



جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



التحقيق العقاري في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف:

د. اسعد فاطمة

من إعداد الطالبين:

- بن باره تنهينان
- بن خليفة مريم

لجنة المناقشة:

الأستاذ عيادي الجلاي، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية.....رئيسا

د/ اسعد فاطمة، أستاذ محاضر قسم أ، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية.....مشرفا

الأستاذة لحضيري وردية، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية..... ممتحنا

السنة الجامعية 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم
سلطانك

الحمد لله حمدا كثيرا... الحمد لله اوله و اخره

الحمد لله وفقنا في انجاز هذا العمل المتواضع

أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة المشرفة اسعد فاطمة
التي قدمت لنا التوجيه اللازم والاشراف على
المذكرة والى كل مساعدتها وتوجيهاتها القيمة

وأشكر كافة الأساتذة الكرام على جهودهم
وتوجيهاتهم طيلة المشوار الجامعي

إلى كل من قدم لنا يد العون والمساعدة من قريب
او بعيد لإنجاز هذه المذكرة.

تنهينان، مريم

إِهْدَاء

الحمد لله الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي
والذي ألهمنا الصحة والعافية والعزيمة فالحمد لله
حمدا كثيرا

اهدي ثمرة عملي الى ملاكي في الحياة الى من كان
دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي الى أغلى
الحبائب امي الحبيبة

الى من رباني على حب العلم ومن أجمل اسمه
بافتخار وشجعتني الى التقدم وألهمني المواصلة الى
من علمني ان الدنيا كفاح وسلاحها العلم الى اعز
ما املك ابي الغالي

الى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي الى العقد
المتين من كانوا عوناً لي في رحلة بحثي اخواني
واخواتي

الى من كاتفنتني ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح
في مسيرتنا العلمية الى رفيقة دربي مريم
الى العائلة الكبيرة التي لا يسعني ذكرها.

تنهينان

إِهْدَاء

الحمد لله الذي أنار لنا بنور العلم دربا واسلكنا
سبيل النجاح

اهدي ثمرة جهدي ونجاحي الى من ساندتني في صلاتها
ودعائها والتي علمتني الصبر والاجتهاد الى من
تشاركني افراحي ومأساتي الى نبع العطف والحنان
الى الغالية على قلبي امي حفظها الله.

الى روح والدي الطاهرة اسال الله تعالى ان يغفر له
ويسكنه فسيح جناته.

الى من علمني ان الدنيا كفاح وسلاحها العلم وشجعني
على التقدم الى الامام وألهمني المواصلة اعز ما
املئ خالي سليم رعاه الله.

الى من عشت معهم براءة طفولتي اخوتي: حنان،
صونية، محمد، شهرزاد.

الى زميلتي التي صبرت معي في سبيل انجاز هذا
البحث تنهينان.

الى العائلة الكبيرة التي لا يسعني ذكرها.

مريم

قائمة المختصرات

1- باللغة العربية

ص: صفحة

ص ص: من صفحة الى صفحة

ج.ر: الجريدة الرسمية

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

ق.ا.م.ا: القانون الإجراءات المدنية والإدارية

2- باللغة الفرنسية

P : page

S.N.E : sans numéro d'édition.

مقدمة

إن حب الملكية غريزة في الإنسان، اقتترنت بوجوده منذ القدم، و أصبحت سعادته متعلقة بمدى توسيعه لممتلكاته و أمواله و خاصة العقارية منها، نظرا لقيمتها التي ترتفع عبر تقدم الزمن، و هذا ما دفع بالناس الى التنافس على اكتساب اكبر قدر ممكن من العقارات، مما أدى إلى نشوء فكرة تداول الملكية العقارية بينهم، ولما كانت الملكية العقارية من أهم الحوافز الدافعة إلى الجد في العمل، فكان لا بد على مختلف المجتمعات أن تسمح بنقل الملكية العقارية، و تعد من الحقوق الأساسية التي اهتم بها المشرع الجزائري باعتبارها تمثل أهم صور الرخاء في المجتمع الجزائري و كذلك المجتمعات الأخرى.

عمل المشرع الجزائري على تنظيم وتحديد نطاق الملكية العقارية، وذلك من خلال تحديد كيفية استعمال هذا الحق وكيفية حمايته من التعدي، وبالنظر إلى الاعتبارات التاريخية والسياسية والاقتصادية التي مرت الجزائر خلال الفترة الاستعمارية، فقد كان القانون الفرنسي هو الذي يسير الوضعية العقارية في الجزائر، حيث تم تجريد الجزائريين من أملاكهم العقارية بهدف ضم الملكية العقارية الجزائرية تحت نظام القانون الفرنسي.

هذا ما نتجت عنه وضعية عقارية معقدة لعدم امتلاك سندات الملكية العقارية الخاصة، إذ دفعت بالمشرع الجزائري إلى إيجاد حلول قانونية للتخلص من هذه الوضعية الغير دقيقة التي عانت منها الجزائر بعد الاستقلال، حيث تدخل المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 5 نوفمبر 1973 المتضمن إثبات الملكية الخاصة بهدف تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية¹، كذلك الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و الذي وضع حيز التنفيذ سنة 1976² بمقتضى المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام³، والمرسوم

¹ مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05/01/1974 متعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 08، سنة 1973.

² أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر بتاريخ 18/11/1975.

³ مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25/03/1976 متعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴، وبعدها المرسوم التنفيذي 83-352 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة⁵.

غير أن هذه القوانين لم تحقق النتائج المنتظرة ولم تغير من الوضعية السيئة لتسيير الأملاك العقارية، وهذا ما دفع بالمشروع إلى إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية التي تضمنتها القوانين العقارية السابقة، وذلك باستحداث وسيلة قانونية بديلة تمثلت في إصدار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق لملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁶، وقد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية⁷.

غير أنه ينبغي التذكير بأن المشروع الجزائري اعتمد على التحقيق العقاري، كونه آلية جاءت للمساهمة في عملية التطهير العقاري للأملاك العقارية الخاصة، ولحل مشكلة إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، وكذلك ضمان الحق في العقار والمساهمة في ضبط وتسليم السند المثبت للملكية العقارية الخاصة الذي أصبح ضرورة ملحة بعد انتهاء الجزائر لنظام اقتصاد السوق المشجع للاستثمار، ودعم نظام القروض، بحيث أصبح تمويل المشاريع الاستثمارية يقوم على القرض العقاري والرهن المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية.

وتوجهنا إلى دراسة هذا الموضوع لكونه من المواضيع الجادة والمهمة في القانون العقاري ، مما أنتج زوايا مبهمة وغامضة دفعت بنا الى البحث عن حل لهذا الغموض بهدف التعرف بإجراء معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وإبراز أهميته من خلال دراسته وتحليله للإلمام بتنظيمه القانوني والإجرائي، وكذا إعداد وتسليم سندات الملكية، وكذا التعرف على كيفية معالجة المشرع للمنازعات الناجمة عن عملية التحقيق

⁴مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

⁵مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21/05/1983، متعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 04/05/1983.

⁶ قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 28 فبراير 2007.

⁷مرسوم رقم 08-147 مؤرخ في 19/05/2008، متعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 25/05/2008.

العقاري، بالإضافة إلى شرح آلية التحقيق العقاري التي تبناها المشرع الجزائري منذ سنة 2007، وعليه: ما

مدى فعالية اجراء التحقيق العقاري لتطهير الملكية العقارية؟

سنعتمد في معالجة هذا الموضوع على المنهج التحليلي القائم على الاستقراء والتحليل لشرح وتفسير الاحكام التي أتى بها القانون المذكور ومرسومه التنفيذي، بالاستعانة بالمنهج الوصفي لدراسة هذا الموضوع لأنه يحدد صفات وخصائص ومميزات التحقيق العقاري، ويكشف عن كيفية اعداد سند الملكية من خلال إجراءات سير عملية التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه، والمنهج المقارن من اجل المقارنة بين الأحكام الجديدة وما يشابهها من احكام كان معمولا بها في ظل المرسوم رقم 83-352⁸.

وللإجابة على هذه الإشكالية تطرقنا الى خطة ثنائية من فصلين، حيث سندرس في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري، ودراسة الإطار التطبيقي للتحقيق العقاري في الفصل الثاني.

⁸ مرسوم رقم 83-352، السالف الذكر.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي
للتحقيق العقاري

نتج خلال الفترة الاستعمارية التي عانتها الجزائر إشكالية عقارية معقدة، تميزت بالغموض وانعدام سندات اثبات الملكية العقارية الخاصة وتحديد أصل الملكية، كانت أساسا متأثرة بالخيارات الاقتصادية والاجتماعية خلال فترة الاستعمار⁹، ونتيجة لعدم تبني نظام عقاري واضح تجاه تحديد ملكية الأشخاص وأصحابها، دفع هذا بالمشروع الجزائري الى تنظيم الحقوق العقارية التي تكون محلا للحيازة دون سند ملكية، وذلك من خلال سن المرسوم التنفيذي 83-352¹⁰.

لكن رغم هذا فالعمل بعقد الشهرة ومحدودية العمل بشهادة الحيازة أثار العديد من النقائص القانونية والنزاعات القضائية عقدت وضعية العقار فيما يخص مشروعية ملكية حائز العقار من عدمها باعتبار هذا الامر قائم فقط على تصريحات هذا الأخير أمام الموثق دون القيام باي تحقيق في الموضوع.

واستجابة لهذا النظام استحدثت المشروع الجزائري نظاما جديدا بموجب القانون 07-02¹¹، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147¹².

تأسيسا على ما سبق بيانه وللتعمق أكثر في الموضوع محل الدراسة، فقد قسمنا هذا الفصل الى مبحثين، إذ تطرقنا في المبحث الأول الى دراسة مفهوم إجراء التحقيق العقاري، وفي المبحث الثاني دراسة أهم الأسباب والأهداف التي أدت الى إصدار هذا القانون.

⁹ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 11.

¹⁰ مرسوم رقم 83-352، السالف الذكر.

¹¹ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹² مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

المبحث الأول

مفهوم إجراء التحقيق العقاري

يعد القانون رقم 07-02¹³ بمثابة آلية اختيارية، هدفه تطهير الوضعية القانونية العقارية بتفعيل عمليات مسح الأراضي العام، كما يتضمن مجموعة من الإجراءات الإدارية والميدانية، يتولى القيام بها محقق عقاري يعينه مدير الحفظ العقاري، من مهامه التحقق من توفر الشروط المتعلقة بكل من الشخص المعني والعقار. ولقد خص هذا القانون الأملاك العقارية الخاصة التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو يحوزون على سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 ولم تشملها عملية مسح الأراضي، وقد قسمنا هذا المبحث الى مطلبين، ففي المطلب الأول سندرس المقصود بالتحقيق العقاري وفي المطلب الثاني سنقارنه بالأنظمة المشابهة له.

المطلب الأول

المقصود بالتحقيق العقاري

إن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا جامعاً لإجراء التحقيق العقاري في القانون 07-02، واكتفى فقط بتحديد شروطه، إجراءاته، مجال تطبيقه والأهداف المرجوة منه. وبناءً على ذلك سنعرف التحقيق العقاري ضمن الفرع الأول ونبين خصائصه ضمن الفرع الثاني.

الفرع الأول

تعريف التحقيق العقاري

سننتقل إلى تعريف هذا الإجراء من خلال مدلوله الاصطلاحي والفقهية والقانونية.

أولاً: التعريف الاصطلاحي

التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع، كما يعرف التحقيق أيضاً على أنه بحث منهجي، يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة المتمثلة في إجراء فحوصات تؤدي إلى تحرير محضر¹⁴.

ثانياً: التعريف الفقهي

¹³ قانون 07-02، السالف الذكر.

¹⁴ ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011، ص 171.

لقد أورد الفقهاء العديد من التعريفات لهذا الإجراء نذكر منها التعريف التالي: هو بحث منهجي يقوم على الأسئلة المطروحة المتمثلة في إجراء فحوصات التي تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج التي تمكن من الفصل في الشيء¹⁵.

ثالثا: التعريف القانوني

إن المشرع الجزائري لم يعرف إجراء التحقيق العقاري صراحة في القانون رقم 02-07¹⁶، لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 08-147¹⁷، يتعلق التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها، ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى¹⁸.

الفرع الثاني

خصائص التحقيق العقاري

بتفحص أحكام القانون 02-07 نجد أن المشرع بادر بسن هذا القانون بحيث يتضمن بعض الأحكام المختلفة عن الإجراءات التي عرفها المرسوم 83-352، الذي يتسم بعدد من الخصائص التي تميزه عن عقد الشهرة تظهر أهمها فيما يلي:

- تدخل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، لضمان معانيه الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بدلا عن الموثق المكلف بإعداد عقد الشهرة.
- ضمان قانون التحقيق العقاري لإجراءات ميدانية تتم من قبل أعوان مفتشي أملاك الدولة، وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي طبقا للمادة 9 من هذا القانون، وهذا لتدارك سلبيات

¹⁵ حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص125.

¹⁶ قانون رقم 02-07، السالف الذكر.

¹⁷ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

¹⁸ Bensedik Afif Mouhamed, « la délivrance de titre de propriété en Algérie par voie d'enquête foncière organisée par la loi numéro 07-02». S.N.E, 2012, Alger, p1.

[http:// www.village-juriste.com](http://www.village-juriste.com), consulter le 18/04/2023 a 14 :00.

الاكتفاء بمجرد تصريح شرفي مدعم بشهادة شاهدين عند إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

- معاينة الملاك الحائزين لعقارات دون سند الملكية، أو تلك التي لها سندات ملكية محررة قبل تاريخ 1961/03/01 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وهو إجراء لم تتضمنه جميع الأنظمة السابقة لهذا القانون بما فيها عقد الشهرة.
- إن عملية إعداد وتسليم سند الملكية الذي سيحدد وفق مرسوم سيصدر بذلك تتم من قبل المحافظ العقاري المختص إقليمياً وبمعرفة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً تبعاً للمواد 15، 16 من القانون 07-02¹⁹.

وهذا خلافا لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم من قبل الموثق دون رقابة

- يمكن أن يطلب فتح التحقيق العقاري لفائدة الدولة والولاية والبلدية ومؤسسة الأوقاف.
- آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات، الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب، فينال القروض الذي يحتاجها مقابل رهن العقار.
- منازعات التحقيق العقاري يختص في النظر فيها القضاء العادي والقضاء الإداري²⁰.

الفرع الثالث

مجال التحقيق العقاري

تنص المادة 2 من القانون رقم 07-02 على أنه: «يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1974/11/12، مهما كانت طبيعته القانونية، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية».

وتنص المادة 3 من نفس القانون على أنه: «لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً بالعرش والأملاك الوقفية».

¹⁹ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

²⁰ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، للطباعة والنشر والتوزيع، حي بن شويان، الرويبة، الجزائر، 2010، ص 247.

يستفاد من نص المادتين 2 و3 من القانون رقم 07-02²¹ أن مجال تطبيق التحقيق العقاري ينحصر في العقارات المملوكة ملكية خاصة والغير خاضعة لعملية المسح، والتي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو يحوزون سندات ملكية قبل 1961/03/01، وسنتناول أولاً العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق الغير الممسوحة وثانياً سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة.

أولاً : العقارات المملوكة ملكية خاصة في مناطق غير ممسوحة

بالرجوع الى الأمر رقم 75-74²²، والمرسوم رقم 76-62²³، والمرسوم رقم 76-63²⁴، ونص المادة 02 من الأمر 85-74²⁵ فإن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات وبيان مالكيها الحقيقي، وكل ما عليها من أعباء.

نظراً لما عرفه تجسيد نظام الشهر العقاري وتأخر عملية المسح، فهذا يترتب عدم إمكانية الحصول على سندات الملكية، ولهذا أصدر المشرع القانون رقم 07-02 ليحل محل عقد الشهرة الملغى بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147²⁶.

قد استبعدت المادة 3 من القانون رقم 07-02 من مجال التحقيق العقاري الأملاك العقارية الوطنية التي تبقى ملكاً للدولة بنص المادة 85 من القانون رقم 90-25²⁷ المتضمن التوجيه العقاري، وبذلك يقتصر التحقيق العقاري على العقارات المملوكة ملكية خاصة والهدف منه هو تسليم سندات ملكية التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أصلاً، أو كانت لهم سندات محررة قبل 01 مارس 1961.

1- العقارات المملوكة ملكية خاصة التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961: الهدف
من تحديد المشرع لتاريخ 01 مارس 1961 إلى معالجة نظام الشهر العقاري الذي كان مطبقاً في الفترة

²¹ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

²² أمر رقم 74-75، السالف الذكر.

²³ مرسوم رقم 76-62، السالف الذكر.

²⁴ مرسوم رقم 76-63، السالف الذكر.

²⁵ أمر رقم 85-74، السالف الذكر.

²⁶ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

²⁷ قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، متضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، بتاريخ 27/09/1995.

الاستعمارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59-1190²⁸ الذي يقوم على إبرام عقود عرفية دون إلزامية شهرها في المحافظة العقارية وفقا لقانون الشهر العقاري الفرنسي.

ولم يكن في وسع المشرع معالجة نظام الشهر الاختياري لأنه لم يتدقق في هوية المالكين والمتعاملين معهم ولا في سندات الملكية الأصلية²⁹.

2-العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليست لأصحابها سندات ملكية أصلا

لا مجال لتطبيق التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع لعملية المسح ويحوز اصحابها سندات ملكية، إن المشرع أجاز التحقيق العقاري على العقارات التي لم تشملها عملية المسح العقاري والمملوكة ملكية خاصة ويجب أن يكون الحائزون لهذه الأملاك لا يملكون سندات ملكيتها، أو يكون لحائزها سندات ملكية حررت قبل أول مارس 1961.

ثانيا: سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير الممسوحة

اشتراط المشرع الجزائري لانتقال الملكية في العقارات إشتهار السند في المحافظة العقارية، وإشهار التصرفات اشتراط الرسمية كركن لانعقاد العقد.

إن إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير الممسوحة لا يسبب إشكالات، ففي حالة وجود نزاع حول ملكية عقارية، ما على المدعي إلا الاستظهار بالسند المثبت لملكيته مع تمسك بوجوده، كل هذا في انتظار تعميم عمليات المسح العام، لأنه بعد إتمام هذه الإجراءات فسوف يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد الممكن التمسك به لإثبات الملكية العقارية حسب المادة 33 من المرسوم 73-32³⁰، أما في المناطق التي لم يتم فيها المسح فإن هناك سندات معينة تثبت الملكية، و بالرجوع إلى القوانين المنظمة للملكية العقارية يمكن تصنيف السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة الى: المحررات العرفية، المحررات التوثيقية، المحررات الإدارية، الاحكام والقرارات القضائية وعقد الشهرة وشهادة الحياة³¹.

²⁸ مرسوم رقم 59-1190، مؤرخ في 21/10/1990، متضمن إصلاح الشهر العقاري وإعداد عمليات مسح الأراضي في الجزائر.

²⁹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 299.

³⁰ مرسوم رقم 73-32، السالف الذكر.

³¹ عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في نظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2017-2018، ص ص 13-16.

الفرع الرابع

شروط التحقيق العقاري

استوجب المشرع للاستفادة من إجراء «التحقيق العقاري» مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، ومنها ما يتعلق بالحيازة.

أولاً : الشروط المتعلقة بالعقار محل إجراء التحقيق العقاري

إن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليست لحائزها سندات الملكية، أو للأشخاص الذين بيدهم سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01، فاشتراط المشرع للاستفادة من إجراء التحقيق العقاري مجموعة من الشروط هي :

أ- يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة.

ب- يجب أن يكون العقار بلا سند أصلا وله سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.

ج- يجب أن يكون العقار تابع للأملك العقارية الخاصة.

د- استبعاد الأملاك العقارية الوطنية.

هـ- استبعاد الأملاك العقارية الوقفية.

أ- يجب أن يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة:

إذا كانت عملية المسح العام للأراضي تسمح بالتطهير العقاري الشامل، فإنه من الطبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء لمعاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقارات التي لم تشملها عملية المسح بعد، وفقا للمادة 2 الفقرة الأولى من القانون العقاري، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352³²، أثناء إعداد عقد الشهرة في المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح عمليات المسح بها، وفقا لقرار صادر من الوالي الواقع اختصاصه لبلدية تواجد العقار³³.

³² مرسوم رقم 83-352، السالف الذكر.

³³ عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2018/2017، ص106.

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

إذا كان المرسوم رقم 83-352³⁴ تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند، فإن القانون رقم 07-02³⁵، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01، فمن أحكام هذا القانون انه يهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية.

وقبل تاريخ 1961/03/01 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، بموجب المرسوم رقم 61-53، أين يتم السماح بإبرام عقود عرفية تتضمن نقل أو إنهاء حقوق عينية عقارية لم يتم شهرها اجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة.

ومن بين السندات المحررة قبل 1961/03/01 ما يلي :

-السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26.

-السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 1926/08/04.

-السندات المحررة إثر مزايدات علنية او البيوع والهبات الواردة على عقار او حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي امام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها الى عملية الشهر بمكاتب الرهون للاحتجاج بها على الغير .

-عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية او البنايات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي عدل يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك، الا انها عقود لم تراعى الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود.

-القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة او المعدلة للملكية العقارية او الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وهي سندات ملكية لم تعد

³⁴ مرسوم رقم 83-352، السالف الذكر.

³⁵ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل ان عملية اشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالزامية افراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر³⁶.

ج- يجب أن يكون العقار تابع للأملك العقارية الخاصة:

بالرجوع لنص المادة 03 من قانون 07-02³⁷ نجد ان احكامه، لا تطبق على الأملك العقارية خارج صنف الأملك العقارية الخاصة حيث جاء في نص المادة 03 من هذا القانون : «لا تطبق احكام هذا القانون على الأملك العقارية الوطنية بما فيها الأملك المسماة سابقا عرش والأملك الوقفية».

وحسب المادة 23 من القانون 90-25³⁸ المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري التي أعطت تصنيف ثلاثي للأملك العقارية فإن الأراضي والحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الخاصة وحدها معنية بتطبيق تدابير هذا القانون³⁹.

د- إستبعاد الأملك العقارية الوطنية:

إن العقارات التابعة لمليتها للدولة أو مجموعاتها الإقليمية (الولاية - البلدية) سواء كانت املاكا وطنية عمومية أو أملاكا خاصة، لا يجوز إعداد سندات ملكيتها عن طريق تحقيق عقاري. وهذا إكمالا لنص المادة 04 من القانون 08-14⁴⁰ المؤرخ في 20-07-2008 المعدل و المتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملك الوطنية و التي جاء فيها بأن : «الأملك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها و لا للتقادم، ولا للحجز، و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة، الأملك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية».

³⁶ لمزري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، المجلد الاول، العدد التاسع، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف، ميلة، 2018، ص390.

³⁷ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

³⁸ قانون رقم 90-25، السالف الذكر.

³⁹ زيدة نور الدين، سند الملكية الخاصة في الأراضي الغير الممسوحة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، فرع القانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017-2018، ص 246-247.

⁴⁰ قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن قانون الأملك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.

هـ- استبعاد الأملاك العقارية الوقفية :

يقصد بالأملاك الوقفية حسب نص المادة 31 من القانون 90-25⁴¹ المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم : «الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور». ومنه فان الأملاك الوقفية هي التي اعطى صاحبها حق الانتفاع الى جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة اما ان يكون ذلك فوريا او عند وفاة الموصي به.

وقد حدد القانون 91-10⁴² المتعلق بالأوقاف بموجب المادة 05 القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها حيث تنص :«الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها».

وبذلك لا يمكن تملكه بالتقادم المكسب لذلك استثنى المشرع صراحة الأملاك العقارية الوقفية في مجال تطبيق هذا القانون⁴³.

ثانيا : الشروط المتعلقة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري

حسب المادة 04 فقرة أولى من القانون رقم 07-02⁴⁴، التي تنص: «يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند الملكية، أن يقدم طلب فتح تحقيق عقاري الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا للحصول على سند الملكية»، وكذلك المادة 14 من نفس القانون التي نصت على أن الحائز من شأنه الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب⁴⁵.

⁴¹ قانون رقم 90-25، السالف الذكر.

⁴² قانون 91-10 مؤرخ في 1991/04/27، متعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، 1991.

⁴³ لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 390.

⁴⁴ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

⁴⁵ محمودي عبد العزيز/ المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية للطباعة والنشر والتوزيع حي بن شوبان، الرويبة، الجزائر، 2011-2012، المرجع السابق، ص260.

انطلاقاً من هاتين المادتين فإن المشرع اشترط لطلب إجراء تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية توفر شرط الحيابة المؤدية لكسب الملكية، وعليه سوف نتطرق الى دراسة : تحقق الحيابة القانونية وكذا مدة الحيابة القانونية.

1-تحقق الحيابة القانونية

يشترط من أجل أن تكون الحيابة العقارية قانونية ضرورة توفر عناصرها القانونية واقترانها بالشروط القانونية لكي تكون حيابة جديرة بالحماية القانونية، ولم يعرف المشرع الجزائري الحيابة في نصوص التقنين المدني، بل اكتفى فقط بالإشارة الى شروطها وأركانها القانونية، وترك مهمة التعريف للفقهاء.

يعرف الفقهاء الحيابة القانونية على انها : وضع اليد على شيء من الأشياء أو حق من الحقوق والسيطرة عليه سيطرة فعلية والانتفاع به واستغلاله بكافة الوجوه المادية مع الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني.

الحيابة القانونية هي عبارة عن وضع مادي يتمثل في السيطرة الفعلية التي يمارسها الحائز بصفة مباشرة أو غير مباشرة على العقار والانتفاع به واستغلاله بالوجه الذي يظهره بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني، فيتصرف تصرف المالك في ملكيته⁴⁶.

أ- أركان الحيابة القانونية

يلزم لوجود الحيابة القانونية توافر عنصران : العنصر المادي والعنصر المعنوي.

- **العنصر المادي:** يتمثل في الحيابة الفعلية والسيطرة عليه حسب طبيعة العقار، وذلك بقيام الحائز بأعمال مادية عليه كزرع الأرض أو وضع مواد البناء على العقار، والسيطرة المادية قد تكون مباشرة أو غير مباشرة⁴⁷.

⁴⁶ اوكد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، صص 46-47.

⁴⁷ بوراوي خديجة، معطى الله سليم، اكتساب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07، مذكرة الماستر في حقوق قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2019/2018، صص 44-46.

- **العنصر المعنوي** : يتمثل في حيازة العقار، يقصد الإحتفاظ به واستعماله وألا تكون هذه الحيازة لغرض مؤقتة برخصة من المالك، حيث تتوفر لدى الحائز إرادة التصرف في الشيء محل الحيازة كأنه المالك الحقيقي. والعبرة في الحيازة المكسبة للملكية ان يكون وضع اليد مصحوبا بالنية الحائز، فاذا انتقلت هذه النية فلا يؤدي وضع اليد الى كسب أي حق على العقار.

ب- شروط الحيازة :

تناول المشرع الجزائري شروط الحيازة في نص المادة 808 من ق.م.ج والتي تنص على : «لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح. إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو اخيفت عنه الحيازة أو التبس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب».

يقصد بشروط الحيازة تلك التي يجب توافرها حتى تنتج الحيازة آثارها القانونية وتصبح حمايتها مستحقة قانونا، وتتمثل هذه الشروط في وجوب ان تكون الحيازة هادئة وهذا الشرط بالضرورة يقابله عيب الاكراه، وأن تكون واضحة وهذا الشرط يقابله عيب الغموض واللبس ومعلنة يقابله عيب الخفاء ورابعا شرط الاستمرارية الذي يقابله عيب التقطع وعدم الاستمرارية.

والسبب في وضع هذه الشروط هو أن تكون الحيازة منتجة لآثارها، ومحل حماية قانونية لأنها توحى في الظاهر بأن الحائز صاحب حق، لكن بشرط أن تكون خالية من العيوب الأربعة، وهي الإكراه والغموض وعيب الخفاء والتقطع⁴⁸، ومنه فإن شروط صحة الحيازة حسب نص المادة 808 من ق.م.ج هي:

- **الهدوء**: المقصود بحيازة العقار حيازة هادئة أي لا يحصل الحائز عليها عن طريق القوة والاكراه المادي او الاكراه الادبي او الاعتراض القضائي، فاذا حصل عليها صاحبها بالقوة والتهديد وبقي محتقنا بهذه الصفة عدت الحيازة معينة بالإكراه⁴⁹.

⁴⁸ قهلوز سامية، شريط لامية، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون الاعمال، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، 2020/2021، ص8.

⁴⁹ نسيب نجيب، «إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق»، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص93.

- **العينية** : يجب أن تكون الحيابة ظاهرة أو علنية بمعنى أن يظهر الحائز أمام الملاء بأنه هو من يملك هذه العين دون غيره من الناس، ويتمسك بهذا الظهور أمام من ينازعه في حيازته، فالحيابة التي تمارس سرا أو يشوبها شك، فلا يعتد بها وتصبح غير قانونية ولا تنتج أثارها ولا تؤدي الى كسب الملكية⁵⁰.

- **الاستمرارية** : يقصد بهذا الشرط أن تتوالى أعمال السيطرة على الشيء في فترات متقاربة، منتظمة فيستعمل الحائز الشيء من وقت لآخر كلما تقوم الحاجة إلى استعماله أو كما يستعمل المالك ملكه في العادة، ومنه إذا مضت مدة طويلة من الزمن لا يستعمل فيها الحائز الشيء ولم ينتفع به فإن الحيابة تكون مشوبة بعيب عدم الاستمرارية ومنه لا تصلح أساسا لدعوى الحيابة ولا للتملك بالتقادم.

ويستوجب أن يكون الحائز على اتصال مباشر بالعقار المحاز وذلك بأن يستعمله من وقت لآخر كلما دعت الحاجة لذلك وأن تتوالى أعمال السيطرة المادية في فترات منتظمة وقاطعة الدلالة على الحصول الحائز بالعقار المحاز⁵¹.

- **الوضوح** : ممارسة الحائز حيازته للعقار وحده وكأنه مالكا له ولا يشاركه فيه أطرافا آخرون وأن تكون الحيابة منصبة على عقار معروف محدد المساحة والطبيعة والمكان.

بمعنى ألا يكون هناك شك بخصوص توفر عنصري الحيابة المادي والمعنوي حيث يجب أن تتم الأعمال المادية للحيابة عن نية الحائز في ظهور بمظهر صاحب الحق أما إذا كان من المحتمل تأويلها على نحو يفيد أنه يحوز المال على لحساب غيره فتكون الحيابة غامضة كما إذا توفي شخص وترك بعض أمواله في حيابة خادم كان يقيم معه بقيت هذه الأموال في حيابة الخادم يشغلها⁵².

غير أنه يمكن ان تكون الحيابة مشوبة بعيب الغموض على سبيل المثال، إذا اشتبه فيها عنصر القصد⁵³.

⁵⁰ رزيقة بن طالب، التحقيق العقاري كآلية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون الاعمال، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019/2018، ص ص 25-26.

⁵¹ قهلوز سامية، شريط لامية، المرجع السابق، ص10.

⁵² عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جمعة محمد بوضياف، المسيلة، ص307.

⁵³ ORTSCHIEDT Pierre, la possession en droit Français et Allemand, thèse de doctorat, paris, 1977, p188.

2-تحقق مدة الحيابة القانونية

تؤسس عملية الاعتراف بالملكية للحائز حسب نص المادة 14 من القانون 07-02⁵⁴ التي تنص: «إذا نتج عن تحليل التصريحات، و كذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري، ان صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فانه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري. » على أساس الحيازة الصحيحة المؤدية الى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توفر حسن النية والسند الصحيح، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل⁵⁵ وهما كالتالي:

- **التقادم الطويل:** حسب نص المادة 827⁵⁶ من ق.م.ج فإن مدة التقادم المكسب للملكية بحيابة العقار تقدر لمدة 15 سنة كاملة دون انقطاع، غير أن المادة 829⁵⁷ من ذات القانون مدته الى 33 سنة كاملة إذا تعلق الأمر بالحقوق الميراثية باعتبارها واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات.

- **التقادم القصير:** تقلص مدة التقادم المكسب للملكية العقارية عن طريق الحيازة الى مدة 10 سنوات متى اقتترنت الحيازة بحسن النية وكانت مستندة في الوقت نفسه الى سند صحيح، وهو ما أشارت إليه المادة 828⁵⁸ من القانون المدني.

غير أن طالب التحقيق العقاري لاكتساب حق الملكية في إطار القانون رقم 07-02 لا يمكنه التمسك بمدة التقادم القصير، باعتبار القانون المدني يشترط التمسك به حيازة المحتج به لسند صحيح ناقل للملكية مشهر بالمحافظة العقارية، وهي الحالة التي لا يشملها نطاق تطبيق القانون رقم 07-02 الذي جاء لتسوية

⁵⁴ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

⁵⁵ زروقي ليلي وحمدى باشا، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، الطبعة الجديدة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص325.

⁵⁶ تنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري: « من حاز منقولا او عقارا او حقا عينيا منقولا كان او عقارا دون ان يكون مالكا له او خاصا به , صار له ذلك ملكا اذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع ».

⁵⁷ تنص المادة 829 من القانون المدني الجزائري: « لا تكسب بالتقادم في جميع الاحوال, الحقوق المراثية, الا اذا دامت الحيازة ثلاثا و ثلاثين سنة».

⁵⁸ تنص المادة 828 من القانون المدني الجزائري: « إذا وقعت الحيازة على عقار او على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه الى سند صحيح, فان مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات. ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقي الحق. والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء او صاحباً للحق المراد كسبه بتقادم. ويجب اشهار السند».

العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو تلك التي لها سندات ملكية غير مشهورة، وهو ما أكدته المذكرة رقم: 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 2014/02/24 من أن العقارات التي لا يتوفر أصحابها على الحيازة لمدة 15 سنة فما أكثر ترفض طلباتهم المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري⁵⁹.

إذ يجب على المحقق أثناء التحري أن يستعين بجميع الشهادات المكتوبة والجبائية والوثائق الأخرى التي من شأنها تدعيم ادعاءات الحائز أن يمارس حيازة صحيحة ومن بين هذه الوثائق نذكر منها :

- الشهادات المكتوبة والصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع أو الاستغلال أو السكن بالعقار المعني.

- الشهادات الجبائية التي يمكن أن تعد بشأن فرض الضريبة العقارية على العقار المعني بالتحقيق.

- أن المحقق العقاري يمكن له إجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد ما إذا كان إشهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق، أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية أو جهات الأوقات تغير من طبيعتها القانونية⁶⁰.

المطلب الثاني

مقارنة التحقيق العقاري بالأنظمة المشابهة له

في ظل القانون رقم 07-02⁶¹ يتميز إجراء تأسيس معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بمجموعة من المميزات والخصوصيات تجعله يختلف عن بعض الآليات المشابهة

⁵⁹ بدر شنوف، التحقيق العقاري كألية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، دراسة تحليلية وتقييمية للقانون رقم 07-02، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 01، جامعة الشهيد حامة لخضر، الوادي، 2022، ص 757.

⁶⁰ تعليمة رقم 003، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

⁶¹ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

له والمتمثلة في إجراء المسح العام للأراضي وعقد الشهرة، حيث سنتطرق في الفرع الأول الى مقارنة التحقيق العقاري بالمسح العام للأراضي وإلى مقارنته بعقد الشهرة في الفرع الثاني.

الفرع الأول

مقارنة التحقيق العقاري بالمسح العام للأراضي

يكمن التشابه الموجود بين إجراء التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي في مجموعة من النقاط كما يختلفان في بعضها وتتمثل في:

أولاً : أوجه التشابه

- يتفق إجراء التحقيق العقاري مع آلية المسح العام للأراضي في كون أن كلاهما يهدف الى تطهير وتثبيت الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية للملاك وأصحاب الحقوق.
- يتولى تنفيذ وإنجاز إجراء التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي أشخاصا إدارية متخصصة تتمثل في كل من مديرية الحفظ العقاري ومديرية المسح الأراضي.
- يعتمد كل من إجراء التحقيق العقاري ونظام المسح العام للأراضي على تقنيات البحث والتحري والمعاينة الميدانية من طرف أعوان ذوي كفاءة عالية مؤهلين ومختصين في المجال من أجل التعرف على الأملاك العقارية وعلى الأشخاص الممارسة لحقوق عينية عقارية معينة.
- يعتمد التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي في تثبيت سندات الملكية على التقنية التقييم العقاري من أجل تمكين أصحاب المصلحة من تقديم احتجاجاتهم وتحقيق الائتمان العقاري.
- تبقى السندات المثبتة لحق الملكية العقارية الناتجة على كل من إجراء التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي غير منتجة لأثارها القانونية إلا ابتداء من يوم شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁶².

ثانياً : أوجه الاختلاف

- إن إجراء التحقيق العقاري هو إجراء اختياري بناء على طلب المعني بينما عملية المسح تتم بصفة إلزامية بمجرد صدور قرار فتح عملية المسح من الوالي.

⁶²وكيد نبيل، المرجع السابق، ص ص 31-32.

- إن عملية فتح التحقيق العقاري الصادرة عن مدير الحفظ العقاري يتم فيه تعيين المحقق العقاري الذي يتولى مهمة التحقيق الميداني، غير أن قرار فتح عملية المسح العام للأراضي يتضمن تنصيب لجنة المسح المتكونة من عدة أعوان بقرار من الوالي.
- لتقديم طلب فتح التحقيق العقاري يستوجب توفر مجموعة الشروط المتعلقة بالعقار محل المعاينة والحيازة القانونية الممارسة في أن واحد، بينما إجراء المسح العام للأراضي لا يراعي إلا الشروط المتعلقة بالحيازة دون تلك المتعلقة بالعقار.
- بالعودة الى مسألة التكلفة المالية للعمليات نجد انه في إجراء التحقيق العقاري المعني بالطلب هو الذي يدفع تكاليف المخطط الطبوغرافي الذي يعيده المهندس الخبير العقاري عكس المسح العام للأراضي أين تتولى الخزينة العامة للدولة بتمويل المشروع.
- إن قانون التحقيق العقاري هو إجراء بسيط غير مركب يتميز بالسرعة في تجسيد الآثار القانونية فيما يتعلق بمسألة التطهير السريع للملكية العقارية بينما إجراء المسح العام للأراضي يعتبر كعملية فنية مركبة ومعقدة تستغرق مدة طويلة وتحتاج الى وسائل مادية وبشرية كبيرة من أجل التطهير الفعلي للملكية العقارية⁶³.

الفرع الثاني

مقارنة التحقيق العقاري بعقد الشهرة

يكن التشابه الموجود في إجراء التحقيق العقاري وعقد الشهرة في مجموعة من النقاط كما أنهما يختلفان في نقاط أخرى المتمثلة في:

أولاً: أوجه التشابه

- يتشابه عقد الشهرة مع الية تأسيس لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في كون كلاهما يساهمان في عملية التطهير والتثبيت الفعلي والشامل للأموال العقارية والملكيات

⁶³ محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، العدد 18، الجزائر، 2007، ص ص 146-147.

العقارية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي مع إعطاء الملاك كل من له مصلحة فرصة استرجاع الحقوق العينية التي يملكونها على العقارات المعنية.

- يتعلق موضوع كل من اجراء التحقيق العقاري وعقد الشهرة على العقارات التي ليس لها سندات ملكية عقارية.

- إن عقد الشهرة والتحقيق العقاري يتفقان في شروط تطبيقهما سواء تعلق الأمر بالشروط الواردة على العقار محل المعاينة او لشروط المتعلقة بالحيازة القانونية الممارسة ومدة التقادم المكسب الطويل او القصير .

- إن كلا العمليتين يتفقان في السرعة والبساطة في اعداد سندات الملكية العقارية الخاصة في مدة زمنية معقولة.

تعتبر سندات الملكية الصادرة عن اجراء التحقيق العقاري وإجراء عقد الشهرة غير منتجة لآثارها القانونية في اثبات الملكية العقارية الخاصة وفي مواجهة الغير إلا من يوم شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁶⁴.

ثانياً: أوجه الاختلاف

- يختلف عقد الشهرة عن التحقيق العقاري من حيث الجهة المختصة في اصدارهما، بحيث انه يصدر عقد الشهرة بعد تقديم الطلب الى الموثق الذي يتولى اعداده بنفسه عكس التحقيق العقاري الذي يتدخل فيه مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً في استلامه لطلبات الحائزين او أصحاب عقود الملكية الصادرة قبل 01 مارس 1961 ومنه مدير الحفظ العقاري هو من يصدر قرار فتح التحقيق.

- تنص المادة 9 من القانون 07-02⁶⁵ على أنه : «يتم اجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان السلك مفتشي أملاك الدولة»، ومنه فإن إجراء التحقيق العقاري يركز على المعاينة الميدانية بواسطة تدخل محقق

⁶⁴وكيد نبيل، المرجع السابق، ص ص 34-35.

⁶⁵قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

عقاري تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي بينما عقد الشهرة فيكتفي بتصريحات شرفية وشفوية مدعمة بشهادة الشهود بالاعتراف بالملكية العقارية للحائز.

- يقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا بإعداد وتجهيز سند الملكية في عملية تأسيس لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بينما يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بالتسليم سند الملكية للمعني بالطلب غير ان اجراء عقد الشهرة فالموثق هو المسؤول الوحيد عن عملية اعداد وتجهيز وتسليم سند الاعتراف بالملكية للحائز المعني⁶⁶.

المبحث الثاني

حجية صدور قانون التحقيق العقاري ومميزاته

إن عملية المسح العام للأراضي لم تكن ناجحة، بحيث لم تكن منها سوى نسبة مسح ضئيلة، ولم يؤدي العمل بعقد الشهرة لغياب الرقابة في مرحلة التحقيق العقاري، وهي أسباب أدت الى تدخل المشرع بالقانون الجديد الخاص بالتحقيق العقاري، الذي كغيره من القوانين يشمل على إيجابيات وسلبيات، بحيث يمكن تقييم هذا النظام بعرض مزاياه وسلبياته في هذا المبحث، إذ قسمناه الى مطلبين وسيتم دراسة الأسباب والأهداف في المطلب الأول، أما ذكر مميزاته فسيتم دراسته في المطلب الثاني.

المطلب الأول

حجية صدور قانون التحقيق العقاري

ان الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري الى الاعتماد على آلية التطهير العقاري هي جملة التحولات التي شاهدها البلاد في مختلف الميادين ولمواكبة هذه التحولات حاول المشرع إيجاد حل للتسوية العقارية وهذا بإصدار القانون رقم 07-02⁶⁷ الذي يهدف الى تطهير الملكية العقارية، ولهذا سوف نتطرق في هذا المطلب الى عرض هذه الأسباب في الفرع الأول، وعرض الأهداف في الفرع الثاني.

⁶⁶محمودي عبد العزيز، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص294.

⁶⁷قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

الفرع الأول

أسباب صدور قانون التحقيق العقاري

تعددت الأسباب التي دفعت بالمشروع الجزائري الى اللجوء الى آلية جديدة لمعاينة الحيازة والتقدم المكسب وتسليم سندات الملكية، فالنقائص التي خلفها العمل لعقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم 83-352⁶⁸ والسرعة والسطحية وكذا تأخر عملية المسح العام للأراضي كلها تعد من بين أهم الأسباب التي دفعت بالمشروع الجزائري الى إلغائه واستبداله بالقانون 07-02، ومن خلال هذا الفرع سنتطرق الى دراسة هذه الأسباب بالتفصيل.

أولاً : غموض سندات الملكية خلال الفترة الاستعمارية

تميزت الملكية العقارية الخاصة بعد الاستقلال بغموض وانعدام في سندات إثبات الملكية العقارية لجزء كبير منها، وتميزت كذلك بعدم الدقة والسطحية فيما يخص تعيين العقارات بسبب خضوعها لنظام الشهر العقاري⁶⁹.

ثانياً : محدودية دور الموثق

بالرجوع الى المرسوم الملغى رقم 83-352⁷⁰ فإن الموثق يقوم بإجراءات بسيطة و سريعة في سبيل اعداد عقد الشهرة، و هذا ما تؤكدته المادتين 1 و2 من نفس المرسوم، بحيث تتمثل صلاحيات الموثق المختص إقليمياً في تلقي عقد الشهرة مرفوقاً بشاهدين يؤكدان تصريحاته دون معاينة الواقعة المادية للحيازة من قبل الموثق ، مكثفياً بتصريح شرفي للحائز و شهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين او رقابة قضائية، ليحصل على هذا العقد بعد مرور أربعة اشهر من عملية نشره على طلب اعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية و الصحافة الوطنية على نفقة الأطراف المعنية دون تسجيل أي اعتراض من الغير⁷¹.

⁶⁸ مرسوم رقم 83-352، السالف الذكر.

⁶⁹ احمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقاري، مذكرة ماجستير، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014، ص 08.

⁷⁰ مرسوم رقم 83-352، السالف الذكر.

⁷¹ فتح الله سميحة، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015/2014، ص ص 3-4.

وما زاد من إنقاص فعالية الموثق هو تأخر رد ممثل أملاك الدولة على الموثق لإعلامه وإبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بالإجراء بناء على المادة 3 من المرسوم 83-352 في أجل أربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغه الطلب، وبالتالي فالموثق يتمتع بصفة القاضي في قبوله أو رفضه للملف رغم قيامه فقط بإجراءات بسيطة لا ترقى لإثبات الملكية وهذا بسبب انعدام الرقابة الإدارية على الموثق عند اعداده لعقد الشهرة، وإذا تقدم الموثق برفض هذا الملف وجب عليه تبرير هذا الرفض كتابيا لكي يتمكن صاحب الطلب من اللجوء الى القضاء⁷².

ثالثا : تأخر عملية المسح العام للأراضي

يخضع المسح العام للأراضي لنظام الشهر العيني⁷³، كونه الأسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق، وهذا حسب الامر رقم 75-74⁷⁴، والمرسومين التنفيذيين 76-62⁷⁵ و 76-63⁷⁶ المعدلين، إذ كان بإمكانه ان يساهم في تطهير الوضعية العقارية عن طريق التعرف على كل الملكيات العمومية والخاصة وعلى ذوي الحقوق، كما كان باستطاعته مسح الأراضي العام⁷⁷.

ومن ناحية أخرى، تركزت عملية المسح العام للأراضي في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، بحيث لا يمكن للخواص طلب مسح أراضي خاصة بهم، وهذا ما خلق مشاكل كثيرة ذات تأثير مباشر على سير الاشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها وساهمت أيضا في تعطيل تعميم عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، بالإضافة الى نقص التأطير في المجال العقاري لدى

⁷² حمدي باشا عمر، آليات التطهير الملكية العقارية الخاصة، ليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص ص 36-37.

⁷³ بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دارالخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 126.

⁷⁴ أمر رقم 75-74، السالف الذكر.

⁷⁵ مرسوم رقم 76-62، السالف الذكر.

⁷⁶ مرسوم رقم 76-63، السالف الذكر.

⁷⁷ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 83.

أعوان المسح وعدم وجود تحفيظات بالنسبة للقائمين على العملية وانعدام التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري، هذا ما جعل عملية المسح العقاري تسير بآلية بطيئة جدا⁷⁸.

رابعا : عدم جدوى عقد الشهرة

جاء المشرع بعقد الشهرة من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة ورغم اصباغه برسمية ألا أنه أثار العديد من المنازعات⁷⁹، حيث تنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147-80 : «دون الاخلال بأحكام المادة 19 من القانون 07-02⁸¹ المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير 2007 المذكور أعلاه، يلغي المرسوم رقم 83/352⁸² المؤرخ في 08 شعبان عام 1403 الموافق ل 21 مايو سنة 1983 الذي يسن اجراء لإثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية»⁸³.

ومن أمثلة القرارات الصادرة عن المحكمة العليا في هذا الصدد نذكر ما يلي:

- القرار رقم 180876 المؤرخ في 1990/09/30، الذي أكد على حجية عقد الشهرة، و ضرورة التفرقة بين الوقائع التي اثبتتها الموثق مما جرى تحت سمعه و بصره والتي فيها مساس بأمانة الموثق، وهذه صحتها مطلقة ولا يجوز إنكارها إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير، اما الوقائع التي ينقلها ذوي الشأن فيجوز الطعن فيها عن طريق اثبات عكسها دون حاجة الى الطعن في الورقة ذاتها بطريق التزوير، وبما ان عقد الشهرة حرر بناء على تصريحات الشهود المتعلقة بالحيازة عملا بالمادة 827 من القانون المدني الجزائري، فإن تقدير هذه الشهادة مما يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع، ولا رقابة عليهم في ذلك من قبل المحكمة العليا ، سيما و ان عقد الشهرة ما هو إلا عقد تقريبي يقتصر على مجرد الاثبات.

⁷⁸رفيقة شيخ، التحقيق العقاري كآلية لمسح الأراضي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون الأعمال، ميدان الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019 ، ص ص 13-14.

⁷⁹نادية بعزيزي، إشكاليات عقد الشهرة، حجيته كسند رسمي ومدى فعاليته، مجلة منظمة المحامين، تيزي وزو، دار هومة للنشر والطباعة، عدد 04، جوان 2006، ص ص 12-14.

⁸⁰ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

⁸¹ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

⁸² مرسوم رقم 83-352، السالف الذكر.

⁸³ ليلى طلبية، الملكية العقارية الخاصة، وفقا الاحكام التشريع الجزائري، دار هومة، دون ذكر الطبعة، 2010، ص

- القرار رقم 565212، المؤرخ في 2009/12/10، الذي أكد أيضا بانه قضاء مخالف للقانون، القضاء ببطلان عقد شهرة لاحق لوجود عقد شهرة سابق، منصبين على نفس العقار، مادام اعداد عقد الشهرة متوقف على مدى توفر شروط الملكية عن طريق التقادم المكسب⁸⁴.

الفرع الثاني

أهداف صدور قانون التحقيق العقاري

جاء في مشروع قانون 07-02⁸⁵ المتعلق بالتحقيق العقاري أن ضرورة اللجوء الى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات، أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحي، بالاعتماد على القروض كأساس للاستثمار في هذه المرحلة ومن جهة أخرى معالجة تأخر اشغال مسح الأراضي العام والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية، المتعلقة بسندات الملكية، زيادة عن الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار عند الاستقلال، التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري.

ومن خلال هذا المشروع، نستنتج ان هناك عدة اهداف يسعى المشرع الى تحقيقها والتي يمكن إجمالها في أهداف مباشرة وأهداف غير مباشرة وهي كالاتي:

أولا : الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري

يؤدي التحقيق العقاري دورا رئيسيا ومباشرا من اجل تجسيد مجموعة من الأهداف والمتمثلة فيما يلي:

1-تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل تاريخ 01 مارس 1961

بالعودة الى نص المادة 02 من القانون 07-02⁸⁶ التي جاء فيها ما يلي: «يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية او التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل اول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية»، ومن خلال هذه المادة نستخلص أن المشرع قد

⁸⁴ نقلا عن ربيعة شيخ، المرجع السابق، ص ص 11-12.

⁸⁵ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

⁸⁶ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

تدارك النقائص والعيوب التي خلفها المرسوم المتضمن معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة.

2- معالجة السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة

لقد أدت سطحية إعداد عقد الشهرة وإساءة استعماله الى استغلاله من البعض بصورة تعسفية والى تسوية عمليات عقارية غير مشروعة بالاستيلاء الى أملاك عقارية عمومية وأملاك عقارية وقفية طالما أن هذا العقد لم يتم تحت رقابة، فالموثق لا يضيف على تصريحات طالب عقد الشهرة الرسمية لأنه لا يقوم بأعمال التحقيق بل يكفي فقط بتدوين التصريحات دون التأكد من صحتها⁸⁷، وهذا ما أدى الى نشوب عدة منازعات عقارية متعلقة بتسليم سندات الملكية وفقا لإجراء عقد الشهرة.

وتتمثل أهم سلبات عقد الشهرة في السرعة والبساطة في إجراءاتها وهذا ما يجعله نظام قانوني قاصر وغير فعال في تطهير الملكية العقارية الخاصة بالإضافة للمنازعات المطروحة في هذا القانون من أجل تدارك النقائص ومعالجة هذه السلبات عن طريق إجراء تحقيقات على العقارات لمنحها سندات الملكية⁸⁸.

ثانيا: الأهداف الغير مباشرة للتحقيق العقاري

تساهم آلية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في تكريس جملة من الأهداف الغير المباشرة والمتمثلة في :

1- دعم وتفعيل عملية المسح العام للأراضي

إن السبب الذي أدى بالمشروع الجزائري الى التفكير في صياغة آلية بديلة وفعالة وسريعة وغير مكلفة تسير بالتوازي مع عملية المسح هو تباطؤ آلية المسح العام للأراضي وكذا التأخر المعتبر الذي عرفته العملية نظرا للتكلفة الباهظة ونقص الإمكانيات المادية وتتمثل هذه الآلية في آلية تأسيس لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁸⁹.

⁸⁷ رفيقة شيخ، المرجع السابق، ص 14.

⁸⁸ بن مريم سيهام، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية، ادرار، 2021/2022، ص20.

⁸⁹ فثيت محمد، اثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البلدية، 2013، ص75.

وبالرجوع الى نص المادة 05 من القانون 07-02⁹⁰ التي تنص: «يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي: معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها ان وجدت، تحديد المساحة ووضع معالم الحدود، تعيين المحتوى المادي، تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط بعد مهندس خبير عقاري، تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.»، فيجب معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية بغرض التحديد الدقيق للعقار من حيث حدوده ومساحته وطبيعته، وكذا تمثيله في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري، وبناء على كل هذا فيجب على الاعوان المكلفين بالمسح العقاري اسناد الملكية بموجب اجراء التحقيق العقاري بمناسبة الشروع في عمليات المسح العام للأراضي، وهذا ما يعتبر اختصارا للوقت وحفاظا للجهد.

2-تمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء الى عمليات القرض العقاري الرهنى

إن اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات، أصبحت حتمية بعد التطور الكبير للاقتصاد والاستثمار في البلاد في السنوات الأخيرة، نظرا للحاجيات المتزايدة للحصول على سندات ملكية في كل المجالات وخاصة ما تعلق منها بالقرروض الاستثمارية والقرروض الرهنية، وبالتالي فإن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع الى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقرروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء⁹¹.

المطلب الثاني

مميزات التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق العقاري اجراء من إجراءات اثبات الملكية العقارية الخاصة بالتقادم، والذي يتم بطلب من المعني أي المالك امام المحافظة العقارية، وبناء على دراستنا للقانون 07-02⁹² ومرسومه التنفيذي 08-147⁹³، يمكننا تقييم هذه الالية بعرض سلبياتها في الفرع الأول وإيجابياتها في الفرع الثاني.

⁹⁰ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

⁹¹ بن علي معمر وعبد المالك الدح، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 2، العدد 1، جامعة عمار ثلجي، الاغواط، 2020، ص144.

⁹² قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

⁹³ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

الفرع الأول

سلبيات نظام التحقيق العقاري

يمكن للتحقيق العقاري أن يسجل فيه العيوب التالية:

- نلاحظ من خلال التحقيق العقاري الجديد ان المشرع استبدل الموثق الذي كان يشرف على عقد الشهرة سابقا بمدير الحفظ العقاري للنظام الحالي بالتنسيق مع المحقق العقاري غير انه وسع نوعا ما من صلاحيات هذا الأخير وعلى حساب صلاحيات المحافظ العقاري، حيث تتمثل هذه الأخيرة فيما يلي :
- وجود حقوق ملكية مشهورة معترف بها ومضمونة.
- وجود نظام شهر فعال وشفاف ومنظم وهي مقيمات يفقدها النظام العقاري الجزائري لذلك سن هذا القانون لتوفير الامن القانوني الذي يدعم الاستثمار والاستغلال الملكية الفردية جماعية حضرية سكنية وتجارية بكل اطمئنانا⁹⁴.
- إن القانون 02-07 صدر بطريقة متسعة تفتقر للدراسة الكافية لخطورة المرحلة التي تمر بها الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، حيث جاءت نصوصه لا تتناسب مع الازمة العقارية المطروحة على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي والقضايا والنزاعات العقارية المثارة امام القضاء والأهداف المسطرة من طرف الدولة لهذه المرحلة خاصة في سبيل تلبية متطلبات المواطن في مجال الملكية العقارية⁹⁵.
- اعتمد المشرع الجزائري على نظام الشهر الشخصي من خلال نص المادتين 17 و 20 من المرسوم رقم 147-08⁹⁶ على شهر مقرر الترقيم المتعلق بالعقار موضوع التحقيق و هو نظام تخلت عنه معظم دول العالم لكثرة عيوبه حيث يقوم المحافظ العقاري حسب القانون 02-07⁹⁷ بإشهار مقرر الترقيم العقاري بطريقة التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة بحيث تفتح بطاقة شخصية باسم المالك صاحب

⁹⁴ سيالطيب نبيلة وسماعيل زاهية، إثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم القصير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 58.

⁹⁵ زيدة نور الدين، المرجع السابق، ص 288.

⁹⁶ مرسوم رقم 147-08، السالف الذكر.

⁹⁷ قانون رقم 02-07، السالف الذكر.

الطلب او المعني وفق الاطار القانوني الذي جاءت به المادة 113 من المرسوم رقم 76-63⁹⁸ المتعلق بتأسيس السجل العقاري الى حين وصول عملية التطهير العقاري الشامل عن طريق مسح الأراضي العام.

وبالتالي فان هذا النظام ما هو الا وضع استثنائي جاء به المشرع من اجل تسوية وضعيات عقارية معينة لتلبية حاجيات اقتصادية واجتماعية وليس لأجل الوصول لتطهير عقاري شامل⁹⁹.

- منح المشرع الجزائري صلاحية اجراء الصلح للمحقق العقاري طبقا للمادة 14 فقرة 1 من المرسوم 147-08 التي تنص : « يحدد المحقق العقاري جلسة الصلح ». فهو أمر غير صائب لأن المحقق العقاري ليست له المؤهلات الكافية لإدارة عمليات الصلح بالإضافة لافتقاره للتكوين الجيد في القيام بذلك فهو عبارة عن موظف عادي على عكس القاضي الذي يمتلك من المهارات ما يسمح له بالقيام بذلك، لهذا استوجب على المشرع ان يمنح هذه الصلاحية للجنة مختصة لإجراء الصلح ويرأسها قاضي او يقوم بها قاضي مختص في المسائل العقارية¹⁰⁰.

- إن الفراغ القانوني الذي تميزت به النصوص القانونية المتعلقة بالتحقيق العقاري، دفعت بالإدارة الى التدخل في حل جل المشاكل بواسطة تعليمات صادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، وهذا ما شهدناه في عقود الشهرة¹⁰¹ التي اتسمت نصوصها بالغموض وكان هذا أحد الأسباب التي أدت الى ظهور منازعات كثيرة على مستوى القضاء، فالمديرية العامة للأملاك الوطنية عادة ما تتدخل من خلال تعليمات تتعلق بكيفية تطبيق القانون 07-02¹⁰² أو لحل مشاكل لا وجود لنص يفصل فيها أو أنه ناقص أو غامض مما قد ينجم عنه تعسف الإدارة بحيث تصبح هي الخصم والحكم¹⁰³.

⁹⁸ مرسوم رقم 76-63، السالف الذكر.

⁹⁹ دغيش أحمد، نظام التحقيق العقاري الجديد، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر، ص 25.

¹⁰⁰ بن بوعيشة شاهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2017-2018، ص ص 191-192.

¹⁰¹ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة «عقد الشهرة - شهادة الحيازة»، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 57.

¹⁰² قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹⁰³ بن بوعيشة شاهيناز، المرجع نفسه، ص 192.

الفرع الثاني

إيجابيات نظام التحقيق العقاري

- تعتمد الية التحقيق العقاري وفق القانون 07-02 على التحري و البحث الدقيق بواسطة محقق عقاري له الخبرة، حيث يشمل هذا البحث والتحري كل المعلومات و التصريحات وكذلك الوثائق الضرورية التي تؤدي الى تحديد حق الملكية العقارية من خلال قيام المحقق بجمع كل هذه العناصر و دراستها و تحليلها سواء ميدانيا او على مستوى المصالح الإدارية ذات الصلة بالعقار محل التحقيق العقاري، وهذا على خلاف آلية عقد الشهرة اين يكتفي الموثق بمجرد تلقي التصريحات وشهادة الشهود و استلام الوثائق المثبتة لحق الملكية بمكتب مقر عمله دون القيام بتحقيق ميداني حول الوضعية المادية و القانونية للعقار المراد اكتسابه بالتقادم¹⁰⁴.

- يمتاز نظام التحقيق العقاري الجديد بالدقة في تحديد المساحة وضبط معالم وحدود الملكية العقارية الخاصة التي كانت موضوعا لتطبيق اجراءاته وبيان طبيعة كل الأعباء والإرتفاقات التي تثقلها سواء كانت إرتفاقات إيجابية لصالحها أو إرتفاقات سلبية لصالح عقار آخر¹⁰⁵.

- تكون الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء الى عملية القرض العقاري والرهن أي امام تسارع الإصلاحات الاقتصادية التي أنتجت مشاريع استثمارية ممولة بصفة الية باللجوء إلى القرض الرهني الذي يقضي وصفية قانونية لوعاءات عقارية محددة بصفة واضحة بمخططات وسندات ملكية قانونية فانه من الضروري على مصالح مسح الأراضي بذل جهود كبيرة ولكن تبقى الملاحظة على هذه المادة الثانية من حيث أن هذا القانون لا يسري إلا على العقارات التي ليس لها سندات¹⁰⁶.

- يعتمد التحقيق وفق هذه الالية على أدوات تقنية من خرائط ومخططات طبوغرافية و الات تصوير تختلف جذريا عما كان معمول به في عقد الشهرة وما هو معمول به اثناء اعداد شهادة الحياة حيث اشترط المشرع في اعداد عقد الشهرة مخططا عاديا للملكية يعده اشخاص معتمدون دون التفضيل في نوع و طبيعة المخطط كما لم يحدد صفة هؤلاء الأشخاص المعتمدين، بينما المشرع تدارك النقائص بموجب القانون 07-02¹⁰⁷

¹⁰⁴ زيدة نور الدين، المرجع السابق، ص ص 283-284.

¹⁰⁵ دغيش أحمد، المرجع السابق، ص 23.

¹⁰⁶ سيالطيب نبيلة وسماويل زاهية، المرجع السابق، ص ص 57-58.

¹⁰⁷ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

حيث تنص المادة 3 من المرسوم 08-147¹⁰⁸ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية على ما يلي: « يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي، الموجه الى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي: الاسم و اللقب واسم الاب وتاريخ ومكان الولادة و الجنسية و المهنة وعنوان صاحب الطلب، الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب اما حائزا و اما مالكا فرديا او مالكا في الشيوخ، كل الأعباء و الارتفاقات الإيجابية او السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب. يرفق الطلب ماياتي: مخطط طبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، كل وثيقة من شأنها ان تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها». والمادة 4 من نفس المرسوم على: «ينجز المخطط الطبوغرافي المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه، على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام. تحدد وضعية العقار وفق القسم المسحي، تبين البطاقة الوصفية، المذكورة في المادة أعلاه، الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وكذا أسماء الشاغلين المجاورين». ومنه نجد ان المشرع الجزائري اشترط من طالب التحقيق تقديم مخطط طبوغرافي للعقار، معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، معد على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها فيما يخص مسح الأراضي العام ملحق ببطاقة وصفية تشير الى طبيعة العقار، مساحته وتقييمه وأسماء المجاورين.

جسد التحقيق العقاري وفق القانون 07-02 فكرة الصلح كأداة قانونية لحل النزاعات او للنظر في الاعتراضات أو الاحتجاجات المثارة اثناء التحقيق العقاري خلال المدة المحددة قانونا لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

حيث يشرف على عملية الصلح المحقق العقاري شخصا إثر تحديده لجلسة الصلح خلال ثمانية أيام من تاريخ تقديم الاحتجاج حيث إذا انتهت الجلسة بالصلح يحرر المحقق العقاري محضر بذلك اثناء نفس الجلسة وينتهي النزاع قانونا وتستمر إجراءات التحقيق بعد ذلك بصفة عادية¹⁰⁹.

فإذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر المحقق العقاري محضر بعدم الصلح، يسلمه للأطراف اثناء جلسة الصلح يبين فيه وقف اجراء التحقيق العقاري، ومنه يحق للطرف المعارض رفع دعوى قضائية امام القضاء المختص في اجل شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح، وتبقى إجراءات التحقيق متوقفة

¹⁰⁸ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

¹⁰⁹ زبدة نور الدين، المرجع السابق، ص 285.

الى غاية صدور الحكم في الدعوى وإن لهذا الاجراء أهمية في حل النزاعات بين الأطراف وديا دون اللجوء الى العدالة على خلاف عقد الشهرة أي يقوم الموثق فيه بتلقي الاعتراضات والاحتجاجات فيحيل الأطراف الى القضاء¹¹⁰.

¹¹⁰ بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص184.

خلاصة الفصل الأول

مرت مسألة تطهير الملكية العقارية بعدة مراحل وصدر بشأنها العديد من القوانين والمراسيم، غير إن هذه الأخيرة لم تحقق الأهداف المرجوة منه، فبعد تطهير الملكية العقارية لجأ المشرع الى سن القانون رقم 07-02¹¹¹ المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

يتمثل سبب لجوء المشرع الى هذا الإجراء في العيوب والنقائص القانونية التي نتجت عن عقد الشهرة الذي كان يتم اعداده على التقادم المكسب، إذ تم إلغاء العمل بعقد الشهرة صراحة، وذلك بإلغاء المرسوم 83-352¹¹²، حيث يخول القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري لكل شخص يمارس الحياة العقارية القانونية المستوفية لجملة من الشروط، منها ما يخص العقار محل المعاينة ومنها ما يخص الحياة. وكذلك يحتوي على مجموعة من المميزات و الخصوصيات التي تجعله يختلف عن بعض الاليات المشابهة له، و المتمثلة في إجراء المسح العام للأراضي و عقد الشهرة، و يمتاز هذا القانون على البحث و التحري الدقيق بواسطة محقق عقاري له خبرة، و يمتاز كذلك هذا النظام الجديد بالدقة في تحديد المساحة و ضبط المعالم وحدود الملكية العقارية، و يعتمد كذلك على أدوات تقنية من خرائط و مخططات طبوغرافية و الات تصوير تختلف جذريا عما كان معمول به في عقد الشهرة و على الرغم من مزاياه إلا أنه يمكن أن يسجل مجموعة من العيوب كاستبدال المشرع الجزائي الموثق الذي كان يشرف على عقد الشهرة بمدير الحفظ العقاري للنظام الحالي.

فمعاينة حق الملكية العقارية هو إجراء يطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي، وكذلك العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية او التي حررت بشأنها ملكية قبل اول مارس 1961، وسواء مارس الحائز الحياة بنفسه مباشرة او بواسطة شخص اخر بعد استيفائه لمدة التقادم المكسب الطويل أو القصير المقرر قانونا، ويجب أن تكون حياة قانونية مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي وأن تكون حياة هادئة وعلنية ومستمرة.

¹¹¹ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹¹² مرسوم رقم 83-352، السالف الذكر.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي
للتحقيق العقاري

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي للتحقيق العقاري

تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة جوازية، فيحق لأي شخص حائز للعقارات التي لم تشملها عمليات المسح العقاري أو للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961.

ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية أن يبادروا بطلب إجراء تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية والذي يمكن أن يترتب على العمل به إثارة منازعات قضائية واسعة بين الملاك والحائزين المجاورين أو الدولة وجماعتها الإقليمية وكل مدعي آخر بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق الميداني، ويترتب على ذلك مجموعة من الآثار القانونية.

وهذا ما سنتطرق إليه في المبحثين الآتيين، حيث سنتناول في المبحث الأول مراحل وإجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وآثار التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه في المبحث الثاني.

المبحث الأول

مراحل وإجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تقوم الية التحقيق العقاري على القانون 07-02¹¹³، وقد تم تحديد هذه الآلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147¹¹⁴ والتعليم رقم 003¹¹⁵ المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

وقد تضمن القانون 07-02 العديد من الإجراءات، حيث وجب على كل من يتقدم بطلب إجراء تحقيق عقاري اتباعها، وبعد إيداع الطلب يمر بدوره على عدة مراحل وكل مرحلة تتخللها مجموعة من هذه

¹¹³ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹¹⁴ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

¹¹⁵ تعليمة رقم 003، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية

الإجراءات التي تستدعي تدخل كل من مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية وبعض المصالح المعنية الأخرى.

بناء على هذا، سندرس إجراءات التحقيق العقاري وفق مطلبين، حيث يتضمن المطلب الأول إجراءات سير عملية التحقيق العقاري، أما المطلب الثاني الهيئات المكلفة بإجراء التحقيق العقاري.

المطلب الأول

إجراءات سير عملية التحقيق العقاري

يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي ممارسة حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر يحوز سند ملكية يعود تاريخه الى ما قبل 01 مارس 1961، كما يمكن للدولة عن طريق هيئاتها ان تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار انجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضارية من اجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذا البرنامج، ويتولى مهمة القيام بإجراءات التحقيق العقاري شخص يعينه مسؤول الحفظ العقاري المختص إقليمياً ويسمى المحقق العقاري.

وبناء على ما تم ذكره سوف ندرس في الفروع التالية إجراءات سير التحقيق العقاري من خلال تقديم طلب فتح التحقيق العقاري الى غاية مباشرة التحقيق العقاري.

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية

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

لهذا الغرض يحرص مدير الحفظ العقاري، وبالاعتماد على خلية دائمة، تتصب على مستوى المديرية لاسيما على :

- وضع في متناول الاعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري إضافة الى القانون رقم 07-02¹¹⁶ ومرسومه التنفيذي، التعليم رقم 003¹¹⁷ ودليل التحقيق العقاري المعد لأجل الاجراء.

¹¹⁶ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹¹⁷ تعليمة رقم 003، السالف الذكر.

- توفير السجلات والمطبوعات الضرورية للعملية.

- تثبيت برنامج الاعلام الالي المخصص للإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، والحرص على العمل به.

- تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتمس منها في إطار التحقيق العقاري.

- وضع مؤشر لمتابعة العمليات والعمل على تحسينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الاجراء.

- توفير للأعوان المدعوبين للقيام بالتحقيقات العقارية، الدعم اللازم للقيام بمهمتهم.

يجب على العون المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري أن يلم جيدا بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالإجراء¹¹⁸.

الفرع الثاني

تقديم طلب فتح التحقيق العقاري

إن المشرع الجزائري خول توجيه طلبات فتح التحقيق العقاري الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وهذا حسب نص المادة 4 القانون 07-02¹¹⁹ التي تنص على انه: «يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند الملكية كما هو مبين في المادة 12 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكية»¹²⁰.

لقد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147¹²¹ كيفية تقديم الطلب ومحتواه والوثائق المرفقة به، والتي تختلف حسب ما إذا كان الحائز صاحب سند محرر قبل تاريخ 1 مارس 1961 أو يحوز بدون سند¹²².

¹¹⁸ تعليمة 003، المرجع السابق، ص3.

¹¹⁹ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹²⁰ ملحق رقم 01 و 02 و 04 ص ص 77 - 81.

¹²¹ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

¹²² بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، ص 69.

أولاً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند الملكية

تنص المادة 02 فقرة 2 من القانون 07-02¹²³ على: «يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية».

لم يبين هذا القانون محتوى الطلب والملف التقني المرفق به كما هو معمول به في إعداد شهادة الحياة، بل بينت المادة 03 من المرسوم 08-147¹²⁴ محتوى الطلب الكتابي والمودع بسجل مخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً ما يلي :

- يجب ان يحتوي الطلب على جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث طبيعته القانونية وتاريخ بدء الحياة وهوية الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشيوع.
- الاسم واللقب واسم الاب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.
- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.
- مخطط طبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.
- إن صاحب الطلب ملزم بإيداع الملف المرفق بالمصلحة المختصة، ويتسلم وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع، من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 02-07.

ثانياً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 01/03/1961

حسب نص المادة 4 فقرة 2 والمادة الأولى فقرة 2 من القانون 07-02 أن السند المعني بهذه العملية هي تلك السندات المحررة قبل 01/03/1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية لها.

توجد بعض العقود التي يمكن اعتبارها من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية بما فيها العقود المحررة من قضاة المحاكم الشرعية، والمتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء الحقوق العينة العقارية، وعلى ذلك يجب أن يضمن الطلب الكتابي الإشارة الى نوع السند وتاريخه وحجمه إن كان مشهر بالمحافظة، الرهون العقارية لفائدة الغير وتحديد المستفيدين من ذلك.

¹²³ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹²⁴ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

يجب أن يتضمن الملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند الحائز، وبيان هوية المستفيدين من العملية.¹²⁵

الفرع الثالث

فتح التحقيق العقاري

ميز القانون رقم 07-02 بين إجرائيين للشروع في عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فيمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت، أو يندرج إطار عملية جماعية¹²⁶.

أولاً : الاجراء الفردي لمعاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

حسب المادة 06 من القانون 07-02¹²⁷ التي تنص على انه: « يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت. غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء او تهيئة عقارية، ريفية او حضرية. » فانه يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت وهنا يجب التمييز بين حالتين للإجراء الفردي المتعلقة بالتحقيق العقاري والمتمثلة فيما يلي:

1- حالة اجراء فردي للتحقيق العقاري للحائز بدون سند:

حسب نص المادة 06/01 من القانون 07/02، فيعد الإجراء الفردي للتحقيق العقاري أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بهذا القانون دون المساس بإمكانية اللجوء الى الإجراء الجماعي للعملية في إطار برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية¹²⁸.

وهنا التحقيق العقاري يبادر به بالتماس من أحد الخواص، فكل شخص يدعي ممارس الحياة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني، يمكنه تقديم طلب إجراء تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي عند استلامه الطلب المحرر وفقا لاستمارة نموذجية يقوم بدراسة الملف، ويتأكد من صاحب الطلب، حائز، مالك فردي أو في الشيوخ، كما يتأكد مما إذا كان مقدم

محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 264-266.

¹²⁶ ملحق رقم 05 و 06 ص ص 82-83.

¹²⁷ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹²⁸ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، بليدة، 2008/2007، ص 197.

الطلب هو صاحب الحق على العقار المطالب بملكيته او مجرد وكيل، وان العقار واقع بمنطقة غير ممسوحة¹²⁹.

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتعيين محقق عقاري ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة بموجب مقرر في اجل شهر من تاريخ استلام الطلب، ويقوم المحقق العقاري باعتماد جميع المؤشرات الرئيسية التي يمكن ان يستكشف من خلالها ان الطالب يستوفي شروط الملكية على أساس التقادم المكسب المتمثلة في :

- مدة الحيازة.

- عناصر الحيازة.

- أصل الملكية.

2- حالة إجراء فردي للتحقيق العقاري لحائز بيده سند ملكية قبل 1961/03/01:

تنص المادة 2 من القانون 02-07¹³⁰ على ما يلي: «يطبق اجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الامر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية. يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية او التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل اول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية». وتنص المادة 4 من نفس القانون: «يمكن كل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة او بواسطة شخص اخر، او يحوز سند الملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، ان يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية. موجه طلبات فتح التحقيق العقاري الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا. يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم». ومنه اجازت لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل فتح تحقيق عقاري.

¹²⁹ حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص145-146.

¹³⁰ قانون رقم 02-07، السالف الذكر.

وهذه السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأماكن المثبتة لها مثل العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية المتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية أثناء الفترة الاستعمارية، كما يتعلق الأمر بكل العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01، والتي لم يرق أصحابها بأي مبادرة من أجل تصحيحها أو تثبيتها وفقا لأحكام المرسوم 80-1210¹³¹ المؤرخ في 19/09/1980 و المرسوم 93-123¹³² المؤرخ في 19/05/1993 المتمم والمعدلان على الترتيب للمرسوم 76-63¹³³، أو تلك العقود المعدة من الموثقين الفرنسيين و التي فقدت حداتها حاليا¹³⁴.

ويجب على المحقق العقاري التحقق من قانونية هذا السند الذي ينبغي أن يتوفر على كل مميزات السند المقبول، بالنظر الى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، والتأكد من حداثة المعلومات التي يحتويها هذا السند، لأنه أحيانا السندات المقدمة تكون غير دقيقة أو لقدمها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات.

يمكن للمحقق العقاري أن يلجأ الى معاينة نقص الحجية في السند القانوني المقدم من الحائز أو زيادة أو نقصان المساحة المذكورة في السند مقارنة بنتائج التحقيق الميداني، ويؤدي الخبير المهندس العقاري الدور الأساسي في إعادة التمثيل المادي ووضع معالم الحدود للأماكن العقارية المحتوات بهذه السندات¹³⁵.

ثانيا : الاجراء الجماعي لمعاينة الملكية العقارية

- حسب المادة 6 الفقرة 2 من القانون 07-02¹³⁶ فإن هذا الاجراء يخص برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، ويكون ذلك بمقتضى قرار من الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹³¹ مرسوم 80-210، مؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 89،18،15 من المرسوم رقم 63-76، الجريدة الرسمية، العدد 38، المؤرخة في 15/05/1980.

¹³² مرسوم رقم 93-123، مؤرخ في 19/05/1993 الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ج.ر، عدد 34، صادر بتاريخ 23 ماي 1993.

¹³³ مرسوم رقم 76-63، السالف الذكر.

¹³⁴ محمودي عبد العزيز والمرحوم حاج علي سعيد، المرجع السابق، ص 339.

¹³⁵ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 270.

¹³⁶ قانون 07-02، السالف الذكر.

المختص، يتضمن الشروع في الاجراء الجماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول الحفظ العقاري الولائي حسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.¹³⁷

- يحدد قرار الوالي المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية بعملية التحقيق الجماعية، ويحدد مدة 15 يوم على الأقل ليتقدم المعني بطلبه الخاص بفتح التحقيق العقاري مرفقا بملف يحتوي على نفس الوثائق المطلوبة في التحقيق العقاري الفردي.¹³⁸

- ان مقرر فتح تحقيق عقاري جماعي يحتوي على نفس العناصر الخاصة بالتحقيق العقاري الفردي، ويخضع لإجراءات نشر واسعة طبقا لنص المادة 3/05 من المرسوم التنفيذي 08-147¹³⁹، فان القرار سنشر في مصنف العقود الإدارية، وطبقا لنص المادة 6 من نفس المرسوم، يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يبلغ الى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية وفي كل الأماكن العامة لضمان أوسع اشهار له، ويعلق كذلك القرار في مقر الدوائر المعنية والبلديات المجاورة، المديرية الولائية للحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة، الضرائب، الشؤون الدينية والفلاحة والتعمير.¹⁴⁰

ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعارا بالاستلام الى كل من المديرية الولائية المذكورة أعلاه، ولرؤساء الدوائر المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية المعنيين بالعملية، يتعين ان يرسل محاضر التعليق الى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق.

يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتستلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عمليات التحقيقات العقارية الفردية¹⁴¹.

¹³⁷ حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 150.

¹³⁸ ملحق رقم 07 ص 84.

¹³⁹ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

¹⁴⁰ محمد فشير، إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية،

بن عكنون، 1988، ص ص 93-94.

¹⁴¹ حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 151.

يفتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي.

إن هذه الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري تجوز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الادعاءات بالحيازة، أو تسجيل اعتراضاته بذلك، ويميز هذا الاجراء بانه أداة للتهيئة العقارية.

ثالثا : الفرق بين الاجراء الفردي والاجراء الجماعي للتحقيق العقاري:

يكمن الفرق بين الاجراء الفردي والجماعي فيما يلي:

1- بالنسبة لإجراء الفردي :

الحائز ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر لقرار الوالي في الصحافة وإلا سقط حقه في الحيازة، كما يعد هذا الاجراء أداة للتهيئة العقارية.

2- بالنسبة للإجراء الجماعي:

إن الحائز غير مقيد باجل معين عند تقديم طلبه، كما لا يهم من يقدمه للبلدية¹⁴².

الفرع الرابع

مباشرة التحقيق العقاري

بمجرد تبليغ المحقق العقاري المقرر تعيينه يبدأ بالتحقيق مع الشهر على تطبيق جميع القوانين والتنظيمات ذات الصلة، سواء تعلق الامر بطلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية، وفور تعيينه ما قبل ان ينتقل الى عين المكان يبدأ المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان، وأخيرا تحرير محاضر التحقيق¹⁴³، وهي الاعمال التي سوف نبرزها كما يلي :

¹⁴² قهلوز سامية وشريط لامية، المرجع السابق، ص 36.

¹⁴³ رفيقة شيخ ، المرجع السابق، ص 36.

أولاً: الأعمال التحضيرية

على العون المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة ان يطلع على كل الوثائق التي تم جمعها، والمتعلقة بنقل حقوق الملكية لصالح الدولة، وأن يحضر تدخله في الميدان على أساس المعلومات المبنية في هذه الوثائق، ومن بين هذه الوثائق نذكر:

- مخططات قانون SENATUS CONSULT
 - مخططات ومحاضر التحقيقات الاجمالية والجزئية، المصادق عليها والغير المصادق عليها.
 - مخططات وسجلات محتويات الغابات.
 - قرارات تأميم الأراضي في إطار تطبيق أحكام الامر المتضمن الثورة الزراعية وأيضا قرارات ارجاع هذه الأراضي الى ملاكها الأصليين والمخططات المتعلقة بها.
 - عقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية السابقة.
 - الوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية المعنية.
 - المخططات الخاصة بالتنازلات، منح الامتيازات والتخصيصات المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة.
 - قائمة العقود المشهورة بالمحافظة العقارية.
 - الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية.
- فيما يخص السندات المتعلقة بحقوق مشهورة باسم اشخاص طبيعيين ومعنويين تابعين للقانون الخاص، يجب تدقيق دراستها نظرا لأقدمية إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بها، وكون بعض الأشخاص لا يزال مسجلين على مستوى المحافظات العقارية، رغم سقوط حقوقهم للدولة عقب صدور مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية عادة الاستقلال.

في هذا الموضوع، يجدر التذكير انه بموجب التعليم رقم 2650 المؤرخة في 26/05/1999 طلب من المدراء الولائيين للحفاظ العقاري القيام بإحصاء كل التأشيرات المدونة في البطاقات العقارية والتي فقدت صفتها الحالية، والقيام مع مدراء أملاك الدولة بتطهير الوضعية القانونية للأملاك المعنية¹⁴⁴.

¹⁴⁴ زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات، الطبعة 2015، ص ص 462-

ثانياً: التنقل الى الميدان

بعد انتهاء المحقق من الاعمال التحضيرية، يقوم في التاريخ المحدد التنقل الى مكان تواجد العقار ويسرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني¹⁴⁵، ثم يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، ويسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب حق عيني مجاورين)، ويتم التحري معهم ويتلقى المعلومات حول العقار وتداول المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض¹⁴⁶. ويمكن تلخيص مجمل هذه المهام فيما يلي :

-التعرف على العقار-

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب، ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين، يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود وأنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة، ويقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه، وكذا الحقوق العينية أو الارتفاقات الإيجابية أو السلبية¹⁴⁷.

-معاينة وقائع الحيابة-

يقوم المحقق بعد التعرف على العقار بواقعة الحيابة بجمع المعلومات المتعلقة بها، والتأكد من توفر جميع الشروط المتعلقة بالحيابة القانونية التي حددها القانون المدني في المواد 808 الى 834. الحيابة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة 15 سنة.

يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار¹⁴⁸، فعلى مستوى المحافظة العقارية يقوم المحقق العقاري بجمع معلومات صاحب الطلب من اجل التأكد أن الطلب لا يخفي محاولة للتهرب الجبائي عن طريق تحريف اجراء، إذا تعلق الامر بحيابة ممارسة

¹⁴⁵ ملحق رقم 10 ص 91.

¹⁴⁶ بن مريم سيهام، المرجع السابق، ص 31.

¹⁴⁷ تعليمة رقم 003، السالف الذكر، ص 8.

¹⁴⁸ ملحق رقم 11 ص 93 .

تبعاً لمعاينة تمت بعقد عرفي، أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار تتم المطالبة من هذه المصالح عن طريق الاستمارة.

في حالة امتلاك العارض لسند ملكية محررة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية بسبب عدم الخضوع الاجباري لإجراءات الشهر، وبالتالي ليس لها القوة الثبوتية، ينتج عن هذا وضعيات مختلفة، نذكر من بينها :

- الوثيقة أو السند يظهر كل المواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق، ففي هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

- في حالة تقديم صاحب الطلب لسند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق لطلب فتح التحقيق، في هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل الطلب التحقيق نجم عن المالك المذكور في السند المرفق بالطلب، كما يتحقق أيضاً من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع.

- على المحقق العقاري دائماً الرجوع للبحث والتحري في السجل العقاري في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي¹⁴⁹.

ثالثاً : تحرير محضر التحقيق العقاري

يقوم المحقق العقاري بعد انتهائه من التحقيق الميداني بتحرير محضر مؤقت خلال 15 يوم على الأكثر¹⁵⁰، ابتداءً من يوم انتقاله الى مكان تواجد العقار، حيث يذكر فيه نتائج التحقيق على أن يتضمن المحضر المؤقت معلومات عن ملتمس التحقيق العقاري وأصل الملكية وكيفية وضع اليد، وكذا تكييف عناصر وعيوب الحياة، إضافة الى إفادات الشهود مع ذكر أسمائهم.

يخضع المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً، بمقر البلدية المتواجد بها العقار خلال 8 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، بهدف إعلام الجمهور ولتمكين كل من له مصلحة من المطالبة

¹⁴⁹ زبدة نور الدين، المرجع السابق، ص 265.

¹⁵⁰ ملحق رقم 12، ص 94.

بحقوقه، وعند انتهاء المدة في حالة عدم تسجيل أي اعتراض، يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي للتحقيق النهائي الذي يقرر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت عكس ذلك، وبعدها يقوم المحقق بالانتقال مرة أخرى الى مكان تواجد العقار رفقة مهندس خبير عقاري بحضور صاحب الطلب على نفقته، من اجل معالم حدود العقار واعداد محضر يكون مرقما بمخطط طبوغرافي، يشير فيه الى معالم حدود محضر يكون رقم الوحدة العقارية ثم يسلم الى المحقق العقاري ليقوم به، وبعد الانتهاء من هذه الإجراءات يسلم المحقق العقاري الملف المتضمن للطلب ومرفقاته والمحضر المؤقت والنهائي لمدير الحفظ الولائي، مدعما بتقرير مفصل لسير عملية ونتائج التحقيق¹⁵¹.

رابعاً : الإجراءات النهائية

بناءً على المحضر النهائي المحرر من طرف المحقق العقاري، الذي يثبت حق الملكية لصالح طالب التحقيق أو المعني، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري للعقار موضوع التحقيق باسم المالك طالب التحقيق أو المعني، ثم يرسل مقرر الترقيم للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ (المادة 15 من القانون 07-02) يقوم المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم وحقوق المعاينة اثناء التحقيق في السجل العقاري¹⁵².

وفي حالة عدم وجود احتجاج أو اعتراض تبدأ نتائج عملية التحقيق بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري المختص إقليمياً، كل في حدود اختصاصاته للقيام بعمليات الترقيم العقاري والشهر واعداد وتسليم السند، الذي يخضع لإجراءات الشهر وجوبا باعتباره سند من سندات اثبات الملكية العقارية، وهو أساس الترقيم الأول للسجل العقاري للحقوق المعترف بها وتسليم سند الملكية في حالة التحقيق الإيجابي، وإذا لم تفضي نتائج التحقيق الى الاعتراف باي حق يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم¹⁵³. وهو ما سيتم توضيحه كالتالي :

¹⁵¹ بن مريم سيهام، المرجع السابق، ص 33.

¹⁵² دغيش محمد، المرجع السابق، ص 22.

¹⁵³ رفيقة شيخ، المرجع السابق، ص 40.

1. إصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم

بالرجوع الى احكام نص المادة 14 من القانون 07-02¹⁵⁴ التي تنص: «إذا نتج عن تحليل التصريحات، والاقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري. ان صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري». و المادة 15 من نفس القانون التي تنص: «في حالة ما اذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري. يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ». يتضح أنه إذا تبين من خلال أقوال وتصريحات الأشخاص، وكذا الوثائق المقدمة أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية مستوفية لجميع شروطها وفقاً لأحكام القانون المدني والقوانين الخاصة بالحيازة العقارية، فإنه يعترف له بأحقية في الملكية على العقار المعني، ما يدفع مدير الحفظ العقاري الولائي لإصدار مقرر الترقيم بناءً على المحضر النهائي¹⁵⁵، والذي يعطي حق ملكية العقار بصفة نهائية للمعني، والذي يجب أن يتضمن اسم المالك (المالكين في حالة الشيوخ)، هويته الكاملة تعين العقار وحدوده، ثم ارساله الى المحافظ العقاري المختص إقليمياً لتنفيذه.

كما يجب ان يكون المقرر مسبباً وموقعاً من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، لأن مقررات الترقيم الممضية من طرف رئيس المصلحة بديرية الحفظ العقاري اثناء غياب المدير الولائي يتعين تنفيذها من قبل المحافظ العقاري، بالتالي رفض اشهار مقررات الترقيم شرط أن يكون هذا الرفض مسبباً ومعللاً.

إذا توصل مدير المصالح الولائية للحفظ العقاري اثناء دراسته لملف التحقيق الى نتيجة سلبية، فإنه لا يسمح للمعني بالحصول على حقه في الملكية، لذا يعد مدير الحفظ العقاري مقررًا برفض الترقيم العقاري، ويكون قابلاً للطعن فيه امام المحكمة الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة، ويبلغ حسب الحالة الى المعني أو الوالي في اجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع الطلب¹⁵⁶.

¹⁵⁴ قانون رقم، 07-02، السالف الذكر.

¹⁵⁵ ملحق رقم و13 و14 و15، ص ص 95-97.

¹⁵⁶ سيالطيب نبيلة وسماويل زاهية، المرجع السابق، ص50.

2. تسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الترخيم الذي تسلمه من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي وذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، ويتأشير على مجموعات البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل اجراء الاشهار نقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسها، وهذا حسب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 147-08¹⁵⁷ التي تنص على ما يلي: «يتم اشهار مقرر الترخيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة. و يشكل اجراء الاشهار المتخذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 و المذكور أعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.»

وفي حالة اعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار اجراء التحقيق العقاري الفردي ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، أما بالنسبة لسندات المعدة في إطار الاجراء الجماعي لتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم إثر هذا الاشهار، وبعدها يعد المحافظ العقاري سند الملكية الذي يرسله الى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بتسليمه للمعني¹⁵⁸.

المطلب الثاني

هيئات ومهن مكلفة بإجراء التحقيق العقاري

لقد خول المشرع الجزائري في ظل إجراء التحقيق العقاري سلطة وعملية إدارة التحقيق العقاري حتى يضمن إشراف ومراقبة الدولة لهاته العملية من خلال هيئات تابعة لها، كلفت بإجرائه بموجب القانون المنظم لهذا الاجراء، وهذا لغرض تفادي الأخطاء والسلبيات الموجودة في نظام عقد الشهرة.

وتتمثل الهيئات المكلفة بإجراء التحقيق العقاري الى مديرية الحفظ العقاري، والممثلة في رئيسها مدير الحفظ العقاري الولائي والمحقق العقاري الذي يعمل على إنجاز عملية التحقيق العقاري كبديل للموثق، بالإضافة الى المحافظ العقاري الذي يلعب دورا في شهر السند الناتج عن عملية التحقيق العقاري، ولإنجاح عملية التحقيق العقاري نستدعي اشترك أصحاب المهن الحرة ذات الصلة بعملية التحقيق العقاري، بالإضافة الى بعض الإدارات التي تضمنها القانون ولها علاقة وطيدة بإنجاح هذه العملية، و هي التي سوف نقوم بدراستها في الفروع التالية:

¹⁵⁷ مرسوم رقم 147-08، السالف الذكر.

¹⁵⁸ بن مريم سيهام، المرجع السابق، ص34.

الفرع الأول

مديرية الحفظ العقاري

لقد جعل المشرع الجزائري مديرية الحفظ العقاري كهيكل رئيسي لإجراء التحقيق العقاري، نظرا لاختصاصها في تسليم طلبات الحائزين المعنين، ثم تقوم في الأخير بتسليم سندات الملكية العقارية للمعني عند اختتام عملية المعاينة والتحقيق الميداني.

أنشأت مديرية الحفظ العقاري الولائي بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-95¹⁵⁹ المؤرخ في مارس 1991، والذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، والتي تتمثل في مصلحة تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية، يسيروها مدير حفظ عقاري ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير المالية، وتنتهي مهامه بنفس طريقة تعيينه.

وتتكون المديرية الولائية للحفظ العقاري من مصلحتين وهما مصلحة عمليات الشهر العقاري ومصلحة التنظيم والتحليل والرقابة، يترأس كل منهما مفتش مركزي وتتضمن كل مصلحة عدة مكاتب¹⁶⁰.

أولا : مهام مديرية الحفظ العقاري

أسند المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 07-02¹⁶¹ ومرسومه التنفيذي رقم 08-147¹⁶² مهام جديدة للمديرية الولائية للحفظ العقاري، فجعلها الهيكل الرئيسي في عمليات إجراء معاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ويظهر ذلك في كونها:

-تختص بتلقي واستلام طلبات الحائزين المعنين بإجراء التحقيق العقاري.

-باعتبار مديرية الحفظ العقاري الولائية هي الهيئة الوحيدة المسؤولة عن مراقبة إجراء التحقيق العقاري، فهي المسؤولة كذلك عن تسليم سندات الملكية العقارية النهائية للمعنين عند الإنتهاء من عملية سير الإجراء.

¹⁵⁹ مرسوم 91-95، مؤرخ في 1995/03/25، يتضمن حل مجالس شعبية بلدية ج.ر، العدد 18، المؤرخة في

1995/04/15

¹⁶⁰ عبدلي أمينة، دور مديرية الحفظ العقاري في تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة عن طريق الية التحقيق العقاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 2، المركز الجامعي مرسلني عبد الله، تيبازة، الجزائر، 2022 ص 395-396.

¹⁶¹ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹⁶² مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

كما أعطى المشرع لمدير الحفظ العقاري تحت إشراف وزير المالية صلاحية أن يستعين بأي موظف يراه مناسباً للقيام بالعملية، بشرط أن يكون الأعوان تابعين للأسلاك المعادلة.

منح المشرع الجزائري جميع الصلاحيات لمدير الحفظ العقاري، حرصاً على حسن سير عملية التحقيق العقاري لما تلعبه من دور في تطهير الملكية العقارية الخاصة، ومساندة عملية مسح الأراضي العام.

إن لمدير الحفظ العقاري دوراً مهماً في إعداد السند المتضمن الاعتراف بالملكية للحائز على أساس التقادم المكسب، أو الذي له سند ولم يعط الإثبات الكافي، وبالتالي يتبين لنا الدور المهم الذي يقوم به للإشراف على هذه العملية منذ البداية إلى غاية تسليم السندات¹⁶³.

إن مفتشية الحفظ العقاري هي المكلفة بالقيام بمهمة التفتيش والرقابة والتحقيق فيما يتعلق بمهام مديرية الحفظ العقاري، وهذا حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-144¹⁶⁴ الذي يحدد تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها وهي على النحو التالي:

- تنظيم مصالح الحفظ العقاري وسيرها.
- تسير أملاك الحفظ العقاري.
- التسيير المحاسبي لمفتشيات المحافظة العقارية.
- شروط استعمال الوسائل البشرية والمالية والمادية الموضوعية تحت تصرف مصالح الحفظ العقاري.
- القيام في حدود صلاحياتها بالتحقيقات الخاصة.

يشرف كذلك على مفتشية الحفظ العقاري مفتش عام يساعده أربعة مفتشين وثمانية مكلفين بالتفتيش حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-144، كما يراقب المفتش العام أعمال المفتشين المساعدين وينسقها ويراقبها، وعند انتهاء أعوان المفتشين من عملية الرقابة والتحقيق يقومون بإعداد تقرير يبين مختلف المعاينات والملاحظات والنتائج المتوصل إليها، كما يمكن لهم اقتراح تعديلات أو تطهير أو كل إجراء له علاقة مباشرة بوقائع المعاينة، ويستلزم على الأعوان المكلفون بالتفتيش تبليغ نسخة من التقرير المتعلق بنتائج التحقيق والمراقبة إلى مسؤولي مصالح الحفظ العقاري التي تشملها عملية التفتيش، على أن يرد مسؤولي مصالح الحفظ العقاري المعنيين في أجل أقصاه شهر ابتداءً من تاريخ تبليغهم بالتقرير¹⁶⁵.

¹⁶³ بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 96.

¹⁶⁴ مرسوم رقم 08-144، السالف الذكر.

¹⁶⁵ أوكد نيبيل، المرجع السابق، ص 59-60.

ثانيا : الإطار الهيكلي لمديرية الحفظ العقاري

وضعت المديرية الولائية للحفظ العقاري تحت وصاية وزير المالية، حسب نص المادة 13 من المرسوم 91-65¹⁶⁶ المؤرخ في 02 مارس 1991، بحيث تم تقسيمها الى مصلحتين، يمكن أن تضم كل مصلحة حسب أهمية المهام المنوطة بها مكتبين الى ثلاث مكاتب، مصلحة عمليات الشهر العقاري، يرأسها مفتش مركزي من مهامه تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتتابع القضايا المتعلقة بالشهر العقاري. تتكون هذه المصلحة من مكتبين، مكتب لتأسيس السجل العقاري والمطابقة مع مسح الأراضي ويتولى الشهر على تكوين الدفتر العقاري وتطبيق عمليات القيد للعقارات المسوَّحة بانتظام ، بالإضافة الى إنشاء ومتابعة مجموعات البطاقات العينية والشخصية المتعلقة بالعقارات ، ومكتب مراجعة عمليات الإشهار العقاري والمنازعات والوثائق، ويتولى مراقبة عمليات الإشهار والتسجيلات التي تمت في مختلف المحافظات وحفظ دفاتر الإيداع والشطب، والقيام بتطبيق إجراءات رفض الإيداع والإجراء، ويعمل على دراسة القضايا المتنازع فيها والمرفوعة الى الهيئات القضائية مع المحافظات العقارية، وإعداد مرجع توثيقي يتعلق بالشهر العقاري ومتابعة توزيعه لدى المحافظة العقارية.

أما المصلحة الثانية فهي مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة، يرأسها مفتش مركزي الذي يعمل على متابعة تطبيقات الإعلام الألي في المحافظات العقارية ومسح الأراضي، ويسهر على التنسيق والرقابة ومتابعة النشاطات وتتكون من مكتبين ويعملان على التأكد من وضع التدابير الناجمة فيما يخص العمل في المحافظات العقارية، ومتابعة تطبيق الإعلام الالي وحفظ الأرشيف، وكذلك تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وضبطه باستمرار، بالإضافة الى تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري وتتابع القضايا المتنازع فيها والمتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة الى الهيئات القضائية¹⁶⁷.

الفرع الثاني

المحقق العقاري

إن مهمة التحقيق العقاري اسندت الى المحقق العقاري الذي يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتش أملاك الدولة والمحافظة العقارية، فلقد أجاز المشرع عند الاقتضاء

¹⁶⁶ مرسوم رقم 91-65، السالف الذكر .

¹⁶⁷ عبدلي أمينة، المرجع السابق، ص 396.

لمدير الحفظ العقاري الولائي تحت اشراف الوزير المكلف بالمالية تعيين الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة القيام بعملية التحقيق، وذلك تفاديا لنقص في الإمكانيات البشرية التي قد تواجه مدير الحفظ العقاري عند الإنطلاق في عملية التحقيق¹⁶⁸.

وحسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي 08-147¹⁶⁹ التي تنص على ما يلي: «يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، في اجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب. مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على ما يأتي: اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري، موضوع مهمة المحافظ العقاري، تاريخ التنقل الى عين المكان، الذي يجب الا يتعدى شهر واحد ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري. اسم ولقب واسم اب صاحب الطلب او صاحب الطلبات. تعيين العقار او العقارات المعنية». فانه بعد قبول مدير الحفظ العقاري طلب فتح التحقيق العقاري يصدر مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على نفس بيانات قرار تعيين المحقق العقاري (اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري تاريخ التنقل وموضوع المهمة المسندة اليه).

إن المحقق العقاري يعد المسؤول الأول عن الأعمال الميدانية للتحقيق، حيث يقوم بتحرير المحضر المؤقت الذي يكون محل نشر في مقر البلدية موقع العقار اعلاما للجمهور، ويكون ملزم بالتوقيع مع المهندس الخبير العقاري على محضر وضع معالم الحدود، بحيث وضع المشرع الجزائري للمحقق العقاري مجموعة من الشروط ليحصل على الإعتماد القانوني وهي كالتالي :

- تحصيل مجموعة من المعارف:

يشترط للمحقق العقاري أن تكون لديه نظرة شاملة للنصوص القانونية، المتعلقة بأحكام القانون المدني والقانون العقاري وقواعد الشهر العقاري وخصوصا معرفته لإجراءات المسح وتقنيات تقييم العقارات.

- القدرة على التنفيذ:

يعني قدرته على تطبيق القوانين والأنظمة التي تسير مجال عمله والسهر على جمع المعلومات في مختلف المصالح التي لها علاقة بعملية التحقيق، كما يستوجب عليه معرفة التقنية الإدارية في تحرير وثائق التحقيق.

¹⁶⁸ بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص ص96-97.

¹⁶⁹ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

-الكفاءة في التعامل:

يجب للمحقق العقاري أن تكون له تقنية التواصل مع الأشخاص، بشرحه لإجراءات ومسعى التحقيق أثناء المعاينة وافادتهم بكافة المعلومات والإستماع إليهم، وأن يلتزم باحترام الغير وأخلاقيات المهنة.

-معرفة إدارة جلسة الصلح:

عندما يكون نزاع بين الأشخاص في حالة وجود معارضة، فعلى المحقق العقاري برمجة جلسة صلح لتشخيص موضوع النزاع وإيجاد حلول بديلة، كالوساطة ولا ينبغي عليه الانحياز لأي طرف بل يتوجب عليه تسهيل وتبسيط الأمور¹⁷⁰.

الفرع الثالث

المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآيات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري، واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي¹⁷¹.

للمحافظة العقارية وجود قانوني مستحدث بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74¹⁷² التي تنص على ما يلي: «تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر». من خلال نص هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا جامعاً للمحافظة العقارية، ولم يحدد طبيعتها، بل إقتصر على ذكر مختلف المهام المسندة لها.

غير أنه من خلال إستقراء بعض النصوص القانونية الصادرة في هذا الموضوع يمكن تحديد طبيعتها القانونية، حيث اعتبرتها المواد 10 و 13 من الأمر رقم 75-74 على أنها مصلحة مكلفة بمسك السجل

¹⁷⁰ أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 63-64.

¹⁷¹ جموعي براهيم، التحقيق العقاري، آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي 2017/2016، ص 43.

¹⁷² امر رقم 75-74، السالف الذكر.

العقاري. فالمحافظة العقارية هي عبارة عن مصلحة عمومية تحت وصاية وزارة المالية، ويشرف عليها محافظ عقاري تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية¹⁷³.

- مهام المحافظة العقارية:

من خلال المادة 793 من الأمر رقم 58-75¹⁷⁴ فإن المحافظة العقارية تباشر مجموعة من المهام

تهدف الى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، وذلك من خلال مسك السجل العقاري وحفظ

الوثائق العقارية والمهمة الأساسية لهذه المصلحة هي مهمة الاشهار العقاري، وحسب المادة 03 من المرسوم

التنفيذي رقم 63-76¹⁷⁵ المتعلق بتأسيس السجل العقاري فهي تقوم بالمهام التالية :

- إعداد ومسك البطاقات العقارية.

- إعطاء الاجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.

- فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.

- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.

- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

- إعطاء المعلومات الى الجمهور عند طلبها.

وحسب المواد 11 و17 و41 و47 من المرسوم السابق فإن للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها عملية مسح

الأراضي ونظام الشهر العيني وهي :

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- استلام وثائق مسح الأراضي.

- تسليم الدفاتر العقاري لأصحابها.

وتتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام هي :

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات¹⁷⁶.

¹⁷³ خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص ص79-80.

¹⁷⁴ أمر رقم 58-75 المؤرخ في 1976/09/26 المتضمن القانون المدني - المعدل والمتمم -، الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 1975.

¹⁷⁵ مرسوم رقم 63-76، السالف الذكر.

¹⁷⁶ قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق قانون الاعمال المقارن، جامعة وهران، 2012/2011، ص113.

- قسم ترقيم العقارات الممسوحة¹⁷⁷.

الفرع الرابع

المهندس الخبير للحفظ العقاري

يلعب المهندس الخبير الحفظ العقاري دورا أساسيا في عملية معاينة حق الملكية العقارية، لأنه من المهن المرتبطة بعمليات المسح العام للأراضي والآليات الموازية لها.

عرفت هذه المهنة فراغا قانونيا أثر سلبا عليها لكونها لم تحدد شروط ممارستها، وهو الأمر الذي أدى إلى إصدار قانون ينظم هذه المهنة، والمتمثل في الأمر رقم 95-08¹⁷⁸ المؤرخ في 1995/01/29 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري.

ويتميز المهندس الخبير العقاري بفهم العلوم الجيوديزية، والتمكن من التقنيات الطبوغرافية ومعرفة الموقع عن طريق الأقمار الصناعية، إضافة إلى تقنيات أخرى حديثة وقديمة. كما يستلزم للممارسة الصحيحة للمهنة أن يتحلى بالثقة والمصداقية والنزاهة والدقة، بالإضافة إلى التكوين العلمي والأكاديمي. يتصل المهندس الخبير العقاري بعملية التحقيق العقاري بموجب عقد مدني بينه وبين طالب التحقيق، حيث يلتزم هذا الأخير بأداء الاتعاب إلى الخبير بعد قيامه بمهامه المتمثلة في اعداد المخطط الطبوغرافي للعقار¹⁷⁹.

أولاً: شروط مهنة مهندس الخبير العقاري

يتميز المهندس الخبير العقاري بشروط متعلقة بممارسة المهنة من جهة وكذلك شروط أخرى تتعلق بالكفاءة من جهة أخرى.

1- الشروط المتعلقة بممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري:

حددت المادة 3 من المرسوم رقم 95-08 شروط ممارسة هذه المهنة، والمتمثلة فيما يلي:

- الجنسية الجزائرية.

¹⁷⁷ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، دراسة

تحليلية، قصر الكتاب البلدية، 2001، ص 112.

¹⁷⁸ امر رقم 95-08، السالف الذكر.

¹⁷⁹ بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 100.

- حيازة شهادة مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الإختصاص.
- الممارسة المسبقة للمهنة إما كمهندس متدرب لمدة 3 سنوات والنجاح في امتحان نهاية التدريب وإما كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا ضمن إدارة تابعة للدولة لمدة 5 سنوات على الأقل.
- التمتع بالحقوق الوطنية.
- التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12، كما يمكن الترخيص للأشخاص الطبيعيين، أصحاب الجنسية الأجنبية بممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري إذا ما أبرمت اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الأشخاص»¹⁸⁰.

2- الشروط المتعلقة بكفاءة المهندس الخبير العقاري

تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- فهم العلوم الجيوديزية والتمكن من التقنيات الطبوغرافية ومعرفة التموّج عن طريق الأقمار الصناعية نتيجة لتكوينه الأكاديمي الذي يجعله في أفضل موضع لتوفير المعلومة الجغرافية.
- اتقان اعداد الخرائط بشتى انواعها والعمل على تحيينها، كما يشارك في العمليات الضرورية لإعدادها إضافة الى الرفع الطبوغرافي بكل الوسائل الكلاسيكية والحديثة بجميع أنواع الأجهزة.
- قدرته على تقييم الأملاك العقارية بتحديد قيمتها التجارية والإيجارية.
- القيام بالتحريات العقارية المرتبطة بمجال نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وتحرير مخطط جزئي.

ثانيا : حقوق وواجبات المهندس الخبير العقاري

للمهندس الخبير العقاري مجموعة من الحقوق والواجبات المتمثلة فيما يلي :

1- حقوق المهندس الخبير العقاري:

- يتمتع المهندس الخبير العقاري بحق تقاضي أتعاب مقابل كل خدمة يقدمها تدخل في صلاحيته.
- يمكن ان يمارس نشاطه المهني عبر كامل التراب الوطني.
- يمكن للمهندسين الخبراء العقاريين في إطار ممارسة نشاطهم ان يؤسسوا فيما بينهم مكاتب.

¹⁸⁰ أوكيد نبيل المرجع السابق، ص ص 66-67.

2- واجبات المهندس الخبير العقاري :

- يلتزم المهندس الخبير العقاري بإنجاز الاعمال المطلوبة منه وفق النوعية المهنية بالاعتماد على المعايير التقنية المشترطة في هذا المجال.

- عدم ممارسة كل نشاط يتنافى مع أخلاقيات المهنة كالقيام بعمليات المضاربة لشراء العقارات وبيعها، واكتساب حقوق متنازع فيها بطريق مباشر أو غير مباشر، والسماح في ممارسة مهامه دون توكيل مكتوب، ويلتزم أيضا المهندس الخبير العقاري بالسرا المهني لكونه مسؤولا تجاه زبائنه في إطار ممارسة مهنته في حدود ما تم الاتفاق عليه في العقد¹⁸¹.

الفرع الخامس

مصالح أخرى لها علاقة بعملية التحقيق العقاري

إن مقرر فتح التحقيق العقاري يرسل الى البلدية الواقع بإقليمها العقار المعني ليكون محل نشر واسع بمقرها¹⁸²، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 08-147¹⁸³ على : «يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري الى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد الصاقيه بمقر بلديته لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري الى عين المكان».

كما نستخلص من نص المادة¹⁸⁴6 من المرسوم السالف الذكر، أن قرار الوالي يكون محل نشر واسع على مستوى البلدية ويرسل نسخة منه الى رؤساء الدوائر الشعبية البلدية المعنية وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي والضرائب والغرض هو اعلام الغير بعملية التحقيق العقاري حتى يتمكن في حالة وجود أي عائق مادي او قانوني بإبداء الامر الى المدير الحفظ العقاري في الآجال المنصوص عنها في القانون.

¹⁸¹ أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 68.

¹⁸² عرعار بسمة، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2019-2020، ص 50.

¹⁸³ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

¹⁸⁴ تنص المادة 6 من القانون 07-02: « يكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته ويرسل نسخا منه الى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الاراضي وأملك الدولة والضرائب والاقواق والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقيها».

المبحث الثاني

آثار التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه

بعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري، يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر نهائي حيث يلحق به مجمل السندات المقدمة مع الطلب، وهذا بعد انقضاء مدة 30 يوماً وعند غياب أي احتجاج أو اعتراض يعتبر هذا المحضر حجية إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية.

وكل هذا يرتب مجموعة من الآثار القانونية وهذا ما سندرسه في (المطلب الأول) وفي حالة وجود اعتراضات من الغير أو اكتشاف تزوير في الوثائق فقد ينشأ عن ذلك منازعات وسنتطرق إلى دراستها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

آثار التحقيق العقاري

إذا ثبت حق الطالب عند إجراء التحقيق العقاري في اكتسابه للعقار عن طريق التنازل المكسب، حرر له مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم العقاري، ويتم ذلك بعد إرسال ذلك المقرر مباشرة إلى المحافظ العقاري قصد شهره في المحافظة العقارية، وبعد إتمام إجراءات الشهر العقاري يصبح المستفيد من عملية التحقيق العقاري مالكا للعقار، هذا ما يرتب مجموعة من الآثار القانونية المتمثلة فيما يلي:

الفرع الأول

التحقيق العقاري وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية

يهدف التحقيق العقاري إلى تحديد الطبيعة القانونية للملكية العقارية، فهي عملية تشخيص العقار وتعرفه ما يحمل من بيانات إلى حقيقته المادية، وتضبط في وثيقة تسمى بطاقة التحقيق العقاري T4. وهذا الإجراء هو إجراء استثنائي لتسوية سندات الملكية التي لا تتلائم مع الإجراءات العادية المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75¹⁸⁵، والتي تعد آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمر البعيد.

¹⁸⁵ امر رقم 74-75، السالف الذكر.

الفرع الثاني

التحقيق العقاري إجراء مبني على أساس التقادم المكسب

يكمن الهدف من إجراء التحقيق العقاري في تسوية سندات الملكية، وتسليمها لأصحابها بناء على توفر الشروط المنصوص عليها في ق.م.ج المتمثلة في ممارسة الحيابة القانونية، إذ يمكن الاستفادة من سند الملكية دون اللجوء الى إجراءات التقاضي لإثبات واقعة الحيابة والتقادم المكسب على هذه الأملاك¹⁸⁶.

الفرع الثالث

التحقيق العقاري إجراء يساعد على تفعيل عملية مسح الأراضي العام

إن تجسيد عملية التحقيق العقاري بالكيفية التي تضمنها القانون 07-02¹⁸⁷ خاصة ما يتعلق بالمخططات الطبوغرافية الخاصة بالعقار محل إجراء التحقيق العقاري وفي مجال مسح الأراضي، ونظرا لصعوبة إتمام عمليات المسح العام للأراضي، فإنه يعتمد على عملية التحقيق العقاري لاكتساب سند الملكية، وبالتالي يعتبر إجراء أولي لعملية المسح العام للأراضي، إذ يعتبر سجل مسبق من شأنه أن يسمح بريح وقت معتبر وإنجاز عملية المسح الأراضي العام بصورة سهلة، طالما أنه سيتم مستقبلا الاعتماد على مخططات تنظيمية ومرقمة معتمدة أثناء التحقيق العقاري دون اللجوء الى إعادة المعاينة المادية والقانونية للأملاك شملها إجراء التحقيق.

الفرع الرابع

التحقيق العقاري إجراء تقوم به الإدارة تحت مسؤوليتها

إن اجراءات التحقيق العقاري التي تتم تبعا للشروط والكيفيات المنصوصة عليها في المادة 3 من القانون 07-02 تهدف الى الإستيلاء على الأملاك العقارية العمومية أو الوقفية، وفي حالات أخرى تهدف الى الحرمان من الحقوق المراثية، وتكمن هذه الحماية في كون مدير الحفظ الولائي هو المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري والتي تتم بقيادته وتحت رقابته المباشرة.

¹⁸⁶ بقعة فريد، فعاليات آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر القانون، تخصص

قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013، ص ص 132-133.

¹⁸⁷ القانون رقم 07-02، السالف الذكر.

يعتبر الموثق من أصحاب المهام الحرة التابعة للقطاع الخاص، وبالتالي لا يقوم بالتحقيقات في واقعة الحياة المادية بل يكفي بالتعريف بطبيعة العقار فقط، وبشهادة الشاهدين، وهذا يؤدي الى خرق حقوق الملاك الحقيقيين للعقار¹⁸⁸، وهذا خلافا لعقد الشهرة اين استمد المشرع مهام اعداده للموثق.

المطلب الثاني

المنازعات الناشئة عن عملية التحقيق العقاري

عند تطبيق قانون التحقيق العقاري المتضمن لإجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ينتج بضرورة عدة نزاعات راجعة لحداثه وتعقيد عملية التحقيق، لكونه عملية فنية بامتياز تحتاج الى الدقة والتفصيل في الإنجاز، وبالتالي يجب عرضها على الجهات القضائية المختصة طبقا لمعايير وضوابط موضوعية وشكلية حددت بالقواعد العامة، أو طبقا لأحكام هذا القانون والمرسوم التطبيقي له، وتعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل اشخاص القانون الخاص أو العام مما يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها، و هذا ما سنقوم بدراسته في الفروع التالية:

الفرع الأول

منازعات التحقيق العقاري على مستوى الإدارة

بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت، يتم إعلانه للجمهور عن طريق اللصق يمكن أن يجد المحقق نفسه أمام نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق العقاري، وذلك بإثارة احتجاجات أو اعتراضات، التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني، ولتسوية هذه النزاعات يجب على المحقق العقاري أن يقوم بدراستها ويستدعي الأطراف لمحاولة الصلح¹⁸⁹، لذلك سنتناول في هذا الفرع تقديم الاعتراضات وكذا محاولة الصلح.

أولا : تقديم الاعتراضات والاحتجاجات

بعد لصق المحضر المؤقت يتم تسجيل الاعتراضات والاحتجاجات المرفوعة من قبل الطرف المحتج أمام الجهة المختصة (مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي) خلال المدة المحددة ب 30 يوما تسري بعد

¹⁸⁸ سيالطيب نبيلة وسماويل زاهية، المرجع السابق، ص ص55-56.

¹⁸⁹ رفيقة شيخ، المرجع السابق، ص 46.

08 أيام من نشر المحضر المؤقت في الأجل الخاص بها، وعند الاقتضاء يقوم المحقق العقاري بالتنقل مرة أخرى إلى مكان تواجد العقار لدراسة الاعتراضات المرفوعة من قبل الحائزين المجاورين¹⁹⁰.

ثانيا : محاولة الصلح

تنص المادة 14 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 08-147¹⁹¹ على أنه: «إذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات».

وبناء عليه فإن المحقق العقاري يقوم بعد تسجيل الاعتراضات والاحتجاجات بتحديد تاريخ جلسة صلح خلال 8 أيام تسري ابتداء من تاريخ تقديم الاعتراض، ويقوم باستدعاء الطرفين لمحاولة المصالحة بينهما والتي قد يترتب عليها إما تسوية النزاع أو فشله، وهذا ما سنراه فيما يلي:

1- نجاح محاولة الصلح:

إذا نتج عن محاولة الصلح اتفاق، يحرر المحقق العقاري محضر الصلح¹⁹²، ويواصل الاجراء مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، وفي هذه الحالة يتم التعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي، كما يتم اجراء معالم الحدود واجراء التقييم¹⁹³. وتدرج فيه مختلف النتائج التي توصل إليها المحقق أثناء محاولة الصلح، ويمضي عليه كل من المحقق العقاري وأطراف النزاع، ويقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي ويسلمه مع محضر الصلح مرفقا بالملف والتقرير المفصل له لمدير الحفظ العقاري الولائي¹⁹⁴.

2- فشل محاولة الصلح:

في حالة فشل محاولة الصلح التي قام بها المحقق العقاري بين الأطراف، فإنه يقوم بإحالة الأطراف إلى القضاء، وبالتالي يقوم بتحرير محضر يدون فيه فشل الصلح¹⁹⁵ طبقا للفقرة الثانية من المادة 12 من

¹⁹⁰ التعليمية رقم 003، المرجع السابق، ص 13.

¹⁹¹ مرسوم رقم 08-147، السالف الذكر.

¹⁹² ملحق رقم 17 ص 86.

¹⁹³ حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 162.

¹⁹⁴ عبد الحميد عائشة، محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري، المجلة الأكاديمية

للأبحاث والنشر العلمي، الإصدار 12، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، 2020، ص 12.

¹⁹⁵ ملحق رقم 18 ص 87.

القانون 07-02¹⁹⁶ التي تنص: « في حالة ما اذا باعت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضرا بعدم الصلح»، إذا تتوقف إجراءات التحقيق العقاري، ويتم إعلام الأطراف المتنازعة بذلك، وكما يعلم الطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا بأن أمامه أجل قانوني مدته شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإقرار حقوقه، وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الأجل المقررة يستمر التحقيق دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والمنازعات المرفوعة، ويقوم بتوجيه التقرير الى مدير الحفظ العقاري الولائي¹⁹⁷.

الفرع الثاني

منازعات يؤول فيها الاختصاص للقضاء العادي

يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات الناشئة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعين للقانون الخاص. وفي هذا الأساس يجب التمييز بين المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري، ثم المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي، وهي كالاتي:

أولا : منازعات يختص بها القضاء العقاري

تقتضي معاينة الملكية العقارية وتسليم سند الملكية وفق القانون 07-02¹⁹⁸ في ضرورة تنقل العون المحقق إلى الميدان لمعاينة الحيابة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب، بمراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين، بما فيها الدولة وجماعاتها الإقليمية ومصالح الأوقاف الذين يمكن لهم تقديم الاعتراض أمام العون المحقق، أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض بمصالح الحفظ العقاري الولائي للاعتراض على صفة الحائز أو رفع دعاوى استحقاق للعقار المعني بالعملية.

في هذه الحالة ترفع الدعوى العقارية من قبل المعترض المالك أو الحائز شخصا طبيعيا كان أو معنويا، خاضعا للقانون الخاص للطعن في أركان وشروط وصفة الحيابة للحائز صاحب الطلب المعني

¹⁹⁶قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

¹⁹⁷ سيالطيب نبيلة وسماويل زاهية، المرجع السابق، ص 48.

¹⁹⁸قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

بإجراءات المعاينة عن طريق تحقيق عقاري، والتي تثبت أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح، أو أن الحيازة كانت مشوبة بعيوب الإكراه واللبس والخفاء¹⁹⁹.

ترفع هذه الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة، ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق الى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك²⁰⁰.

ثانيا : منازعات يختص بها القضاء الجزائي

إن المشرع خول الحق في تحريك الدعوى العمومية للمدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره رئيس الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري، فقد منح الحق لمدير الحفظ العقاري الولائي لرفع الشكوى أمام وكيل الجمهورية، وكذلك في حالة تزيف الموثق لوقائع أو إغفال في تصريحات الأطراف أو إذا تعمد الخبير العقاري التعدي على حدود الملاك المجاورين عند إعداد المخططات البيانية للعقار المعني بعقد الشهرة إعمالا لقواعد العامة في قانون العقوبات²⁰¹، و هذا حسب نص ما جاء في نص المادة 18 من القانون 07-02²⁰² على أنه: «في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري المعني، ويقدم شكوى امام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية».

هذا القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، بحيث كان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية²⁰³.

¹⁹⁹ نتوري سعاد ووارث وسام، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق،

القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014/2013، ص42.

²⁰⁰ بن مريم سيهام، المرجع السابق، ص 41.

²⁰¹ زيدة نور الدين، المرجع السابق، ص206.

²⁰² قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

²⁰³ محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق،

في حالة وجود تزوير أو تقديم تصريحات كاذبة يجب على مدير الحفظ العقاري بتحريك الدعوى العمومية برفع دعويين قضائيتين:

- الدعوى الأولى :

تكون أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا من أجل المطالبة بإلغاء قرار التقييم العقاري على أساس أنه مبني على معلومات ومعطيات خاطئة وغير صحيحة نظرا لعدم مشروعيته²⁰⁴.

- الدعوى الثانية :

تكون في شكل شكوى جزائية أمام السيد وكيل الجمهورية بغرض متابعة الجاني عن الجرم الذي اقترفه ومعاقبته وفقا للقانون، وهنا نكون أمام حالتين فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي بحكم قضائي غير قابل للطعن، فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع الخاص بإلغاء قرار التقييم العقاري يكون ملزما بالاستجابة لذات الطلب، على أساس أن القرار كان مبني على الباطل، وما يبنى على الباطل فهو باطل، و على أساس أن الحكم الجزائي له حجية في مواجهة الحكم المدني عملا بأحكام المادة 393²⁰⁵ من القانون المدني، يمكن إجمال أسباب تقديم الشكوى من طرف مدير الحفظ العقاري من خلال اكتشاف منح التقييم العقاري على أساس تصريحات كاذبة أو الوثائق المزورة في :

- التصريحات الغير الصحيحة، وجملة من التقارير الفردية التي تتضمن الحقيقة بحيث يكمن ما أثبتته مخالف للحقيقة.

- الوثائق المزورة التي يكون سببا في تغيير للحقيقة من شأنها أن تسبب ضررا للغير.

- تقليد أو تزيف الكتابة أو التوقيع.

- انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها من غير توكيل قانوني²⁰⁶.

حيث أنه وبموجب تحريك الدعوى العمومية وإحالة الملف على المحكمة فان الجاني يتابع ووفقا للتصريحات الكاذبة التي ادلتها المواد 222 التي تنص على انه : «كل من قلد أو زور أو زيف رخصا أو

²⁰⁴ رحايمية عماد الدين، دور التحقيق العقاري في تطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، ص70.

²⁰⁵ تنص المادة 393 من القانون المدني الجزائري: «أن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري، ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك».

²⁰⁶ سيالطيب نبيلة وسماويل زاهية، المرجع السابق، ص ص 64-65.

شهادات أو كتابات أو بطاقات أو نشرات أو إيصالات أو جوازات سفر أو أوامر خدمة أو وثائق سفر أو تصاريح مزور أو غيرها من الوثائق التي تصدرها الإدارات العمومية بغرض إثبات حق أو شخصية أو صفة أو منح إذن يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 15000 إلى 15000 دينار. ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر. ويعاقب على الشروع بمثل ما يعاقب به على الجريمة التامة.

تطبق العقوبات ذاتها على: من استعمل الوثائق المقلدة أو المزورة أو المزيفة المذكورة مع علمه بذلك. وكذلك من استعمل احدى الوثائق المشار إليها في الفقرة الأولى مع علمه أن البيانات المدونة بها أصبحت غير كاملة أو غير صحيحة»، و 223 من قانون العقوبات التي تنص : «كل من تحصل بغير حق على احدى الوثائق المبينة في المادة 222 أو شرع في الحصول عليها سواء بالإدلاء بقرارات كاذبة بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو قرارات كاذبة يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات وغرامة من 500 إلى 5000 دينار. وتطبق العقوبات ذاتها على من استعمل مثل هذه الوثيقة وكان قد حصل عليها بالشروط السابق بيانها أو كانت قد صدرت باسم غير اسمه. والموظف الذي يسلم أو يأمر بتسليم احدى الوثائق المعينة في المادة 222 الى شخص يعلم ان لا حق له فيها يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 1500 الى 15000 دينار ما لم يكون الفعل احدى الجرائم الشد المنصوص عليها في المواد من 126 الى 134 ويجوز علاوة على ذلك ان يحكم عليه بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من سنة على الأقل الى خمس سنوات على الأكثر». المتعلقة بجنحة الإدلاء بقرارات كاذبة وفقا للوثائق المزورة التي قدمها فإنه يتابع بنص المادة 220 التي تنص : «كل شخص ارتكب تزويرا بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 216 في محررات عرفية أو شرع في ذلك يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 500 الى 2000 دينار. ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 وبالمنع من الإقامة من سنة الى خمس سنوات على الأكثر»، وما يليها باستعمال وثائق مزورة، فنص المادة 18 من القانون 02-07²⁰⁷ تنص على رفع دعويين: دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية الطلب القاضي الأساسي فيها هو الغاء الترقيم العقاري، وبالموازاة دعوى جزائية أقيمت من خلال تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية

²⁰⁷ قانون رقم 02-07، السالف الذكر.

لتحريك الدعوى العمومية فلا يمكن الفصل فيهما في آن واحد وذلك لقيامهما على نفس الوقائع والأطراف لأن الدعوى الإدارية مرتبطة أساسا بالدعوى الجزائية لتفادي تعارض الاحكام نص المشرع على اجراء الفصل في الدعوى الإدارية العقارية الى حين الفصل في دعوى التزوير وهذا ما نصت المادة 182 من ق.

ا.ج: «يجب على القاضي ارجاء الفصل في الدعوى الاصلية الى حين صدور الحكم في التزوير».

سواء كان الفصل في التزوير بدعوى فرعية أو أصلية أمام الجهة القضائية الجزائية طبقا للمادة 183²⁰⁸ و188²⁰⁹ من ق.ا.ج ، فإن موضوع الدعوى الاصلية قد لا يرتبط اثباتها بالورقة المدعي بتزويرها وحدها ولكن بمستندات أخرى ، هذا ان كان النزاع مطروح امام القاضي الإداري ، اما إذا كان النزاع غير مطروح امام القاضي الإداري ففي هذه الحالة يحق للمحافظ العقاري اتخاذ كل التدابير لإصلاح الوضع من خلال رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة لإلغاء الترقيم العقاري وكل ما ترتب عليه من آثار.

وبعد ثبوت التهم المتابع بها الجاني وإدانته بحكم جزائي حائز لقوة الشيء المقضي به، فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع الخاص بإلغاء الترقيم العقاري يكون ملزما بالاستجابة لذات الطلب على أساس قرار الترقيم كان مبنيا على باطل وعلى أساس كذلك حجية الحكم الجزائي في مواجهة الحكم المدني وفقا

²⁰⁸ تنص المادة 183 من ق.ا.ج: «يسمح للخصوم ومحاميهم الى اليوم المحدد للجلسة بتقديم مذكرات يطلعون عليها النيابة العامة والخصوم الاخرين وتودع هذه المذكرات لدى قلم كتاب غرفة الاتهام ويؤشر عليها الكاتب مع ذكر يوم وساعة الإيداع».

²⁰⁹ تنص المادة 188 من ق.ا.ج : «تعد الجرائم مرتبطة في الأحوال الآتية:

- إذا ارتكبت في وقت واحد من عدة اشخاص مجتمعين.
- إذا ارتكبت من اشخاص مختلفين حتى ولو في أوقات متفرقة وفي أماكن مختلفة ولكن على أثر تدبير اجرامي سابق بينهم.
- إذا كان الجناة قد ارتكبوا بعض هذه الجرائم للحصول على وسائل ارتكاب الجرائم الأخرى او تسهيل ارتكابها او إتمام تنفيذها او جعلهم في مأمن من العقاب.
- عندما تكون الأشياء المنتزعة او المختلسة او المتحصلة عن جناية أو جنحة قد اخفيت كلها أو بعضها».

للمادة 210338 و 211339 من القانون المدني، أما إذا صدر حكم ببراءته فهذا يعني أن قرار الترقيم كان صحيح وبني على معلومات صحيحة ومنه لا يمكن إلغاؤه²¹².

الفرع الثالث

منازعات يؤول فيها الاختصاص للقضاء الإداري

يمكن أن تنتهي عملية سير إجراءات إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى رفض الترقيم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً عندما لا تؤدي نتائج التحقيق والمعايينة إلى نتيجة. كما يمكن أن يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بهذه العملية، وفي كلتا الحالتين يؤول الاختصاص للجهات القضائية الإدارية، كما يمكن أن تختص هذه الجهة القضائية بدعوى المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري طبقاً للمادة 18 من القانون 07-2013، والمنازعات التي ينعقد الاختصاص فيها للقضاء الإداري تتمثل في الدعاوى التالية:

أولاً: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص

إن مدير الحفظ العقاري الولائي يقوم بتحرير وإعداد مقرر رفض الترقيم مع التسبب، وبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الاجراء الفردي أو الولائي عند الاجراء الجماعي للتحقيق العقاري، بحيث يكون هذا المقرر قابلاً للطعن فيه، ترفع دعوى الإلغاء أمام الجهات الإدارية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ المحضر²¹⁴، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 17 من القانون على أنه: «إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مصالح مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقرر مسبباً يتضمن

²¹⁰ تنص المادة 338 من القانون المدني: «الاحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة ولكن لا تكون لتلك الاحكام هذه الحجية الا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم، دون ان تتغير صفاتهم وتتعلق بحقوق لها نفس المحل والسبب».

²¹¹ تنص المادة 339 من القانون المدني: «لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي الا في الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيه ضرورياً».

²¹² محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية تسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 6، جامعة البليدة، 2019، ص 21.

²¹³ براقى فاطيمة، إسولابن أمال، اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية الخاصة، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 39.

²¹⁴ نتوري سعاد ووارث وسام، المرجع السابق، ص 42.

رفض الترقيم العقاري يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المقرر قانوناً.

والسبب في قيام مدير الحفظ العقاري بالتبليغ هو تمكين المعنيين من مباشرة إجراءات التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة حسب نص المادة 800 من ق.ا.م.ا. التي تنص « على أن كل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيه يكون النزاع من اختصاص المحكمة الإدارية تفصل فيه بموجب حكم ابتدائي قابل للطعن فيه، بالاستئناف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية للتقاضي، وباعتبار مدير الحفظ العقاري مصلحة إدارية غير مركزية فقراراته تكون قابلة للطعن فيها أمام المحكمة الإدارية، فنوع الدعوى هي دعوى إلغاء رفض مقرر الترقيم الصادر من مدير الحفظ العقاري».

بموجب عريضة مكتوبة موقعة من قبل محام مؤرخة تحت طائلة عدم قبولها حسب المادة 830 من ق.ا.م.ا، ترفع خلال شهرين من تاريخ تبليغه بالقرار مع وجوب إرفاق العريضة بأصل القرار الإداري، الذي يتم الطعن فيه، والهدف هو تمكين القاضي الإداري من ممارسة رقابته على القرار الإداري محل الطعن، وتقدير ما مدى مشروعيته بموجب حكم عام ومطلق، وهذه الدعوى ترفع في موطن المدعي عليه وهي المديرية الولائية للحفظ العقاري، وليس موطن العقار، وهذا هو الاختلاف في المنازعات العادية والمنازعات الإدارية.

تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقا لأحكام التي حددتها المواد²¹⁵ 17 و²¹⁶ 18 و²¹⁷ 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 09/05/2008 و الهدف منه هو حفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه و اعلام الغير بحالة العقار²¹⁸.

ثانيا: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 1/16 من القانون 07-02²¹⁹ على أنه «سيقوم المحافظ العقاري بتقييم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة اثناء التحقيق في السجل العقاري». وعليه فإن عملية الشهر المنصوص عليها في هذا النص تؤدي للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير أو الحق العيني العقاري المعني للمعاينة، وتمكن نتيجة لذلك المالك الحقيقي من رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ونوعيا، بمعنى رفع دعوى إلغاء لهذا القرار نتيجة للخطأ المرفقي للمحافظ العقاري فضلا عن رفع دعوى تعويض، تتحملها الدولة إن كان الخطأ جسيما وألحق ضررا بالغير الذي ارتكبه المحافظ العقاري خلال تأدية مهامه مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة.

ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق وذلك حسب المادة 23 من الامر 75-74²²⁰ التي تنص: «تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ اثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة، يجب أن ترفع في اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف

²¹⁵ تنص المادة 17 من مرسوم رقم 08-147: «يتم اشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية 8 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة أعلاه».

²¹⁶ تنص المادة 18 من مرسوم رقم 08-147: «في حالة اشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية، خلال المدة المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب او المعني بإيقاف اجراء التحقيق العقاري الى غاية صدور حكم قضائي».

²¹⁷ تنص المادة 19 من مرسوم رقم 08-147: «إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الاجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب او المعني. يستمر التحقيق العقاري اذن، طبقا لأحكام المادة 13 أعلاه، دون اخذ الاحتجاجات او الاعتراضات بعين الاعتبار. يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري اخر إذا تعذر الامر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف».

²¹⁸ محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 285.

²¹⁹ قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

²²⁰ أمر رقم 75-74، السالف الذكر.

فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى»، وفي كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ.

ثالثاً: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري المعني

الأصل أن كل مساس بحق الملكية يخول لصاحبه حق اللجوء الى جهات القضاء المدنية أو الإدارية، إذا كان أحد أطراف النزاع شخص عام، لكن الاستثناء من هذا الأصل قرر المشرع منح حماية للملكية العقارية الخاصة الى القاضي الجزائي، ولقد خول صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي فقط، باعتباره رئيس الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري على كل فعل يشكل في حد ذاته جريمة يعاقب عليها القانون²²¹.

نستنتج من نص المادة 18 من القانون 07-02²²² أنه إذا بني إصدار مقرر التقييم العقاري على تصريحات كاذبة غير صحيحة أو وثائق مزورة، وتم اكتشاف ذلك يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري (المدير الولائي للحفظ العقاري) بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية، بناء على التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية التقييم العقاري، نتيجة لعملية المعاينة والتحقيق الميداني، بحيث يقتضي اثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو استعمال المزور طبقاً للقواعد العامة لقانون العقوبات والإجراءات الجزائية للاستناد عليها في رفع دعوى الغاء التقييم العقاري التي ستباشر أمام الغرفة الإدارية المحلية المختصة ، والتي تعني تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى.

²²¹ بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 180.

²²² قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

خلاصة الفصل الثاني

تطرقنا في هذا الفصل إلى دراسة الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري الذي تتم فيه سير عملية التحقيق ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية، وكذا التدابير التحضيرية والميدانية للتحقيق، على أن مدير الحفظ العقاري هو المسؤول عن هذه العملية بدءاً بإيداع الطلب الذي قد يكون إما بصفة فردية أو بصفة جماعية، إلى غاية تسليم سند الملكية الذي قد ينتج عنه عدة منازعات أثناء تطبيق هذا القانون.

بحيث أعطى الحق لكل متضرر من سند الملكية الممنوح في إطار إجراء التحقيق العقاري الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة، وفي حالة منح سند ملكية يحتوي على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، حق لمدير الحفظ العقاري الولائي المطالبة بتحريك الدعوى العمومية من أجل إلغاء سند الملكية، ويرتب هذا الإجراء مجموعة من الآثار القانونية التي درسناها سابقاً.

خاتمة

ان المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هو أداة لتطهير الوضعية العقارية لكامل التراب الوطني، لأنه يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري، ولهذا لا يمكن تحقيق تطهير شامل للأموال العقارية بدون الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح.

لكن هذه الآلية لم تفي الغرض المرجو منها، وهو تحقيق استقرار الملكية العقارية وتطهيرها بشكل نهائي. نظرا للعيوب التي خلفها العمل بعقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم رقم 83-352، فاستحدثت التشريعات من أجل ذلك آلية قانونية جديدة لتجسيد الهدف المرجو منه، فيما يتعلق بالوضعية العقارية، وهي معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري في موجب القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي له 08-147.

يخول القانون رقم 07-02 لكل شخص يمارس الحياة العقارية المستوفية لعنصرها المادي والمعنوي مع خلوها من عيوب الخفاء، الغموض، عدم الاستمرار والإكراه، والمستوفية لشروطها القانونية المتمثلة في كل من الهدوء، الوضوح، الاستمرار والعلنية الواردة على عقار خاص بدون سند أو لديه سند ملكية محرر قبل 01/03/1961 الاستفادة من أحكام هذا القانون بعد استيفائه مدة التقادم المكسب الطويل أو القصير. ويجب أن يتأسس هذا الإجراء بتوفر مجموعة من الشروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة، والتي لم تشملها عملية المسح وليست لحائزها سندات الملكية أو للأشخاص الذين بيدهم سندات ملكية محررة قبل 01/03/1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية مع استبعاد الأصناف القانونية المتمثلة في الأملاك الوطنية والوقفية.

إن عملية التحقيق العقاري تتم على مجموعة من الإجراءات من طرف الحائز، سواء بصفة فردية أو جماعية، الذي يقوم بالمبادرة من خلال تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، بحيث تتضمن الدعوى طلب المعاينة القانونية والمادية للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم للحدود لها.

وبعد تلقي الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري، يصدر بعد ذلك موقفاً بفتح التحقيق الذي يعين فيه العون المحقق، والذي بدوره يقوم بالبحث والتحري الميداني لتنفيذ العملية، ثم يدون نتائج التحقيق في محضر مؤقت، وبعدها ينشره لاطلاعه على الجمهور، وبالتالي يحرر محضر نهائي يدون فيه النتائج المتوصل

اليها، ويسلمه الى مدير الحفظ العقاري الولائي، مرفقا بكل الوثائق المستعان بها، أما في حالة عدم توفر الشروط القانونية في طلب فتح التحقيق، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري باتخاذ مقرر رفض الترخيم.

قد تتخلل عملية التحقيق العقاري عدة منازعات سواء اثناء السير فيها أو بعد الانتهاء منها، ولهذا منح المشرع الجزائري الحق للأطراف في اللجوء الى الجهات المختصة لمحاولة حلها وديا قبل اللجوء الى القضاء، سواء كان القضاء الإداري أو العقاري أو الجزائري حسب نوع المنازعة.

استخلاصا لما تطرقنا إليه من خلال بحثنا، يمكننا تلخيص اهم النتائج التي توصلنا اليها:

- إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وهو إجراء استثنائي يسعى الى التكفل بالاحتياجات الفورية المتصلة بتسوية سندات الملكية، وتقديمها لمستحقيها عن طريق قواعد التقادم المكسب دون اللجوء الى إجراءات التقاضي.

- إجراء التحقيق العقاري يتم وفق إجراءات إدارية في فترات زمنية قصيرة وتعطي نتائجها في أقرب وقت عكس مسح الاراضي العام الذي يتم بالبطء ويعطي نتائجها بعد مدة زمنية طويلة.

- ساهم هذا الإجراء من الحصول على سندات الملكية وتغطية الطلبات المتزايدة في الحصول عليها لغرض تمويل النشاطات الفلاحية أو الصناعية، بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار في هذه المرحلة.

- يعتبر أحدث آلية للتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال جملة من الشروط يجب توفرها، ويتم اللجوء التحقيق العقاري بتقديم الطلب الى مدير الحفظ العقاري إما بصفة فردية او جماعية، ويكمن الهدف في إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

لكن ورغم كل ايجابيات التحقيق العقاري، الا انه لا يخلو من نقائص وثغرات قانونية يمكن ذكر أبرزها

فيما يلي:

- يعتبر هذا الاجراء اختياري وليس الزامي، مما يجعل معظم الاشخاص لا يلجئون اليه بسبب محدودية ثقافتهم القانونية.

- نقص خبرة المحققين العقاريين المعينين لهذا الغرض، وعدم اطلاعهم على التشريع العقاري، بالإضافة الى نقص الامكانيات البشرية والمادية التي سخرت لهذه العملية.

-
- عدم الغاء المشرع لعقود الشهرة المودعة لدى الموثقين بعد اصداره للقانون 02-07 والتي اقبل عليها المواطنين بكثرة، مما أدى الى نقص اجراء التحقيق العقاري.
- اعتماد القانون 02-07 على القانون المدني الجزائري كمرجع عام فيما يتعلق بالحيازة والتقدم المكسب، ولم يأت باي جديد.
- وقصد معالجة هذه النقائص والثغرات، فإننا نقترح ما يلي:
- إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية، من اجل تخفيف العبء على المحافظ العقاري.
- محاولة التخفيض من تكاليف التسجيل والشهر.
- ضرورة تسريع اجراءات التقاضي التي تتوقف لمدة زمنية طويلة.
- تخصيص ايام دراسية من اجل توعية الافراد وتنقيهم قانونيا لتعريفهم أكثر بالقانون رقم 02-07.
- ولذا فعلى المشرع الجزائري تدارك هذه النقائص والتناقضات في النصوص القانونية المنظمة لهذا الاجراء حتى يتمكن المواطن من الاستفادة منه.

الملاحق

فهرس الملاحقات

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

تاريخ و رقم الوكالة:

محضر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار :

الإمضاء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص معنوي)

الطالب

التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

الحدود : - الشمال

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المنشورية المعنية للأموال الوطنية

بمروية الحفظ العقاري لم لاية :

سجل ايداع الطالبات
عملية فردية

الجهة الميسرة:

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

الجهة الميسرة:

مذكرة رفض الطالب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع أشهر مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

تعليمات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مدرسة الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
(عملية فردية)

الجهة المينى:

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

الجهة المينى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملاحق 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء
لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق
بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
بموجب الطلب المؤرخ في:
المودع من طرف السيد (ة)

الساكن (ة):
الرامي إلى معaine حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:
طبيعة العقار :

المحتوى المادي:
الحدود: - الشمال
- الشرق
المساحة :
- الجنوب
- الغرب

تبعاً للمخطط المنجز من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري

يقرر

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

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

المدير الولائي الحفظ العقاري

تشریفاً و احتراماً

وزارة الترشية
المديرية العامة للأعمال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري، ولاية

مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

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

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية العربية السورية - دمشق

وزارة الداخلية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

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

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك (1)

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

تعيين العقار

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

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره: (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء و شروط

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

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقاً لمحتوى مقرر الترفيم العقاري المشهر و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المائدة
المديرية العامة للأمناء الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

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

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛

العنوان

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

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السليمة
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

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

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛
العنوان

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

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

.....

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
السيادية العامة للأموال الوطنية
مديرية السقف العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
عملية جماعية

الجهة اليللى:

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

الجهة اليللى:

ملاحظات	تاريخ إيداع القرار القضائي	في حال إتهام الدعوى القضائية، ذكر تاريخ و توقيف التحقيل العقاري	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إتهام الدعوى القضائية	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	مذكرة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)

عمليات التحقيل العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 8

الجمهوريون رتبة الشير إقليمية تدمير انظمة التسجيلية

وزارة المالية
الستيرية المامة للأسلاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

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

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

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

الحدود : - الشمال
- الشرق

يقرر

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

جمهورية الجزائر الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

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

الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المحقق العقاري

تسوية استمارات الشرائح المعمورة:

الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال، الرطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

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

يطلب من السيد (الوظيفة):

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

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

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

إسم الأب:

الإسم :

اللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المانية

الديرة العامة للأملالك الرمانية

ديرة الحفظ العقاري لولاية

محرر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوضعية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق عقاري

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي المساحة :

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب: _____ الاسم: _____
تاريخ و مكان الإزدياد:
رقم و تاريخ شهادة الميلاد:
المهنة: _____ الحالة العائلية:
العنوان
المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية: _____
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى و المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)
إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)
تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

المحقق العقاري

مدير الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التراب
المديرية العامة للأسلاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
تبعاً لطلب السيد (ة)

الاسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

المحقق العقاري

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

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية:

1- الكتب:

- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة " عقد الشهرة - شهادة الحيازة "، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البليدة، 2001.
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، الطبعة 09، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، دون ذكر الطبعة، 2010.

- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، للطباعة والنشر والتوزيع، حي بن شوبان، الرويبة، الجزائر، 2010.
- محمودي عبد العزيز/ المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية للطباعة والنشر والتوزيع حي بن شوبان، الرويبة، الجزائر، 2011-2012.

2- الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ - أطروحات الدكتوراه:

- أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل.م.د) في القانون، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021.
- بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2017-2018.
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
- زيدة نور الدين، سند الملكية الخاصة في الأراضي الغير الممسوحة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، فرع القانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017-2018.
- عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في نظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2017-2018.
- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2007-2008.

ب-المذكرات:

ب-1: مذكرات الماجستير:

- ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011.
- احمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.
- بقة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013.
- قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق قانون الاعمال المقارن، جامعة وهران، 2011/2012.
- محمد فثيت، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.
- محمد فثيت، إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، بن عكنون، 1988.

ب-2: مذكرات الماستر:

- براقى فاطمية، اسولان أمال، اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص. القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، نظام (ل.م.د.)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2018.
- بن مريم سيهام، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية، ادرار الجزائر، 2021-2022.

قائمة المراجع

- بوراوي خديجة، معطى الله السليم، اكتساب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2018-2019.
- جموعي براهيم، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير مسموحة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، 2016-2017.
- رزيقة بن طالب، التحقيق العقاري كآلية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2018-2019.
- رفيقة شيخ، التحقيق العقاري كآلية لمسح الأراضي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون الأعمال، ميدان الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019.
- سيالطيب نبيلة، سماعيل زاهية، إثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم القصير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم القانون نظام (ل.م.د)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- عرار بسمة، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، 2019-2020.
- فتح الله سميحة، الية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسيةان جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014-2015.
- قهلوز سامية، شريط لامية، اثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون الأعمال، كلية التحقيق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، 2020-2021.

قائمة المراجع

- نتوري سعاد ووارث وسام، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2013.

3-المقالات:

- بدر شنوف، «التحقيق العقاري كألية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة - دراسة تحليلية وتقييمية للقانون رقم 07-02»، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 8، العدد 1 لسنة 2022، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، ص ص 745-770

- بن علي معمر وعبد المالك الدح، «عملية التحقيق العقاري»، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 2، العدد 1 لسنة 2020، جامعة عمار تليجي، الاغواط، ص ص 140-154

- دغيش احمد، «نظام التحقيق العقاري الجديد»، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر، ص ص 33-3

- رحايمية عماد الدين، «دور التحقيق العقاري في تطهير واثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري»، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة الجزائر، ص ص 53-74

- عبد الحميد عائشة، «محاضر التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية امام القضاء العقاري»، المجلة الاكاديمية للأبحاث والنشر العلمي، الاصدار 12، جامعة الشاذلي بن جديد، الجزائر، ص ص 1-18

- عبد الغني حسونة ولبنى دنش، «اجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية»، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة وجامعة محمد بوضياف المسيلة، ص ص 305-311

- عبدلي امينة، «دور مديرية الحفظ العقاري في تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة عن طريق الية التحقيق العقاري»، دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 2 لسنة 2022، المركز الجامعي مرسلي، الجزائر، ص ص 392-411

- لمزري مفيدة، «التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر»، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد التاسع لسنة 2017، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف،

ص ص 385-400

- محمودي عبد العزيز، «التحقيق العقاري كألية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة»، مجلة دائرة البحوث والدراسات والسياسية، العدد السادس لسنة 2019، جامعة البليدة، ص ص 10-25

- محمودي عبد العزيز، «حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة»، مجلة الفكر البرلماني مجلس الامة، العدد 18 لسنة 2007، الجزائر، ص ص 146-159

- نادية بعزيزي، «إشكاليات عقد الشهرة حجيته كسند رسمي ومدى فعاليته»، مجلة منتظمة المحامين تيزي وزو، دار هومة للنشر والطباعة، عدد 4 لسنة 2006، ص ص 10-50

- نسيب نجيب، «اثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري»، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص ص 88-106

5-النصوص القانونية:

أ-النصوص التشريعية:

- قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09/06/1984 متضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 31 المؤرخة في 13/07/1984.

- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 متضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990

- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27/04/1991 متعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، 1991.

- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 28 فبراير 2007.

- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قائمة المراجع

- قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20/07/2008 المعد والمتمم للقانون رقم 90-30 مؤرخ في 01/12/1990 ومتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.
- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج. ر. ج. عدد 49 صادر في 21 صفر عام 1386 الموافق 11 يونيو سنة 1966، المعدل والمتمم.
- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26/09/1975 متضمن القانون المدني - المعدل والمتمم -، الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 1975.
- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12/11/1975 متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، سنة 1975.
- أمر رقم 95-08، مؤرخ في 01/02/1995 متعلق بمهنة المهندس الخبير، الجريدة الرسمية، العدد 20، لسنة 1995.
- أمر رقم 66-155، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 11/06/1966 المعدل و المتمم.

ب- النصوص التنظيمية:

- مرسوم رقم 55-22 مؤرخ في 06/01/1955 متضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا.
- مرسوم رقم 59-1190 مؤرخ في 21/10/1959 متضمن إصلاح الشهر العقاري وإعداد عمليات مسح الأراضي في الجزائر.
- مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05/01/1974 متعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 08، سنة 1973.
- مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25/03/1976 متعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

قائمة المراجع

- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976 1 متعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 89، 18، 15 من المرسوم رقم 63-76، الجريدة الرسمية، العدد 38، المؤرخة في 15/05/1980.
- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21/05/1983 بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 04/05/1983.
- مرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02/03/1991 متضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06/03/1991.
- مرسوم التنفيذي رقم 08-144 مؤرخ في 14/05/2008 يتضمن تنظيم مفتشية مصالح أملك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها، جريدة رسمية، عدد 25، صادر في 18/05/2008.
- مرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19/05/2008 متعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 25/05/2008.

6-التعليمة:

التعليمة رقم 003، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

ثانيا: بالفرنسية

1-Thèse :

ORTSCHEIDT Pierre, La possession en droit Français et allemand, Thèse de doctorat, Paris, 1977.

2-Article électronique :

BENSEDIK AFIF Mohamed, « La délivrance de titre de propriété en Algérie par voie d'enquête foncière organisée par la loi numéro 07-02 ». S.N.E/2012, Alger, P1, consulté sur le site suivant : <https://www.village-juriste.com>. Consulter le 11/04/2023 à 17h00.

الفهرس

شكر وتقدير

اهداء

قائمة المختصرات

1	مقدمة
5	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري
6	المبحث الأول: مفهوم إجراء التحقيق العقاري
6	المطلب الأول: المقصود بالتحقيق العقاري
6	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري
6	أولاً: التعريف الاصطلاحي
6	ثانياً : التعريف الفقهي
7	ثالثاً: التعريف القانوني
7	الفرع الثاني: خصائص التحقيق العقاري
8	الفرع الثالث: مجال التحقيق العقاري
9	أولاً : العقارات المملوكة ملكية خاصة في مناطق غير ممسوحة
10	ثانياً: سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير الممسوحة
11	الفرع الرابع: شروط التحقيق العقاري
11	أولاً : الشروط المتعلقة بالعقار محل إجراء التحقيق العقاري
14	ثانياً : الشروط المتعلقة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري
19	المطلب الثاني: مقارنة التحقيق العقاري بالأنظمة المشابهة له
20	الفرع الأول: مقارنة التحقيق العقاري بالمسح العام للأراضي
20	أولاً : أوجه التشابه

20	..... ثانيا : أوجه الاختلاف
21	..... الفرع الثاني: مقارنة التحقيق العقاري بعقد الشهرة
21	..... أولا: أوجه التشابه
22	..... ثانيا: أوجه الاختلاف
23	..... المبحث الثاني: حجية صدور قانون التحقيق العقاري ومميزاته
23	..... المطلب الأول: حجية صدور قانون التحقيق العقاري
24	..... الفرع الأول: أسباب صدور قانون التحقيق العقاري
24	..... أولا : غموض سندات الملكية خلال الفترة الاستعمارية
24	..... ثانيا : محدودية دور الموثق
25	..... ثالثا : تأخر عملية المسح العام للأراضي
26	..... رابعا : عدم جدوى عقد الشهرة
27	..... الفرع الثاني: أهداف صدور قانون التحقيق العقاري
27	..... أولا : الأهداف المباشرة للتحقيق العقاري
28	..... ثانيا: الأهداف الغير المباشرة للتحقيق العقاري
29	..... المطلب الثاني: مميزات التحقيق العقاري
30	..... الفرع الأول: سلبيات نظام التحقيق العقاري
32	..... الفرع الثاني: إيجابيات نظام التحقيق العقاري
35	..... خلاصة الفصل الأول
37	..... الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للتحقيق العقاري
37	..... المبحث الأول: مراحل وإجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري
38	..... المطلب الأول: إجراءات سير عملية التحقيق العقاري
38	..... الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

39	الفرع الثاني: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري.....
40	أولاً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند الملكية.....
40	ثانياً تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.....
41	الفرع الثالث: فتح التحقيق العقاري.....
41	أولاً : الاجراء الفردي لمعاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.....
43	ثانياً : الاجراء الجماعي لمعاينة الملكية العقارية.....
45	ثالثاً : الفرق بين الاجراء الفردي والاجراء الجماعي للتحقيق العقاري:.....
45	الفرع الرابع: مباشرة التحقيق العقاري.....
46	أولاً: الاعمال التحضيرية.....
47	ثانياً: التنقل الى الميدان.....
48	ثالثاً : تحرير محضر التحقيق العقاري.....
49	رابعاً : الإجراءات النهائية.....
51	المطلب الثاني: هيئات ومهن مكلفة بإجراء التحقيق العقاري.....
52	الفرع الأول: مديرية الحفظ العقاري.....
52	أولاً : مهام مديرية الحفظ العقاري.....
54	ثانياً : الإطار الهيكلي لمديرية الحفظ العقاري.....
54	الفرع الثاني: المحقق العقاري.....
56	الفرع الثالث: المحافظة العقارية.....
58	الفرع الرابع: المهندس الخبير للحفظ العقاري.....
58	أولاً: شروط مهنة مهندس الخبير العقاري.....
59	ثانياً : حقوق وواجبات المهندس الخبير العقاري.....
60	الفرع الخامس: مصالح أخرى لها علاقة بعملية التحقيق العقاري.....

61	المبحث الثاني: آثار التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه
61	المطلب الأول: آثار التحقيق العقاري
61	الفرع الأول: التحقيق العقاري وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية
62	الفرع الثاني: التحقيق العقاري اجراء مبني على أساس التقادم المكسب
62	الفرع الثالث: التحقيق العقاري إجراء يساعد على تفعيل عملية مسح الأراضي العام
62	الفرع الرابع: التحقيق العقاري إجراء تقوم به الإدارة تحت مسؤوليتها
63	المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية التحقيق العقاري
63	الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري على مستوى الإدارة
63	أولا : تقديم الاعتراضات والاحتجاجات
64	ثانيا : محاولة الصلح
65	الفرع الثاني: منازعات يؤول فيها الاختصاص للقضاء العادي
65	أولا : منازعات يختص بها القضاء العقاري
66	ثانيا : منازعات يختص بها القضاء الجزائي
70	الفرع الثالث: منازعات يؤول فيها الاختصاص للقضاء الإداري
70	أولا: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص
72	ثانيا: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري
73	ثالثا: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري المعني
74	خلاصة الفصل الثاني
75	خاتمة
79	الملاحق
103	قائمة المراجع
113	الفهرس

التحقيق العقاري في القانون الجزائري

ملخص

في ظل التأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح العام للأراضي والنقائص التي خلفها العمل بعقد الشهرة، أدى ذلك بدفع المشرع الى تبني نظام جديد بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، لتدارك سلبيات المرسوم التنفيذي رقم 352/83.

وتعد عملية التحقيق العقاري وسيلة مستحدثة لتطهير الملكية العقارية الخاصة على كامل التراب الوطني وبالتالي تسليم سندات ملكية قانونية، شرط ان يكون العقار محل التحقيق لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، ولا يحوز أصحابها على سندات الملكية أو التي حررت قبل الفاتح من شهر مارس لسنة 1961 وكذا الأملاك الوقفية.

Résumé

Dans le cadre du grand retard qu'a connu l'opération du cadastre général des terrains, et les insuffisances dû à l'application du cadastre, tout ça a poussé le législateur a adopter un nouveau system par l'application de la loi n° 07-02 du 27 février 2007 qui contient l'institution de la procédure du constatation du droit de la propriété foncière et la remise des contrats de la propriété par la voie de l'enquête foncière dans le but de résoudre les inconvéniens du décret exécutif n° 83-352.

On considère que l'enquête foncière est un nouveau moyen pour clarifier la propriété foncière individuelle sur tout le territoire national , ce qui permet la remise des contrats de la propriété légale, à condition que le foncier sujet de l'enquête n'est pas concerné par les opérations du cadastre général , et que les propriétaires ne possèdent pas de contrats de propriété ou celles qui ont été édité avant le 1^{er} mars 1961 ,et les propriétés du Waqf.