الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

من إعداد الطالبتين:

- دية فاطمة الزهراء
- قوادري فلة

تحت إشراف الأستاذة:

- بركان فضيلة

أمام اللجنة المشكلة من:

قنفود رمضان	أستاذ محاضر	جامعة المدية	رئيسا
غياطو الطاهر	أستاذ محاضر	جامعة المدية	عضوا مناقشا
بركان فضيلة	أستاذة محاضرة	جامعة المدية	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية 2018-2019

شـــكـــــــر

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة

وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل.

في مثل هذه اللحظات يتوقف العقل ليفكر قبل أن يحط

ليجمعها في كلمات تتبعثر الأحرف، وعبثا إن تحاول تجميعها

في سطور كثيرة تمر في الخيال، ولا يبقي لنا في نهاية

المطاف إلا قليلا من الذكريات وصورا تجمعنا برفاق كانوا

إلى جانبنا فواجب علينا شكرهم، ووداعهم ونحن نخطو

خطوتنا الأولي في غمار الحياة.

ونخص بجزيل الشكر إلى كل من أشعل شمعة ليضيء دروبنا

وإلى من وقف على المنابر وأعطي من حصيلة فكره لينير دربنا

أستاذتنا الكرام في كلية الحقوق بجامعة الدكتور يحي فارس بالمدية

فجزاهم الله عنا كل خير ولهم منا كل التقدير والاحترام

ونشكر كذلك رئيس مصلحة عمليات الإشهار العقاري "ميسوم محجوبي"

إهـــــداء

إلى من أحمل إسميهما بكل فخر

إلى كل من في الوجود بعد الله ورسوله إلى سندي وقوتي وملاذي

بعد الله إلى من أثروني على أنفسهم، إلى من علموني علم الحياة

...والديا العزيزين.

إلى من أظهروا لي ما هو أجمل في الحياة....

إلى من كانوا ملاذي وملجئ

إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات أخواتي: سميحة، أمال، وفاء

ونسرين وإخوتي: سيد أحمد وإسلام.

إلى الأخوات اللواتي لم تلدهن أمي إلى من تحلوا بالإخاء وتميزوا بالوفاء

والعطاء إلى ينابيع الصدق الصافي إلى صديقاتي قوادري فلة وبركات خديجة.

إلى أصحاب القلوب الطيبة عمال وعاملات أكاديمية رواد التألق

إلى كل من وسعهم قلبي ولم يسعهم قلمي.

فاطمة الزهراء

إهـــــداء

إلى من كلله الله بالهيبة و الوقار، إلى من علمني العطاء بدون انتظار، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، والدي العزيز.

إلى معنى الحب و معنى الحنان و التفاني، إلى بسمة الحياة و سر الوجود، إلى من كان دعائها سر نجاحي، أمي الحبيبة.

إلى من بهم أكبر و عليهم أعتمد، إلى النور الذي ينير ظلمة حياتي، إلى من بوجودهم أكتسب القوة و المحبة، أختي يسرى وتوأمي رميلة وأخي محمد.

إلى الأخوات التي لم تلدهن أمي، من تحلو بالإخاء و تميزوا بالوفاء، إلى صديقاتي دية فاطمة الزهراء وبركات خديجة

إلى كل من ساعدنا لإتمام هذا العمل.

فـلـــة

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة، وعاملا فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، لذا اهتمت مختلف التشريعات بها ولقد اعتنى بها المشرع الجزائري عناية خاصة، نظرا لأهمية الملكية العقارية الخاصة في تحقيق التنمية وذلك عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التعاملات التي ترد عليها، ووضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وكذا تنظم كيفية التعامل فيها.

ولقد عرفت الملكية العقارية في الجزائر وضعية معقدة خلفها الاستعمار الفرنسي، ونتيجة الاضطرابات التي شهدتها الجزائر للسياسة الاستعمارية المفروضة، أضحت الملكية العقارية جد معقدة لذلك حاول المشرع الجزائري التكفل بمجمل الإشكالات المتعلقة بموضوع الملكية العقارية، وذلك بإيجاد سبل قانونية للخروج من حيز الوضعية المتشعبة والغير دقيقة التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال.

لذلك حاولت الجزائر تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية العقارية وتسوية الملكية العقارية، وذلك عن طريق صدور الأمر 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيقات الميدانية، حيث كانت الجزائر تتبنى نظام الشهر الشخصي إبان الاحتلال الفرنسي، والذي لا يسمح بالضبط الدقيق للبطاقات العقارية، لذلك كان لابد من الأخذ بنظام آخر ألا وهو نظام الشهر العيني، الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العام الذي يحدد النطاق الطبيعي للعقارات، حيث تعتبر هذه العملية الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، فقيام الشهر العيني مرتبط بإنشاء السجل العقاري، وكان هدف هذا النظام هو توفير الاستقرار وحماية الملكية العقارية إلا أنه لم يساهم بقد كبير في تطهير الوضعية العقارية، بالرغم من المشاكل والعراقيل التي واجهت هذا النظام.

إلا أن المشرع قام بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي وهذا ما تضمنه المشرع صراحة في المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا أن عملية المسح العام عرفت تأخر معتبر لأسباب مادية وبشرية، الأمر الذي دفع بالمشرع إلي تبني آليات بديلة تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري، حيث تدخل وأصدر المرسوم التنفيذي 352/83 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب ولم يحقق النتائج المرجوة بسبب ضعف الإجراءات.

ونظرا للمشاكل التي صاحبت تحرير عقد الشهرة، دفعت بالمشرع لإيجاد بديل آخر حيث أصدر القانون 02/07 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، حيث أصدر المشرع هذا القانون لمعالجة تأخر عملية المسح ومن أجل إيجاد حلول لمعالجة النقائص التي خلفها العمل بعقد الشهرة.

فتكمن أهمية هذه الدراسة في التركيز على موضوع إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق إبراز التحقيق العقاري، وكذا معرفة أهم النصوص القانونية التي كرسها المشرع الجزائري للقيام بهذا الإجراء وتحليلها، وأهم الوسائل المادية والطرق المتبعة في تسيير الأجهزة القائمة على مباشرة إجراء التحقيق العقاري.

إن الغموض الذي يكتنف السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، وكذا قلة الملكيات العقارية الموثقة بسند قانوني جعلتنا نهدف من خلال هذه الدراسة إلى إبراز الأطر القانونية، والتى من خلالها يمكن تطهير الملكية العقارية الخاصة، كما نهدف أيضا إلى إزالة الغموض عن الكثير من الجزئيات المتعلقة بكفية المطالبة بتكريس التقادم المكسب، وتحديد العقارات الخاضعة لذلك، إضافة إلى الإجراءات القانونية الجوهرية في كل مرحلة من مراحل التطهير العقاري.

ولعل الأسباب التي دفعتنا لاختيار موضوع إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منها أسباب ذاتية تتمثل في: رغبتنا وميولنا لمعالجة هذا الموضوع وكذلك كون هذا الموضوع مجال تخصصنا والذي هو قانون عقاري وكذلك محاولتنا إثراء الرصيد المعرفي العقاري.

أما عن الأسباب الموضوعية تتمثل في:

- أهمية التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة وتصفية الوضعية العقارية المعقدة.
- معرفة دور التحقيق العقاري في تفعيل أعمال المسح.
- بسبب أحكام المرسوم 352/83 المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي أثار العديد من النزاعات، الذي أثبت عدم نجاحه وقصوره مما نتج عنه إلغاء عدة عقود الشهرة.

وعلى هذا الأساس قمنا بطرح الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة؟

وعليه للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي وهو المنهج الملائم والمطبق في العلوم القانونية، وهذا من خلال إعطاء وصف وتعريف بجوانب الموضوع التي يرتكز عليها موضوعنا، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك عن طريق الوقوف على مختلف النصوص القانونية، في تحليلنا لمختلف مواد القانون 02/07 وكذا المرسوم التنفيذي 147/08 وكذا نصوص ذات صلة بالموضوع.

كما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد كانت هناك جملة من الصعوبات تتعلق أساسا بندرة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع بالذات، إلا بعض المحاولات القليلة القريبة من موضوع محل دراستنا هذه كآليات ضبط سندات الملكية العقارية، وكآلية في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، وهو ما خلق أمامنا صعوبات وبالرغم من هذا حاولنا الاستعانة بأهم المراجع في المادة العقارية.

وعليه للإحاطة بجوانب الموضوع والتفصيل في كامل جزئياته، ارتأينا انتهاج خطة ثنائية للإلمام بجوانب الموضوع والتي تنقسم إلى فصلين أساسين، وكل فصل ينقسم إلى مبحثين، بحيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار التنظيمي لإجراء التحقيق العقاري، الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم إجراء التحقيق العقاري، وفي المبحث الثاني مباشرة إجراء التحقيق العقاري، وتطرقنا في الفصل الثاني إلى أثار التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنها، الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول أثار التحقيق العقاري والمبحث الثاني المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري.

الفصل الأول

الإطار التنظيمي لإجراء التحقيق العقاري

كانت الأنظمة القانونية في الماضي تنتهج إطار قانوني غامض حيث جعلها تواجه بعض السلبيات التي تعود أساسا للبطء الشديد في عمليات المسح الشامل للأراضي، ثم حاول المشرع الجزائري أن ينظم الحقوق العقارية التي تكون محلا للحيازة من غير أن تستند إلى سند الملكية، وذلك من خلال إصدار المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ونظر للإشكالات التي لقاها هذا المرسوم، ارتأى المشرع الجزائري أن يتدارك الفراغات القانونية التي شملها هذا المرسوم بإصدار القانون 02/07 المؤرخ في فيفري 2007 وذلك رغبة منه بحماية حق الملكية العقارية الخاصة.

ولتطبيق هذا الإجراء استوجب المشرع توفر جملة من الشروط التي من خلالها يتم إجراء هذا التحقيق، ولكن قبل التطرق لهذه الشروط وجب علينا التعرف على هذا الإجراء وذلك بإعطاء تعريف له الذي من خلاله سيتم استخلاص خصائصه، وهو ما سوف يتم توضيحه في هذا الفصل، وهذا من خلال تقسيمه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول ماهية الإجراء التحقيق العقاري والمبحث الثاني تناولنا فيه مباشرة عملية التحقيق العقاري.

المبحث الأول: مفهوم إجراء التحقيق العقاري

بسبب بطء عمليات المسح العقاري من طرف السلطات المختصة، بقيت عقارات إلى يومنا هذا لم تحرر عقود ملكيتها ومرد ذلك أن هذه العملية مكلفة للغاية، تتطلب نفقات باهظة كي يتم تعميم هذه عملية على سائر القطر الجزائري، إلى جانب هذا عدم توفر القدر الكافي من رجال المتخصصين في عملية المسح، إضافة إلى النقائص القانونية والتناقضات العملية التي خلفها عقد الشهرة والمحدودية العمل بالشهادة الحيازة ورغبة المشرع بمواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية أدي إلى صياغة وإصدار القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والذي يطبق بالموازاة مع عملية المسح العام، على كل عقار لم يخضع لعمليات المسح العقاري.[1]

لذلك ونظرا لأهمية هذا الإجراء الذي استحدثه المشرع سوف يتم تفصيل في هذا القانون من خلال تقسيم هذا المبحث كما يلي المطلب الأول مفهوم إجراء التحقيق العقاري والمطلب الثاني شروط إجراء التحقيق العقاري.

المطلب الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري

لقد شكلت النصوص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة من سنة 1983 إلي غاية 2006 ومحدودية العمل بشهادة الحيازة، وتأخر عملية المسح أحد الأسباب التي اعتمدها المشرع في صياغة وإعداد القانون رقم 02/07 وكذا مرسومه التنفيذي رقم 147/08.[2]

كل هذا لتمكين تدخل السلطة العمومية وحدها من خلال ممثليها في ما يخص المعاينة والاعتراف بحق الملكية العقارية، على أساس الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني والتكريس القانوني بإعداد تسليم الملكية الأولي الذي سوف يمنح الإجراء الأول في المحافظة العقارية.

فقد حرص المشرع عند إصداره لهذا القانون 02/07 إلى إحداث معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري بهدف إعداد وتسلم سندات الملكية قانونية.[3]

---

[1] رضوان بولعشب، الأليات البديلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية حقوق، جامعة يحي فارس، السنة الجامعية 2014/2013، ص 29.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 147/08المؤرخ في 2008/05/19المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادر 2008/05/25.

[3]عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، بدون سنة نشر، ص125.

ولم يرد تعريف التحقيق في القوانين المنظمة له بحيث لم يعرفه المشرع صراحة غير أنه وباستقراء نصوص الأمر 74/75 والقانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 يمكننا أن نستنتج التعريف التالي "التحقيق العقاري هو بحث منهجي يقوم علي الأسئلة المطروحة والشهادات من أجل البحث عن المعلومات، بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع قد يتم بصفة إلزامية يجريه المحقق موازاة مع العمل التقني للمسح العقاري ويسمي بالتحقيق الميداني وهو أهم إجراء في عملية مسح الأراضي إذ بناء علي نتائجه يتم تأسيس السجل العقاري، وقد يكون اختياريا أو كما يسمي بالمسح بناءا علي طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 بهدف تسليم سند الملكية من أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك غير الممسوحة".[1]

لهذا سنتعرض للإجراء التحقيق العقاري من خلال تبيان خصائصه الفرع الأول وأهدافه الفرع الثاني.

الفرع الأول: خصائص إجراء التحقيق العقاري

بالعودة إلي أحكام قانون التحقيق العقاري نجد أنه يتسم بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن عقد الشهرة وهي كالآتي:

أولا: تتدخل الجهة الإدارية المتمثلة في مديرية الحفظ العقاري لضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري خلافا لعقد الشهرة.

ثانيا: أن قانون التحقيق العقاري يضمن إجراءات ميدانية تتم من قبل المحقق العقاري الذي يعين من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائى المختص إقليميا، وتحت سلطته ورقابته علي عكس عقد الشهرة الذي يتم دون رقابته.[2]

ثالثا: يضمن هذا القانون أيضا تطبيق إجراء تحقيق عقاري في العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية أي أنها فقدت حداثتها.[3]

---

[1] عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة 2، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2010، ص 286.

[2] لطفي قدوش، نريمان حداد، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2015/2014، ص 8.

[3] أنظر المادة 2 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/2/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية العدد 15، الصادرة في 2007/02/28.

رابعا: إن إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا وتسليمه يكون من اختصاص مدير الحفظ العقاري، خلافا لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم من طرف الموثق.

الفرع الثاني: أهداف إجراء التحقيق العقاري

باستقرائنا لأحكام المادة 1 من القانون رقم 02/07 سابق الذكره،[1] يتضح لنا أن هذا القانون يهدف في مجمله إلي تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، أي إعداد وتسليم سندات الملكية يعتد ويحتج بها علي الغير، وبالتالي تمكن أصحاب الأملاك العقارية من ممارسة حقهم بصفة تامة، ولكن هناك مجموعة أهداف جعلت المشرع الجزائري يكرس التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة وهذا سبب وجود القانون من أجل الوصول إلي الأهداف التالية:

أولا: معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفه العمل بعقد الشهرة

لقد نتج العمل بعقد الشهرة عدة إشكالات نظرا لعدم الدقة في تطبيقه والتناقضات الموجودة فيه، مما أدي إلي ظهور نزاعات معقدة علي مستوي القضاء واعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة، البلدية و الولاية.

حيث يرجع السبب في ذلك إلي غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة من قبل الموثق أو الشخص المكلف بذلك، بحيث أن الموثق المكلف بتلقي تصريح الحائز بشأن واقعة الحيازة ولا يضمن هذه الوقائع، كما أنه قد لا تتوافر أركان أو صفات أو شروط الحيازة لدى الحائز المستفيد من عقد الشهرة وقد يتم تحرير عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة لمديرية أملاك الدولة أو عقارات تابعة للبلدية.[2]

ثانيا: تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة من قبل تاريخ 01 مارس 1961

بالرجوع إلى نص المادة 02 فقرة 02 من القانون 02/07 سابق الذكر، والتي تنص على ما يلي: "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 أو التي تعكس الوضعية العقارية الحالية".

[1] تنص المادة الأولي من القانون 02/07 علي ما يلي "يهدف هذا القانون إلي تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري"

[2] لطفي قدوش، نريمان حداد، المرجع السابق، ص 9.

ولقد أراد المشرع معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان سائدا خلال الفترة الذي كان سائدا في خلال الفترة الاستعمارية، حيث تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعدم دقة عقود الملكية ولا تعكس هوية الأطراف المالكين وكل المتعاملين والتعيين الدقيق للعقارات ومخططات مسح جزئي غير واضحة والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين.[1]

ثالثا: تفعيل عملية المسح العام للأراضي.

إن التقدير الضئيل التي حققتها عمليات المسح العام للأراضي منذ صدور الأمر رقم 75/74 [2]

لم يؤدي إلى نتائج معتبرة من الفترة 2006/1970، مما أدى إلى التفكير في حلول أخرى مناسبة وفعالة تسير بالتزامن مع عمليات المسح العام للأراضي كأساس للتطهير الشامل، بحيث أوجب المشرع من خلال نص المادة 05 من القانون 02/07 سابق الذكر إلى ضرورة تمثيل العقار في مخطط بياني يعد من قبل مهندس خبير عقاري، يتضمن وضع معالم الحدود وبيان المساحة بالتحديد الدقيق للعقار والحقوق العينية والأعباء المثقلة به إن وجدت أثناء عملية التحقيق العقاري، مما يؤدي إلى إعطاء قوي لعملية مسح الأراضي وتقليص مدتها بشكل معتبر، طالما أن مصالح المسح ستعتمد دون إعادة التمثيل المادي والمعاينة القانونية للأملاك العقارية التي شملها هذا الإجراء الجديد.[3]

رابعا: استجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهني

نظرا لكون الملكية العقارية تشكل العائق الأساسي في تمويل المشاريع الاستثمارية، لاسيما بناء سكنات أو ممارسة النشاط الفلاحي وعمليات القرض الرهني المتعلقة بها، هذه الإشكالية تلقي بثقلها على المواطن في تعامله اليومي مع مختلف المؤسسات المالية والأجهزة الإدارية القضائية، وعليه تجسد هذه المشاريع لعدم الاستقرار للمحيط المؤسساتي وارتفاع عدد المنازعات العقارية أمام العدالة.

إن أحكام القانون 02/07 سابق الذكر تضمن حماية بالغة لمالكي العقارات إذ أن جرائم التعدي على الأملاك العقارية غالبا ما تكون على العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية ومن جهة أخرى تساهم عملية تمويل المشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية، سواء كان العقار في ذلك وسيلة للاستثمار، أم محلا له مما يكفل

[1] نصيرة مليكش، وغليس علاوة، التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2014، ص 14 .

[2] الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح أراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92، سنة 1975.

[3] ناصر بوسهوة، أحمد منصور، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية،2013/2012، ص 62.

للمصارف والبنوك الضمانات عند تقديم القروض، التي أصبحت ضرورة ملحة في تطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والسياحية، كما ينجر عنه التخفيف من نسبة البطالة.[1]

المطلب الثاني: شروط إجراء التحقيق العقاري

لتطبيق إجراء التحقيق العقاري أوجب المشرع الجزائري توفر مجموعة من الشروط منها تلك المتعلقة بالعقار والذي سوف نتناوله في الفرع الأول ومنها الشروط الخاصة بالحيازة الذي سوف نتناولها في الفرع الثاني

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار

بالرجوع إلي نص المادة 2 من قانون 02/07 سابق الذكر على أنه "يطبق إجراء معاينة حق الملكية على عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 سابق الذكر مهما كانت طبيعة القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية".

ومن خلال المادة 2 من المرسوم التنفيذي 147/08 سابق الذكر، نجد أن التحقيق العقاري يطبق دون تميز على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات المسح العام المنصوص عليها في الأمر 74/75 سابق الذكر، مهما كان صنفه وطبيعته المادية[2]

وعليه سوف نفصل أكثر في هذه الشروط على النحو التالي أولا عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام، وثانيا يجب أن يكون ذلك العقار بلا سند ملكية أو سند محرر قبل 1961/3/1 وثالثا أن يكون ذلك العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة.

أولا: عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام

تبنت الجزائر نظام الشهر العيني بدلا من نظام الشهر الشخصي الذي يبقي يطبق جزئيا إلى غاية تعميم أشغال المسح على كامل التراب الوطني منذ صدور الأمر 74/75 سابق الذكر إذ يعتمد نظام الشهر العيني على المسح كأساس مادي للسجل العقاري.

[1] ناصر بوسهوة، أحمد منصور، المرجع السابق، ص 61.

[2] حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2010/2009، ص102.

ولقد نصت الفقرة 1 من المادة 2 من القانون 02/07 سابق الذكر"يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع إلى عمليات مسح الأراضي العام بسبب تأخرها"

وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة 1 من المرسوم رقم 352/83 [1] المتضمن الاعتراف بالملكية وبالتحديد الفقرة 1 منها بنصها "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75..."[2]

ثانيا: يجب أن يكون العقار بلا سند الملكية أو سند محرر قبل 1961/03/01

إن الهدف الرئيسي من سن القانون 02/07 سابق الذكر هو معاينة الملكية من أجل تسليم سندات الملكية فإنه من المنطقي أن ينصب هذا الإجراء على العقارات التي ليس لها سندات الملكية رسمية ومشهرة والتي لها ثبوتية مطلقة.

وقد وسع القانون 02/07 سابق الذكر من مجالات تطبيق هذا الإجراء إذ تضمن زيادة على المرسوم 352/83إمكانية الاستفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل الفاتح مارس سنة 1961 وذلك من أجل تطهير عقاري شامل، يراعي الوضعية العقارية القانونية الحالية والفعلية.

وعليه نجد المادة 2 الفقرة 02 من القانون 02/07 تنص على أنه "يشمل هدا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات الملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " وعليه نستخلص من هذه المادة أن هذا الإجراء يشمل أولا العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية،[3]

وعليه فكل شخص يملك عقارا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا بهذا الإجراء، وثانيا هذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 على اعتبار هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادت ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم، ولا يتضمن أغلبها البيانات أساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار وطبيعته، مساحته، حدوده وأصل ملكيته وبذلك أصبحت لا

[1] المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 1983/05/21، يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 1983/05/24.

[2] فضيلة دريوش، نسيمة فايد عيشاوى، التحقيق العقاري دراسة مقارنة مع عقد الشهرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية حقوق، جامعة يحي فارس المدية، سنة 2016/2015، ص17.

[3] مرامرية حمة، دور آلية التحقيق العقاري، في تفعيل الترقية العقار، مداخلة ملقاة في إطار فعاليات الملتقي الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، المنعقدة يومي 27-28 فيفري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة2012، ص3.

تعكس الوضعية العقارية الحقيقية، حيث ثار بشأنها الكثير من المنازعات أدت في بعضها إلي صدور أحكام لمن بيدهم هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكين آخرين.[1]

ثالثا: أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة

زيادة على شرط أن يكون العقار موجود في أراضي غير ممسوحة فقد استلزم المشرع أن يكون العقار محل طلب فتح التحقيق العقاري تابعا للأملاك الخاصة ولتبيان هذا الشرط يجب علينا التعرض لمفهوم الملكية العقارية الخاصة، أنواعها، نطاقها.

1/ مفهوم الملكية العقارية الخاصة: إن الوقوف على مفهوم الملكية العقارية الخاصة يقتضي أن يبين مفهوم كل من العقار والملكية.

عرفت المادة 683 من القانون المدني[2] العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف، وقد ميز المشرع الجزائري بين نوعين من العقارات، عقار بطبيعته وهو كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير منتقل، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار، وهو ما يهمنا، والعقار بالتخصيص الذي هو في أصل منقول بطبيعته اعتبره القانون عقار لكونه رصد من طرف مالكيه على سبيل الاستقرار لخدمة أو لاستغلال عقار بطبيعته مملوك له أيضا.[3]

إن الملكية هي أوسع الحقوق العينية وأشملها، وتعرف بأنها حق التمتع والتصرف في الشيء المملوك، والذي قد يكون عقارا أو منقولا، فإذا كان الشيء الذي يقع عليه حق الملكية عقارا كنا بصدد الملكية العقارية، وهو نفس ما ذهبت إليه المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم،[4] عند تعريفها للملكية العقارية الخاصة بأنها "حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

---

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 5، دار هومه للنشر، سنة 2006، ص 211-212.

[2] أنظر المادة 683 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون 05/07، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13.

[3] عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 1، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2000، ص15.

[4] القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/26، الجريدة الرسمية العدد 55.

وإذا جمعنا ما توصلنا إليه في تعريف للملكية مع تعريف العقار نستخلص إن الملكية العقارية هي: حق التمتع والتصرف في الشيء الثابت، والمستقر في حيزه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف.

2/ أنواع الملكية العقارية الخاصة: تنقسم الملكية العقارية الخاصة إلى:

أ/ الملكية التامة: الأصل أن حق الملكية حق جامع بمعني أنه يجمع في يد صاحبه جميع السلطات على الشيء المملوك، وبالتالي فلمالك العقار أن يملك جميع الحقوق المتفرقة عن حق الملكية (حق الانتفاع، السكني وحق الارتفاق) فإذا جمع المالك بين حق الرقبة وباقي هذه الحقوق تكون ملكيته ملكية تامة، أما إذا امتلك الشخص من الغير حقا عينيا أو أكثر من هذه الحقوق بمقتضي القانون أو الاتفاق مع احتفاظ مالك العقار بحق الرقبة فتكون الملكية مجزأة بينهما.[1]

ب/ الملكية الشائعة: هي الملكية التي يتعدد المالكون فيها في الشيء الواحد دون أن تحدد حصص كل واحد منهم، وهو ما نصت عليه المادة 713 من القانون المدني والملكية الشائعة هي حق ملك تام، تشمل جميع عناصر الملكية طبقا للمادة 714 من القانون المدني،[2] وتعتبر الملكية على الشيوع حالة استثنائية أو مؤقتة مصيرها الزوال، تنتفي بأسباب مختلفة أهمها القسمة سواء كانت رضائية بين جميع الشركاء أو قضائية إذ اختلف الشركاء في اقتسام المال المشاع.

3/ نطاق حق الملكية العقارية الخاصة: إن حق الملكية العقارية هو أوسع الحقوق العينية نطاقا، فمالك العقار يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، بالإضافة الامتداد حق الملكية إلى كل ما ينتجه العقار من ثمار و منتجات، وإلى كل ما يصل به من ملحقات، فإذا كان العقار أرضا فحق الملكية يشمل سطح الأرض و ما فوقها و ما تحتها، إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا، إلا أنه يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.[3]

وعليه فنجد نص المادة 3 جاء واضحا بشأن طبيعة العقار محل إجراء المعاينة عن طريق تحقيق عقاري، بأنه لا يطبق إجراء التحقيق العقاري على الأملاك العقارية الوطنية والأراضي المسماة عرش سابق وكذا الأملاك الوقفية، ولهذا استبعدها صراحة،[4] مع العلم أن المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجه العقاري قد أعطت تصنيفا ثلاثيا للأملاك العقارية حيث نصت على ما يلي "تصنف

---

[1] ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2010، ص 28،29.

[2] أنظر المادتين 713و 714من الأمر 58/75.

[3] أنظر المادة 675من الأمر 58/75.

[4] حازم عزوي، المرجع السابق، ص102.

الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية".

ومنه فالعقارات المعنية بتطبيق التحقيق العقاري هي العقارات التابعة للملكية الخاصة، واستبعاد الأراضي المسماة "أراضي العرش" تعني استبعاد صراحة من تطبيق هذا القانون الملكيات العقارية التالية:

- الأملاك العقارية الوطنية: هي الأملاك العقارية والحقوق العينة العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية، وإعمالا لنص المادة 4 من القانون 30/90 [1] المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي جاء فيها "بأن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز...".

كما جاء في المادة 689 من القانون المدني سابق الذكر على أنه " لا يجوز تصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم.."

وقد عرف القانون 30/90 في المادة 2 منه الأملاك الوطنية «تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة، وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة....»، هذا بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية.

وبالرجوع إلى نص المادة 3 من القانون 02/07 سابق الذكر "... لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك ... بما فيها الأراضي المسماة سابقا العرش ... "

هذا النوع من الأراضي أدمجها المشرع الجزائري أثناء تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 25/90 المعدل والمتمم سابق الذكر في أملاك الدولة الخاصة وهذا في المادة 13 منه.

وتعتبر أراضي العرش هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي، فمفهوم أراضي العرش أصبح مفهوما تاريخيا.

الأملاك الوقفية: أما تعريف هذه الأملاك فقد ورد في المادة 03 القانون10/91 المتضمن الأملاك الوقفية المعدل والمتمم [2] التي عرفت الوقف كما يلي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، فهذه الأملاك لا يمكن

[1] القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 2008/06/20.

[2] القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأملاك الوقفية المعدل والمتمم بمقتضى القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 والقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية العدد 21، لسنة 1991.

إعداد سندات ملكية بشأنها، عن طريق تحقيق عقاري طبقا للقانون 02/07 سابق الذكر بسبب زوال حق الملكية فيها.[1]

الفرع الثاني: شروط متعلقة للحيازة

تنص المادة 4 الفقرة1 من القانون 07-02 سابق الذكر على "أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 من نفس القانون...".

كما نصت المادة 14 من نفس القانون على أنه "...أن صاحب طلب التحقيق العقاري يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا للأحكام القانون المدني..."

أولا: تحقق الحيازة القانونية

تعرف الحيازة بأنها السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام الشخص بالأعمال المادية وقانونية على شيء يجوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غير مالك له .

لقد نص المشرع الجزائري على الحيازة في القانون المدني في الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية في المواد من 808 إلى 843، دون أن يقوم بتعريفها مكتفيا بدراسة أحكامها والآثار المترتبة عليها، باستثناء ما يمكن استخلاصه بموجب أحكام المادة 815 من القانون المدني سابق الذكر عند نصه على زوال الحيازة بأنها السيطرة المادية على الحق،[2]

يقتضي تحقق الحيازة القانونية ضرورة توافر ركنيها مادي و معنوي، بأن تكون هناك أعمال مادية تظهر الشخص بمظهر صاحب الحق مع توفر نية الحيازة لحسابه و ليس لحساب الغير.

1/ الركن المادي في الحيازة: لقد أكد المشرع الجزائري على وجوب الركن المادي في الحيازة بلفظ السيطرة المادية أو الفعلية، وبالتالي فالعنصر المادي هو مجموع الأعمال المادية التي يمارسها عادة صاحب الحق موضوع الحيازة، ويشترط في الأعمال المادية أن تكون من حيث الكثرة والأهمية حيث

[1] عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، بدون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر الجزائر، سنة 2004 ص 25.

[2] عبد العزيز محمودي، سعيد على حاج، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة 1، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2011، ص 13.

تكفي بظهور الحائز بمظهر صاحب الحق، أما التصرفات القانونية كالبيع و الهبة و الإيجار فلا تكفي بذاتها لتوفر الركن المادي في الحيازة.

2/ الركن المعنوي: لا يكفي لقيام الحيازة توفر الركن المادي بل يجب إضافة إلى ذلك توفر ركن أخر وهو الركن المعنوي، حيث تتوفر لدي الحائز إرادة التصرف في الشيء محل الحيازة كأنه المالك الحقيقي.[1]

وعليه فظهور الحائز بمظهر المالك الحقيقي أو صاحب حق عيني، هذا ما يميز الحيازة الحقيقية عن الحيازة العرضية التي يقوم بها الحائز باسم ولحساب غيره كمستأجر الذي يعد حائزا عرضيا.

ولا يكفي توفر الركن المادي والركن المعنوي لتكون الحيازة قانونية بل يجب توفر شروط أخرى يرتبط بعضها بالركن المادي وأخرى بالركن المعنوي فإلى جانب ذلك يشترط القانون خلوها من العيوب التي حددتها المادة 808 الفقرة 02 من القانون المدني سابق الذكر، والمتمثلة في عيب الإكراه، عيب الخفاء، عيب الغموض، بالإضافة إلى عيب عدم الاستمرار المنصوص عليه في المادة 827 من نفس القانون.[2]

أ/ شرط الهدوء وعيب الإكراه: يشترط لصحة الحيازة أن تكون هادئة غير مشوبة بعيب الإكراه، حيث يتمكن الحائز من الانتفاع بالعقار المحاز من غير عنف والقوة، و أن لا يقترن وضع اليد يوم بدئه بإكراه مادي أو معنوي من جانب الحائز سواء بنفسه أو بواسطة أتباعه وأعوانه، ولا تكون الحيازة صحيحة إلا من تاريخ زوال الإكراه أو التهديد.

ب/شرط العلانية وعيب الخفاء: يشترط في الحيازة أن تكون بريئة من عيب الخفاء وظاهرة للملإ ويستو ي في ذلك أن يكون الحائز قد تعمد إخفاء حيازته أو لم يتعمد ذلك ففي كلتا الحالتين يقوم العيب لأنه يتأتى من عدم ظهور الحيازة بالفعل لمن يحتج عليهم بها، وهو عيب سهل التصور في حيازة المنقولات إذ أن هذه الأشياء من السهل إخفاءها مقارنة مع إخفاء العقارات، إلا أنه قد يحصل ذلك أحيانا كأن يتعمد الجار المرور على أرض جاره في أوقات لا يراه فيها هذا الأخير، فهنا لا يكسب الشخص حق الارتفاق بالمرور على أرض جاره كما لا يستطيع حماية هذا الحق بدعاوى الحيازة وذلك حتى يزول الخفاء وتصبح الحيازة ظاهرة.[3]

---

[1] فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2015/2014، ص 88.

[2] أنظر المادتين 808 و827 من الأمر رقم 58/75.

[3] لطفي قدوش، حداد نريمان، مرجع سابق، ص 17.

ج/شرط الوضوح وعيب الغموض: تكون الحيازة مشوبة بعيب الغموض أو اللبس إذا اشتبه فيها عنصر القصد، فعيب الغموض يصيب الركن المعنوي للحيازة على خالف العيوب الأخرى التي تصيب الركن المادي، فلا يعرف إذا كان الحائز يحوز لنفسه أو يحوز لحساب غير ه.

د/ شرط الاستمرار وعيب التقطع: لم يرد بنص المادة 808 من القانون المدني إشارة صريحة إلى عيب عدم الاستمرار، إلا أن الفقه والقضاء دأب على اشتراط ضرورة أن تتوالى أعمال السيطرة المادية لحائز العقار أو الحق العيني العقاري بصورة منتظمة وبصفة تبين حرص المالك في الانتفاع بملكه.[1]

ثانيا: تحقق مدة الحيازة القانونية

إن الحيازة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم المكسب يجب أن تمتد فترة من الزمن كافية لتفضيل الحائز على المالك الحقيقي الذي تخلف عن استعمال واستثمار ملكه، و باستقراء نصوص قانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف التقادم المكسب، مكتفيا باعتباره أثر للحيازة المكسبة للملكية العقارية، وبالتالي فالتقادم المكسب هو وسيلة من الوسائل التي تؤدي مباشرة إلى كسب الملكية أو الحقوق العينية وهو أثر ناتج عن حيازة قانونية مستوفية لعنصريها المادي والمعنوي وخالية من عيوب الحيازة ومستمرة مدة محددة قانونا والمقدرة بـ 15 سنة للاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب أحكام التقادم المكسب الطويل المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني.[2]

المبحث الثاني: مباشرة إجراء التحقيق العقاري

إن مدير الحفظ العقاري للولاية هو المسؤول الأول عن العملية وبهذه الصفة يتعين عليه أن يسهر على توفير الشروط الضرورية للانطلاق العملية ولحسن سيرها، ولهذا الغرض يحرس وباعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية لا سيما على:

- وضع في متناول الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري

- توفير السجلات والمطبوعات الضرورية للعملية

- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء الذي سوف يكون في متناول مصالحه والحرص على العمل به

- تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتمس منها في إطار التحقيق العقاري

[1] عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 94.

[2] فاطمة أحمد فواتيح، المرجع سابق، ص 97.

- وضع مؤشر لمتابعة العمليات، والعمل على تقسيمه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء

- توفير للأعوان المدعويين للقيام بالتحقيقات العقارية، الدعم اللازم للقيام بمهمتهم

- على العون المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري أن يلم جيدا بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالإجراء.[1]

وعلى هذا الأساس سوف نقسم هذا المبحث إلي مطلبين حيث سوف نتناول في المطلب الأول تحريك عملية التحقيق العقاري وفي المطلب الثاني صور إجراءات التحقيق العقاري.

المطلب الأول: تحريك إجراء التحقيق العقاري

تنص المادة 4 الفقرة 1من القانون 02/07 سابق الذكر على ما يلي "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص أخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 من القانون 02/07 سابق الذكر أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكية"

لذا سوف نتناول في الفرع الأول طلب فتح تحقيق عقاري وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى محتوى طلب فتح تحقيق عقاري.

الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري

من خلال نص المادة4 من القانون 02/07 سابق الذكر التي أجازت لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص أخر، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته العقارية وتسليمه سند ملكيته، فالنسبة لأشخاص الطبيعية يجوز لهم طلب فتح التحقيق العقاري[2] ويوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية[3] فقد حددتها المادة 7 من القانون 02/07 سابق الذكر، رغم إطلاق النص في المادة 4 من نفس القانون، وذلك بجواز طلب فتح تحقيق عقاري من البلدية أو الولاية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضارية، عن طريق والي الولاية دون غيره إما بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار، وفي هذه الحالة قيد

[1] التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بالسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية.

[2] أنظر الملحق رقم 1.

[3] أنظر الملحق رقم 2.

المشرع والي الولاية بأخذ رأي كل من المدير الولائي للحفظ العقاري ومسؤول البناء بالنسبة للعقارات الحضرية، أو مسؤول المصالح الفلاحية بالنسبة للعقارات الريفية أو ذات القوام الفلاحي للتأكد من قابلية الأراضي للإنجاز برامج البناء والتهيئة العمرانية، وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة.[1]

الفرع الثاني: محتوي طلب التحقيق العقاري

نصت المادة 5 من القانون 02/07 سابق الذكر بأن التحقيق العقاري يحتوي على ما يلي:

- معاينة حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت.
- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود
- تعين المحتوي المادي
- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.[2]

يوجه طلب فتح التحقيق العقاري المحرر في استمارة نموذجية، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، بحيث يجب أن يحتوي علي البيانات التالية:

- الاسم و اللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة والعنوان الدقيق لصاحب الطلب.
- صفة صاحب الطلب في العقا، مالك، حائز، مالك علي الشيوع.
- الإرتفاقات السلبية والإيجابية التي تثقل العقار.

كما يرفق الطلب بالوثائق التنظيمية التالية:

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب ينجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام يلحق ببطاقة وصفية، التي تشير إلى الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمته وكذا أسماء الشاغلين المجاورين
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.[3]

[1] علاء الدين العشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 34، سنة 2007، ص 53.

[2] حازم عزوي، مرجع سابق، ص 103

[3] رضوان بولعشب، مرجع سابق، ص 43.

المطلب الثاني: صور إجراءات التحقيق العقاري

تنص المادة 6 من القانون 02/07 سابق الذكر على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية"

بالرجوع إلى نصوص المواد من المادة 3 إلى 6 من المرسوم التنفيذي 147/08،[1] نجد أن إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يكمن في صورتين هما: إجراء التحقيق الفردي و إجراء التحقيق الجماعي وهذا في إطار ما يسمي التحقيق الإداري الفرع الأول وهناك ما يسمي بالتحقيق الميداني الفرع الثاني.

الفرع الأول: مرحلة التحقيق الإداري

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

أولا: طلب التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية

يمر فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية بعدة مراحل تتمثل في إيداع الطلب ودراسته ثم إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري.

1/ إيداع الطلب وتسجيليه: المبدأ في التحقيق العقاري في هذا القانون أن يبادر به بطلب من أفراد أو الخواص فالإجراء الفردي هو أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بهذا القانون.

إذ يمكن لكل شخص أن يطالب بفتح تحقيق عقاري بصفة فردية وفي أي وقت، على أن يتم إيداع هذا الطلب إما باسم الشخص أو مجموعة الأشخاص(الشركاء في الشيوع هو الذي يطالب بحق الملكية العقارية).

وتطبيقا لنص المادة 4 من القانون 02/07سابق الذكر،[2] يوجه المعني في أي وقت كان طلب فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، أي الذي يكون في دائرة اختصاصه العقار موضوع الطلب.

تسجيل الطلبات المسلمة على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، حسب التسلسل الزمني المفتوح لدي مديرية الحفظ العقاري المختص إقليميا، ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ التسجيل الخاص على أن يفتح ملف خاص لكل طالب.[3]

---

[1] أنظر المواد من 3-6 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

[2] أنظر المادة 4 من القانون 02/07 .

[3] مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة،2009/2008، ص 66.

ولأن طلب افتتاح تحقيق عقاري قد يكون من شخص لا يحوز سند ملكية أصلا، أو من قبل شخص يحوز سند محرر قبل 1961/3/1، كان من الضروري التطرق إلى كل حالة على حدي بحيث يكون ذلك وفقا لما يلي:

أ/الإجراء الفردي لافتتاح تحقيق عقاري للمالك بدون سند

يجوز لكل حائز لملك عقاري بدون سند في البلديات والمناطق غير الممسوحة، أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري، يوجه إلي المدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، للأجل المعاينة المادية والقانونية للملكية العقارية، يتم بموجب مقرر يصدر عن مدير الحفظ العقاري المختص في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب[1] والثابت بوصل يسلم إلي المستفيد.

كما يتعين علي صاحب الطلب تقديم كل الوثائق والشهادات المكتوبة التي تثبت واقعة الحيازة القانونية، كما يمكن للمحقق العقاري ووفقا للمادة 10 فقرة 2 من القانون 02/07 سابق الذكر الاستماع إلي الملاك أو الحائزين المجاورين أو أي شخص له حق يدعيه علي العقار محل التحقيق، وهذا بهدف المحافظة علي حقوق غير.

ب- الإجراء الفردي للافتتاح تحقيق عقاري للمالك بسند محرر قبل 1961/3/1

أجازت المادة 2 و4 من القانون رقم 02/07 لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/3/1 تقديم طلب فتح تحقيق عقاري أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وتعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم، وهذه العملية تقتضي من المحقق العقاري فحص هذه السندات والتأكد من المعلومات المدرجة فيها وإسقاطها علي الواقع رفقة المهندس الخبير العقاري وبحضور الملاك المجاورين لإبداء ملاحظاتهم، لأن السندات قد تكون لها المواصفات الصحيحة لكن لا يوجد دليل علي أنها تتعلق بالعقار محل المعاينة، أو أن المساحة المدرجة في المخطط المرفق بالملف تفوق المساحة المدرجة في السند المحرر قبل 1961/3/1 كما يمكن أيضا أن يكون التحقيق يتعلق بحالة الخروج من الشيوع علي حساب المالكين الآخرين في الشيوع.[2]

2- **دراسة الطلب:** بعد إيداع الطلب وتسجيله يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب(حائز، مالك فردي أو في الشيوع)، يتحقق إذن من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالبا بحق علي العقار المعني وليس بصفته وسيطا، يتأكد أيضا من أن

[1] عمر حمدى باشا، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 146.

[2] البشير خديم، الأليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2013/2012، ص 83.

العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.[1]

كما يتحقق من واقعة الحيازة من حيث صحتها وشروطها وقانونيتها، فمثال شرط الحيازة الهادئة في ظل ارفاق الملف بقرارات قضائية تخص عقارات كانت محل نزاعات قضائية فإذا كانت هذه العقارات المعنية محل مطالبة قضائية قبل إيداع ملف معاينة حق الملكية فهنا يجب على مدير الولائي للحفظ العقاري التمييز بين مختلف القرارات القضائية من حيث منطوقها، أي لا يجب عليه رفض بصفة تلقائية الملفات المتعلقة بفتح تحقيق عقاري تحتوي على القرارات القضائية بسبب عدم توفر أحد عناصر الحيازة والمتمثلة في الحيازة الهادئة، حيث خلال هذا الفحص الأولى يجب على مدير الحفظ العقاري الولائي المختص التأكد من منطوق القرارات القضائية في حال ما إذا كانت تتعلق بمسألة الحيازة، وإن كان الأمر كذلك فيتعين الأخذ بعين الاعتبار القرارات القضائية في حال إثبات الحيازة لصاحب طلب فتح التحقيق عقاري، مع مراعاة أحكام 2المادة 827 من القانون المدني.[2]

3- مقرر فتح التحقيق العقاري: بعد الدراسة المسبقة للملف يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي بصفته المشرف عن هذه العملية بقية الإجراءات الأخرى المتمثلة في تعيين محقق عقاري حيث أوجب المشرع من خلال المادة 9 الفقرة 2 من القانون 02/07 سابق الذكر، أن يكون القائم بالتحقيق محقق عقاري موظف برتبة مفتش أملاك الدولة معين بموجب مقرر إداري.

حيث يشترط القانون لتولى هذا المنصب مجموعة من الشروط حددها المرسوم 344/90[3] والمتمثلة في:

- أن يكون المترشح للمنصب حاصل على شهادة الباكالوريا
- أن يكون تابع تكوينا متخصصا لمدة 03 سنوات كمفتش
- أو أن يكون من بين المراقبين الذين لهم 05 سنوات أقدمية عن طريق الامتحان المهني
- أو من بين المراقبين الذين لهم 10 سنوات أقدمية عن طريق الاقتناء[4]

[1] أنظر التعليمة003، السابق الذكر.

[2] المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 2014/02/24، المتضمنة قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، تساؤلات المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[3] أنظر المادة 21 من المرسوم 344/90 المؤرخ في 1990/10/27، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأملاك الخاصة بإدارة الكلفة بالمالية، الجريدة الرسمية العدد 46.

[4] علاء الدين العشبي، المرجع السابق، ص 53.

وبعد تعين مدير الحفظ العقاري الولائي محقق عقاري يتخذ قرار بفتح تحقيق عقاري يسمي مقرر فتح تحقيق عقاري[1] ويتضمن ما يلي:

- اسم لقب ورتبة العون المحقق العقاري
- موضوع مهمة المحقق العقاري
- تاريخ التنقل إلي عين المكان، الذي يجب ألا يتعدى شهر واحد ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري
- اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات
- تعيين العقار أو العقارات المعنية

يرسل هذا المقرر إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشر يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلي عين المكان،[2] وفي حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك علي مطبوع مطابق للنموذج المرفق بالتعليمة 003 المؤرخة في 2008/9/27 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية[3].

ثانيا: طلب التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية

تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون 02/07سابق الذكر "...غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضارية". ويمر فتح التحقيق العقاري الذي يتم في إطار عملية جماعية بعدة مراحل تتمثل في قرار فتح التحقيق العقاري وفحص أولي للطلب وأخيرا تعيين المحقق العقاري.

1/ قرار فتح تحقيق عقاري: بالرجوع إلى نص المادة 07 من القانون 02/07 سابق الذكر فإن إجراء التحقيق العقاري بصفة جماعية، يكون بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وهذا في إطار البرنامج التحديث الريفي أو الحضري.[4]

بالرجوع إلي نص المادة5 من المرسوم التنفيذي 147/08 سابق الذكر نجدها تنص علي ضرورة تحديد المنطقة أو المناطق المعنية بالتحقيق العقاري الجماعي، مع تحديد مدة خمسة عشر (15) يوم لإيداع الطلب من طرف المعني أمام مصالح مديرية الحفظ العقاري المختص إقليميا، ويجب

[1] أنظر الملحق رقم 3

[2] أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 147/08.

[3] أنظر ملحق رقم 4.

[4] أنظر المادة 7 من القانون 02/07.

أن يحتوي الطلب علي الوثائق المحددة في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 147/08،[1] بحيث يجب أن يشهر القرار المتعلق بعملية فتح تحقيق عقاري جماعي في سجل العقود الإدارية للولاية.

وينشر قرار الوالي المتعلق بفتح التحقيق العقاري الجماعي، وذلك عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات بمقر كل بلدية معنية وفي الأماكن العامة لضمان إشهار العقار ويعلق القرار في الدائرة أو الدوائر المعنية، البلديات المجاورة، المديريات الولائية للحفظ العقاري، مصلحة مسح الأراضي ومصلحة أملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية وذلك من خلال نسخ من قرار الوالي والتي يرسلها إلي هذه المصالح من أجل لصقها.

2/ فحص أولي للملف: يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي المودع لدي مصالحه الملف، من قبول الطلب ويقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم والمختوم من قبله المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.

3/ تعيين المحقق العقاري: بعد استلام الملف يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري[2] الذي يحتوي إضافة إلي مراجع قرار الوالي، علي نفس عناصر المعلومات المذكورة سابقا في مقرر فتح تحقيق عقاري بالنسبة لإجراء الفردي.

الفرع الثاني: مرحلة التحقيق الميداني

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه، لهذه الصفة ويكون بنفس الطريقة في الإجراء الفردي والجماعي فور تعيينه، وقبل أن يتنقل إلى عين المكان، يبدأ المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيها، ولذلك نتناول الأعمال التحضيرية أولا وثانيا التنقل إلى الميدان.[3]

أولا: الأعمال التحضيرية

تتم مباشرة الأعمال التحضيرية المسندة للمحقق العقاري عن طريق جمع كل الوثائق الضرورية التي تساهم على حسن سير الأعمال الميدانية، لأجل ذلك يجب على المحقق العقاري أن يطلع على المخططات والوثائق التالية التي يضعها مديره في متناوله:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم اللذان أعدا في إطار القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04، المتضمن تنظيم الإقليمي للبلدية.

[1] أنظر المادة 3 و5 من المرسوم التنفيذي 147/08.

[2] أنظر الملحق رقم 5.

[3] رضوان بولعشب، المرجع السابق، ص46.

- مخططات مجلس الشيوخ، ومخططات التحقيقات المصادق عليها للمخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.

- المخططات الخاصة المعدة من طرف هيئة مسح الأراضي، وكل الوثائق المعدة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.

- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها.

مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي والمصالح الفلاحية أو البلدية.

- مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني لثورة الزراعية، وإضافة إلى أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة "العرش".
- مخططات وسجلات محتويات الغابات.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 19/87 المؤرخ في 12/8/ 1987المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.[1]

ثانيا: التنقل إلى الميدان

تمثل هذه المرحلة أهم مراحل التحقيق العقاري، فعند وصول المحقق العقاري إلى الأمكنة يقدم نفسه ويشرح المهمة التي كلف بأدائها ويجب عليه أثناء المعاينة التأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق ويسجل أسماء وألقاب الحاضرين وصفاتهم (ملتمس، الجيران المعترضون، أصحاب الحقوق الظاهرة)، ثم يشرع بعدها في التعرف على العقار طبقا للمادة 11من المرسوم 08-147سابق الذكر.[2]

كما يمكنه البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه المعلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار المعني، وبالتالي يكون حضور صاحب الطلب أو المعني حضورا إجباريا، أما حضور المالك أو الحائزين للعقارات المجاورة فلا يعد إلزاميا كونه يفيد في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق فقط بينما غيابهم لا يعد

[1] لطفي قدوش، مرجع سابق، ص 39.

[2] أنظر المادة 11 من المرسوم 08-147.

مانعا في مواصلة التحقيق .وتجب الإشارة إلى أن غياب المجاورين أو عزوفهم عن الحضور يرجع لأسباب عديدة منها:

- اقامتهم خارج حدود الولاية وفي بعض الأحيان خارج التراب الوطني.
- نزاعات و خلافات شخصية بين المجاورين و صاحب طلب فتح التحقيق.
- انشغالات المجاورين التي تمنعهم من الحضور.
- الامتناع لدواعي غير معروفة وفي بعض الأحيان لنزوات شخصية.
- غياب التوكيلات لتمثيل المجاورين.

وعليه فإن غياب المالك أو الحائزين المجاورين ليس سببا في اتخاذ مقررات رفض الترقيم أو تعليق إجراءات التحقيق العقاري، إلا أنه يبقى على مدراء الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لبرمجة خرجة ميدانية ثانية على الأقل في حالة غياب كلا لمالك أو حائزي العقارات المجاورة .[1]

ثم يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع الموجود في الميدان، وبعد تأكده من طبيعة العقار وحدوده، وعلى ما يحويه من حقوق وأعباء، يقوم بعملية جمع كل المعلومات المتعلقة بالحيازة وتأكد من صحتها واستيفاءها الشروط القانونية[2] واثر كل المعلومات المستقاة من خلال التحقيق وتأكد من أن العقار لا ينتمي إلى الأملاك الوطنية وليس من الأملاك الوقفية،

وبعد انتهاء من المعاينة المادية للعقار، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر مؤقت في غضون خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تنقل إلى مكان وجود العقار، يدون فيه كل ما توصل إليه من خلال معاينة المادية للعقار، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع، عن طريق اللصق لمدة ثلاثين(30) يوما في مقر بلدية موقع العقار، وذلك خلال ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ تحريره، قصد تمكين كل من له مصلحة تقديم احتجاجاتهم اعتراضاتهم المحتملة، خلال ثلاثين يوم التي يبدأ حسابها بعد فوات ثمانية أيام من بداية لصق المحضر المؤقت في مقر البلدية.

بعد انقضاء الآجال دون تلقي لأي احتجاجات أو اعتراضات، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا، يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري بصفة نهائية، وبعد ذلك يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري بوضع معالم حدود العقار، يعد محضر بذلك على نفقة صاحب الطلب المعني، ويتم على

[1] المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/02، المتضمنة القانون 02/07، المؤرخ في 2007/02/27، رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية، حضور المالك أو الحائزين المجاورين، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[2] مسعود رويصات، المرجع سابق، ص 72.

أثر ذلك المخطط الطوبوغرافي عن طريق الإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يتم تسليمه إلى المحقق العقاري.[1]

[1] المادة 12و 13، من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

خلاصة الفصل الأول

بعد ما تطرقنا لتحقيق العقاري باعتباره ألية قانونية حديثة لتطهير الملكية العقارية الخاصة، نلخص إلى أن القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وكذا المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جاء لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي المستحدث بموجب الأمر 47/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري باعتباره أداة موازية للتطهير العقاري وبنفس المقاييس المعتمدة في عمليات المسح العام للأراضي، كما جاء القانون 02/07 سابق الذكر، لمعالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة الذي جاء به المرسوم 352/83 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وهذا بإلغائه الضمني بموجب المادة 19 منه والإلغاء الصريح بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147/08 سابق الذكر.

فالتحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة قانونية موافقة لنص المادة 827و828 من القانون المدني، أو له سند محرر قبل الفاتح مارس 1961، في المناطق غير الممسوحة وذات طابع الملك الخاص، أن يقوم بتقديم طلب افتتاح تحقيق عقاري أمام المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا بهدف معاينة ملكيته وتسليمه سند ملكية رسمي يثبت الحقوق والأعباء التي تثقل العقار.

الفصل الثاني

آثار التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه

سعى المشرع الجزائري في تسريعه لأعمال المسح المتأخرة إلى وضع سياسة تشريعية عقارية يهدف من خلالها إلى تنظيم وضبط الإجراءات وتسليم سندات الملكية رغبة منه في تحقيق تطهير عقاري شامل، حيث تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة جوازيه بموجبها يحق لأي شخص حائز طبقا لمفهوم المادة 827 من القانون المدني سابق الذكر، بدون سند في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري أو الملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل الفاتح مارس 1961، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري.

حيث يجب على المحقق العقاري القيام بكل إجراءات التحقيق العقاري من أجل التأكد أن صاحب الطلب يمارس حيازة التي تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب حيث أن أثار التحقيق العقاري تتمثل في تسليم سندات الملكية وقد تثار العديد من الاعتراضات والنزاعات من طرف الغير مما يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها لهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين حيث سوف نتناول في المبحث الأول أثار التحقيق العقاري، أما المبحث الثاني سوف نتناول فيه المنازعات المترتبة عن تسليم سندات الملكية العقارية.

المبحث الأول: أثار التحقيق العقاري

بعد استكمال الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري، يتولى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إعداد محاضر مقرر الترقيم العقاري يكرس بصفة نهائية حق الملكية العقارية يرسله إلى المحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار وإعداد سند الملكية طبقا للمرسوم التنفيذي147/08سابق الذكر الذي يحدد النموذج المرفق الذي يحرر فيه سند الملكية، والتحقيق العقاري يتم في المناطق غير الممسوحة التي لم تستفد من نظام مسح الأراضي أو على العقارات التي يحوزها أصحابها سندات ملكية معدة قبل الفاتح من مارس 1961، أي المناطق الخاضعة لنظام الشهر الشخصي.[1]

وعليه سوف نتناول في هذا المبحث مطلبين، المطلب الأول تحت عنوان تحرير محاضر التحقيق من طرف المحقق العقاري، والمطلب الثاني تحت عنوان تسليم سندات الملكية الناتجة عن التحقيق العقاري.

المطلب الأول: تحرير محاضر التحقيق من طرف المحقق العقاري

يعتبر أول أثر من أثار إجراء التحقيق العقاري هو تحرير سند الملكية فعند الانتهاء من التحقيق الميداني والقيام بكل التحريات والتحقيقات اللازمة والضرورية بشأن العقار أو الحق العيني العقاري محل طلب فتح تحقيق عقاري، فينتج عن عملية التحقيق العقاري إما منح سند الملكية للشخص المطالب بمعاينة حق الملكية، أو رفض منحه هذا السند وذلك حسب تاريخ التحقيق العقاري حيث يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر مؤقت الذي يتحول إلى محظر نهائي، ويعد على أساسه مقرر ترقيم عقاري، لذلك فإن تحرير سند الملكية يمر على مراحل وخطوات نص عليها القانون رقم 02/07 سابق الذكر، والتي تتمثل في إعداد محاضر التحقيق حيث خول هذا القانون لمدير الحفظ العقاري الولائي مجموعة من السلطات،[2] المتمثلة في تحرير محضر مؤقت والذي سوف نتناوله في الفرع الأول وتحرير المحضر النهائي في الفرع الثاني.

[1] فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 131.

[2] قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة تخصص القانون الخاص الأساسي مخبر النشاط العقاري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 8، العدد 1، السنة 2019، رقم التسلسلي 19، تاريخ الإرسال 2018/03/29 تاريخ القبول 2019/2018،، جامعة سيدي بلعباس، ص 94.

الفرع الأول: تحرير محضر مؤقت

إعمالا بالنص المادة 10 الفقرة 3 من القانون 02/07 سابق الذكر، والتي جاء نصها كما يلي "يحرر محضرا مؤقتا[1] مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق، ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه"

كما نصت المادة 12 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 سابق الذكر على ما يلي "يحرر المحقق محضرا مؤقتا للتحقيق خمسة عشر (15) يوما على أكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه".

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

- معلومات عن المعني بطلب العقار موضوع التحقيق، فصل ملكيته وكيفية تملكه
- سير العملية والأحداث التي وقعت أثناء القيام بالتحريات
- تكييف عناصر الحيازة، صفتها ومدتها بالاستناد إلى الوثائق المقدمة
- أقوال الشهود مع الذكر أعمارهم حيث لا يمكنهم أن يشهدوا على وضع من أوضاع من الناحية الزمنية في وقت كانوا فيه قاصرين.

بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت ويتم إعلانه للجمهور، عن طريق اللصق في ظل المدة المحددة قانونا قصد توجيه احتجاجات والاعتراضات المحتملة، يفتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي،[2] فإذا قدمت احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ هذا الإجراء خلال المدة المفتوحة والمقدرة بـ ثلاثين (30) يوما إما بحضور المعترضين شخصيا أمام العون المحقق ويتم ذلك طبقا للمادتين 12 الفقرة 3 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 147/08 سابق الذكر، أو عن طريق تبليغ هذه الاعتراضات والاحتجاجات إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، والتي يمكن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الاطلاع عليها إلى تكليف المحقق العقاري بالتنقل الميداني من جديد إلى العقار محل التحقيق العقاري لدراسة طلبات واحتجاجات الملاك أو الحائزين المجاورين وكل من يدعي حق على العقار المعني بالإجراء.[3]

كما يقوم المحقق العقاري بتحديد جلسة الصلح خلال ثمانية (8)أيام من تاريخ تقديم الاحتجاج والاعتراض، فينتج عن هذه الجلسة احتمالين إما نجاح محاولة الصلح أو فشل محاولة الصلح.

---

[1] أنظر الملحق رقم 6.

[2] أنظر المادة 11 من القانون 02/07.

[3] التعليمة رقم 003، السابق الذكر.

أولا: حالة نجاح محاولة الصلح

يقوم المحقق بتحرير محضر الصلح،[1] في حالة اتفاق الاطراف ويواصل إجراء التحقيق مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وتندرج فيه مختلف النتائج التي توصل إليها المحقق اثناء محاولة الصلح، ويمضي عليه كل من المحقق العقاري وكذا الأطراف النزاع، كما قد يتوصل الأطراف إلى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار المعني بالترقيم الذي على أساسه يتم التحديد النهائي للعقار المعني.[2]

ثانيا: فشل محاولة الصلح

يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح،[3] الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، حيث يبين ويوضح فيه أن إجراء التحقيق متوقف ومتقطع، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض مهلة شهرين من تاريخ تحرير هذا المحضر، لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري للتأكد من احترام آجال طلبات الدعاوى القضائية، وفي حالة عدم رفع الدعوى في الآجال المحددة يستمر التحقيق دون الأخذ في الاعتبار الاعتراضات.[4]

أما في حالة عدم حضور الأطراف لجلسة الصلح فإنه لم ينص القانون 02/07 سابق الذكر ولا المرسوم التنفيذي 147/08 سابق الذكر على هذه الحالة، أما واقعيا فقد كان المحققين العقاريين في حالة عدم حضور الأطراف لجلسة الصلح يحررون مباشرة محضر عدم الصلح إلا أنه بصدور مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تم وضع حد لهذا الإشكال كالتالي:

في حالة غياب المعترض وحضور المعترض ضده وهو الشخص طالب التحقيق العقاري في الجلسة الأولي المحددة بثمانية (8) أيام من تلقي الاعتراض يقوم المحقق العقاري بتحديد جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات للطرفين، أما في حالة غياب المعترض أثناء جلسة الصلح الثانية يقوم المحقق العقاري بإعداد محضرا بعدم جدوى جلسة الصلح وكأن الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعترض بذلك.

---

[1] أنظر الملحق رقم 7.

[2] محمودي عبد العزير، أليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص228.

[3] أنظر الملحق رقم 8.

[4] أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/08.

أما في حالة غياب المعترض ضده وهو طالب التحقيق فإنه يتم تحديد جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى انعقادها نفس المدة المحددة بشهر، مع إرسال الاستدعاءات للطرفي كذلك، وعند عدم حضوره في الجلسة الثانية فإنه يتم إعداد محضر عدم الصلح من قبل المحقق العقاري وفي كلا الحالتين يبلغ الأطراف بالنتائج.[1]

الفرع الثاني: تحرير المحضر النهائي

في حالة عدم وجود أي اعتراض أو احتجاج من قبل الغير يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي،[2] يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به، ويعتبر حجة فيما يتعلق بإثبات حق الملكية.

بعد ذلك يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب، وذلك طبقا للمادة 13 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 سابق الذكر، التي تنص على ما يلي "...يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري، وعلى نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري، ويتمم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري".

الجدير بالملاحظة لنص المادة 13 المذكورة أعلاه على أنه المحقق العقاري في إعداد وضع معالم الحدود الذي يوقعه من طرفه ومن طرف المهندس الخبير العقاري، فإذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية العامة، يجب على المحقق عدم التعدي على الأملاك العامة والحرص على ضبط الحدود لأن ضبط حدود الملكية يكون من طرفه فقط، أما إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة، يجب أن يحضر المخصص له العقار لعملية وضع الحدود بصفة حضورية.[3]

---

[1] المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 2014/07/15، المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[2] أنظر الملحق رقم 9.

[3] سميحة فتح الله، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2015/2014، ص 50.

المطلب الثاني: تسليم سندات الملكية الناتجة عن التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من عملية التحقيق يسلم المحقق العقاري الملف المتضمن الوثائق المرفقة به بلا مدير الحفظ الولائي باعتبار أن مقرر الاعتراف بحق الملكية يعد من اختصاصه، ويتكون هذا الملف من الوثائق التالية:

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

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسة الملف وذلك بتحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق عند معاينة حيازة الملتمس.[1] وعلى إثر هذه الدراسة سنتطرق إلى إعداد مقرر الترقيم الفرع الأول وإعداد مقرر رفض الترقيم الفرع الثاني ثم نتناول إعداد وشهر سند الملكية من قبل المحافظ العقاري الفرع الثالث.

الفرع الأول: إعداد مقرر الترقيم

هذه الحالة نصت عليها المادة 15 الفقرة 1 من القانون 02/07 سابق الذكر حيث تنص على ما يلي "في حالة ما إذا أثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 منه مقررا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري..."

وبالتالي إذ تبين لمدير الحفظ العقاري الولائي أن الملتمس يمارس حيازة صحيحة طبقا للقانون، وتسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإنه يقوم بتحرير مقرر الترقيم، الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية،[2] ويجب أن يكون هذا المقرر معللا وموقعا من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي كونه المخول الوحيد لهذه الصالحية، ومن تم فإن مقررات الترقيم الممضية من طرف رئيس مصلحة الحفظ العقاري أثناء غياب مدير الولائي للحفظ العقاري يتعين رفضها من قبل المحافظ العقاري أثناء عملية اشهار مقررات الترقيم.[3]

[1] مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 76.

[2] أنظر المادة 14 من القانون02/07.

[3] المذكرة رقم 01850، السابق ذكر.

يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري،[1] على أن يتضمن مقرر الترقيم الإشارة إلى:

- هوية المالك(اسم المالك، نسبه، تاريخ ومكان ميلاده، موطنه، مهنته، في حالة الشيوع مجمل الشركاء في الشيوع)
- تعين العقار وحدوده بناءا على الكشف الوصفي ومخطط المسح الطبوغرافي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري الذي يشير إلى معالم الحدود.

وبعد ذلك يقوم باستدعاء صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق المهندس الخبير العقاري، بإثبات معالم العقار محل التحقيق، وعلى نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالطلب، ويعد محضر تثبيت المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم، ويرسل محضر وضع المعالم والمخطط الطبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري.[2]

بعدها مباشرة يرسل المدير الولائي للحفظ العقاري مخطط الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ.[3]

وبالتالي المحافظ العقاري هو الذي يشرف على تسيير المحافظة العقارية ومكتب الرهون وهو المحور الأساسي في النظام القانون للشهر العقاري لاسيما نظام الشهر العيني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، فهو من بين موظفين ذا رتبة مفتش أو مفتش رئيس أملاك الدولة، وموظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، يخضع إلى قانون الوظيف العمومي مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية وهو كذلك موظف من طبيعة خاصة لأن المشرع خوله صلاحيات واسعة وهامة، حيث تنحصر مسؤوليته فيما يلي:

- يقوم المحافظ العقاري بالتحري وفحص الوثائق المقدمة إليه، في مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة ورفض إيداعها على مستوي المحافظة العقارية، إذا ثبت له عدم مشروعيتها ومخالفتها للنظام العام والآداب العامة.
- إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية المتعلقة بالاعتراض على نتائج التحقيق.
- إعطاء المعلومات المتعلقة بالعقارات إلى الجمهور.
- إشهار مقرر الترقيم العقاري في البطاقات العقارية المؤقتة.
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق الخاضعة للشهر.

---

[1] أنظر الملحق رقم 10.

[2] مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 77.

[3] أنظر المادة 15 الفقرة 2 من القانون 02/07.

- تنفيذ الإجراءات المقررة لأجر شهر الامتيازات والرهون وحفظها بالقيد، وشهر الملكية العقارية وحفظها بالسجل، وتحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات.
- التنسيق بين مكاتب المحافظة العقارية التابعة لاختصاصه ومراقبتها.
- إعداد سند الملكية الذي يكون مطابقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 سابق الذكر وفق نظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام إجراءات المسح، فيرقم العقار ترقيما نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري حسب المادة 20 من القانون 02/07 سابق الذكر.[1]

الفرع الثاني: إعداد مقرر رفض الترقيم

إذ نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب لا يمارس الحيازة القانونية التي تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإنه لا يعترف له بملكية العقار بحيث يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر رفض الترقيم العقاري،[2] الذي يكون مسببا،[3] بشرط أن يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الملتمس صاحب الطلب في حالة التحقيق العقاري الفردي، وكذلك بإعلام الوالي في حالة التحقيق الجماعي كل هذا في أجل ستة أشهر من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 من القانون 02/07 سابق الذكر، وهذا ما أكدته نص المادة 17 من القانون 02/07 سابق الذكر التي جاء في نصها على ما يلي "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى النتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرر مسببا، يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعنى أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه"

الفرع الثالث: إعداد وشهر سند الملكية من قبل المحافظ العقاري

لقد أخضع المشرع الجزائري السند الذي ينتج عن عملية التحقيق العقاري للإجراءات الشهر العقاري، إذ يرسل مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم إلى المحافظ العقاري بغرض إشهاره في السجل العقاري مرفق بالسندات التالية:

[1] سميحة فتح الله، المرجع السابق، ص 54.

[2] أنظر الملحق رقم 11.

[3] أنظر التعليمة 003، المرجع السابق

- محضر وضع معالم الحدود، الموقع من المحقق والمهندس الخبير العقاري
- الكشف الوصفي للعقار
- بطاقة التقييم، المحضر النهائي

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري بناءا على الترقيم، عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة،[1] وهذا ما أكدته المادة 27 من الأمر 74/75 سابق الذكر التي نصت على ما يلي"إن الطعون والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقائية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

إذ يمثل تنفيذ شكلية الإشهار على هذا النحو بمفهوم نص المادة 88 الفقرة 1 من المرسوم رقم 76/ 63،[2] على ما يلي "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار على المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقاء عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 لأدناه" كما تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 سابق الذكر على أنه "يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأثير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة".

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، نقطة الانطلاق لحق ملكية التي يكرسها"

وبذلك يصبح هذا الاجراء من الاستثناءات الواردة على مبدا الشهر المسبق.

وعلى اثر تنفيذ هذا الاشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية،[3] طبقا لنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 سابق الذكر ويرسله لمدير الحفظ العقاري الذي يتولى سليمه لصاحب طلب التحقيق ويتم اثبات التسليم عن طريق تحرير محضر استلام أما في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع مقابل اما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوع، يحرر امام مدير الحفظ العقاري الولائي أو بموجب وكالة موثقة.[4]

---

[1] مسعودة زناييني، خديجة علاق، تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية،2013/2012، ص 84.

[2] المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/19، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، لسنة 1976،

[3] أنظر الملحق رقم 12.

[4] أنظر المادة 21و22، من المرسوم التنفيذي 147/08.

إذا كان السند المشهر بالمحافظة العقارية أخرى غير تلك مختصة اقليميا يتصل المحافظ العقاري بالمدير الحفظ العقاري الولائي وهذا من اجل:

- إذا تم اشهار السند الذي فقد حداثته بالمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري الولائي، بتعليمات للمحافظ العقاري الولائي قصد شطب لإجراء أصل الملكية

إذا اشهر بالمحافظة العقارية التابعة لولاية اخرى يعلم المدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية ليوجه هذا الاخر التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري بالاتصال بالمديرالولائي للحفظ العقاري لولاية المعنية.[1]

- بعد انتهاء إجراء التحقيق العقاري، تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق والذي يحتوى على مجمل الوثائق المسحية، كما انها ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.[2]

وما يجدر الإشارة إليه أنه في حالة إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق العقاري ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري بالنسبة لسندات الملكية في إطار التحقيق العقاري الفردي، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، أما بالنسبة لسندات المعدة في إطار الإجراء الجماعي لتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم.[3]

وعلى إثر تنفيذ هذا الإجراء يقوم محافظ العقاري المادة 21 من المرسوم التنفيذي 147/08سابق الذكر بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم و يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه للمعني ويتضمن هذا السند مختلف الأسانيد القانونية التي يتم على أساسها إعداده، ويحتو ي على 06 أجزاء تتمثل في

الجزء الأول: يتضمن تحديد المحافظة العقارية المختصة بإعداد السند.

الجزء الثاني: يتضمن تعيين المالك، إذ تدون فيه جميع المعلومات الشخصية المتعلقة به، من اسم ولقب واسم الأب، تاريخ ومكان الولادة، المهنة، الجنسية، العنوان، ورقم الحصة في حالة الشيوع.
الجزء الثالث: يتم فيه تعيين العقار تعيينا منافيا للجهالة وعلى الخصوص بلدية موقع العقار، المكان المسمى، الشارع، الرقم المساحي، رقم الحصة، المساحة، والحدود.
الجزء الرابع: تدون فيه قيمة العقار بالأحرف والأرقام.
الجزء الخامس: خاص بالأعباء المثقل بها العقار، حيث يصرح المالك أنه اطلع على أحكام المادة 18 من قانون 07-02 سابق الذكر.

[1] مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 79.
[2] أنظر المادة 23، من المرسوم التنفيذي 147/08.
[3] أنظر التعليمة 003، المرجع السابق.

أما الجزء السادس: يتضمن إشهاد أن سند الملكية مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر، مع وجوب الذكر تاريخ الإجراء.[1]

المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري

لقد سمح المشرع للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري الاعتراض عليها برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، كما فتح باب للمنازعة في مقرر الترقيم أو الطعن في سندات الملكية، من طرف مدير الحفظ العقاري بتحريك دعوى عمومية، في حالة ما إذا تبين له أنه قام بتسليم سند ملكية خطاء أو بناء على تصريحات كاذبة أو مزورة من مقدم الطلب، فعند تطبيق القانون 02/07 سابق الذكر و المرسوم التنفيذي 147/08 سابق الذكر، فقد ينتج عنه منازعات التي يثيرها ذوي الشأن سواء الملاك أو الحائزين والتي تستدعى عرضها على الجهات القضائية المختصة.[2] وبناء على هذا سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين حيث تناولنا في المطلب الأول المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري أما المطلب الثاني فتطرقنا فيه إلى المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

المطلب الاول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

لقد سمح المشرع للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري الاعتراض عليها برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، كما فتح باب للمنازعة في مقرر الترقيم أو الطعن في سندات الملكية، من طرف مدير الحفظ العقاري بتحريك دعوى عمومية، في حالة ما إذا تبين له أنه قام بتسليم سند ملكية خطاء أو بناء على تصريحات كاذبة أو مزورة من مقدم الطلب، فعند تطبيق القانون 02/07 سابق الذكر والمرسوم التنفيذي 147/08 سابق الذكر، فقد ينتج عنه منازعات التي يثيرها ذوي الشأن سواء الملاك أو الحائزين والتي تستدعى عرضها على الجهات القضائية المختصة.[3]

حيث يختص القاضي الاداري بالفصل في الدعاوى المرفوعة من طرف الخواص الموجهة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري، وفي الدعاوى المرفوعة من هذا الاخير المتضمنة طلب الغاء الترقيم العقاري ومنه سند الملكية للمعنى بالتحقيق، وعليه سيتم دراسة المنازعات التي يختص بها قضاء اداري كما يلي حيث تناولنا في الفرع الأول الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري، وتناولنا في الفرع الثاني الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري.

[1] فاطمة أحمد فواتيح، مرجع سابق، ص 138.

[2] سميحة فتح الله، المرجع السابق، ص 60.

[3] التعليمة رقم003 ،المرجع السابق.

الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

عندما لا يصل التحقيق العقاري الى نتيجة يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير مقرر رفض الترقيم، يبلغ الى المعنى أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي، أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، ويكون هذا المقرر قابلا للطعن برفع دعوى إلغاء امام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقا للمادة 17 من القانون02/07 سابق الذكر، وهذا عن طريق دعوى ادارية ترفع امام المحاكم الإدارية المختصة اقليميا ونوعيا.[1]

ويتحدد لاختصاص الاقليمي للمحاكم الإدارية نصت عليها المادة 803من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي احالتنا الى تطبيق المادة 37 و38 من نفس القانون التي خولت اختصاص الاقليمي للجهة قضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، وفي هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي الموجود على مستوى الولاية التي تم فيها اجراء التحقيق العقاري سواء الفردي أو الجماعي، اما بالنسبة للاختصاص النوعي طبقا للمادتين 800-801 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية الخاصة بالقرارات الإدارية الصادرة عن الجماعات المحلية والمؤسسات الادارية والدولة، أي في دعوى الغاء القرارات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري طرفا فيها، حيث أخذ بها المشرع كقاعدة عامة وتطبيقها على موضوع النزاع.[2]

وتعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية، التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة والمصلحة القانونية أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، حيث تنحصر سلطات القاضي في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها أو عدمها والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من شرعيتها، وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة.[3]

[1] أنظر المادة 17من القانون 02/07.

[2] أنظر المادة 800-801 من قانون 09/08،المؤرخ في 2008/02/25، المتعلق بإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، سنة 2008.

[3] عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، بدون طبعة، الديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998، ص314.

وتخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر لدى المحافظة العقارية باعتبارها منصبة على عقار، أو حق عيني عقاري وتقديم العريضة الخاصة بذلك في أول جلسة تحت طائلة عدم قبولها شكلا مالم يثبت ايداعها للشهر.[1]

الفرع الثاني: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 16 الفقرة 1من القانون رقم02/07على ما يلي "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة اثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري..."

وعليه فان عملية الشهر المشار اليها في المادة 16 أعلاه تؤدي الى منح سند الملكية للحائز المستفيد من اجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري، رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، هنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية امام المحكمة الإدارية المختصة اقليميا ونوعيا يطلب فيها التعويض عن الاخطاء المحافظ العقاري التي يرتكبها اثناء تأدية مهامه باعتبار المحافظة العقارية مرفقا عموميا وذلك في اجل سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ.

حيث تعرف دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل لأنها الدعوى القضائية الذاتية يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، وانطلاقا من هذا التعريف يتبين أن الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري له حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف هذا الأخير، ويترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي أي المتضرر بالإضافة إلى وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر.[2]

ويتقادم الحق في رفع الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، إذ أن الدولة مسؤولة عن الاخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء تأدية مهامه ويبقى للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حال ارتكابه خطأ جسيم،[3] طبقا لما نصت عليه المادة 23 من الامررقم74/75 سابق الذكر، حيث جاء فيها ما يلي "تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ اثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى".

[1] أنظر المادة 17 من القانون 09/08 المتعلق بإجراءات المدنية والإدارية.

[2] محمد رويس، أحمد بن رويسي، دعوى التعويض في الفقه الإسلامي والقضاء الاداري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، سنة 201-2017، ص 11.

[3] عمر حمدي باشا، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 178.

الفرع الثالث: دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري

في حالة اكتشاف الترقيم العقاري الذي قام بها لمحافظ العقاري قد تم بناؤه على تصريحات كاذبة أو تقديم وثائق مزورة، في هذه الحالة يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية يطالب فيها بإلغاء الترقيم العقاري فللمعنى تأسيسا على التزوير أو التصريح الكاذب.[1]

إلا أن هذا لا يكون إلا في حالة الأخطاء الوظيفية العادية لأن الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري تجيز للدولة الرجوع على هذا الأخير بما دفعته من تعويض، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا أمام المحكمة الإدارية، إلا أنه قبل رفع هذه الدعوى لا بد أن يحصل الطرف المضرور على تعويض من قبل الدولة أولا، حتى يتسنى لهذه الأخيرة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وباعتبار قانون الشهر العقاري لم يتضمن إجراءات وشروط رفع دعوى الرجوع فإنه يتم إتباع الإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.[2]

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

قد تثور منازعات حول معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يؤول فيها الاختصاص إلى القضاء العادي، بما فيها المتعلقة بالعقار التي تنشأ بين الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الخاص،[3] وعلا ذلك يجب تميز بين المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري الفرع الأول منها ما يختص به القضاء الجزائي الفرع الثاني.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري

إن الدعوى في هذه الحالة ترفع من قبل المعترض أو المالك، شخصا طبيعيا كان أو معنويا خاضعا للقانون الخاص من أجل الطعن في شروط الحيازة وصفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعنى بإجراءات المعاينة عن طريق تحقيق عقاري، والتي تثبت أن الحائز يمارس الحيازة على ملك الغير بسند صحيح أو كانت الحيازة عرضية أو مشوبة بعيوب الاكراه واللبس بحيث أن هذه الدعوى يؤول الاختصاص بها إلى قاضي القسم العقاري وهذا بحكم أن هذه الدعوى منصبة على عقار سواء كانت دعوى ملكية أو دعوى حيازة، هذا بالنسبة للاختصاص النوعي أما الاختصاص الاقليمي فانه

[1] أنظر المادة 18 من القانون 02/07.

[2] فاطمة أحمد فواتيح، المرجع السابق، ص 151.

[3] لطفي قدوش، نريمان حداد، مرجع سابق، ص 50.

يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الواقعة في دائرة اختصاصه العقار محل التحقيق والمعاينة طبقا للمادة 518 قانون الاجراءات المدنية والإدارية.[1]

ولا يتأتى للمحكمة الفصل في النزاع المعروض عليها بصدد عمليات الاعتراض على التحقيق العقاري، وأمام تناقض الادعاءات ودفوع الأطراف المتنازعة إلا بالاعتماد على إجراءات تحضيرية ما قبل الفصل في الموضوع بالبحث عن مدى توفر شروط الحيازة في المدعى عليه والتي على أساسها يمكنه التمسك بالتقادم المكسب، وتتمثل هذه الإجراءات إما بالسماع للشهود عن طريق إجراء تحقيق الذي عادة ما تلجأ إليه المحكمة إذا تعلق بنزاع حول مدة الحيازة أو الاستعانة بخبير عقاري في حالة ما إذا كان النزاع يخص معالم الحدود والادعاء بوجود تعدي.[2]

حدد المشرع للمعترض على عملية التحقيق العقاري مهلة شهرين لرفع الدعوى امام المحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق والاعتراض حوله، ويشترط لرفع هذه الدعوى استفاء مجموعة من الشروط الشكلية والمتمثلة في وجوب توافر شرطي الصفة والمصلحة في المدعى وقت رفع الدعوى القضائية تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، ويقصد بالصفة الحق في المطالبة القضائية على أساس تحقق الاعتداء أو التشكيك في المركز القانوني، أو الحق المكتسب للشخص رافع الدعوى القضائية سواء بصفته شخصا طبيعيا أو اعتباريا"

أما المصلحة هي الغاية والهدف التي رفعت الدعوى من أجله وأن يكون الحق الذي يدعي به محميا قانونا وأن تكون مصلحة قائمة وحالة غير محتملة، ومثالها مصلحة مدير الحفظ العقاري في دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري على أساس أنه تم بناءا على تصريحات ووثائق غير صحيحة.[3]

وكذلك لا بد من إدراج البيانات الجوهرية في عريضة افتتاح للدعوى يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكال الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، اسم ولقب المدعى وموطنه، اسم ولقب المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فآخر موطن له، الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي، عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، الإشارة عند الاقتضاء إلى مستندات

[1] أنظر المادة 518 من قانون رقم09/08.

[2] فاطمة أحمد فواتيح، المرجع السابق، ص 143.

[3] فضيلة دريوش، نسيمة فايد عيشاوي، مرجع سابق، ص85.

والوثائق المؤيدة للدعوى إشهار عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة يعد شرط شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية من الشروط الإجرائية الخاصة لدى مباشرة الدعوى.

ولقد حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر الدعاوى العقارية الواجب شهرها والمتمثلة في دعاوى الفسخ، الإبطال، الإلغاء، النقض، بموجب المادتين 3/17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، واشترط مجموعة من الشروط لقبول شهر عريضة افتتاح دعوى لدى المحافظة العقارية منها وجود عقد ملكية مشهر، ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه، أو بالتأشير في أسفل عريضة افتتاح الدعوى على قيام الإشهار.[1]

وفي حال شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها، يعلم المدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعنى بالإيقاف اجراء التحقيق العقاري الى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي اذا كان التحقيق العقاري قدم في اطار عملية جماعية للتحقيق العقاري.

اما اذا لم تقدم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في اجل المذكور، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعنى ويستمر التحقيق العقاري اذا طبق الأحكام المادة 13من القانون 09/08 سابق الذكر دون أخذ احتجاجات أو اعتراضات بعين الاعتبار وتجدر الإشارة في هذا الصدد بانه يمكن للمدير الحفظ العقاري ان يعين محقق عقاري اخر اذا تعذر الامر لمواصلة التحقيق الموقف.[2]

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

بالعودة الى ما تضمنته أحكام المادة 18 من القانون02/07 سابق الذكر، نجد ان المشرع الجزائري منح الحق لمدير الحفظ العقار لرفع شكوى امام وكيل الجمهورية، في حالة تقديم الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، حيث خول الحق في تحريك الدعوى العمومية للمدير الحفظ الولائي للحفظ العقاري فقط.

مع انه كان من الارجح ان يعطي الحق في تحريك الدعوى العمومية لكل المتضرر من عملية الحصول على سند الملكية، بناء على تصريحات كاذبة ومزورة، وفي نفس السياق دائما جاءت

[1] أنظر المادة 13و15و17و519 من القانون 09/08.

[2] حازم عزوي، مرجع سابق، ص 109.

التعليمة 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية تحت عنوان التدابير الواجب اتخاذها في حالة التصريح غير صحيح أو وثائق مزورة.[1]

كما جاءت احكام المواد 222 الفقرة 1 و223 الفقرة 2 من قانون العقوبات ليعزز بها المشرع الجزائري موقفه بالنسبة لتزوير المستندات والمحررات الرسمية، وادلاء بتصريحات كاذبة وعليه فقد نصت المادة 222 فقرة 1 "كل من قلد أو زور أو زيف رخص أو شهادات أو كتابات أو بطاقات أو نشرت أو إيصالات أو جوازات سفر أو أوامر خدمة أو وثائق سفر أو تصاريح مرور أو غيرها من الوثائق التي تصدرها الادارات العمومية بغرض اثبات حق أو شخصية أو صفة أو منح اذن يعاقب بالحبس ستة اشهر أو ثلاث سنوات وبغرامة من20000الى100000دينارجزائري..."

أما المادة 223 فقرة1 من قانون العقوبات فقد اكدت في نصها "كل من تحصل بغير حق على احدى الوثائق المبينة في المادة 222 أو شرع في الحصول عليها سواء بإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو قرارات كاذبة يعاقب بالحبس من ثلاثة اشهر الى ثلاث سنوات وبغرامة من20000الى100000دينارجزائري...".[2]

وغالبا ما تتوقف الدعوى الإدارية إلى حين الفصل في الدعوى الجزائية قد يقتضي الأمر إثبات الوقائع ذات الوصف الجزائي للحصول على حكم جزائي نهائي تستند عليه في دعوى إلغاء الترقيم العقاري ويتم شهر الحكم في المحافظة العقارية بعد صدوره بالتأشير عليه في البطاقة العقارية المؤقتة.[3]

[1] نصيرة مليكش، وغليس علاوي، مرجع سابق، ص 54.

[2] أنظر المادتين 222و223 من الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل ومتمم بالقانون رقم 02/16 المؤرخ في 2016/06/19 الجريدة الرسمية العدد 37.

[3] فضيلة دريوش، نسيمة فايد عيشاوى، المرجع السابق، ص 78.

خلاصة الفصل الثاني:

توصلنا من خلال هذا الفصل إلى أن تطبيق إجراء التحقيق العقاري يترتب عنه أثار تعد تكريسا للنتائج المتوصل إليها أثناء تطبيق التحقيق العقاري، حيث أن هذا الإجراء يمر بمراحل إلى غاية صدور سند الملكية بدءا من إعداد محضر مؤقت وتنتهي بإعداد محضر نهائي، الذي ينتج عنه إعداد مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي يرسله إلى المحافظ العقاري قصد شهره وإعداد سند الملكية، ثم تسليم سند الملكية للمعني من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، وفي حال رفض تسليم سند الملكية فيتم صدور مقرر رفض الترقيم العقاري.

كما تؤدي عملية إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلي حدوث نزاعات قضائية منها ما يؤل إلى اختصاص القضاء الاداري ومنها ما يؤول إلى اختصاص القضاء العادي، وهذا ما ترقنا إليه وفقا لأحكام القانون 02/07 سابق الذكر بالإضافة إلى أحكام القانون 09/08 المتعلق بالقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الخاتمة

الخاتمة:

إن النظام القانوني للملكية العقارية يشكل قاعدة من القواعد الأساسية لكل مجتمع ، لذلك أصدر المشرع الجزائري آلية حديثة المتمثلة في التحقيق العقاري لمنح سندات الملكية العقارية الخاصة وذلك من أجل استدراك مختلف النقائص التي تضمنتها الآليات سابقة المعتمدة لضبط وإعداد عقود الملكية العقارية الخاصة.

ولتطبيق إجراء التحقيق العقاري استوجب المشرع الجزائري لتوفر بعض الشروط الأساسية منها ما يتعلق بالعقار موضوع التحقيق، ومنها ما يتعلق بالحيازة بحد ذاته، كما يقوم التحقيق العقاري على مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية المتمثلة في المديرية الولائية للحفظ العقاري بناءا على طلب من الحائز سواء بصفة فردية أو جماعية، تتضمن أعمالا ميدانية يقوم بها المحقق العقاري وذلك بالتنقل إلى موقع العقار لمعاينة والبحث والتحري حول واقعة الحيازة، بالإضافة إلى صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بإصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم، فإذا صدر مقرر الترقيم يقوم المحافظ العقاري بإشهاره وإعداد سند الملكية الذي يسلم إلى المعني من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، ويجب الإشارة أن المنازعات التي تثار بشأن تطبيق قانون التحقيق العقاري يتقاسم الاختصاص فيها كل من القضاء الإداري والعادي.

ومن خلال هذه الدراسة المنصبة حول إجراء التحقيق العقاري يمكن استنتاج جملة من النتائج حيث أن لهذا القانون إيجابيات كما له سلبيات مثله مثل باقي القوانين حيث توصلنا إلى المحاسن التالية:

- التحقيق العقاري هو إجراء جديد استحدثه المشرع الجزائري سنة 2007 وذلك لمعالجة سلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة، ولتفعيل عملية مسح الأراضي العام.
- كما يعتبر هذا الإجراء استجابة فعلية لتمويل المشاريع الاستثمارية في المجال العقاري، ذلك بوجود الية قانونية ذات حجة تسمح للمؤسسات المالية والبنوك من منح قروض عقارية.
- آلية التحقيق العقاري تساعد على تسريع عمليات المسح العام خصوصا أنها ستحقق من غالبية العقارات الواقعة في مناطق غير ممسوحة التي هي بدون سند.
- المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري هي قليلة بالنظر للمنازعات التي خلفها العمل بعقد الشهرة لأن قانون التحقيق العقاري جعل المنازعات القضائية أخر حل وذلك بإسناد مهمة إجراء الصلح للأطراف المتنازعة للمحقق العقاري.

- كما تميزت إجراءات التحقيق العقاري بالتعمق وذلك عن طريق تكليف المحقق العقاري بالتنقل إلي الميدان لمعاينة العقار والحيازة.

وبالرغم من إيجابيات هذا الإجراء فإنه لا يخلو من بعض السلبيات والتي تعد في الحقيقة عبارة عن صعوبات تعرقل مسار التحقيق العقاري والتي من بينها:

- تقليص صلاحيات المحافظ العقاري حيث أنه ينفذ مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري ويعد سند الملكية.
- لإجراء التحقيق العقاري فعالية محدودة طالما أن معاينة حق الملكية العقارية بغرض تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتمثل في إجراء اختياري يتم بناءا على المعنى بالأمر، وهذا ما لا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازة مع عملية المسح العام للأراضي.
- أعطي هذا القانون صلاحية ذات أثار خطيرة للمحقق العقاري منها إعداد المحضر النهائي الذي يشكل الأساس في إصدار مقرر الترقيم العقاري ومن ثم اكتساب الملكية العقارية وإجراء الصلح، علما أن المحقق العقاري يتقاضى مرتب بسيط.
- نقص الإمكانيات المادية والبشرية لمديرية الحفظ العقاري مما يصعب عملية التحقيق والتنقل إلى الميدان.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طـلب فتـح تحقيـق عقاري

(شـخـص طبيـعي)

الطالب :

اللقب :.....الإسم :.....اسم الأب :.....

تاريخ و مكان الولادة :.....

المهنة :.....

العنوان :.....

الوكيل (عند الإقتضاء) :

اللقب : الإسم :

تاريخ و رقم الوكالة :

محرر الوكالة :

تعيين العقار :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

كيفية شغل العقار :

الإمضاء

الملحق رقم 01 : طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص معنوي)

الطالب :

التسمية :

الشكل القانوني :

رقم التسجيل :

المقر الإجتماعي :

تاريخ و مكان ايداع القانون الأساسي :

تعيين الممثل المؤهل :

اللقب : الإسم :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات :

تعيين العقار :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

كيفية شغل العقار :

الإمضاء

الملحق رقم 02 : طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مـقـرر رقـم ....مــؤرخ فــي .....

يتضمن فتـح تحقيــق عقــاري

نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ؛

نظراً للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ؛

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

الساكن (ة) :.....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب :.....

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ــ الشمال ــ الجنوب

ــ الشرق ــ الغرب

تبعاً للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يـــــقـــرر

المادة الأولى : تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) .

.....على العقار المعين أعلاه ،كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد .....

.....المهندس الخبير العقاري .

المادة الثانية : يعين السيد (الرتبة) ،بصفته محقق عقاري ، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب

المدير الولائي الحفظ العقاري

ملحق رقم 03 : مقرر يتضمن فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مـــــذكرة رفـــــض

طلب تحقيـــق عقـــاري

إن مدير الحفظ العقاري ؛

و بعد دراسة طلب السيد (ة)

اللقب : الإسم : أسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

العنوان :

المقدم بتاريخ : المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم :

متعلق بالعقار الكائن ب :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـــ الجنوب

ـ الشرق ـــ الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية :

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 04 : مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مـقـرر رقـم ....مــؤرخ فــي .....

يــتضمن تعـيـيــن مـحــقــق عقــاري

(عـــملية جـــماعية)

نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ؛

نظراً للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ؛

بموجب قرار الوالي رقم .....المؤرخ في .....المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة

حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ؛

بموجب الطلب المؤرخ في :.....المقدم من طرف السيد (ة) .....

الساكن (ة) :.....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب :.....

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

يـــــقـــرر

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

المدير الولائي الحفظ العقاري

ملحق رقم 05 : مقرر يتضمن تعيين محقق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري :

الرتبة :

آمر بمهمة رقم : مؤرخ في :

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة ب :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـــ الجنوب

ـ الشرق ـــ الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف :

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

العنوان :

نتائج التحقيق :

مكان استقبال الإحتجاجا ت أو الإعتراضات :

التاريخ : **الساعة :**

المحقق العقاري

ملحق رقم 06 : محضر مؤقت للتحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضـــر صلـــح

يوم :.....من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري :

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري ، بين :

السيد (ة) :.....،المعترض ؛

العنوان :

متصرف باسم :

و بين :

السيد (ة):.....؛المعترض ضده ؛

العنوان :

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

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى الطبيعي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال

ـ الجنوب

ـ الشرق

ـ الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

.....

.....

المحقق العقاري

ملحق رقم 07 : محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضـــر عـــدم الصلـــح

يوم :.....من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري :

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري ، بين :

السيد (ة) :.....،المعترض ؛

العنوان :

و بين :

السيد (ة):.....؛المعترض ضده ؛

العنوان :

إثـــر احتجـــاج ، اعـتـراض مصـــاغ حـول حـق الملكيـة المطالـب بـه طرف المعترض ضده حـول العقار الكـائـن بـ :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : ـ الشمال

ـ الجنوب

ـ الشرق

ـ الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

.....

.....

المحقق العقاري

ملحق رقم 08 : محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم :.....من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري :

الرتبة :

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

العنوان :

المتعلق بالملكية الكائنة ب :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري :

المحقق العقاري

ملحق رقم 09 : المحضر النهائي للتحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقـرر تـرقيـم عقـــاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية :

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

رقم و تاريخ شهادة الميلاد :

المهنة : الحالة العائلية :

العنوان :

المطالب لحق الملكية ؛ في إطار القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 /02/ 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، على العقار المعين أدناه :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : ـ الشمال

ـ الجنوب

ـ الشرق

ـ الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)

استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة) المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق :

مدير الحفظ العقاري .

ملحق رقم 10 : مقرر ترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مـقـرر رفـض تـرقـيـم عـقـــاري

إن مدير الحفظ العقاري :

تبعاً لطلب السيد (ة)

اللقب : الإسم : إسم الأب :

تاريخ و مكان الإزدياد :

المهنة :

العنوان :

المطالب لحق الملكية ؛ في إطار القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 /02/ 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، على العقار المعين أدناه :

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمّى :

الشارع :

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

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

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية :

المدير الولائي الحفظ العقاري .

ملحق رقم 11 : مقرر رفض الترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سنـــد مـلكية

المحافظ العقاري لـ :.....؛

ـ بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه ؛

ـ نظراً لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في ../../...رقم .....؛ المشهر في ../../....مجلد ....رقم.....

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك (1)

اللقب :.....الإسم :.....اسم الأب :.....

تاريخ و مكان الولادة :.....

المهنة :.....الجنسية :.....

العنوان :.....

الحصة في حالة الشيوع :.....

تعيين العقار

البلدية :.....المكان المسمى :.....

الشارع :.....

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

المساحة :.....هكتار :.....آر.....سنتيار .

الحدود :

من الشمال :.....من الجنوب :.....

من الشرق :.....من الغـرب :.....

قيمة العقار :

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

أعباء و شروط

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

إشهاد

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

سند معد في ...../...../.....

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

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

ملحق رقم 12 : سند الملكية

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا:الكتب:

1- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، بدون طبعة، الديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998.

2- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 1، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2000.

3- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، بدون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر الجزائر، سنة 2004.

4- عبدالحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 5، دار هومه، سنة 2006.

5- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة 2، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2010.

6- ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2010.

7- عبد العزيز محمودي، سعيد على حاج، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة 1، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2011.

8- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، بدون سنة نشر.

ثانيا: الرسائل الجامعية

I- رسائل الماجيستير

1- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مالذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة،2009/2008.

2- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مالذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2010/2009.

3- فاطمة أحمد فواتيح، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مالذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2015/2014.

II- مذكرات الماستر

1- ناصر بوسهوة، أحمد منصور، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية،2013/2012.

2- البشير خديم، الأليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2013/2012.

3- مسعودة زناييني، خديجة علاق، تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية،2013/2012.

4- رضوان بولعشب، الأليات البديلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية حقوق، جامعة يحي فارس، السنة الجامعية 2014/2013.

5- سميحة فتح الله، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2015/2014.

6- لطفي قدوش، نريمان حداد، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، سنة 2015/2014.

7- نصيرة مليكش، وغليس علاوة، التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2014.

8- فضيلة دريوش، نسيمة فايد عيشاوى، التحقيق العقاري دراسة مقارنة مع عقد الشهرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية حقوق، جامعة يحي فارس المدية، سنة 2016/2015.

9- محمد رويس، أحمد بن رويسي، دعوى التعويض في الفقه الإسلامي والقضاء الاداري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، سنة 2017/2016.

ثالثا: المجلات

1- علاء الدين العشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 34، سنة 2007.

2- قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة تخصص القانون الخاص الأساسي مخبر النشاط العقاري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 8، العدد 1، السنة 2019، رقم التسلسلي 19، تاريخ الإرسال 2018/03/29 تاريخ القبول 2019/2018، جامعة سيدي بلعباس.

رابعا: الملتقيات

1- مرامرية حمة، دور آلية التحقيق العقاري، في تفعيل الترقية العقار، مداخلة ملقاة في إطار فعاليات الملتقي الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، المنعقدة يومي 27-28 فيفري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة2012.

خامسا: النصوص القانونية

I. الأوامر:

1- الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل ومتمم بالقانون رقم 02/16 الجريدة الرسمية العدد 49.

2- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح أراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92، سنة 1975.

3- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد78، المؤرخة في 19975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون 05/07، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13.

II- القوانين:

1- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/26، الجريدة الرسمية العدد 55.

2- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 2008/06/20.

3- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأملاك الوقفية المعدل والمتمم بمقتضى القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 والقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية العدد 21، لسنة 1991.

4- القانون 02/07 المؤرخ في 2007/2/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية العدد 15، الصادرة في 2007/02/28.

5- قانون 09/08،المؤرخ في 2008/02/25، المتعلق بإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، سنة 2008.

III- المراسيم:

1- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/19، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، لسنة 1976

2- المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 1983/05/21، يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 1983/05/24.

3- المرسوم 344/90 المؤرخ في 1990/10/27، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأملاك الخاصة بإدارة الكلفة بالمالية، الجريدة الرسمية العدد 46.

4- المرسوم التنفيذي رقم 147/08المؤرخ في 2008/05/19المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادر 2008/05/25

سادسا: التعليمات والمذكرات

I- التعليمة:

1- التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بالسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية.

II- المذكرات:

1- المذكرة رقم 10834 المؤرخة في 2011/11/02، المتضمنة القانون 02/07، المؤرخ في 2007/02/27، رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية، حضور المالك أو الحائزين المجاورين، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

2- المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 2014/02/24، المتضمنة قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، تساؤلات، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

3- المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 2014/07/15، المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الفهرس

الفهرس:

العنوان	الصفحة
شكر	
إهداء	
مقدمة.....	01
الفصل الأول : الاطار التنظيمي لإجراء التحقيق العقاري.....	06
المبحث الأول : مفهوم إجراء التحقيق العقاري.....	07
المطلب الأول : تعريف إجراء التحقيق العقاري.	07
الفرع الأول : خصائص إجراء التحقيق العقاري.....	08
الفرع الثاني: أهداف إجراء التحقيق العقاري.....	09
أولا: معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفه العمل بعقد الشهرة	09
ثانيا: تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة من قبل تاريخ 01 مارس 1961.....	09
ثالثا: تفعيل عملية المسح العام للأراضي.....	10
رابعا: استجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهني.....	10
المطلب الثاني: شروط إجراء التحقيق العقاري	11
الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالعقار	11
أولا: عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام	11
ثانيا: يجب أن يكون العقار بلا سند الملكية أو سند محرر قبل 1961/03/01	12
ثالثا: أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة.....	13
الفرع الثاني: شروط متعلقة للحيازة.....	16
أولا: تحقق الحيازة القانونية.....	16
ثانيا: تحقق مدة الحيازة القانونية.....	18

المبحث الثاني: مباشرة إجراء التحقيق العقاري.....	18
المطلب الأول: تحريك إجراء التحقيق العقاري.....	19
الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري	19
الفرع الثاني: محتوي طلب التحقيق العقاري.....	20
المطلب الثاني: صور إجراءات التحقيق العقاري	21
الفرع الأول: مرحلة التحقيق الإداري.....	21
أولا: طلب التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.....	21
ثانيا: طلب التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية.....	24
الفرع الثاني: مرحلة التحقيق الميداني	25
أولا: الأعمال التحضيرية.....	25
ثانيا: التنقل إلى الميدان	26
خلاصة الفصل الأول.....	29
الفصل الثاني: أثار التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنها.....	31
المبحث الأول: أثار التحقيق العقاري.....	32
المطلب الأول: تحرير محاضر التحقيق من طرف المحقق العقاري.....	32
الفرع الأول: تحرير محضر مؤقت.....	33
أولا: حالة نجاح محاولة الصلح	34
ثانيا: فشل محاولة الصلح.....	34
الفرع الثاني: تحرير المحضر النهائي.....	35
المطلب الثاني: تسليم سندات الملكية الناتجة عن التحقيق العقاري.....	36
الفرع الأول: إعداد مقرر الترقيم.....	36
الفرع الثاني: إعداد مقرر رفض الترقيم.....	38
الفرع الثالث: إعداد وشهر سند الملكية من قبل المحافظ العقاري.....	38
المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري.....	41
المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....	41
الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري.....	42

الفرع الثاني: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري.....	43
الفرع الثالث: دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري.....	44
المطلب الثاني :المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....	44
الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري.....	44
الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.....	46
خلاصة الفصل الثاني:	48
الخاتمة:.....	50
الملاحق:	52
قائمة المراجع:.....	65
الفهرس.....	71