الأراضي الهدف الإستراتيجي الذي وضعتة الدولة الجزائرية لتطهير الوضعية القانونية للعقارات على مجموع التراب الوطني ونظرا لكبر حجم العملية وتعقيدها فإنه سجل تأخر كبير في تقدمها وهذا ما جعل المشرع يسعى إلى إيجاد نصوص قانونية مدعمة لها منها القانون 07-02 السالف الذكر .

وقد حرص المشرع على إخضاع تحديد قواعد الملكية ووضع المعالم في إطار عمليات التحقيق العقاري للمعايير المعتمدة في عمليات مسح الأراضي على وجوب إنجاز المخطط الطوبوغرافي على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، وذلك من أجل تسهيل عملية المسح التي تجرى لا حقا.¹ للإستفادة من أحكام القانون 07-02 يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تكن تخضع لإجراءات المسح المقررة بموجب القانون 75-47 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعادة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري لأن البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها في نهاية العملية على سند رسمي وهو الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقتة.²

لم يتم إلغاء المرسوم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة بموجب القانون 07-02 بل تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وسندات تسليم الملكية العقارية وذلك تطبيقا لقواعد توازي الأشكال، ونذكر من بين السندات المحررة قبل 1961 السندات المحررة والمسلمة إثر إجراء التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون

¹- زين الدين بوتشيشة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري، مجلة آفاق للعلوم، العدد 7228-2507، جامعة زيان بن عاشور الجلفة، 2019، ص 214.

²- شربالي مواز، بن سديرة جلول، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في نظام التشهير، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 03، جامعة الأغواط، الجزائر، جوان 2017، ص 93.

1973-07-26، حيث أن هذه السندات موجودة بكثرة وتتعلق بعدد هام في كثير من مناطق الوطن.

ثانيا - يجب أن يكون العقار بلا سند ملكية محرر قبل 01-03-1961:

إذا كان المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1982¹ نص على إجراء عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند فان القانون 07-02 المتضمن تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري تضمن زيادة على ذلك امكانية إستفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 10-03-1961 من أحكام هذا القانون وذلك من أجل تحقيق التطهير العقاري الشامل الذي يراعي الوضعية القانونية والفعلية للأملك العقارية بهذا القانون²

ثالثا - يجب أن يكون العقار ملك خاص:

تنص المادة 03 من القانون 07-02 السالف الذكر على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك الوطنية العقارية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية، فقد جاء في مضمون المادة 03 من هذا القانون إستبعاد تطبيق التحقيق العقاري على الأملاك الوطنية والوقفية.

بالرجوع لنص المادة 23 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتم³، الذي أعطى تصنيف ثلاثي الأملاك العقارية والتي تعتبر فيه الملكية الخاصة وحدها المعنية بالتحقيق العقاري الإداري.

¹ - المرسوم رقم 83-352، يسن اجراء لإثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سالف الذكر.

² - المزوار قدور، مدى فعالية اجراء تحقيق عقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، جامعة سيدي بلعباس، 2019، ص86.

³ - تنص المادة 23 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 8/12/1990، ج ر ج عدد 29، الصادر في 18/12/1990، على أنه " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص، أو الملكية الخاصة، الأملاك الوقفية".

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحياسة

تنص المادة 04 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية السالف الذكر أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياسة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز على عقار أو يحوز على سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أن يطلب فتح تحقيق لمعاينة ملكية وتسليمه سند الملكية

وإذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حياسة تسمح بالحصول على حق ملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بملكيته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق، والشروط المتعلقة بالحياسة أن تكون قانونية (أولاً)، حياسة العقار لمدة قانونية معلومة (ثانياً)، ضرورة توفر الحياسة القانونية الصحيحة (ثالثاً).

اولا - أن تكون الحياسة قانونية:

يجب مراعاة توفر الركن المادي الذي يتجلى فيلى وضع اليد على الشيء عن طريق السيطرة الفعلية بالإضافة إلى استعماله والتصرف فيه أما الركن المعنوي فهو أن يكون ذلك الاستعمال للشيء بغرض التملك على أن تكون هذه الحياسة هادئة وعلنية ومستمرة وخالية من العيوب المحددة في المادة 02/808 من القانون المدني من عيب الغموض والاكراه بالإضافة إلى عيب عدم الاستمرار المنصوص عليه بالمادة 827 من القانون المدني¹.

¹ - أنظر المادة 827 من الامر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

إن هذا القول أكدته المحكمة العليا بقولها: " إن كسب الحقوق العينة غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل... يتم إذا كانت الحيابة هادئة مستمرة بعنصرها المادي والمعنوي غير غامضة وخالية من العيوب¹ .

ثانيا - حيابة العقار لمدة قانونية معلومة:

عملية الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من القانون 07-02 يشترط من صاحب الطلب أن يكون قد استكمل مدة الحيابة المؤدية لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري، ويكون ذلك أما بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية أو السند الصحيح، أو خمسة عشر (15) سنة في حالة التقادم الطويل، وعليه يجب على المحقق العقاري التأكد من عناصر الحيابة وله أن يستعين أثناء التحري بجميع الوثائق التي تدعم ادعاءات الحائز وله أن يستعين أثناء التحري بجميع الوثائق التي تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيابة الصحيحة².

ضرورة مراعاة مدة الحيابة المكسية للملكية حيث تنص المادة 827 قانون مدني على أنه « من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون إنقطاع »³.

كما تنص المادة 828 فقرة 1 من القانون المدني على أنه « إذا وقعت الحيابة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فان مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات «، ولذا فإن عملية الاعتراف

¹ - عمارة صليحة، آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 09، جوان 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، ص139.

² - محمد الطاهر بلقاضي، عملية العقاري وتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة دفاتر المتوسط، العدد التاسع، ديسمبر التحقيق 2018، جامعة باجي مختار، عنابة الجزائر، 107.

³ - أنظر المادة 827، من الامر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من القانون 02 / 07 مبنية على الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل.¹

ثالثا - ضرورة توفر الحيازة القانونية الصحيحة:

إن الحيازة الصحيحة هي تلك التي تمارس وفقا لأحكام المادتين 808 إلى 834 قانون مدني جزائري أي التي تراعي توفر الركن المادي والمعنوي في الحيازة، بحيث يعرف العنصر المادي على أنه الإحراز وهو وضع اليد على العقار عن طريق السيطرة الفعلية عليه، ويتحقق هذا العنصر بمباشرة الشخص للأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة على العقار، وهي استعماله واستغلاله والانتفاع به أما العنصر المعنوي فهو القصد والنية أي قصد الحائز استعمال الشيء بغرض تملكه، وعلى هذا الأساس يتم التمييز بين الحيازة القانونية والحيازة العرضية التي تفتقر للعنصر المعنوي.²

فلا تعتبر الحيازة قانونية إذا كانت قائمة على رخصة أو على التسامح وهذا ويجب كذلك أن تكون الحيازة خالية من العيوب، فتكون خالية من عيب الغموض بحيث تكون حيازة واضحة لا لبس فيها، أي أن الحائز يحوز لحساب نفسه وليس لحساب غيره وتكون خالية من عيوب الخفاء، بحيث تكون حيازة علنية ظاهرة في مواجهة الكافة كما تكون خالية من الإكراه، إذ لا بد أن تكون هادئة فلا ترتبط بأي تهديد أو أعمال عنف ويرى البعض أن العبرة من الهدوء تكون ببداية الحيازة، ولا يؤثر عليها بعد ذلك استعمال القوة من جانب

¹ - لمزيري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد التاسع، المجلد الأول، مارس 2018، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف، ميلة، ص 391، 392.

² - محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 13.

الحائز، بينما يرى البعض الآخر أن الحيازة لابد أن تستمر وتكون مشوية بعيب الإكراه من استعمال الحائز القوة سواء لاكتسابها أو للمحافظة عليها¹.

كما يجب أن تكون خالية من عيب عدم الاستمرار وتعني الحيازة المستمرة، وتولي أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على العقار المحاز في فترات منتظمة ومتقاربة، وليس من المطلوب الاستمرار الدائم في استعمال العقار المحوز يكفي أن تكون فترات التقطع معقولة.

المبحث الثاني

إجراءات التحقيق العقاري

تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة جوازه بمقتضاه يحق لأي شخص حائز بمفهوم المادة* 823 وما بعدها من القانون المدني الجزائري تنص في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري أو لأمالك الحائزين على سندات ملكة محررة قبل أول ما يسمى 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية للأمالك العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها الحدودية.²

تودع طلبات فتح التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، حيث يقوم المحقق العقاري بدراسة هذه الطلبات وكذا الملف المرفق بها، ثم يقوم بإصدار مذكرة رفض الطلب في حالة عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، إما في حالة قبوله فيتخذ مدير الحفظ العقاري موقفا لفتح التحقيق العقاري بالنسبة للتحقيق الملتزم بصفة

¹ - انور طلبية، الحيازة الأصلية والعارضية - شروط الحيازة، دعاوى الحيازة، ودعوى الحق، قرارات النيابة، والتظلم منها.

آثار الحيازة، الحيازة الزراعية، الناشر المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، د س ن، ص 83.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 139.

فردية، يعين بموجبه محققا عقاريا، أما إذا كان التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، فيصدر مدير الحفظ العقاري موقرا لتعيين المحقق العقاري.

يقوم المحقق العقاري فور تعيينه بالاطلاع على كل الوثائق التي لها علاقة بالعقار، بهوية صاحب الطلب، و تتأكد من توافر الشروط القانونية¹. للقيام بالتحقيق العقاري، كما يحضر كل المطبوعات الخاصة بالتحقيق العقاري وسوف أتطرق إلى هذه المراحل بشيء من التفصيل عبر مطلبين، خصصت (المطلب الأول) الإجراءات الأولية، لفتح تحقيق العقاري، أما (المطلب الثاني) فتناولت فيه المعاينة الميدانية لإجراء التحقيق العقاري.

المطلب الأول

الإجراءات الأولية لفتح التحقيق العقاري

نص القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 اسمن تأسيس إجراء معاينة حتى الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري² في مادته السادسة على ما يلي: «يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية».

وبناء على نص المادة "06" السالفة الذكر، ميز هذا القانون بين إجراءين للشروع في عملية تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فيمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت، كما يمكن أن يندرج في إطار عملية جماعية³. من أجل انطلاق عملية بناء حضرية أو ريفية هذه العملية الجماعية تتولد منها طلبات فردية.

وقد ميز المشرع في المواد 06، 05، 04، 03، من المرسوم رقم 147-08⁴.

¹ - أحمد مقدم، آلية التحقيق العقاري في التطهير العقاري، المرجع السابق، ص 26.

² - القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 145.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 147-08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

بين عملية التحقيق الفردية وعملية التحقيق في إطار عملية جماعية لهذا ندرس عملية التحقيق الملتمس بصفة فردية في (الفرع الأول) وفي (الفرع الثاني) عملية التحقيق الملتمس بصفة جماعية.

الفرع الأول: فتح تحقيق عقاري بصفة فردية

يكون التحقيق العقاري بصفة فردية بإجراءات و طرق منظمة لذا ندرس هذا الإجراء إيداع الطلب (أولاً) ، و دراسة الطلب (ثانياً) ثم إصدار مقرر فتح التحقيق (ثالثاً).

جاء في نص المادة 01/6 من القانون رقم 02-07 التي تنص على أنه «يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت ...».

إذن في هذه المادة غير حالتين من الإجراءات الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري، في الحالة الأولى فتخص الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز بدون سند، وهنا التحقيق العقاري الذي يبادر به بالتماس من أحد الخواص فكل شخص يدعي ممارسة الحياة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني الجزائي الذي يمكنه تقديم إجراء تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي¹، وهذا طبقاً للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية التي تنص: «يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي موجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ...»².

كما تنص المادة 2 فقرة من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: «... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أو مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص، 145-146.

² - مرسوم تنفيذي رقم 08-147 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

الحالية، ولم يبين هذا القانون محتوى الطلب والملف التقني المرفق به كما هو معمول به في إعداد شهادة الحياة»¹.

أما الحالة الثانية تتعلق من شخص له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 حيث أنه تنص المادة 04 / 02 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري «.. توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً...».

لذلك بينت المادة الأولى فقرة 02 من نفس القانون أعلاه القانون رقم 07-02 أن السند المعنى بهذه العملية هي تلك السندات المحررة قبل 01 مارس 1961 والتي تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية لها، والتي من الثابت أنه لا جدال في اعتبارها من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية بما فيها العقود المحررة من قضاة المحاكم الشرعية والمتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية، أو عقد ملكية عقارية موثق محرر طبقاً للتشريع الفرنسي القديم والساري قبل صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق².

أولاً- إيداع الطلب:

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً، والذي يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم³.

لذلك حددت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي

¹- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، طبعة الثانية منشورات بغدادية، 210، ص ص 264-265.

²- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 266.

³- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 140.

2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والتي نصت على سن في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل إستلام ما يأتي:

- أ- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب السند.
- ب- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشروع.
- ج- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.»

وكما أشارت المادة الرابعة من نفس المرسوم التنفيذي السابق ذكره «أنه ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة الثالثة أعلاه، على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام»¹.

بالإضافة إلى ملحق ببطاقة وصفية التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته تقيمه، أسماء المجاورين، كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها².

وتسجل الطلبات المستلمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية، ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع

¹ - المادة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر، أنظر الملحق 8، ص 96.

² - تعليمة رقم 003، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، 04.

ويفتح ملف لكل طلب، حيث يعطي له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص¹.

ثانيا - دراسة الطلب:

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي لدراسته، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب: حائز، مالك فردي أو في الشيوخ. يتحقق إذا من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطا.

يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية².

ثالثا - إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري:

إثر تسجيل طلب المعنى، وفي حالة ما إذا تم قبوله وطبقا لأحكام المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري الملتزم بصفة فردية والذي يحتوي على ما يلي:

أ- إسم ولقب ورتبة العون المحقق.

ب- موضوع مهمة المحقق العقاري.

ج- تاريخ تنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر واحد ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

د- إسم ولقب أن صاحب أو أصحاب الطلب.

¹ - تعليمية رقم 003، السالفة الذكر، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ص 04.

² - تعليمية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص 04 و 05.

هـ- تعيين العقار أو العقارات المعنية¹.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ خلال شهر واحد على الأكثر إبتداء من تاريخ إستلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة لمدة خمسة عشر 15 يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، وفي حالة عدم قبول الطلب يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق².

الفرع الثاني: فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية

جاء في نص المادة السادسة في الفقرة الثانية من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس لإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري: «... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار برامج بناء وتهيئة عقارية، ريفية، أو حضرية»³.

يستنبط من نص المادة المذكور أعلاه، أن الإجراء الجماعي لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري يلجأ إليه عندما نكون بصدد إنجاز برامج جماعية أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية⁴.

أولاً- إصدار قرار فتح تحقيق عقاري:

في حالة إجراء تحقيق جماعي، فإن فتح التحقيق العقاري، يتم بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري بمبادرة منه أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في مفهوم المادة السابعة من قانون رقم 07-02

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 147-08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لسالف الذكر.

² - تعليمة رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص05.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص149.

⁴ - القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

التي تنص: «في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية»¹.

بموجب قرار الوالي الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة، التي تساوي خمسة عشر 15 يوما على الأقل، التي يجب من خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ لعقاري².

ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية، ويكون قرار الوالي محل نشر أوسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات، ويقوم مدير الحفظ العقاري بإصاقه على مستوى مقر مديريته³.

ويرسل نسخ منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقات والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم⁴.

وزيادة على ذلك، يخضع هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجرائد الجهوية أو الوطنية والوسائل الالكترونية الأخرى، ويخضع وجوبا للنشر في العقود الإدارية كولاية المعنية طبقا نص المادة 05 فقرة 03 من المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/08⁵.

¹- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص271، أنظر الملحق رقم 9، ص 97.

²- تعليمة 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص05.

³- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016، ص303.

⁴- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات، خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأمالك الوطنية، 2008، ص126.

⁵- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص271.

وللمواطنين المعنيين تقديم طلباتهم الفردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتستلم الطلبات الفردية بنفس الوثائق والظروف والأشكال المذكورة بخصوص عمليات التحقيقات العقارية الفردية.

يفتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لإستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، وما يميز هذا الإجراء الجماعي أنه أداة للتهيئة العقارية¹.

ثانيا-دراسة طلب فتح تحقيق عقاري:

بعد الفحص الأولي للملف، يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب وتقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم والمختوم من قبله، المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص و عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية².

يفتح أيضا سجل الشكاوى مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

ثالثا- إصدار مقرر تعيين المحقق العقاري:

إن تعيين المحقق العقاري يتم بعد إستلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري³. الذي تحتوي على ما يلي:

أ- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 11-152.

² - تعليمة رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص06.

³ - تعليمة رقم 003، المرجع نفسه، ص06.

ب- موضوع مهمة المحقق العقاري

وهذا طبقاً لأحكام المادة 01/05 من الرسوم التنفيذي رقم 08-147¹.

إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في الفقرة 4.1.1.3 العالجة لقرار فتح التحقيق العقاري². وكما تنص أيضاً المادة 09 من القانون 02-07 الفقرتين 04 و 02 منه على أنه: «يتم إجراء التحقيقات القارة تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي». أما الفقرة الثانية من نفس المادة تنص على ما يلي: «يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة»³

المطلب الثاني

المعاينة الميدانية لإجراء عملية التحقيق العقاري.

يرمي الانتقال الأول إلى العقار محل التحقيق العقاري للتأكد من هوية الشخص صاحب الطلب، تشخيص العقار، العلاقة بين صاحب الطلب والعقار وقبل التنقل إلى موقع العقار موضوع التحقيق يتأكد المحقق من تحضيره لكل المطبوعات الخاصة بالتحقيق بالعدد الكافي، لاسيما مقرر فتح التحقيق العقاري وغيرها من الوثائق⁴.

بعد ذلك ينتقل المحقق العقاري إلى موقع العقار في التاريخ المحدد في مقرر فتح

¹ - المادة 07/01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السالف الذكر.

² - تعليمة رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص 06.

³ - المادة 09 و 01 من القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر، أنظر الملحق رقم 13، ص 101.

⁴ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات، السالفة الذكر، ص 42.

التحقيق العقاري، أو مقرر تعيين المحقق العقاري¹، تطبيقاً لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147²، ولدى وصوله إلى عين المكان يقدم نفسه ويشرح المهمة التي كلف بأدائها، ويتأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق وصفاتهم، ويسجل إسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، الجيران، أصحاب الحقوق العينية) ، ويشرع بعدها في التعرف على العقار وتدوين المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض³، وتكون المعاينة الميدانية لإجراء عملية التحقيق العقاري من خلال التأكد من هوية الأشخاص المحقق معهم (الفرع الأول) و بعدها معاينة العقار (الفرع الثاني) ، ثم معاينة وقائع الحيابة (الفرع الثالث) و كذا دراسة سندات الملكية (الفرع الرابع).

الفرع الأول: التأكد من هوية الأشخاص المحقق معهم.

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-147 المادة 1/11 في فقرتها الأولى التي تنص على: «يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني»⁴.

وعند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق وهم: صاحب الطلب المجاور، المعارض، أصحاب حق عيني، حيث يسجل إسم ولقب وصفة كل واحد منهم، ويشرع بعدها في التعرف على العقار، لذلك تدون

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.
² - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر، تنص على ما يلي: "يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، يحرر بالنسبة للأمالك الوطنية التي ليس لها سند، ويسجل وقائع الحيابة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله، يبحث لدى المالكين أو الحائزين المحاورين للعقارات المحاوره أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق العقاري، يجرى ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقيق منها.
³ - التعليمية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص 08.

⁴ - المادة 01/11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر، أنظر ملحق 14، ص 102.

المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض¹

الفرع الثاني: معاينة العقار

طبقا نص المادة 01 / 11 من المرسوم التنفيذي 147-08 السالفة الذكر، تهدف هذه المرحلة إلى ضبط حدود العقار حضوريا، مع مقارنة المخطط بالواقع الميداني و معاينة الحدود بناء على تصريحات الملتمس أو الشاغلين المجاورين².

كما يفيد في التأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود أو تعدي على العقارات المجاورة³.

يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية أو الارتفاقات الإيجابية أو السلبية⁴.

ويسجل مختلف الحوادث العارضة في العملية وأقوال الأطراف المتدخلة فيها.

ويقارن الكشف الوصفي الذي أعده المهندس الخبير العقاري مع الواقع الميداني ليتأكد من حدود موقع الملكية وقوامها وطبيعتها ومضمونها.

كما يجب أن يتأكد المحقق العقاري من حدود العقار، فإذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية العامة، يكون ضبط الحدود بحضور ممثل عن مديرية أملاك الدولة، أو البلدية.

¹ - تعليمة رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص08.

² - بركاني سلمان وبويحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة فارس بالمدينة، 2010 009، ص72.

³ - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص309.

⁴ - التعليمة رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السالف الذكر، ص08.

أما إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة المخصصة لهيئات ومؤسسات عمومية، فيجب أن يحضر المخصص له العقار لضبط الحدود بصورة حضورية، وبعد ذلك تجمع الوثائق البيانية والخطية في إطار الأشغال التحضيرية وتقرن فيما بينها¹.

وقد طرح إشكال يخص البنائات المشيدة على عقارات محل التحقيق العقاري والتي بنيت دون رخصة رسمية وإمكانية تسوية البنائات غير الشرعية في إطار القانون رقم 02-07 السالف الذكر، لا يهدف إلى تشويه وضعية البنائات غير الشرعية، بل إلى معاينة حق الملكية العقارية لفائدة الشخص الذي يمارس حيازة على عقار، تسمح له بإملاكه عن طريق التقادم طبقا لأحكام القانون 02-07 في المادة 827، علما أن مجال تطبيق القانون 02-07 لا يقتصر فقط على العقار غير المبني، بل يتعلق أيضا بالعقار، كما أن الحيازة التي يعنىها هذا القانون يخص العقارات المبنية وغير المبنية.

وخلصت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى القول، أنه في حالة وجود بناية تخص عقار محل تحقيق عقاري في إطار القانون المذكور أعلاه، فإن على الملتمس تبررها بإستثناء البنائات المنجزة قبل تاريخ 14 أوت 1985 والمبررة بواسطة وثيقة رسمية مسلمة من طرف البلدية.

كما طرحت مسألة غياب الملاك أو الحائزين المجاورين أثناء عملية التحقيق الميداني الذي يقوم به المحقق العقاري، وفي هذا الصدد، تستدعي عملية التحقيق العقاري الحضور الإجباري لصاحب الطلب أو المعني، أما عن حضور الملاك أو الحائزين للعقارات المجاورة فإنه يفيد في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق، بينما غيابهم لا يعد مانعا في مواصلة التحقيق ويبقى على مدرء الحفظ العقاري برمجة تنقل ميداني كان على

¹ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات ، السالفة الذكر ، ص43.

الأقل في حالة غياب كل الملاك أو حائزي العقارات المجاورة¹.

الفرع الثالث: معاينة وقائع الحيابة.

بعد التعرف على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة، و لهذا الغرض، يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شروط حددها القانون السالف الذكر².

وكذا بالرجوع إلى أحكام نص المادة 10 فقرة 01 من القانون رقم 07-02 المؤرخ 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري نجدها على ما يلي: «يتلقى المحقق العقاري، في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسات الحيابة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته»³.

يقوم المحقق العقاري بمعاينة وقائع الحيابة، ومدى توافر هذه الأخيرة على ركنيها المادي والمعنوي وكذا شروطها القانونية طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري الذي يسمح للمعني باكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب باللجوء إلى أسلوب التحقيق العقاري للاستفادة من أحكام القانون رقم 07-02⁴.

بالفعل بموجب أحكام القانون المدني، وحتى تنتج الحيابة آثارا قانونية يجب أن تكون:

- هادئة وغير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة
- علنية وبالتالي فإن التصرفات التي يمارس بموجباتها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور.

¹ - مذكرة رقم 10834 ، مؤرخة في 02 نوفمبر سنة 2011، تتعلق بتطبيق القانون 07-02، و تتضمن ردا على مصالح مديرية أملاك الدولة حول غياب الملاك أو الحائزين المجاورين ، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

² - كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات ، السالفة الذكر ، ص ص 129-130.

³ - المادة 01/10 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

⁴ - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 310.

– مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الإنتفاع المنتظم دون إنقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.

– غير مؤقتة أي أن مدعي الحيابة لا يجب أن يمارسها لحساب الغير (مستأجر، حارس).
غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الاستعمال تقدر هذه الشروط من خلال ادعاءات العارض وأقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق¹.

وفي غياب وثائق تثبت الحيابة، فإنه يمكن الإعتماد على التصريحات والأقوال والشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر، شريطة التأكد من طرف المحقق العقاري من أن العقار محل التحقيق العقاري لا ينتمي إلى الأملاك الوطنية ولا يدخل ضمن الأملاك الوقفية، تطبيقاً لأحكام المادة 14 من القانون رقم 02-07، ثم يتم المحقق تحرياته على مستوى المحافظة العقارية، ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار².

الفرع الرابع: دراسة سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961.

إذا تطرقنا إلى دراسة سندات الملكية هي تلك العقود غير الدقيقة والمعدة قبل الفاتح مارس 1961، لم يكن الإشهار العقاري إجبارياً بل كان يسمح بضمان إستمرارية سلسلة إنتقال حق الملكية.

إضافة لذلك، حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة، مع بقاء الورثة المتعاقدين في وضعيات الشياخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية، الشيء الذي أدى إلى ظهور وضعيات معقدة وصعبة التسوية.

وعلى ذلك، يتأكد المحقق العقاري عند تنقله إلى موقع العقار أن العقار المذكور في

¹ - التعليمية 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص ص 08-09.

² - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، المرجع السابق، ص 78.

السند هو ذاته العقار موضوع طلب التحقيق العقاري، من خلال تصريحات المعني، الشهود، الشاغلين المجاورين والمعارضين، كما يتأكد من أن الأمر لا يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع¹.

ومن جهة أخرى ينبغي على المحقق العقاري دراسة السند دراسة دقيقة للتأكد من أن هذا السند مشهر قبل تاريخ 01 مارس 1961، ولا يعكس الوضعية العقارية الحالية ولم يكن موضوع تصرفات لاحقة، وعلى ذلك يجب على المحقق العقاري الانتقال إلى الهيئة المختصة إقليمياً، والمحافظة العقارية الأم للتأكد من عدم وجود تصرفات مشهرة على هذا العقار.

كما يجب على المحقق العقاري الاتصال بمصلحة التسجيل والطابع للتأكد من عدم وجود تصرفات عرفية محتملة واقعة على العقار موضوع طلب التحقيق العقاري، من خلال الإطلاع على أرشيف العقود العرفية المسجلة. وبعد الانتهاء من التحريات والتحقيقات، ويقوم المحقق العقاري بتحليل المعلومات الناتجة عن التحقيق العقاري، ويتأكد من توافر الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 07-02 السالف الذكر، لاسيما المادتين 02-03 منه².

¹ - التعلية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية،

المرجع السالف الذكر، ص 09 10.

² - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، المرجع السابق، ص 81، 80.

الفصل الثاني

توابع التحقيق العقاري

جاء في القانون رقم 07-02 بمجموعة من الإجراءات، يلتزم المحقق العقاري بإتباعها، يهدف معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية، وفي حالة تحقق الشروط المنصوص عليها في هذا النص ففي حالة التحقيق الملتمس بصفة فردية، يتقدم المعني بطلب يودعه على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، مقابل تسليم وصل الإيداع، وبعد دراسة الطلب، يتم قبوله أو يتم رفضه بموجب مذكرة مسببة رفض طلب التحقيق العقاري، والتي يمكن أن تكون موضوع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري.

في حالة قبول الطلب، يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري، يعين بموجبه محقق عقاري من بين الأعوان المنتمين لسلك المفتشين في حالة التحقيق الملتمس بصفة فردية، أما في حالة التحقيق الذي يتم في إطار عملية جماعية، فإن التحقيق العقاري يفتح بموجب قرار إداري صادر عن والي الولاية، ينشر ويسجل العقود الإدارية للولاية، ويحدد أجل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، يودع خلالها المعنيون بطلبات التحقيق العقاري على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، وعلى إثر ذلك يعين مدير الحفظ العقاري محققا عقاريا، بموجب مقرر إداري، فور تعيينه يشرع المحقق العقاري في التحقيق، حيث يقوم بجمع كل الوثائق الضرورية التي تسمح بتعيين العقار ويتصل بكل المصالح المعنية لاسيما المحافظة العقارية الواقع دائرة اختصاصها العقار موضوع التحقيق و المحافظة العقارية الأم ومصالح أملاك الدولة، كما يحضر جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء.

وعند انتقاله إلى عين المكان، يتحقق من هوية الأشخاص الحاضرين، وصفاتهم (صاحب الطلب، أصحاب المعارضات، الجيران ...)، كما يتحقق من توافر شروط الحياة.

يقوم المحقق العقاري بتحليل كل المعلومات المتحصل عليها من خلال مراسلات المصالح المعنية، والمعاينة الميدانية، و يحرر بناء على ذلك محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، تخضع لإشهار واسع عن طريق اللصق بمقر البلدية، قصد إثارة احتجاجات

محتملة وبعد فوات المدة القانونية للنشر، وفي غياب المعارضات يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا، يتضمن نتائج التحقيق.

ينتقل المحقق العقاري إلى موقع العقار لوضع معالم حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري، ويقوم مدير الحفظ العقاري بإعداد مقرر الترقيم العقاري الذي يكرس حق الملكية يرسله إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل إشهاره، وعلى إثر ذلك يعد المحافظ العقاري سند ملكية يرسله إلى مدير الحفظ العقاري لتسليمه إلى المعني.

وفي حالة وجود اعتراضات، تجري محاولات صلح، تدون نتائجها في محضر فإذا كانت محاولات الصلح ناجحة، يستأنف على إثرها التحقيق العقاري، أما في حالة فشل محاولات الصلح يحرر محضر عدم الصلح، وتوجه الأطراف إلى الجهات القضائية المختصة في حالة ما إذا ثبت أن المعني قام بتصريحات كاذبة، أو قدم وثائق مزورة يقوم مدير الحفظ العقاري برفع دعوى قضائية لإلغاء الترقيم العقاري، ومن جهة أخرى يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

وفي ما يلي سوف نستعرض بمزيد من الإيضاح والتفصيل نتائج التحقيق العقاري

(المبحث الأول) ، وكذا المنازعات القضائية المتعلقة بالتحقيق العقاري (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

نتائج التحقيق العقاري

بعد المعاينة الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري في موقع العقار يتعين عليه تدوين كل التصريحات والأقوال التي يتلقاها من المعني بالتحقيق العقاري، والملاك أو الحائزين والشهود وكل من له مصلحة، في محضر معد لهذا الغرض يسمى "المحضر المؤقت".

ويقوم المحقق العقاري على إثر ذلك بإرسال هذا الأخير إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار موضوع التحقيق العقاري، بغرض إشهاره عن طريق لصق هذا المحضر المؤقت لمدة ثلاثين يوما، لكي يطلع عليه الجمهور يثار بشأنه إعتراضات محتملة.

ففي حالة عدم وجود إعتراضات، أو في حالة رفضها من قبل مدير الحفظ العقاري لعدم جديتها، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر يسمى "المحضر النهائي" يدون فيه نتائج التحقيق العقاري المذكورة في المحضر المؤقت يضيف إليه غياب الإعتراضات أو رفضها ورأي كل المصالح المعنية.

وبعدها يشرع المهندس الخبير العقاري في وضع معالم الحدود بحضور المحقق العقاري وصاحب الطلب، وبعد المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري الذي يرسله إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لإشهاره، وإعداد سند الملكية الذي يسلمه مدير الحفظ العقاري إلى المعني.

وفي حالة تقديم إعتراضات، يحاول المحقق العقاري إجراء صلح بين الأطراف فإذا نجحت محاولة الصلح يدون فيه الإتفاق المتوصل إليه ويعد بعدها محضرا نهائيا.

وفي حالة فشل محاولة الصلح يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه

للأطراف ويوجه الطرف المعترض إلى الجهات القضائية المختصة وتتوقف إجراءات التحقيق العقاري بعد شهر عريضة إفتتاح الدعوى إلى غاية صدور حكم قضائي ، و النتائج التي يتوصل إليها التحقيق قسمتها الى الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري (مطلب أول) ، يليها النتائج النهائية للتحقيق العقاري (مطلب ثاني).

المطلب الأول

الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري

من خلال نتائج التحقيق المستقاة في الميدان من قبل المحقق العقاري من خلال انتقاله إلى عين المكان وتعرفه على الحدود وسماع طالب التحقيق والشهود والجيران بصورة علنية وحضورية واستغلاله للمعلومات المتحصل عليها منهم على الوجه الأفضل، وكذا في بحثه عن المعلومات الضرورية لإدارة الأشغال من خلال الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بإقرار حق الطالب في الملكية، إذ أنه بعد التحقيق الميداني وفي أجل أقصاه خمسة (15) يوما من تاريخ الانتقال الأول إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضرا مؤقتا للتحقيق، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والاحداث التي تكون قد وقعت ونتائج التحريات،و الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق تكون بحالة غياب الاعتراضات على المحضر (فرع أول)، ووحالة وجود اعتراضات على المحضر المؤقت (فرع ثاني).

الفرع الاول: في حالة غياب الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق

بعد انتهاء التحقيق الميداني، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضرا مؤقتا للتحقيق تطبيقا لأحكام المادة 12¹ فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وذلك في مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ الانتقال إلى مكان وجود العقار.

أما العنصر المعنوي هي حياة الشيء بنية تملكه، يتظاهر بمظهر المالك الحقيقي.

يتضمن المحضر المؤقت سير عمليات التحقيق العقاري والأحداث التي وقعت ونتائج

¹ - المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، التي تنص على ما يلي: 'يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر يوما على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه'.

التحريات، الأقوال، الشهادات، المعاينات والتحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق وبالتالي يدرج فيه كل المعلومات التي تخص صاحب الطلب، العقار موضوع التحقيق أصل ملكيته و كيفية تملكه كما يدرج عناصر الحيابة، و صفاتها (هادئة، علنية...) و مدة الحيابة ، إستنادا على الوثائق المقدمة و تصريحات الأطراف، إضافة إلى أقوال الشهود مع ذكر تاريخ و مكان الولادة¹.

بعد تحرير المحضر المؤقت، و خلال مدة ثمانية (8) أيام على الأكثر من تحريره يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة 30 ثلاثين (30) يوما في مقر بلدية موقع العقار، لكي يطلع عليه الجمهور قصد إثارة أي اعتراضات محتملة ويمكن كل من له مصلحة من المطالبة بحقه المحتمل، تطبيقا لأحكام الفقرة 02 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر².

تبدأ مدة الاعتراضات المقدرة بثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) أيام من تاريخ بداية مدة لصق المحضر المؤقت تطبيقا لأحكام المادة 12 فقرة 13 من نفس المرسوم التنفيذي³. و تجدر الإشارة إلى أن مديرية أملاك الدولة البلدية ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف غير معينة بالمدة المقررة بشهر والمخصصة لمعارضات الجمهور بخلاف ما جاء في المرسوم رقم 83-352⁴، والمرسوم 91-254⁵، إذ كانت مديرية أملاك الدولة والبلدية ملزمتان بالرد خلال مدة أربعة أشهر من إرسال الموثق بالنسبة إلى عقد الشهرة المنصوص

¹ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات ، السالفة الذكر ، ص54، أنظر ملحق رقم 16، ص 105.

² - نسخة المحضر المؤقت تكون محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية 08 أيام، على الأكثر تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات واعتراضات محتملة.

³ - تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين 30 يوما ثمانية 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت.

⁴ - مرسوم رقم 83-352، ، يسن اجراء لإثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، السالف الذكر.

⁵ - مرسوم رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة- الحيابة وتسليمها في إطار تطبيق المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري.

عليه في المرسوم رقم 83-352، كما أن مديرية أملاك الدولة ملزمة بالرد خلال مدة شهرين من إرسال البلدية إلى شهادة الحيازة المنصوص عليها في المرسوم 91-254. ولعل المشرع يهدف من خلال ذلك إلى زيادة الحماية القانونية للأمولاك الوطنية وكذا الأملاك الوقفية، بجعل مديرية الحفظ العقاري ترسل كل من مديرية أملاك الدولة والبلدية والشؤون الدينية والأوقاف لتقاضي السلبات الكثيرة التي ظهرت في عقود الشهرة التي ترتبت عنها تحويل الكثير من الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية إلى ملكيات خاصة و من جهة أخرى فإن المشرع قلص مدة الاحتجاجات من أربعة (04) أشهر المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352¹، وشهرين في المرسوم التنفيذي رقم 91-254، وجعلها شهرا واحدا في القانون رقم 07-02²، و ذلك ربحا للوقت و تسهيلا على صاحب الطلب للحصول على سند الملكية.

و بعد انتهاء أجل الثلاثين (30) يوما المذكور في المادة 12 من المرسوم 08-174 السالف الذكر، يمكن الوقوف على حالتين مختلفتين من حيث الإجراءات المتبعة في كل واحدة منها، الحالة تكون في غياب الاعتراضات، والحالة الثانية تكون في حالة وجود اعتراضات.

في حالة عدم تقديم احتياجات أو اعتراضات من طرف الجمهور في هذه الحالة يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي، يسجل في نتائج التحقيق العقاري الذي قام به³.

وعليه، يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار، بحضور المحقق العقاري و على نفقة صاحب الطلب، و يعد محضر المعالم موقع من طرفه ومن طرف

¹- مرسوم رقم 83-352، يسن اجراء لإثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، السالف الذكر.

²- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لسالف الذكر.

³- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص109.

المحقق وذلك طبقا للمادة 13 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-147¹. والتي تنص ما يلي: «...يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري».

وفي غضون خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ الانتقال الثاني إلى الأماكن محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق².

الفرع الثاني: في حالة وجود الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق

ان في حالة وجود إعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق تدخل إجراءات أخرى على عملية التحقيق و تكون بإجراء جلسات صلح بين الأطراف أصحاب الحقوق، بنجاح محاولة الصلح(أولا) أو يكون بفسل محاولة الصلح (ثانيا) .

اولا: نجاح محاولة الصلح.

في حالة وجود إحتجاجات أو اعتراضات أثناء سريان أجل ثلاثين يوما من نشر المحضر المؤقت طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147³، يحاول المحقق إجراء جلسة للصلح في غضون ثمانية (08) أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات⁴.

وللمحقق التنقل إلى الأماكن ثانية عند الاقتضاء، بحيث يرمي إلى دراسة التظلمات

¹- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السالف الذكر.

²- حمدي باشا عمر، آليات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص160.

³- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السالف الذكر.

⁴- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 312، أنظر ملحق رقم 21، ص 110.

أو الإعتراضات المحتملة المرفوعة من المالكين أو الحائزين المجاورين، أو كل شخص يدعي بأحقيته على حق عيني على العقار المعني، وينتج عن حالة الصلح إحتمالين، إما بإتفاق الأطراف وإما عدم الإتفاق¹.

-إتفاق الأطراف: إذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر المحقق العقاري محضر الصلح وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي، كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم². ويستأنف إجراء التحقيق وذلك بتحرير المحضر النهائي مع مراعاة نتائج الاتفاق³.

ثانيا: فشل محاولة الصلح.

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح، والذي يسلمه للأطراف أثناء الجلسة مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف⁴. وللطرف الذي قدم إحتجاجا أو إعتراضا له أجلا قانونيا مدته شهران من تاريخ إستلام محضر عدم الصلح، لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا نص المادة 12 من القانون رقم 02-07 السالفة الذك، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁵.

ويقوم مدير الحفظ العقاري للولاية بإرسال نسخة من محضر عدم الصلح إلى

¹- بركاني سلمان وبويحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة ليسانس تخصص عقاري، جامعة الدكتوراه يحي فارس بالمدينة، 2009-2010، ص78.

²- كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات ، السالفة الذكر ، ص46.

³- بركاي سلمان وبويحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص78.

⁴- التعليم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية،

السالفة الذكر، ص13، أنظر ملحق رقم 22 ، ص 111 .

⁵- تنص المادة 16 من المرسوم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لسالف الذكر، على ما يلي: يحرر العقاري، إذا باءت محاولة الصلح الفشل محضرا بعدم الصلح أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وأن الطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري،السالف الذكر.

المحافظة العقارية لتمكينه من التأكد من احترام آجال إشهار الدعاوى القضائية.

يسعى الطرف الذي أثار الإحتجاج والإعتراض إلى إشهار العريضة الافتتاحية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا في حال ما إذا رفع الدعوى القضائية، خلال الثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية مدة الشهرين المحددة لرفع الدعوى القضائية والمنصوص عليها في المادة 16 من المرسوم رقم 08-147 المذكور أعلاه.

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147¹، فيقوم بإشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري². وكذا المادة 113 من المرسوم 76-63 لمؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، بحيث تفتح هذه البطاقة بذكر هوية المدعي عليه أو صاحب الطلب (إسم ولقب وتاريخ ومكان الازدياد، إسم الأب)، تعيين العقار حسب ما جاء في العريضة الإفتتاحية (الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى، رقم القضية، تاريخ تقييد العريضة، تاريخ

¹ - تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لسالف الذكر، على ما يلي: "يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة أعلاه.

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب ويتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو منصوص عليه في المادة 113 من المرسوم رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، يفتح بطاقة شخصية باسم صاحب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار".

² - تنص المادة 27 من الأمر 74-75، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، على ما يلي: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي ... بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.

³ - تنص المادة 113 من المرسوم 76-63، المرسوم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، على ما يلي: "خلافا لأحكام المادتين 19 و26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلها تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تتم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

إشهار العريضة)، الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يقوم بشهر العريضة في حالة إحترامها للشروط الشكلية والموضوعية الواجب توافرها في الوثائق المعدة للإشهار العقاري والمنصوص عليها في المرسوم رقم 63-76 المذكور سالف وعليه، يقوم المحافظ العقاري بمراقبة العريضة الافتتاحية بناء على المعلومات المدونة في محضر عدم الصلح الذي يستلمه من مديرية الحفظ للولاية، من حيث هوية صاحب الطلب أو المدعي عليه تعيين العقار موضوع التحقيق العقاري، ختم الجهة القضائية المختصة¹.

ويشار هنا أن البطاقة العقارية المشار إليها سابقا والمنصوص عليها في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 هي بطاقات شخصية ترتب حسب أسماء الأشخاص وفقا لنظام الشهر الشخصي، عكس البطاقات العقارية المعمول بها في نظام الشهر العيني حسب المادة 20 من المرسوم رقم 63-76²، والمسماة بطاقة القطع الحضرية والتي ترتب حسب البلدية، وحسب أرقام الأقسام أرقام المخططات أو أرقام الوحدات العقارية³.

وفور إشهار عريضة إفتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ مدير الحفظ العقاري كتابة مرفقا إرساله بنسخة من عريضة افتتاح الدعوة المشهورة، وبدوره يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإبلاغ صاحب

¹ - تنص المادة 22 من الأمر 74-75، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، على ما يلي: "يحق الحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدد كفاءات تطبيق هذه المادة".

² - تنص المادة 20 من المرسوم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، على ما يلي: "أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية، بطاقة قطع الأراضي بطاقة العقارات الحضرية".

³ - تنص المادة 26 من المرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، على ما يلي: "ترتب بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأرقام وبالنسبة لأرقام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط المسح".

وتنص المادة 32 من المرسوم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، على ما يلي: "ترتب البطاقات العامة للعقارات في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح للأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي وترتب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع".

الطلب أن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قضائي¹. كما يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإبلاغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري تطبيقاً لأحكام المادة 18 من المرسوم رقم 08-47². السالف الذكر.

وفي حالة عدم تقديم عريضة الدعوى القضائية للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 السابقة الذكر³، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري⁴، دون أخذ الاعتراضات التي لم تكن موضوع دعاوى قضائية مشهورة في الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 17 من المرسوم رقم 08-147 المذكور سالفاً.

ويقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي الذي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، هوية المعارض، تاريخ الاعتراض، مراجع الاعتراض في سجل الشكاوى، تاريخ محضر عدم الصلح، مراجع مراسلة المحافظ العقاري والتي من خلالها أخبر مدير الحفظ العقاري بعدم تقديم عريضة إفتتاح الدعوى القضائية في الأجل القانوني المحدد

¹ - لم ينص المرسوم رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر، في مادته 18 على أن الإجراء يوفق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي في الموضوع واكتفى فقط بذكر .. حكم قضائي وهو ما ذكرته التعلية في صفحاتها 14 إلا أن كتيب تقنيات التحقيق العقاري في الصفحة رقم 56 قد أشار أن الحكم القضائي يجب أن يكون نهائياً.

² - تنص المادة 18 من نفس المرسوم على ما يلي: "في حالة إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري".

³ - تنص المادة 19 من نفس المرسوم أيضاً على ما يلي: "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني.

يستمر التحقيق العقاري إذن طبقاً لأحكام المادة 13 أعلاه، دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار، يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف".

⁴ - التعلية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية،

المرجع السابق، ص14.

بموجب المادة 17 من المرسوم رقم 147-08¹، ومراجع مراسلة مدير الحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري وفي حالة تعيين محقق عقاري آخر يواصل هذا الأخير إجراءات التحقيق العقاري ويدرج في المحضر النهائي مراجع مقرر تعيينه كمحقق عقاري بعد تعذر مواصلة التحقيق من طرف المحقق العقاري السابق².

وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار بحضور المحقق العقاري كما يعد محضر وضع معالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري، ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ثم يسلمه للمحقق العقاري تطبيقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 السالف الذكر³.

¹- نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر على ما يلي: "يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حالة ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية أيام على الأكثر، التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 أعلاه.

²- المادة 19 في الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر، تنص على ما يلي: "يمكن مدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف.

³- المادة 13 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

المطلب الثاني

النتائج النهائية للتحقيق العقاري

طبقا لنص المادة 14 من القانون رقم 02-07 تنص ما يلي: «إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري»¹.

إن تحرير المحضر النهائي يكون بناء على نتائج التحقيق الميداني، لاسيما تصريحات صاحب الطلب، شهادة شاغلي العقارات المجاورة، وأقوال المعارضين وتصريحات كل من له مصلحة، وبناء على الوثائق المقدمة، والتحريات التي قام بها المحقق في مكان العقار، وعلى مستوى الإدارات المعنية، من مديرية أملاك الدولة للولاية مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، مصالح مسح الأراضي، البلدية المصالح الفلاحية... الخ. فإذا أثبتت نتائج التحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة مشروعة هادئة وعلنية من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة "827" والمادة "828" من القانون المدني الجزائري فإنه يعترف بأحقية على العقار، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم الحائز المالك للعقار محل التحقيق العقاري، ويرسل هذا المقرر مرفقا بالملف إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا، قصد تنفيذه².

¹ - جاء في ملحق الجلسة العلنية للمجلس الشعبي الوطني المنعقدة يوم الأحد 17 ديسمبر 2006 مساء، بمناسبة مناقشة مشروع القانون رقم 02-07 أن لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات قد عدلت المادة 11 من المشروع، وذلك نتيجة لإعادة ترتيب مضمون المادة العاشرة سابقا تحت عنوان الفصل الثاني في التحقيق العقاري ويصبح الثالث المتعلق بمعاينة حق الملكية مرتبا مباشرة قبل المادة 11 التي عدلتها اللجنة، بإضافة كلمة "الأقوال" إلى نص المادة "14" مع استبدال كلمة "البحوث" بمصطلح "التحريات" وحذف كلمة "المستقلة".

² - بن عبيدة عبد الحفظ، إثبات العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 224.

وفي حالة رفض طلب التزقيم العقاري من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري، يجب أن يكون مقرر الرفض مسببا، وتبليغه إلى المعني وإلى الوالي في حالة إجراء تحقيق عقاري جماعي¹.

لذلك سوف نتطرق في (الفرع الأول) إلى الفصل في نتائج التحقيق العقاري ثم في (الفرع الثاني) إشهار الحقوق المقرر عن عملية التحقيق العقار.

الفرع الاول : الفصل في نتائج التحقيق العقاري.

بعد الإنتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي²، بإعتبار أن مقرر الإعتراف بحق الملكية يعد من إختصاصه ويتكون هذا الملف من الوثائق التالية:

- الطلب والمستندات المرفقة به
- المحضر المؤقت والمحضر النهائي
- التقرير المفصل الذي تثبت فيه مختلف مراحل التحقيق مكتبيا وميدانيا، أقوال وشهادات كل الأشخاص الحاضرين
- محضر الصلح في حالة ذلك³.

¹ - بوجمعة صويلح، دراسة في قانون 07-02، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمن، العدد 16، ماي 2007، ص106.

• نص المادة 827 في القانون المدني الجزائري، السالف الذكر، تنص على ما يلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع.

• نص المادة'828: إذا وقعت الحيازة' على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت فقرته بحسن النية ومستندة' في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب عشر سنوات ولا يشترط توافر حسن النية إلا في وقت تلقي الحق والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند.

² - التعلية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص11.

³ - المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص48.

يدرس مدير الحفظ العقاري الولائي الملف وذلك بتحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق عند معاينة حيازة الملتمس، وعلى إثر هذه الدراسة له إما أن يعترف بحق الملكية وذلك بإعداد مقرر الترقيم (أولاً) ، وإما أن يرفض ترقيم الملكية بإعداد مقرر رفض الترقيم (ثانياً) .

أولاً: إصدار مقرر الترقيم العقاري

بناء على المحضر النهائي المعد من طرف المحقق العقاري يتضمن نتائج التحقيق العقاري وطبقاً لأحكام المادة 15 من القانون رقم 02-07 التي تنص على ما يلي: «في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ»¹.

بعد الانتهاء من التحقيق العقاري، وبعد ثبوت حق الملكية لصاحب الطلب إثر تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، والوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري، يحرر المحقق العقاري المحضر النهائي ويسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري².

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بعد الاطلاع على الملف لاسيما المحضر النهائي، بإصدار مقرر الترقيم العقاري على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من القانون رقم 02-07³. الذي يكرس حق الملكية بصفة نهائية والذي يقوم

¹ - المادة 15 من القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، السالف الذكر، أنظر الملحق رقم 18 ، ص 107 .

² - التعليم رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص11.

³ - المادة 13 من القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،السالف الذكر.

بإرساله إلى المحافظة العقاري المختصة إقليمياً قصد تنفيذه.

وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري بعد إثر التنفيذ هذت الإجراء وإعداد سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى صاحب طلب فتح التحقيق العقاري (المعني)¹، مقابل الإمضاء على محضر تسليم سند الملكية، ما لم تكن سندات الملكية معدة في إطار عملية جماعية.

يسلم سند الملكية في حالة الملكية الشائعة لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياح يحزر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 فقد حدثته بمفهوم القانون رقم 02-07 وأصبح لا يعبر عن الوضعية الحقيقية للعقار محل فتح التحقيق العقاري يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك².

ثانياً: إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري.

تنص المادة 17 من لقانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 لمتضمن تأسيسياً إجراء لمعاينة حق الملكية العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: «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 الأجال المقررة قانوناً يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل

¹ - مداخلة قوسم غالية، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقاري ومدى فعاليته، جامعة مولود

معمرى، تيزى وزو، ص11.

² - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص313.

أقصاه ستة أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه¹.
استنادا على نص المادة 17 السالفة الذكر، في حالة ما إذا لم يكن التحقيق العقاري مجديا، ولم يفض إلى نتيجة إيجابية، يلزم مدير الحفظ العقاري بتسليم مقرر رفض الترقيم، ويتعين أن يكون هذت المقرر مسببا ومعللا².

ثم يبلغ مقرر رفض الترقيم لصاحب الطلب (الملتمس)، ويقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية، ويكون هذا القرار قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة³.

وعلى ذلك فإذا استنتج المحقق العقاري بعد تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها⁴، أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري أو أن العقار يدخل ضمن الأملاك الوطنية، وأن العقار يدخل ضمن الأملاك الوقفية، أو أن العقار موضوع التحقيق العقاري خضع لإجراءات مسح الأراضي المنصوص عليها بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأن صاحب الطلب يحوز على سند ملكية حرر بعد أول مارس 1961 أو حرر قبل 01 مارس 1961، ولكنه يعكس الوضعية العقارية الحالية، ففي هذه الحالات يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقورا يتضمن رفض الترقيم

¹ - جاء في ملحق الجلسة العلنية للمجلس الشعبي الوطني يوم الأحد 17 ديسمبر 2006 مساء مناسبة مناقشة مشروع القانون 07-02، أن لجنة الشؤون القانوني والإدارية والحريات قد أدخلت تعديلات على المادة 15 من مشروع القانون 07-02، بحيث جزأتها إلى ثلاث فقرات، وأعدت صياغتها من حيث الشكل ضمانا للدقة والوضوح، كما أضافت حكمن لسد الفراغ القانوني ويتعلق الأول بتحديد آجال الطعن في مقرر رفض الترقيم، وفق الآجال المقررة قانونا، ويتعلق الثاني بتحديد أجل ستة أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق، لتبليغ مقرر الرفض إلى المعني أو الوالي حسب الحالة.

² - ، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات ، المرجع السابق، ص50، ملحق رقم 19، ص108.

³ - التعليم رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص12.

⁴ - المادة 14 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

العقاري على أن يكون هذا المقرر مسببا قانونيا ويبلغه إلى صاحب الطلب.

ولم تشر المادة 17 من القانون 07-02 المذكور سابقا إلى الطريقة الواجب إتباعها من أجل صاحب الطلب بمقرر رفض الترقيم حتى يكون تبليغه قانونيا منتجا لآثاره من تاريخ التبليغ، وبذلك يمكن حساب آجال الطعن القضائي، كما أن المادة لم تحدد آجال الطعن القضائي، وتركت ذلك للقواعد العامة السارية في هذا الشأن، وإنما ركزت على وجوب تبليغ مقرر الرفض إلى المعني وإلى الوالي في حالة التحقيق العقاري في إطار العملية الجماعية في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب على أقصى تقدير.

ولم يتم الإشارة إلى ذلك لا في لمرسوم لتنفيذي رقم 08-147 ولا في لتعليمة رقم 003، أما كتيب تقنيات التحقيق العقاري فقد تعرضت إلى وجوب تسليم سند الملكية عن طريق محضر استلام، بينما لم يتعرض إلى وجوب تسليم مقرر رفض الترقيم العقاري بموجب محضر استلام، رغم أهمية ذلك في حساب آجال الطعن القضائي، بينما اكتفى بالتأكيد على ذكر في مقرر رفض الترقيم العقاري أنه يجوز للمتمس الطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة في مهلة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المقرر¹.

ومن الناحية العملية فإن صاحب الطلب يتصل بمديرية الحفظ العقاري التي تسلمه مقرر رفض الترقيم العقاري، بعد إمضائه على محضر استلام. ويبدأ حساب آجال الطعن القضائي ابتداء من تاريخ تبليغه بمقرر رفض الترقيم، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة لاسيما المادة 829²، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي حالة التصريح الكاذب أو الغش، يرفع المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية لإبطال الترقيم، كما يرفع دعوى جزائية³.

¹ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات ، السالف الذكر، ص61.

² - تنص المادة 829 من قانون ، إ.ج.م.إ، السالف الذكر، على ما يلي: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

³ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات ، السالفة الذكر ، ص50.

وطبقاً لأحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 التي تنص على ما يلي: «في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية»¹.

في هذا النص القانوني رقم 02-07 فتح المجال لمديرية الحفظ العقاري في رفع دعوى مدنية وأخرى جزائية، وهذا من شأنه أن يضع حد لكل التصرفات والهفوات غير القانونية، ومن ثم عدم الاستيلاء على العقارات بالاعتماد على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.²

الفرع الثاني : شهر مقرر الترخيم العقاري.

يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال مقرر الترخيم العقاري إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً³، بغرض تنفيذ الشهر العقاري، مقابل تحصيل رسم الشهر العقاري بالنسبة للتحقيق العقاري الذي تم في إطار عملية فردية، وبعد شهر مقرر الترخيم العقاري يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية المنشأة لهذا الغرض، ثم يقوم بإعداد سند الملكية⁴،

¹ - المادة 18 من القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس لمعينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.
² - أ. غالية قوسم، مداخلة بعنوان النظام القانوني المتعلقة بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، جامعة تيزي وزو، ص11.

³ - لم ينص القانون رقم 02-07 السالف الذكر صراحة على عدد نسخ مقرر الترخيم العقاري التي يرسلها مدير الحفظ العقاري إلى المحافظ العقاري بغرض إشهارها، ولم يتم ذكر ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 147-08 ولا في التعليم رقم 003.

⁴ - لم ينص القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس لمعينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر، على عدد نسخ سند الملكية التي يعدها المحافظ العقاري، ولم ينص على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 147-08 ولا في التعليم رقم 003، ولا حتى في كتيب تقنيات التحقيق العقاري المذكور سابقاً، ومن الناحية العملية يعد المحافظ العقاري ثلاثة نسخ من سند الملكية يحتفظ بنسخة مرفقة بمقرر الترخيم العقاري ويرسل نسختين إلى مدير الحفظ العقاري الذي يحتفظ بنسخة في الملف ويسلم النسخة الثالثة إلى المالك.

الذي يرسله إلى مدير الحفظ العقاري لتسليمه إلى المالك¹، ويكون شهر مقرر الترقيم بشهر مقرر الترقيم (أولاً)، و بعدها التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة (ثانياً) ، و أخيراً مسك الملفات (ثالثاً).

أولاً: شهر مقرر الترقيم العقاري في سجل الإيداع.

تنص المادة 16 من القانون رقم 02-07 السالف الذكر على ما يلي: «يقوم المحافظ بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري. يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني. يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم»².

تطبيقاً لنص المادتين 15، 16 من القانون رقم 02-07 المذكور أعلاه، يرسل مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري قصد إشهاره، مرفقاً بكل الوثائق التي تمكنه من بسط رقابته على المقرر لاسيما وثائق الهوية، المخطط الطبوغرافي، البطاقة الوصفية، المحضر المؤقت، المحضر النهائي ومحضر لصق المحضر المؤقت³.

إذا رأى المحافظ العقاري أن الإجراءات التي قام بها المحقق العقاري ومدير الحفظ العقاري يسلمه توافق القانون رقم 02-07، وكذا المرسوم رقم 08-147، يقوم بشهر مقرر الترقيم العقاري في سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41 من المرسوم 76-63⁴، المؤرخ في 25 مارس 1976.

ثم يقوم المحافظ العقاري، بموجب مقرر الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق

¹ - المرسوم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، يلاحظ أن كل من سند الملكية ومقرر الترقيم العقاري لم يتضمنا المصادقة على هوية الأطراف، المنصوص عليها في المرسوم رقم في المادتين 62 و 64 منه التي نصت على إلزامية المصادقة على هوية الأطراف.

² - المادة 16 من القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

³ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات، السالفة الذكر، ص 60.

⁴ - المادة 41 من المرسوم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر التي تنص على ما يلي: "ينبغي على المحافظ يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوم بيوم وحسب الترتيب العددي: تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالشهر.

العقاري، وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من أمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بالشهر العقاري.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها¹.

إذ يمثل تنفيذ شكلية الإشهار بمفهوم المادة 88² من المرسوم المذكور أعلاه، التي تعد نقطة الانطلاق الوحيدة والحصريّة لسلسلة نقل الملكية التي يكرسها³، وبذلك يصبح هذا الإجراء من الاستثناءات الواردة على مبدأ الشهر المسبق.

ثانياً: التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة.

بناء على مقرر الترقيم يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحقوق الناجمة عن عملية التحقيق العقاري، وذلك عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة تطبيقاً لنص المادة 20 من الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، في فصلها الرابع المتعلق بالترقيم العقاري وتسليم سند الملكية والتي تنص على ما يلي: «يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة»⁴.

وقد نصت المادة 27 من المرسوم رقم 76/63 المذكور آنفاً والتي بأنه: «تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 172.

² - تنص المادة 88 من المرسوم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، ينص على أنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير.

³ - المادة 20 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

⁴ - المادة 20 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم¹. وتستعمل هذه البطاقات العقارية المسماة بالطاقات الشخصية بالنسبة للعقارات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام، والواقعة في المناطق الريفية².

وفي إطار القانون 02-07 تنشأ البطاقة العقارية المؤقتة، إما بمناسبة شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية بعد فشل محاولات الصلح³، أو تنشأ بمناسبة شهر مقرر الترقيم العقاري⁴. ويشترط أن تشمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات محل النصوص⁵.

وفي بعض الأحيان تكون البطاقة العقارية منشأة في المحافظة العقارية التي أشهر فيها مقرر التحقيق العقاري، أو في المحافظة العقارية الأم، وذلك بالنسبة للعقارات التي حررها بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

أما في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفتح من مارس 1961، والذي فقد حدثه أي لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية، يقوم المحافظ العقاري فور إشهار مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية بشطب الإجراء الخاص بالسند المشهر الذي فقد حدثه، وإذا كان هذا الأخير مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي أشهرت مقرر الترقيم العقاري وأعدت سند الملكية، فإن مدير الحفظ العقاري يتصل بالمحافظ العقاري السند أشهر السند الذي فقد حدثه على مستوى المحافظة العقارية التي يشرف عليها، إذا كانت هذه الأخيرة تابعة للاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري للولاية بغرض شطب

¹ - المادة 27 من ، السالف الذكر، المرسوم 63-76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ، السالف الذكر.

² - العترو بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، المحكمة العليا، 2004، ص25.

³ - المادة 17 من المرسوم رقم 147-08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

⁴ - المادة 20 من نفس المرسوم.

⁵ - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، ص112.

الإجراء السابق.

أما إذا تم إشهار السند فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه المدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية¹. وعلى إثر عملية الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية يتضمن كافة البيانات الإلزامية، ويرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي بدوره يقوم بتسليمه لصاحب طلب التحقيق، مقابل دفع الشهر العقاري². أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقاً لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم من قانون المالية لسنة 2008³.

وفي حالة ما إذا كان العقار المعني على الشيوخ، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح كتابي من طرف باقي المالكين في الشيوخ يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة⁴. وذلك طبقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁵، المذكور آنفاً.

ثالثاً - مسك الملفات:

بعد انتهاء عملية التحقيق العقاري، تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق، والذي يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء العملية، كما يجب أن يحتفظ بنسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم، وذلك طبقاً لنص المادة

¹ - التعلية رقم 003 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص12.

² - بركاني سلمان وبويحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص83.

³ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري ، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات ، السالفة الذكر، ص137.

⁴ - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص313.

⁵ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر، الذكر، تنص على ما يلي: "يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة".

23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147¹، والتي تنص على ما يلي: «يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجموعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري، المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 هـ الموافق 27 فبراير سنة 2007، والمذكور أعلاه ترتيب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.

ونستخلص من هذه المادة السالفة الذكر من المرسوم 08-147، أن الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري تمثل دعامة²، للحقوق المشهورة ومن ثمة يجب أن تحفظ بطريقة جيدة على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري. وتمسك حسب كل عقار محل تحقيق عقاري، وحسب كل بلدية لكل عقاري منجز.

المبحث الثاني

المنازعات القضائية للتحقيق العقاري

المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري يترتب على الاعتراضات والمنازعات التي تشار أثناء تطبيق هذا القانون ضرورة عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة ، طبقا لمعايير وضوابط موضوعية وشكلية حددت بالقواعد العامة أو طبقا لأحكام هذا القانون والمرسوم التطبيقي له ، وتعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام ، إلى تدخل القاضي الإداري أو القاضي العقاري بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة ، يتدخل فيها القاضي الجزائي أثناء الشكوى التي يقدمها مدير الحفظ العقاري الولائي بمفهوم المادة

¹ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

² - التعلية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ، السالفة الذكر، ص15.

18 من قانون 07-02 يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق تحقيق العقاري، لذلك سيتم بيان المنازعات المحتملة وفق التقسيم التالي (المطلب الأول) المنازعات التي يختص القاضي الإداري، (المطلب الثاني) المنازعات التي يختص بها القاضي العادي.

المطلب الأول

المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

يمكن أن تنتهي عملية سير إجراءات إعداد وتسليم الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى رفض الترقيم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً عندما لا تؤدي نتائج التحقيق والمعاينة إلى نتيجة ، وفي حالاً أخرى يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد وشهر هذا السند ، وفي كلتا الحالتين يتعدّد الاختصاص للغرف الإدارية المتواجدة على مستوى المجالس القضائية ، والتي تكون إما محلية أو جهوية للنظر في دعوى الجائز المستفيد أو الوالي عند الإجراء الجماعي أو المالك الحقيقي للعقار عند إتمام عملية الشهر ، كما يمكن أن تختص هذه الجهة القضائية بدعوى المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري طبقاً للمادة 18 من هذا القانون ، والتي سيتم التعرض لها في الحالات التالية:

الحالة الأولى الدعوى الإدارية ضد المدير الوطني للحفظ العقاري المختص (الفرع الأول)، و الحالة الثانية الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري (الفرع الثاني)، وفي الحالة الثالثة دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري للمعني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المدير الوطني للحفاظ العقاري المختص

إن مدير الحفاظ العقاري الولائي ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة إلى تحرير مقرر مسبب بالرفض يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي ، أو للوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري المباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة طبقاً للمادة 7 قانون الإجراءات المدنية 164 والمرسوم 91 - 65 المؤرخ في 1991.03.02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري¹.

ويجب أن ترفع الدعوى في خلال شهرين (2) تسري ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر تنص المادة 7 قانون الإجراءات المدنية² تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائياً بحكم قابل للإيقاف امام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها ، التي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها وذلك حسب قواعد الاختصاص.

وتخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقاً للأحكام التي حددتها المواد 17 ء 18 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-1437³، ويترتب على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في المواعيد المقررة قانوناً والمشار إليها بدقة في المادة 13 من ذات المرسوم تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتاً .

¹ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص284

² - القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، ج ر عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

³ - أنظر المواد رقم 17، 18، 19، من المرسوم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

الفرع الثاني: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 16 فقرة أولى من قانون 07-02 المؤرخ في 2007.02.27 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يقوم المحافظ العقاري بالتزقيم العقاري ، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ... إن هذه العملية المشار إليها بموجب المادة 16 فقرة أولى أعلاه يمكن أن تؤدي إلى شهر سند ملكية الخائن المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة ، وتمكن نتيجة لذلك المالك الحقيقي من رفع دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة في أجل عام من اكتشاف الفعل الضار ، باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له بالمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991.03.02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري¹ .

إن الدولة تكون مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري تأدية مهامه والتي تسبب ضرراً للغير على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ أثناء وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ² .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 1991/03/2 ، يتضمن تنفيذ المصالح الخارجية لأحكام الدولة و الحفظ العقاري ، ج ر ج عدد 52 ، الصادر في 1990/12/2 .

² - تنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المتضمن على أنه " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ، ترفع في أجل عام واحد من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى" .

الفرع الثالث: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري للمعني

تنص المادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية التحريك الدعوى العمومية ويبدو أن المشرع أشار في هذه المادة إلى إمكانية تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية المباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي تقدم بها الخائن المستفيد من عملية الترقيم العقاري نتيجة لعملية المعاينة والتحقيق الميداني ، بحيث يقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي ، يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو استعمال المزور طبقاً للقواعد العامة لقانون العقوبات والإجراءات الجزائية للإسفاف عليها في رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري التي ستباشر أمام الغرفة الإدارية المحلية المختصة ، والتي تعني تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى¹

المطلب الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

أجاز القانون لأي شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقاري و تقديم إحتجابه بتمسكه بالملكية أو بالتعرض له في جزء من ملكيته بمناسبة عملية تنصيب الحدود فيختص القاضي العقاري في النظر في هذه المنازعات ، كما تنص المادة 18 من قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري ، في حال إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة

¹ - محمد على باشا، مرجع سابق، ص 132.

أو تقديم وثائق مزورة و يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري بتحريك الدعوى العمومية وأفضل هذا المطلب في فرعين، المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري (فرع أول) المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي (فرع ثاني).

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

تقتضي معاينة الملكية العقارية وتسليم سند الملكية وفق هذا القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، ضرورة تنقل العون المحقق إلى الميدان المعاينة الحيازة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب ، بمراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما ف يها الدولة وجماعاتها الإقليمية ومصالح الأوقاف " الذين يمكن انم تقديم الاعتراض أمام العون المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض بمصالح الحفظ العقاري الولائي للاعتراض على عفة الحائز ، أو رفع دعاوي استحقاق للعقار المعني بالعملية¹.

إن هذه الدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من قبل المعارض المالك أو الحائز شخصا طبيعيا كان أو معنويا عاما خاضعا للقانون الخاص، للطعن في أركان وشروط وصفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات المعاينة عن طريق تحقيق عقاري ، والتي تثبت أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح أو أن الحيازة كانت عرضية أو مشوية بعيوب ، الإكراه والي والخفاء.

إن هذه الدعوى التي يقول الاختصاص فيها للقاضي المشاري يجب أن ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة ، ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي الفرع اد نهائي بذلك.

¹ - حسن طاهري، الاجراءات المدنية والادارية الموجزة، الجزء الأول، دار الخلدونية، الطبعة الأولى، 2014، ص172.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها قاضي المادة الجزائية

تنص المادة 18 القانون 07-02 المؤرخ في 27.02.2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم مستندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول المصالح الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعنية ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية التحريك الدعوى العمومية ، يبدو أن هذا القانون قياد ، صلاحية تحريك الدعوى العمومية¹.

يبدو أن هذا القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى لمدير الحفظ العقاري العقاري المختص إقليميا ، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة بحيث كان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية ، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية .

¹ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق.

خاتمة

ان لعملية التحقيق العقاري اهمية بالغة في عملية التسوية العقارية الوطنية و تنظيم الاوعية العقارية الخاصة ، لذلك لجا المشرع اليها من خلال القانون 07-02 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وهي آلية جديدة تختلف عن عقد الشهرة او الاجراءات المشابهة لها التي عرفتھا التشريعات العقارية سابقا ، وهذا يكون بعد توفر مجموعة من الشروط و اتباع اجراءات معينة .

من خلال دراستنا توصلنا الى النتائج التالية:

-التحقيق العقاري جاء لمعالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة الذي كان سببا من الاسباب الرئيسية في وجود عدة خصوم و نزاعات تمام القضاء.

- الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن.

- ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961 والتي تعد تعكس الوضعية العقارية الراهنة.

- القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري جاء في اطار عام فتقريبا كل مواده تحيل إلى التنظيم وهي المواد 04، 05، 07، 08، 09، 12 منه.

- إن التحقيق العقاري اجراء اختياري يتم بناء على طلب المعني بالأمر وعلى نفقته بصفة فردية أو جماعية وهذا لا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي.

- اعتماد المشرع الجزائري على اجراء التحقيق العقاري كان نتيجة حتمية لمعالجة انعدام وغموض سندات اثبات الملكية العقارية الخاصة الناتجة عن الفترة الاستعمارية.

- اتخذ المشرع آلية التحقيق العقاري لمواجهة التأخر الكبير في عمليات المسح العام للأراضي التي تتطلب امكانيات ضخمة لإنجاح العملية.

وعلى ضوء هذه الدراسة فإننا نقترح بعض التوصيات التي نراها مناسبة لإعادة تفعيل هذا الاجراء وهي:

- تكوين المحققين العقاريين الذين يتم تعيينهم لا جراء التحقيق العقاري وادراج نص يحدد مهام وسلطات المحقق العقاري.

- تسخير الامكانيات المادية والبشرية اللازمة لا نجاح هذه العملية بما فيها تكنولوجيات الاعلام الآلي بوضع شبكة برمجة عالية تساهم في الاتصال بمكاتب التوثيق وادارة المسح.

- انشاء مصالح تابعة لمديرية الحفظ العقاري لتخفيض الضغط على المديرية وتقريب الادارة من المواطن.

- على الدولة استعمال وسائل الاعلام السمعية والبصرية للإشهار بعملية التحقيق العقاري.

وفي الأخير فان نية المشرع من سنه للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس اجراء

معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق

بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية هو وضع حد للفوضى التي تتميز بها

أغالب العقارات وتمكين الأشخاص من حيازتهم لسند الملكية، إلا إجراء التحقيق العقاري

غير كافي على أساس أنه اختياري ولا يحمل طابع الالزامية وعليه وجب التسريع في عملية

المسح العام للأراضي طبقا للأمر رقم 75-74 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس

السجل العقاري لتتطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية القانونية، كما يجب تحسيس

وتوعية الأشخاص بضرورة تحصلهم على وضعية قانونية اتجاه الاملاك التي يشغلونها

حرصا على الوصول إلى عقارات مفرزة ومنظمة.

الملاحق

ملحق رقم 01 يتضمن تعليمة تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي
رقم م/م ع ا و / م م ع ا

8863

الجزائر، في

29 ماي 2008

السادة مدراء الحفظ العقاري
لجميع الولايات
بالتبليغ إلى:
السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة
والحفظ العقاري
السيد المدير العام للوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

الموضوع: تعليمة تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم
سندات الملكية.
المرفقات: واحدة (01).

تبعاً لصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات
التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الذي جاء تطبيقاً للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27
فبراير 2007، يشرفني أن أرسل لكم طيه، نسخة من التعليمة التقنية رقم 03 المؤرخة في 27
سبتمبر 2008 التي تتطرق إلى سير العمليات المندرجة في إطار هذه النصوص.

في هذا الصدد، يرجى منكم القيام فور تلقىكم هذه التعليمة ب:

- تنصيب خلايا على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري مكونة من أعوان
تحقيق عقاري وأعوان دعم؛
- وضع التعليمة المذكورة في متناول الأعوان المحققين العقاريين و العمل على وفرة
المطبوعات وفق النماذج المرفقة لنفس التعليمة.

بعد أخذ هذه التدابير يتعين عليكم أن تشرعوا دون تعطيل في العملية.

وفي نفس الوقت لا يفوتكم موافاة الإدارة المركزية بحاجيات مصالحكم فيما يخص الوسائل
المادية الضرورية لسير العملية في أحسن الظروف.

كما يطلب منكم موافاتي بالتدابير التي ستتخذونها.

الإدارة
مستشار
الإدارة



الملحق رقم 02: يتضمن التعليمات رقم 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق

العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية

التعليمات
رقم 003 المؤرخة في 27 SEP. 2008
المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري
و معاينة حق الملكية العقارية
و تسليم سندات الملكية

سنة 2008

سن القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

و قد تم تحديد كفيات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

تحدد هذه التعليمات الطريقة الواجب انتهاجها في هذا الشأن.

1 - تعريف عام بالإجراء:

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال، هدف استراتيجي، و أن إنجاز الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الأجل نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.

و بالتالي، و لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني.

لهذا السبب أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 إجراء تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما.

خلافا لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية و إلزامية لكل إقليم البلدية، فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب.

بالطريقة التي أعد بها، و مع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية، فهذا الإجراء، بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية، و وضع المعالم و الإخضاع لمعايير مسح الأراضي، يشكل تمهيد لعملية المسح و من ثم يسمح، لاحقا، بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة.

2 - مجال التطبيق:

تطبق أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، على العقارات الواقعة في الأقسام المسحبة للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري.

تجدر الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" وكذا الأملاك الوقفية، هي مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام.

3 - تدابير تحضيرية:

إن مدير الحفظ العقاري للولاية هو المسؤول الأول عن العملية، و بهذه الصفة يتعين عليه أن يسهر على توفير الشروط الضرورية لانطلاق العملية و لحسن سيرها.

لهذا الغرض يحرص، و بالاعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية، لاسيما على:

- وضع في متناول الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري إضافة إلى القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 و مرسومه التنفيذي، و هاتيه التعليلية و دليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء؛
- توفير السجلات و المطبوعات الضرورية للعملية؛
- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، و الحرص على العمل به؛
- تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتزم منها في إطار التحقيق العقاري؛
- وضع مؤشر لمتابعة العمليات، و العمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالحي مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحبة التي يطبق فيها الإجراء؛
- توفير للأعوان المدعويين للقيام بالتحقيقات العقارية، الدعم اللازم للقيام بمهمتهم.

من جهته، على العون المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري أن يلم جيدا بالأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالإجراء.

4 - سير الإجراءات:

1.4 - فتح التحقيق العقاري:

بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، يمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في كل وقت أو يندرج في إطار عملية جماعية. نظرا لوجود هاتين الطريقتين، فإن فتح التحقيق العقاري يتم حسب الكيفيتين الآتيتين.

1.1.4 - تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية:

1.1.1.4 - إيداع الطلب:

يوجه الطلب، المحرر في إستمارة نموذجة (ملحق 1)، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مرفقا بالوثائق التنظيمية التالية:

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في ما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية، التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقيمه و أسماء المجاورين ؛
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.

تسجل الطلبات المستلمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم و مختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية (ملحق 2).

كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم و مختوم لتلقي كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري (ملحق 3).

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع (ملحق 4)، و يفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص.

2.1.1.4 - دراسة الطلب:

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، و ذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب: حائز، مالك فردي أو في الشيوخ. يتحقق إذا من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني و ليس

بصفته وسيطا. يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح. كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.

3.1.1.4 - مقرر فتح التحقيق العقاري:

- إثر تسجيل الطلب، و في حالة ما إذا تم قبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري (ملحق 5) الذي يتضمن:
- اسم، لقب و رتبة العون المحقق؛
 - موضوع مهمة المحقق العقاري؛
 - تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري؛
 - اسم و لقب و لقب أب صاحب أو أصحاب الطلب؛
 - تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر (01) على الأكثر، ابتداء من تاريخ استلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصااقه بمقرر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشر (15) يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان. في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق (ملحق 6).

2.1.4 - تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية:

1.2.1.4 - قرار فتح تحقيق عقاري:

في حالة عملية جماعية، فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية و يضبط المدة، التي تساوي خمسة عشر (15) يوم على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون، بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق.

في هذا الشأن، ، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه و يرسل نسخ منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذا المدراء

الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم.

إضافة لذلك، يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، بنفس الوثائق المذكورة في الفقرة 1.1.1.4، و تتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية، و تدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة.

2.2.1.4 - فحص أولى للملف

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب و يقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم و المختوم من قبله (ملحق 7) المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري المتمس بصفة فردية.

يفتح أيضا سجل الشكاوى (ملحق 8) مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

3.2.1.4 - تعيين المحقق العقاري

بعد إستلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (ملحق 9) الذي يحتوى، إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في الفقرة 3.1.1.4 المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري.

2.4 - سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية):

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة. فور تعيينه و قبل أي تنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان.

1.2.4 - أعمال تحضيرية:

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق و تسهل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار.

لأجل ذلك، يطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية، الذي يضعها مديره في متناوله :

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد. (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي)؛
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، و هي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي)؛
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي؛
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية؛
- مخططات الطرق أو الأزقة و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية؛
- مخططات المجموعات الغابية؛
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية؛
- مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، و كذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية و الأراضي المسماة "عرش"؛
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987-12-08.

قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء و التأكد من توفرها بالكمية اللازمة.

2.2.4 - التنقل إلى الميدان

عند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق. يسجل إسم و لقب و صفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) و يشرع بعدها في التعرف على العقار. تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض (ملحق 10).

1.2.2.4 - التعرف على العقار

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب و يقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين. يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود و أنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة.

يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار و محتواه و كذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية.

2.2.2.4 - معاينة وقائع الحيابة

بعد تعرفه على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة. و لهذا الغرض، يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شروط حدها القانون السالف الذكر.

ينبغي التذكير أن الحيابة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك، تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة خمسة عشر (15) سنة إذا توفرت بعض الشروط التي حددها القانون السالف ذكره.

بالفعل، بموجب أحكام القانون المدني، و حتى تنتج الحيابة آثارا قانونية، يجب أن تكون:

- هادئة و غير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة.

- علنية و بالتالي فإن التصرفات التي تمارس بموجبها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور.

- مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الإنتفاع المنتظم دون إنقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.

- غير مؤقتة أي أن مدعي الحيازة لا يجب أن يمارسها لحساب الغير(مستأجر، حارس...).

- غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال. تقدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض و أقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق.

و يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار.

على مستوى المحافظة العقارية، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا يخفي محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي. لهذا الغرض، يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية. و تتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعد لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي (ملحق 11).

3.2.2.4- حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لا تعكس الوضعية الحالية

قبل الفاتح من مارس 1961، لم يكن الإشهار العقاري إجباريا مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية.

إضافة لذلك، حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي و مشهرة، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشيع أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية.

و نتج عن هذا وضعيات مختلفة نذكر من بينها:

1. الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق.

في هذه الحالة، هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

2. صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق.

في هذه الحالة، يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب.

يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشبوع على حساب المالكين الآخرين في الشبوع.

أخيرا و كما تم ذكره في الفقرة 2.2.2.4، يقوم ببحث في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

4.2.2.4 - تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

على إثر التحريات، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

يتأكد المحقق، أولا، من أن العقار لا ينتمي للأموال الوطنية و ليس من الطبيعة القانونية وقف. و يستند، لهذا الغرض، على المعلومات المتحصل عليها بالمحافظة العقارية، مصالح أملاك الدولة، البلدية، و لدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته (من الضروري الاتصال بها).

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين، المذكورين أعلاه، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب و العقار. يتعين عليه، إذا، تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن.



و بعد ذلك، يقع على المحقق العقاري تحديد، على أساس الزعم، الأقوال و الشهادات التي تم الحصول عليها، هل العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياخ.

5.2.2.4- تدوين نتائج التحقيق

بعد التحقيق الميداني، و في الخمسة عشر(15) يوم ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري (ملحق 12) يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي قد تكون وقعت و نتائج التحريات.

و يدرج كذلك الأقوال، الشهادات، المعايينات و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق. يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30 يوم، بمقر البلدية، قصد إثارة احتجاجات و اعتراضات محتملة و من ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه.

بعد انتهاء أجل 30 يوم، المذكور أعلاه، و في غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق المحضر النهائي (ملحق 13) يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك. و يشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري و على نفقة صاحب طالب التحقيق، بحضور المحقق.

3.4 - تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الإنتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

1.3.4 - إعداد مقرر الترقيم

على أساس الملف المشار إليه أعلاه، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم (ملحق 14) الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية. إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري، وضع معالم العقار موضوع التحقيق.

ينجز المهندس الخبير العقاري الملتزم منه العملية المطلوبة، و يعد محضر وضع المعالم و يتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم. يرسل محضر وضع المعالم و المخطط الطبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري.

يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

2.3.4 - إعداد مقرر رفض الترقيم

إذا لم يفض الإجراء، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم (ملحق 15) مع إبلاغه لصاحب الطلب، و يقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية. القرار المتخذ هذا قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

3.3.4 - إشهار الحقوق المقررة و تسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري، بموجب مقرر الترقيم، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري. ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقيّة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

يشكل هذا الإجراء، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

إثر الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 147-08، المؤرخ في 19 مايو 2008 (ملحق 16 من هذه التعليمات)، و يرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي، لتسليمه لصاحب طلب التحقيق.

في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو وكالة موثقة.

بمناسبة هذا الإشهار، و في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد بعد ذلك حادثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك.

في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليميا، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس 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 الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

4.4 - التكفل بالاحتجاجات و الاعتراضات

يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء. يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون (30) يوم و التي يبدأ سريانها، ثمانية (08) أيام، بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت.

تدون هذه الاحتجاجات و الاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي.

على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح، ثمانية (08) أيام، على الأكثر، من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض.

عند الاقتضاء، و قبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني.

1.4.4 - محاولة الصلح ناجحة

إذا كللت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح (ملحق 17) و يواصل الإجراء، مع اخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، و هذا بإعداد المحضر النهائي كما هو مبين في الفقرة 3.3.4.

2.4.4 - محاولة الصلح فاشلة

في حالة ما إذا بأت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح (ملحق 18) الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف.

يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقف و للطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر، لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر، التي تفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه، من طرف المحافظ العقاري الولائي، بإشهار الدعوى القضائية، الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قرار قضائي.

يبلغ، أيضا، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري.

5.4 - التدابير الواجب اتخاذها في حال تصريح غير صحيح أو وثائق مزورة

في حالة تصريح غير صحيح أو تقديم وثائق مزورة، على مدير الحفظ العقاري، عملا بأحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، القيام من جهة، برفع دعوى قضائية للإلغاء الترقيم العقاري المعني، و من جهة أخرى، تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

6.4 - رسم الشهر العقاري

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008.

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008.

إن الإعفاء المنصوص عنه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

7.4 - مسك الملفات

إن الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري تمثل دعامة للحقوق المشهورة، و من ثمة، يجب أن تحفظ بطريقة جيدة على مستوى مديرية الولاية للحفاظ العقاري. لذا، فإن المادة 23 من المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 2008/5/19 تنص، بالنسبة لكل تحقيق عقاري منجز، على مسك ملف بالمديرية الولاية للحفاظ العقاري يحتوى على الوثائق السالفة الذكر، و حسب الحالة، سواء نسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم .

ترتب هذه الملفات حسب كل بلدية.

يطلب منكم الامتثال لمحتوى هذه التعليلة، و إبلاغي، عند الاقتضاء، بالصعوبات المحتملة التي قد تتلقونها.

المدير العام
بإقليم قنيطرة
م.م.
المستشار العام
بإقليم قنيطرة



الملحق رقم 04: طلب فتح تحقيق عقاري للشخص الطبيعي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص طبيعي)

الطالب:
اللقب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:
الوكيل (عند الاقتضاء):
اللقب:
تاريخ و رقم الوكالة:
محرر الوكالة:
تعيين العقار:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
- الجنوب
- الغرب
المساحة :
قسم رقم:
كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

الملحق رقم 05: طلب فتح تحقيق عقاري للشخص المعنوي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص معنوي)

الطالب
التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل :

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الملحق رقم 06: يتعلق بسجل ايداع الطلبات عملية فردية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل ايداع الطلبات
عملية فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 2

الملحق رقم 07: سجل الشكاوى لعملية فردية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 3

ملحق رقم 08: يتضمن وصل ايداع طلب فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع
طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: _____
العنوان: _____
الإسم: _____

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

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

تاريخ إيداع الطلب
خاتم و إمضاء العون

ملحق رقم 9: يتضمن فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

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

يقرر

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

المدير الولائي الحفظ العقاري

ملحق رقم 10: يتضمن مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض
طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
و بعد دراسة طلب السيد (ة)
اللقب: الإسم:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:
المقدم بتاريخ:
متعلق بالعقار الكائن ب:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
المساحة :
- الجنوب
- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 11: ملحق يتضمن سجل إيداع ملفات عملية جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 7

ملحق رقم 12: يتضمن سجل شكاوى العملية الجماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 8

ملحق رقم 13: يتضمن تعيين محقق عقاري لعملية جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

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

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

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

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق 14: يتضمن بطاقة تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المانية
المنيرية العامة للأملك الوطنية
مديرية الحنظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الماكورة:
المحتوى الماني:
الحدود: - الشمال
- الشرق
الوثائق المسلمة:

قسم رقم:
المساحة:
- الجنوب
- الغرب

ملاحظات:

المحقق العقاري

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

ملحق رقم 15: يتضمن طلب المعلومات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة):

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

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

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد (ة):
اللقب:
الإسم:
تاريخ ومكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:

إسم الأب:

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 16: يتضمن محضر مؤقت للتحقيق 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 بـ:
بلدية:
قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي:
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب:
الإسم:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:
نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:
التاريخ:
الساعة:

المحقق العقاري

ملحق رقم 17: يتضمن المحضر النهائي للتحقيق 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 معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب:
الاسم:
اسم الأب:
تاريخ و مكان الازدياد:
المهنة:
العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

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

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الملحق رقم 18: يتضمن مقرر ترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إسم الأب:

الإسم:

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة:

الحالة العائلية:

العنوان

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

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

المحقق العقاري

إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)

إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

ملحق رقم 19: يتضمن مقرر رفض ترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

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

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

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

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

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

ملحق رقم 20: يتضمن سند ملكية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

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

تعيين المالك⁽¹⁾

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

تعيين العقار

البلدية: المكان المسمى:
الشارع:
القسم المسحي رقم : الحصة رقم : الطبيعة :
المساحة: هكتار أو سنتيار.
الحدود:
من الشمال: من الجنوب:
من الشرق: من الغرب:

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره: (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء و شروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428
الموافق 27 فبراير سنة 2007 ، المذكور أعلاه.

إشهاد

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

سند معد في / /

امضاء و ختم المحافظ العقاري

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية – ملحق 16

ملحق رقم 21: يتضمن محضر الصلح لنتائج محاولة صلح ناجحة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:
السيد(ة): ، المعارض؛
العنوان:
متصرف باسم:

و بين :
السيد(ة): ، المعارض ضده؛
العنوان

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

قسم رقم:

المساحة :

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

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

المحقق العقاري

ملحق رقم 22: يتضمن محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضور، بين:

السيد(ة):، المعارض؛

العنوان:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛

العنوان

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

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

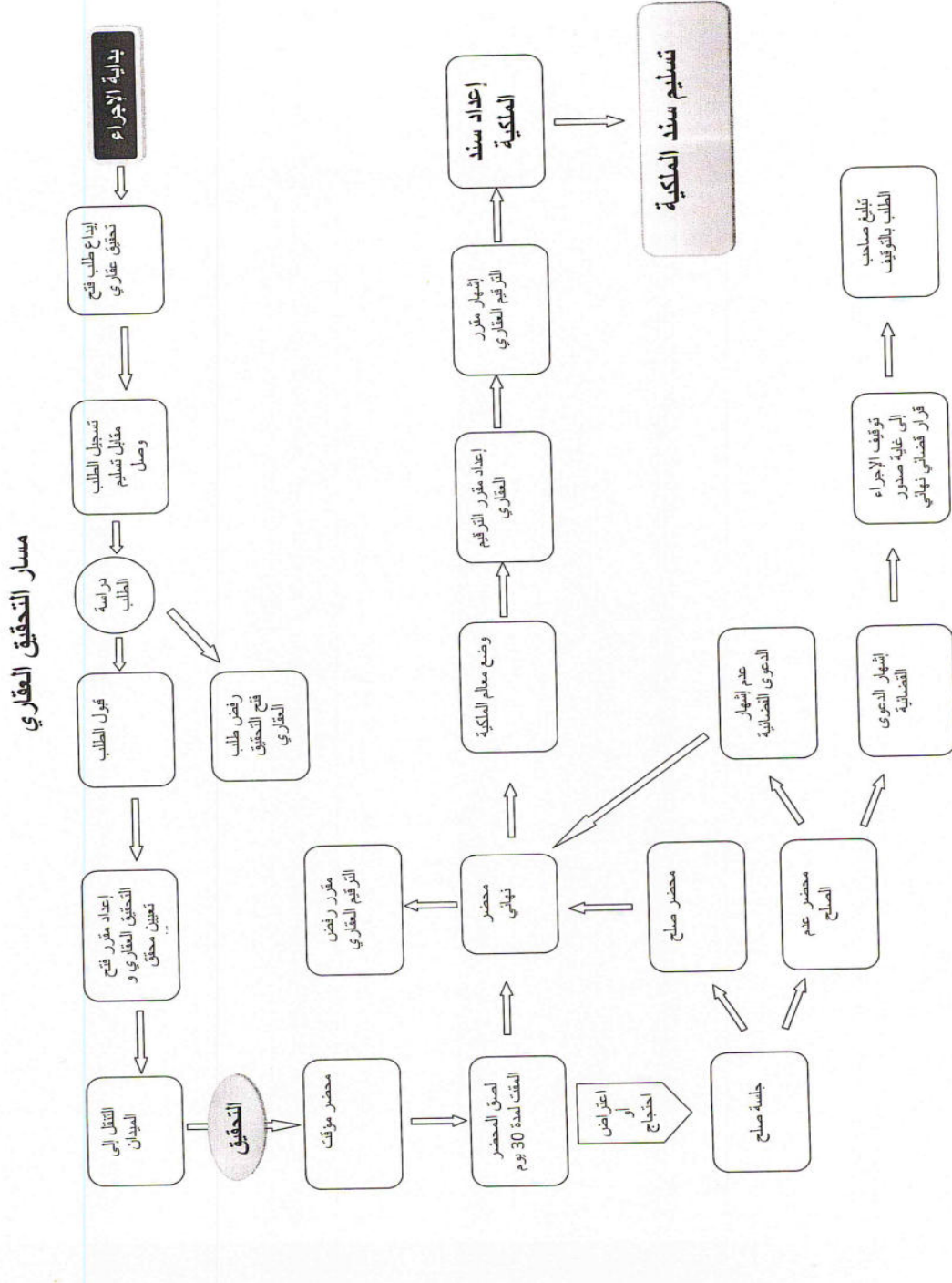
- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

المحقق العقاري

ملحق رقم 23: يتضمن مخطط مسار التحقيق



قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1) أحمد محمد اليقومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، الجزء الثاني، بغداد، د س ن.
- 2) أنور طلبة، الحيازة الأصلية والعارضه، شروط الحيازة، دعاوى الحيازة، ودعوى الحق، قرارات النيابة، والتظلم منها، آثار الحيازة، الحيازة الزراعية، د ط، الناشر المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، د س ن.
- 3) بن عبيدة عبد الحفظ، إثبات العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
- 4) -حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 5) خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر. د س ن.
- 6) علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 11، العدد 02، سنة 2007.
- 7) عولمي سليمان، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون الاقتصادي، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016، ص 285.
- 8) فيصل الوافي، السندات الادارية المثبة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.

- (9) لويس معلوف، المجلد في اللغة، ط 37، مطبعة أميران، بيروت، د س ن.
- (10) محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285.
- (11) محمدي فريدة زواوي، الحياة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- (12) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة الثانية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010..
- (13) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، طبعة الثانية منشورات بغداددي، 2010.
- (14) مراحي مريم، دور المسح في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغداددي، الجزائر، د س ن.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

1- رسائل الدكتوراه:

- (1) عباد وهاب، اثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2017، 2017-2018.
- (2) قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة2، 2018/2019.

3) لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016.

2- مذكرات الماستر:

- عولمي سليمان، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016.

3- مذكرات ليسانس

- بركاني سلمان وبويحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة ليسانس تخصص عقاري، جامعة الدكتوراه يحي فارس بالمدينة، 2009-2010.

ثالثا: المقالات والمجلات العلمية

1) بو جمعة صويلح، دراسة في قانون 07-02، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمن، العدد 16، ماي 2007، ص 106.

2) زين الدين بوتشيشة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري، مجلة أفاق للعلوم، العدد 7228-2507، جامعة زيان بن عاشور الجلفة، 2019، ص 214.

3) شربالي مواز، بن سديرة جلول، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في نظام التشهير، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 03، جامعة الأغواط، الجزائر، جوان 2017.

4) عمارة صليحة، آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 09، جوان 2017، ص 139.

- (5) لمزيري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد التاسع، المجلد الأول، مارس 2018، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف، ميلة، ص ص، 391، 392.
- (6) محمد الطاهر بلقاضي، عملية التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة دفاتر المتوسط، العدد التاسع، ديسمبر 2018، جامعة باجي مختار، عنابة الجزائر.
- (7) مداخلة قوسم غالية، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 11.
- (8) مرزاقة مولود، اجراء التحقيق العقاري وأثره في تطهير الملكية العقارية، مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي حول تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، جامعة معسكر، 08-05-2014، ص 02.
- (9) المزوار قدور، مدى فعالية إجراء تحقيق عقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، 2019، ص 86.
- رابعا: النصوص التشريعية

1- الأوامر و القوانين:

- (1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975،
- (2) الأمر رقم 71-73، مؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج ج ج ج عدد 97، صادر في 30/11/1971، (ملغى).
- (3) القانون رقم 90-25، المؤرخ في 8 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ج عدد 49، الصادر في 12/18/1990.

(5) مرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة- الحيازة وتسليمها في إطار تطبيق المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري.

(6) المرسوم رقم 08-147، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 25، صادر بتاريخ 2008-05-25.

خامسا: التعليمات و المذكرات الإدارية

1- التعليمات:

(1) تعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

(2) كتيب العقاري تقنيات التحقيق العقاري ، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات — مذكرات، خاصة بأموال الدولة ،المديرية العامة للأموال الوطنية.

2- المذكرات الادارية:

(1) مذكرة رقم 2696 ،المديرية العامة للأموال الوطنية، مؤرخة 13 مارس سنة 2012.

(2) مذكرة رقم 10834 ، ، مؤرخة في 02 نوفمبر سنة 2011، تتعلق بتطبيق القانون 02-07، و تتضمن ردا على مصالح مديرية أملاك الدولة حول غياب الملاك أو الحائزين المجاورين ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

سادسا: المجالات القضائية

-العترو بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية،
الجزء الأول، المحكمة العليا، 2004،ص25

الفهرس

الصفحة	الموضوع
/	كلمة شكر
/	اهداء
1	مقدمة
7	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري
8	المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري
9	المطلب الأول: المقصود بالتحقيق العقاري وتمييزه عما يشابهه من مفاهيم
9	الفرع الأول: المقصود بالتحقيق العقاري
10	أولاً: التعريف اللغوي للتحقيق العقاري
10	ثانياً: التعريف الإصلاحي للتحقيق العقاري
13	الفرع الثاني: تمييز التحقيق العقاري عما يشابهه من مفاهيم
14	أولاً: تمييز التحقيق العقاري عن مسح الاراضي
15	ثانياً: تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة
16	ثالثاً: تمييز التحقيق العقاري عن الحياة
18	المطلب الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري
18	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار
19	أولاً: أن يكون العقار غير ممسوح
20	ثانياً: يجب أن يكون العقار بلا سند ملكية محرر قبل 1961/3/1

20	ثالثا: أن يكون العقار ملك خاص
21	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة
22	أولا: أن تكون الحيازة قانونية
22	ثانيا: حيازة العقار لمدة قانونية معلومة
23	ثالثا: ضرورة توفر الحيازة القانونية الصحيحة
24	المبحث الثاني: إجراءات التحقيق العقاري
25	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لفتح التحقيق العقاري
26	الفرع الأول: فتح تحقيق عقاري بصفة فردية
27	أولا: إيداع الطلب
29	ثانيا: دراسة الطلب
29	ثالثا: إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري
30	الفرع الثاني: فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية
30	أولا: إصدار قرار فتح التحقيق العقاري
32	ثانيا: دراسة طلب فتح التحقيق العقاري
33	ثالث: إصدار مقرر تعيين المحقق العقاري
33	المطلب الثاني: المعاينة الميدانية لإجراء عملية التحقيق العقاري
34	الفرع الأول: التأكد من هوية الأشخاص المحقق معهم
35	الفرع الثاني: معاينة العقار

37	الفرع الثالث: معاينة وقائع الحيابة
38	الفرع الرابع: دراسة سندات الملكية قبل 1مارس 1969
41	الفصل الثاني: توابع التحقيق العقاري
43	المبحث الأول: نتائج التحقيق العقاري
44	المطلب الأول: الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري
44	الفرع الأول: في حلة غياب الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري
47	الفرع الثاني: في حالة وجود الاعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري
47	أولاً: نجاح محاولة الصلح
48	ثانياً: فشل محاولة الصلح
54	المطلب الثاني: النتائج النهائية التحقيق العقاري
54	الفرع الأول: الفصل في نتائج التحقيق العقاري
55	أولاً: إصدار مقرر الترقيم العقاري
57	ثانياً: إصدار رفض مقرر الترقيم العقاري
59	الفرع الثاني: شهر مقرر الترقيم العقاري
60	أولاً : شهر مقرر الترقيم في سجل الإيداع
61	ثانياً: التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة
63	ثالثاً: مسك الملفات

فهرس المحتويات

65	المبحث الثاني: المنازعات القضائية للتحقيق العقاري
65	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
66	الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المدير الوطني للحفاظ العقاري
67	الفرع الثاني: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري
68	الفرع الثالث: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري للمعني
69	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
69	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري
70	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها قاضي المادة الجزائية
72	خاتمة
76	الملاحق
115	قائمة المراجع
123	فهرس المحتويات