وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان :

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية

من تقديم الطلبة:

عــزي حمــزة

ربــوح لطــفي

تحت إشراف الأستاذ:

د. قنـفـود رمضـــان

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	المؤسسة الأصلية	الصفة
د سيحاوي حبيبة	جامعة يحي فارس بالمدية	رئيسا
د قنفود رمضان	جامعة يحي فارس بالمدية	مشرفا
د ديروش فضيلة	جامعة يحي فارس بالمدية	عضو مناقشا

السنة الدراسية 2025/2024

شكر و تقدير

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير لأستاذنا الفاضل المشرف على هذه المذكرة الدكتور "قنفود رمضان" على ما أولانا به من نصح وتوجي وعناية في مختلف مراحل إنجازنها.

واستعداده الدائم لإبداء التوجيه والنصح، أسأل الله تعالى أن يجعله خيرا مما نظن، وأن يجازيه على كامل مجهوداته.

كما لا ننسى توجيه شكرنا واحترامنا وتقديرنا إلى كافة الأساتذة في كلية الحقوق بصفة عامة ، كما لا يفوتنا تقديم الشكر لكافة عمال الإدارة وعمال المكتبة.

نتوجه بخالص الشكر إلى كل من ساهم في إعداد هذا البحث المتواضع بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو بكلمة أو توجيه.

إهــداء

إلى نبي الأمة شفيعنا يوم القيامة سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى**((أبي)) و ((أمي))**حفظهم الله

إلى زوجتي العزيزة و أبنائي الاعزاء

إلى إخوتي وكل أفراد عائلتي

والى جميع زملائي و زميلاتي في الدراسة

إلى كل من علمني حرف طيلة مسيرتي التعليمية

حــمــزة

إهــداء

نحمد الله ونشكره على إتمام هذا العمل المتواضع

كما أهدي هذا العمل

إلى زوجتي العزيزة و أبنائي الاعزاء

إلى إخوتي وكل أفراد عائلتي

والى جميع الأحبة

إلى جميع الأساتذة الكرام

لطفي

مقـــدمـــة

للعقار مكانةً محوريةً في حياة الأفراد والمجتمعات و هو مصدر لثروة لا تفنى لذى يسعى كافة الناس إلى اكتسابه ، مما أدى إلى ظهور النزاعات بين الأفراد، وبتطور المجتمعات انتقلت هذه النزاعات إلى ما بين الدول فنشبت بينها حروب عديدة كان سببها الأساسي هو اكتساب المزيد من الأراضي.

وانطلاقاً من هذه الحقيقة تسعى كل دولةٍ حديثة إلى إرساء نظامٍ قانونيٍ محكمٍ يضبط مجالها العقاري. وعلى هذا الدرب وجدت الجزائر المستقلة حديثاً نفسَها أمام تركةٍ مثقلةٍ ووضعيةٍ عقاريةٍ بالغةِ التشعّب والتعقيد ورثتها عن حقبةٍ استدماريةٍ عملت منذ وطأت أقدامها أرض الوطن على تفكيك البنى التقليدية للملكية وخلق فوضى ممنهجة، و لم يكن لهذا المسعى سوى غايةٍ واحدة و هي اغتصاب أراضي الجزائريين وتجريدهم من أملاكهم من أجل منحها للمستوطنين الفرنسيين والأوروبيين، بطرق ملتويةٍ و حتى باستعمال القوة خدمةً لمشروعها الاستيطاني.

لقد أفرزت هذه السياسة الاستعمارية اضطراباً عميقاً في وضعية الملكية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال، حيث لم يقتصر الانتهاك على الأملاك الخاصة والعامة فحسب بل طال حتى الأملاك الوقفية كما حَصرت الإدارة الاستعمارية جهودها في ضبط وتنظيم ملكية المعمرين الفرنسيين دون سواهم من الأهالي الجزائريين في غالب الأحيان، مما خلّف بعد الاستقلال واقعاً مريراً نتج عنه عدد كبير جدا من الملكيات العقارية عبر الإقليم الوطني تفتقر لسندات مثبتة لها.

كما أن هناك أسباب قانونية أيضا أدت إلى استمرار فوضى الملكية العقارية في الجزائر، إذ في ظل ظروف الاستقلال والأوضاع الصعبة التي مرت بها البلاد آنذاك كان لزاما على الدولة الجزائرية أن تعمل بالتشريع الفرنسي إلا ما كان منه مخالفا للسيادة الوطنية، فاستمر العمل في المجال العقاري بالنظام الشهر الشخصي وتطبيق نظام التسيير الذاتي خاصة في الأراضي الفلاحية إلى غاية صدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر71-73 و بعده صدور الأمر رقم 74-75 بتاريخ 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و الذي يعد الخطوة الأولى لتطهير وتشخيص الملكية العقارية في الجزائر وتجسيد نظام الشهر العيني.

غير أن المشرع الجزائري استوعب مدى صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني لصعوبة عملية المسح وما تتطلبه من إمكانيات مادية وبشرية، وأمام هذه الواقع سن جملة من القوانين التي تجسد نظام الشهر الشخصي وتعمل موازية لعملية المسح الذي يؤسس لنظام الشهر العيني إلا أن غايتها واحدة وهي تطهير الوضعية العقارية، فصدر الأمر 83–352 المتعلق بعقد الشهرة، ثم تلاه بعد ذلك المرسوم

رقم 91-054 المتعلق بشهادة الحيازة ، إلا أن تأخر عملية المسح وفشل نظام عقد الشهرة في تحقيق الأهداف المرجوة منه هذا من جهة ;

ومن جهة أخرى التطورات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر في مطلع التسعينات وذلك بصدور دستور جديد لسنة 1989 الموافق لـ 1989/08/23 و الذي تخلت بموجبه الجزائر عن النظام الاشتراكي وانتهجت نظام اقتصاد السوق الذي يلزمها على الانفتاح أكثر على الاقتصاد العالمي واستقطاب الاستثمارات الخارجية.

ضف إلى ذلك الرغبة الملحة للحائزين من الأفراد للحصول على عقود الملكية، كل هذا دفع بالمشرع الجزائري مرة أخرى إلى البحث عن آليات جديدة تكون أكثر نجاعة من سابقتها في تطهير الملكية العقارية فصدر القانون رقم 07-02 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

و تكمن أهمية الموضوع في كونه يسلط الضوء على الآلية الجديدة المعتمدة من قبل المشرع الجزائري للحصول على سند للملكية بالاضافة لدعم عملية المسح العام للأراضي وتطهير وحماية الملكية العقارية في الجزائر، وذلك بتوضيح مدلول التحقيق العقاري من جهة، وبيان شروط تطبيق هذا القانون في عملية إجراء تحقيق عقاري بهدف الحصول على سند ملكية، بالإضافة إلى توضيح إجراءاته وما ينتج عن العملية من آثار مختلفة على رأسها إعداد سند الملكية.

و من الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار موضوع البحث هو ممارسة مهنة المحاماة و التي له علاقة وطيدة بالعقار و كذا النزاعات القضائية المتعلق به لاسيما تلك العقارات التى سندات ملكيتها غير رسمية أو حتى عديمة السندات، و التي تصادفنا تقريبا بشكل يومي كانت دافعا لنا لاقتراح التحقيق العقاري كموضوع للبحث، وهذا من أجل التعمق أكثر في حيثياته ومعرفة أدق تفاصيله بهدف إثراء الزاد المعرفي وترسيخ المعلومات والاستفادة منها مستقبلا في المجال العملي.

و إضافة إلى السباب الشخصية السابقة الذكر هناك أسباب موضوعية تتمثل في الوضعية غير المستقرة للملكية العقارية الخاصة في بلادنا و التي تلقي بظلالها السلبية على الاقتصاد الوطني، إذ تحرم الخزينة العمومية من موارد جبائية هامة، وتضعف درجة الائتمان العقاري اللازم لجذب الاستثمار، كل هذه الأسباب وغيرها جعل من الضرورة بمكان تصحيح الوضع الراهن وتسليط الضوء على الآلية الجديدة

التي سنها المشرع الجزائري بموجب القانون 07/02 وتوضيح جميع جوانب هذا الإجراء الذي تضمنه هذا القانون والمرسوم التنفيذي له السابق الذكر و كذا التعليمات المذكورة التي صدرت بشأنه.

و يهدف موضوع بحثنا هذا إلى التعرف على عملية التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة وتمييزه عن غيره من المفاهيم، وكذا معرفة الإجراءات المتبعة في عملية التحقيق والآثار المترتبة عنها وتبيان الجانب العملي والتقني من هذه العملية،مع إعطاء قراءة واضحة للقانون والاطلاع على فحواه و كذا الممارسة القضائية المرتبطة بما ينجم عنه.

و في خضم بحثنا عن المراجع التي لها علاقة بموضوع البحث لاحظنا قلة الكتب المتناولة لهذا الموضوع، فكان من الضروري ومن أجل تنويع مصادر ومراجع هذه الدراسة الاستعانة ببعض الأطروحات والرسائل الجامعية والتي تمكنا بعون الله تعالى من تحصيلها، إلا أنه وبعد تفحصنا لها تبين لنا أن البعض منها تناول بعض عناصر الموضوع دون العناصر الأخرى، والبعض الأخر منها تناول موضوع دراستنا كجزئية فقط دون التعمق فيها.

حيث واجهتنا في ذلك صعوبات تمثلت في قلة المراجع التي سبق و أن تناولت موضوع الدراسة الحالية خاصة الكتب التي كانت الهاجس الأكبر في إنجازنا لهذه المذكرة وهذا ما حفزنا أكثر إلى تحليل نصوص القانون 07-02 ومعرفة فحواه ،مستعينين كذلك بمراجع عامة في القانون العقاري خاصة ما تعلق منها بموضوع الحيازة والملكية.

إنه و من خلال دراستنا للموضوع فان الإشكالية التي يطرحها هذا البحث يمكن صياغتها على النحو التالي: ما هي الأحكام القانونية الناظمة لآلية التحقيق العقاري ومدى نجاعتها في حل إشكالية تطهير الملكية العقارية في الجزائر؟

حرصا منا إلى الوصول إلى تحقيق الأهداف المسطرة من خلال هذه الدراسة اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي الذي وظفناه في تحليل نصوص القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 08/147 المتضمن للعملية، توضيحا لهذه الآلية ووصفها وتبيان خصائصها والمفاهيم المحيطة بها.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا على خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين، حيث تضمن الفصل الأول الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري والذي قسم إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول منه مفهوم التحقيق أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه لدوافع سن قانون التحقيق العقاري. أما الفصل الثاني فقد تضمن في طياته إجراءات عملية التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه والذي قسم كذلك إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول منه إجراءات التحقيق العقاري و نتائجه، و تطرقنا في المبحث الثاني للآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

لقد نال موضوع تطهير الملكية العقارية الخاصة اهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري نظرا للوضعية الغير الواضحة للملكية العقارية كنتيجة لما خلفته سياسة السلطات الاستعمارية في بادئ الأمر ثم تعطل عملية المسح العام الأراضي و كذا العمل بعقد الشهرة الذي خلق الكثير من السلبيات و المشاكل ما دفع بالمشرع إلى تشريع قوانين واستحداث إجراءات من اجل تسوية هذه الوضعية و حل المشاكل المطروحة عنها و المتمثلة أساس في انعدام السندات المثبة لها ، فرغم الجهود المبذولة من طرف السلطات العمومية لإنجاح عملية المسح العام للأراضي فانه لم تتحقق هذه الرهنات بسبب الوضعية الصعبة التي مرت بها البلاد خلال التسعينات (العشرية السوداء) التي خلفت نتائج سيئة انعكست البلاد و العباد وخاصة في مجال انتقال الحقوق العينية العقارية و طرق اكتسابها ، وبحكم الظروف الأمنية المضطربة و اللاإستقرار اضطر الكثير من الملاك وحتى الحائزين حيازة قانونية إلى النزوح إلى المناطق الآمنة و التخلي عن عقاراتهم و كذا توقف عملية مسح الأراضي الذي فتح المجال أمام إغتصاب الأراضي (العقارات) و استعمال أحكام عقد الشهرة و شهادة الحيازة على وجه الخصوص كغطاء قانوني من أجل الحصول على سند حيازي في انتظار استئناف عمليات مسح الأراضي العام كي يستبدل السند بالدفتر العقاري .

فتدخل المشرع الجزائري بإصدار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 و المتضمن تأسيس إجراء بديل لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي له رقم -147 08 المؤرخ في 2008/05/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بهدف ضبط وتطهير الملكية العقارية الخاصة بصورة أكثر دقة و فعالية.

و بصدور هذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147 تم إلغاء المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة بموجب نص المادة 24 من منه و هذا تطبيقا لقاعدة توازي الأشكال وعليه سنتطرق إلى مفهوم تطهير الملكية عن طريق التحقيق العقاري في المبحث الأول و أسباب و أهداف إصدار قانون التحقيق العقاري في المبحث الثاني

المبحث الأول : مفهوم تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

من اجل تطهير الملكية العقارية جاء المشرع الجزائري بالقانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق آلية جديدة تتمثل في التحقيق العقاري، ومن خلال التمعن في نصوص هذا القانون و كذا المرسوم التنفيذي 08-147 نجد أن المشرع استوجب توفر شروط من أجل تفعيل هذه الآلية والعمل بها إلا أنه وقبل التطرق إلى هذه الشروط ومعرفتها كان لزاما علينا أولا التعريف بهذا الإجراء ومعرفة خصائصه وهذا ضمن (المطلب الأول) ثم تحديد شروط إجراء التحقيق العقاري وهذا ضمن (المطلب الثاني)

المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري

إن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لتطهير الملكية العقارية الخاصة و إعداد سندات ملكيتها أصبحت ضرورة حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات حيث جاء المشرع في القانون 07-02 بإجراء التحقيق العقاري و وضح فيه أهدافه ونطاق تطبيقه وتحديد شروطه و إجراءاته لكن لم يضع له تعريفا واضحا .

و عليه سنقوم بتعريف التحقيق العقاري و الذي له عدة تعاريف فمنها التعريف اللغوي والاصطلاحي و الذي سنرصده في (الفرع الأول) والتعريف الفقهي سنتطرق له في (الفرع الثاني) و أخيرا التعريف القانوني الذي نورده في (الفرع الثالث)

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري لغة واصطلاحا

أولا: التحقيق العقاري لغة

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق إلى جذور "حقق" حيث يقال فتح فلان تحقيقا أي قام بالتحري والبحث والتيقن من المعلومات، ويقال "حقق" بمعنى استجوبه واستنطقه ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء والتأكد من صحته أو عدمها [1] .

التحقيق في اللغة مأخوذ من حقق الأمر أي جعله ثابتا لازما، وحقيقة الشيء منتهاه وأصله المشتمل عليه ويقال حقق الرجل الأمر أي تيقنه [2] .

والعقار هو كل شيء كلّ ملك ثابت له أصل ، لا يمكن نقله دون تلف كالأرض والدّار [3]

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

(2)- أحمد محمد الفيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، ج 02 ،د.ط، بغداد، د.س.ن، ص 192.

(3)- معجم المعاني، www.almaany.com ، 15:58، 2025/02/26.

ثانيا: التحقيق العقاري اصطلاحا :

التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، ويتعلق الأمر بمباشرة بحوث والبحث عما يمكن استكشافه [1].

الفرع الثاني : التحقيق العقاري فقها

من بين التعاريف الفقهية للتحقيق العقاري نورد منها التعريف التالي : " هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوصات وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع و الأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء" [2] .

الفرع الثالث: التحقيق العقاري قانونا

انطلاقا من نصوص المواد: 10،11،12، من القانون رقم 70 -02 يمكن تعريف التحقيق العقاري بأنّه: عبارة عن إجراء قانوني ميداني، يباشره موظّف إداري مختص، يطلق عليه "المحقِق العقاري"، الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق ويشرع في معاينته بحضور صاحب طلب التحقيق، ليتولّى ذلك المحقِق مهمّة البحث والتحرّي عن كل المعلومات والحقائق والتدقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية الميدانية للعقار محل التحقيق، وتسجيل وقائع الحيازة الميدانية المتعلِقة به، وجرد الأملاك العقارية المجاورة التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية، والقيام باستجواب المعنيّين بالعقار والمجاورين له، وتدوين كل التصريحات والشهادات التي يدلي بها الغير، ويتلقّاها المحقِق مع وجوب التحقُق من مدى صحّتها، وجمع الوثائق والبيانات الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ومعالجتها في حينها، مع ضرورة الاستعانة بالمصالح الإدارية ذات الصلة، لاسيما مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري وأملاك الدولة ومديريات الفلاحة والضرائب، بغية ضبط المحتوى المادّي، والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية الحقيقية للعقار المعني بإجراء التحقيق [3].

و يمكن اختصار تعريف التحقيق العقاري فيما جاء به نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-147 : يـتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها و دراستها في عين المكان و على مستوى مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري و أملاك الدولة و الضرائب و عند الحاجة لدى المصالح الأخرى [4] .

---

(1)- ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011، ص 171 .

(2)- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 125.

(3)- دغيش أحمد، (نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري)، مجلة القانون العقاري، جامعة علي لونيسي، البليدة ، العدد الاول، الجزائر 2014، ص 7 .

(4)- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، جريدة الرسمية عدد 26، الصادر في 2008/05/25 .

المطلب الثاني: شروط إجراء التحقيق العقاري

بغرض الوصول إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق إجراء التحقيق العقاري استوجب القانون رقم 07-02 عدة شروط جاءت ضمن مواده لاسيما المواد 02 ،03 ، 04 و14 التي يتضح من خلالها أن هناك شروط تتعلق بالعقار محل التحقيق وهذا ما سندرسه في الفرع الأول، وشروط تتعلق بحائز العقار نتطرق لها في الفرع الثاني.

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري

هناك عدة شروط يجب أن تتوافر في العقار محل المعاينة عن طريق التحقيق العقاري طبقا لنص المادتين 02 و 03 من القانون 07-02 فيجب أولا أن يكون العقار واقعا في منطقة غير ممسوحة و ثانيا أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 و ثالثا يجب أن يكون العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة.

أولا: أن يكون العقار واقعا في منطقة غير ممسوحة [1]

نصت المادة 02 من القانون 07-02 على " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395الموافق ل 12نوفمبر 1975 المذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية" و عليه فانه يجب أن يكون العقار واقعا بمنطقة لم تشملها عملية المسح العام للأراضي المقررة بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لأن العقارات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي وهو الدفتر العقاري [2] وبالتالي تجنبا لازدواجية سندات الملكية لا يجوز إجراء تحقيق عقاري في مثل هذه المناطق.

ثانيا: أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961

إذا كان المرسوم رقم 352/83 االمؤرخ في 1983/05/21 تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند ، فان القانون رقم 07-02 الصادر في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، تضمنت زيادة على ذلك إمكانية استفادة

---

(1)- المادة 02 من القانون 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري،ج ر،ع 15 ، بتاريخ في 2007/02/28.

(2)- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق،2014، ص 137 .

حامل سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 من أحكام هذا القانون وهنا تظهر أهمية القانون رقم 07-02 في تطهير الوضعية العقارية، إذ لم يقتصر على تطهير العقارات الخاصة بلا سند بل تعدى هدفه إلى تطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات الملكية قبل أول مارس 1961 ، هذا التاريخ الذي يعتبر بداية سريان أحكـام نظام الشهر العقاري في الجزائر والذي أقرته السلطات الاستعمارية بموجب المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 1955/01/04 ، والذي سمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول قبل تعديل المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 1955/01/04 المتضمن نظام الشهر العقاري بفرنسا، وبذلك يكون العقار قد انتقل إلى الغير وبقيت السندات أو العقود على حالها دون تغيير، مما سمح لمن بقيت العقود باسمهم أو باسم مورثهيم، الاحتجاج بها دون وجه حق، وطرحت بشأنها منازعات كثيرة أدت في بعض منها إلى صدور أحكام لمن بيدهم هذه السندات، هذه الاخيرة و لو كانت رسمية ليس لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم، ولا يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم صاحب العقار وذكر طبيعته، مساحته، حدوده، وأصل ملكيته [1].

فضلا على أن هذه العقود القديمة قد تمت خرقا لأوامر جبهة التحرير الوطني أثناء الثورة التحريرية، التي منعت اللجوء إلى السلطات الاستعمارية، سواء للتقاضي أو توثيق عقود بيع أو شراء العقارات، وقد كانت السندات المحررة قبل تاريخ 1961/03/01 تثير إشكالات في إثبات الملكية العقارية والتي تداركها القانون رقم 07-02 المتضمن التحقيق العقاري باعتبارها أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية [2] .

ثالثا: أن يكون العقار من الأملاك العقارية الخاصة

لقد صنف المشرع الأملاك العقارية في الجزائر إلى ثلاثة أصناف بموجب المادة 23 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وهي أملاك وطنية، أملاك خاصة و أملاك وقفية.

و من خلال نص المادة 03 من القانون 07-02 [3] نجد إن تطهير الملكية العقارية الخاصة الذي يكون بتسليم سند الملكية وفق آلية التحقيق العقاري يقع فقط على الأملاك الخاصة و عليه فان باقي الأملاك المتمثلة في الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية قد استثناها المشرع من هذا الإجراء.

---

(1)- ابتسام الدزيري، المرجع السابق ، ص 174.

(2)- ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 175.

(3)- المادة 03 من القانون 07-02 ،المرجع السابق ، تنص على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة

تعرف الحيازة بأنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق ، فهي واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني [1] .

و تقوم الحيازة على عنصرين : عنصر مادي و عنصر معنوي

يتمثل العنصر المادي للحيازة في السيطرة الفعلية من طرف الحائز و ذلك بالقيام بأعمال على الشيء محل الحيازة كحرث ، غرس الأرض التي هي تحت حيازته . أي أن يباشر عليه الأعمال التي يباشرها صاحب الحق حتى يظهر بمظهر صاحب الحق.

أما العنصر المعنوي للحيازة فيتمثل في نية الحائز ، أي أن يكون الحائز واضعا اليد على الشيء بقصد تملكه من اجل نفسه لا من اجل الغير، أي نية الظهور بمظهر المالك الحقيقي .

و رغم انه و باعتبار الحيازة الكاملة الأركان هي السبب الرئيسي في تقرير أحقية الحائز، طالب التحقيق العقاري في حصوله على سند الملكية في إطار القانون 07-02 إلا أن هذا الأخير لم يأتي بالجديد فيما يخص مفهوم الحيازة والتقادم المكسب، إذ يظل القانون المدني هو المرجع القانوني في تحديد مفهوم الحيازة و شروطها و أثارها [2] ، وهذا ضمن المواد من 808 إلى 834 من ق. م. ج .

حيث أن المشرع الجزائري و في الفقرة الثانية من المادة 808 من القانون المدني يتطلب في الحيازة أن لا تكون بإكراه، ولا تكون خفية ولا تكون غامضة، أي بمفهوم المخالفة يجب أن تكون الحيازة هادئة وعلنية وواضحة لا لبس فيها وأضاف عليها بنص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرطا رابعا و هو أن تكون مستمرة غير منقطعة، لذا سنحاول توضيح هذه الشروط فيما يأتي:

أولا: أن تكون الحيازة هادئة

يقصد بصفة الهدوء في الحيازة تمكين الحائز من استعمال الحق محل الحيازة والانتفاع به دونما لجوء إلى العنف و القوة و الإكراه حتى لا يتحول الحائز إلى مغتصب [3] .

فانتفاء صفة الهدوء يكون باستعمال القوة والعنف و الإكراه دون أن ينقطع هذا الوصف عن الحيازة، فتكون الحيازة مشوبة بعيب الإكراه إذا حصل عليها صاحبها بالقوة أو التهديد ابتداء، وكذلك إذا حصل الحائز عليها بالغش أو التواطؤ عن طريق استعمال طرق احتيالية [4].

---

(1)- ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 60.

(2)- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 138.

(3)- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر ،2004 ، ص 34.

(4)- عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ص 58.

ويتميز الإكراه بأنه عيب نسبي لا يحتج به إلا الشخص الذي وقع عليه الإكراه وهو وحده الذي يستفيد من أثر هذا العيب، أما الغير فالحيازة بالنسبة لهم هادئة ولا يمكنهم الاحتجاج بعيب الإكراه.

و عليه فان الحيازة الهادئة تكون حيازة صالحة لإنتاج آثارها حتى ولو اضطر الحائز اللجوء إلى استعمال القوة للمحافظة عليها، وعيب الإكراه يشوب الركن المادي إذ هو يتصل بالأعمال المادية التي يمارسها الحائز [1].

ثانيا: العلنية في الحيازة

الحيازة المعتبرة قانون هي التي يمارس فيها الحائز سيطرته المادية والفعلية على الشيء علانية ودون خفاء. ويقصد بالعلانية مباشرة الحائز حيازته على مرأى ومسمع من الناس أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله [2].

فيجب على الحائز أن يمارس أعمال السيطرة المادية على الحق الذي يحوزه كما لو كان هو صاحبه، لان صاحب الحق يجاهر باستعمال حقه بمرأى الجميع و لا يخفيه.

فالخفاء يجعل الحيازة غي منتجة لأثارها بالنسبة لذوي المصلحة الذين أخفيت عنهم.

الفرع الثالث: الحيازة الواضحة

فالمقصود بشرط وضوح الحيازة ألا يوجد لبس و غموض في حيازة الحائز للعقار محل الحيازة على نحو يفسر حيازته تفسيرا أخر [3].

و على خلاف الشروط والعيوب المذكورة سابقا، فان شرط وضوح الحيازة وخلوها من عيب اللبس والغموض تخص ركنها المعنوي والذي يعتبر أحد عنصري الحيازة، لأنه قد تتوافر الحيازة المادية لدى الحائز ومع ذلك تكون حيازته غامضة، بسبب أن هذه الأعمال المادية التي تشكل الركن المادي للحيازة يجوز أن تصدر من الحائز بصفة أخرى غير الصفة التي يتمسك بها.

رابعا: الحيازة المستمرة

يعني استمرار الحيازة أن تتوالى أعمال السيطرة المادية من الحائز على الشيء في فترات متقاربة، أي يستعمل الحائز الشيء موضوع الحيازة كلما دعت حاجته إلى ذلك [4].

---

(1)- الحاج هني جوهر، الحيازة فقه و تطبيقا ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، 2015 ، ص 23.

(2)- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 34.

(3)- حسين كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، ،1995، ص 485

(4)- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، دار المطبوعات الجامعية، مصر،1997 ، ص 393.

و لم ينص المشرع الجزائري صراحة على شرط الاستمرارية في الحيازة مع الشروط الثلاثة أو العيوب التي ذكرها في المادة 808 من القانون المدني ، بل تطرق إلى شرط الاستمرارية في الحيازة صراحة بموجب عدة نصوص أخرى خاصة نص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ."..كانت حيازته هادئة علنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة"، وكذلك نص المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري :"ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة".

ويقصد بالاستمرار قيام الحائز بأعمال متكررة على العقار محل الحيازة بما يطابق طبيعة الحق الذي يدعيه على هذا العقار بطريقة منتظمة [1].

فشرط استمرار الحيازة هو أمر يتصل بالركن المادي للحيازة، بل ذهب بعض الفقهاء إلى أبعد من ذلك حين اعتبروا أن شرط الاستمرارية هو نفسه الركن المادي للحيازة، ذلك أن عدم استمرار الحيازة لا يجعلها معيبة فقط، بل لا تكون هناك حيازة على الإطلاق لان عدم الاستمرار يعني تخلف الركن المادي للحيازة [2].

ومن المقرر قانون أن الحيازة الهادئة والمستمرة ضمن المدة القانونية للتقادم المكسب و المنصوص عليها في المواد 827 ،828، 829 من القانون المدني هي سبب من أسباب كسب ملكية العقار ، حيث جاءت كل مادة منها بحالة مقترنة بالمدة الزمنية الواجب توفرها قانونا و عليه فهناك ثلاث حالات للتقادم المكسب و هي :

الحالة الأولى: التقادم المكسب الطويل الأمد

نصت المادة 827 من القانون المدني الجزائري على أنه: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر(15) سنة دون انقطاع [3].

و عليه فان أي شخص يمارس حيازة على عقارلمدة تفوق 15 سنة يمكن له الاستفادة من أحكام القانون 07-02 حتى في حالة غياب الوثائق المدعمة لوقائع الحيازة [2].

و تجدر الإشارة إلى أن مدة التقادم المكسب الطويل من النظام العام، فلا يجوز الاتفاق على تعديلها سواء بإطالتها أو تقصيرها [5].

---

(1)- محمودي عبدالعزيز،آليات تطهيرالملكية العقارية الخاصة فيالتشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 41

(2)- راجع في ذلك محمودي عبد العزيز، المرجع السابق ،نفس الصفحة 41.

(3)- المادة 827 من القانون المدني الجزائري .

(4)- المذكرة رقم 3569 الصادرة بتاريخ 2010/07/13عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، المتعلقة بإثبات وقائع الحيازة

(5)- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 09، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1965 ، ص 112.

الحالة الثانية: التقادم المكسب القصير الأمد

تنص المادة 828 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات [1].

و حتى تتحقق هذه الحالة اشترط المشرع من اجل كسب الملكية و الحقوق العينية بالتقادم القصير أن تقترن الحيازة القانونية بحسن النية و أن تكون في نفس الوقت مستندة إلى سند صحيح لمدة عشر سنوات دون انقطاع و السند الصحيح حسب ما جاء في الفقرة 03 من المادة 828 من القانون المدني " هو تصرف يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند »

فهو تصرف قانوني ناقل للملكية كالبيع، الهبة، المبادلة، ولا يعيبه إلا كونه صادر من غير المالك، ولقد عالج المشرع الجزائري هذا العيب حماية للحائز حسن النية الذي صدر لصالحه السند الصحيح من خلال تشريعه للتقادم القصير [2].

الحالة الثالثة: التقادم المكسب على الحقوق الارثية

أقر المشرع الجزائري بموجب المادة 829 قانون المدني على انه " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية ، إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا و ثلاثين (33) سنة ".

و عليه و من نص هذه المادة نستخلص انه يمكن لأحد الورثة لعقار و الحائز للحقوق العينية وحده دون باقي الشركاء في الميراث أن يتملك هذه الحقوق الميراثية بشرط أن تستمر حيازته لها 33 سنة كاملة بدون انقطاع.

على أن يسكت باقي الورثة أصحاب هذه الحقوق عن المطالبة بحقوقهم طيلة هذه المدة [3].

---

(1)- المادة 828 من القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

(2)- ضيف أحمد، (السند الصحيح كسند لاكتساب العقار بالتقادم العشري)، مجلة تطوير العلوم الاجتماعية، العدد 13، ديسمبر2015، ص 161-164.

(3)- فراجي كوثر، (الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري)، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 06، العدد 01، 2013، ص 69.

موقف المديرية العامة للأملاك الوطنية من مسالة التقادم المكسب

من خلال المذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في هذا الموضوع نجد أنها تأخذ بالتقادم المكسب الطويل لمدة 15 سنة والمنصوص عليه في نص المادة 827 من القانون المدني و استبعدت كل من التقادم المكسب قصير الأمد (مدته 10 سنوات) و التقادم المكسب للحقوق الميراثية (مدته 33 سنة) والسبب في ذلك راجع في إلى ما يلي:

- بالنسبة للتقادم القصير لمدة 10سنوات فإنه ينطوي على شرط شهر السند الصحيح ، هذا الأخير يكون عادة عائقا أمام إمكانية تحقيقه من طرف الحائز حسن النية للحقوق العينية العقارية بالتقادم القصير.
- بالنسبة لتقادم الحقوق الميراثية لمدة 33 سنة فإن وجود علاقة القرابة تثير اللبس في الحيازة وترجح التسامح وتحول دون التملك بالتقادم المكسب مهما طالت المدة [1].

(1)- ذباح شريف، بلحواس صالح، التحقيق العقاري كالية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، 2021-2022، ص 37 .

المبحث الثاني : دوافع تشريع قانون التحقيق العقاري

إن الدوافع هي الأسباب والأهداف التي أدت بالمشرع الجزائري إلى سن القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، ومن أجل الاستفاضة فيما سبق ذكره، سأتناول بالدراسة أسباب إصدار قانون التحقيق العقاري في المطلب الأول، بينما سنتطرق إلى الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها من خلال سن هذا القانون في المطلب الثاني.

المطلب الأول: أسباب إصدار قانون التحقيق العقاري

أن الأسباب التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 هي الوضعية العقارية الغير واضحة التي تركها المستعمر الفرنسي بعد الاستقلال و التي سأتطرق لها في الفرع أول، و كذا تأخر عملية المسح العام للأراضي في الفرع الثاني، و سلبيات التي خلفها عقد الشهرة في الفرع الثالث، إضافة إلى محدودية شهادة الحيازة في الفرع الرابع .

الفرع الأول: الوضعية العقارية التي خلفها الاستعمار

لقد كانت السياسة العقارية التي انتهجها المستعمر الفرنسي قبل الاستقلال هي السبب المباشر للوضعية العقارية التي آلت إليها الجزائر بعد الاستقلال ، و قد نتجت هذه السياسة الفاشلة من خلال القوانين التي أصدرتها السلطات الاستعمارية ، التي كان الهدف منها الاستيلاء بوسيلة قانونية على أراضي الجزائريين و منحها للأوروبيين خاصة أراضي العرش و أراضي الملك [1] و من أشهر هذه القوانين ، قانون "سيناتوسكونسيلت" في 1863/04/22، وقانون فارني في 1873/07/26 الذي جاء بإجراءات تحقيقات جماعية تؤدي إلى تسليم سندات ملكية على أراضي العرش أو أراضي الملك، ثم صدور قانون 1887/04/28 الذي جاء بإجراء تحقيقات جزئية،والذي استبدل بقانون1897/02/16 لتعمم التحقيقات الجزئية، وكذا قانون 1926/08/04الذي جاء لتنفيذ التحقيقات الجماعية، ثم جاء المرسوم المؤرخ في 1959/10/21 المتعمق بنظام الحفظ العقاري الجديد كمبادرة جاءت متأخرة للإصلاح العقاري.

ما نتج عنها مجموعة من السندات الغامضة وغير الدقيقة من حيث تعيين العقار وتحديد هوية المالك وغموض مخططات المسح لأغلبية العقارات ، بينما باقي العقارات بقيت بدون سندات ملكية و هي في حدود ثلث (3/1) الملكية العقارية الخاصة وهذا حسب الإحصائيات التقريبية التي أجريت غداة الاستقلال ، و هذا راجع لسياسة فرنسا التي انصبت مبدئيا على تطهير الأراضي الخصبة المتواجدة في الشمال والاستحواذ على العقارات الموجودة تحت يد الجزائريين و إعادة توزيعها على الفرنسيين بدرجة أولى و الأوروبيين بدرجة ثانية لأنها كانت سياسة استيطانية محضة.

(1)- ، انظر: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 126-127.

الفرع الثاني: تأخر عملية المسح العام للأراضي

إن المشرع الجزائري سعى لإصلاح الوضعية العقارية التي ورثها بعد الاستقلال فاتجه إلى نظام الشهر العيني بإصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المراسيم التنفيذية له رقم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخين في 1976/03/25 .

و المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضال عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة [1].

ولقد كرست الدولة كل الإمكانيات المادية، الهيكلية والبشرية لإنجاح هذه العملية والتي اعتبرت الحل الوحيد للتخلص من الفوضى العقارية وحماية الملكية العقارية بصفة عامة، إلا أنها سجلت تأخرا كبيرا رغم كل الجهود المبذولة [2] ، وقد لوحظ بأنه لم ينجز في مدة 15 سنة (الفترة بين سنة 1977 إلى سنة 1992) إلا 12% من العقارات المبرمج مسحها في المناطق الريفية و 01 % من المناطق الحضرية، والى غاية 2004 لم تبلغ نسبة الإنجاز سوى 55% في المناطق الريفية و 33% في المناطق الحضرية [3].

إلا انه و رغم تأخر عملية المسح العام للأراضي تبقى هذه العملية هي الوسيلة التي تسمح لنا بالتطهير الشامل للوضعية العقارية في كامل الإقليم الوطني ، إلا انه يتطلب من اجل إتمامها وقتا كبير و إمكانيات هائلة ، ما جعل من تعزيزه بنظام قانوني مكمل له ضرورة وهو قانون التحقيق العقاري.

الفرع الثالث: السلبيات التي خلفها عقد الشهرة

بعد التأخر الملحوظ في تطهير الملكية العقارية نظرا لتأخر عملية مسح الأراضي التي كانت بدايتها سنة 1977 جاء المشرع الجزائري بوسيلة أخرى لدعم و دفع عجلة عملية المسح ، هذه الوسيلة تستند لأحكام الحيازة الواردة في المواد 827 م و ما يليها من القانون المدني تمكن الحائز من الحصول على سند ملكية بإجراء يسمى عقد الشهرة الذي جاء به المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 و الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

---

(1)- فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق،جامعة البليدة 2 ، 2019/2018،ص 88.

(2)- شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم قانونية، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 01 ،الجزائر، 2017-2018، ص 30-31.

(3)- أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجيستير، جامعة الجزائر01 ، كلية الحقوق، 2014-2015، ص 16.

فعقد الشهرة هو محرر رسمي يعد من طرف الموثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد [1].

إلا أنه وبعد العمل بهذا الإجراء جاءت النتائج عكس ما كان يهدف إليه المشرع من اصدارالمرسوم 83-352 والأسباب في ذلك متعددة و أبرزها :

- محدودية دور الموثق في إعداد عقد الشهرة، فالموثق لم يكن ملزما بالانتقال الميداني ومعاينة وقائع الحيازة وسماع الشهود، وتلقي الاعتراضات حول واقعة الحيازة العقارية للعقار المراد تملكه بالتقادم المكسب [2].

- كما أن غياب التحقيق العقاري الميداني وسلبية التحقيق الممارس من طرف إدارة أملاك الدولة والبلدية كان لها الأثر في الاستيلاء على أملاك عقارية هامة تابعة في الأصل للأملاك الوطنية سواء كانت فلاحية أو صناعية او أملاك وقفية او حتى في الأملاك الخاصة عند الحالات الشيوع أو الحقوق العقارية الميراثية للقصر [3].

مما أدى إلى ظهور كم هائل من المنازعات القضائية المعقدة، المطروحة على مستوى الجهات القضائية المختصة، بحيث تم إحصاء نسبة 07% من القضايا المرفوعة من قبل مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة موضوعها إلغاء عقود الشهرة التي تم تحريرها على عقارات تابعة لملكيتها [4].

الفرع الرابع: محدودية شهادة الحيازة

جاءت شهادة الحيازة بموجب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وكذا المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن شهر الحيازة بناء على تصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والإشهار وهي تتطلب شروط وإجراءات لتحريرها وترتب آثار مهمة [5].

و عرفت هذه الشهادة بأنها سند حيازتي اسمي يعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته المستمدة من المواد 39 و 40 من القانون المذكور أعلاه و كذا و مرسومه التنفيذي و من أهم الآثار المترتبة عن هذه الشهادة:

-أنها تسمح لصاحبها الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم ،كما تمكن من تسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على قطعة أرض محل شهادة الحيازة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة [6].

---

(1)- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 104.

(2)- محمودي عبد العزيز ،المرجع السابق، ص 106.

(3)- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 107.

(4)- أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 21.

(5)- سليماني عمر، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص الأساسي، جامعة أدرار، كلية الحقوق، ، 2014-2015 ، ص 83.

(6)- القانون 08-15 المؤرخ في20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها ، الجريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008 ، المادة 35، ص 24.

- كما أنها تسمح بتأسيس الرهون العقارية لفائدة المؤسسات المالية، إضافة إلى تصرف الحامل لهذا السند الحيازي كتصرف المالك الحقيقي، باستثناء التصرفات الناقلة للملكية بمقابل أو بدون مقابل.

إلا أن شهادة الحيازة تبقى محدودة من حيث الصلاحيات الممنوحة لحاملها مقارنة بالصلاحيات الممنوحة للمالك الحامل لسند الملكية، لأنها شهادة اسمية غير قابلة للتصرف فيها ولا تغير من الوضعية القانونية للعقار إذ لا يمكن للحائز التصرف في العقار تصرفا ناقلا للملكية [1].

المطلب الثاني: أهداف قانون التحقيق العقاري

بقراءة نص المادة الأولى من القانون 07-02 [2] يتضح أن المشرع بسنه لهذا للقانون كان يهدف بالدرجة الأولى إلى تجسيد حق الملكية العقارية عن طريق تسويتها من اجل حصول أصحابها على سندات تثبت هذه الملكية ، و مخططات تنظيمية و ترقيمية للعقارات، تساعد على إتمام عملية مسح الأراضي العام .

و من جهة أخرى جاء هذا القانون ليعوض إجراءات عقد الشهرة المنصوص عليها بالمرسوم 83- 352 المؤرخ في 21 مايو 1983 و معالجة السلبيات التي خلفها العمل بهذا المرسوم.

كما أنه يهدف إلى إرساء آليات قانونية تضمن حماية حق المواطن في الملكية العقارية و الحد من النزاعات الناجمة عنها ، بالإضافة إلى تسهيل الحصول على التمويل والقرض العقاري الرهني [3].

و فيما يلي سوف أتناول بالدراسة هذه الأهداف بشيء من التفصيل عبر أربعة فروع ،إستعرضت في الفرع الأول تسوية الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، و في الفرع الثاني تفعيل عملية مسح الأراضي العام ، أما الفرع الثالث فخصصته لهدف معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة و في الفرع الرابع لتفعيل القرض الرهني .

الفرع الأول: تسوية العقارات و تسليم سندات الملكية

من خلال الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون 07-02 يتبين لنا أن هذا القانون جاء بهدف تسوية العقارات التي ليس لها سندات ملكية، و تلك العقارات التي كانت موضوع سندات محررة قبل 01 مارس 1961 [4].

---

(1)- أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 24.

(2)- تنص المادة 01 من القانون 07-02 السالف الذكر على ما يلي: " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري".

(3)- التقرير التمهيدي لمشروع قانون يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الصادر عن لجنة الشؤون القانونية و الإدارية و الحريات ، دورة الخريف 2006ص 03-04.

(4)- تنص الفقرة 2 من المادة 02 من القانون 07-02 المرجع السابق :" يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

أولا: تسوية العقارات التي ليس لها سندات ملكية

بالنظر إلى ما سبق ذكره، نستطيع القول أن القوانين العقارية التي طبقت في الجزائر أثناء الفترة الإستعمارية كانت تهدف أساسا إلى وضع الملكية العقارية في الجزائر تحت نظام القانون الفرنسي بصفة تدريجية و تسهيل المعاملات العقارية لتوفير الأراضي للمعمرين، و قد ركزت الإدارة الفرنسية جهودها على الأراضي من نوع "الملك" ، و الأراضي من نوع "العرش" ذات القيمة الزراعية العالية الموجود اغلبها في الشمال.

و بلغت الأراضي التي كانت موضوع سندات خمسة (05) مليون هكتار تقريبا ، خاضعة للنظام الفرنسي ، بينما بقيت الأراضي الأخرى بدون مخططات بيانية ، أو سندات ملكية [1].

و عليه فإن غياب سندات الملكية لأكثر من ثلث (1/3) الملكية الخاصة و كذا التأخر الكبير الذي تميزت به عمليات مسح الأراضي العام استلزم تكثيف الجهود و البحث عن الحلول المناسبة و الفعالة بهدف تسوية وضعية العقارات التي ليس لها سندات فلجأ المشرع إلى آلية التحقيق العقاري من اجل معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

ثانيا: تسوية وضعية العقارات التي كانت موضوع سندات محررة قبل 01 مارس 1961

لقد نصت المادة 02 فقرة 02 من القانون 07- 02 المذكور أعلاه أن الإجراء المنصوص عليه بهذا القانون يشمل إضافة إلى العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

و قد جاء هذا النص لتسوية الآثار الموروثة عن الحقبة الإستعمارية ، كغياب سندات الملكية لأكثر من ثلث 1/3 الملكية العقارية الخاصة ، و عدم دقة وسطحية أغلب عقود الملكية بمختلف أنواعها ، الشيء الذي أثر كثيرا على تجسيد المشاريع الاستثمارية، و ارتفاع عدد المنازعات العقارية أمام العدالة [2].

لذا حاول المشرع الجزائري معالجة الآثار التي خلفها نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 1959/10/21 و ما نتج عنها من سندات ملكية تضمنت نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية، و عدم دقة مخططات المسح الجزئية ، و الوثائق التي سلمت للمالكين رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري الساري المفعول ابتداء من الفاتح مارس 1961 [3] .

---

(1)- Amar Aloui , propriété et régime foncier en Algérie , édition Houma, 2006, P69

(2)- أنظر محضر الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المجلس الشعبي الوطني يوم الأحد17 ديسمبر 2006 بمناسبة مناقشة مشروع القانون ، 07 02 -ص 04.

(3)- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري ، رسالة، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة ، السنة الجامعية 2007-2008 ، ص 187.

انطلاقا من هذا الموروث الاستعماري، كان لا بد على المشرع إيجاد إطار قانوني يعالج من خلاله الآثار الناجمة عن ذلك ، لتمكين المواطن من الحصول على سند ملكية قانوني، يمكنه هو الآخر من تذليل الصعوبات التي تواجهه أمام الهيئات الإدارية و المالية و القضائية في غياب سندات ملكية.

الفرع الثاني: تفعيل عمليات مسح الأراضي العام.

إن الغرض من إصدار الأمر75-74 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هو إحصاء شامل للملكية العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري،غير أن علمية المسح الأراضي عرفت تأخرا كبيرا لأسباب مادية وبشرية [1] .

فكان من الضروري سن القانون 07-02 من أجل تفعيل عملية المسح العام للأراضي وتسريع وتيرة أشغالها، إذ أن إجراء التحقيق العقاري يعد عملا تمهيديا لعملية المسح لما يتضمنه من تحديد للملكية العقارية الخاصة و وضع معالم الحدود وتمييزها عن باقي أنواع الملكيات العمومية والوقفية.

الفرع الثالث: معالجة سلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة

جاء في مشروع عرض أسباب القانون 07-02 المؤرخ في " 27/02/2007 أن السبب ... الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري، يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عنها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 [2]

و هذا راجع إلى إجراءات هذا القانون التي تتسم بالبساطة و السطحية فبمجرد إيداع طلب أمام الموثق مرفوق بتصريح شرفي تفعل إجراءات التسوية دون الاعتماد في ذلك على معاينة ميدانية لوقائع الحيازة وتلقي تصريحات الشهود والملاك المجاورين وتسجيل المعارضات والاحتجاجات في الميدان.

حيث لوحظ أن هذا الإجراء قد أستغل بطريقة تعسفية لتسوية عمليات غير قانونية وكذا استبعاد بعض الورثة عن التركة، كما استعمل للاستيلاء على أملاك عمومية ووقفية وأملاك خاصة، لهذا طرحت عدة خصومات أمام القضاء [3].

وقد وصلت القضايا المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا و مجلس الدولة إلى سبعة بالمائة [4] ، كلها تتعلق بعقود الشهرة موضوعها الاستيلاء على أملاك خاصة أو عامة تابعة للدولة .

---

(1) نسيب نجيب،(إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري)،مجلة الدراسات والبحوث القانونية،ع 2، ص 89.
(2)- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 12.
(3)- نسيب نجيب، المرجع السابق، ص 100.
(4)- راجع أسباب عرض قانون ، 02/07 ، المرجع السابق.

وفي سبيل تدارك هذه النقائص التي شابت المرسوم 83-352 عمد المشرع إلى إرساء إجراء جديد لمعاينة التقادم المكسب وتسليم سند الملكية عن طريق إصداره للقانون رقم 07-02 [1] .

الفرع الرابع: تفعيل التمويل للمشاريع الاستثمارية العقارية باللجوء إلى القرض الرهني

نظرا للتحول التنموي السريع الذي تشهده البلاد في مختلف الميادين الإقتصادية و الإجتماعية ، وفي سبيل إنجاح تطوير سياسة الاستثمار في سوق الرهني العقاري الموجه للسكن ، و انطلاقا من ضرورة مواكبة تحديث الأطر التشريعية المنظمة لهذا المجال ، بات من الضروري وضع هذا الإطار التشريعي الذي يرمي إلى تجسيد تطهير الملكية العقارية و حصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية ، و كذا إعداد مخططات تنظيمية و ترقيمية للعقارات ما يسمح للأفراد الحصول على التمويل من المؤسسات المالية .

كما أن تطهير الملكية العقارية عن طريق آلية التحقيق العقاري طبقا للقانون 07-02 ترفع من قيمة العقارات الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب، فينال القروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه ويترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري، وبالتالي استثمار أكثر في الأموال العقارية مما يزيد من الدخل القومي للبلاد [2] .

(1)- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 129.

(2)- لمزيري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطيير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 09، المجلد 01، 2018 ، ص 393.

خلاصة الفصل :

نستخلص مما سبق التطرق إليه في هذا الفصل أن المشرع الجزائري سعى من أجل تطهير الوضعية العقارية الخاصة عبر كامل القطر الوطني و هذا عن طريق سن العديد من القوانين جاءت تباعا، إلا أن هذه القوانين منها ما يعاب عليها البطء في سيرورة وتيرة أشغالها و تكاليفها الكبيرة سواء البشرية أو المادية (قانون مسح الأراضي العام)، ومنها ما نتج عنها كثرة النزاعات القضائية بسبب سطحية إجراءاتها وعدم فاعليتها (قانون عقد الشهرة)، ومنها ما يعاب عليها محدودية الآثار المترتبة عنها (شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري).

مما كان لزاما على المشرع من إصدار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراء التحقيق العقاري بهدف معالجة العيوب السالف ذكرها وتحقيق أهداف أخرى إلى جانب ذلك وهذا لما يتميز به هذا الإجراء من خصائص ليست متوفرة في سابقيه.

و بهذا نكون قد تطرقنا إلى تعريف التحقيق العقاري وخصائصه، شروط تطبيقه وكذا مبررات سن قانونه ومعرفة الأهداف المرجوة منه.

و بالإضافة إلى ما سبق فأن هذا القانون ينطوي أيضا على مجموعة من الإجراءات والآثار المترتبة على تطبيق آلية التحقيق العقاري والتي سنتطرق إلى تفاصيلها في الفصل الثاني لهذه الدراسة.

الفصل الثاني:

إجراءات التحقيق العقاري والآثار الناجمة عنه

استحدث المشرع ما يعرف بسند الملكية في إطار التحقيق العقاري، وذلك بموجب القانون رقم02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، كآلية جديدة بل وحتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لأغراض سكنية خاصة أو حتى استثمارية، نتيجة تأخر ورشة المسح العقاري والترقيم العقاري، كما استحدث هذا السند أيضا لمعالجة المخلفات السلبية التي ورثها النظام العقاري عن المرحلتين السابقتين أي عقد الشهرة وعقد الحيازة، وتتم معاينة الملكية العقارية وفقا للإجراءات التي حددها القانون رقم 02/07 وكذا المرسوم التنفيذي له رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية،وباستقراء القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له نجد أن الإطار الاجرائي لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يضم أو يستلزم المرور بمراحل إجرائية أساسية **" المبحث الأول "**،وعملية التحقيق العقاري بمختلف مراحلها قد تنشأ عنها منازعات يتعين الفصل فيها عن طريق الصلح أو اللجوء إلى القضاء **"المبحث الثاني"**

المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري ونتائجه

تتمثل القواعد الإجرائية للتحقيق العقاري في البحث والتحري عن المعلومات وتلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحيازة اضافة الى العقار موضوع التحقيق وجمع الوثائق ، ودراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة وهذا الإجراء يهدف لمعاينة حق الملكية بغرض إثبات حق من الحقوق العقارية أو توضيح وضع من الأوضاع،وقد أثبتت الممارسة الميدانية أن هذه الإجراءات رتبت اثارا وهو ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال تحديد إجراءات التحقيق العقاري في **"المطلب الأول"** ونتائج هذه الإجراءات في **"المطلب الثاني"**

المطلب الأول: إجراءات التحقيق العقاري

جاء القانون 02/07 بمجموعة من الإجراءات يلتزم المحقق العقاري بإتباعها بهدف معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، وفي حالة تحقق الشروط المنصوص عليها في هذا النص ففي حالة التحقيق الملتمس بصفة فردية، يتقدم المعني بطلب يودعه على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري مقابل تسليم وصل الإيداع، وبعد دارسة الطلب، يتم قبوله أو رفضه بموجب مذكرة مسببة وهذا ماسوف نعالجه في **"الفرع الأول"** بتوضيح الاجراءات الأولية للتحقيق العقاري وخصصنا **"الفرع الثاني"** للإجراءات النهائية للتحقيق العقاري.

الفرع الأول: الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري

انطلاقا من مفهوم المادة 4 من القانون 02/07، فإنه خلافا لإجراءات مسح الأراضي العام التي تغطي بصفة آلية وإلزامية كل إقليم البلدية ،فإن إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري هو إجراء اختباري وجوازي، إذ يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي حائز لعقار وفق الشروط المحددة قانونا ،المبادرة بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا،لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية [1] .

أولا: مرحلة الأعمال التحضيرية

وقبل البدء في مرحلة الأعمال التحضيرية يجب التذكير بأهم المسائل التحضيرية التي يقوم بها مدير الحفظ العقاري للولاية وهي:

(1)- محمودي عبد العزيز وعلي حاج عيسى ،إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الاولى ،سنة 2011 -2012،ص102.

* تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية وتكون هذه الخلية تحت إشراف مدير الحفظ العقاري مما يتعين عليه السهر على توفير جميع الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية [1] .

*وضع الموارد البشرية المكلفة بالتحقيق

*توفير السجلات والمطبوعات لهذا الغرض.

*تثبيت برامج الإعلام الآلي المخصص لهذا الإجراء.

*توفير الدعم اللازم الذي يساعدهم للقيام بمهمتهم.

*تعيين محقق عقاري برتبة مفتش أو ما يعادلها ذو مؤهلات قانونية وقدرات كافية لإجراء هذا التحقيق إضافة إلى إطلاعه ببعض التقنيات المتعلقة بمسح الأراضي وعلم الخرائط.

تعد مرحلة الأعمال التحضيرية في غاية الأهمية كونها تساعد المحقق العقاري من التزود بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق العقاري في الميدان [2] ،وتتمثل أهم الأعمال التحضيرية في جمع المعلومات والوثائق القانونية والتقنية اللازمة بإجراء الأبحاث في السجل العقاري والإطلاع على مختلف المخططات التي تسمح بتشخيص العقار المعني وتحديد موقعه وإجراء التحريات اللازمة عليه **" لإقرار حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير" [3].**

وفي ذلك يستعين العقل العقاري بجميع الوثائق والمخططات التي من شأنها أن تسمح له بتعيين العقار المعني بالتحقيق [4] لاسيما الوثائق والمخططات التالية [5] :

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم الحدودية وضبط الحدود، المعد في إطار القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي.
- مخطط أقسام البلدية ومخططات المسح المعدة من طرف مصالح مسح الأراضي.
- مخططات مجلس الشيوخ "plans du senatus consulte" و مخططات التحقيقات الجزئية.

(1) - قدوش لطفي،حداد ناريمان، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية الخاصة،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية السنة الجامعية 2014-2015،ص 32.

(2) - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية ،المديرية العامة للأملاك الوطنية،سنة 2007،ص 45.

(3) - عبد الغني حسونة ولبنى دنش،(إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية) ،مجلة المنتدى القانوني،جامعة بسكرة،ع06،سنة 2009،ص308.

(4)- قدوش لطفي ،حداد ناريمان ،المرجع السابق،ص 38.

(5) - رويصات مسعود،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير،كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة،السنة الجامعية 2008 / 2009،ص66.

- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية.
- مخططات وضع المعالم والحدود ومحاضر الأراضي المعدة في إطار الثورة الزراعية.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المعدة على اثر تطبيق القانون رقم 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08 [1] .
- مخططات المجموعات الغابية ومجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة سابقة **"عرش".**
- الجرد العام المنصوص عليه بالمرسوم رقم: 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

ثانيا: مرحلة بداية التحقيق العقاري

عملية التحقيق العقاري تكون وفق إجراءات معينة حددها المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وانطلاقا من أحكام المرسوم التنفيذي المشار اليه ،فان الاجراءات التي يمر بها التحقيق العقاري يمكن تقسيمها الى ثلاث مراحل نتناولها كما يلي [2] :

1/فتح التحقيق العقاري

ويتم هذا التحقيق حسب كيفيتين، فحسب نص المادة 06 من القانون 02/07 فإن إجراء فتح التحقيق العقاري يتم بصفة فردية أو بصفة جماعية

الإجراء الفردي للتحقيق العقاري

يعد التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بالقانون 02/07 التي ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية من طرف الحائز أو مجموعة من الحائزين الشركاء في الشيوع ويتم طلب التحقيق بصفة فردية في أي وقت وفق الإجراءات التالية [3] :

أ-1- تقديم الطلب: يرفع طلب إجراء التحقيق العقاري من طرف الشخص الحائز [4] أو مجموعة الأشخاص الحائزين إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختصر اقليميا مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع

(1) - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 يتعلق بضبط كيفية استغلال الاراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، تم الغاؤه بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

(2) - لمزري مفيدة،(التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر) ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية الأساسية ،تاريخ النشر09 /2017/10، ،ع09، مارس 2018 ،المجلد الاول،ص 393.

(3) - عبد العزيز محمودي ، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري،رسالة دكتوراه في القانون الخاص، الفرع العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007، ص19 .

(4) -أنظر المادة 04 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27،المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري،ج ر،ع 15 المؤرخة في 2007/02/28.

ورقمه التسلسلي في السجل المخصص لذلك [1] ، إذ يحرر هذا الطلب في استمارة نموذجة ويرفق لزوما بالوثائق التالية:

الوثائق المتعلقة بصاحب الطلبة

- مستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل عملية البحث في السجل العقاري **"نظام شهر شخصي"**

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للتعرف على جنسية الملتمس وموطنه

- وفي حالة التركة يتعين على الملتمس إرفاق **"عقد الفريضة "**بالطلب.

الوثائق المتعلقة بالعقار [2]

- مخططا طبوغرافيا للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري [3] منجز على ورق شفاف حسب مسلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام

- بطاقة وصفية معدة من طرف مهندس خبير عقاري يذكر فيها الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمته وأسماء المالكين والشاغلين المجاورين مع الإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية والسلبية الواقعة على العقار وهوية المستفيدين منها.

- كما يمكن للملتمس أن يقدم كل وثيقة من شأنها أن تسمح له بإثبات حقه على العقار موضوع طلب التحقيق.

أ-2/ دراسة الطلب والتكفل به :تتم دراسة الطلب وفحصه من حيث الصفة التي يتصرف بها الملتمس **"حائز، مالك فردي أو على الشيوع"** كما يتم التحقق من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال

(1)- يعد هذا الوصل غاية في الأهمية لإحتوائه على تاريخ بداية حساب الآجال القانونية سواء المتعلقة بالتحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها بالمادة 17 من القانون رقم 02/07 ، المرجع السابق

(2) - أنظر المواد 03و04 من المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية،المرجع السابق .

(3) - شروط ممارسة مهنة مهندس خبير عقاري محددة في الأمر 08/95 المؤرخ في 1995/02/01،ج ر ،ع 20،سنة 1995.

جارية بخصوص مسح الأراضي [1] ، لتنتهي الدراسة بفتح ملف يخصص له رقم، تاريخ، ورقم التسجيل في السجل الخاص الممسوك لهذا الغرض على مستوى مديرية الحفظ العقاري [2].

أ-3/ إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري: بعد دراسة وتفحص الملف المرفق بالطلب وإثر قبوله يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب [3] والذي يتضمن البيانات التالية:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ النقل إلى الأماكن، والذي لا يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ صدور مقرر فتح التحقيق العقاري.
- المعلومات المتعلقة بالملتمس **"أو الملتمسين في حالة الشركاء في الشيوع"**
- تعيين العقار أو العقارات المعنية بإجراء التحقيق

يبلغ مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قصد إعلام الجمهور يفتح التحقيق،وذلك عن طريق التعليق بمقر البلدية المعنية والأماكن العامة لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان لضمان إشهار واسع [4] ، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر التعليق الذي يرسله بدوره إلى مدير الحفظ العقاري مع الإشعار باستلام مقرر فتح التحقيق.

ونشير إلى أنه في حالة عدم قبول طلب الملتمس فإنه يتم تبليغه بذلك عن طريق مذكرة رفض مسببة

أ- الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري:

خلافا لإجراء التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت ، فإنه ومقتضى المادة 06 الفقرة 02 من القانون 02/07 ، يشترط للمطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون هذا الأخير في إطار انجاز المشاريع التنموية وبرامج البناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية [5] .

(1) - التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ،صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2008 ،ص 4-5.

(2) - التعليمة رقم 003 ، المرجع السابق، ص 125.

(3) – انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج.ر ،ع 26 ، الصادرة في 2008/05/25.

(4) – انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ،المرجع السابق.

(5) - عبد الغني حسونة ولبنى دنش، المرجع السابق،ص 308.

ويتم فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية بموجب قرار يتخذه الوالي [1] بمبادرة منه أومن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بناء على اقتراح من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير البناء والتعمير حسب الحالة، إذ يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية، كما يعين مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري من طرف المعنيين بالعقارات الواقعة في المناطق التي شملها قرار الوالي لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري [2].

وبسعي من مدير الحفظ العقاري يكون هذا القرار محل نشر واسع لمدة شهر على الأقل قبل بداية فترة استلام الملفات ،عن طريق التعليق بمقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة ،وكذا المديريات الولائية للحفظ العقاري ،ومسح الأراضي ،وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية ،كما يمكن أن يكون محل نشر عن طريق التعليق في الأماكن العامة وذلك لضمان أوسع إشهار له [3].

يتم رفع الطلبات الملتمسة من طرف الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي شملها قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري إلى المدير الولائي للحفظ العقاري،وترفق وجوبا بالوثائق نفسها المطلوبة في التحقيق الفردي، كما أنها تتضمن نفس المعلومات وتدرس بنفس الأشكال وحسب نفس الشروط المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق الفردي، ويصدر المدير الولائي للحفظ العقاري بشأنها مقررا يتضمن تعيين المحقق العقاري يبين فيه إضافة إلى مراجع الوالي كل العناصر والمعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية [4] .

الفرع الثاني: الاجراءات النهائية للتحقيق العقاري

إن تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه يعد بمثابة نقطة انطلاق عملية التحقيق العقاري، لتنتهي مهمته باتخاذ مقرر الترقيم أو رفض الترقيم، وكل الإجراءات المتبعة بين المقررين تتم وفق مرحلتين: مرحلة التحقيق الميداني **"أولا"** ومرحلة انتهاء التحقيق العقاري **" ثانيا"**.

(1) - قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري يخضع وجوبا للنشر في سجل العقود الادارية للولاية المعنية طبقا للمادة 02/05 من المرسوم 147/08،المرجع السابق.

(2) - السيد نذير بيوت ،(معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27)، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا ،الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ،ج 3 ،صادر عن قسم الوثائق لسنة2010 ،ص 25.

(3) - كتيب تقنيات التحقيق العقاري ،المرجع السابق،ص42 و43.

(4) - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08،المرجع السابق .

أولا- مرحلة التحقيق الميداني:

يعد الانتقال الميداني إلى الأماكن أهم مرحلة تقتضيها عملية التحقيق العقاري، نظرا للأهداف المتوخاة من هذا الانتقال والمتمثلة أساسا فيما يلي:

1- ضبط حدود العقار: يتم ضبط حدود العقار حضوريا بمقارنة المخطط المرفق بطلب إجراء التحقيق العقاري بالحالة الواقعية للعقار محل المعاينة، بعد التحقق من هوية وصفة الأشخاص الحاضرين، يشرع المحقق العقاري في التعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بطلب إجراء التحقيق العقاري، كما يقوم بالتعرف على حدوده على أساس التصريحات المقدمة من طرف الملتمس والشاغلين المجاورين بهدف التأكد من غياب الاحتجاجات عليها أو وجود تعدي على العقارات المجاورة، ثم يقوم بعد ذلك بمقارنة المخطط ومطابقة الجدول الوصفي المعدين من طرف الخبير المهندس العقاري والمرفقين بطلب إجراء التحقيق العقاري بالحالة الواقعية للعقار محل المعاينة قصد التأكد من طبيعة العقار ومحتواه المادي، وكذا الأعباء المثقل بها إن وجدت [1] .

إثر الانتهاء من هذا الإجراء يقوم المحقق العقاري بتحرير بطاقة تحقيق للعقار، ثم يشرع في الإجراء الموالي.

2- توضيح العلاقة القانونية بين الملتمس والعقار: بعد التعرف على العقار المعني بإجراء التحقيق وضبط حدوده، يعمل المحقق العقاري على توضيح العلاقة بينه وبين صاحب الطلب [2] وهنا نميز بين حالتين:

***حالة التحقيق العقاري للحائر الظاهر بدون سند:** في هذه الحالة يقوم المحقق العقاري بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة، وذلك بتلقى التصريحات والوثائق الضرورية المقدمة من طرف الملتمس والتي تفيد بأنه يمارس حيازة قانونية صحيحة ولمدة كافية تسمح له باكتساب العقار المعني بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني.

وبهدف حماية حقوق الغير يقوم المحقق العقاري بكل التحريات والتحقيقات من خلال تلقيه لتصريحات الملاك والشاغلين المجاورين، أو أي شخص أخر له سند يتعلق بالعقار محل التحقيق بالإضافة إلى التأكد من أن العقار المعني غير مملوك للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية ولا يدخل ضمن الأملاك الوقفية.

(1) - التعليمة 003 ،المرجع السابق ، ص08.
(2) - أنظر المادة 11 من المرسوم 147/08 ،المرجع السابق .

***حالة التحقيق العقاري للحائز سند معد قبل 1961/03/01:** إن السندات والعقود المحررة قبل الفاتح مارس 1963 رغم صحتها والاعتراف بها في مجال إثبات الملكية العقارية، إلا أنها **"لم تعد تعكس غالبا الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية "** [1] لمحتواها من طرف المحقق العقاري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة، قصد التأكد من عدم وجود إشهار سابق للحقوق التي تتضمنها لفائدة الغير والتي من شأنها أن تتعارض مع ادعاءات الحائز بشأن وقائع الحيازة، ومن أن هذه العقود أو الوثائق لا تنطبق على أوعية عقارية تابعة لأملاك الدولة أو البلدية .

فضلا عن هذه التحريات يقوم المحقق العقاري بالتحقق من مدى استجابة السندات للشروط والأشكال القانونية المعمول بها وفقا للتشريع الذي حررت في ظله، وذلك بالتأكد من حداثة البيانات والمعلومات التي تحتويها ومدى مطابقتها للوضعية الحقيقية للعقار المعني بإجراء التحقيق من حيث الموقع والحدود والمساحة [2] .

ثانيا: مرحلة انتهاء التحقيق العقاري

وعلى اثر انتهاء المحقق العقاري من التعرف على العلاقة القانونية التي تربط صاحب الطلب بالعقار المطالب بأحقيته بتقدير عناصر الخيارة القانونية، من خلال تحليل عناصر المعلومات المتحصل عليها من خلال التحري على مستوى الهيئات المعنية ومختلف التصريحات والأقوال والشهادات وكافة الوثائق المقدمة في إطار التحقيق الميداني، وبعد التحقق من عدم وجود حق للدولة أو البلدية على العقار محل التحقيق، ومن أنه ليس من الطبيعة القانونية وقف **"ليحرر محضرا موقتا ومسببا بشكل قانوني يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه "** [3] وذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ التنقل إلى الأماكن.

إن إجراء النشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما بمقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحرير المحضر المؤقت ،يهدف إلى تمكين المعنيين من تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة في أجل 30 يوما بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت [4] .

(1) -حمدي باشا عمر،ليلى زروقي، المنازعات العقارية ،دار هومة، الجزائر،ط12،سنة 2010،ص329.
(2) -نظرا لقدم هذه السندات وعدم دقة البيانات التي تحتويها ،بالإضافة إلى عدم مطابقتها مع الحالة الواقعية للعقارات نتيجة بقاء الورثة في وضعيات الشياع أو القيام بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية،التعليمة رقم 003 ،المرجع السابق،ص10.
(3) -عبد الغني حسونة ولبنى دنش ،المرجع السابق،ص308.
(4) - أنظر المادة 12 من المرسوم 147/08 ،المرجع السابق .

بعد انهاء الآجال المقررة قانونا بتقدم الاعتراضات ولم يتم تلقي أي احتجاج أو اعتراض على نتائج التحقيق التي يتضمنها الحضر المؤقت، يشرع المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود ثابتة للعقار المطالب بأحقيته على نفقة الملتمس ويتم ذلك بحضور المحقق العقاري الذي يقوم في أجل أقصاه 15 يوما بتحرير محضرا نهائيا يتضمن نتائج التحقيق المسجلة طبقا للمادة 13 من المرسوم رقم 147/08.

المطلب الثاني: نتائج التحقيق العقاري.

بما أن التحقيق العقاري إجراء مبني على أساس التقادم المكسب فإنه بذلك يرمي أساسا إلى تسوية سندات الملكية العقارية بتحليل الوثائق المقدمة من الملتمس بالمعاينة الميدانية وذلك قصد الانتقال من وضع واقعي إلى تكييف للحق وتكريسه بسند قانوني، **ويترتب** عن الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري تكريس النتائج المتوصل إليها والتي تأخذ إحدى الصورتين إما إصدار مقرر الترقيم أو رفضه **"الفرع الأول"** مع تحديد كيفية إعداد وتسليم سندات الملكية **"الفرع الثاني"**

الفرع الاول: اصدار مقرر الترقيم العقاري ومقرر رفض الترقيم العقاري

تنتهي مهمة المحقق العقاري بأعداد المحضر النهائي، وذلك بعد التأكد من عدم تقديم أي اعترض ويسلمه للمدير الولائي للحفظ العقاري المادة 15 من القانون 02/07 وسوف نتناول أولا اصدار مقرر الترقيم ثانيا مقرر رفض الترقيم

أولا: اصدار مقرر الترقيم:

يعد إصدار مقرر الترقيم العقاري أو مقرر الاعتراف بحق الملكية تتويجا نهائيا لإجراءات التحقيق العقاري، وهو من الاختصاص الحصري لمدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يمارس سلطته بناء على نتائج المحضر النهائي المعد من طرف المحقق العقاري، ويأتي هذا الدور في إطار حرص الإدارة على ضمان مشروعية الإجراءات وسلامة الوثائق التي تبنى عليها قرارات إثبات الملكية، وتسند إلى مدير الحفظ العقاري مهمة البت في الملف من خلال فحصه الشكلي والتأكد من مدى احترام القواعد القانونية والتنظيمية التي تحكم مسار التحقيق العقاري، وذلك استنادا إلى ما ورد في المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لاسيما في مواده التنظيمية ذات الصلة بالإجراءات الإدارية، وعند تسلمه الملف، يجب على مدير الحفظ العقاري التأكد من احتوائه على مجموعة من الوثائق الأساسية والجوهرية، في مقدمتها طلب المعني بالأمر والمستندات المرفقة به، التي تبرر سبب الادعاء بالملكية وتظهر مدى جديته، كما يتضمن الملف المحضر المؤقت والمحضر النهائي، اللذين يعدان خلاصة عملية التحقيق الميداني ويتضمنان ما توصل إليه المحقق العقاري من معطيات ونتائج، ويرفق بهما تقرير مفصل

يوثق مختلف مراحل التحقيق منذ بدايته، من دراسة الوثائق والمعاينات إلى التحريات والتقييمات التقنية ويوضح الأسس التي استند إليها المحقق في صياغة استنتاجاته، وفي الحالات التي يثار فيها نزاع أو تداخل في الحقوق بين أطراف متعددة، قد يتضمن الملف محضر الصلح إذا تم التوصل إلى تسوية رضائية، ما يعد دليلا على حسن النية وتصفية النزاعات بطريقة ودية، كما يرفق بالملف نتائج المعاينات والتحاليل التقنية، مثل المخططات الطبوغرافية وتقارير المسح والمعاينة الميدانية والتي تعد عناصر أساسية لتدعيم الاستنتاجات القانونية للمحقق العقاري، وبعد تجميع هذه الوثائق يقوم مدير الحفظ العقاري بعملية مراقبة شكلية وإجرائية صارمة، يتحقق فيها من مدى احترام الإجراءات التنظيمية منذ تاريخ إيداع الطلب إلى غاية إعداد المحضر النهائي، ويولي أهمية خاصة لتطابق المسار مع ما تفرضه النصوص القانونية، سواء من حيث الآجال، أو من حيث التسلسل الإجرائي، أو من حيث صلاحية الجهة المختصة بإجراء التحقيق، ولا يملك مدير الحفظ العقاري سلطة تقديرية بشأن مضمون نتائج التحقيق، بل يلتزم **بما ورد في المحضر النهائي** باعتباره نتيجة موضوعية للتحريات الميدانية والإدارية، وإذا تبين له سلامة الملف واستيفاؤه لكافة الشروط القانونية والتنظيمية، يصدر **مقرر الترقيم العقاري** الذي يعد بمثابة اعتراف قانوني بحق الملكية ويسجل في السجل العقاري النهائي، مما يكسب صاحبه حماية قانونية تامة ويخرجه من وضعية الحيازة أو الادعاء إلى وضعية الملكية الثابتة والنهائية، ويمنحه إمكانية التصرف في العقار بكل حرية وفقا للقانون.

ان إصدار مقرر الاعتراف بحق الملكية يعد من اختصاص مدير الحفظ الولائي الذي يكون ملزما بنتائج المحضر النهائي، حيث يتسلم مدير الحفظ العقاري الملف لدراسته والذي يتكون من:

-الطلب والمستندات

-المحضر المؤقت والمحضر

-التقرير المفصل الذي تثبت فيه مختلف مراحل التحقيق

-محضر الصلح أن وجد

-المعاينة والتحاليل التي جعلت المحقق يتوصل الى استنتاجه

- ليباشر مدير الحفظ العقاري بعد ذلك بمراقبة شكل الملف ويتأكد من تطبيق النصوص التنظيمية في كامل إجراءات التحقيق منذ إيداع الطلب الى حين تسلمه الملف [1]

(1) - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009،ص 76.

ثانيا: إعداد مقرر رفض الترقيم

يعد إعداد مقرر رفض الترقيم العقاري إجراء قانونيا وإداريا بالغ الأهمية، يعكس حرص الإدارة العقارية على حماية الملكية العقارية من أي اعتداء أو مساس بحقوق الغير، ويكرس مبدأ الحيطة القانونية في إسناد الملكية العقارية عبر آلية التقادم المكسب، ويأتي هذا المقرر كنتيجة حتمية لتحقيق عقاري لم يفض إلى إثبات ممارسة حيازة جدية ومستمرة ومطابقة لما يقتضيه القانون المدني الجزائري، لاسيما أحكام المادة 827 منه التي تشترط أن تكون الحيازة هادئة علنية مستمرة وغير مقطوعة المدة، فإذا تبين من خلال تحليل المعطيات والمعلومات المستخلصة من التحقيق العقاري أن طالب الترقيم لا تتوفر فيه شروط الحيازة المكسبة، أو أن هناك تناقضات في الوثائق والسندات أو تصريحات الشهود توحي بوجود منازعة محتملة أو بانعدام صفة واضع اليد، أو أن ممارسة الحيازة لم تكن على وجه الملك أو باسم الطالب، فإن هذه المعطيات تعد كافية لرفض الاعتراف بحق الملكية، كما أن التحقيق العقاري بوصفه عملية تقنية وقانونية دقيقة، قد يكشف من خلال مراحل متقدمة أو فحص دقيق للملف، معطيات جديدة من شأنها الإضرار بحقوق أطراف ثالثة، أو الإخلال بمبدأ الأمن العقاري، كأن تظهر إشكالات تتعلق بملكية سابقة لم يتم تصفيتها، أو تتضح منازعة حقيقية بين أفراد أو جهات حول نفس العقار، لا يمكن للإدارة العقارية أن تتجاهل هذه المخاطر، بل تجبر قانونا على حماية مبدأ الشرعية واحترام حجية العقود والحقوق المقيدة في السجلات العقارية أو المثبتة بأدلة قانونية، ويصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقررا مسببا برفض الترقيم، موضحا فيه الأسباب القانونية والواقعية التي حالت دون الاستجابة للطلب، وذلك عملا بالمادة 17 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 والمتعلق بالتحقيق العقاري، والتي تنص صراحة على أنه **"في حالة ما إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة تسمح بتسليم سند الملكية، يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقررا مسببا برفض الترقيم"**، ويعد هذا المقرر إجراءا إداريا نهائيا يتم تبليغه لطالب التحقيق في حالة التحقيق الفردي، أو يرفع إلى الوالي في حالات التحقيق الجماعي، وذلك داخل أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ إيداع الطلب وفتح التحقيق العقاري، ويتيح هذا التبليغ للمعني إمكانية ممارسة حق الطعن أمام الجهات القضائية المختصة، وفقا للقواعد العامة في المنازعات العقارية، ويشكل هذا الإجراء ضمانة قانونية وإدارية لحماية أطراف المعادلة العقارية جميعا، ويكرس مبدأ احترام مخرجات التحقيق الموضوعية دون تأثر بالضغوط أو الاعتبارات غير القانونية، مما يعزز من مصداقية النظام العقاري الجزائري ويسهم في استقرار المعاملات العقارية

إذا تبين من خلال تحليل عناصر المعلومات المستقاة من التحقيق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب وفقا لما تقتضيه أحكام

القانون المدني فانه لا يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق [1] كأن يتبين من التحقيق العقاري أن هناك إشكاليات أو ظهور معطيات جديدة من شأنها أن تؤدي إلى انتهاك حقوق الغير وبوسائل تكشفها عملية التحقيق اللاحقة بوجود تناقض في المعطيات قد تكون من خلال استنتاجات المحقق العقاري من خلال تصريحات الأشخاص المعنيين، أو من خلال فحص السندات والوثائق مثلا إذا تبين من خلال الفحص المعمق للوثائق انعدام شروط الحيازة لدى طالب التحقيق العقاري، أو أي حالة أخرى تجعل من تسليم السند عائق يحول دون ذلك فيعد المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر مسببا برفض الترقيم عملا بالمادة 17 من القانون 02/07 إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة تسمح له بالحصول على حق الملكية يبلغ هذا المقرر الى المعني في حالة تحقيق عقاري فردي أو إلى الوالي في حالة التحقيق الجماعي في أجل أقصاه ستة "06" أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب فتح التحقيق العقاري [2] ، وذلك للقيام بإجراءات الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة [3] .

الفرع الثاني :إعداد وتسليم سندات الملكية

اولا: إعداد سند الملكية

يعد إعداد سند الملكية المرحلة النهائية والجوهرية في إجراءات التحقيق العقاري، باعتباره الأداة القانونية التي تثبت الملكية لفائدة طالب الترقيم، وتنقل الحيازة من وضعها الواقعي إلى الوضع القانوني الرسمي، وتنص المادة 16، الفقرة الأولى من القانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري على **أن "المحافظ العقاري يقوم بالترقيم العقاري بإشهار الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري"**، ما يكرس الدور التنفيذي للمحافظ العقاري في هذه المرحلة، ويستند هذا الترقيم العقاري إلى مقرر الترقيم المعد من طرف مدير الحفظ الولائي المختص إقليميا، تطبيقا لما ورد في المادة 15، الفقرة الثانية من ذات القانون، والتي تنص على **أن "يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ"**، ومن ثم، يباشر المحافظ العقاري إجراءات التقييد في السجل العقاري على ضوء هذا المقرر، ويقوم بإشهار الحقوق المترتبة عنه من خلال التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وهي البطاقات التي تم فتحها مؤقتا أثناء عمليات المسح العام للأراضي. وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري لا يتمتع بسلطة تقديرية في مضمون مقرر الترقيم، بل يلتزم **فقط** بتنفيذه ضمن الصلاحيات التقنية المخولة له قانونا، إذ لا يعتبر مقرر الترقيم في حد ذاته سندا للملكية ما لم يتم شهره رسميا في السجل العقاري،

(1) - انظر المادة 16 من القانون 02/07،المرجع السابق.
(2) - احمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية،2014-2015، ص 133-134.
(3) - عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، 2017-2018، ص201-202.

وذلك بموجب ما أقرته المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، التي نصت صراحة على أن **"يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة."**

ويندرج دور المحافظ العقاري ضمن المهام المخولة له بموجب المادة 14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد السجل العقاري، والتي نصت على أن المحافظ العقاري هو المسؤول عن مسك مجموع البطاقات العقارية، سواء كانت نهائية أو مؤقتة، كما يشرف على شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة للملكية، وكذا العقود المعدلة أو المنقولة للحقوق العينية العقارية، كما أن المادة 27من نفس الأمر توضح أن العقود والقرارات القضائية التي تخص عقارات وحقوقا عينية في المناطق الريفية التي لم يتم فيها بعد المسح العقاري، يتم فهرستها ضمن بطاقات عقارية مؤقتة، في انتظار استكمال الإجراءات النهائية. وبمجرد إتمام عملية الإشهار العقاري، يصبح مقرر الترقيم سند ملكية رسميا لصاحبه، يمكنه من ممارسة مختلف الحقوق العينية العقارية كالبيع، الرهن، والهبة، وهو ما يضفي على حقه طابع الحماية القانونية والعلنية في مواجهة الغير، ومن الآثار المالية المترتبة عن إعداد سند الملكية في إطار التحقيق العقاري، خضوع عملية الإشهار لرسم مالي يستوفى لفائدة خزينة الدولة.

وقد نصت المادة 353، الفقرة 14 من قانون التسجيل على أن **"المحافظين العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة يكلفون بتحصيل رسم الإشهار العقاري"**، وهو ما يؤكد الطبيعة الجبائية المرتبطة بالإجراء، ويكرس مبدأ مساهمة المستفيد في تمويل الخدمة العمومية العقارية، وبذلك يشكل إعداد سند الملكية الخطوة التي تتوج بها سلسلة من الإجراءات القانونية والإدارية والتحقيقية والتي تبدأ بطلب الترقيم وتنتهي بإشهار الحق العيني في السجل العقاري، مما يعزز الأمن العقاري ويكرس مبدأ علنية الحقوق في الجزائر.

تنص المادة 16 فقرة 01 من القانون 02/07 على أن المحافظ العقاري يقوم بالترقيم العقاري بإشهار الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري بحيث يتولى هذا الأخير عمليات الترقيم العقاري بهدف تقييد مقرر الترقيم المعد من قبل مدير الحفظ الولائي المختص طبقا للمادة 15 فقرة 02 من القانون 02/07 والتي تنص.... يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد تنفيذ" ، وقد أعطى المشرع بموجب المادة 14 من الامر 74/75 للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة والمعدلة لعقار أو حق عيني عقاري اضافة الى محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي.

منح قانون التحقيق العقاري المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يكون مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا

ضمن الصلاحيات التي تخولها الى عمليات الترقيم العقاري [1] ،ولا يعتبر سند للملكية مقرر الترقيم العقاري الصادر من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي إلا بعد شهره في المحافظة العقارية، فنصت المادة20 من المرسوم التنفيذي 147/08 على أنه يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

- نصت المادة 27 من الأمر 74/75 والتي مفادها أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات وحقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة.

ومن أثار إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري هو تحصيل رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة 353 فقرة 14 من قانون التسجيل [2] ، والتي تنص على أن يكلف المحافظين العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة بتحصيل رسم الإشهار العقاري.

ثانيا: تسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري طبقا للمادة 16 من قانون 02/07 والمادة 21 من مرسوم 147/08 بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم ويرسله الى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه للمعني ويتضمن هذا السند مختلف الأسانيد القانونية التي يتم على أساسها إعداده [3] .

بعد الانتهاء من عملية التحقيق تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق الذي يحتوي على مجمل الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري والتي تمثل دعامة للحقوق المشهرة كما تحفظ زيادة على ذلك نسخة من سند الملكية أو نسخة من مقرر رفض الترقيم حسب الحالة [1] .

(1) - احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص132.
(2) - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر ع81، المؤرخة في 1977/12/18 المعدل والمتمم
(3) - ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا للأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة الثانية، 2011، ص 96-97.

عملا بالمواد 14، 15 و16 من القانون 02/07، فإنه إذا ثبت من نتائج التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة تسمح من الاعتراف له بحق الملكية على أساس التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني، فان مدير الحفظ العقاري يقوم بإعداد مقرر الترقيم العقاري من القطعة الأرضية باسم الطالب، ويرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ، الذي يقوم بدوره بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا الاشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، وهذا التأشير هو حجر الأساس لحق ملكية ملتمس التحقيق العقاري، إذ بناء على هذا الاشهار يعد المحافظ العقاري سند الملكية الذي يعد وجوبا وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 ويرسل لمدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحب طلب التحقيق العقاري [2].

كما أنه في حالة إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق العقاري الفردي "بصفة فردية" تنجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353 الفقرة الخامسة من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 ، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري بصفة جماعية، فهي معفاة من هذا الرسم [3] .

تعد **نتائج التحقيق العقاري** من الركائز الأساسية التي يقوم عليها النظام العقاري في الجزائر إذ تشكل النواة التي تبنى عليها مشروعية الملكية العقارية وتنظيم العلاقات القانونية المرتبطة بها وتبرز أهمية هذه النتائج من خلال الأثر الحاسم الذي تتركه في تأسيس السجل العقاري وتصفية الأوضاع العقارية غير المنظمة، حيث تعد النتائج المتوصل إليها من قبل المحقق العقاري بعد إتمام الأبحاث والتحريات والمعاينات، المرجعية القانونية والفنية التي تعتمد كأساس لاتخاذ القرار النهائي إما بإصدار مقرر الترقيم العقاري أو برفض الطلب، وفق ما تمليه الوقائع الثابتة على الميدان والتطبيق الصارم للقانون.

وتكمن الأهمية الأولى لنتائج التحقيق العقاري في كونها وسيلة قانونية لإثبات أو نفي حق الملكية العقارية، حيث تعتمد النتائج لتحديد ما إذا كان طالب التحقيق يتمتع فعلا بحيازة مستوفية للشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني الجزائري، والتي تقضي بأن تكون الحيازة هادئة علنية مستمرة وغير منقطعة، على وجه الملك، وبنية التملك، فإذا ثبت ذلك من خلال محضر التحقيق وتقرير المحقق العقاري، تثبت الملكية لصالحه بموجب مقرر ترقيم يشهر لاحقا في السجل العقاري، ويعتبر بمثابة

(4) -انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 147/08،المرجع السابق.

(1) - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2009، ص 246-247.

(2) - يوسف دلاندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة عن ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، دار هومة الجزائر،2011،ص45-46.

سند ملكية رسمي، وفي حال العكس ترفض المطالبة حفاظا على الشرعية العقارية ومنعا للاعتداء على حقوق الغير.

وتتجلى الأهمية الثانية في أن نتائج التحقيق تسهم في تحقيق الأمن العقاري، من خلال تصفية أوضاع الملكية المجهولة أو غير الموثقة، ووضع حد للنزاعات التقليدية التي تنشأ بسبب غموض الوضعية القانونية للعقار، كما توفر هذه النتائج مرجعية دقيقة للسلطات الإدارية والقضائية، بما يساعد على حل المنازعات العقارية استنادا إلى بيانات موضوعية ومعاينات ميدانية موثقة في محاضر رسمية، وبالتالي تقليل حالات التزوير والتحايل في الميدان العقاري.

أما على المستوى الإداري، فإن نتائج التحقيق العقاري تعد وسيلة لتحديث وإثراء السجل العقاري الوطني، من خلال إدراج المعطيات الخاصة بالعقارات والأشخاص أصحاب الحقوق، ما يساعد في دعم السياسات العقارية، وتسهيل عمليات التخطيط العمراني، والتسيير الأمثل للأراضي، وخاصة في المناطق الريفية والضواحي الحضرية التي تعرف كثافة سكانية وتوسعا عمرانيا متسارعا، كما أن هذه النتائج تعزز التكامل بين مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، حيث تحول نتائج المعاينة الطبوغرافية والفنية إلى بيانات قانونية تعتمد في التقييد العقاري.

من الناحية الاقتصادية، فإن نتائج التحقيق العقاري تسهم في إدماج العقار في الدورة الاقتصادية، إذ يمكن بعد الحصول على سند الملكية التصرف بحرية في العقار، سواء بالبيع أو الرهن أو الاستثمار، وهو ما يفتح المجال أمام حركة رؤوس الأموال ويعزز الثقة في السوق العقارية، كما تسهم في توسيع الوعاء الجبائي للدولة، من خلال تحصيل الرسوم المرتبطة بالإشهار العقاري طبقا للمادة 353 من قانون التسجيل، والضرائب العقارية المباشرة.

وعلى الصعيد الاجتماعي، تكتسي نتائج التحقيق العقاري أهمية خاصة في ضمان استقرار العلاقات الاجتماعية، من خلال منح كل ذي حق حقه، وردع حالات التعدي أو وضع اليد غير المشروع على أملاك الغير، كما تمكن الدولة من تسوية أوضاع آلاف المواطنين الذين يحوزون على عقارات بصفة عرفية أو تقليدية دون أن تكون لهم وثائق رسمية، ما يعزز شعورهم بالانتماء القانوني ويساهم في ترسيخ السلم الاجتماعي.

وباختصار، فإن نتائج التحقيق العقاري لا تمثل مجرد إجراء تقني أو قانوني عابر، بل هي أداة جوهرية لبناء نظام عقاري حديث، آمن وشفاف، يكرس مبدأ علنية الحقوق ويوفر بيئة قانونية مستقرة للتنمية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية في الجزائر.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري

نظرا للنقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة من 1983 إلى 2006 بادر المشرع بإصدار وإعداد القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هذا التحقيق العقاري قد يفضي إلى احتجاجات أو اعتراضات قد تسوى وديا **"المطلب الأول "**، وقد يلجأ فيها إلى الجهات القضائية المختصة بناء على طلب من الطرف المعني **"المطلب الثاني"**

المطلب الأول: المنازعات الإدارية

قبل عملية الاعتراف بالملكية بموجب هذا الإجراء الذي يتم تحت الإشراف المباشر لمدير الحفظ العقاري الولائي، وبسعي من طالب حق الملكية، يمكن أن تثار احتجاجات واعتراضات من قبل الملاك والحائزين المجاورين أثناء عملية التحقيق العقاري، والتي يتطلب الفصل فيها إتباع خطوات تتمثل في كل من تقديم الاعتراضات **"الفرع الأول "** ومحاولة الصلح **"الفرع الثاني"**

الفرع الأول: تقديم الاعتراضات

-1- يتلقى المحقق العقاري في الميدان، تصريحات الملتمس التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بملكيته على أساس التقادم المكسب، ويقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير، يجرد ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالاستيثاق منها.

وعلى إثر هذه المرحلة وفي أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الانتقال الأول إلى الأماكن،

- 2- يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا يسجل فيه نتائج تحقيقه الذي يجب أن يتضمن:

*معلومات عن الطالب، العقار محل التماس التحقيق، أصل الملكية وكيفية وضع اليد.

*تكييف عناصر الحيازة **"العنصر المادي العنصر المعنوي"** وصفاتها **"الهدوء، العلنية، الاستمرار"**
*عيوب الحيازة **"الإكراه، الخفاء، الغموض واللبس"** ومدة الحيازة استنادا إلى الوثائق المستظهر بها ومعالم الاستئناس التي تقوم على مستند ما.

* إفادات الشهود مع ذكر سنهم **"لا يمكن إفادة شاهد على وضع من الناحية الزمانية كان فيه قاصرا"**

- تكون نسخة من المحضر المؤقت محل النشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين**"30 "** يوما، في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية **" 08 "** أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك بغرض تقديم تظلمات محتملة [1].

وتبدأ المهلة المفتوحة للاحتجاجات [2] أو الاعتراضات لتي تساوي ثلاثين **" 30 "** يوما بعد ثمانية**" 08"** أيام من بداية لصق المحضر المؤقت [3] .

3- الانتقال الثاني للأماكن:

يمكن الانتقال الثاني للأماكن من دراسة الشكاوى والاعتراضات المحتملة التي قد يرفعها الملاك أو الحائزون من الجيران أوكل مدع آخر بحقوق عينية في العقار محل التحقيق العقاري، ويهدف الانتقال الثاني للأماكن الذي يتم في غضون الأيام الثمانية الموالية لفترة تعليق **المحضر المؤقت** إلى مايلي:

*دراسة التظلمات والشكاوى المرفوعة من ذوي الشأن.

*تحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق المتوصل إليها يرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

*تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوما للانتقال للأماكن ،وهنا يمكن الوقوف على حالتين:

الحالة الأولى: حالة اعتراض.

في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري **محضرا نهائيا** يدون فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به ،وعليه ، يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري برسم معالم حدود العقار على نفقة الملتمس **"صاحب الطلب"**، كما يقوم بتقييم العقار،ويعد محضر المعالم الحدودية الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ويتمم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم حدودية ثابتة ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه إلى المحقق العقاري [4] .

(1) -حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة الثانية ، دار هومة الجزائر،2014، ص، 155-156.
(2) - أنظر المادة 11 فقرة 1 من القانون رقم 02/07، المرجع السابق.
(3) - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.
(4) - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

- وفي غضون 15 يوما الموالية لتاريخ الانتقال الثاني إلى الأماكن يحرر المحقق محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق.

الحالة الثانية: حالة تقديم احتجاج أو اعتراض.

في حالة رفع شكوى أو منازعة أو حصول اعتراض يحاول المحقق العقاري إجراء صلح بين الطرفين.

الفرع الثاني محاولة الصلح

في حالة وجود اعتراض أو احتجاج أو رفع شكوى أو منازعة يسعى المحقق العقاري لمحاولة الصلح والتي قد تكون إما:

***محاولة صلح ناجحة :** إذا كللت محاولة الصلح باتفاق، يحرر المحقق العقاري محضر الصلح، ويواصل الإجراء مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم.

***محاولة صلح فاشلة :** في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه للأطراف أثناء الجلسة ،وهنا تتوقف إجراءات التحقيق العقاري ويتم إطلاع الأطراف المتنازعة بذلك، كما يعلم الطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا بأن أمامه أجل قانوني مدته شهران **"02"** لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإقرار حقوقه [1] .

- وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الآجال المقررة يستمر التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والمنازعات المرفوعة، ويقوم بتوجيه تقرير إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية **"08"** أيام على الأكثر، التي تلي الأجل المحدد لرفع الدعوى القضائية **"شهرين من تاريخ استلام المحضر المؤقت"** [2]

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

(1)- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.
(2) - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية وذلك بالتأشير الهامشي على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74 - 75 السالف الذكر، الذي يفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب ويدون عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

- يخبر مدير الحفظ العقاري الولائي عند إبلاغه، من طرف المحافظ العقاري، بشهر الدعوى، الملتمس بتعليق ووقف إجراءات التحقيق العقاري إلى حين صدور حكم قضائي نهائي.

ويبلغ أيضا الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة ما إذا كان التحقيق العقاري يدخل الإجراء الجماعي [1] .

وفي حالة عدم إشهار الدعوى خلال الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي كانت متوقفة بسبب الاعتراض.

يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري المتوقف [2] :

- إذا لم تتم المنازعة في المحضر المؤقت، يحرر محضر نهائي يشكل أساسا لإصدار مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص، قرار يتضمن الترقيم العقاري للقطعة الأرضية باسم الطالب، ويرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ.

يقوم المحافظ العقاري، بموجب الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 75-74

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها [3]

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند الملكية، الذي يعد وجوبا وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 [1] يرسل لمدير الحفظ العقاري، الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحب طلب التحقيق.

(1)- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08،المرجع السابق.
(2) - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08،المرجع السابق.
(3) - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08،المرجع السابق.

وإذا كانت نتيجة التحقيق العقاري سلبية يصدر مسؤول الحفظ العقاري قرار مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري.

ويكون المقرر، قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة.

ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة **" 06 "** أشهر، ابتداءا من تاريخ إيداع الطلب [2] .

المطلب الثاني: المنازعات القضائية

سمح المشرع للمتضرر من قرارات المحقق العقاري المعترض عليها بعد فشل محاولة الصلح التي يجريها المحقق العقاري المختص اللجوء الى جهات القضائية ،كما اتاح له حق المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت الناتج عن إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية من قبل المعني أو من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري إذا ظهر أنه قام بتقديم سند ملكية خطأ أو بناء على تصريحات كاذبة من صاحب الطلب ،فيترتب على الشكاوى التي تثار بمناسبة تطبيق القانون رقم 07-02 المذكور آنفا والمرسوم التنفيذي 08-147 ضرورة عرض هذه النزاعات على الجهات القضائية المختصة وهي القضاء العادي **"الفرع الأول "**والقضاء الإداري **"الفرع الثاني ".**

الفرع الأول: منازعات من اختصاص القضاء العادي

ينظر القضاء العادي في قسمه العقاري في النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق التي تم شهرها وفي منازعات الترقيم المؤقت وهذا ما نصت عليه المواد 515 و516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،أما عن المنازعات التي تعرض على القضاء العادي ويكون محورها قرارات المحافظ العقاري سوف نتناولها فيمايلي [3] :

أولا: الاختصاص النوعي والإقليمي وشروط قبول الدعوى في مجال التحقيق العقاري

تخضع نزاعات التحقيق العقاري التي ينظر إليها القاضي العادي إلى توجيه الدعوى إلى المحكمة المختصة نوعيا وإقليميا مع الالتزام بشروط معينة لقبول الدعوى وبهذا سوف نتطرق إلى الاختصاص الإقليمي ونوعي للقاضي العادي وشروط قبول الدعوى.

---

(4) - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08،المرجع السابق.
(1) - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08،المرجع السابق.
(2) - توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ،جامعة محمد خيضر ببسكرة قسم الحقوق، الموسم الجامعي2015/2014، ،ص37.

1/ الاختصاص النوعي والإقليمي

أ- الاختصاص النوعي للقضاء العادي

وهو توزيع الاختصاص بين طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة على أساس نوع الدعوى مدني ، تجاري ، أسرة ، عقاري والاختصاص النوعي للقضاء العادي للفصل في منازعات الملكية العقارية يؤول إلى القسم العقاري والذي استحدثته وزارة العدل على مستوى المحاكم بموجب القرار امؤرخ في 1994/04/01 [1] المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ 1996/09/15 ،ولا تتمتع هذه الأقسام بالاختصاص النوعي وإنما إجراء تنظيمي يسهل الفصل في المنازعات العقارية

ويختص القسم العقاري حسب نص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية، كما يختص في القضايا المنصوص عليها في المواد من 512 إلى 517من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولقد نصت المادة 515 السابقة على مايلي:**" ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها."**

ونصت المادة 516 على **" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص."**

وقد فصلت المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الجدل الذي كان قائما بين الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات العقود التوثيقية التي تم شهرها من طرف المحافظ العقاري بالطرق القانونية، وأولى الاختصاص فيه للقضاء العادي بالقسم العقاري."

وتخلى القضاء الإداري في العديد من الأحيان عن الفصل في مثل هذه النزاعات وهذا ما أكده مجلس الدولة في عدة قرارات منها القرار رقم 294199 المؤرخ في 2000/06/12 والذي جاء فيه **" أن العقد التوثيقي تخرج مسألة إلغائه عن نطاق صلاحيات القاضي الإداري مما يتعين إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص. "**

(1) - منصوري توفيق ،المرجع السابق،ص38-39.

والاختصاص النوعي من النظام العام يقضي به القاضي من تلقاء نفسه ، في اي مرحلة كانت عليها الدعوى كما جاء في المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1] .

ب/ الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي

لقد وضع المشرع الجزائري ضوابط تبين متى تكون محكمة ما مختصة محليا دون غيرها بالنظر في الدعاوى [2] ،ولأن القاعدة العامة في الاختصاص الإقليمي هي أن المدعي يسعى إلى المدعى عليه في اقرب المحاكم إلى موطنه .

وقد نصت المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مايلي **" : يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ،وأن لم يكن له موطن معروف يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يكون فيه أخر موطن له ، في حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموقع المختار ، ما لم ينص القانون على ذلك."**

وأن تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن احدهم حسب المادة 38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،ولقد خرج المشرع الجزائري عن هذه القاعدة فأورد عليها بعض الاستثناءات ، مراعاة لمصلحة العدالة وهذا بموجب المادتين 39 و 40من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،في المواد العقارية والأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية يؤول الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

نستخلص مما سبق أن الاختصاص الإقليمي كقاعدة عامة يؤول لمحكمة المدعى عليه وهذا إذا تعلق الأمر بإبطال العقود المشهرة من طرف المحافظ العقاري [3] .

أما إذا تعلق الأمر بمنازعات في إجراءات المسح العام أو التحقيق العقاري أو الترقيم المؤقت ، فإن الاختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار محل النزاع عملا بأحكام المواد 40 و518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [4] .

---

(1) - المادة 36 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13/22 المؤرخ في 2022/06/12 ، ج.ر، ع48 ، الصادرة في 2022/06/17 "عدم الاختصاص النوعي من النظام العام تقضي به الجهة القضائية تلقائيا في اي مرحلة كانت عليها الدعوى."

(2) - منصوري توفيق، المرجع السابق، ص 40.

(3) - منصوري توفيق،المرجع السابق، ص 41.

(4) -المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق" : يؤول الاختصاص الاقليمي الى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"
- أرجع إلى المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2- شروط قبول الدعوى.

2-أ- **الصفة:** يقصد بالصفة في التقاضي ان يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى أي يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء.

ويرى البعض أن توافر شرط المصلحة في الدعوى يستغرق شرط الصفة، ولهذا فهما شرط واحد إلا أن المشرع الجزائري وبموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والادارية فصل بينهما فالصفة تتميز عن المصلحة عندما يكون المدعي نائبا عن غيره كما لو كان وصيا، قيما، أو وكيلا .

فالصفة هي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية سواء بنفسه أو عن طريق ممثله القانوني، كصفة تمثيل الوكيل أو القاصر، وهنا يجدر الإشارة إلى أحكام المادة 12 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والتي تطرق من خلالها المشرع الجزائري إلى مواعيد وأجال رفع الدعوى والتي حددها وفق المادة 12 والتي يجوز من خلالها المعترض من رفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة خلال الشهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح.

2-ب-**المصلحة :**يجب أن يكون لرافع الدعوى فائدة يجنيها من وراء مباشرة الدعوى، تكريسا لمبدأ لا دعوى بغير مصلحة ويعني ذلك وجود منفعة قانونية يتحصل عليها من وراء رفع هذه الدعوى سواء كانت منفعة مادية أو معنوية ويشترط لانعقاد شرط المصلحة:

*أن تكون المصلحة قانونية تستند إلى حق أو حرية يحميها القانون [1] .

* أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة : الأصل أن المصلحة قائمة وحالة حتى تقبل الدعوى في حالة ما اعتدي على الحق ،"لكن يجوز حسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قبول الدعوى رغم أن المصلحة محتملة وغير حالة ، وذلك بغرض رفع ضرر محدق أو الاستباق لحق يخشى على دليله عند النزاع فيه ، فيجوز قبول إثبات الحالة المستعجلة رغم أن المنازعة الموضوعية لم تنشب بالفعل وذلك خشية أن يؤدي فوات الوقت والانتظار إلى حين رفع الدعوى إلى ضياع المعالم المراد إثباتها،وهذا ما جاءت به المواد 939 و 940من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأخير مثلما كان عليه الحال في المادة 459من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم وذلك ليس سهوا منه بل لان الأهلية ليست شرطا لقبول

(1) - توفيق منصوري ،المرجع السابق، ص 45.

الدعوى وإنما هي شرط لصحة المطالبة القضائية ، وبالتالي لصحة إجراءات الخصومة ، ولذلك فإن وسيلة التمسك بعدم توافر الأهلية هي الدفع ببطلان الإجراءات وليس الدفع بعدم قبول الدعوى ، ولا يترتب عن تخلف الأهلية لديه إلا عجزه عن مباشرة الدعوى بنفسه ،ما يوجب أن يباشرها نيابة عنه وليه أو وصيه [1].

فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا بقبولها أي أنها شرط لصحة المطالبة القضائية وإجراءات الخصومة وهذا ما جاءت به المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر:

-انعدام أهلية الخصوم – انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

بالإضافة إلى الشروط السابقة لصحة وقبول الدعوى أمام القضاء العادي يشترط أيضا:

-عدم مخالفة الدعوى للنظام العام والآداب العامة.

-رفع الدعوى خلال مواعيد معينة لان ممارسة الدعوى مرتبط بمواعيد مسقطة إذا لم

يبادر المدعي برفع دعواه خلالها بشكل سريع سقط حقه في رفع الدعوى أمام القضاء.

2-ج- **الإذن**: وهو ما اعتبره المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من شروط وجود الحق في التقاضي ، أومن شروط قبول الدعوى متى كان الإذن لازما ، وأجاز للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه لارتباطه بالنظام العام وفقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومتى اقر القانون وجوب توافر الإذن فإن القاضي غير مجبر للفصل في موضوع الدعوى [2] .

2-د- **الشروط المتعلقة بالعريضة:** تشمل عريضة رفع الدعوى على بيانات حددتها المواد 14و 15من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي جاء فيهما

- المادة14 ": ترفع الدعوى أمام المحاكم بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف"

- المادة15 " : يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا

البيانات الآتية:

(1) -توفيق منصوري ، المرجع السابق، ص 45-46.
(2) - توفيق منصوري ، نفس المرجع، ص 46.

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

-اسم ولقب المدعي وموطنه.

-اسم ولقب المدعى عليه وموطنه فان لم يكن له موطن معلوم فاخر موطن له.

-الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني

أو الإتفاقي.

-عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

-الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المواد 14 و 15السابقتين يشترط أيضا أن تدفع الرسوم المحددة قانونا مقابل إيداع العريضة لدى أمانة الضبط : وهذا حسب نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1] .

التي أكدت انه لا تقيد العريضة لدى أمانة الضبط إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا إلا ما استثناه القانون بنص [2] .

- شهر عريضة رفع الدعوى : وفقا لنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا تعلقت الدعوى بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وجب شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار وهو نفس القيد الذي كرره المشرع بموجب المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية محددا الدعاوى الواجبة الشهر بدعاوى الفسخ أو الإبطال أو تلك الرامية إلى تعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها وهو ما ورد في المادة 85 من المرسوم 63/76.

(1) - المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق " لا تقيد القضية الا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.
يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض على حول دفع الرسوم بامر غير قابل لاي طعن.
يجب اشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية اذا تعلقت بعقار و او حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون و تقديمها في
اول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت ايداعها للاشهار."

(2) - توفيق منصوري ،المرجع السابق، ص 47.

ثانيا :الدعاوى التي يختص بها القاضي العقاري

ما دام أن القانون رقم 02/07 مبني على أساس التقادم المكسب، إذ أجاز لكل شخص يثبت حيازته على عقار حسب الشروط المنصوص عليها بالمادة 808 وما بعدها من القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يتوج بتسليم سند ملكية.

وخلال مرحلة سير التحقيق العقاري يمكن للمعترض" المالك – الحائز الفعلي.. " أن يطعن في حيازة الحائز بتخلف احد أركانها " الركن المادي – الركن المعنوي " أو عدم تحقق مواصفاتها " الهدوء – العلنية –الاستمرار " أو كونها حيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء [1] .

وترفع الدعوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيازة أمام القسم العقاري للمحكمة الكائن

بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري، وينجم عن رفعها وقف وتجميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية.

جاء في نص المادة 18 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندا الملكية عن طريق تحقيق عقاري:"في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

ففي حالة ما إذا أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة نص المادتين 223و 228من قانون العقوبات " المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة" وإذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 وما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية أو إدارية.

وتنصيص المشرع على رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي ، لا يعني أن باقي الأطراف المتضررة من الجريمة " المالك الفعلي – الحائز بالأفضلية " ليس لها الحق في تقديم شكوى [2] .

(1) - حمدي باشا عمر ،المرجع السابق، ص180 - 181.
(2) - حمدي باشا عمر ، نفس المرجع، ص 181-182.

وطالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري باستعمال مناورات احتيالية يمكن متابعته تلقائيا من طرف نيابة الجمهورية متى حصلها علمها بذلك.

ثالثا: منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء الجزائي:

يستشف من نص المادة 18 من القانون 02/07 أن المشرع خول الحق لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا لرفع شكوى أمام وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة في حالة تقديم الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة والتي يمكن أن تشكل جريمة يعاقب عليها بنصوص قانون العقوبات وتكون محل متابعة جزائية ضد الحائز.

ويلاحظ من هذا النص أنه قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي دون بقية المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، باعتباره الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري.

يحق للمحافظ العقاري بعد صدور حكم نهائي أن يتخذ كل التدابير اللازمة لإصلاح الوضع بما فيها رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا فحواها إلغاء الترقيم المؤقت [1] .

الفرع الثاني :منازعات من اختصاص القضاء الاداري

إذا أصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية تؤثر في المراكز القانونية لأشخاص القانون العام أو الخاص، فإن هذه القرارات قد تكون عرضة للطعن أمام القضاء الإداري لإلغائها إذا كانت مخالفة لمبدأ المشروعية.

أولا: الاختصاص النوعي والإقليمي وشروط قبول الدعوى في مجال التحقيق العقاري

1- اختصاص المحاكم الإدارية

أ-**الاختصاص النوعي :** نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على**" المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها، "** ويشترط للانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية للنظر في المنازعات الادارية أن يكون احد طرفي

(1) - حمدي باشا عمر،المرجع السابق،ص 181 و182 .

النزاع شخصا من أشخاص القانون العام وهو الدولة ، الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية **"المحافظة العقارية"**وهذا ما نصت عليه المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " تختص المحاكم الادارية في:

1-دعوى إلغاء القرار الإداري الدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية الصادرة

عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الادارية الأخرى للبلدية.

2-دعاوى القضاء الكامل.

3-القضايا المخول لها بموجب نصوص خاصة.

وفيما يتعلق باختصاص المحاكم الادارية في منازعات قرارات المحافظ العقاري فأنها تنظر في:

-منازعات الترقيم المؤقت التي يكون احد أطرافها أشخاص القانون العام.

-منازعات الترقيم النهائي "الدفتر العقاري"

-المنازعات المتعلقة برفض الإيداع ، رفض الإجراء ، الشهر العقاري.

وهو الاختصاص الذي أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات منها القرار رقم392317 المؤرخ في 2007/03/14 الذي جاء فيه " ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع."

ب- **الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية:**

يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الادارية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها بموجب المواد 37 و 38من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1] ، وهو موطن المدعى عليه بشكل عام ، مع بعض الاستثناءات.

(1) - المادة 37 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية نصت على " يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه و ان لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها اخر موطن له وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك."
المادة 38 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية " في حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن احدهم."

أما عن طبيعة الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الادارية فهما من النظام العام يجوز إثارته من طرف احد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي وهذا ما نصت عليه المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1] .

وعليه وبرجوعنا للقانون 02/07 فان الاختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة الادارية الواقع في دائرة اختصاصها موطن مدير الحفظ العقاري الولائي وهو مدير المحافظة العقارية الموجودة على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء الفردي أو الجماعي.

2- شروط قبول الدعوى

2-أ-**الشروط المتعلقة بقبول الدعوى :**يمكن إجمالها في العناصر التالية:

***شرط القرار الإداري :**هو إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة عامة بمقتضى اللوائح والقوانين وذلك بقصد إحداث مركز قانوني متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء المصلحة العامة.

ومن أهم هاته القرارات قرار الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري وقرار رفض الإيداع ورفض الإجراء [2].

ولقد نصت المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على " يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير المشروعية لقرار إداري تحت طائلة عدم القبول ، القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر." وإن كان المانع هو الإدارة يأمرها القاضي المقرر بإحضاره في أول جلسة [3] .

* **شرط المصلحة :**تم التطرق إليها في شروط قبول الدعوى أمام القضاء العادي

***شرط الأهلية :**تم التطرق إليها في شروط قبول الدعوى أمام القضاء العادي

***ميعاد رفع دعوى الإلغاء** :إن تحديد ميعاد ثابت للدعوى يشكل بكل تأكيد قيدا على حرية الأفراد في مقاضاة الإدارة وهذا القيد تفرضه متطلبات المصلحة العامة التي هي موضوع القرارات الادارية لان هذه

(1) - المادة 807 من قانون الاجراءات المدنية والادارية " الاختصاص النوعي و الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية من النظام العام.
يجوز اثارة الدفع بعد الاختصاص من احد الخصوم في اي مرحلة كانت عليها الدعوى.
يجب اثارته تلقائيا من طرف القاضي. "
(2) - توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري،المرجع السابق،ص 56.
(3) - توفيق منصوري، المرجع نفسه ص57.

الأخيرة يجب أن تتحصن بعد مدة ، إذ لا يعقل أن تبقى حرجة وقلقة عرضة للإلغاء القضائي في أي وقت ومهما طالت المدة وهذا ينعكس سلبا على العمل الإداري ، وميعاد الطعن في القرار الإداري محدد في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة "04" أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أومن تاريخ النشر للقرارات الجماعية أو التنظيمية، أي بمجرد تحقق العلم اليقيني بالقرار الإداري فإن لم يتحقق العلم اليقيني يبقى القرار عرضة للطعن ،وقد تنقطع أجال ميعاد رفع الدعوى للأسباب التالية:

* الطعن أمام جهات قضائية غير مختصة.

*طلب المساعدة القضائية.

*وفاة المدعي أو تغيير أهليته.

* القوة القاهرة أو الحادث الفجائي .

ولم يخص المشرع الجزائري وفق القانون 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي له 147/08 بشروط خاصة فيما يتعلق بدعاوى التحقيق العقاري فقد ارجع جميع إجراءاتها إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقواعد العامة التي تحكم اجراءات رفع وسير الدعوى.

3-الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى:

-يجب أن تكون عريضة دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري موقعة من طرف محامي تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1].

مع مراعاة أحكام المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [2] ، التي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 "الدولة ،الولاية ،البلدية ،المؤسسات العمومية ذات الصبغة

(1) - المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محامي."

(2) - المادة 827 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية " تعفى الدولة و الاشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 اعلاه من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء آو الدفاع آو التدخل.
توقع العرائض و مذكرات الدفاع و مذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة آو باسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه من طرف الممثل القانوني."

الإدارية من التمثيل بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل ،أو اشتراط توقيع العريضة من طرف محام واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به يرجع ذلك إلى إجراءات التقاضي أمام المحاكم الادارية تحتاج إلى خبرة كافية ومهارة لا تتوفر إلا عند المحامين.

-وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة الدعوى : حسب المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1] .

ويشترط أيضا شهر عريضة الدعوى لدى المحافظ العقاري ويتم إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية بأمانة ضبط المحكمة الادارية مقابل دفع الرسوم القضائية، ثم تقيد بسجل خاص ترقم حسب ترتيب ورودها ، يقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة عملا بنص المواد،818 ،821،823،824من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر حسب المادة 838 السابقة الذكر [2] .

ثانيا: الدعاوى التي يختص بها القاضي الإداري

على اعتبار أن القرار الذي يصدره المحافظ العقاري الولائي هو قرار إداري وأن المحكمة الادارية هي التي تنظر فيه إلا انه وعملا بنصوص القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19

فإن الدعاوى الادارية التي تنظر فيها المحكمة الادارية تكون متعلقة بانتهاء التحقيق العقاري وقد تكون الدعوى الادارية تتضمن الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري أولا أو أنها تتضمن دعوى إلغاء الترقيم العقاري **ثانيا**.

(1) - المادة 819 من قنون الاجراءات المدنية و الادارية " يجب ان يرفق مع العريضة الرامية الى الغاء او تفسير او تقدير مدى مشروعية القرار الاداري تحت طائلة عدم القبول القرار الاداري المطعون فيه ما لم يوجد ما نع مبرر.
و اذا ثبت ان هذا المانع يعود الى امتناع الادارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه امرها القاضي المقرر بتقديمه في اول جلسة و يستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع."

(2) - المادة 838 من قانون الاجراءات المدنية والادارية " تودع المذكرات و الوثائق المقدمة من الخصوم بامانة ضبط المحكمة الادارية.
يتم التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق محضر قضائي ويتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها الى الخصوم عن طريق امانة الضبط تحت اشراف القاضي المقرر"

1- الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري.

- إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة حتمية، يعد مدير الحفظ العقاري الولائي ،مقررا مسببا ، يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة، إلى المعني في حالة الإجراء الفردي أو الوالي عند الإجراء الفردي أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، في اجل أقصاه ستة "06" أشهر، من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري.

- يحق للمعني رفع دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري أمام المحكمة الادارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، خلال اجل أربعة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الرفض.

2- دعوى إلغاء الترقيم العقاري.

إذا اكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية الترقيم العقاري قد استعمل طرقا احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني، فإن المادة 18 من القانون رقم 02/07 خولته الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الادارية للمطالبة بإلغاء الترقيم المعني، وهذا بعد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى عملا بنص المادتين 17 فقرة 03 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

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

وتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطأ الذي سبب ضررا للغير بسبب الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في اجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية [1] .

وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ،وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير عملا بنص المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [2] .

(1) - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص177-178.
(2) - جموعي براهيمي، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة الشهيد محمد لخضر، بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 74.

الـخاتمة



خـاتمــة

التحقيق العقاري دعامة لتطهير الملكية الخاصة وحماية الحقوق، وقد أثبت التحقيق العقاري، بما يحمله من دلالات قانونية عميقة، أنه أداة محورية وضرورية في سبيل تطهير الملكية الخاصة وترسيخ استقرارها، فمن خلال إبراز وضعية العقارات بدقة متناهية، وتحديد الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، يسهم التحقيق العقاري بفعالية في حل النزاعات القائمة، ويزيل أي لبس أو غموض قد يشوب سندات الملكية، هذه العملية ليست مجرد إجراء شكلي، بل هي ضمانة أساسية للملكية الخاصة، تحميها من التعديات كالتزوير، والادعاءات الباطلة، وبالتالي تعزز من قيمتها القانونية.

إن النتائج المترتبة على التحقيق العقاري تتجاوز مجرد الجانب القانوني البحت؛ فهي تشكل قاعدة صلبة لاستقرار الملكية، حيث تصبح العقارات المطهرة والمسجلة بشكل صحيح أصولا موثوقة، هذا الوضع يعزز من الاطمئنان العام لدى الملاك، ويساهم في حفظ الحقوق وتثبيت المراكز القانونية، فمن خلال توثيق الملكية بشكل لا يقبل الشك، يقلل التحقيق العقاري من فرص النزاعات المستقبلية، ويوفر بيئة قانونية آمنة تمكن الأفراد من التصرف في ممتلكاتهم بحرية وثقة.

فالتحقيق العقاري هو ركيزة أساسية في العدالة القانونية، يهدف إلى بناء نظام عقاري يتسم بالشفافية والفعالية، إنه ليس مجرد إجراء روتيني، بل هو ركيزة أساسية لدولة القانون، وضمانة لحقوق الملكية الخاصة، ومساهم فعال في استقرار المجتمع، فبتطهير الملكية العقارية، نساهم في إرساء أسس مجتمع أكثر تنظيما وعدلا، حيث تصبح الأرض ليست مجرد مساحة للمعيشة، بل هي ركيزة لحماية الحقوق الفردية والجماعية.

وعلى الرغم من أهميته يواجه التحقيق العقاري تحديات عديدة قد تعيق فعاليته، مثل نقص الكفاءات المتخصصة، بطء الإجراءات، وقدم بعض القوانين المنظمة له، لذا فمن الضروري تكثيف الجهود لتجاوز هذه العقبات من خلال:

–تطوير الإطار القانوني والتنظيمي بما يواكب المستجدات ويعزز من سرعة وشفافية الإجراءات.

–تعزيز الرقمنة والتحول الرقمي لتسريع عمليات التحقيق وتسهيل الوصول إلى المعلومات العقارية.

– بناء القدرات وتأهيل الكفاءات من خلال برامج تدريب متخصصة تعزز من مهارات العاملين في هذا المجال.

–توعية الجمهور بأهمية التحقيق العقاري لتشجيع الأفراد على المبادرة بتطهير ملكياتهم والمساهمة في بناء سجل عقاري شامل وموثوق.

و في هذا اطار للمساهمة في الحث من العراقيل التي تواجه التحقيق العقاري لتثبيت الملكية وتأمين الحقوق في الجزائر، يجب التركيز على إصلاحات إدارية وقانونية متكاملة.

ولتدارك بعض النقائص و السلبيات التي تعيق التحقيق العقاري لتطهير الملكية الخاصة و هذا يكون من خلال بعض المقترحات التالية :

–تطوير الموارد البشرية والتقنية.

-إنشاء" وكالة وطنية للتحقيق العقاري وتوثيق الملكية

–التحول الرقمي الشامل والذكي

–استخدام تقنيات متقدمة

نظم المعلومات الجغرافية : GIS لإنشاء خرائط رقمية دقيقة للعقارات، تحديد الحدود، التغيرات العمرانية والزراعية بشكل مستمر.

صور الأقمار الصناعية والطائرات بدون طيار الدرون استخدامها للمسح الجوي الدقيق

-تأهيل وتكوين الكفاءات البشرية

- برامج تدريب مستمرة: وضع برامج تدريب وتأهيل مكثفة ومستمرة للعاملين في

المحافظات العقارية، الموثقين، المهندسين المساحين، وكذا القضاة المتخصصين في العقار..

-تفعيل" الشباك الموحد العقاري:"

- إنشاء نقاط خدمة موحدة في كل ولاية، تتبع الوكالة الوطنية المقترحة، حيث يمكن للمواطن إنجاز جميع الإجراءات المتعلقة بملكيته العقارية بتقديم طلب التحقيق

– إصدار" قانون عقاري موحد وجامع:"

– يجب إصدار قانون جديد يجمع ويوحد جميع النصوص القانونية المتعلقة بالعقار "الملكية، التسجيل، التحقيق، المنازعات، الرهون .

-تحديد مدة زمنية قصوى للإجراءات

- تبسيط إجراءات التقادم المكسب للملكية

– تعزيز القضاء المتخصص في العقار:

-إنشاء محاكم عقارية متخصصة

-تفعيل دور الخبير القضائي العقاري

–إضفاء حجية مطلقة على السجل العقاري

- مبدأ القوة الثبوتيۃ

-الضمان القانوني: إنشاء صندوق ضمان للملاك المتضررين بحسن نية نتيجة خطأ في السجل العقاري

–تفعيل آليات حل النزاعات البديلة

– الوساطة والتحكيم الإجباري في بعض الحالات

–مجالس صلح عقاريۃ

إن تطبيق هذه المقترحات بشكل متكامل سيسهم في إحداث نقلة نوعية في إدارة الملكية العقارية بالجزائر، مما يعزز من الشفافية، يقلل من النزاعات، ويضمن حماية فعالة لحقوق الملاك، ويدعم استقرار السوق العقاري.

قائمة المرجع

قائمة المراجع:

أولا: الكتب:

أ- الكتب المتخصصة:

1. عبد الرزاق السنهوري، الوسيطٌ فًي شرح القانون المدنًي، الجزء 09، أسباب كسب الملكيةٌ، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1965 .
2. حسين كيرة، الموجز فًي أحكام القانون المدنًي، منشورات المعارف، الإسكندريةٌ، ،1995.
3. رمضان أبو السعود، الوجيزٌ فًي الحقوق العينيةٌ الأصليةٌ ، دار المطبوعات الجامعةٌ، مصر،1997 .
4. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر ،2004 .
5. كتيب تقنيات التحقيق العقاري ،وحدة التكوين المركزية ،المديرية العامة للأملاك الوطنية،سنة 2007.
6. حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، سنة 2009.
7. حمدي باشا عمر،ليلى زروقي، المنازعات العقارية ،دار هومة، الجزائر،ط12،سنة 2010.
8. ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا للأحكام التشريع الجزائري، دار هومة ،الجزائر ،ط2 ، سنة 2011.
9. يوسف دلاندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة عن ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، دار هومة الجزائر،2011.
10. محمودي عبد العزيز وعلي حاج عيسى ،إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الأولى ،سنة 2011 -2012.
11. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر،2014.
12. عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، ،2015.

14. أحمد محمد الفيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، الجزء 02 ،د.ط، بغداد، د.س.ن.

ب- المعاجم:

1. محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر ،1991.

2- أحمد محمد الفيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، الجزء 02 ،د.ط، بغداد، د.س.ن.

3- معجم المعاني، www.almaany.com ، 15:58، 2025/02/26.

ثانيا: الرسائل والأطروحات الجامعية:

أ-أطروحات الدكتوراه:

1. عبد العزيز محمودي ، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري،رسالة دكتوراه في القانون الخاص، الفرع العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007.

2. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق،2014.

3. عياد وهاب،إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري،رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص سنة 2017-2018.

4. فضيلُة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كليةُ الحقوق، جامعة البليدة 2 ، 2018/2019 .

5. شهيناز بن بوعيشة، التحقيقُ العقاري في النظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم قانونيةٌ، تخصص قانون خاص، 2018/2017.

ب-رسائل الماجستير:

1. محمودي عبد العزيزٌ، تطهير الملكيةٌ العقاريةٌ الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، كليةٌ الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة ، السنة الجامعةٌ 2008-2007.

2. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009/2008 .

3. ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011،

4. احمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية2014-2015.

5. سليماني عمر، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص الأساسي، جامعة أدرار، كلية الحقوق، ، 2015-2014 .

6. أحمد مقدم، التحققٌ العقاري كآلةٌ للتطهرٌ العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجيستير، جامعة الجزائر01 ، كلية الحقوق، 2015-2014.

ج-مذكرات الماستر:

1. جموعي براهيمي، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل ماستر، جامعة الشهيد محمد لخضر ،بسكرة، السنة الجامعية 2017-2016 .

2. توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ،جامعة محمد خيضر ببسكرة قسم الحقوق، السنة الجامعية 2015/2014.

3. قدوش لطفي،حداد ناريمان، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،السنة الجامعية 2014-2015.

4. ذباح شريف، بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، السنة الجامعية، 2021-2022.

ثالثا:المجلات:

1. نسيب نجيب،إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري،مجلة الدراسات والبحوث القانونيةٌ،عدد الثاني.

2. لمزيري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسيةٌ، العدد 09 ، المجلد 01 ،2018.

3. فراجي كوثر، الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 06، العدد 01، 2013.

4. ضيف أحمد، السند الصحيح كسند لاكتساب العقار بالتقادم العشري، مجلة تطوير العلوم الاجتماعيةٌ، العدد 13، دسٌمبر2015،

5. دغيش أحمد، نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة علي لونسي، البليدة ، العدد الأول، الجزائر، سنة 2014 .

6. عبد الغني حسونة ولبنى دنش، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية ،مجلة المنتدى القانوني، جامعة بسكرة، ع 06 ،سنة 2009 .

7. نذير بيوت ، معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا ،الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ،ج 3 ،صادر عن قسم الوثائق لسنة 2010،ص 25.

8. لمزيري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر ،تاريخ النشر 2017/10/09،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية الأساسية، المجلد الأول، ع09، مارس 2018

رابعا: النصوص التنظيمية:

أ-القوانين:

1. القانون 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل27 فبراير سنة 2007،المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، ،ج ر،ع 15 المؤرخة في 2007/02/28.

2. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 يتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ،ج ر ،ع 50،سنة 1987، الملغى بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

3. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13/22 المؤرخ في 2022/06/12 ، ج.ر، ع 48 ، الصادرة في 2022/06/17 .

4. القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلّيةٌ 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايأت و إتمام انجازها ، الجريدة الرسميةٌ عدد 44 سنة 2008 .

ب- الأوامر:

1. الأمر 08/95 المؤرخ في 1995/02/01،ج ر ،ع 20،سنة 1995.

2. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ،ج ر ع81 ،المؤرخة في 1977/12/18 المعدل والمتمم.

ج- المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر، ع 26 ، الصادرة في 2008/05/25.

خامسا: التعليمات:

1. التعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية مقتبسة من كتاب مجموعة النصوص"تعليمات، منشورات، مذكرات "خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2008.

2. المذكرة رقم 3569 الصادرة بتاريخ 13/07/2010عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بإثبات وقائع الحيازة.

المراجع باللغة الأجنبية:

أ- باللغة الفرنسية:

1. Amar Aloui , propriété et régime foncier en Algérie , édition Houma, 2006.

الفهرس

الفهرس:

المحتويات	الصفحة
مقدمة	01
الفصل الأول:الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة	06
المبحث الأول : مفهوم تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري	08
المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري	08
الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري لغة واصطلاحا	08
أولا: التحقيق العقاري لغة	08
ثانيا: التحقيق العقاري اصطلاحا :	09
الفرع الثاني : التحقيق العقاري فقها	09
الفرع الثالث: التحقيق العقاري قانونا	09
المطلب الثاني: شروط اجراء التحقيق العقاري	10
الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري	10
أولا: أن يكون العقار واقعا في منطقة غير ممسوحة	10
ثانيا: أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961	10
ثالثا: أن يكون العقار من الأملاك العقارية الخاصة	11
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة	12
أولا: أن تكون الحيازة هادئة	13
ثانيا: العلنية في الحيازة	13
ثالثا: الحيازة الواضحة	13
رابعا: الحيازة المستمرة	13
المبحث الثاني : دوافع تشريع قانون التحقيق العقاري	17
المطلب الأول: أسباب إصدار قانون التحقيق العقاري	17
الفرع الأول: الوضعية العقارية التي خلفها الاستعمار	17
الفرع الثاني: تأخر عملية المسح العام للأراضي	18
الفرع الثالث: السلبيات التي خلفها عقد الشهرة	18
الفرع الرابع: محدودية شهادة الحيازة	19
المطلب الثاني: أهداف قانون التحقيق العقاري	20

الفرع الأول: تسوية العقارات و تسليم سندات الملكية	20
أولا: تسوية العقارات التي ليس لها سندات ملكية	21
ثانيا: تسوية وضعية العقارات التي كانت موضوع سندات محررة قبل 01 مارس 1961	21
الفرع الثاني: تفعيل عمليات مسح الأراضي العام.	22
الفرع الثالث: معالجة سلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة	22
الفرع الرابع: تفعيل التمويل للمشاريع الاستثمارية العقارية باللجوء إلى القرض الرهني	23
خلاصة الفصل	24
الفصل الثاني:إجراءات التحقيق العقاري والآثار الناجمة عنه	25
المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري ونتائجه	26
المطلب الأول: إجراءات التحقيق العقاري	26
الفرع الأول: الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري	26
أولا: مرحلة الأعمال التحضيرية	26
ثانيا: مرحلة بداية التحقيق العقاري	28
الفرع الثاني: الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري	31
أولا- مرحلة التحقيق الميداني:	32
ثانيا: مرحلة انتهاء التحقيق العقاري	33
المطلب الثاني: نتائج التحقيق العقاري.	34
الفرع الأول: إصدار مقرر الترقيم العقاري و مقرر رفض الترقيم العقاري	34
أولا: إصدار مقرر الترقيم:	34
ثانيا: إعداد مقرر رفض الترقيم	36
الفرع الثاني :إعداد وتسليم سندات الملكية	37
أولا:إعداد سند الملكية	37
ثانيا: تسليم سند الملكية	39
المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري	42
المطلب الأول: المنازعات الإدارية	42
الفرع الأول:تقديم الاعتراضات	42
الفرع الثاني محاولة الصلح	44
المطلب الثاني: المنازعات القضائية	46

الفرع الأول: منازعات من اختصاص القضاء العادي	46
أولا:الاختصاص النوعي والإقليمي و شروط قبول الدعوى في مجال التحقيق العقاري	46
ثانيا :الدعاوى التي يختص بها القاضي العقاري	52
ثالثا:منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء الجزائي	53
الفرع الثاني :منازعات من اختصاص القضاء الإداري	53
أولا: الاختصاص النوعي والإقليمي وشروط قبول الدعوى في مجال التحقيق العقاري	53
ثانيا:الدعاوى التي يختص بها القاضي الإداري	57
خاتمة	59
قائمة المراجع	64
الفهرس	71