



جامعة ألكي محمد أولحاج - البويرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص



# التحقيق العقري كآلية لتوفير الأوعية العقلية للاستثمار في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذة:  
د/ غازي خديجة

إعداد الطالبة:  
- سايح نجاة

## لجنة المناقشة

الأستاذة (ة): د/ غنيمي طارق..... رئيساً  
الأستاذة (ة): د/ غازي خديجة..... مشرفاً ومقرراً  
الأستاذة (ة): د/ لعشاش محمد..... ممتحناً

السنة الجامعية: 2022/2021

# شكر وعرّفان

بادئ الأمر أشكر الله عز وجل وأحمده على توفيقه لي شكرا جزيلاً طيباً كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه، الذي أنعم علينا بنور العلم والصحة والإرادة لإنجاز هذا العمل ووفقنا بكرمه على التفوق والنجاح طول مشوارنا الدراسي فالحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والحمد لله ما انتهى جهد ولا وصلنا درب إلا برحمته والحمد لله الذي قر عيني وأهلي بهذا النجاح، الحمد لله والشكر لله .

ولايّفوتني أن أعبر عن خالص امتناني وأتقدم بجزيل الشكر والعرّفان إلى الأستاذة الدكتورة غازي خديجة التي قبلت تواضعا الإشراف على هذه المذكرة وتقديم الإرشادات والتوجيهات وعلى كل ماخصتني به من جهد ووقت طوال إشرافها على إعداد هذا العمل رغم كثرة إلتزاماتها فجزاها الله خير الجزاء وكتب لها الله دوام الصحة والعافية.

كما أتقدم بالامتنان والعرّفان للأستاذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة على تشريفهم لي بمناقشة هذا العمل وإخراجه الى النور .

ولايّفوتني التوجه بالشكر والامتنان لكل الأساتذة الذين رافقوني طيلة مشواري الدراسي من الابتدائي الى الجامعة خاصة الهيئة التدريسية لكلية الحقوق في جامعة البويرة الذي يعجز اللسان عن مكافأتهما مهما تعددت عبارات الشكر والامتنان فجزاهم الله ألف خير.

# إهداء

إلى القلب الحنون الذي ساندني عند ضعفي وإلى من أعطتني من دمها وروحها وعمرها  
وزهرة شبابها إلى من تذكرني بالدعاء في ليلاها ونهارها إلى من لأجد كلمات تعبر عنها أو  
توفيقها حقها " أمي الغالية" أطال الله لنا بعمرها وكتب الله لها دوام الصحة والعافية.

الى من لايفصل اسمي عن اسمه أبدا الى الذي لم يبخل علي بأي شيء وساندني لأجل  
راحتي ونجاحي إلى ملجأى الأول بعد الله، إلى من أفنى عمره لخدمتنا الى مصدر الدعم  
والعطاء "أبي الغالي" حفظه الله وأدامه الله تاج فوق رأسي وكتب الله له دوام الصحة  
والعافية.

الى من تطيب الروح بوجودها أختي الغالية "سعيدة" وأولادها لنا، مهدي، ويونس حفظهم الله.  
الى من كان لي السند و الداعم طيلة مشواري الدراسي أخي " محمد" حفظه الله والى زوجته  
سمية وابنتهما دينا فرح حفظهم الله.

والى من كانوا نعم السند والداعم لي في مسيرتي الدراسية إخوتي "عمر" و"عبد القادر"  
حفظهما الله.

والى صاحب القلب الطيب والحنون عمي الغالي "داوود" حفظه الله.

والى كل صديقاتي طيلة المشواري الدراسي أخص بالذكر صديقتي "تسرين"

والى كل من دعمني في مشواري الدراسي ونسيهم قلبي وحفظهم قلبي.

# قائمة المختصرات

## قائمة المختصرات:

ق.م: القانون المدني.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ر.م.ش.ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ج.ر: الجريدة الرسمية.

ع: العدد.

ط: الطبعة.

المج: المجلد.

د.ط: بدون رقم طبعة.

د.ت.ن: بدون تاريخ نشر.

د.س.ن: بدون سنة نشر.

ص: الصفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

د.ع: بدون عدد.

د.ر.ص: بدون رقم صفحة.

F.M.I: fond monétaire international: صندوق النقد الدولي .

# مقدمة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال إهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية، نظرا لوجود وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس واللاستقرار هذا مانجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة اثبات الملكية العقارية وأصلها في غالب الأحيان، فهذا يحوز في ملك الدولة والآخر لايملك سند أو سنده باطل في نظر القانون. كما يعتبر العقار من أهم الدعامات الأساسية للنهوض بالاقتصاد الوطني وتطويره على أساس أنه يوفر أوعية عقارية تسمح باحتواء المشاريع الاقتصادية سواء كانت عمومية أو خاصة، ومن أجل الاستثمار الجيد والسريع للعقار لابد من تسوية وضعيته القانونية بإعداد العقود الخاصة به التي تضمن حقوق الملاك من جهة وتسمح باستغلاله استغلالا جيدا من جهة أخرى.

وبالرجوع الى النظام القانوني الذي يحكم العقار في الجزائر يعتبر كمرآة عاكسة لكل مرحلة من المراحل التي مرت بها البلاد، ففي العهد العثماني، اتسمت الملكية العقارية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، وكذا الأعراف التي كانت سائدة آنذاك، و ما يمكن قوله عن هذه المرحلة أن الملكية العقارية رغم أنها عرفت أشكالا متنوعة، إلا أن السمة المتميزة فيها هو استقرارها، أما في فترة الاحتلال الفرنسي كانت السياسة العقارية الاستعمارية طوال تلك المرحلة مستمدة من منهج احتلالي مرادها الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، وكان التشريع العقاري الاستعماري يرمي على الخصوص وقبل كل شيء إلى ضمان حرية المعاملات العقارية و إلى توحيد النظام العقاري بهدف تسهيل عملية التنازل عليها وتفكيك النظام الاجتماعي والاقتصادي السائد الذي كان يرتكز أساسا على العقار، ثم جاءت بعدها مرحلة استعادت الجزائر لسيادتها الوطنية حيث اتسمت الأنظمة القانونية العقارية بعدة تغييرات تماشيا والسياسة الاقتصادية المتبعة آنذاك من نظام اشتراكي الى النظام الاقتصادي الموجه.

لكن هذه التغييرات جاءت نتيجة محاولة الدولة بمختلف أنظمتها التشريعية والتنفيذية لحل الوضعية العقارية المعقدة التي خلفها المستعمر الفرنسي والتي انجر عنها العديد من المشاكل من

بينها عدم استقرار الوضعية العقارية وقيام العديد من المنازعات على مستوى القضاء لعجز الكثير على إثبات الملكية العقارية، لذا تدخل المشرع الجزائري عن طريق إصدار قوانين تساهم في إستقرار النظام العقاري للدولة وكانت البداية بإصدار الأمر 75-74<sup>1</sup> المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له والذي بمقتضاه تبنى نظام الشهر العيني، لكن كما هو معلوم فإن هذا النظام يحتاج لتطبيقه عملية تقنية تدعى بعملية مسح الأراضي التي رغم أنها بدأت في السبعينات إلا أنها لم تحقق التطهير اللازم للملكية العقارية ولم تسجل تقدم كبير وهذا راجع لكونها عملية مكلفة وتحتاج الى وسائل مادية وبشرية هائلة لتغطية أكبر مساحة ممكنة من الأملاك العقارية الوطنية وعلى إثر هذه الوضعية قام المشرع الجزائري بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 83-352<sup>2</sup> المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية وهذا لتغطية الفراغ الذي خلفته السيرورة البطيئة لعملية مسح الأراضي عن طريق تشجيع الحصول على سندات الملكية في المناطق غير المسوحة قصد تدعيم عملية المسح.

لكن للمرة الثانية على التوالي لم يكن الإجراء الذي أوقعه المشرع مناسب لاستقرار الوضعية العقارية ولم يصل كذلك إلى النتائج المرجوة منه خاصة في ظل الإشكالات العملية التي طرحها الاجراء الأخير بسبب سطحية إعداده كونه يتضمن إجراءات بسيطة وسريعة لا ترقى للاعتراف بالملكية لصاحب العقار وهذا مآدى الى نقص حقيقي وجوهري في مصداقية عقد الشهرة لأن أهمية الملكية العقارية تقتضي الاجراء الصحيح لتسويتها وبعث استقرارها.

1 - أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12/11/1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92، 1975.

2- مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983، متضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة متضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ع 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.



ومن أجل تدارك هذه النقائص وسد عجز الآليات السابقة عن حل مشاكل الملكية العقارية استحدثت المشرع الجزائري نظام التحقيق العقاري الجديد، بموجب القانون رقم 07-02<sup>1</sup> المؤرخ في 2007/02/27 لعلاج الأزمات التي تتخبط فيها الملكية العقارية ، خاصة بعدما أثرت سلبا على مناخ الاستثمار الاقتصادي والفلاحي في الجزائر ، وأعاقت سبل الحصول على التمويلات البنكية لتدعيم المشاريع الاقتصادية والاجتماعية المختلفة ، إذ حل نظام التحقيق العقاري الحديث محل عقد الشهرة ويعمل بالتوازي مع عملية مسح الأراضي العام.

يشمل مجال التحقيق العقاري الحديث تطهير الأملاك العقارية الخاصة دون غيرها التي لم تخضع بعد لنظام التحقيق العقاري الكلاسيكي ولم يسبق أن تحصل أصحابها على سندات ملكية مؤرخة قبل 1961/03/01.

يعتمد نظام التحقيق العقاري الأخير على إجراءات إدارية محددة ، ابتداء من مرحلة توجيه طلبات فتح التحقيق العقاري الى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، ثم صدور مقرر فتح تحقيق عقاري من طرف مدير التحقيق العقاري ، وتعيين محقق عقاري له مؤهلات خاصة ، ثم تحرير محضر نهائي وتسليمه لمدير الحفظ العقاري ليقوم الأخير باصدار مقرر الترقيم العقاري باسم المالك المعني ، ويرسله للمحافظ العقاري لشهره وفي الأخير يقدم سند الملكية لصاحبه.

تتجلى أهمية الموضوع في دراسة إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في تحليل وبحث هذه الآلية من حيث تطبيقها وإجراءاتها وبيان نظامها القانوني الذي وضع أساسا للحد من اللاإستقرار القانوني والفوضى التي تعيب الملكية العقارية وسعيه الى تحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد. بالإضافة إلى اعتباره آلية قانونية مهمة في إطار ترقية الاستثمار وتدعيم النظام الاقتصادي المتبع من طرف الدولة وهو نظام اقتصاد السوق المشجع للاستثمار

1 - قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر ع 15، بتاريخ 2007/02/28.

ودعم نظام القروض وهذا عن طريق مساهمته في عملية التطهير العقاري للأموال العقارية الخاصة ولحل مشكل إثبات الملكية الخاصة في الجزائر الذي أصبح ضرورة ملحة خاصة أن تمويل المشاريع الاستثمارية يقوم على القرض العقاري والرهن المرتبط أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية.

كانت هذه الأهمية إحدى الأسباب التي دفعتنا لإختيار الموضوع، إضافة إلى أسباب أخرى يمكن أن نجها فيما يأتي:

- محاولة البحث في مجال التشريع العقاري نظرا لأهميته الكبيرة خاصة من الناحية الاجتماعية باعتباره الركيزة الأساسية في مختلف المجالات.
- الرغبة في فهم اتجاه المشرع فيما يخص السياسة العقارية.
- يعتبر من المواضيع الجادة والمهمة في القانون العقاري الذي لم تحض بالدراسات الكافية.
- أهمية إجراء التحقيق العقاري في تطهير واثبات الملكية العقارية من جهة وتوفير الأوعية العقارية المناسبة للنشاطات الاستثمارية من جهة بالتالي أهمية الموضوع للجهتين العقار وكذا الاستثمار.

وبناء على ما سبق فسيتمحور موضوع دراستنا عن مدى مساهمة النظام القانوني للتحقيق العقاري في توفير الأوعية العقارية في الجزائر؟

ولمعالجة هذه الإشكالية تم تقسيم موضوع الدراسة الى فصلين، حيث يتضمن الفصل الاول ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري.

والفصل الثاني يتضمن إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه وتم تقسيم كل فصل الى مبحثين وكل مبحث الى مطالب وفروع تخدم موضوع الفصل.

واعتمدنا في دراستنا بشكل أساسي على المنهج التحليلي الذي مكننا من تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لموضوع الدراسة، من تحليل لمواد القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، وكذا تحليل مواد المرسوم التنفيذي 08-147<sup>1</sup> المرتبط بعمليات التحقيق العقاري. مع الاعتماد كذلك على المنهج الوصفي من خلال إدراج مختلف التعريفات كلما اقتضت الحاجة وعرض مختلف جزئيات الموضوع.

---

1 - مرسوم تنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ع 25، 2008/05/25.

## الفصل الأول:

ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير

الأوعية العقارية في التشريع

الجزائري

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

في إطار تطهير الملكية العقارية ومعالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة المنصوص عنه في المرسوم 83-352<sup>1</sup> الملغى سنة 2008 وتجاوز التأخر الناتج عن الآلية الدائمة لتطهير الوضعية العقارية الموقعة قانونا بالأمر رقم 75-74<sup>2</sup> وهي المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، حاول المشرع خلق آلية جديدة تعمل بالتوازي وبصفة مستقلة عن هذه الأخيرة لتحقيق النتائج المسطرة بالإضافة الى ضرورة وجود آلية تتماشى والتوجهات الاقتصادية الحالية خاصة إذا تعلق الأمر بإنجاز المشاريع الاستثمارية التي تمول بصفة آلية باللجوء الى القرض الرهني.

هذا ما أدى بالمشرع إلى إصدار القانون 07-02<sup>3</sup> المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، هذا القانون التي كرسست عن طريقه آلية التحقيق العقاري المختلفة كل الاختلاف عن سابقتها من الآليات التي وضعت لتطهير الملكية العقارية.

تأسيسا على ما تم بيانه سابقا، يتعين علينا تبيان النظام القانوني لهذه الآلية انطلاقا من تحديد مفهومها ومجال تطبيقها (مبحث أول) دون نسيان تبيان الشروط المرتبطة بها (مبحث ثاني).

---

1- مرسوم رقم 83-352، متضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة متضمن الاعتراف بالملكية، السالف الذكر.

2- أمر رقم 75-74، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3- قانون رقم 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

## المبحث الأول:

### ماهية التحقيق العقاري.

جاء القانون رقم 07-02 لتنظيم الملكية العقارية والمساهمة في استقرارها وتطويرها وفق ما تقتضيه الوضعية العقارية الحالية لمختلف الأوعية العقارية خاصة على إثر الخلفيات الموروثة عن الكثير من قوانين التنظيم العقاري الموضوعة في فترات زمنية مختلفة لا تتماشى وسياسة الدولة الحالية خاصة عندما يتعلق الأمر بالسياسة الاستثمارية الجديدة الناتجة عن تغير التوجه الاقتصادي، وكما سبق الإشارة إليه أن هذا القانون جاء ليعمل بالتوازي مع آلية مسح الأراضي العام وكما يطلق عليه المسح بناء على طلب.

وللتعرف أكثر على التحقيق العقاري وجب علينا التطرق الى مفهومه (المطلب الأول) مع بيان مختلف أهدافه وكذا مجال المرتبطة بتطبيقه (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### التعريف بإجراء التحقيق العقاري.

يعتبر التحقيق العقاري آلية مهمة في مجال تطهير الملكية العقارية الخاصة وكذا أداة جديدة لتوفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار مما يعني انعكاسه الأساسي على تطوير وترقية الاستثمار الوطني، هذا ما يستدعي تبيان مفهومه الأصلي الذي سيكون موضوع الدراسة في هذا المطلب وذلك عن طريق التطرق الى تعريف التحقيق العقاري (الفرع الأول) بالإضافة الى بيان أهدافه في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري.

من أجل إعطاء تعريف شامل ودقيق لعملية التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية يستوجب علينا تعريفه من الجانبين الفقهي (أولا) والقانوني (ثانيا).

### أولاً: التعريف الفقهي للتحقيق العقاري.

تنوعت التعريفات الفقهية التي وضعها الفقهاء فيما يخص التحقيق العقاري فمنهم من يعتبره إجراء قانوني ميداني، يباشره موظف إداري مختص يطلق عليه " المحقق العقاري " الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق ويشرع في معاينته وبحضور صاحب طلب التحقيق ليتولى ذلك المحقق بالبحث والتحري عن كل المعلومات والحقائق والتدقيق في المعطيات المرتبطة بالوضع الميدانية للعقار محل التحقيق، وتسجيل وقائع الحياة الميدانية المتعلقة به وجرد الأملاك العقارية المجاورة التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية والقيام بكل التصرفات المقررة له قانوناً ومن شأنها أن تخدم عملية التحقيق<sup>1</sup> وهذا استناداً الى القانون 07-02.

وعرفه البعض الآخر على أنه إجراء وضعه المشرع الجزائري كآلية قانونية تتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري بصفة مستقلة عنهما، كما أنه يشكل تمهيدا لعملية المسح العام للأراضي كونه يبسر سير هذه الأخيرة، وأيضاً يهدف الى التكفل بالاحتياجات الفورية فيما يخص تسليم سندات الملكية العقارية الخاصة<sup>2</sup> وقد اعتمد هؤلاء في تعريف التحقيق العقاري على التعليم رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية<sup>3</sup>.

هناك كذلك من اعتبر أنه إجراء يقوم على التحريات المستسفاة ميدانيا من طرف المحققين العقاريين والتي تؤدي في النهاية إلى تحرير محضر يبرز النتائج المتوصل إليها، فهو إجراء تقوم

---

1- دغيش أحمد، نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة  
2، الجزائر، د ع، د ت ن، ص 7.

2- حميدي فزية، الآليات القانونية غير المباشرة لتطهير ملكية العقاري الفلاحي الخاص بغرض ترقية الاستثمار فيه، ملكية العقار الفلاحي، المجلة النقدية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، د ع، د ت ن، ص 334.

3- التعليم رقم 03، المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية لسنة 2008.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

من خلاله مصالح الحفظ العقاري المختصة إقليمياً بالبحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وتنتهي بتسليم سند الملكية.<sup>1</sup>

### ثانياً: التعريف القانوني للتحقيق العقاري.

لقد جرت العادة أن التشريعات غالباً ما لا تأتي بالتعريفات وهذا ما قام به المشرع الجزائري فيما يتعلق بالتحقيق العقاري حيث نجد أن معظم القوانين والمراسيم المتعلقة بالتحقيق العقاري اكتفت بذكر أهداف هذا الإجراء وكذا العمليات العقارية والأملاك العقارية التي يشملها دون تقديم تعريف صريح وواضح عن هذا الإجراء ، فبالرجوع الى القانون رقم 07-02 التي نجد أنه ورد في نص المادة الأولى منه على أن هذا القانون يهدف الى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>2</sup>، والمادتين 2 و3 من نفس القانون التي نصت على العقارات التي يشملها هذا الإجراء حيث يطبق على كل العقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما كانت طبيعتها بالإضافة الى العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961.

وبالاستناد الى نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وسندات الملكية التي بينت العمليات التي يشملها إجراء التحقيق العقاري حيث تتمثل في عملية البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية وجمعها ودراستها على مستوى الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى.<sup>3</sup>

كما اعتبر مشروع القانون 07-02 إجراء التحقيق العقاري ضرورة حتمية لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير المسوَّحة بالنظر الى النقائص التي عرفتھا الآليات السابقة خاصة

1- المزوار قدور، مدى فاعلية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة سيدي بلعباس، مج08، ع01، السنة 2019، ص85.

2- قانون رقم 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، سالف الذكر.

3- مرسوم تنفيذي رقم 08-147، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، سالف الذكر.



## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على سندات الملكية والحصول على القروض الرهنية كأساس للاستثمار، زيادة على الوضعية العقارية الموروثة على 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.<sup>1</sup>

واستنادا على ما تم بيانه سابقا يتضح لنا أن المشرع الجزائري ورغم عدم تقديمه لتعريف صريح وشامل للتحقيق العقاري غير أنه بين أهميته وانعكاسه على الوضعية العقارية، كما بين خلفية وضعه والأهداف المراد تحقيقها عبره، كما يتبين لنا أن المرسوم التنفيذي السالف الذكر جاء ليوضح أكثر فكرة التحقيق العقاري ليس بتعريفه وإنما ببيان جملة من النقاط من بينها العمليات التي يشملها بالإضافة الى الإجراءات المتعلقة به حتى الأطراف المعنية والمقرر لها قانونا طلب الاستفادة من هكذا اجراء وحتى الجهات المسؤولة عن القيام بالتحقيق العقاري ، هذا ما سهل على الفقهاء تقديم تعريفات قانونية شاملة وواضحة حول هذه الآلية المستهدفة.

### الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري.

تم عرض مشروع القانون 07-02 على غرفتي البرلمان وفق أهداف مسطرة كانت الدافع الأكبر لقبول هذا المشروع لرؤية ضرورة وجود هكذا قانون في المجال العقاري بأهداف حقيقية تساهم بشكل أساسي في تغيير واقع الملكية العقارية وتغطي الفراغ الكبير لغياب سندات الملكية وسنعرض فيما يلي الأهداف الرئيسية لآلية التحقيق العقاري بداية بهدف معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة (أولا)، ثم الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية (ثانيا) وأخيرا تفعيل عملية المسع العام للأراضي (ثالثا).

1- عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017/2018، ص 8.

### أولاً: معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة:

دفعت سرعة وسطحية إعداد عقود الشهرة أثناء العمل بالمرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بالمشروع الى البحث على آلية جديدة تحل محلها وتقدم نتائج أفضل منها خاصة وأن هذا العقد ما هو إلا مجرد عقد تقريبي يعتمد على الاثبات ويحرر بناء على تصريحات للشهود المتعلقة بالحيازة<sup>1</sup> عملاً بنص المادة 827 من القانون المدني<sup>2</sup> وكذا استعماله بصورة تعسفية أو لتسوية عمليات عقارية غير مشروعة عند الاستيلاء على أملاك عقارية عمومية وأملاك عقارية وقفية وحتى الحقوق العقارية الميراثية ، طالما أن هذا الحق لم يتم تحت رقابة وتدخل ممثلي السلطات العمومية في الميدان ، أثناء السماح للمستفيد بتقديم تصريح شرفي يدعي فيه بالحيازة والملكية العقارية عن طريق التقادم لمكسب أمام المختص إقليمياً ، الذي لم تسعفه إجراءات هذا المرسوم من المعاينة الميدانية للحقوق العقارية محل الحيازة أو في حالات أخرى التواطؤ مع المستفيد أو بسكوت المصالح الإدارية المختصة عن الرد المتعلق بطبيعة هذه الأملاك العقارية محل إعداد عقد الشهرة وخير دليل على إساءة استعمال هذه الآلية العد الهائل من المنازعات العقارية المتعلقة بإعداد وتسليم عقد الشهرة المعروضة أمام الجهات القضائية المختصة بحيث قدرت نسبتها ب 7 بالمئة من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة حول هذا الموضوع في الفترة الممتدة من 2000 الى 2005<sup>3</sup>.

وفي سبيل تدارك النقائص التي شابت المرسوم المؤرخ في 1983/05/21 عمد المشرع على إرساء إجراء جديد لمعاينة التقادم المكسب وتسليم سندات الملكية عن طريق إصداره للقانون الجديد رقم 07-02، حيث جاء ضمن مشروعه عرض لأسباب تأسيس هذا القانون تحت عبارة:

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا)، ط 8، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009. ص ص 33-34.

2- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26/09/1975، متضمن القانون المدني، ج ر ع 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

3- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، منشورات بغدادية، 2010، ص 251.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

إن السبب الذي يجعل من اللجوء الى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عنها في المرسوم رقم 83-1352<sup>1</sup>.

### ثانيا: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية.

لقد خلف تخلي الدولة عن الأداءات التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي لمرحلة الممتدة 1990-2008، الى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية والاجتماعية، وأدت الى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة المتعلقة بالاستثمار والقروض الرهنية الموجهة للسكن ، وكل القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى<sup>2</sup> ، ووجدت نفسها أمام حتمية اللجوء الى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات خاصة بعد التطور الكبير للاقتصاد والاستثمار في البلاد السنوات الأخيرة ونظرا للحاجيات المتزايدة للحصول على سندات ملكية في كل المجالات وخاصة ما تعلق منها بالقروض الاستثمارية والقروض الرهنية وغيرها<sup>3</sup>.

فيما يخص تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، الأمر الذي يدفع الى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية، الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على سواء<sup>4</sup>.

### ثالثا: تفعيل عملية المسح العام للأراضي.

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي ونتائجه تظهر على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، د ط، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص ص 128-129.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 252.

3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 131.

4- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 252.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

التي تفتقر الى سند ملكية، وإنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.<sup>1</sup> وهذا يظهر للنسب الضئيلة التي حققتها العملية في الفترة ما بين 1990-2006 رغم الجهود المبذولة<sup>2</sup>، وبالتالي مواكبة لتسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية والنتائج الضعيفة المحققة عن طريق عمليات مسح الأراضي بات من الضروري إيجاد آليات مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لاسيما من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية خاصة تلك الممولة عن طريق اللجوء الى القرض الرهنى لهذا السبب أسس القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/2/27 إجراء التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية العقارية الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني:

#### مجال تطبيق التحقيق العقاري.

نقصد هنا بمجال تطبيق التحقيق العقاري حالات اعمال هذه الآلية أو نطاق تطبيق إجراء التحقيق العقاري وقد حدد المشرع الجزائري ذلك في نص المادتين 2 و3 من القانون رقم 07-02، فبالرجوع الى المادة 2 التي تنص على أنه " يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام، المنصوص عليها في أحكام رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1974، مهما كانت طبيعتها القانونية، ويشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية ، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية". ونص المادة 3 من نفس القانون الذي استثنى من خلالها المشرع الجزائري الأملاك الوقفية والأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا بالعرش، وقد أوضح المشرع جليا مجال تطبيق التحقيق العقاري بتحديدته للعقارات الخاضعة له في نص المادة 2 سابقة الذكر واستثناء العقارات الخاضعة لهذا الاجراء في نص المادة 3 من القانون 07-02 وللتفصيل أكثر في مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير المكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 130.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 253.

3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير المكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص ص 130-131.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

المحدد قانونا سنقوم بدراسة العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير الممسوحة (الفرع الأول) والسندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة (الفرع الثاني).

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

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني عن طريق إصدار الأمر 74-75 المتضمن اعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76-63<sup>1</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76-62<sup>2</sup> المتعلق بإعداد ومسح الأراضي وبالتالي فإن عمليات مسح الأراضي هي الهدف الاستراتيجي الذي وضعتة الدولة الجزائرية لتطهير الوضعية القانونية للعقارات على مجموع التراب الوطني ولكن نظرا لكبر حجم العملية وتعتها فإنه سجل تأخر كبير في تقدمها هذا ما خلف أكثر من الثلثين (2/3) من العقارات غير ممسوحة وبالتالي غياب كبير لسندات الملكية<sup>3</sup>. هذا التخلف جعل المشرع الجزائري يسعى الى إيجاد نصوص قانونية مدعمة لها من القانون رقم 07-02، ولما كانت علاقة هذا الأخير بالأمر رقم 74-75 سابق الذكر علاقة الفرع بالأصل وجب تطبيقه بالموازاة مع عمليات مسح الأراضي العام دون أن يتداخل الأول بالثاني وهذا ما نصت عليه المادة 2 من القانون 07-02 باستثناءها العقارات التي خضعت لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 74-75 فكلما بدأت أشغال المسح في قسم أو مجموعة أقسام لبلدية معينة خرجت العقارات الواقعة في تلك الأقسام من تطبيق إجراءات التحقيق العقاري ، وعمليا نجد أنه على المعني إرفاق الملف بشهادة تسلمها مصالح مسح الأراضي بالولاية تسمى شهادة عدم المسح ، التي تبين ان العقار المطالب بالتحقيق

1- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة ر ع 30، سنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي 39-123 المؤرخ في 1993/05/19.

2- مرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ع 30، لسنة 1976.

3- مندي بومدين، التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ورقة بحثية مقدمة ضمن ملتقى حول "المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري"، 02/04/2015، الجزائر، ص5

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

فيه لا يقع في منطقة ممسوحة أو تجري بها اشغال المسح وتشير ذات الشهادة الى القسم المسحي الواقع فيه العقار والذي يجب على المهندس الخبير العقاري تحديد وضعيته وفق هذا القسم<sup>1</sup>.

بالإضافة الى ما تمت الإشارة اليه سابقا حول استثناء الأراضي الداخلة تحت إطار عمليات مسح الأراضي العام من الخضوع لإجراء التحقيق العقاري نجد أن المشرع الجزائري في فرق بين التحقيق العقاري في حالتين الأولى متعلقة بالعقارات المملوكة ملكية خاصة التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961، والعقارات المملوكة ملكية خاصة التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أصلا وذلك في نص المادة 02 من القانون 07-02 التي تضمنت أنه: "...يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"<sup>2</sup>.

### أولا: العقارات المملوكة ملكية خاصة التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 01/03/1961

المقصود هنا بسندات الملكية المحررة في هذا التاريخ تلك السندات الصادرة قبل وأثناء الاحتلال الفرنسي، فبالنسبة الى مرحلة ما قبل الاستعمار أو مرحلة الدولة الجزائرية في العهد العثماني فإن الأراضي قسمت الى أراضي العرش حيث كانت تمثل الغالبية وأراضي ملك الا أنها تفتقد للعقود والنوع الثالث تتمثل في أراض الأوقاف أما النوع الرابع فيتعلق بأراضي البايلك وكانت الشريعة الإسلامية والعرف السائد هما المطبقان بشأن الأملاك العقارية في هذه المرحلة أما مرحلة الاستعمار الفرنسي فتميزت بجملة الخصائص منها الاستيلاء على أراضي الجزائريين بطرق مادية وقانونية وكذا صدور قوانين كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية وكانت مصدرا لسندات الملكية<sup>3</sup>.

1- زين الدين بوتشيشية، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري، مجلة آفاق للعلوم، جامعة زيان عاشور الجلفة، مج04، ع15، مارس 2019، ص 214.

2- قانون 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، سالف الذكر.

3- الطاهر بريك، دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باجي مختار عنابة، مج 24، ع2، أوت 2018، ص53.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

ويبدو أن المشرع من خلال تحديده لهذا التاريخ أي الفاتح من مارس 1961 يحاول معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21، الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة ، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول<sup>1</sup> هذا الأخير الذي جعل الكثير من العقارات التي لها سندات ملكية قديمة تصرف فيها أصحابها بالبيع والشراء ، والتبادل ، والهبة ، والوصية ، وغيرها من التصرفات بموجب عقود عرفية الأمر الذي يجعل العقار انتقل إلى الغير والعقود أو السندات الرسمية بقيت على حالها دون تغيير ، مما سمح لمن بقيت العقود بإسمهم، أو باسم مورثهم ، الاحتجاج بدون وجه حق وطرحت بشأنها منازعات كثيرة أدت في بعضها إلى صدور أحكام لمن بيدهم هذه السندات ، رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى المالكين الحقيقيين. وبالتالي فإن هذا القانون تدارك هذه الحالات وأجاز إثبات ملكية حائز العقار الذي يملك سندات ملكية حررت قبل 1961/03/01.<sup>2</sup>

**ثانيا: العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لأصحابها سندات ملكية أساسا.**

أجاز المشرع الجزائري تطبيق اجراء التحقيق العقاري \_بالإضافة للأمالك العقارية التي لم تشملها عمليات المسح العقاري\_ على الأمالك العقارية المملوكة ملكية خاصة التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية، ومن البديهي أن تكون هذه العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح الأراضي العام أو أي اجراء آخر بدون سندات ملكية هذا ما يجعلها والعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية حررت قبل تاريخ 1961/03/01 في نفس المجال أي كلاهما قابل للخضوع لإجراء التحقيق العقاري وهذا ما كان واضحا صراحة من خلال نص المادة 02 من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري.

1- لعريض أمين، مداخلة تحت عنوان "شروط وإجراءات تطبيق قانون 07-02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، جامعة المدية، ص3.

2- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 6، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 211.



## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

كما يمكن القول أن ارتباط التحقيق العقاري بالعقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لأصحابها سندات ملكية من الأساس ارتبط قبل ذلك بعقد الشهرة حيث أن المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لم يشر الى عدم حصول المستفيد من هذا الاجراء على سند ملكية سابق إلا أن المنشور الوزاري المشترك رقم 4513<sup>1</sup> المؤرخ في 1984/06/09 والذي جاء تطبيقا لهذا المرسوم الذي نص على أن سن هذا الاجراء يخص إقامة الحجة وإثبات الملكية العقارية بسند رسمي مشهر في مواجهة الكافة مما يعني أن إجراءات هذا المرسوم تخص الأراضي التابعة للملكية الخاصة بدون سند كحالة حائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوَّحة.

عرفت الفترة ما قبل الإعلان عن نظام الشهر العيني كنمط للشهر العقاري، ومباشرة اشغال المسح في الأراضي بمقتضى الأمر 75-74 المتضمن اعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تحرير عدة أنواع من سندات الملكية سواء خلال الاحتلال الفرنسي الذي انتهج سياسة هادفة نحو القضاء على نظام الملكية الجماعي الذي كان منتشرا إبان الحكم العثماني، أو بعد الاستقلال، تطبيقا لبعض القوانين المتأثرة بالخيارات الاقتصادية والاجتماعية المتبناة في المرحلة الاشتراكية، لاسيما قانون الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية. ورغم كل هذا بقيت مساحات شاسعة من الأراضي لا يتوفر لدى أصحابها سندات ملكية.<sup>3</sup>

بهذا أصبحت عملية التطهير العقاري الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية خاصة بدخول الجزائر اقتصاد السوق، ونجد في هذا الإطار أن صندوق النقد الدولي F.M.I في تقريره الخاص بالجزائر سنة 1998 أوصى بضرورة التعجيل بحسم هذه المسألة عن طريق الإسراع في عملية المسح

1 - المنشور الوزاري المشترك بين وزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الداخلية تحت رقم 4513 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن كفاءات تطبيق المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 173.

3- طوبال رندة نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، شعبة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة بومرداس، بود واء، الجزائر، 2014/2013، ص 12.



## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

العقاري ووضع سجل الأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك بتحديد عيني لكل ملكية عقارية على حدة وتسليم سند يكون بمثابة بطاقة تعريف وتحديد هوية للعين المملوكة<sup>1</sup>.

لذا اشترط المشرع الجزائري لانتقال الملكية في العقارات اشهار السند المثبت لها في المحافظة العقارية ولإشهار التصرفات اشترط الرسمية كركن لانعقاد العقد بالإضافة الى احترام المبدأ الإضافي للشهر، والذي يعني أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإجراء اشهار محرر يتضمن تصرفا واردا على عقار مالم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، بمعنى أن يكون أصل سند الملكية مشهرا مسبقا بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها<sup>2</sup>.

وما يهمننا في هذه السندات هي تلك التي تثبت بمقتضاها الملكية والحقوق العينية العقارية في المناطق التي لم يتم المسح فيها بعد، وسنقوم من خلال هذا الفرع بتصنيف هذه السندات ودراستها عن طريق استقراء القوانين التي تحكم العقار في الجزائر وذلك وفق الترتيب التالي، السندات العرفية (أولا)، السندات التوثيقية (ثانيا)، السندات الإدارية (ثالثا)، السندات القضائية (رابعا).

### أولا: السندات العرفية.

نتج عن السياسة الهجينة التي اتبعتها المشرع في الميدان العقاري، الاعتراف في مرحلة من المراحل بالسندات العرفية كمحررات تثبت الملكية العقارية، وذلك استثناء على السائد حاليا حيث أصبحت الرسمية كركن لانعقاد وليس وسيلة للإثبات فقط. لكن الأمر ليس بالبساطة الذي يظهر عليها فرغم وضوح موقف المشرع من العقود العرفية الا أن اقبال الأفراد على المعاملات العرفية بقي في تزايد، خصوصا أمام تردد القضاء في تطبيق القانون بكل صرامة<sup>3</sup>.

ونقصد هنا بالسندات العرفية تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل اثبات تصرف قانوني، ويتم توقعيها من قبل المتعاقدين وحدهم أو الشهود

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 11، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 11.

2- عياد وهاب، مرجع سابق، ص 14.

3- طويال رندة نرجس، مرجع سابق، ص 34.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

ان وجدو، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص. ولا يعد التصديق على توقيعات الأفراد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه أو الموظف الذي ينتدبه لهذا الغرض من قبيل إضفاء طابع الرسمية على المحرر العرفي المصادق عليه، ذلك لأن التصديق على التوقيعات لا يستهدف اثبات شرعية أو صحة العقد أو الوثيقة إنما يثبت فقط هوية الموقع دون ممارسة الرقابة على محتوى ومضمون العقد<sup>1</sup> ويعطي للسند العرفي تاريخا ثابتا ابتداء من تاريخ التصديق على التوقيع تطبيقا لأحكام المادة 328 ق.م.<sup>2</sup>

غير أن العقد يعتبر صحيحا بالنسبة للأطراف وحجة عليهم ما لم ينكروا صراحة ما هو منسوب إليهم من خط وإمضاء، وإن مجرد سكوتهم يعد إقرار بصحة التصرف الوارد في الورقة العرفية غير أن الإقرار الصريح أو الضمني للعقد العرفي، لا يؤثر بأي حال في أوجه الدفع الشكلية أو الموضوعية التي يكون لمن أقر بالورقة العرفية أن يتمسك بها، مثل بطلان العقد لعدم اتباع الشكلية الرسمية التي تعد ركنا رابعا من أركان العقد المتعلق بنقل الحقوق العينية العقارية. ونجد أن المشرع الجزائري وضع استثناء على القاعدة متعلق بورثة وخلف موقع العقد بإعفائهم من الاعتراف الصريح واكتفى باليمين على أنهم لا يعلمون أن الخط ولا الامضاء لمن تلقوا منه الحق.<sup>3</sup> أما بالنسبة للغير فلا يكون للعقد العرفي حجية الا إذا كان له تاريخ ثابتا. ويكون التاريخ ثابتا إما بالطريقة المذكورة أعلاه أو ابتداء من يوم تسجيله أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أو يوم وفاة أحد الذين لهم عن العقد خط أو امضاء.

وما يهمنا في دراستنا هذه هو مدى حجية العقود العرفية المنصبة على العقارات لمعرفة مدى صحتها من بطلانها لتكون ناقلة للحقوق العينية العقارية، وللتعرف على الحجية المعطاة للورقة العرفية يستلزم علينا التمييز بين مرحلتين رئيسيتين مرتبطين بتاريخ صدور قانون التوثيق حيث تتمثل المرحلة الأولى في حجية المحرر العرفي قبل 1971/01/01 أي صدور قانون

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 15.

2- أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

3- المادة 327، أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

التوثيق<sup>1</sup>، والمرحلة الثانية تتمثل في حجية المحرر العرفي بعد 1971/01/01 تاريخ صدور قانون التوثيق.

### 1-حجية المحرر العرفي قبل 1971/01/01:

إن عملية نقل الملكية العقارية واثباتها في تلك الفترة لم يكن يشترط في صحتها الشكل الرسمي ويكفي فيها الشكل العرفي تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان يسود ويطبوع المعاملات العقارية في تلك الحقبة الزمنية مع ضرورة توافر أركان لعقد من تراضي محل وثمان<sup>2</sup>، وهو ما أشارت اليه الغرفة المدنية للمجلس الأعلى (المحكمة العليا حاليا) في أحد قراراتها المنشورة بنشرة القضاء سنة 1982 الذي استبعدت من خلاله تطبيق أحكام المادة 333 من القانون المدني، التي تشترط الكتابة في التصرف الذي تزيد قيمته عن ألف دينار (مائة ألف دينار حاليا)، على أساس أن البيع المتنازع فيه أبرم عهد كان بيع العقار يتم بالعقد العرفي الذي أثبته الشهود الذين حضروا جلسة الاتفاق<sup>3</sup>.

لكن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر 75-74 أدى بالسلطة التنفيذية التدخل أكثر من مرة لتصحيح العقود العرفية ثابتة التاريخ<sup>4</sup>، بحيث كان أول تدخل بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980، المعدل للمرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي اكتسبت بموجبه العقود العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل

1 - أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15/12/1970، ألغي بموجب قانون رقم 88-27، مؤرخ في 12/07/1988، متضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون 06-02، مؤرخ في 20/02/2006، متضمن مهنة التوثيق، ج ر ع 14، صادرة بتاريخ 08/03/2006.

2- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 16.

3- قرار منشور بنشرة القضاء، عدد خاص، سنة 1982، ص 147، نقلا عن عياد وهاب، مرجع سابق، ص 18.

4- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 16.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

1961/03/01 صيغتها الشرعية وأُعفيت من مبدأ الإضافي للشهر أو ما يعرف بالإشهار المسبق المفروض بحكم نص المادة 88 من نفس المرسوم<sup>1</sup>.

وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بإثبات صحة هذه العقود العرفية بعد تقديم الأطراف اشهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثروة الزراعية أو الاحتياطات العقارية تمهيدا لشهرها في المحافظات العقارية<sup>2</sup>، كما ورد في قرار المحكمة العليا عن الغرفة العقارية رقم 348178 المؤرخ في 2006/04/12 "العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق (الأمر رقم 70-91) الثابتة التاريخ وغير المشهورة، صحيحة ومنتجة لآثارها"<sup>3</sup>.

كما كان التدخل الثاني للسلطة التنفيذية في تصحيح العقود العرفية ثابتة التاريخ عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 93-4123 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-36 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي تم بموجبه تمديد فترة 1961/03/01 الى 1971/01/01 وعلية اكتسبت العقود العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل 1971/01/01 صيغتها الرسمية دون الحاجة للجوء للجهات القضائية بغرض شهرها كما كان الشأن سابقا اذ يكفي اللجوء للموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة. وعلى ضوء ذلك أعفيت من الاشهار المسبق الذي كان مفروض بحكم نص المادة 88 من المرسوم 76-63 المذكور سابقا.<sup>5</sup>

---

1- مرسوم 80-210، المؤرخ في 1980/09/13، المعدل للمواد 15 و 18 و 89 للمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 38، الصادرة بتاريخ 1980/09/15.  
2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 19.  
3- نقلا عن محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 131.  
4 - مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413، الموافق ل19 ماي سنة 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر ع 34.  
5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 18.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليست لها تاريخ ثابت، فقد أكدت المذكرة رقم 1251<sup>1</sup> الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1994/03/29، بأنه لا يمكن اثبات حجيتها إلا عن طريق الجهات القضائية المختصة لكن على القاضي قبل تثبيت صحة التصرف الوارد في الشكل العرفي التأكد من تاريخ إبرام التصرف الذي يجب أن يكون مبرما قبل 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق 91-07 حيز التطبيق.

### 2- حجية المحرر العرفي بعد 1971/01/01:

ان صدور الأمر 91-70 المتضمن قانون تنظيم التوثيق، الذي بدأ سريانه اعتبارا من 1971/01/01، وضع حدا للاجتهاد القضائي القديم، فالمعاملات العرفية المتضمنة نقل الملكية العقارية تعتبر طبقا للمادة 12 منه، باطلة بطلانا مطلقا وبناء عليه لم تعد الرسمية شرطا لشهر التصرفات العقارية فقط، بل هي أيضا، شرط لانعقادها، ليسقط التمييز الذي كان موجودا بين التصرف والشكل الذي يأخذه، بما أن هذا الأخير أصبح أحد العناصر المكونة للتصرف ذاته.<sup>2</sup>

وهو ما أكدته الغرفة المجتمعة للمحكمة العليا بعد تردد كبير في القرار رقم 136156 (من المقرر قانونا أن كل بيع اختياري أو وعد بالبيع، وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر يجب اثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا.

من المقرر أيضا أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها يجب أن يحرر على الشكل الرسمي ومن المقرر أيضا أن يعاد المتعاقدين إلى إحالة التي كانا عليها قبل العقد أو إبطاله).<sup>3</sup>

1 - المذكرة رقم 1251، المؤرخة في 1994/3/29، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بشأن الصعوبات التي تواجه عمليات الشهر العقاري بالنسبة للأحكام القضائية التي صححت العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01.

2- طوبال رندة نرجس، مرجع سابق، ص 42.

3- قرار رقم 136156، الصادر عن الغرفة المجتمعة للمحكمة العليا، المجلة القضائية 1997، عدد 1، المؤرخ بتاريخ 1997/12/18، ص 10.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

كما وأنه وفق القرار رقم 148 541 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا فإنه من المقرر قانوناً أن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها للشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر وفق الشكل المقرر لها.<sup>1</sup>

بهذا يمكننا القول أن العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد 1971/01/01 تعتبر في حكم القانون باطلة بطلاناً مطلقاً حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب.<sup>2</sup>

### ثانياً: السندات التوثيقية.

أقر المشرع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات، خاصة تلك الواردة على العقارات وأوجب تدخل الموثق لكي يضيف عليها الصبغة الرسمية تحت طائلة البطلان.

وهذا ما تم تأكيده من خلال نص المادة 324 مكرر 01 من ق.م حيث أوجب وتحت طائلة البطلان تحرير العقود التالية بشكل رسمي وتتمثل في:

- ملكية عقار أو حقوق عقارية.
- محلات تجارية أو صناعية.
- التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها.
- عقود إيجار زراعية أو تجارية.
- عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية.

بالإضافة إلى ذلك حدد المشرع في نفس نص المادة سالف الذكر ضرورة اثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي وتحت طائلة البطلان.<sup>3</sup>

1- قرار رقم 148 541، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المجلة القضائية 1997، ع1، المؤرخ بتاريخ 1997/05/23، ص 183.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 25.

3- أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

كما اشترط المشرع في أحكام الأمر 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الشهر في المحافظة العقارية لكل عقود الملكية العقارية وكان ذلك واضحا من خلال نص المادتين 15 و16 من نفس الأمر حيث نصت المادة 15 على أن "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهرهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"

كما نصت المادة 16 السالفة الذكر على "إن العقود الإدارية، والاتفاقات التي ترمي إلى انشاء أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات لعقارية"

بالتالي فإنه من المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرر من قبل الموثق، محتوى على أصل الملكية، مكرس لاتفاق الطرفين محددًا للمحل تحديدا نافيا للجهالة معين لتسديد المبلغ أمام الموثق، مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري.<sup>1</sup>

هذا ما يعني أن عقود الملكية العقارية وجب أن تكون في شكل عقد رسمي محرر أمام الموثق وأن تشهر في المحافظة العقارية.

ونظرا لأهمية الرسمية في العقود خاصة المتعلقة بعقود الملكية العقارية، حصر المشرع الجزائري السلطة لتحرير هذه العقود بأشخاص معينين وذلك بنص المادة 324 من ق.م حيث يصدر العقد الرسمي من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، شريطة أن يكون ضمن حدود سلطته واختصاصه، كما أنه من المقرر قانونا أن تصدر هذه العقود وفق الأوضاع لشكلية والقانونية لتحرير العقود من لغة، خط، ذكر البيانات الأساسية بالإضافة الى التاريخ.

كما أن المشرع الجزائري أشار في نص المادة 326 مكرر 02 الى أن عدم كفاءة أو أهلية المكلف بتحرير العقد الرسمي تؤدي الى الغاء رسمية هذا العقد.

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 187.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

وما يهمننا في العقود الرسمية تلك المرتبطة بإثبات الملكية العقارية وهي كالاتي:

### 1- عقد البيع:

يعتبر عقد البيع من أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار مبني أو غير مبني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع نصفه أمام مرأى الموثق.<sup>1</sup> وهذا ما أقره المشرع في نص المادة 351 من ق.م.

ولقد أوجب المشرع أن يحزر هذا البيع في محرر رسمي وهذا ما أكدته القرار 210 419 المؤرخ في 26/02/2000 الصادر عن مجلس الدولة حيث جاء فيه أن عقد بيع العقار لا ينعقد ولا وجود قانوني له إلا إذا حزر أمام موثق.<sup>2</sup>

### 2- عقد المبادلة:

تأسيسا على نص المادة 415 من ق.م فإن أحكام البيع تسري على المبادلة، اذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض عليه.

وبما أن الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية، فبالنتيجة عقد المقايضة يخضع بدوره للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان.

وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 255 411<sup>3</sup> حيث جاء في مضمونه أن عقد مقايضة العقار يحزر وجوبا وتحت طائلة البطلان في الشكل الرسمي عملا بنص المادتين 324 مكرر 1 و 415 من ق.م.

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 29.

2- حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 30.

3 - قرار رقم 255 411، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية 2004، ع 01، المؤرخ بتاريخ 06/02/2002، ص



### 3- عقد الهبة:

عرف بعض الفقهاء الهبة على أنها تملك العين في الحال مجانا، وهي لا تتم إلا بين الأحياء وهو ما يميزها عن الوصية التي هي هبة مرجأة لما بعد موت الموصي، فلا تصح الهبة المعلقة على شرط أو المرجأة إلى المستقبل لأنها أساسا تتم بصورة منجزة وفورية.

كما أن المشرع الجزائري عرفها في نص المادة 202 من نفس القانون على أنها تملك بدون عوض.

فالهبة ليست سوى منحة من الواهب إلى الموهوب له مجانا دون أي مقابل. وقد ينصب عقد الهبة على كل الممتلكات أو على جزء منها سواء كانت عينية أو منفعية -حق الانتفاع-.

وتشمل الهبة العقارات (وهي الهبة المقصودة بالدراسة في هذا الموضوع) كما تشمل المنقولات وقد تمتد إلى الأموال النقدية.<sup>1</sup>

ومن المقرر قانونا وشرعا أن الهبة تتعقد بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة وهذا ما تم تأكيده في نص المادة 206 من قانون الأسرة<sup>2</sup> وكذا القرار رقم 47 072، المؤرخ في 14/03/1988.<sup>3</sup> كما أكدت غرفة الأحوال الشخصية والمواريث للمحكمة العليا في القرار رقم 103 056<sup>4</sup> (يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر على الشكل الرسمي، والا وقعت تحت طائلة البطلان).

كما أن المشرع أقر في نص المادة 206 سالفه الذكر على وجوب مراعاة أحكام قانون التوثيق في عقود الهبة المرتبطة بالعقارات لذا فإن أي غياب للشروط الجوهرية يؤدي ببطلان

1 - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص152.

2- قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق ل 09 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426 الموافق ل 27 فيفري 2005، ج ر ع 15 مؤرخة في 27 فيفري 2005.

3- قرار رقم 47 072، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 249.

4 - قرار رقم 103 056، الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية والمواريث، المحكمة العليا، نشرة القضاة 1997، ع 1، المؤرخ بتاريخ 09/01/1994، ص 76.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

الهبة. كما أن المادة 203 من قانون الاسرة حددت الشروط الواجب توفرها في الواهب لكي تعتبر الهبة صحيحة.

### 4- الوصية:

عرف المشرع الجزائري الوصية في المادة 184 من قانون الأسرة على أنها: "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع." ومن خلال نص المادة نستنتج أن الوصية تقف على موت الموصي لتنتج آثارها أي التصرف الذي يقوم به أثناء حياته لا يترتب إلا بعد موته. والمقصود بكلمة "تمليك" الواردة في النص أن الوصية قد تكون بالأعيان عقارا كان أو منقولاً أو بالمنافع كسكنى الدار أو زراعة الأرض، وتعني كلمة "تبرع" أن الوصية تتم بدون عوض، ومن ثم لا يأخذ الشخص مقابلاً لوصيته.<sup>1</sup>

وبما أن الوصية عقد رسمي، أخضعها المشرع للشكل التوثيقي، وهو ما أشارت اليه المحكمة العليا في القرار رقم 160 350 المؤرخ في 1997/12/23، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، سنة 2001، ص 295: (من المقرر قانوناً أنه ثبت الوصية بتصريح لموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية.<sup>2</sup>

### 5- الوقف:

نصت المادة 3 من القانون رقم 91-10 الصادر في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>3</sup> بأن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

1 - شيخ سناء، شكل الوصية في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مجلة الدراسات الإسلامية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر، ع02، جوان 2013، ص 174.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص. ص 31-32.

3 - قانون رقم 91-10، صادر في 1991/4/27، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقوانين: قانون رقم 01-07، مؤرخ في 2001/05/22، المتعلق بتعديل قانون الأوقاف، والقانون 02-10، مؤرخ في 2002/12/14، يعدل ويتمم القانون 91-10.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

وبما أنه ينصب على عقار أو حقوق عينية عقارية، فإن المشرع يشترط فيه الشكلية الرسمية مع وجوب إشهاره لدى المحافظة العقارية المختصة، وهذا ما جاء في نص المادة 12 من الأمر 70-91 المتضمن قانون التوثيق التي تنص على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل عقارات أو حقوق عقارية.... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في الشكل الرسمي...".

### 6- عقد القسمة:

هي نوعان اما أن تكون اتفاقية أو قضائية، وما يهمنا الآن هي القسمة الاتفاقية التي تتم بموجب عقد ، أطرافه هم شركاء في العقار المملوك على الشيوع فيما بينهم ، ويترتب عليها افراز حصة كل شريك في العقار فيصبح مالكا لجزء من العقار بعد أن كانت حصته شائعة فيه، وملكية هذه الحصص المفرزة لا تنشأ بالقسمة ، ولكن يصرح بها ويكشف عنها ويصبح الشريك ملكا لهذه الحصة منذ أيلولة الملكية الشائعة اليه، لا من وقت القسمة تطبيقا لنص المادة 730 من ق.م ؛ ويشترط في القسمة الودية حتى يمكن الاحتجاج بها في إثبات الملكية العقارية ، أن تراعي فيها الرسمية والشهر ، وإلا اعتبرت قسمة مهاياة تخص الانتفاع فقط<sup>1</sup>.

### 7- الشهادة التوثيقية:

رغم أن الملكية العقارية تنتقل الى الورثة بمجرد حدوث الوفاة، إلا أن المشرع أوجب على الورثة طبق للمادتين 39 و91 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، شهر حق الإرث وجعل الوسيلة الفنية لذلك هي "الشهادة التوثيقية" وهي من العقود التصريحية التي تثبت انتقال الملكية العقارية الى الورثة، يقتصر فيها دور الموثق على استقبال تصريح من قبل أحد الورثة، وتحرير شهادة بذلك، يقوم بشهرها في المحافظة العقارية باسم جميع المالكين سواء كانوا ورثة أو موصى لهم بالشياع على الحصة التي تعود لكل واحد منهم<sup>2</sup>.

1- طوبال رندة نرجس، مرجع سابق، ص 19.

2- طوبال رندة نرجس، مرجع سابق، ص 18.

ثالثا: المحررات الإدارية.

بما أن الدولة ومجموعاتها المحلية تملك رصيد عقاري مثلها مثل الأفراد بل تعتبر أكبر مالكة عقاري، فإن القانون خول لها التصرف في مجموعة الأملاك العقارية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية.

ويمكن تقسيم المحررات الإدارية الى عقود إدارية وقرارات إدارية وفق التفصيل الآتي:

**1-العقود الإدارية:**

هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه.<sup>1</sup>

حيث تلجأ الإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير الى التعاقد فتبرم عقود إدارية من أبرزها:

\_ العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية طبقا للمرسوم 85-212<sup>2</sup> المؤرخ في 13/08/1985.

\_ العقد الإداري المتضمن منح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية طبقا للمرسوم التشريعي 93-12<sup>3</sup>، المؤرخ في 05/10/1993.

\_ العقد الإداري المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة، أو الجماعات المحلية، أو مكاتب الترقية والتسيير العقاري، طبقا للقانون 81-401<sup>4</sup>، المؤرخ في 07/02/1981.

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 45.

2 - مرسوم رقم 85-212، مؤرخ في 13 أوت 1985، يتضمن شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر ع 34، صادرة بتاريخ 14 أوت 1985.

3 - مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 15/10/1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ع 64، صادرة بتاريخ 10/10/1993.

4 - قانون رقم 81-01، مؤرخ في 07/02/1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات الأجهزة العمومية، ج ر ع 6، صادرة بتاريخ 10/02/1981.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

\_ تسوية أوعية القطع الأرضية المبنية وفق أحكام المادة 40 من قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، وبالتالي فالبنية المنجزة أو في طريق الإنجاز المشيدة على القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، كما يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية الوعاء العقاري عن طريق لتنازل بالتراضي.

ولكي يمكن اعتبار هذه العقود سندات ملكية صحيحة، يجب ان تفرغ في شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق إذا اختارت الإدارات اللجوء اليه.<sup>2</sup>

ويقوم بتحرير العقود الإدارية مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق للدولة، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية والتي جزئت قبل صدور القانون رقم 90-25 المضمن التوجيه العقاري، أما بعد صدوره وطبقا لأحكام نص المادة 73 منه<sup>3</sup>، فإن الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية للبلدية، والتي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق.<sup>4</sup>

### 2-القرار الإداري.

تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى اصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكيتها العقارية إليها أو لغيرها من الإدارات أو المؤسسات.

1 - قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات واطمام إنجازها، ج ر ع 44، الصادرة بتاريخ 2008/08/03.

2- مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، مج 02، ع01، 2014/01/03، د ر ص.

3- قانون رقم 90-25، المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411، الموافق ل 18نوفمبر 1990 ج ر ع 48، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 ج ر ع 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

4- عياد وهاب، مرجع سابق، ص 35.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

نجد من بين تطبيقات القرارات الإدارية الناقلة للملكية العقارية قرارات نزع الملكية في حالة تعارض المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة فتتزع ملكية الأفراد مقابل تعويض ملكيتهم بأخرى أو مقابل مبلغ مالي معين الكل في إطار القانون.<sup>1</sup>

بالإضافة الى قرارات نزع الملكية تعتبر كذلك شهادة الملكية سندا رسميا يثبت حق الملكية الزراعية الخاصة، في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية، وذلك في انتظار إجراء المسح العام للأراضي في الوطن، وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي،<sup>2</sup> وفق شروط وكيفيات حددها المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.<sup>3</sup>

وبعد استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في المرسوم سالف الذكر وكذا انتهاء عملية التحقيق وانعدام المعارضة خلال الآجال القانونية المقررة تقوم إدارة أملاك لدولة بتحرير "شهادة الملكية" وتسلم الى الملاك المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة يشار فيها الى نوع وموقع ومساحة وحدود الأرض كما كانت مستخلصة أثناء لتحقيق وفي حالة الشيوخ، كما تذكر فيها أسماء سائر الورثة والشركاء في الملك والحصة لتي تعود لكل واحد منهم ، كما يشار فيها الى التكاليف والارتفاقات التي تكون قد ظهرت أثناء عمليات التحري.<sup>4</sup>

ومن أهم الآثار المترتبة عن تسليمها للحائز، هي أن تصبح سندا رسميا وذلك الى غاية إتمام إجراءات عملية مسح الأراضي العام، أين تستبدل هذه الشهادة بالدفتري العقاري، الذي يصبح السند ارسامي لإثبات الملكية العقارية.<sup>5</sup>

1- مزيان محمد أمين، مرجع سابق، د رص.

2- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص127.

3- مرسوم 32-73، مؤرخ في 1973/01/05، متعلق بإثبات حق الملكية العقارية، ج ر ع 08، سنة 1973.

4- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص56.

5- عياد وهاب، مرجع سابق، ص 41.

رابعاً: السندات القضائية.

تعد الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية.<sup>1</sup>

فقد تستلزم أحياناً بعض الحالات إصدار أحكام قضائية لنقل ملكية العقار، حيث تم حصر هذه الحالات فيما يلي:

1- الحكم القضائي بقسمة مال مشاع طبقاً لأحكام المادة 727 من ق.م، وبالتالي يمكن شهر حق الشريك الطالب فقط فيما يخص الحصة التي آلت إليه بموجب عملية القسمة بدون إلزامه بدفع الرسم على قيمة كامل العقار موضوع القسمة.

2- الحكم الذي يصرح بالشغور وإلحاق التركة بأمالك الدولة الخاصة طبقاً للمواد 52/51/48 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي أقرت على الدولة ممثلة في شخص الوالي بالحق في أن ترفع دعوى أمام القضاء للحصول على حكم بانعدام الوارث فيصدر حكم بالشغور وإلحاق هذه الأملاك لملكية الدولة.

3- الحكم القضائي الذي يقوم مقام العقد في حالة عزوف الواعد عن إتمام إجراءات البيع طبقاً لأحكام نص المادة 72 ق.م، في حالة تحرير عقد الوعد بالبيع المنصب على عقار عند الموثق وتراجع البائع يمكن للمشتري، رفع دعوى يلزم فيها البائع بإتمام إجراءات هذا البيع وفي حالة الامتناع يقوم الحكم مقام العقد.

4- حكم مرسي المزاد طبقاً لأحكام المادة 762 من قانون إ.م.إ.<sup>2</sup>، لكنه لا يعد حكماً فاصلاً في خصومة قضائية بالرغم من كونه ناقل للملكية.

5- الحكم الصادر لتثبيت حق الشفعة.<sup>3</sup> طبقاً لأحكام المادة 803 من ق.م.

1 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 69.

2- قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، ج ر ع 21، مؤرخة في 13 أبريل 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم للأمر 6-154 المؤرخ في 1966/06/08 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3- مزيان محمد أمين، مرجع سابق، د.ر. ص.

## المبحث الثاني:

### شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.

عملا بأحكام المواد 3/2 و4 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري نجد أن المشرع الجزائري وضع جملة من الشروط الواجب توفرها من أجل استفاة طالب التحقيق من هذا الإجراء.

ارتبطت هذه الشروط بكل ما يخص العقار المعني والطبيعة القانونية له انطلاقا من خضوعه لعمليات مسح الأراضي العام مرورا بوجود سندات مثبتة للملكية من عدمها وصولا الى التصنيفات العقارية المستبعدة من الخضوع لهذا الإجراء، ومنها ما ارتبط بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية. تأسيسا على ما تم بيانه سابقا سنتجه الى دراسة الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق (المطلب الأول)، وكذا الشروط المتعلقة بحيازة العقار محل التحقيق (المطلب الثاني).

## المطلب الأول:

### الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق.

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: "تطبق عمليات التحقيق العقاري إلزامية على معاينة حق الملكية العقارية على الأملاك العقارية المحددة في المادة 02 من القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المذكور أعلاه"

ومن خلال استقراء نص المادتين 2 و3 من القانون رقم 07-02 المتضمن المتعلق بالتحقيق العقاري، نجد أن تطبيق إجراء التحقيق العقاري يتطلب أن يكون العقار محل التحقيق غير خاضع لعمليات مسح الأراضي العام (الفرع الأول) وأن يكون العقار محل التحقيق تابع



## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

للأملك العقارية الخاصة (الفرع الثاني) بالإضافة الى ضرورة أن يكون العقار بدون سند ملكية أو له سند محرر قبل 1961/03/01 (الفرع الثالث).

الفرع الأول: عدم خضوع العقار محل التحقيق لعمليات مسح الأراضي العام.

نصت المادة 2فقرة 1على أنه: " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 مهما كانت طبيعته القانونية..."

وبناء على هذا النص نجد أن المشرع الجزائري اشترط لتطبيق هذا الاجراء ألا يكون العقار قد خضع لعملية مسح الأراضي العام، وهذا أمر طبيعي بما أن تأسيسه كان أساسا ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار، بالإضافة الى كون الإجراءات يهدفان الى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضع القانونية للعقارات.<sup>1</sup>

لا يختلف هذا الشرط عن ذلك المتعلق بعقد الشهرة حيث أن أحد المبررات الأساسية التي اعتمدها المشرع في صياغة النص التنظيمي رقم 83-352 المتضمن سن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، هي تفعيل عمليات تطهير الأملاك العقارية وتسليم السندات في أراضي البلديات التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي بعد بحيث أنه وكما وضحنا أعلاه أن بعد إتمام عملية المسح العقاري يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية.

وهذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 197-1920 المؤرخ في 28/6/2000 بأنه (من المقرر قانونا أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح...)<sup>2</sup>.

1- مرامرية حمة، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، ورقة بحثية مقدمة ضمن " الملئقى الوطنى حول الترقية العقارية فى الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومى 27-28/02/212، ص 3

2- قرار رقم 197 920، مؤرخ فى 28/06/2000، نقلًا عن محمودى عبد العزيز، مرجع سابق، ص171.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

وكان من المنطقي كنتيجة لذلك أن يتم الاستفادة من هذا الاجراء بحيث جاء في نص المادة الأولى من المرسوم 83-352 أنه: "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري...".<sup>1</sup>

الفرع الثاني: أن يكون العقار تابع للأملك العقارية الخاصة.

تنص المادة 03 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"

كما نصت المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، ضمن الأصناف القانونية الآتية، الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الملكية الخاصة، الأملاك الوقفية"

وباستقراء نص المادة 3 سالفه الذكر نجد أن المشرع الجزائري أقر بتطبيق إجراء التحقيق العقاري على الأملاك العقارية الخاصة<sup>2</sup> الذي عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 27 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري بأنها: "حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"

كما نصت المادة 28 من ذات القانون أن: "الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع لأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975".

إن إقرار المشرع الجزائري بتطبيق إجراء التحقيق العقاري على الأملاك العقارية الخاصة من جهة، قابله استبعاد أملاك عقارية من نوع آخر من الجهة والأخرى ونميز بين نوعين هما:

1- مرسوم رقم 83-352، المتعلق بإعداد عقد الشهرة، سالف الذكر.

2 - تنقسم الملكية العقارية الخاصة إلى أربعة أنواع: ملكية تامة، ملكية المجزأة، ملكية مشاعة، ملكية مشتركة.

أولاً: استبعاد الأملاك العقارية الوطنية.

استثنت المادة 3 المذكورة سابقا في أحكام نصها الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة ومجموعتها الإقليمية (الولاية والبلدية) والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش.

ونقصد بالأملاك العقارية الوطنية تلك التي حددها المشرع الجزائري في نص المادة 24 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والمتمثلة في:

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

أما بالنسبة للأملاك العقارية الوطنية الخاصة فهي تخضع لمبدأ الإقليمية، حسب التعريف الوارد في المادة 03 الفقرة 02 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في ديسمبر 1990 وتؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، ومبدئياً تخضع لأحكام القانون الخاص. غير أن هذا التعريف ليس دائماً صحيحاً، لأن بعض الأملاك الفلاحية الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيراً ما تخصص للمرافق العامة. ولقد عدت المواد 17.18.19.20 من قانون الأملاك الوطنية الأملاك الخاصة التابعة لكل من لدولة والولاية والبلدية.<sup>1</sup>

بالإضافة الى استبعاد هذه الأملاك نجد أن المشرع نص صراحة على استبعاد أراضي العرش بإضافة عبارة "... بما فيها الأراضي المسماة عرش". التي تعتبر عبارة في غير محلها، طالما أن المشرع قد أنهى ومنذ مدة التردد الحاصل في تصنيف أراضي العرش، عندما ألحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من تعديل رقم 95-26 المؤرخ في 1990/09/25 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري. غير أنه يمكن تفسير هذه الإضافة عند

1- بن قدر أمال ومراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في الجزائر، مجلة المقاربات، جامعة زيان عاشور الجلفة، مج7، ع2، 2021، ص 80.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

معاينة المنازعات القضائية بشأن اعداد عقود الشهرة أو التمسك بالتقادم المكسب على أراضي العرش<sup>1</sup>.

وهذا ما أكده القرار رقم 5763 الصادر عن مجلس الدولة المتضمن: "أرض عرش ملك للدولة لا تطبق عليها أحكام المرسوم رقم 83-352 المتعلق بإعداد عقود الشهرة."<sup>2</sup>

ويجدر الإشارة إلى أن أصل وجود هذه العقارات يعود إلى فترة تواجد الدولة العثمانية بالجزائر من خلال التقسيمات التي قامت بها في المجال العقاري آنذاك.<sup>3</sup>

### ثانيا: استبعاد الأملاك العقارية الوقفية.

كما أشرنا سابقا بالإضافة الى الأملاك العقارية الوطنية استبعدت المادة 3 من القانون 07-02 سالف الذكر الأملاك العقارية الوقفية من الخضوع لإجراء التحقيق العقاري.

ولم يستبعد المشرع هذا النوع من الأملاك من مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري فقط بل منع تملكها عن طريق التقادم المكسب وأقر بعدم جواز التصرف فيها تصرفا ناقلا للملكية.

وهذا ما تم تأكيده من خلال قرار المحكمة العليا رقم 99 360 المؤرخ في 13/01/1986، غير المنشور الذي جاء في مضمونه: "حيث أنه لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب في استغلال الأرض المحبسة لانعدام نية التملك...". وكذا تأكيد المشرع لذلك في نص المادة الخامسة من القانون 91-10 المؤرخ في 27/4/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>4</sup> حيث اعتبر بموجبها الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب<sup>5</sup>.

1- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 259.

2- قرار رقم 5763، الصادر عن مجلس الدولة، بتاريخ 2002/02/11، مجلة مجلس الدولة، ع 02، ص 198.

3- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، د ط، دار هومو للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 36.

4- القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، سالف الذكر.

5- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 260.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

وكذا القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا تحت رقم 157310 المؤرخ في 1997/07/16 الذي جاء في مضمونه ما يلي: "من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو الهبة أو غيرهما..."<sup>1</sup>

ويمكن معرفة تعريف الوقف<sup>2</sup> والأملاك الوقفية بالرجوع للقوانين الداخلية المنظمة لها من قانون التوجيه العقاري وقانون المتعلق بالأوقاف وكذا قانون الأسرة.

فبالرجوع إلى نص المادة 03 من القانون 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم على أنه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير."

وعرفه المشرع في نص المادة 213 من الأمر 84-11 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم على أنه: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد."

أما بالنسبة للأملاك الوقفية فقد نص المشرع على تعريفها في نص المادة 31 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أن: "الأملاك العقارية الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور."

1- قرار رقم 157 310 المؤرخ في 1997/17/16، الصادر من الغرفة المدنية للمحكمة العليا، المجلة القضائية، ع 1، ص34.

2 - أشار المشرع الجزائري إلى وجود نوعين من الوقف وهما الوقف العام والوقف الخاص وهذا في نص المادة 06 من القانون 91-10، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

الفرع الثالث: يجب أن يكون العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01:

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

ويلاحظ أنه من خلال إدراج هذا الشرط يكون المشرع بذلك قد وسع من مجال الاستفادة من إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ليشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 1961/03/01، وهذا عكس ما ذهب إليه في المرسوم رقم 83-352 المتعلق بتأسيس عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والذي اشترط العقارات محل إعداد عقد الشهرة أن تكون بدون سند أصلا بالإضافة إلى الشروط الأخرى المقررة قانونا.<sup>1</sup>

ويبدو أن توسيع نطاق إجراء التحقيق العقاري ليشمل العقارات التي حرر بشأنها سندات قبل 1961/03/01 يعد بمثابة خطوة من المشرع يهدف من ورائها إلى (تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعالية للأمالك العقارية المعنية بهذا القانون)، كون أن السندات المحررة قبل هذا التاريخ وإن كان جزءا منها معدا في الشكل الرسمي ومشهر وفقا لنظام الشهر الشخصي المعمول به آنذاك، إلا أنها لم تعد تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقارات المعنية بها في الوقت الحالي بصورة دقيقة، إذ أن أغلبها لا يتضمن البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار وطبيعته، مساحته، حدوده وبصورة خاصة أصل ملكيته ن الأمر الذي جعلها محل الكثير من المنازعات التي نتج عن بعضها صدور احكام قضائية لصالح حاملي هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى ملاك آخرين.<sup>2</sup>

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

1- بقعة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت، مج06، ع01، 2015/06/30، ص229.

2- بقعة فريد، نفس المرجع، ص229.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

- السندات المحررة وفقا للقانون المؤرخ في 1873/07/26 المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية.
- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية التي تضمنها القانون المؤرخ في 1897/02/16 والقانون المؤرخ 1926/08/04.
- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع أو الهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة.
- القرارات القضائية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها.
- عقود قضاة المحاكم الشرعية بحيث كانت هذه العقود تبرم بين المسلمين وتحرر باللغة العربية وفقا لقواعد الشريعة الإسلامية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني:

#### الشروط المتعلقة بحياسة العقار محل التحقيق العقاري.

نصت المادة 04 من القانون رقم 02-07 في مضمونها على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يمارس حياسة عقار، سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر يحوز سند ملكية كما هو معين في المادة 02 من نفس القانون أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسلمه سند الملكية.

وبناء على ذلك جاء في نص المادة 14 من نفس القانون على أن: "إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حياسة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقدم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري".

1- المزوار قدور، مرجع السابق، ص ص 86.87.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

وبالتالي تؤسس عملية الاعتراف بالملكية العقارية للحائز بمفهوم هاتين المادتين على أساس الحياة الصحيحة المنصوص عليها 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، والمؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب، والمدة المطلوبة في هذه الحالة تقدر ب 15 سنة كاملة وهي مدة التقادم الطويل طبقا للمادة 827 من ق.م ، ولا يمكن أن تشمل مدة التقادم القصير التي تتطلب وجود سند صحيح ناقل للملكية العقارية بالشهر وهو ما لا يتحقق في مجال تطبيق التحقيق العقاري الذي ينصب على عقارات غير ثابتة بسند رسمي مشهر .

وتم تأكيد مدة التقادم المذكورة أعلاه بصدور المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 24/02/2014 أن العقارات التي لا يتوفر أصحابها على حياة لمدة 15 سنة فما أكثر ترفض طلباتهم المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

واستنادا على ما تم بيانه سابقا سنفصل في الشروط الواجب توفرها في الحياة المرتبة لآثارها القانونية والمكسبة للملكية العقارية وفق الترتيب الآتي .

### الفرع الأول: تحقق قواعد الحياة القانونية للاعتراف بالملكية.

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الحياة هي وضع مادي ينجم عنه أن شخصا يسيطر سيطرة فعلية على شخص يظهر كأنه المالك الفعلي.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نظم الحياة في الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية في المواد 808 إلى 843 من ق.م ، ونلاحظ أنه استمر بعد إصداره للقانون المدني الجزائري

---

1- أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014/2015 ص 87.

2- عبد الرزاق سنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، مج 02، الجزء 9، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998. ص 784.



## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

بإحداث نصوص وقواعد إجرائية تهدف في مجملها إلى تنظيم الحياة القانونية والاعتداد بأحكامها وأركانها وشروطها، مؤكدة في ذات الوقت مرجعيتها للقانون المدني الجزائري، كما تطرق للحياة في ق.إ.م.إ من المواد 524 إلى 530 في القسم الخامس المتضمن دعاوى الحياة من الفصل الثالث الخاص بالقسم العقاري<sup>1</sup>.

ولكن يمكن إعطاء تعريف للحياة من خلال استقراء المادة 815 من ق.م.ع عند نص المشرع على زوال الحياة بأنها السيطرة المادية على الحق، بالتالي يمكننا القول ان الحياة هي السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام الشخص بالأعمال المادية والقانونية على شيء يجوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان الشخص مالكا للشيء أو غير مالك له، والحياة لا تستلزم حتما وجود حق من الحقوق للحائز، لكن يشترط في جميع الأحوال أن يكون مما يجوز كسب ملكيته بالتقادم فالأموال العامة لا تصح حيازتها<sup>2</sup> وهو ما نصت عليه المادة 689 من ق.م.ع.

انطلاقا من هذا المفهوم نجد أن الحياة القانونية لا تتحقق إلا بتوافرها على الركنين المادي والمعنوي وكذا توفر كل الشروط الخالية من العيوب وهذا ما سيكون محل للدراسة وفق التفصيل الآتي:

### أولا: أركان الحياة القانونية.

إذا قامت الحياة صحيحة بالسيطرة المادية الفعلية على الحق موضوع الحياة (الركن المادي) وكان هناك نية وقصد للحائز في مباشرة هذه الأعمال المادية (الركن المعنوي) تنتج الحياة بهذا الشكل آثارها القانونية وتكون سببا في كسب الحق أو التملك بالتقادم، وجديرة بالحماية القانونية بواسطة دعاوى الحياة.

1- نور الدين زبدة، ضوابط الحياة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، مج7، ع 1، مارس، 2022، ص1519.

2- أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 88.

## 1-الركن المادي:

تعذر على المشرع الجزائري استحداث تعريف للعنصر المادي فإنه أكد على وجوبه بلفظ السيطرة المادية أو الفعلية الذي هو عبارة عن مجموع أعمال مادية التي يقوم بها الحائز أو صاحب الحق على الحق موضوع الحيازة سواء كان الحق ملكية أو حقا عينيا آخر أو يقتضيه مضمون الحق موضوع الحيازة أو يباشرها واضع اليد، تصدر عادة عن الذي يملك الشيء أو يستعمل عليه حقا من الحقوق العينية كالأستثمار ماديا بالشيء أو مباشرة الأعمال التي من شأنها استعمال هذا الشيء أو استغلاله أو إجراء التغيير فيه حسب طبيعة الشيء، ويشترط في الأعمال المادية أن تكون من حيث التكرار والكثرة والأهمية مطالبة للمألوف في استعمال الأشياء وكافية للدلالة على وضع يده بحيث لا يتعزى الإنسان أو يشك الغير بأن ممارسة هذه الأعمال هو صاحب الحق على الشيء فيكفي أن تكون مواعيد الأعمال منتظمة وأوقاتها متقاربة تظهر انتفاع الحائز بالشيء المحوز بشكل قاطع<sup>1</sup>.

ورغم أن الحيازة بمفهوم عام يعبر عنها بوضع اليد إلا أنه لا يشترط دائما في الحائز أن يكون واضعا اليد على الشيء ماديا، بل ذلك يختلف باختلاف الحق المحوز. وقد تكون السيطرة المادية مباشرة أو غير مباشرة.

كما يجب أن نشير أنه قد تتحقق السيطرة المادية للحيازة بأن تكون على الشيوع، فالحيازة كما ترد على حصة مفرزة، ترد على حصة شائعة، فإذا ملك أكثر من شريك عقار على الشيوع فإن الحيازة تثبت لكل منهم، وترتب آثارها بالنسبة لهم جميعا على أن يقوم كل شريك بأعمال السيطرة المادية على الشيوع لا ينتج عنها حيازة شخصية بل حيازة على الشيوع، كما لا تنتج آثارها إلا في الحدود التي تتفق مع الطبيعة الخاصة للشيوع<sup>2</sup>.

---

1 -محمودي عبد العزيز، المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري (مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة يتضمن: الترقيم العقاري، مسح الأراضي، التقادم المكسب ودعاوى الحيازة، عقد الشهرة وشهادة الحيازة، التحقيق العقاري)، ط1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012/2011، ص27.

2-فراجي كوثر، الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، مج6، ع7، 2018/01/1، ص57.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

ويجتمع عند الحائز على الشيوع في حيازته كل من الركنين المادي والمعنوي، فيستعمل حقه شائعا مع غيره لا خالصا لنفسه، وحقه أن يقوم بالأعمال المادية للحيازة مع بقاء حق الشركاء الآخرين للقيام بذات الأعمال كأن يحوز شخصان منزلا على سبيل الشيوع فيسكنانه معا أو يؤجرانها أو يقسمانه فيما بينهما قسمة مهياة زمنية لكل واحد منهما حيازة مدة معينة<sup>1</sup>.

### 2-الركن المعنوي:

الركن المعنوي التي تقوم عليه الحيازة هو القصد ونية الحائز في أن يظهر بمظهر المالك وصاحب الحق العيني الآخر والعمل لحساب نفسه.<sup>2</sup>

كما أن الحيازة لا تقوم على مجرد العنصر المادي دون المعنوي، لأنه بتخلف هذا العنصر تكون الحيازة مادية محضة وهي ما يطلق عليها مصطلح الحيازة العرضية، والتي لا تصلح لتكون سبب لاكتساب الملكية العقارية في القانون الجزائري ، الا أن هناك استثناء على ذلك حيث يمكن أن تتحول الحيازة العرضية إلى قانونية وتؤدي على كسب الحق العيني بالتقادم وذلك إما بفعل من الغير يتلقاه الحائز العرضي منه وعادة ما يكون هذا الفعل تصرفا ناقلا للملكية، وإما بفعل يصدر من الحائز يعارض به حق المالك على أن يدل هذا الفعل بوضوح على أن الحائز العرضي أصبح يحوز لحساب نفسه لا لحساب المالك. مع العلم أن مدة التقادم المكسب في هذه الحالة لا تسري إلا من تاريخ هذا التغيير.<sup>3</sup> وهذا ما جاء في مضمون نص المادة 831 من ق.م.

كما أن المشرع وضع قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس مفادها افتراض الركن المعنوي لمن تثبت له السيطرة المادية، وعلى كل من يدعي عكس ذلك أن يثبت ما يدعيه، فمن كان يسيطر على عقار سيطرة مادية لا يتحمل عبئ إثبات حيازته لحساب نفسه بل على من ينازعه في هذه الحيازة أن يقيم الدليل على أن هذا الحائز يحوز لحساب الغير. أما إذا كانت الحيازة استمرار لحيازة سابقة، فيفترض أن الحائز اللاحق يحوز لحساب الحائز السابق البادئ بالحيازة لكن هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس.

1- أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق ص90.

2 - محمودي عبد العزيز، المرجوم حاج علي سعيد، مرجع سابق، 33.

3- فراجي كوثر، مرجع سابق، ص58.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

وعليه إن عنصر النية يثبت بكافة أدلة الاثبات ولقضات الموضوع السلطة التقديرية الكاملة في استخلاص ثبوت هذا العنصر من عدمه وذلك بحسب وقائع وظروف كل دعوى.

وانطلاقاً من نص المادة 808 من ق.م. التي تنص على: "أنه لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح"، وعليه لا تقوم الحيازة على مجرد رخصة كون الأعمال التي يمارسها مدعي الحيازة من الأعمال المرخصة قانوناً، كما لا تقوم على أعمال التسامح.

### ثانياً: شروط قيام الحيازة القانونية.

لا يكفي أن تقوم الحيازة إذا استوفت ركنيها المادي والمعنوي لكي تنتج آثارها، فإلى جانب ذلك يشترط القانون خلوها من العيوب التي حددتها المادة 2/808 من القانون المدني والمتمثلة في عيب الإكراه، عيب الخفاء، عيب الغموض، بالإضافة إلى عيب عدم الاستمرار المنصوص عليها في المادة 827 من نفس القانون، وهو ما أكدته المحكمة العليا بقولها " أن كسب الحقوق العينية غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل ... يتم إذا كانت الحيازة هادئة، مستمرة بعنصرها المادي والمعنوي وغير غامضة وخالية العيوب".<sup>1</sup>

ويبدو أن المشرع الجزائري أراد بوضعه لهذه الشروط أن تكون الحيازة صحيحة مرتبة لآثارها خاصة فيما يتعلق منها بالملكية العقارية. فبالرجوع إلى الحيازة التي يترتب عنها الاعتراف لصاحب طلب إجراء التحقيق العقاري وجب أن تكون خالياً تماماً من العيوب وإلا تترتب عنها عدم إقرار الملكية لمدعيها.

واستناداً إلى ما سبق سنفصل أكثر في الشروط الواجب توفرها لقيام الحيازة القانونية المكسبة للملكية العقارية وفق التفصيل الآتي.

1. 1- قرار رقم 40187، الغرفة المدنية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، سنة 1990، ع4، ص20. الملف المؤرخ 1987/07/01.

## 1- الحيازة الهادئة.

المقصود بالحيازة الهادئة هو تمكن الحائز من استعمال الشيء والانتفاع به دون اللجوء إلى العنف والقوة حتى لا تتحول حيازته إلى حيازة مغتصبة، والحيازة غير الهادئة هي التي يتحصل عليها صاحبها بالقوة والتهديد وتستمر كذلك دون أن ينقطع عنها هذا الوصف، أو هي التي تكون جديرة بالحماية القانونية ومعنى أن تكون هادئة أن تكون غير مقترنة بعبء الإكراه. ويستوي في ذلك أن يقوم الحائز باستعمال القوة بنفسه أو بواسطة أعوان أو أتباع يعملون لمصلحته، كما يستوي أن تكون أعمال القوة والتهديد موجهة ضد المالك الحقيقي للعقار المحاز أو ضد حائز سابق غير مالك له لانتزاع حيازته.<sup>1</sup>

ولا شك في أن عيب الإكراه نسبي، وقد وضع المشرع ذلك من خلال نص المادة 808 من ق.م.والتى تضمنت في نصها على أنه: "إذا اقترنت الحيازة بإكراه... فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه... إلا من الوقت الذي تزول فيه العيوب." كما يفهم من نص المادة كذلك أن الحيازة لا تصبح هادئة وسليمة ومنتجة لآثارها القانونية إلا من اللحظة التي ينقطع فيها الإكراه.

## 2- الحيازة العلنية.

الحيازة المعتبرة قانونا هي التي يمارس فيها الحائز سيطرته المادية والفعلية على الشيء علانية ودون خفاء، ويقصد بالعلانية مباشرة الحائز حيازته على مرأى ومسمع من الناس أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله. فيجب على الحائز أن يمارس أعمال السيطرة المادية على الحق الذي يحوزه كما لو كان هو صاحبه، لأن صاحب الحق يجاهر باستعمال حقه بمرأى من الكافة.<sup>2</sup>

1-قادي نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة العقيد حاج لخضر، 2008/2009، ص 75.

2- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، د ط، دار هومه للنشر، 2002، ص 34.

ويرى الفقيه **Aubryet rau** (أوبري ورو) أنه إذا بدأت الحياة ظاهرة فلا تصبح خفية بمجرد عدم استمرارها في الظهور لأن طبيعتها قد تقتضي ذلك ومثال ذلك أن يبني شخص مخزنا على أرض غيره ويعلم ومشهد هذا الأخير فحيازته لا تصبح خفية بمجرد أن انتقاعه بهذا المخزن لم يكن بأعمال مادية ظاهرة ، أما إذا كانت الأعمال مما يقتضي الاستمرار فيها علانية وبدأت الحياة ظاهرة ثم أخفيت فلا يعتد بها إلا من الوقت الذي تصبح فيه ظاهرة من جديد، فأخفاؤها يقطع التقادم، والجهل بالحيازة لا يعد أخفاؤها فإذا لم يعلم صاحب المصلحة بالحيازة لعدم يقظته أو لغيابه فلا تكون الحيازة خفية بالنسبة له.

كما أن الخفاء عيب نسبي لا يحتج به إلا على من كانت له مصلحة في العلم بالحيازة فالخفاء يجعل الحيازة غير منتجة لآثارها بالنسبة لذوي المصلحة التي أخفيت عنهم الحيازة. كما يعتبر الخفاء عيب مؤقت فإذا زال عيب الخفاء أصبحت الحيازة صالحة لإنتاج آثارها، فتقر لها الحماية القانونية.<sup>1</sup>

### 3- الحيازة الواضحة.

على خلاف الشروط والعيوب المذكورة سابقا، فإن شرط وضوح الحيازة وخلوها من عيب اللبس والغموض تخص ركنها المعنوي والذي يعتبر أحد عنصري الحيازة، والمقصود باللبس هو الغموض الذي يشوب نية الحائز، نتيجة احتمال هذه النية أكثر من معنى، مما يوقع الغير في غموض وشك بشأن هذه الحيازة فلا يعلم إذا كان الحائز يحوز لنفسه أم يحوز لحساب غيره، أم يحوز لحساب نفسه والغير معا، وواضح أنه لا يعتد بهذا الالتباس إلا حيث تكون الظروف مؤدية إلى إيقاع الشخص الذي يحتج عليه بالحيازة فيه، وأما إذا وقع هذا الشخص في اللبس من تلقاء نفسه دون أن تبرر الظروف الوقوع فيه فلا يقبل منه الاحتجاج بغموض الحيازة.<sup>2</sup>

ومن الأمثلة التي أوردها المؤلفون في هذا الموضوع حالة الشريك على الشيوع، فكثيرا ما يقع الشك في حيازة الشريك على الشيوع، فإذا حاز هذا الأخير عقار مثلا، فيقع الشك حول ما

1 - محمدي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص ص 33، 34.

2 - أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري (على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة)، د ط، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 88.

## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

إذا كان الحائز على الشيوع يحوز العقار لحسابه حياة شخصية أو أنه يديره لحساب الشركاء جميعا، فتكون حياة الشريك على الشيوع حياة غامضة<sup>1</sup>.

### 4- الحيازة المستمرة.

يلاحظ أن المشرع الجزائري تجنب ذكر شرط الاستمرارية صراحة في نص المادة 808 من ق.م.تأسيسا لما ذهب إليه المشرع المصري في مادته 02/949 ومقتصرًا على الشروط الثلاثة أو العيوب الأخرى الذي يعتبر فيها الشراح شرط عدم الاستمرارية عيبا في الحيازة باعتبارها عيبا مطلقا يقوم بالنسبة إلى الكافة وذلك على خلاف العيوب الأخرى التي تعتبر عيوبًا نسبية.

غير أن المشرع الجزائري تدارك ذلك في إشارته الصريحة بموجب أحكام المادة 413 من ق.م.تأسيسا: "كانت حياة هادئة علنية لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة"، وكذا المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والتي تنص على أنها: "ملكية مستمرة وغير منقطعة"<sup>2</sup>.

ويعني استمرار الحيازة أن تتوالى أعمال السيطرة المادية من الحائز على الشيء، في فترات متقاربة غير منقطعة، فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة بحيث لا يتركها المالك الحريص على الانتفاع بملكه، فنكون أمام حياة مشوبة بعيب عدم الاستمرار<sup>3</sup>.

كما أن شرط الاستمرار يتوقف على طبيعة الشيء المحوز، فإذا كان الانتفاع به يتطلب أعمالا مادية لا يمكن مباشرتها إلا في أوقات متباعدة فإن صفة الاستمرار تعد متوفرة متى قام الحائز بالانتفاع به في الوقت الملائم تبعا لطريقة استغلاله، ويتعين بالرجوع إلى طبيعة الشيء حتى يمكن الحكم عما إذا كان استعمال الشيء منتظما أم لا، لأن هناك أشياء تقتضي طبيعتها أن تستعمل في وقت معين ثم تترك بعد ذلك بدون استعمال<sup>4</sup>.

1 - محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 31.

2 - محمودي عبد العزيز، المرجوم حاج علي سعيد، مرجع سابق، ص 40.

3 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 35.

4 - أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 86.

الفرع الثاني: تحقق مدة الحيابة القانونية.

إن الحيابة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم المكسب يجب أن تمتد فترة كافية من الزمن لتفضيل الحائز على المالك الحقيقي لذي تخلف عن استعمال أو استثمار ملكه، و باستقراء نصوص القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف التقادم المكسب مكتفيا باعتباره أثر للحيابة المكسبة للملكية العقارية، وبالتالي فالتقدم المكسب هو وسيلة من الوسائل التي تؤدي مباشرة إلى كسب الملكية أو الحقوق العينية وهو أثر ناتج عن حيابة قانونية مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي وخالية من عيوب الحيابة المشار إليها سابقا ومستمرة مدة محددة قانونا والمقدرة ب15 سنة لاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب أحكام التقادم المكسب الطويل.<sup>1</sup> المنصوص عليها في المادة 827 من ق.م.

كما تؤسس عملية الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 على أساس الحيابة الصحيحة المؤدية الى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح وهذا على عكس مدة التقادم الطويل المذكورة سابقا<sup>2</sup>. وهذا ما أكده المشرع في نص المادة 828 من ق.م بنصها على أنه: "إذا وقعت الحيابة على عقار أو على حق عيني وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقي الحق..."

ويقصد بحسن النية حسب نص المادة 824 من ق.م جهل الحائز أنه يتعدى على حق الغير، ويعتقد اعتقادا جازما لا شبهة فيه ولا شك أنه تلقى الحق من صاحبه أي أن من تصرف إليه هو المالك أو صاحب الحق العيني محل التصرف ، و يأخذ المشرع الجزائري في مسألة توافر حسن النية بمعيار شخصي ذاتي حيث ينظر إلى مدى ما يقوم به في نفس الحائز من اعتقاد فيما يتعلق بشخص من يتعامل معه، وقد قرن المشرع هذا المعيار بمعيار آخر هو المعيار الموضوعي والمتمثل في جعل الحائز سيء النية اذا كان جهله لاعتدائه على حق الغير ناشئ

1- احمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، 96.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 261.



## الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري

عن خطأ جسيم، وبفضل هذا المعيار يمكن تلافي المساوئ التي يؤدي إليها المعيار الشخصي والمتمثلة في ترجيح مصلحة الحائز الشديد الإهمال على مصلحة المالك.<sup>1</sup>

أما السند الصحيح فهو تصرف يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم مع إلزامية اشهار هذا السند وبذلك السند الصحيح هو تصرف قانوني ناقل للملكية ولا يعيبه سوى أنه صادر من غير المالك، وقد عالج المشرع الجزائري هذا العيب من خلال تشريع التقادم القصير وذلك حماية للحائز حسن النية الحامل للسند الصحيح، فرغم أن الحائز لا يمكنه تملك العقار بموجب هذا السند إلا أنه له الحق في كسبه بالتقادم القصير.

أما بالنسبة لمسألة اثبات السند الصحيح فالقاعدة فيه هي عدم افتراض وجود السند وأن عبئ إثباته يقع على الحائز الذي يريد التمسك بالتقادم ويخضع في ذلك للقواعد العامة للإثبات ولما كان السند الصحيح هو تصرف قانوني موضوعه عقار فإنه يشترط أن يكون مفرغ في قالب رسمي لأن الرسمية شرط لانعقاد التصرفات الواردة على عقار طبقا لص المادة 1/324 من ق.م.<sup>2</sup>

1- قادري نادية، مرجع سابق، ص 111.

2- فراحي كوثر، مرجع سابق، ص 68.

# الفصل الثاني:

إجراءات معاينة الملكية العقارية عن

طريق التحقيق العقاري والمنازعات

الناشئة عنه

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

يعد اجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري مسألة جوازية يتمكن بمقتضاه كل حائز بدون سند أو الحائز على سندات محررة قبل 1961/01/01 أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري، يتضمن هذا الاجراء طلب المعاينة القانونية والمادية للأموال العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، مع تحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها وحدودها.

وتباشر هذه العملية من طرف المحقق العقاري المختص والمكلف عن طريق مقرر فتح التحقيق العقاري المحرر من طرف الجهة المختصة إقليمياً حيث يسعى المحقق العقاري إلى التأكد من مدى توفر الشروط المبينة سابقاً المتعلقة بالعقار والحياسة للإقرار بالملكية لصاحب الطلب.

غير أنه لا يخلو إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري من الاعتراضات والنزاعات كباقي الإجراءات خاصة المرتبطة منها بتملك العقار هذه الأخيرة التي تسوى بطرق إدارية كالصلح أو قضائية بعرضها على القضاء المختص.

واستناداً إلى ما تم بيانه سابقاً سنفصل في دراسة إجراءات التحقيق العقاري (مبحث أول) والمنازعات المترتبة عنه (مبحث ثاني).

## المبحث الأول

### إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق عملية التحقيق العقاري.

إن عملية التحقيق العقاري المقررة وفق القانون 07-02، وضعت أساسا لسد العجز الموجود في الملكية العقارية خاصة فيما يتعلق بسندات الملكية التي تعتبر أساس هذه العملية.

فإن تسليم سند الملكية يمر على مجموعة من الإجراءات التي تم تنظيمها من خلال القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، والمرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وكذا التعلية رقم 003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي جاء من خلال كل منهم أحكام متعلقة بسير عملية التحقيق العقاري وإجراءاتها كل حكم يكمل الآخر ويوضح الفكرة حول هذه الآلية.

تتنوع هذه الإجراءات بين أولية (المطلب الأول) تتعلق أساسا بحالات طلب فتح التحقيق العقاري ومباشرة المحقق العقاري لعملية التحقيق العقاري بالأعمال المقررة له قانونا، وبين أخرى نهائية (المطلب الثاني) تتعلق بإصدار مقررات التقييم العقاري وكذا مقررات رفض التقييم العقاري وصولا إلى تسليم سندات الملكية.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه العملية تتم أساسا تحت إشراف مدير الحفظ العقاري للولاية حيث يعتبر المسؤول الأول عن العملية وعلى توفير الشروط الضرورية للسير الحسن لها، وقد أشارت التعلية 003 السابقة الذكر إلى مجموعة من الأعمال التحضيرية التي يقوم بها قبل فتح المجال أمام طلبات فتح التحقيق.

واستنادا على ما تم بيانه سابقا سنفصل بالدراسة في هذا المبحث كل الإجراءات المقررة قانونا لعملية التحقيق العقاري.

## المطلب الأول:

### الإجراءات الأولية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

طبقاً لنص المادة 04 من القانون 07-02 فإنه خلافاً لإجراءات مسح الأراضي العام التي تغطي بصفة آلية وإلزامية كل إقليم البلدية، فإن إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري هو إجراء اختياري وجوازي، إذ يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي حائز لعقار وفق الشروط القانونية المبينة و يدخل ضمن مجالات التحقيق العقاري المقررة قانوناً السابق بيانها في الفصل الأول المبادرة بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري وفق الإجراءات والى الجهات التي بينها هذا القانون والمرسوم التنفيذي 08-147، لتأتي مرحلة أخرى بعد دراسة الطلب وتعيين الجهات المختصة للمحقق العقاري تتمثل في مباشرة عملية التحقيق العقاري الذي يكون هذا الأخير مسؤولاً عنها وفق مخطط عملي مسطر قانوناً.

استناداً على ما تم بيانه سابقاً سنقوم بالتفصيل في الإجراءات التي تعتبر تمهيدية بالنسبة لإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمتمثلة في تقديم طلب فتح تحقيق عقاري (الفرع الأول) وكذا مخطط مباشرة عملية التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.

ميز المرسوم التنفيذي 08-147 بين حالتين فيما يخص تقديم طلب فتح تحقيق عقاري حيث تتعلق الحالة الأولى بطلب فتح التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية وتتمثل الحالة الثانية بالطلب الملتزم بصفة جماعية، حيث أطلق المجال في الحالة الأولى بالسماح لكل شخص يملك الصفة القانونية المبينة سابقاً أن يتقدم بالطلب أمام الجهات المختصة في أي وقت، بينما ضيق المجال في الحالة الثانية حين أقر في نفس المرسوم عن أن هذا الطلب يكون فقط في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة ريفية أو حضرية لتعتبر هذه النقطة التفصيل المميز لهذه الحالة عن الأولى في تقديم طلبات فتح تحقيق عقاري.

وللتفصيل أكثر في الطلبات المقدمة في كلتا الحالتين السابقتين سنقوم بدراستهما وفق الترتيب الآتي:

أولاً: الاجراء الفردي لطلب فتح تحقيق عقاري.

تنص المادة 06 من القانون 07-02 على أنه: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت..."

كما تنص المادة 04 من نفس القانون على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية..."<sup>1</sup>

ومن ثم فإنه يحق لكل حائز أو مجموعة الأشخاص الحائزين (شركاء أو على الشيوع) لعقار معدوم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل 1961/03/01 أن يقدم طلب فتح تحقيق (الملحق رقم 01)<sup>2</sup> إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً<sup>3</sup>. ويحرر هذا الطلب في استمارة نموذجية ويجب أن يتضمن هذا الطلب على مجموعة من البيانات والوثائق التي حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 حيث نصت المادة على أنه: "يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه الى مدير الحفظ العقاري الولائي، مقابل وصل استلام، ما يأتي:

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

1 - قانون 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

2 - الملحق رقم 01، استمارة طلب فتح تحقيق عقاري، ص 93.

3 - بقعة فريد، مرجع سابق، ص 230.

يرفق الطلب بما يأتي:

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

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها."

كما بينت المادة 04 من نفس المرسوم كيفية إنجاز المخطط الطبوغرافي ومضمون البطاقة الوصفية حيث نصت على أنه: "ينجز المخطط الطبوغرافي المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه، على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام

تحدد وضعة العقار وفق القسم المسحي

تبين البطاقة الوصفية، المذكورة في المادة 3 أعلاه، الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وكذا أسماء الشاغلين المجاورين."

وحسب التعليم رقم 003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية فإن الطلبات المستلمة والمودعة تسجل مباشرة من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية (الملحق رقم 02)<sup>1</sup>. كما يتعين فتح سجل الشكاوى (الملحق رقم 03)<sup>2</sup> مرقم ومختوم لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري. ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع

1 - الملحق رقم 02، سجل إيداع الطلبات (عملية فردية)، ص 94.

2 - الملحق رقم 03، سجل إيداع الشكاوى (عملية فردية)، ص 95.

(الملحق رقم 04)<sup>1</sup>، ويفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص.<sup>2</sup>

بعد استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته وفحصه من حيث الصفة التي يتصرف بها الملتمس (حائز مالك فردي أو على الشيوخ) كما يتم التحقق من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال جارية بخصوص مسح الأراضي.<sup>3</sup>

وإثر تسجيل الطلب، وفي حالة ما إذا تم قبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري (ملحق 5)<sup>4</sup> الذي يتضمن وحسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147 البيانات التالية:

- اسم ولقب ورتبة 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 ولقب ولقب أب صاحب أو أصحاب الطلب.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

ويرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر على الأكثر حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147، ابتداء من تاريخ استلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصااقه بمقر البلدية المختصة، لمدة 15 يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان وذلك بنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر لضمان إظهار

1 - الملحق رقم 04، مقرر فتح تحقيق عقاري، ص 96.

2 - التعلية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر. ص 4.

3 - بقة فريد، مرجع سابق، ص 231.

4 - الملحق رقم 05، وصل إيداع طلب فتح تحقيق العقاري، ص 97.



واسع، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر التعليق الذي يرسله بدوره إلى مدير الحفظ العقاري مع الإشعار باستلام مقرر فتح التحقيق العقاري، ونشير الى أنه في حالة عدم قبول الطلب الملتمس فإنه يتم تبليغه بذلك عن طريق مذكرة رفض مسبب.<sup>1</sup> (الملحق رقم 06)<sup>2</sup>.

ثانيا: الاجراء الجماعي لطلب فتح تحقيق عقاري.

تنص المادة 06 فقرة 02 من القانون 07-02 على أنه: " يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية. "

واستنادا الى نص المادة يتبين أن المشرع الجزائري أجاز التماس فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية ولكن حصر هذا لإجراء في حالات معينة كما هي موضحة في نص المادة.

وحسب نص المادة 07 من نفس القانون يتضح لنا أن المشرع الجزائري أعطى السلطة في حالة التحقيق الجماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية للولي من أجل اتخاذ قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.

كما حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08-147 البيانات التي يشملها العقار والمتمثلة

في:

- تحديد القرار للمنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية.

- تحديد المدة التي تساوي 15 يوما على الأقل والتي تمثل المدة المقررة للمعني لوضع ملفه لدى مديرية الحفظ العقاري.

1 - بقعة فريد، نفس المرجع، ص 231.

2 - ملحق رقم 06، مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري، ص 98.

كما تجدر الإشارة إلى أن نفس المادة حددت الوثائق الواجب احتواء الملف عليها والتي تتمثل في نفس الوثائق المشار إليها في نص المادة 03 من نفس الرسوم هذا يعني أن المرسوم التنفيذي 08-147 جعل الوثائق المقدمة من طرف المعني في حالة التحقيق الجماعي نفسها المقدمة في حالة التحقيق الفردي.

كما أشارت نفس المادة إلى أن القرار الصادر في إطار العملية الجماعية للتحقيق العقاري ينشر في سجل العقود الإدارية للولاية.

كما أن قرار الوالي يكون محل نشر واسع حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بتعليق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخا منه، الى كل رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية قصد التعليق أيضا على مستوى مصالحهم<sup>1</sup> وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي 08-147 في نص المادة 06 منه<sup>2</sup>.

بالإضافة الى ذلك يبلغ القرار الى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية وفي الأماكن العامة لضمان أوسع اشهار له. ويتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق، ويقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتستلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والاشكال المذكورة بخصوص عمليات التحقيقات العقارية الفردية.<sup>3</sup>

بعد مرور القرار السالف الذكر بجميع المراحل المبينة سابقا وتقديم الطلبات من المعنيين بالأمر وفقا للإجراءات المقررة قانونا ندخل في مرحلة دراسة الملف حيث يتأكد مدير الحفظ

1 - المزاور قدور، مرجع سابق، ص 91.

2 - تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 08-147، أنه: " يكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات

ولهذا يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته."

3 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 151.

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

العقاري الولائي من قبول الطلب وقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم والمختوم من قبله (الملحق رقم 07)<sup>1</sup> المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية ، حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية، يفتح أيضا سجل الشكاوى (الملحق رقم 08)<sup>2</sup> مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري. وبعد استلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (الملحق رقم 09)<sup>3</sup> الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي على نفس عناصر المعلومات المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري<sup>4</sup> ويقصد بها تلك البيانات المشار إليها سابقا في مقرر فتح تحقيق عقاري في الحالة الملتزمة بصفة فردية. وقد سبق وذكرنا كل البيانات المتوفرة في ذلك المقرر بالتفصيل.

ويتضح مما سبق أن مدير الحفظ العقاري يقوم بمجموعة من المهام في عملية التحقيق العقاري من بداية عملية التحقيق إلى غاية انتهائها، فالملاحظ أن كل من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري منحا للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في هذا الإجراء دون غيره من الهيئات المقرر دورها في إجراء التحقيق العقاري، فهو من يتكفل بدراسة الملفات وقبولها وكذا تعيين المحقق العقاري وإصدار مختلف المقررات والاهتمام بشهرها. كما يقع على عاتقه الالتزام بفحص كل الوثائق المقدمة أمامه شكلا ومضمونا ومن جهة أخرى التأكد من هوية وأهلية الأطراف المتعاملين مع المحافظة العقارية تحت مسؤوليته.

بالتالي من البديهي أن تتعطل إجراءات التحقيق العقاري وبالتالي تسليم سندات الملكية إذا كان هو الوحيد المكلف بكل هذه المهام، لذا وجب على لمشروع الجزائي استحداث هيئة جديدة لدراسة الملفات ومدى توافر شروط قبولها أو إسناد المهمة لشخص مكلف وذو اختصاص من

1 - الملحق رقم 07، سجل إيداع ملفات جماعية، ص 99.

2 - الملحق رقم 08، سجل الشكاوى (عملية جماعية)، ص 100.

3 - الملحق رقم 09، يتضمن تحقيق عقاري، ص 101.

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

داخل المحافظة العقارية وذلك لتخفيف العبء على المحافظ العقاري، هذا ما سيساهم حتما في سيرورة عملية التحقيق العقاري وعدم تعطل إجراءاتها.

### الفرع الثاني: مباشرة عملية التحقيق العقاري.

دائما ما تنتهي عملية دراسة الملف وقبوله من طرف مدير الحفظ العقاري بإصدار هذا الأخير لمقرر فتح التحقيق العقاري الذي بموجبه يتم تعيين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي الدولة المكلف بهذا الاجراء وهذا ما يجعله المسؤول عن مباشرة عملية التحقيق العقاري وحلقة أساسية في مسار هذه العملية وهذا حسب نص المادة 09 فقرة 02 من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، كما أشارت نفس المادة في الفقرة الثالثة منها على أن المحقق العقاري يباشر مهامه تحت رقابة مسؤول مصالح الحفظ العقاري.

وتنوعت المهام المسندة الى المحقق العقاري، التي تتم أساسا وفق ثلاث مراحل أساسية تتمثل الأولى في الأعمال التحضيرية(أولا) وتتمثل المرحلة الثانية في مرحلة التحقيق الميداني(ثانيا) لتنتهي العملية بتحريره لمحاضر التحقيق(ثالثا). وسيتم التفصيل في هذه المهام على النحو الآتي:

### أولا: مرحلة الأعمال التحضيرية.

تتمثل الأعمال التحضيرية التي يقوم بها المحقق العقاري أثناء عملية التحقيق، في جمع كل الوثائق التي تسمح له بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتسهيل له فيما بعد التحريات التي يجريها لتحديد الحقوق المنصبة على العقار محل التحقيق، ولأجل ذلك يجب على المحقق أن يطلع على الوثائق التي يقدمها له مدير الحفظ العقاري الولائي<sup>1</sup> وهي:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي)

1 - عائشة عبد الحميد، محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي الإصدار الثاني، 2020/04/05، ص10.

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية الى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيما 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 وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
  - مخططات المجموعة الغابية.
  - مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية، المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية.
  - مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي مسماة "عرش".
  - مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08.
- بالإضافة الى الاطلاع على المخططات المبينة سابقا وقبل تحديد موعد الخروج الى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراءات والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة<sup>1</sup>.

1 - التعليم رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص7.

## ثانياً: مرحلة الأعمال الميدانية.

حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 فإن المحقق العقاري يقوم بالتنقل في التاريخ المحدد الى العقار محل التحقيق العقاري ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني بالأمر. وبالتأكيد هذه المرحلة تأتي بعد قيام المحقق بالاطلاع على جميع المخططات والوثائق المبينة سابقاً في مرحلة الأعمال التحضيرية.

يقوم المحقق العقاري فور وصوله الميدان بالتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق العقاري ويسجل أسماءهم وألقابهم و صفاتهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض وصاحب الحق العيني) على بطاقة التحقيق العقاري (الملحق رقم 10)<sup>1</sup>، ليشرع بعد ذلك بالتعرف على العقار من خلال حدوده ومحتواه المادي وكذا الحقوق العينية و الارتفاقات الإيجابية والسلبية بالاعتماد على المخطط الطبوغرافي والبطاقة الوصفية المرفقين بالطلب وعلى تصريحات صاحب الطلب والشاغلين المجاورين للعقار ليتأكد من خلال ذلك من عدم وجود أي تعديل على العقارات المجاورة وعدم وجود أي احتجاج أو اعتراض على الحدود.<sup>2</sup>

ثم يقوم المحقق بمعاينة واقعة الحيابة وذلك بجمع جميع المعلومات المتعلقة بها، ودراسة مدى توفر شروط وأركان الحيابة القانونية التي سبق وأشرنا إليها في المبحث الثاني من الفصل الأول.

كما تجدر الإشارة إلى أنه في حالة العقود المعدة قبل 1961/03/01 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية نميز بين عدة حالات نذكر منها:

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

1 - الملحق رقم 10، بطاقة التحقيق العقاري، ص 102.

2 - زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 216.

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

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

في هذه الحالة، يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب، كما يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع.<sup>1</sup>

ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، فعلى مستوى المحافظة العقارية يقوم المحقق بالتحقق في معلومات صاحب الطلب من أجل التأكد أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي عن طريق تحريف اجراء إذ تعلق الأمر بحياسة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية التي يوجد فيها العقار محل التحقيق، يتأكد المحقق أن العقار المعني بالتحقيق ليس ملكا للدولة أو البلدية وتتم المطالبة من هذه المصالح عن طريق الاستمارة.<sup>2</sup>

وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي<sup>3</sup> (الملحق رقم 11)<sup>4</sup>.

ثالثا: تحرير محاضر التحقيق العقاري.

1 - التعليم رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص10.

2 - عائشة عبد الحميد، مرجع سابق، ص11.

3 - التعليم رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالفة الذكر، ص9.

4 - الملحق رقم 11، طلب المعلومات، ص 103.

ميز القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري وكذا المرسوم التنفيذي 08-147 بين محضرين يحررهما المحقق العقاري بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية.

فحسب نص المادة 10 من القانون 07-02 والمادة 12 من المرسوم 08-147، يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري (الملحق رقم 12)<sup>1</sup> ليسجل النتائج المتوصل إليها أثناء التحقيق، ويشترط أن يحرر المحضر خلال مدة 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله الى عين المكان.

ترسل نسخة من المحضر الى مقر بلدية العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره ليتم نشره عن طريق اللصق لمدة 30 يوما وذلك لفتح المجال أمام الجمهور للاطلاع عليه وتقديم احتجاجات واعتراضات محتملة.

ويمكن لمن يهمله الأمر أن يقدم أي احتجاج أو اعتراض ابتداء من انقضاء مدة 08 أيام من تاريخ لصق المحضر المؤقت وتبقى الفترة مفتوحة لمدة 30 يوم.

أما بالنسبة للمحضر الثاني فهو المحضر النهائي (الملحق رقم 13)<sup>2</sup> الذي نصت عليه المادة 13 من كل من القانون 07-02 والرسوم التنفيذية 08-147 الذي يحرره المحقق العقاري بعد انقضاء مدة تقديم الاحتجاجات والاعتراضات ولم يتم تسجيل أي منهما، وذلك ليسجل فيه نتائج التحقيق التي قام به.

## المطلب الثاني:

### الإجراءات النهائية لعملية التحقيق العقاري.

بعد الانتهاء من الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري بداية من طلب فتح التحقيق وتعيين المحقق العقاري، مباشرة عملية التحقيق وكذا قيام المحقق بكل من دراسة المخططات والقيام بالتحقيق الميداني وصولا الى تحرير محاضر التحقيق سواء المؤقتة أو النهائية، تأتي هنا أهم

1 - الملحق رقم 12، المحضر المؤقت للتحقيق العقاري، ص 104.

2 - الملحق رقم 13، المحضر النهائي للتحقيق العقاري، ص 105.



مرحلة في عملية التحقيق العقاري إن لم نقل هي الهدف وراء القيام بهذا الاجراء والتي تتمثل في عملية إصدار مقرر التقييم العقاري وتسليم سند الملكية الذي يرجو كل طالب لإجراء التحقيق الحصول عليه، و يجدر الإشارة أنه ليس كل عملية تحقيق تنتهي غالبا بإصدار هذا المقرر فربما تؤدي النتائج المتوصل اليها أثناء التحقيق بإصدار مقرر رفض التقييم وبالتالي عدم تسليم سند الملكية، وللتفصيل أكثر حول هذه المقررات سنقوم بدراستها وفق الترتيب الآتي:

### الفرع الأول: إصدار مقرر التقييم العقاري.

يعترف المحقق العقاري لصاحب الطلب في أحقيته بملكية العقار محل التحقيق، وذلك بعد التأكد من ممارسته لحيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على ذلك الحق نتيجة تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة أثناء عملية التحقيق.<sup>1</sup>

هذا الاعتراف وثبوت الحق لصاحب الطلب يؤدي الى إصدار مقرر التقييم العقاري (الملحق رقم 14)<sup>2</sup> من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وذلك على أساس المحضر النهائي المقدم من طرف المحقق العقاري والذي سبق وأشرنا إليه في المطلب الأول.

يحرر مقرر التقييم باسم المالك المعني بالعقار محل التحقيق، ليرسل بعدها الى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ.<sup>3</sup>

وتجدر الإشارة الى أن المقرر يتضمن الإشارة الى تعيين هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية.<sup>4</sup>

1 - المادة 14 من القانون 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

2 - الملحق رقم 14، مقرر التقييم العقاري، ص 106.

3 - المادة 15 من القانون 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

4 - لعريض أمين، مرجع سابق، ص 11.

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

بعد استلام المحافظ العقاري للمقرر يقوم بالترقيم العقاري وذلك عن طريق شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل التجاري<sup>1</sup>، ويتم هذا الأشهر بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية<sup>2</sup> المؤقتة.

يعتبر اشهر مقرر الترقيم العقاري نقطة انطلاق لحق الملكية العقارية التي يكرسها وهذا حسب مفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63، بمعنى أن ملكية صاحب الطلب على العقار محل التحقيق تنطلق من يوم اشهر مقرر الترقيم للتحقق فعليا عند اصدار سند الملكية واستلامه. وهذا ما أشارت إليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147.

### الفرع الثاني: إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري.

إذا كانت النتائج المتوصل لها أثناء عملية التحقيق العقاري غير كافية للإقرار بالملكية لصاحب الطلب فإن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يعد مقرر رفض الترقيم العقاري (الملحق رقم 15)<sup>3</sup>، ويجب أن يكون مسبب ومعلل بأسباب الرفض<sup>4</sup>.

ونذكر من الحالات التي تكون سبب لإعداد مقرر رفض الترقيم، كأن يتبين من التحقيق العقاري أن هناك إشكاليات أو بروز معطيات جديدة من شأنها أن تؤدي على انتهاك حقوق الغير، أو بوسائل تكشفها عملية التحقيق اللاحقة بوجود تناقض في المعطيات المستقاة سواء باستنتاج المحقق العقاري من خلال تصريحات الأشخاص المعنيين، أو من خلال فحص السندات والوثائق المقدمة، كأن يتبين أن العقار محل التحقيق العقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية، أو محل سندات رسمية مشهورة أو تم التصرف فيه بموجب عقود توثيقية، أو انعدام شروط

1 - المادة 16 من القانون 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

2 - أنظر المادة 27 من الأمر 75-74، المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3 - الملحق رقم 15، مقرر رفض الترقيم العقاري، ص 107.

4 - المادة 17 من القانون 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

الحيازة لدى طالب التحقيق العقاري، وغيرها من الحالات التي تجعل تسليم السند عائق يحول دون ذلك.<sup>1</sup>

يبلغ مقرر الرفض الى المعني (في حالة فتح التحقيق العقاري المستأنف بصفة فردية)، والى الوالي (في حالة فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية)، وذلك في أجل أقصاه 6 أشهر تبدأ من تاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

يكون قرار رفض الترقيم العقاري قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً خلال الآجال المحددة في المادة 829 من قانون إ.م.إ، وهي 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي لقرار الرفض شريطة الإشارة الى آجال الطعن في القرار المطعون فيه<sup>3</sup>، على أنه يبقى للمعني قبل ذلك حق تقديم تظلم إداري إلى المدير الولائي للحفاظ العقاري خلال أجل 4 أشهر المحددة في المادة 829 أعلاه. وتجدر الإشارة هنا إلى وجود عدد كبير من الملفات المرفوضة وهذا ما أشارت إليه تقارير التفتيش التي تقوم بها المتكشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري والمديرية العامة للأملاك الوطنية، وترجع أسباب ذلك إلى غموض في مجال تطبيق القانون رقم 07-02 من جهة ونقص التنسيق بين مختلف الجهات المتدخلة في عمليات التحقيق العقاري من جهة أخرى.<sup>4</sup>

### الفرع الثالث: إعداد وتسليم سندات الملكية.

بعد الإقرار بملكية العقار محل التحقيق لصاحب الطلب، وإصدار مقرر الترقيم العقاري وشهره وفق الإجراءات المبينة سابقاً، يعد المحافظ العقاري على إثر هذا الاجراء سند الملكية (الملحق رقم 16)<sup>5</sup> ويحرر وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 08-147.<sup>6</sup>

1 - أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 133.

2 - المادة 17 من القانون 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

3 - المادة 831 من القانون رقم 08-09، المتعلق ب ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

4 - زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 22.

5 - الملحق رقم 16، سند الملكية، ص 108.

6 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

يتضمن سند الملكية على البيانات التالية:

- الجهة المصدرة للسند وهي المحافظ العقاري للجهة المختصة إقليمياً أي الواقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع سند الملكية.
  - الإشارة الى أن هذا السند صادر في إطار أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيم المادة 16 منه.
  - ذكر مقرر التقييم العقاري بمراجعته (التاريخ، الرقم، اجراء الشهر) ومراجعته ( التاريخ، المجلد، الرقم).
  - تعيين المالك وفي حالة الشيوخ يعين كل مالك بذكر الهوية الكاملة من لقب واسم واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والمهنة والجنسية والعنوان والحصة في حالة الشيوخ.
  - تعيين العقار تحديداً كافياً نافياً لكل جهالة أو لبس وذلك بذكر البلدية الواقع بها العقار واسم المكان والشارع ثم ذكر المراجع المسحية (رقم، حصة، الطبيعة) والمساحة والحدود من الجهات الأربع.
  - ذكر قيمة العقار بالأحرف والأرقام بالإضافة الى الأعباء والشروط.
  - شهادة المحافظ العقاري بأن سند الملكية مصادق عليه وفقاً لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهور وينتهي بتاريخ إعداد السند وإمضاء وختم المحافظ العقاري المختص والمصدر للسند.<sup>1</sup>
- بعد اعداد المحافظ العقاري لسند الملكية يقوم بإرساله الى مسؤول المحافظ العقاري قصد تسليمه للمعني هذا في الحالات التي تكون الملكية لصاحب الطلب فقط، أما إذا كانت الملكية مشاعة فهنا يقوم المحافظ بتقديم سند الملكية الى أحد المالكين في الشيوخ، ويكون ذلك وفق طريقتين إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون وإما على أساس وكالة موثقة.<sup>2</sup>

1 - عياد وهاب، مرجع سابق، ص ص 121، 122.

2 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

بمناسبة هذا الأشهار، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد بعد ذلك حادثته، يجب شطب الاجراء المنفذ آنذاك.

في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليمياً، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ 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.<sup>1</sup>

تجب الإشارة في الأخير إلى بعض الإحصائيات التي تحصلنا عليها بعد التواصل مع مديرية الحفظ العقاري لولاية البويرة لعدد الملفات الممسوكة والمرفوضة وعدد السندات المسلمة منذ بدء العمل بإجراء معاينة الملكية العقارية (من سنة 2007) عن طريق التحقيق العقاري إلى غاية 2021/12/31.

عدد سندات الملكية المسلمة	عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات الممسوكة
526	181	707

ملاحظة:

- 130 (مرفوضة لأنها ملفات غير كاملة).

- 51 (مرفوضة بمقرر رفض نهائي).

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

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

---

والملاحظ من خلال هذه الإحصائيات أنه وبالرغم من مرور أكثر من 14 سنة إلا أن الأرقام التي سجلتها العملية في ولاية البويرة لا تشكل ذلك التقدم الكبير المرجو من الإجراء والذي من شأنه تغيير واقع الأملاك العقارية. وبالتالي لا يمكن القول بأن إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري كان أحسن من عقد الشهرة أو حقق نتائج أحسن منه في مجال تطهير الملكية العقارية. وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على أن المشرع لم يستحدث بعد الآلية التي تحقق نتائج ميدانية خيالية في هذا المجال.

## المبحث الثاني:

### المنازعات الناتجة عن عملية التحقيق العقاري.

من المتعارف عليه دوليا أن معظم القوانين تواجهها مجموعة من النزاعات عند تطبيق أحكامها وبمختلف مضامينها، خاصة تلك القوانين المنظمة للملكية العقارية وهذا لمدى أهميتها وانعكاسها على الدولة وأفرادها.

ونجد في هذا السياق عند تطبيق أحكام كل من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، والمرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مواجهة عدد كبير من الاحتجاجات والاعتراضات التي غالبا ما تصل إلى منازعات قضائية بين كل من يدعي ملكية العقار والحائزين أو حتى الدولة وجماعاتها الإقليمية وكل من يدعي حقا على العقار محل التحقيق.

وككل نزاع واعتراض توجد طرق وجهات مخصصة لتسويتها فمنها من تخضع للتسوية الإدارية (المطلب الأول) ومنها من تخضع للتسوية القضائية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التحقيق العقاري.

خول المشرع الجزائري لكل من يدعي حق على العقار محل التحقيق، وسيلة من الوسائل القانونية لحماية حقوقهم أثناء مرحلة معاينة الملكية العقارية وأثناء قيام المحقق العقاري بعملية التحقيق وتتمثل هذه الوسيلة في الحق بالاعتراض والاحتجاج أثناء سير عملية التحقيق العقاري، وقد نظم المشرع الجزائري هذا الحق عن طريق وضع مجموعة من الإجراءات سواء تلك المتعلقة بالمدة أو الجهة المختصة بتلقي هذه الاعتراضات وحتى وضعه للصالح كوسيلة لتسويتها.

واستنادا على ما تم بيانه سنفضل في دراسة هذا الحق وفق الترتيب الآتي:

### الفرع الأول: تقديم الاعتراضات.

بعد قيام المحقق العقاري بعملية التحقيق وتحرير المحضر المؤقت في المدة المحددة 15 يوماً من تاريخ تنقله الى عين المكان، تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات والاعتراضات التي أقرتها المادة 12 من المرسوم التنفيذي 08-147، والتي يبدأ حسابها بعد مرور 8 أيام من بداية مدة لصق المحضر وتستمر لمدة 30 يوماً.

تمثل مدة ال 30 يوماً المدة التي يخضع فيها المحضر المؤقت لإشهار واسع ببلدية موقع العقار، من أجل التكفل بكافة الاعتراضات والاحتجاجات المحتملة التي يمكن تسجيلها، وتمكين كل من له مصلحة بالمطالبة بحقوقه في إطار قانوني.<sup>1</sup>

بعد تقديم الاعتراضات والاحتجاجات وفق الآجال المبينة سابقاً، ينتقل عند الاقتضاء المحقق العقاري مرة ثانية الى أماكن المعاينة قصد إعادة دراسة كل ما هو مساعد على توضيح صورة العقار وأصحاب الحق عليه، وهذا ما ورد في نص المادة 11 من القانون 07-02 التي جاء في مضمونها على أنه: "... وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد الى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر على حق عيني على العقار المعني".

يهدف الانتقال للمرة الثانية الى أماكن المعاينة التي يتم في غضون الثمانية أيام الموالية لفترة تعليق المحضر المؤقت الى ما يلي:

- دراسة التظلمات والشكاوى المرفوعة من ذوي الشأن.
- تحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق المتوصل اليها ويرسل الى مدير الحفظ العقاري الولائي.

1 - منى حنيش، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ع02، كلية الحقوق، ص 180.



- تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوما الموالية للانتقال للأماكن وهذا في حال لم يسجل أي اعتراضات او احتجاجات.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: محاولة الصلح.

ألزم المشرع الجزائري المحقق العقاري بتحديد جلسة صلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المسجلة وذلك بنص المادة 12 من القانون 07-02<sup>2</sup> وحدد المرسوم التنفيذي في نص المادة 14<sup>3</sup> منه المدة الواجب عقد جلسة الصلح فيها وهي المقررة بثمانية (8) أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات.

كما يجدر الإشارة أن التعليم رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية<sup>4</sup>، ميزت بين حالتين لجلسة الصلح فيما يخص أطراف الصلح، تتمثل الحالة الأولى في غياب المعارض على عملية معاينة الملكية حيث يقوم المحقق العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية على ألا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين، وفي حالة غياب المعارض للمرة الثانية يقوم المحقق بإعداد محضر عدم جدوى الصلح ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعارض بذلك، ويتم مواصلة التحقيق بصفة عادية. أما الحالة الثانية فتتمثل في حالة غياب المعارض ضده صاحب طلب الحصول على سند الملكية ففي هذه الحالة كذلك تخصص جلسة ثانية شرط ألا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين.<sup>5</sup>

1 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص ص 159-160.

2 - أنظر المادة 12، قانون 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

3 - أنظر المادة 14، مرسوم تنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

4 - مذكرة رقم 7285، مؤرخة في 15 جويلية 2014، صادرة عن المديرية الأملاك الوطنية، وزارة المالية.

5 - جديلي نوال، المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب القانون 07-02، مجلة الدراسات القانونية، مج03، ع2، الصادرة بتاريخ 2017/06/29. ص5.

واستنادا على ما تم بيانه سابقا نفرق في جلسة الصلح بين حالتين نفضل في دراستهم وفق الترتيب الآتي:

### **أولاً: نجاح محاولة الصلح.**

بعد عقد جلسة الصلح وفق الأجال المبينة أعلاه وفي حال ما إذا نجحت محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر الصلح (الملحق رقم 17)<sup>1</sup> وهذا حسب نص المادة "15" من المرسوم التنفيذي 08-147 مع الأخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح.<sup>2</sup> يدرج في هذا المحضر مختلف النتائج التي توصل إليها المحقق أثناء محاولة الصلح ويمضي عليه كل من المحقق العقاري وأطراف النزاع، ويقوم المحقق في الأخير بتحرير محضر الصلح مرفقا بالملف والتقرير المفصل له لمدير الحفظ العقاري الولائي.

### **ثانياً: فشل محاولة الصلح.**

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على أنه: "يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، محضر عدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف وأن الطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا في أجل قانوني مدته شهرين (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، طبقا لنص المادة 12 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق لـ 27 فبراير 2007 والمذكور أعلاه." استنادا الى مضمون المدة أعلاه فإنه في حال ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ولم يصل الأطراف إلى أي اتفاق يقوم المحقق على خلفية ذلك بتحرير محضر عدم الصلح (الملحق

1 - الملحق رقم 17، محضر الصلح، ص 109.

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

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

رقم 18<sup>1</sup>، الذي يسلمه الى الأطراف وذلك أثناء الجلسة. ويرسل نسخة منه إلى المحافظ العقاري لكي يتمكن هذا الأخير من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية.<sup>2</sup> وعلى إثر ذلك يجدر الإشارة إلى أن رفع الدعوى القضائية وإشهار العريضة الافتتاحية للدعوى يوقف تلقائياً إجراء التحقيق العقاري الى غاية صدور حكم قضائي نهائي.<sup>3</sup> أما في حالة عدم رفع الدعوى خلال الآجال المقررة يستمر التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والنزاعات المرفوعة، ويقوم بتوجيه تقرير إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: التسوية القضائية لمنازعات التحقيق العقاري.

إن مباشرة عملية التحقيق العقاري ومعاينة الملكية العقارية تطبيقاً للقانون 07-02 والمرسوم التنفيذي 08-147، يؤدي في غالب الأحيان إلى نشوب نزاعات واعتراضات بين الملاك والحائزين المدعين لحقوق على العقار محل التحقيق العقاري، ومن البديهي أن تعرض هذه المنازعات على جهات قضائية مختصة للفصل فيها، وتعتبر مرحلة سوية النزاعات أمام الجهات القضائية مرحلة ثانية بعد فشل التسوية الودية بين الأطراف.

وقد عمد المشرع الجزائري إلى وضع قواعد وإجراءات خاصة لفض النزاعات قضائياً إلى جانب الإجراءات العامة في التقاضي وذلك من خلال نص المادة 12 من قانون 07-02، وتعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام إلى تدخل القاضي العقاري أو القاضي الإداري بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة يتدخل فيها القاضي الجزائري أثناء تقديم شكوى من مدير الحفظ العقاري الولائي.<sup>5</sup>

1 - الملحق رقم 18، محضر عدم الصلح، ص 110.

2 - عائشة عبد الحميد، مرجع سابق، ص 13.

3 - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

4 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 167.

5 - أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 142.

وفي هذا الإطار سنفصل بالدراسة في اختصاص كل جهة قضائية بدراسة المنازعات والاعتراضات حسب تصنيفها وفق الترتيب الآتي:

### الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

يعود اختصاص الفصل في جميع المنازعات التي تنشأ بين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص إلى القضاء العادي بما فيها تلك المنازعات المتعلقة بالعقار، وبالتالي فإنه ينعقد الاختصاص للقضاء العادي بالنظر في المنازعات الناتجة عن معاينة الملكية العقارية عن طريق إجراء التحقيق العقاري سواء للقضاء العقاري (أولاً) أو القضاء الجزائي (ثانياً).

### أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

إن القانون 07-02 أساسه وهدفه تفعيل الحياة وتسليم سند الملكية على أساس أن الحياة حسب أحكام القانون المدني تعد طريقة من طرق اكتساب الملكية العقارية ولذا قد تثار إشكالات واعتراضات أثناء إجراء التحقيق تنتج عنها منازعات وفي هذه الحالات يتم اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاع، حيث يكون القاضي العقاري هو المختص لأن الفصل في المسائل المتعلقة بالحياة والترقيم المؤقت بحسب قانون إ.م.إ.<sup>1</sup>

حيث أكدت المادة 511 من ق.إ.م.إ الاختصاص للقضاء العقاري حيث جاء في نصها على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية"، وأشارت المادة 512 من نفس القانون على القضايا التي يختص هذا القضاء بالنظر فيها والتي من ضمنها إثبات الملكية العقارية.<sup>2</sup>

كما أكدت المادة 516 من ق.إ.م.إ اختصاص القضاء العقاري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري حيث نصت على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

1 - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 61.

2 - قانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، سالف الذكر.

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

وبخصوص الدعاوى العقارية المرفوعة في هذه الحالة تكون من قبل المعترض المالك أو الحائز شخصا طبيعيا كان أو معنويا 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 مشوبة بعيوب الاكراه واللبس والخفاء.<sup>1</sup>

كما أن الاختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق وهذا حسب نص المادة 18 من ق.إ.م.إ.

وقد أشار المرسوم التنفيذي 08-147 إلى آجال رفع هذه الدعوى أمام القسم العقاري والتي تكون في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح، إضافة إلى ذلك يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال (8) أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لرفع الدعوى المبين أعلاه (شهرين)، وينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الشهر العقاري المطلوب، ليقوم بعدها مدير الحفظ العقاري بإعلام صاحب الطلب أو المعني إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية فردية، ويعلم الوالي ر.م.ش.ب إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي. وإذا لم يتم شهر عريضة الدعوى القضائية في الآجال القانونية تستمر إجراءات التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات والاحتجاجات بعين الاعتبار.<sup>2</sup>

**ثانيا: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.**

تنص المادة 18 من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري أنه: " في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ

1 - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، 287.

2 - المواد من 16 إلى 19 من المرسوم التنفيذي رقم 8-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.<sup>1</sup>

واستنادا إلى نص المادة السابق ذكرها يتضح أن المشرع أوكل لمسؤول الحفظ العقاري الولائي مهام وفي نفس الوقت خول له سلطات، حيث يتحرى ويتحقق من مدى صحة التصريحات والوثائق المقدمة، وعند اكتشاف تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة تم على أساسها الترقيم في هذه الحالة يقوم برفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة يطلب من خلالها إلغاء الترقيم العقاري ويمكنه أيضا طبقا للفقرة الثانية من نفس المادة تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.<sup>1</sup>

ويبدو أن النص سالف الذكر قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، بحيث 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. بالإضافة إلى ذلك يحق للمحافظ العقاري رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة لإلغاء الترقيم العقاري.<sup>2</sup>

وهنا نكون أمام حالتين فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بجم نهائي غير قابل لأي طعن، فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع الخاص بإلغاء قرار الترقيم العقاري يكون ملزما بالاستجابة لذات الطلب على أساس أن القرار كان مبنيا على الباطل وما بني على باطل فهو باطل وعلى أساس أيضا أن للحكم الجزائي حجية في مواجهة الحكم المدني.

1 - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص62.

2 - جبار جميلة، المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، مج 54، ع 01، 2017/03/15 ص420.

أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم عن الأفعال المتابع من أجلها، فهذا يعني أن قرار الترقيم العقاري كان صحيحا وبالتالي لا يمكن إلغائه إلا إذا تم إثبات أسباب غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من الترقيم العقاري.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

تنص المادة 800 من ق.إ.م.إ على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

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

يفهم من خلال هاته المادة أن كل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيه يكون من اختصاص القاضي الإداري، وبالتالي وباعتبار مديريةية الحفظ العقاري مصلحة إدارية غير مركزية، فإن القرارات الصادرة عن المدير الولائي للحفظ العقاري بشأن عملية التحقيق تكون قابلة للطعن فيها بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية.<sup>2</sup>

ومنه نميز بين دعوتين يختص فيهما القضاء الإداري، وهما دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري (أولا) ودعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري (ثانيا).

أولا: دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري.

تنص المادة 17 من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري على أنه: "إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة."

استنادا الى نص المادة فإنه بعد إصدار مدير الحفظ العقاري الولائي لمقرر مسبب يتضمن رفض الترقيم العقاري، يتم تبليغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني في حالة الإجراء الفردي

1 - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص142.

2 - جديلي نوال، مرجع سابق، ص9.

## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري في أجل أقصاه (06) أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري. وبعد استلام المعني للطلب يحق له رفع دعوى إلغاء مقرر التحقيق العقاري أمام المحكمة الإدارية ضد وزير المالية ممثلاً من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، خلال أربعة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الرفض.<sup>1</sup>

وحسب نص المواد 18، 17، و19 من المرسوم التنفيذي 08-147 فإنه يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى.<sup>2</sup>

كما يترتب على شهر العريضة تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتاً إلى غاية صدور حكم نهائي.<sup>3</sup>

أما عن كيفية تحرير العريضة الافتتاحية للدعوى وشروط رفعها فإنها تحكمها الأحكام العامة المنصوص عليها في ق.إ.م.إ.<sup>4</sup>

### ثانياً: دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر.

يعتبر مقرر الترقيم العقاري المنصوص عليه في المادة 16 من القانون 07-02 سند قابل للطعن فيه بالإلغاء ممن له مصلحة في ذلك، كما يجوز للمستفيد من مقرر الترقيم العقاري الطعن بالإلغاء أمام القاضي الإداري في مقرر المحافظ العقاري الراض لإجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري.

أما في حال ما إذا اكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية الترقيم العقاري قد استعمل طرقاً احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أثناء

---

1 - بن علي معمر، عبد المالك الدح، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، مج02، ع01، جانفي 2020، ص 150.

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

3 - المادة 12 من القانون 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

4 - تنص المواد 13/15/17/800/801/815/818/819/82/821/826 من ق.إ.م.إ على الأحكام العامة المتعلقة بتحرير العريضة الافتتاحية للدعوى.



## الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

عملية التحقيق الميداني، فإن المادة 18 من القانون 07-02 حولته الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم المعني، وهذا بعد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى.<sup>1</sup> عملاً بنص المادتين 17 و519 م.ق.إ.م.إ.

كما يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري، في حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير. وتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه الذي سبب ضرراً للغير، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت سقوط المطالبة القضائية.<sup>2</sup>

وفي كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير عملاً بنص المادة 23 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

1 - بن علي معمر، عبد المالك الدح، مرجع سابق، ص 150.

2 - جبار جميلة، مرجع سابق، ص 419.

الختامة

نظرا للوضعية العقارية التي عانى منها النظام العقاري في الجزائر في آخر فترة خاصة تبنيها لقوانين منظمة لهذا المجال عن الاستعمار الفرنسي، سعت على إثر هذا الدولة بمختلف سلطاتها التشريعية والتنفيذية لسن أنظمة عقارية بما يخدم أهدافا معينة وغالبا ما تعالج أوضاعا آنية.

لنجد في هذا المجال المشرع الجزائري الذي حاول جاهدا خلق آليات جديدة للمساهمة في تسوية الوضعية العقارية الوطنية، حيث استعد المشرع آلية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

ومن خلال دراستنا لهذا الإجراء رأينا أن مسألة إثبات الملكية العقارية مرت بعدة مراحل قبل استحداث الإثبات عن طريق سند الملكية المقدم في إطار الإجراء الجديد، فكانت البداية بإثبات الملكية عن طريق العقود العرفية التي لاقت العديد من التساؤلات خاصة اختلاف مسألة التعامل بها وحتى إثباتها التي ارتبطت أساسا بقانون التوثيق 91-70 المؤرخ في 15/12/1970 والذي لم يبدأ العمل به إلى غاية 1/1/1971 هذا الاختلاف الذي أسفر على تردد القضاء حول مسألة حجيتها في إثبات الملكية العقارية.

وبالإضافة الى العقود العرفية تعرفنا على مختلف الوسائل الكتابية لإثبات الملكية العقارية من سندات رسمية كالعقد التوثيقي وحتى الأحكام والقرارات القضائية.

ومن ضمن العقود التوثيقية نجد عقد الشهرة المكرس بموجب المرسوم رقم 83-352 الذي ورغم كثرة النزاعات القضائية لإبطاله كونه منصب على أراضي ذات طبيعة مختلفة إلا أنه ساهم بنسبة قليلة في إثبات جزء من الملكية العقارية وتطهيرها وأدى إلى تسهيل عملية المسح العام للأراضي في المناطق التي شملها المسح، والذي ألغي باستحداث آلية التحقيق العقاري.

ولكن كل الآليات والأساليب المتنوعة في إطار تطهير الملكية العقارية الخاصة لم تحقق الغرض المنشود منها، هذا ما جعل المشرع يستحدث آلية التحقيق العقاري بالقانون 02-07

المشار إليه سابقا والذي بين أحكام تطبيقه، وكذا صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وسليم سندات الملكية.

ومن خلال استقراء كل من القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي 08-147 توصلنا على جملة من النتائج والتمثلة في:

- تتم عملية التحقيق العقاري بالتوازي مع عمليات المسح العام للأراضي وبصفة مستقلة عنها حيث تساهم في تسهيل هذه العملية عند بلوغها الأراضي التي لم يشملها المسح، حيث اعتبرت المديرية العامة للأملاك الوطنية عملية التحقيق العقاري المكرسة بموجب القانون رقم 07-02 هي عملية مسح أراضي مسبق تساهم في إنجاز مسح للأراضي العام.
- يشمل إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري كل من العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/1 التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية.
- يعتبر التحقيق العقاري آلية استحدثت في إطار عملية تطهير الملكية العقارية من خلال جملة من الشروط منها من ارتبطت بالعقار محل التحقيق والتمثلة في عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام وأن يكون العقار محل التحقيق تابع للأملاك الخاص (استبعاد الأملاك العقارية الوطنية والأملاك الوقفية)، وأن يكون العقار بدون سند ملكية أو له سند محرر قبل 1961/03/01، ومن الشروط من ارتبطت بالحيازة حيث استوجب المشرع الجزائري توفر شروط الحيازة الصحيحة المنتجة لآثارها لكي يتم الاعتراف بالملكية لصاحب الطلب.
- يتم اللجوء الى التحقيق العقاري عن طريق تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري إما بصفة فردية عن طريق كل شخص طبيعي أو معنوي توفرت فيه الشروط المبينة سابقا أو بصفة جماعية بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بهدف إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.
- تقوم الدولة بإجراء لتحقيق العقاري ممثلة في مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا.

■ لا يقوم التحقيق العقاري على أساس التصريحات فقط بل يقوم أيضا على التحقيق الميداني الذي يتولاه المحقق العقاري المكلف والمعين من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي حيث يعتبر هذا الأخير المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري فهو من يقوم بدراسة طلب فتح التحقيق العقاري ويحرر مقرر فتح التحقيق العقاري الذي يعين عن طريقه المحقق العقاري وينتهي بإصدار مقرر الترقيم في حال ثبوت حق الملكية لصاحب الطلب، ومقرر رفض الترقيم العقاري المسبب في حال عدم ثبوت حق الملكية لصاحب الطلب لتمتد سلطته الى التقاضي باسم الدولة في حال إكشاف تحرير مقرر الترقيم على أساس تصريحات كاذبة ووثائق مزورة.

■ يثار بشأن إجراء التحقيق العقاري كغيره من الإجراءات العديد من المعارضات والمنازعات التي تسوى بصفة إدارية كالصلح وأخرى قضائية عن طريق القضاء العادي أو القضاء الإداري حسب طبيعة كل منازعة.

ورغم أنه نظريا يعتبر إجراء التحقيق العقاري أكثر فعالية من عقد الشهرة في تطهير الملكية العقارية، إلا أن الواقع بين خلاف ذلك حيث أنه يتضح جليا عدم تحقيق الإجراء للأهداف المرجوة منه خاصة في ظل جهل الكثير من المواطنين بنصوص هذا القانون وهذا ما يعكس قلة عدد الطلبات المودعة خاصة وأنه قد مر أكثر من 14 سنة منذ بدء العمل بإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، حيث تبين لنا بعد التواصل مع مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية البويرة أن هناك عدة أسباب تقف عائق أمام سيرورة العملية وتقديم أكبر عدد من سندات الملكية في وقتها المناسب، حيث هناك من لا يأخذ سند الملكية إلا بعد مرور سنة أو أكثر على إيداعه الملف عند المصالح المختصة، ومن بين هذه الأسباب نذكر تعطل الإجراءات خاصة في الحالات التي يتم فيها تسجيل معارضات وكذا نقص الإمكانيات دون أن ننسى نقص الإشهار الذي أدى إلى نقص الطلبات لجهل الكثير بهذا الإجراء وعلى إثر هذه الأسباب هناك بعض التوصيات المقترحة في إطار حل إشكالية السيرورة البطيئة لإجراء التحقيق العقاري نذكر منها:

- استغلال وسائل لإعلام للإشهار بهذه العملية ليصل علمها إلى كل المواطنين، بالإضافة الى توعيتهم حول ضرورة تسوية الوضعية القانونية اتجاه الأملاك التي يشتغلونها.
  - ضرورة تسريع إجراءات تلك العمليات التي تتوقف لمدة زمنية كالحالة التي يوجد فيها اعتراضات التي تمتد لتصبح منازعات يتوقف على إثرها التحقيق العقاري إلى حين الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة.
  - ضرورة تدعيم إجراء التحقيق العقاري بنصوص من شأنها الحد من المنازعات التي تعطل سيرورة العملية.
  - إصدار تعليمات تلزم الجهات المكلفة هذا الإجراء على احترام الأجل المناسبة.
- وفي الأخير تبقى عملية المسح العام للأراضي الآلية الأكثر فعالية في تطهير الملكية العقارية لذا يجب تدعيمه بمختلف الوسائل البشرية والمادية التي من شأنها أن تساهم في تسريع هذه العملية. ولكن لا يمكن إنكار أن إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري لها دور هام في تطهير الملكية العقارية لذا وجب على المشرع العمل أكثر على تدعيمه بمختلف النصوص التي تحد من معيقات سيرورة هذه العمل.



الملاحق

قائمة الملحقات:

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



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال العقارية

مديرية الحفظ العقاري لولاية.....

### طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

**الطالب:** اللقب: ..... الاسم: ..... اسم الأب: .....

تاريخ ومكان الازيداد: .....

المهنة: .....

العنوان: .....

**الوكيل (عند الاقتضاء):**

اللقب: ..... الاسم: .....

محرر الوكالة: .....

**تعين العقار:**

بلدية..... قسم رقم .....

الحي أو المكان المسمى: .....

الشارع: .....

طبيعة العقار: .....

المحتوى المادي: .....

الحدود: - الشمال.....

- الجنوب.....

- الشرق.....

الإمضاء

كيفية شغل العقار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع الطلبات

عملية فردية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية-ملحق رقم 02-

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية.....

سجل إيداع الشكاوى

(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية-ملحق رقم 03-

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح عقاري

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

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

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

الساكن(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق: - الغرب:

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

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

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

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

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

العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري.

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية-ملحق رقم 04-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب:

- الشرق - الغرب:

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب السيد أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية-ملحق رقم 06-

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إيداع الوالي	إشهار الترقيم	مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الملكية	سند الملكية	تاريخ التسليم	ملاحظات

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية-ملحق رقم 07-

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الشكوى (في حال عدم قبولها)	تاريخه محاولة الصلح (في حال قبول الشكوى)	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	في حال عدم الصلح، نكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	في حال إشهار الدعوى القضائية	تاريخ إيداع القرار القضائي	ملاحظات

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية-ملحق رقم 08-



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

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

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق: - الغرب:

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة التحقيق العقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

## طلب معلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة):.....

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر الترقيم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض الترقيم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

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

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

على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

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

العقاري

سيصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سند الملكية

المحافظ العقاري لـ:.....؛

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

تعين المالك:

اللقب:.....الاسم:.....اسم الأب:.....

تاريخ ومكان الولادة:.....

المهنة:.....الجنسية:.....

العنوان:.....

الحصة في حالة الشيوخ:.....

تعين العقار

البلدية:.....المكان المسمى:.....

الشارع:.....

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

المساحة:.....هكتار.....أر.....سنتيار.

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

من الشرق:.....من الغرب:.....

قيمة العقار:

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

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

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

إمضاء وختم المحافظ العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

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

العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

.....

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

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

العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

.....

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية-ملحق رقم 18-

# قائمة المراجع

أولاً: الكتب.

1. أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري (على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة)، د ط، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
2. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا)، ط 8، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
3. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، د ط، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 11، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
5. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، د ط، دار هومه للنشر والتوزيع، 2002.
6. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 6، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
7. عبد الرزاق سنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، مج 02، ج 9، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
8. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، د ط، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
9. محمدي فريدة، الحيازة والتقدم المكسب، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.
10. محمودي عبد العزيز، المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري (مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة يتضمن: الترقيم العقاري، مسح الأراضي، التقدم المكسب ودعاوى الحيازة، عقد الشهرة وشهادة الحيازة، التحقيق العقاري)، ط 1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012/2011.
11. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط 2، منشورات بغدادي، 2010.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية.

1. الأطروحات.

1. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
2. عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2018/2017.

2. المذكرات الجامعية.

1. أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015/2014.
2. طوبال راندة نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، شعبة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، بود واو، الجزائر، 2014/2013.
3. قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة العقيد حاج لخضر، 2009/2008.

ثالثا: المقالات والمدخلات.

1. المقالات:

1. بقة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت، مج06، ع01، 2015/06/30.
2. بن علي معمر، عبد المالك الدح، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، مج02، ع01، جانفي 2020.

3. بن قدر أمال ومراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في الجزائر، مجلة المقاربات، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مج7، ع2، 2021 .
4. التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باجي مختار عنابة، مج24، ع02، أوت 2018.
5. جبار جميلة، المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، مج 54، ع 01.
6. جديلي نوال، المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب القانون 07-02، مجلة الدراسات القانونية، مج03، ع2، الصادرة بتاريخ 2017/06/29.
7. حميدي فزية، الآليات القانونية غير المباشرة لتطهير ملكية العقاري الفلاحي الخاص بغرض ترقية الاستثمار فيه، ملكية العقار الفلاحي، المجلة النقدية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، د ع، د ت ن.
8. دغيش أحمد، نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، د ع، د س ن.
9. زين الدين بوتشيشية، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في القانون الجزائري، مجلة آفاق للعلوم، جامعة زيان عاشور الجلفة، مج04، ع 15، مارس 2019.
10. شيخ سناء، شكل الوصية في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مجلة الدراسات الإسلامية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر، ع02، جوان 2013.
11. الطاهر بريك، دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باجي مختار عنابة، مج24، ع02، أوت 2018.
12. عائشة عبد الحميد، محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي الإصدار الثاني، 2020/04/05،
13. فراحي كوثر، الحياة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالنقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، مج 6، ع7 2018/01/1.

14. المزوار قدور، مدى فاعلية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة سيدي بلعباس، مج08، ع01، السنة 2019.
15. مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، مج02، ع01، 2014/01/03.
16. منى حنيش، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ع02، كلية الحقوق.
17. نور الدين زبدة، ضوابط الحيابة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، مج7، ع1، مارس، 2022.

## . 2 . المداخلات:

1. لعريض أمين، مداخله تحت عنوان " شروط وإجراءات تطبيق قانون 07-02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ". جامعة المدية.

## رابعا: الملتقيات.

2. مندي بومدين، التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ورقة بحثية مقدمة ضمن ملتقى حول " المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري"، 2015/04/02، الجزائر.

## خامسا: النصوص التشريعية والتنظيمية.

### . 1 . القوانين.

1. قانون رقم 81-01، مؤرخ في 1981/02/07، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات الأجهزة العمومية، ج ر ع 6، صادرة بتاريخ 1981/02/10.

2. قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق ل 09 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426 الموافق ل 27 فيفري 2005، ج ر عدد 15 مؤرخة في 27 فيفري 2005.
  3. قانون رقم 90-25، المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411، الموافق ل 18 نوفمبر 1990 ج ر ع 48، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 ج ر ع 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.
  4. قانون رقم 91-10، صادر في 27/4/1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقوانين: قانون رقم 01-07، مؤرخ في 22/05/2001، المتعلق بتعديل قانون الأوقاف، والقانون 02-10، مؤرخ في 14/12/2002، يعدل ويتمم القانون 91-10.
  5. قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007، متضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر ع 15، بتاريخ 28/02/2007.
  6. قانون رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008، ج ر ع 21، مؤرخة في 13 أبريل 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم للأمر 6-154 المؤرخ في 08/06/1966 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
  7. قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات واتمام إنجازها، ج ر ع 44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008.
2. الأوامر.

1. أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15/12/1970، ألغي بموجب قانون رقم 88-27، مؤرخ في 12/07/1988، متضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون 06-02، مؤرخ في 20/02/2006، متضمن مهنة التوثيق، ج ر ع 14، صادرة بتاريخ 08/03/2006.
2. أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12/11/1974، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92، 1975.



3. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26/09/1975، متضمن القانون المدني، ج ر ع 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
3. المراسيم.
1. مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 15/10/1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ع 64، صادرة بتاريخ 10/10/1993.
2. مرسوم 73-32، مؤرخ في 05/01/1973، متعلق بإثبات حق الملكية العقارية، ج ر ع 08، سنة 1973.
3. مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة ر ع 30، سنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي 39-123 المؤرخ في 19/05/1993.
4. مرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ع 30، لسنة 1976.
5. مرسوم 80-210، المؤرخ في 13/09/1980، المعدل للمواد 15 و 18 و 89 للمرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 38، الصادرة بتاريخ 15/09/1980.
6. مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983، متضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة متضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ع 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.
7. مرسوم رقم 85-212، مؤرخ في 13 أوت 1985، متضمن شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر ع 34، صادرة بتاريخ 14 أوت 1985.
8. مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413، الموافق ل19 ماي سنة 1993، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر ع 34.

9. مرسوم تنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة رسمية، العدد 25، 2008/05/25.

**4 . المنشورات.**

1. المنشور الوزاري المشترك بين وزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الداخلية تحت رقم 4513 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن كفايات تطبيق المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة.

**5 . التعليمات.**

1. التعليمات رقم 03، المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية لسنة 2008.

**6 . المذكرات الإدارية.**

1. المذكرة رقم 1251، المؤرخة في 29/3/1994، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بشأن الصعوبات التي تواجه عمليات الشهر العقاري بالنسبة للأحكام القضائية التي صححت العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 01/01/1971.

2. مذكرة رقم 7285، مؤرخة في 15 جويلية 2014، صادرة عن المديرية الأملاك الوطنية، وزارة المالية.

**7 . الاجتهادات القضائية.**

1. قرار رقم 40187، الغرفة المدنية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، سنة 1990، ع4، ص20. الملف المؤرخ 01/07/1987.

2. قرار رقم 136156، الصادر عن الغرفة المجتمعة للمحكمة العليا، المجلة القضائية 1997، ع1، المؤرخ بتاريخ 18/12/1997، ص 10.

3. قرار رقم 148 541، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المجلة القضائية 1997، ع1، المؤرخ بتاريخ 1997/05/23، ص 183.
4. قرار رقم 103 056، الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية والمواريث، المحكمة العليا، نشرة القضاة 1997، ع1، المؤرخ بتاريخ 1997/01/09، ص 76.
5. قرار رقم 157 310 المؤرخ في 1997/17/16، الصادر من الغرفة المدنية للمحكمة العليا، المجلة القضائية، ع1، ص34.
6. قرار رقم 255 411، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية 2004، ع 01، المؤرخ بتاريخ 2002/02/06، ص 80.
7. قرار رقم 5763، الصادر عن مجلس الدولة، بتاريخ 2002/02/11، مجلة مجلس الدولة، ع02، ص198.

# فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوعات
	شكر وتقدير
	إهداء
	قائمة المختصرات
5 - 1	مقدمة
<b>الفصل الأول:</b>	
<b>ماهية التحقيق العقاري كآلية لتوفير الأوعية العقارية في التشريع الجزائري</b>	
8	المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري.
8	المطلب الأول: التعريف بإجراء التحقيق العقاري.
8	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري.
11	الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري.
14	المطلب الثاني: مجال تطبيق التحقيق العقاري.
15	الفرع الأول: العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق غير الممسوحة.
18	الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة.
35	المبحث الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.
35	المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري.
36	الفرع الأول: عدم خضوع العقار محل التحقيق لعمليات مسح الأراضي العام.
37	الفرع الثاني: أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة.
41	الفرع الثالث: يجب أن يكون العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01:

42	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بحياسة العقار محل التحقيق العقاري.
44	الفرع الأول: تحقق قواعد الحياسة القانونية للاعتراف بالملكية.
51	الفرع الثاني: تحقق مدة الحياسة القانونية.
<b>الفصل الثاني:</b>	
<b>إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه</b>	
56	المبحث الأول: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق عملية التحقيق العقاري.
57	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.
57	الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.
63	الفرع الثاني: مباشرة عملية التحقيق العقاري.
68	المطلب الثاني: الإجراءات النهائية لعملية التحقيق العقاري.
69	الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم العقاري.
70	الفرع الثاني: إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري.
71	الفرع الثالث: إعداد وتسليم سندات الملكية.
74	المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن عملية التحقيق العقاري.
74	المطلب الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التحقيق العقاري.
75	الفرع الأول: تقديم الاعتراضات.
76	الفرع الثاني: محاولة الصلح.
78	المطلب الثاني: التسوية القضائية لمنازعات التحقيق العقاري.
79	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.
82	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.
86	الخاتمة
91	الملاحق

112	قائمة المراجع
121	فهرس الموضوعات