

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

# التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص القانون الخاص الشامل

بإشراف الأستاذة

بلاش ليندة

من إعداد الطالبين:

- فدوش لطفي
- حداد نريمان

لجنة المناقشة:

- إنوجال نسيمه.....رئيسة.
- الأستاذة بلاش ليندة.....مشرفة ومقررة.
- سعدون كريمة.....ممتحنة.

السنة الجامعية 2014-2015

## شكر وتقدير

الشكر والحمد لله الذي وفقنا في إتمام هذه المذكرة.

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الإمتنان، إلى أستاذتنا بلاش ليندة المشرفة على هذه المذكرة، على ما بذلته من جهد وعلى ما قدمته لنا من توجيهات و إرشادات .

ومن ثم نتقدم بالشكر إلى كل من محقق عقاري لولاية بجاية السيد "دانون" والأستاذ "بن دوحة عيسى" من جامعة البليدة، اللذان ساعدونا في إنجاز هذه المذكرة.

كما نشكر أعضاء اللجنة الأفاضل الذين قبلوا مناقشة هذه المذكرة.

كما نتقدم بالشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة بجاية.

## إهداء

إلى من أنار لي مشوار حياتي إليك أبي

إلى من سهرت على تربيته إليك أمي

إلى من لا أستطيع الإستغناء عنهم أخواتي خاصة نصيرة

وأخوي أحسن وياسين

إلى جميع أصدقائي كل من نعيمة، يوسف، نسيم، عادل، عيسى، جيلالي، بلال

إلى كل أساتذتي من الإبتدائي إلى الدراسات العليا وبالأخص أيت شاوش دليلة

إلى كل هؤلاء لكم مني ثمرة جهدي.

"لطفي"

## إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى من رباني على حب العلم والأخلاق الفضيحة

إلى من يصعب حصر جميلها والجنة تحت أقدامها أمني

إلى من بذل كل ما في وسعه لتعليمي و تكويني أبي

إلى جدي رحمه الله وتغمده فسيح جنائه

إلى من سوف أكمل معه مشوار حياتي وليد

إلى من عشت معه براءة طفولتي أخوي العزيزان لمين وزينو وأبناء عمي

إلى بنات عمي العزيزات، إلى صديقات العمر

إلى كل أساتذتي من الإبتدائي إلى الدراسات العليا

إلى كل من يعرفني أهدي لهم هذا العمل المتواضع.

" نريمان "

قائمة المختصرات:

1 - باللغة العربية:

ص: صفحة.

ص ص: من صفحة إلى صفحة.

ج.ر.ج.ج: جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية.

د.س.ن: دون سنة النشر.

د.د.ن: دون دار النشر.

2 - باللغة الفرنسية:

P : page.

تعتبر الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة وعاملا فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، لذا اهتمت معظم التشريعات بها عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التعاملات التي ترد عليها وذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وكذا تنظيم كيفية التعامل فيها، وذلك بإنشاء وخلق نظم عقارية متكاملة، لذا نجد أن مختلف الدول سعت إلى تنظيم هذا المجال الحيوي بما يتلاءم مع سياستها وبالتالي التحكم فيها وتحقيق الأهداف المرجوة منها، أما بالنسبة للوضعية العقارية في بلادنا عبر مراحلها التاريخية فميزتها مرحلتين أساسيتين في ظل الجزائر المحتلة والمستقلة. لقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال، وذلك انطلاقا من نظام الشهر الشخصي المعمول به في ظل الجزائر المحتلة والذي لا يسمح بالضبط الدقيق للبطاقات العقارية، وصولا إلى نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> كنظام عصري للحفاظ العقاري المعتمد على العقار أو الحق العيني العقاري كأساس للشهر العيني، ولقد سمح إصدار هذا القانون بإظهار النواة الأولى أو الخلية الأولى للشروع في عملية التطهير العقاري الشاملة لكامل التراب الوطني، وذلك بتحديد وجرد دقيق لمجموع الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها وإعداد وتسليم دفاتر عقارية للمالكين ومخططات مسح منظمة.

لكن نظرا لتعطل هذه العملية وتأخرها المعتبر منذ بدايتها ونتيجة للعديد من المشاكل والعراقيل التي خلفها العمل بهذا النظام، بدى من الضروري تفعيل وبحث بدائل قانونية تنظيمية لتداركها، وذلك بوضع قواعد وميكانيزمات خاصة بهدف التسيير والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية، ومن أجل ذلك قام المشرع الجزائري بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي الذي أقرته المادة 27 من الأمر رقم 74-75 في نصها علي مايلي:

<sup>1</sup> - أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

" إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم". إضافة إلى مرسومه التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي تضمن صراحة تمديد العمل بهذا النظام وذلك في نص المادة 113 منه التي تنص على مايلي: " خلافا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموع بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك، وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد قرار من وزير المالية"<sup>1</sup>.

ضف إلى ذلك أن ما يقارب ثلثي الملكية العقارية في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة كما أن معظم البلديات والقرى انتقلت ملكية الأراضي فيها من جيل إلى جيل عن طريق الحيازة دون أي سند يثبت الملكية<sup>2</sup>. كل هذه المعطيات وأخرى جعلت المشرع الجزائري يتدخل في سنة 1983 بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة<sup>3</sup>، حيث خول هذا المرسوم للمواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح الحصول بفضل إجراءات بسيطة وفي ظل آجال مقبولة على سندات الملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة لدى الموثق المختص إقليميا<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 30، الصادرة في 1976/04/13.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص ص، 34-35.

<sup>3</sup> - مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 1983 /05/21، يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ج ج، عدد 21، الصادرة في 1983 /05/24.

<sup>4</sup> - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص، 124.

لكن المشرع الجزائري عاد وألغى هذا المرسوم بموجب القانون 07-02 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>1</sup>، وذلك كوسيلة بديلة قانونية وتنظيمية اعتمدها المشرع لمعالجة تأخر عملية المسح من جهة، ومن جهة أخرى إيجاد حلول سيتم الاعتماد عليها لمعالجة الثغرات والنقائص التي خلفها العمل بعقد الشهرة .

مما سبق فإن أهداف موضوع الدراسة تكمن في إبراز أهمية إجراء التحقيق العقاري في تطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة، وذلك من خلال محاولة إعطاء قراءة واضحة للقانون 07-02 وكذا معرفة مختلف الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري، ومختلف المنازعات الناشئة عنها.

وعليه فإن اختيارنا لهذا الموضوع راجع لأهميته ورغبة منا في مواكبة السياسة العقارية التي انتهجها المشرع مؤخرا بإصدار هذا القانون، مع الإشارة لمختلف الصعوبات التي إعترضتنا أثناء إعداد هذه المذكرة والمتمثلة خاصة في قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال إلا ما كان مبعثرا هنا أوهناك، نظرا لحدائثة هذا الإجراء والذي لم يكن موضوع دراسات سابقة، حيث حاولنا تحليله ودراسة مختلف النصوص التي تضمنها.

وإطلاقا من هذا الطرح ارتأينا معالجة الإشكالية التالية:

- فيما يكمن النظام القانوني لإجراء التحقيق العقاري، وما مدى فعاليته كآلية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة ؟.

ولبلوغ أهداف البحث وصولا إلى حل الإشكالية اعتمدنا مجموعة من المناهج اقتضتها طبيعة الموضوع، فاعتمدنا المنهج التحليلي والذي مكننا من الوقوف على مختلف النصوص القانونية الناظمة للموضوع ودراستنا وتحليلنا لمختلف مواد القانون 07-02 ومرسومه التنفيذي 08-147<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-02، مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر ج ج، عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ج ج، عدد 26، الصادرة في 2008/05/25 .



والمنهج الوصفي من خلال إدراجنا لمختلف التعاريف كلما اقتضت الحاجة وعرضنا لمختلف جزئيات الموضوع، كما استعنا بالمنهج التاريخي الذي ساعدنا في إظهار خلفيات صدور القانون 02-07، وذلك في إطار تكامل منهجي يجمع بين الجانبين النظري والتطبيقي مركزيين على لغة قانونية سهلة و بسيطة .

وعلى ضوء أهمية الموضوع وما تقتضيه الإشكالية المثارة بشأنه ومن أجل إعطاء رؤية واضحة لمختلف جوانبه اعتمدنا على خطة ثنائية وذلك بتقسيمنا البحث إلى فصلين ( الفصل الأول ) نتعرض من خلاله للإطار المفاهيمي لإجراء التحقيق العقاري أما (الفصل الثاني ) فقد خصصناه لدراسة الإطار الإجرائي والمنازعاتي للتحقيق العقاري.

## الفصل الأول

### الإطار المفاهيمي لإجراء التحقيق العقاري

تتنوع الملكية العقارية داخل كل الدولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة تعود للأفراد لذا ومن أجل تحديد كل ملكية على حدى وحصرها، استوجب الأمر اتخاذ جملة من الإجراءات تهدف كلها إلى الإحاطة الشاملة بالملكيات.

وقد حاول المشرع الجزائري أن ينظم الحقوق العقارية التي تكون محلا للحيازة من غير أن تستند إلى سند الملكية، وذلك من خلال إصدار المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة<sup>1</sup>، ونظرا للعيوب التي خلفها العمل بهذا النظام باعتباره قائما على تصريحات الحائز للعقار أمام الموثق دون أي تحقيق أو تحري الأمر الذي أثار العديد من المنازعات حول مدى مشروعية ملكية حائز العقار من عدمها.

وبعد أن ثبت قصور نظام عقد الشهرة قام المشرع الجزائري باستحداث آلية جديدة بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ساعيا من خلاله العمل على تطهير الملكية العقارية الخاصة بمختلف أنواعها لاسيما أن إجراءات المسح العقاري في بلادنا تتسم بالبطئ وعدم الفعالية لقلّة الإمكانات المادية والبشرية من جهة، ولانعدام الإرادة السياسية من جهة أخرى .

وبعد مرور أكثر من سنة من تاريخ صدور القانون المذكور آنفا، أصدر المشرع الجزائري المرسومة التنفيذية رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

ومن خلال ما تم تقديمه يتطلب توضيح هذا الفصل بدراسة مضمون إجراء التحقيق العقاري في (المبحث الأول)، ثم دواعي إصدار هذا القانون وأهدافه في (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> - عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، العدد السادس، بدون سنة، ص، 530.

متوفر على الموقع:

[www.fichier-pdf.fr/2014/03/20/fichier-sans-nom-4/priview](http://www.fichier-pdf.fr/2014/03/20/fichier-sans-nom-4/priview). consulté le: 05/05/2015.

## المبحث الأول

### مضمون إجراء التحقيق العقاري

نظرا للإشكالات التي لقاها المرسوم 83-352 المتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ارتأى المشرع الجزائري بأن يتدارك الفراغات القانونية التي شملها هذا المرسوم بإصدار القانون 07-02 المؤرخ في فيفري 2007 وذلك رغبة منه بحماية حق الملكية العقارية الخاصة<sup>1</sup>، وعليه باستقرائنا لأحكام هذا القانون والرسوم التطبيقي له نجد أن إجراء التحقيق العقاري له دورين: الأول هو الاعتراف للحائز بحق الملكية، والثاني تمكينه من الحصول على سند ملكية.

ولتطبيق هذا الإجراء استوجب المشرع توفر جملة من الشروط التي من خلالها يتم إجراء هذا التحقيق، ولكن قبل التطرق لهذه الشروط وجب علينا التعرف على هذا الإجراء وذلك بإعطاء تعريف له الذي من خلاله سيتم استخلاص خصائصه، وهو ما سوف يتم توضيحه في هذا المبحث، وذلك بإعطاء تعريف التحقيق العقاري وخصائصه في (المطلب الأول)، ثم شروط إجراء هذا التحقيق في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### تعريف إجراء التحقيق العقاري وخصائصه

لم يعرف المشرع الجزائري هذا الإجراء في القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، بل اكتفى فقط بالإشارة إليه في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 وذلك في نص المادة 10 منه التي من خلالها حاولنا استنباط تعريفه، إضافة إلى ذلك نجد أن إجراء التحقيق العقاري ينفرد ببعض الخصائص التي تميزه عن عقد الشهرة.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق موسوني، حماية حق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008، ص، 92.

وعلى هذا الأساس سيتم تحديد تعريف التحقيق العقاري في ( الفرع الأول )، ثم التطرق إلى خصائصه في ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول

#### تعريف إجراء التحقيق العقاري

سنحاول في هذا الفرع إعطاء تعريف مناسب لهذا الإجراء بالتطرق لمدلوله اللغوي لأجراء التحقيق العقاري

( أولا )، ثم المدلول القانوني لإجراء التحقيق العقاري ( ثانيا ).

#### أولاً: المدلول اللغوي لأجراء التحقيق العقاري

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الجذر "حق" حيث يقال فتح فلان تحقيق بمعنى قام فلان بالتحري والبحث، ويقال حقق بمعنى استجوبه واستنطقه، ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء و التأكد من صحته أو عدم صحته<sup>1</sup>.

#### ثانياً: المدلول القانوني لإجراء التحقيق العقاري

لم يورد المشرع الجزائري تعريف التحقيق العقاري بصفة صريحة لا في القانون 07-02 ولا في المرسوم التطبيقي له، لكن باستقراء نص المادة 10 من هذا المرسوم يمكن استخلاص تعريف التحقيق العقاري، الذي هو البحث والتحري عن المعلومات و تلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحياة والعقار موضوع التحقيق، وجمع الوثائق ودراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة و الضرائب وذلك قصد تحديد ملكية العقار وتسليم سند الملكية للمعني.

بالتالي فالتحقيق العقاري إجراء يهدف لمعينة حق الملكية بغرض إثبات حق من الحقوق العقارية أو توضيح وضع من الأوضاع، وهو عبارة عن أداة قانونية استحدثها المشرع

<sup>1</sup> - محمود المسعدي، القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي مدرسي ألقائي)، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1991، ص، 285.

الجزائري كوسيلة جديدة للتطهير الوضعية العقارية في الجزائر<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص إجراء التحقيق العقاري

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

1- تدخل الجهة الإدارية المتمثلة في ( مديرية الحفظ العقاري ) لضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري خلافا لعقد الشهرة<sup>2</sup>.

2- أن قانون التحقيق العقاري يضمن إجراءات ميدانية تتم من قبل المحقق العقاري الذي يعين من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وتحت سلطته ورقابته على عكس عقد الشهرة الذي يتم دون رقابة<sup>3</sup>.

3- يضمن هذا القانون أيضا تطبيق إجراء تحقيق عقاري في العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ( أي أنها فقدت حداثتها )<sup>4</sup>.

4- إن إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا وتسليمه يكون من اختصاص مدير الحفظ العقاري، خلافا لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم من طرف الموثق وهذا ما نصت عليه المادة 2/16 من القانون 02-07 التي جاء في مضمونها مايلي

<sup>1</sup> - أحمد بن ويس، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1، -2013-2014، ص، 48.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر 2009، ص، 294.

<sup>3</sup> - تنص المادة 09 من القانون 02-07، متضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية، على مايلي: " يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح مدير الحفظ العقاري الولائي".

<sup>4</sup> - أنظر المادة 2 الفقرة 2، المرجع نفسه.

":...يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني"<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني

#### شروط إجراء التحقيق العقاري

يتضح من خلال نص المادة الثانية و الثالثة والرابعة والرابع عشر من القانون 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري أن تطهير الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يستوجب توفر جملة من الشروط ، منها ما يتعلق بالعقار ( الفرع الأول )، ومنها ما يتعلق بالحيازة بحد ذاتها ( الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### شروط المتعلقة بالعقار

لقد أوجب المشرع الجزائري مجموعة من الشروط لإجراء تحقيق عقاري منها تلك المتعلقة بالعقار موضوع الحيازة، وهذا يتضح من خلال نص المادة الثانية من القانون 02-07 التي تنص على أنه: " يطبق إجراء معاينة حق الملكية على عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعة القانونية. يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية". إضافة إلى ذلك تنص المادة الثالثة من نفس القانون على ما يلي: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - قانون 02-07، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - مرجع نفسه.

وعليه سنفصل أكثر في هذه الشروط على النحو التالي: عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام (أولا)، يجب أن يكون ذلك العقار بلا سند ملكية أو محرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس 1961 (ثانيا)، أخيرا أن يكون ذلك العقار تابع للأحكام العقارية الخاصة (ثالثا).

### أولا: عدم خضوع العقار لعمليات مسح الأراضي العام

تنقسم الملكية العقارية إلى قسمين منها الملكية العامة التي تعود للدولة والملكية الخاصة التي تعود للأفراد، ومن أجل تحديد الملكية وتعيين مالكيها استوجب المشرع الجزائري القيام بجملة من الإجراءات، ومن بينها معرفة مساحة كل ملكية والتأكد من السندات إلى غير ذلك من الإجراءات وهذا ما يعرف في التشريع الجزائري بعملية مسح الأراضي العام<sup>1</sup>. بالعودة إلى أحكام الأمر رقم 74-75 نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف لعملية مسح الأراضي العام بل اكتفى فقط بإعطاء الغاية منها، وذلك في نص المادة الثانية منه التي جاء في مضمونها مايلي: "أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"<sup>2</sup>.

بالمقابل نجد أن الفقه تكفل بإعطاء عدة تعاريف لعملية المسح من بينها أن عملية المسح هي «عبارة عن عملية تقنية وفنية تقوم بها جهة رسمية وهي الدولة بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية وذلك بهدف تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها»<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص، 10.

<sup>2</sup> - أمر رقم 74-75، متضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - صليحة رجال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستير، كلية الحقوق، جامعة البويرة، 2013، ص، 7-8.

وعليه فمن الطبيعي أن يتم إجراء التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع لعملية مسح الأراضي العام، لأنه عند نهاية عملية المسح يسلم للمعني الدفتر العقاري الذي له قيمة السند الرسمي<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى أن كل من إجراء التحقيق العقاري وعملية مسح الأراضي يهدفان إلى غاية واحدة وهي تطهير الملكية العقارية ومعرفة المالك الحقيقي للعقار وتسليمه سند الملكية<sup>2</sup>.

**ثانيا: أن يكون العقار بلا سند ملكية أو حرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس 1961**  
باستقراءنا لنص المادة الثانية الفقرة 2 من القانون 02-07 المذكورة سابقا نجد أن إجراء التحقيق العقاري يشمل:

- 1 - العقارات التي لا يحوز أصحابه على سندات ملكية، بمفهوم المخالفة يتضح أن العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية لا يطبق عليها هذا الإجراء.
- 2 - يشمل التحقيق العقاري أيضا العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 و التي فقدت حداثتها ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - يعتبر الدفتر العقاري من أهم وثائق السجل العيني فهو اليوم على رأس السندات المثبتة للملكية العقارية، وبذلك فإن المشرع الجزائري أعلن بشكل صريح وواضح بأن الدفتر العقاري هو الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية عن لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1-، 2012-2013، ص، 86.

<sup>2</sup> - مرامرية حمة، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخله ملقاءة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، المنعقدة يومي 27-28 فيفري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012 ص، 3. المتوفر على الموقع التالي:

Manifest. Univ -ouargla.dz/indez.php7archive/faculté-de-droit-et-des-sciences-politiques/31-séminaire-sur-la-modernisation-immobiliere-2012/194.html. consulté le : 15/05/2015

<sup>3</sup> - قانون رقم 02-07، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، مرجع سابق.  
-الملاحظ أن شرط : يكون العقار بلا سند ملكية هو نفس الشرط الذي نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة الملغى بموجب القانون 02-07 السالف الذكر، لكن لم يتطرق إلى السندات التي حررت قبل أول مارس 1961، مما يتضح أن المشرع الجزائري في القانون 02-07 أراد تفعيل أكثر وتطهير لجميع الملكيات العقارية الخاصة.



وعليه فسندات الملكية المحررة قبل 1 مارس 1961 لم تكن تتصف بالقوة الثبوتية، بل كانت تتميز بالغموض فيما يخص تعيين العقارات وعدم التدقيق في أصحاب الحقوق وذلك راجع إلى الإشهار العقاري الاختياري السائد آنذاك<sup>1</sup>، وبعد ذلك تبنت الجزائر نظام الإشهار العقاري الإجباري وبدأ سريانه في أول مارس 1961<sup>2</sup>.

### ثالثا: أن يكون العقار تابع للأملك العقارية الخاصة

بالعودة إلى نص المادة 23 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري نجد أنها تنص على مايلي: " تصنف الأملك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملك الوطنية

- الأملك الخواص أو الخاصة

- الأملك الوقفية "

وبالتالي فإن الأملك العقارية الخاصة المذكورة في المادة 23 أعلاه، هي عبارة عن تلك الأملك المملوكة للخواص والخارجة عن ملكية الدولة وهيئاتها الإقليمية. إضافة إلى ذلك نصت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر على أن "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملك وفق طبيعتها أو غرضها"<sup>3</sup>.

وعليه باستقراء نص المادة الثالثة من القانون 07-02 المذكورة سابقا، نجد أن إجراء

<sup>1</sup> - مرامرية حمة، مرجع سابق، ص، 3.

<sup>2</sup> - عزوي حزم، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص، 105.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، متضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج، عدد 49، الصادرة في 18/11/1990، معدل ومتمم.

التحقيق العقاري يطبق فقط على العقارات التابعة للأحكام العقارية الخاصة، وأن المشرع استبعد الأملاك العقارية الوطنية من إجراء التحقيق العقاري، بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية<sup>1</sup>، وهي النقاط التي سيتم تبيانها لاحقا لكن قبل التطرق إليها وجب علينا تحديد معنى الأملاك العقارية الوطنية.

### - الأملاك العقارية الوطنية

إن الأملاك الوطنية هي تلك الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة وجماعتها الإقليمية، في شكل ملكيات عمومية أو خاصة<sup>2</sup>، بالإضافة إلى أنها تلك الحقوق والأملاك العقارية التي يستعملها الجميع إما مباشرة كشواطئ البحر، وإما بواسطة مرفق عام كالمستشفيات.

#### • أراضي العرش

لقد ضم المشرع الجزائري أراضي "العرش" للأملاك الوطنية وهذا ما تم تأكيده في نص المادة 85 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري في نصه على مايلي: " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش و البلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثروة الزراعية"<sup>3</sup>. تعرف أراضي العرش بأنها تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعرش على سبيل الانتفاع الجماعي، لكن يرى البعض الآخر بأن أراضي العرش لم تكن في فترة الاحتلال العثماني بل هي نتيجة حتمية للإبداع النظري للإدارة الفرنسية و بالتالي فإن تسمية "عرش" تعني " القبيلة " وأن كل فرد من أفراد تلك القبيلة له حق الانتفاع بتلك الأرض مع خضر عملية الإيجار والرهن أو البيع أو القسمة<sup>4</sup>. وعليه فإن حق الانتفاع بهذا النوع من الأراضي محصور كالتالي:  
\_ بين أفراد القبيلة أو العرش والاستغلال الجماعي لها.

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص، 14.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-25، متضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص، 34.

\_ التزام مستخدمي هذه الأراضي بشغلها واستثمارها وزراعتها تحت طائلة نزعها في حالة عدم استغلالها.

- الحق في جني ثمارها و تملكها.

\_ احتفاظ الشاغل الأول بتملك الأرض طالما أنه قادر بشغلها واستثمارها وزرعها<sup>1</sup>.

### • الأملاك العقارية الوقفية

تنص المادة 31 من قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على مايلي:

"الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية، سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور"<sup>2</sup>.

باستقراءنا لنص المادة أعلاه نجد أن الأملاك العقارية الوقفية معدة للمنفعة العامة، لهذا استثنائها المشرع الجزائري من تطبيق إجراء التحقيق العقاري.

كما أضافت أيضا المادة الثالثة من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف على أن "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"<sup>3</sup>.

وبالتالي فالأملاك الوقفية لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص، 206.

- أما بالنسبة للنظام القانوني للأراضي العروضية فإنها كانت غير خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، وإنما طبقت بشأنها أحكام خاصة قررها العرف السائد آنذاك، إضافة إلى ذلك فإن المنازعات في هذا النوع من الأراضي كان من اختصاص الجماعة أو موظفي البايلك، عن عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص، 205.

<sup>2</sup> - قانون رقم 90-25، متضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - قانون رقم 91-10، مؤرخ في 12 شوال عام 1411، الموافق 27-04-1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر ج ج، عدد 21، الصادرة في 8 ماي 1991.

<sup>4</sup> - جاء في قرار المحكمة العليا، رقم 99390 المؤرخ في 13/01/1986، غير منشور، "حيث أنه لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب لاستغلال الأرض المحبسة الانعدام نية التملك...." عن محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 307.

وعليه فالوقف لا يعد ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها وهذا ما جاء في نص المادة الخامسة من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### شروط المتعلقة بالحياسة

بالعودة إلى نص المادة الرابعة من قانون 07-02 نجد أن المشرع اشترط لطلب إجراء تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية توفر شرط الحياسة، إضافة إلى ذلك بينت المادة 14 من نفس القانون أنه إذا تبين من الإجراءات التي قام بها المحقق العقاري بما فيها تحليل التصريحات والأقوال، أن صاحب الطلب يمارس حياسة قانونية، تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق. وعليه سيتم التطرق إلى الشروط التي يجب توفرها في الحياسة لتطبيق إجراء التحقيق العقاري على النحو التالي:

### أولاً: ضرورة مراعاة قواعد الحياسة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية

بالعودة إلى نص المادة 14 من قانون 07/02 نستخلص أن المشرع الجزائري لم يبين الشروط المتعلقة بالحياسة القانونية بل أخضعها لأحكام القانون المدني لاسيما المواد من 808 إلى المادة 834 منه<sup>2</sup>، وتتمثل هذه الشروط في:

#### 1-الركن المادي

يعتبر الركن المادي في الحياسة السلطة الفعلية على الشيء، وذلك بقيام الحائز بأعمال مادية عليه كزرع الأرض أو وضع مواد البناء على العقار، أو كالسكن في المنزل<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 4 و 14 من القانون 07-02، متضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

2- HESS- Fallon Brigitte, Droit civil, 5 éme édition, Dalloz, France, 1998, p.128.

كما تسمى السيطرة المادية على الشيء موضوع الحيازة وضع اليد<sup>1</sup>، وتتحقق بإحراز الحائز الشيء في يده إحرازاً مادياً<sup>2</sup>. ويقوم باستحواذ الشيء ويتصرف فيه تصرفاً مادياً وبيئياً عليه الأعمال التي يباشرها المالك عادة والتي يظهر فيها كصاحب حق<sup>3</sup>.

وبالتالي يجب أن تكون الرابطة بين الحائز والشيء المحوز قاطعة الدلالة لا تدع أي شك<sup>4</sup>، وعليه فالحائز يمارس الأعمال المادية بنفسه واستثناءاً يمكن له أن يقدم الشيء محل الحيازة إلى الغير ليباشر الأعمال المادية، وذلك في حالة وجود ظروف لا تسمح بحدوث السيطرة المادية المباشرة، وبذلك يجمع الحائز مع الغير علاقة رئيس مع مرؤوسه.

وهذا ما جاء في نص 1/810 من القانون المدني التي جاء في مضمونها مايلي: " تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلاً به إتصلاً يلزمه الإلتزام بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة وذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر في شأن الثورة الزراعية"<sup>5</sup>.

**2- الركن المعنوي:** لا يكفي لقيام الحيازة توفر الركن المادي بل يجب إضافة إلى ذلك

توفر ركن آخر وهو الركن المعنوي، حيث تتوفر لدى الحائز إرادة التصرف في الشيء

محل الحيازة كأنه المالك الحقيقي<sup>6</sup>. ث

<sup>1</sup> - فتحي حسين مصطفى، الملكية بوضع اليد في ضوء الفقه وأحكام النقص حتى 1919، ب د ن، مصر، ب س ن، ص، 11.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد الصنهوري، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 792.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص، 275.

<sup>4</sup> - محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002، ص، 167.

<sup>5</sup> - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، العدد 78، الصادرة في 1975/09/30، معدل ومتمم.

- للمزيد من التفاصيل راجع:

قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 196053، مؤرخ في 2000/04/26، مجلة القضاء، العدد الأول، سنة 2001، ص، 239.

6- SHILLER sophi, Droit des biens, 4 éme édition, Dalloz, France, 2009, p.108.

بالإضافة إلى ذلك يجب توفر لدى الحائز نية تملك الشيء الذي يحوزه أو أن يكسب عليه حقا عينيا آخر<sup>1</sup>.

وعليه فظهور الحائز بمظهر المالك الحقيقي أو صاحب حق عيني، هذا ما يميز الحيابة الحقيقية عن الحيابة العرضية التي يقوم بها الحائز باسم ولحساب غيره، كالمستأجر الذي يعد حائزا عرضيا<sup>2</sup>.

ولا يكفي توفر الركن المادي والركن المعنوي لتكون الحيابة قانونية بل يجب توفر شروط أخرى يرتبط بعضها بالركن المادي والأخرى بالركن المعنوي وهي على النحو التالي:

#### • الهدوء

معني الهدوء في الحيابة أن تكون قائمة دون اعتراض من الغير، وأن لا يكون العقار محل نزاع أو تم الإستلاء عليه باستعمال القوة<sup>3</sup>. ولا يمكن أن تكون الحيابة هادئة إذا بدأت بالإكراه، أي استعمال القوة أو الضغط المادي أو المعنوي<sup>4</sup>.

وعليه فالحيابة المبنية على عيب الإكراه لا تكون صحيحة ولا قانونية، ولا تنتج أثارها اتجاه من وقع عليه الإكراه إلا من وقت الذي يزول فيه العيب<sup>5</sup>.

ويتميز عيب الإكراه بأنه مؤقت، وقد يزول فتصبح الحيابة هادئة، وذلك من تاريخ زواله و تنتج أثارها القانونية ابتداءا من هذا التاريخ، بالإضافة إلى ذلك فعيب الإكراه نسبي أي لا يمكن الاحتجاج به إلا من طرف الشخص الذي وقع عليه الإكراه<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة، الأردن، 2001، ص، 232.

<sup>2</sup> - محمد علي الأمين، التقادم المكسب في القانون اللبناني: دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1996 ص، 116.

<sup>3</sup> - الدج عبد المالك، عقد الشهرة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002-2003، ص، 68.

<sup>4</sup> - محمد أحمد عابدين، مرجع سابق ص، 174.

<sup>5</sup> - محمد أحمد المهدي، الوجيز في قوانين الملكية العقارية في السودان، دار الفكر العربي، د ب ن، 1976، ص 28.

<sup>6</sup> - ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيابة، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006-2007، ص، 32.

وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي في نص المادة 2263 من القانون المدني الفرنسي والتي يفهم منها أن الأعمال التي تمارس بعنف و إكراه لا تؤدي إلى اكتساب الحيابة، وتبدأ مدة اكتساب الملكية عن طريق الحيابة من وقت زوال عيب الإكراه<sup>1</sup>.

### • الوضوح

يقصد بوضوح الحيابة ظهور الحائز بمظهر صاحب الحق ويمارس الأعمال المادية على مرأى الجمهور، لذا يجب أن تكون الحيابة علنية، أي مباشرة الأعمال بطريقة لا تدع أي شك أو لبس على العامة، فلا يجوز للحائز التمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم واقعة الحيابة، لأن الحيابة التي يحوطها الكتمان لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير<sup>2</sup>.

فالحيابة التي تمارس بطريقة خفية أو تكون مبنية على لبس، فلا يعتد بها وتصبح حيابة غير قانونية ولا تنتج أثارها ولا تؤدي إلى كسب الملكية عن طريقها<sup>3</sup>.

وبالتالي إذا بدأت الحيابة خفية خلال مدة معينة ثم ظهرت بعد ذلك، فلا تؤخذ المدة التي كانت الحيابة خفية خلالها إلا بعد وضوحها وظهورها أمام الجمهور<sup>4</sup>.

وعليه فعيب الغموض مؤقت فهو يزول بزوال الغموض واللبس، ومن ذلك الوقت تصبح الحيابة منتجة لأثارها، وإضافة إلى ذلك أن عيب الغموض نسبي بمعنى أنه لا يمكن الاحتجاج به إلا من طرف الشخص الذي وقع عليه اللبس<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- Selon l'article 2263

" les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription.

La possession utile ne commence que lorsque la violence se cesse" .

c.cv .fr, voir le site internet : www.legifrance.gouv.fr. consulté le :20/04/2015

<sup>2</sup>- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة: عقد الشهرة - شهادة الحيابة ، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 33-34.

<sup>3</sup>- محمودي فريدة (زواوي)، الحيابة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000-2004، ص 90.

<sup>4</sup>- محمد أحمد عابدين، مرجع سابق، ص، 165.

<sup>5</sup>- عدلى أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيابة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، مصر، 2000 ص ص، 80-81.

• الاستمرارية

الاستمرارية في الحيازة تعني توالي الأعمال المادية من طرف الحائز على العقار موضوع الحيازة في فترات غير منقطعة<sup>1</sup> إلا المدة التي ينقطع فيها المالك عادة على استعمال ملكيته كاستعمال الشخص السكن ولا ينقطع عن إسكانه إلا في حالة السفر<sup>2</sup>.

ونشير إلى أنه في حالة توقف الحائز على استعمال الشيء بسبب مانع وقتي فهذا لا يعد انقطاعا ولا تزول الحيازة، استثناءا تزول إذا إستمر المانع مدة سنة كاملة وكان ناشئا عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتحسب مدة سنة من وقت الذي بدأت فيه الحازة الجديدة وهذا طبقا لنص المادة 16 من القانون المدني<sup>3</sup>.

وعليه إذا تخلف شرط الاستمرار فتكون الحيازة معيبة بعيب عدم الاستمرار أي الانقطاع وهو عيب مطلق يجوز لكل ذي مصلحة التمسك به خلافا للشروط الأخرى، وبزول إذا تحول الحائز من وضع عدم الاستمرار إلى وضع مستمر<sup>4</sup>.

• أن لا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح

تنص المادة 808 من القانون المدني الجزائري على مايلي: "لا تقوم الحيازة على عمل

يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص، 33.

<sup>2</sup> - ميسون زهوين، مرجع سابق، ص، 33.

<sup>3</sup> - قانون رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق .

<sup>4</sup> - عدلى أمير خالد، مرجع سابق، ص، 72.

<sup>5</sup> - قانون رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

- يلاحظ أنه ورد في نص هذه المادة غلط موضوعي، وذلك بنص المشرع بأن العمل المكون للرخصة هو عمل يأتيه الغير، والصحيح هو أن العمل المكون للرخصة يقوم به الحائز نفسه وبالتالي يجب تصحيح هذه المادة على النحو التالي: " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح." نقلا عن محمودي فريدة (زواوي)، مرجع سابق، ص، 19.



نستخلص من نص المادة أعلاه أن الحيازة المبنية على عمل يأتيه الغير على أنه رخصة أو عمل يتحملة على سبيل التسامح لا تكون حيازة قانونية ولا تنتج آثارها.

وعليه إذا كانت الحيازة مبنية على رخصة أو عمل، فتفقد الحيازة ركنها المعنوي أي القصد، فلا يعتبر حائزا من كان يمر بأرض جاره وقد رخص له الجار بذلك<sup>1</sup>.

### ثانيا: ضرورة استكمال مدة الحيازة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية

إن الحيازة القانونية المؤدية إلى معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري هي الحيازة التي تكون خلال المدة القانونية، فهذه المدة تختلف من حالة إلى أخرى فهناك تقادم طويل، تقادم قصير، والتقادم في الحقوق الإرثية، وهذا ما سوف نتطرق إليه على النحو التالي:

#### • التقادم الطويل

انطلاقا من نص المادة 827 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "من حاز منقولا أو عقارا أو حق عينا كان، أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع"<sup>2</sup>. فالشخص الذي بيده قطعة أرضية بدون سند ملكية تصبح تلك القطعة ملكا له إذا إستمرت حيازته مدة 15 سنة كاملة وبدون احتجاج أو اعتراض أو اعتراض من الغير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مصطفى مجدى هرجة، الحيازة : وفقا لأحداث التعديلات، الطبعة 11، دار محمود للنشر والتوزيع، لبنان، ب س ن، ص، 84.

<sup>2</sup> - قانون رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري: في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2005، ص، 277.

- إذا كان النزاع منصب على قطعة أرض داخلية ضمن الدومين العام، فإنه لا يجوز الدفع فيه بالتقادم المكسب لعدم قابلية هذا العقار للتقادم من حيث طبيعته القانونية، نقلا عن داودي سلامي، قضاء المحكمة العليا، الجزء الأول، الطبعة الأولى، زكريا للمنشورات القانونية، الجزائر، 1992، ص، 98.

بالإضافة إلى ذلك يمكن اكتساب بالتقادم جميع الحقوق المتجزئة عن حق الملكية، كحق الارتفاق أو حق الاستعمال، بشرط أن تكون الحقوق العينية المراد كسبها بالتقادم قابلة للتعامل فيها وقابلة للحيازة<sup>1</sup>.

### • التقادم القصير

تنص المادة 828 من القانون المدني على مايلي: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات"<sup>2</sup>.

يستخلص من نص المادة أعلاه أن التقادم القصير مبني على وجود سند صحيح وحسن نية الحائز وتمام مدة عشر سنوات، فإذا تحققت هذه الشروط أمكن الدفع بالتقادم المكسب القصير لاكتساب الملكية.

ويقصد بالسند الصحيح ذلك التصرف الذي من شأنه أن ينقل الملكية أو الحق العيني إلى الحائز لو أنه صدر من مالكة الأصلي، وبالتالي فإن هذا التعريف يجزنا إلى افتراض أن عقار ما انتقلت حيازته إلى شخص وأن هذا الانتقال يعود إلى سبب قانوني كالبيع والوصية، ومع ذلك لم تنتقل للحائز لأن التصرف صادر من غير المالك<sup>3</sup>.

ويشترط أيضا إضافة إلى السند الصحيح في التقادم المكسب القصير أن يفترن بحسن النية، وهو وقوع الحائز في غلط يدفعه للاعتقاد بأن المتصرف في العقار هو مالكة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمودي فريدة (زواوي)، مرجع سابق، ص ص، 86-87.

<sup>2</sup> - قانون رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - أولاد العيد الطاهر، التقادم المكسب للعقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2004-2005، ص، 73.

<sup>4</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص، 100.

• التقادم المكسب في الحقوق الإرثية

تنص المادة 829 من القانون المدني الجزائري على مايلي: " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثين (33) سنة"<sup>1</sup>.

يستخلص من نص المادة أعلاه أن الحقوق الميراثية لا تكتسب بالتقادم إلا بعد مرور مدة قانونية وهي مدة ثلاثا وثلاثين سنة وهذا في حالة عدم وجود أي اعتراض من طرف الورثة الآخرين، وعليه فالحقوق الميراثية لا تتقادم إلا بمرور 33 سنة، ولكن الملكية تنتقل إلى الورثة بمجرد وفاة المورث دون حاجة إلى إجراءات الشهر وهذا ما تضمنته المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي<sup>2</sup>.

المبحث الثاني

دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري وأهدافه

نظرا للتحول الكبير الذي شهدته البلاد في مختلف الميادين الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وكذا ضرورة مواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية بات من الضروري إيجاد طرق بديلة للتسوية الوضعية العقارية في بلادنا، لذلك جاء المشرع الجزائري بالقانون 07-02 الذي يتم موازاة مع عملية مسح الأراضي العام ولتدارك ما يمكن تداركه من خلال الفشل الذي خلفه العمل بإجراءات عقد الشهرة بغية تطهير الملكية العقارية الخاصة.

كما ساعدت هذه الآلية الجديدة في رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي للوصول سريعا إلى تطهير العقارات بصفة شاملة عبر كامل التراب الوطني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 15 من الأمر رقم 74-75 تنص على مايلي: " كل حق ملكية وكل حق عيني أخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارها في مجموع البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص، 296.

كل هذه النقاط وأخرى التي سيتم التفصيل فيها أدت بالمشرع الجزائري إلى إصدار هذا القانون، ساعيا من خلاله الوصول للأهداف المرجوة وتسليم سندات الملكية، وعليه ستكون دراستنا بتفصيل أكثر من خلال التطرق للدواعي التي أدت بالمشرع الجزائري إلى إصدار هذا القانون في ( **المطلب الأول** )، ثم مختلف الأهداف التي سعى المشرع الجزائري لتحقيقها في ( **المطلب الثاني** ).

### المطلب الأول

#### دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري

يعتبر من الأهم الأسباب التي أدت بالمشرع الجزائري إلى استحداث هذا القانون هي تلك السلبات التي خلفها العمل بأحكام المرسوم 83-352 المتضمن إعداد عقد الشهرة، وكذا السرعة والسطحية التي لازمته، إضافة إلى التأخر المعتبر لعملية المسح، كل هذه الأسباب وأخرى دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار هذا القانون، لذا سوف نسعى في هذا المطلب إلى تبيانها على النحو التالي: ( **الفرع الأول** ) الدور المحدود للموثق ( **الفرع الثاني** )، كثرة المنازعات التي أثارها العمل بعقد الشهرة، فيما نخصص ( **الفرع الثالث** )، للتأخر المعتبر لعملية مسح الأراضي.

### الفرع الأول

#### الدور المحدود للموثق

يظهر الدور المحدود للموثق من خلال الإجراءات التي يقوم بها، بحيث يتضح لنا جليا ومن خلال نصوص المواد 2 و3 من المرسوم 83-352 أن الموثق هو المخول قانونا لإعداد عقد الشهرة وهو بالتالي يأخذ صفة القاضي في قبوله أو رفضه للملف، ونظرا لنقص التدابير المتخذة من خلاله لعدم معابنته للواقعة المادية للحيازة هذا ما يجعل من إجراءاته بسيطة تفتقر

للدقة، إضافة إلى ذلك عدم وجود رقابة إدارية على الموثق أثناء إعداد عقد الشهرة كونه يكتفي بتصريحات صاحب الطلب وشهادة الشهود غير خاضعة لأداء اليمين<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### كثرة المنازعات التي أثارها العمل بعقد الشهرة

إن تطبيق أحكام المرسوم 83-352 السالف الذكر، أثار العديد من النزاعات أثبتت عدم نجاحه وقصوره مما نتج عنه إلغاء عدة عقود الشهرة في الكثير من المناسبات، وذلك عائد إلى أن عقد الشهرة رغم أنه عقد رسمي إلا أنه مبني على تصريحات المعني، فخلال الفترة الممتدة من 2002 إلى 2007 كانت نسبة القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة المتعلقة بعقد الشهرة هي نسبة 7% وكانت سببها الإستلاء على أملاك الدولة ومجموعاتها الإقليمية<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى ذلك المنازعات التي تثار بين الورثة على أساس أن عقد الشهرة استغل بطريقة غير شرعية وذلك يظهر في حالة مطالبة عقد الشهرة بهدف استبعاد الورثة من التركة<sup>3</sup>.

## الفرع الثالث

### تأخر عملية مسح الأراضي العام

إن تأخر عملية مسح الأراضي العام تعتبر هي الأخرى من أبرز الأسباب التي دفعت بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون 07-02، وذلك نظرا لمختلف العوائق والمشاكل التي صادفت تطبيق الأمر رقم 75-74 المتعلق بمسح الأراضي العام.

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص، 216.

<sup>2</sup> - صويلح بوجمعة، دراسة في القانون 07-02 مؤرخ في 2007/02/27، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007، ص، 10.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورا، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص، 87.

وتتمثل هذه الأسباب في قلة الإمكانيات المادية والبشرية من جهة ومن جهة أخرى يتطلب الانتقال من نظام قانوني لآخر إيجاد هيئات جديدة تسهر على تسيير وتنشيط المرحلة الانتقالية وذلك بإنشاء هيئات تتكفل بإرساء السياسة الإصلاحية العقارية من خلال هذا النظام، بحيث أن عمل هذه الهيئات تتطلب إمكانيات ضخمة للعمل على التطهير الشامل لكامل التراب الوطني ونظرا لنقص هذه الإمكانيات الأمر الذي تطلب اللجوء إلى سياسة عقارية أخرى مؤقتة إلى غاية استكمال عمليات المسح الأراضي العام، كمرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### أهداف قانون التحقيق العقاري

إن تدخل المشرع الجزائري في سنة 2007 وإصداره القانون رقم 07-02 كان الغرض منه معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري<sup>2</sup>، حيث جاء في مشروع قانون 2007 على ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية، والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل لنشاط فلاحى بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للإستثمار في هذه المرحلة<sup>3</sup> كما جاء في التقرير التمهيدي حول مشروع هذا القانون في أفريل 2006، أن المبادرة جاءت في سياق التحول التنموي السريع الذي شهدته البلاد في مختلف الميادين وكذا ضرورة مواكبة الأطر التشريعية الأخرى ذات الصلة بالعقار وسياسة الإستثمار والقروض<sup>4</sup>.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري سعى بقدر المستطاع إلى تحقيق الأهداف المرجوة من خلال هذا القانون، وعليه استهدف هذا القانون في مجمله جملة من الأهداف منها معالجة

<sup>1</sup> - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص، 129.

<sup>2</sup> - تنص المادة الأولى من القانون 07-02 على مايلي: "يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري".

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص، 295.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص، 296.

السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة الذي سنتطرق إليه في (الفرع الأول)، الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية في (الفرع الثاني)، ثم تفعيل عملية مسح الأراضي العام في (الفرع الثالث)، ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات الملكية المحررة قبل أول مارس 1961 في (الفرع الرابع).

### الفرع الأول

#### معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة

لقد جاء في مشروع عرض أسباب القانون 02-07 ما يلي: ( إن السبب الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المرسوم رقم 352-83 المؤرخ في 21 ماي 1983<sup>1</sup>.

وأهم سلبيات عقد الشهرة تتمثل في سرعة و بساطة إجراءاته، إذ يحرر عقد الشهرة بناء على تصريحات طالبه و بحضور شاهدين اللذان يخرتهم صاحب الطلب، هذا ما يجعل عقد الشهرة نظام قانوني قاصر وغير فعال في تطهير الملكية العقارية الخاصة بالإضافة للمنازعات التي تطرح بين الأشخاص في هذا المجال و لعدم مصداقية التصريحات المقدمة من المعنيين و كذا ملاحظة إستعماله بطريقة تعسفية .

وبالتالي جاء هذا القانون لتدارك مجمل النقائص ولمعالجة هذه السلبيات، وذلك بإجراء تحقيقات على العقارات المراد منح سندات ملكية لها، والتنقل من طرف أعوان المحافظة العقارية خصيصا لإجراء هذه التحقيقات والتحريرات، بهدف الوصول في الأخير إلى تسليم سندات ملكية للمعنيين.

<sup>1</sup>-عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، مرجع سابق، ص، 128.

## الفرع الثاني

### الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية

نظرا للحاجيات المتزايدة للحصول على سندات الملكية لغرض بناء السكنات، وممارسة النشاط الصناعي أو الفلاحي، أصبح من الضروري البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة على الميادين الاقتصادية والاجتماعية، وذلك باللجوء إلى عملية القروض الرهنية<sup>1</sup> لتفعيل دور البنوك كمتعامل إستراتيجي في المجال الاقتصادي الذي بدوره يدفع إلى ضرورة البحث عن عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة ارتباطا وثيقا بالوضعية العقارية المستقرة<sup>2</sup>.

إن تحقيق هذا الهدف يتطلب سياسة عقارية فعالة للوصول إليها ببذل مجهودات مضاعفة من طرف الدولة، وهذا ما حاول المشرع الجزائري تجسيده في إطار قانون 07-02. فضلا عن ذلك أن الجزائر تريد الاندماج في المنظمة العالمية للتجارة، وإن اندماجها يترتب عنه استقرار المستثمرين الأجانب عن طريق شراء ملكيات خاصة، لها سندات مثبتة لاستقرار المعاملات التجارية ودعما للاستثمارات الوطنية والأجنبية<sup>3</sup>.

## الفرع الثالث

### تفعيل عملية مسح الأراضي العام

نظرا لأن عملية مسح الأراضي تمس المراكز القانونية لحقوق الأفراد حول ملكياتهم العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - صويلح بوجمعة، مرجع سابق، ص، 9.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص، 298.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص، 50.

<sup>4</sup> - لزاهري الفيزي، مرجع سابق، ص، 18.



فإن المسح عمل فني في رسم هندسي للعقارات ضمن إقليم مساحي يقوم به أعوان مسح الأراضي التابعون للولاية<sup>1</sup>، وباعتباره أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية فهو هدف إستراتيجي وإنجازه الكلي يتطلب وقت طويل ولا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا لتعقيده العملية. بالإضافة إلى النسبة القليلة التي خلفتها عمليات مسح الأراضي وذلك رغم الجهود المبذول في فترة 1990-2006، وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى التفكير في إيجاد حلول فعالة تمارس موازة مع مسح الأراضي وأوجد القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع

#### ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية المحررة قبل أول مارس 196

حسب نص المادة الثانية فقرة 2 من قانون 07-02 السالفة الذكر، فإن إجراء التحقيق العقاري يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية<sup>3</sup>.  
بيد من خلال المادة أعلاه أن المشرع الجزائري لتبنيه لهذه الفقرة يكون قد حاول معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان سائد في الفترة الاستعمارية، أين كانت السندات تفتقر لدقة وعدم الوضوح، وتحديد المشرع تاريخ الفاتح من مارس 1961 لأن في هذا التاريخ تبنى المشرع الجزائري لنظام الشهر الإجمالي.

وعليه فإن العقود التي حررت قبل أول مارس 1961، و التي هي عقود رسمية إلا أنها فقدت حدايتها الحالية، فصدر القانون 07-02 من أجل إفراغ تلك السندات في قالب رسمي، و لتفعيل وتطهير أكثر للملكية العقارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص، 140.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص، 299.

<sup>3</sup> - قانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص، 132-133.

## الفصل الثاني

## الإطار الإجرائي والمنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري

من خلال دراستنا للإطار المفاهيمي لإجراء التحقيق العقاري، توصلنا إلى أن التحقيق العقاري هو إجراء إستحدثه المشرع الجزائري بهدف معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ونظم أحكامه ضمن قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمرسوم التطبيقي له المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

وبالعودة إلى هذه الأحكام نجد أن المشرع الجزائري نص على مجموعة من الإجراءات الواجبة لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمنازعات الناتجة عنه.

وعليه سنتعرض في هذا الفصل إلى الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري (المبحث الأول)، ثم ننتقل بعد ذلك للمنازعات التي قد تنور بسبب تطبيق إجراء التحقيق العقاري، وذلك من خلال التعرض للإطار المنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري

للجوء إلى إجراء التحقيق العقاري إستوجب المشرع الجزائري إتباع مجموعة من الإجراءات فمنها التي يقوم بها صاحب الطلب ومنها التي تختص بها مديرية الحفظ العقاري كونها الجهة المكلفة بإجراء التحقيق العقاري، فهناك إجراءات تمهيدية لإجراء التحقيق العقاري المتمثلة في تقديم طلب فتح تحقيق عقاري والسير فيه، وهناك إجراءات نهائية المتمثلة في إصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم وإعداد سند الملكية<sup>1</sup>.

وعليه سندرس إجراءات التحقيق العقاري في مطلبين: إجراءات الأولوية في (المطلب الأول)، إجراءات النهائية في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري

تعد عملية التحقيق العقاري في إطار قانون 07-02 مسألة جوازية، بمقتضاه يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي حائز بمفهوم المادة 823 ومايليها من القانون المدني<sup>2</sup>، أو مالكا لسند ملكية محرر قبل أول مارس 1961، أن يبادر بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري أمام مديرية الحفظ العقاري، وتحرك عملية التحقيق العقاري بإيداع طلب التحقيق الذي يكون إما بصفة فردية أو بصفة جماعية.

يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب وتعيين محقق عقاري للقيام بإجراءات سير عملية التحقيق العقاري، وذلك للقيام بأعمال تحضيرية ثم التنقل إلى الميدان لمعاينة الملكية العقارية

<sup>1</sup> - ما يجدر الإشارة إليه أن إجراءات التحقيق العقاري المنصوصة في قانون 07-02 والمرسوم التنفيذي 08-147، تختلف عن إجراءات إعداد عقد الشهرة المتضمنة في المرسوم رقم 83-352 متعلق بعقد الشهرة.

- أنظر الملحق رقم 01.

<sup>2</sup> - تنص المادة 823 من القانون المدني على ما يلي: "الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك".

والتحقيق حول مصداقية الحياة الممارسة من طرف الحائز، إضافة إلى ذلك يتلقى تصريحات المعني.

أخيرا يحزر المحقق محاضر التحقيق التي تتمثل في محضر المؤقت ومحضر النهائي وهذا حسب الحالة.

وعليه تتمثل الإجراءات الأولية في تقديم طلب فتح تحقيق عقاري (الفرع الأول)، ومباشرة عملية التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

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

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية"<sup>1</sup>.

ما نستشفه من نص المادة أعلاه أن إجراء التحقيق العقاري يتم إما بصفة فردية في أي وقت بناء على طلب المعني أو المعنيين، إما بصفة جماعية بموجب قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه، أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية .

وعلى هذا سنتطرق إلى التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية (أولا)، ثم التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية (ثانيا).

<sup>1</sup> - القانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

### أولاً: التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية

يتم طلب فتح التحقيق العقاري بصفة فردية من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي في أي وقت وهذا ما نصت عليه المادة السادسة فقرة الأولى السالفة الذكر، وذلك بواسطة طلب مكتوب باسم شخص أو مجموعة من الأشخاص (الشركاء في الشروع) ويوجه الطلب في استمارة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي<sup>1</sup>، ويجب أن يتوفر في الطلب مجموعة من البيانات القانونية، وفي هذا الصدد تنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على ما يلي: "يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل إستلام ما يلي:

- الاسم و اللقب وإسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب،
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزاً و إما مالكا فرديا أو مالكا في الشروع،
- كل الأعباء و الارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

يرفق الطلب بما يلي:

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

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

إضافة إلى ذلك يجب أن ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص في المادة أعلاه على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوصة عليها في مجال مسح الأراضي العام، وهذا ما جاء في نص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 08-147<sup>2</sup>.

وإذا كان تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل أول مارس

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 02.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 08-147، يتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية<sup>1</sup>، فيجب عليه إضافة إلى الطلب الكتابي والبيانات المنصوصة في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 08-147 السالفة الذكر، تقديم السند المحرر قبل أول مارس 1961<sup>2</sup>.

وبعد تقديم صاحب الطلب الوثائق المذكورة يقوم بإحضار كافة المستندات المثبتة للعلاقة التي بينه وبين العقار موضوع التحقيق، وكذا كل وثيقة من شأنها أن تسمح له بتدعيم طلب الحصول على سند الملكية، مثل العقود العرفية، الشهادات الإدارية أو الجبائية، عقود المحرر أمام القاضي، وعند إستلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني بالتحقيق لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي<sup>3</sup>.

تسجل الطلبات المستلمة المودعة مباشرة من صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم وذلك من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا حسب تسلسل زمني المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري الولائي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - إن العقود المحررة قبل أول مارس 1961 رغم أنها فقدت حداثتها الحالية إلا أنها عقود رسمية حررت سواء من قضاة المحاكم الشرعية والمتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية، أو أنها عقود محرر من طرف الموثق المختص، ووفقا لتشريع الفرنسي القديم والساري قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، عن محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص، 315.

<sup>2</sup> - نذكر من هذه السندات المحررة قبل أول مارس 1961 ما يلي:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع القديم،  
- العقود الإدارية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات سابقا، عن عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص، 142.

<sup>3</sup> - مسعود رويصات، نظام السجل في التشريع الجزائري، رسالة مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص، 67.

<sup>4</sup> - أنظر التعليم رقم 03، المؤرخة في 27-09-2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن مديرية أملاك الدولة، وزارة المالية.

- أنظر الملحق رقم 03.

يترتب عن هذا التسجيل تسليم وصل إيداع<sup>1</sup>، ويفتح في ذات الوقت ملف لكل طلب ويخصص له رقم التسجيل وتاريخه يقيد في سجل خاص، كما يتعين فتح سجل الشكاوى لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي تثار من قبل الأشخاص المعنيين خلال مرحلة التحقيق العقاري<sup>2</sup> ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب و تفحصه<sup>3</sup>.

في حالة قبول الطلب يصدر مدير الحفظ مقرر فتح تحقيق عقاري<sup>4</sup> في أجل شهر من تاريخ إستلام الطلب، الذي يجب أن يحتوي على البيانات التالية:

- إسم ولقب و رتبة المحقق العقاري،
- موضوع مهنة المحقق العقاري ،
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح تحقيق عقاري،

- إسم و لقب وإسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلب،
- تعيين العقار أو العقارات المعنية<sup>5</sup>.

وبعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال ذلك المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يقوم بإصاقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشر يوم قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، و ذلك لإعلام الجمهور و تقديم اعتراضات واحتجاجات، وهذا ما جاء في نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 08-147 التي تنص على: " يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر بلديته، لمدة خمسة

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 04.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 05.

<sup>3</sup> - أنظر التعليمات رقم 03، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - أنظر الملحق رقم 06.

<sup>5</sup> - أنظر المادة السابعة من المرسوم رقم 08-147، يتضمن التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

عشر (15) يوماً قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان<sup>1</sup>.

وعليه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر التعليق، ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مع الإشعار بالإستلام، بعدها يقوم هذا الأخير بتعيين محقق عقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هوية المحقق وتاريخ فتح التحقيق العقاري، ويمثل هذا المقرر نقطة إنطلاق التحقيق العقاري<sup>2</sup>.

أما في حالة عدم قبول الطلب، يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة رفض الطلب ويتم تبليغها للمعني<sup>3</sup>.

### ثانياً: التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية

تبادر الدولة عن طريق هيئاتها (الولاية، البلدية) بالتحقيق العقاري الجماعي، وذلك في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي هذه البرامج، بحيث أن الهدف من هذه الإجراءات تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية وعند الإقتضاء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>4</sup>.

فتقديم طلب فتح تحقيق عقاري جماعي لا بد كإجراء أولي أن يتخذ الوالي المختص إقليمياً قرار بمبادرة منه بصفة تلقائية، أو بناء على طلب أو إقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك بعد أخذ رأي كل من مدير الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة رأي مسؤول البناء

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي، رقم 08-147 يتعلق بالترقيم العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أنظر في الموضوع: المطبوعة، غير المنشورة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، بعنوان: «تقنيات التحقيق العقاري»، سبتمبر 2007، ص، 45.

<sup>3</sup> - أنظر التعليمات رقم 03، مرجع سابق.

- أنظر الملحق رقم 07.

<sup>4</sup> - بيوت نذير، معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، الإجتهااد القضائي الخاص بالغرفة العقارية الصادرة عن قسم الوثائق، الجزء الثالث، 2010، ص، 25.



أو المصالح الفلاحية<sup>1</sup>.

يحدد الوالي في قراره المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية بالتحقيق العقاري، ويحدد مدة خمسة عشر يوم على الأقل التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفاظ العقاري بعد ذلك يتم نشر قرار الوالي المتضمن فتح التحقيق العقاري في سجل خاص بالعقود الإدارية للولاية<sup>2</sup>.

وفي هذا الصدد تنص المادة السادسة من المرسوم 08-147 على ما يلي: "يكون قرار

الوالي محل نشر واسع، عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات.

ولهذا الغرض، يقوم مدير الحفاظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته .

ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، لإلصاقها"<sup>3</sup>.

نستنتج من نص المادة أن مدير الحفاظ العقاري الولائي هو المخول له قانونا بنشر قرار الوالي وذلك بلصقه في مديريته وإرسال نسخا منه إلى جميع الجهات الإدارية المعنية لإلصاقه وهذا بهدف إعلام الجمهور، لتقديم الاعتراضات والاحتجاجات.

يرفق طلب فتح التحقيق العقاري المقدم من طرف الوالي بنفس الوثائق المذكورة في التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.

وبعدها يقوم مدير الحفاظ العقاري الولائي بفحص أولي للملف، ويتأكد من قبول الطلب ثم يقيده في سجل خاص لإيداع الملفات مرقم و مفتوح خصيصا للعمليات الجماعية<sup>4</sup>، و ذلك حسب نفس

<sup>1</sup> - أنظر المادة السابعة من قانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - أنظر الملحق رقم 08 .

الشروط والأشكال المنصوصة في عملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية، وفي ذات الوقت يفتح سجل الشكاوى لتلقي كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء سير عمليات التحقيق<sup>1</sup>.

وعليه بعد إستلام الملف وقبوله يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين محقق عقاري<sup>2</sup>، الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على البيانات المذكورة في مقرر فتح تحقيق عقاري بصفة فردية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### مباشرة عملية التحقيق العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 09 فقرة 02 من القانون 02-07 التي تنص على: "يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة"<sup>4</sup>.

يتضح لنا من نص المادة أعلاه أن مباشرة التحقيق العقاري تتم من طرف محقق عقاري الذي يعينه مدير الحفظ العقاري الولائي، و يعين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة.

بالنظر إلى هذه المهمة المخولة للمحقق العقاري يستوجب الأمر أن يكون هذا الأخير ذو قدرات عالية وكفاءات مهنية جدية تتصل بالميادين التالية:

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص، 152.

- أنظر الملحق رقم 09.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 10.

<sup>3</sup> - أنظر التعليمات رقم 03، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - قانون 02-07، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

- المعارف القانونية وبالخصوص القانون المدني، القانون الإداري، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون العقاري.

- أن يكون على إطلاع بجميع الإجراءات المتعلقة بعملية مسح الأراضي العام، وتقنيات تقييم العقارات.

- أن يتصف بالقدرة في تطبيق القوانين، والقدرة في جمع و تحليل المعلومات<sup>1</sup>.

وعليه يباشر المحقق العقاري عملية التحقيق بتبليغه بمقرر تعيينه بهذه الصفة<sup>2</sup>، ويجب عليه السهر على تطبيق الإجراءات القانونية والنصوص التنظيمية ذات الصلة، ويتم السير في عملية التحقيق العقاري بقيام المحقق بجمع الوثائق والإطلاع عليها، ثم يتلقى تصريحات صاحب الطلب ومعاينة العقار، وأخيرا تحرير محاضر التحقيق<sup>3</sup>.

وهذا ما سيتم تبياناه في النقاط التالية: الأعمال التحضيرية (أولا)، الأعمال الميدانية (ثانيا)

تحرير محاضر التحقيق(ثالثا).

### أولا: الأعمال التحضيرية

تتمثل الأعمال التحضيرية التي يقوم بها المحقق العقاري أثناء عملية التحقيق، في جمع كل الوثائق التي تسمح له بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتسهيل له فيما بعد التحريات التي يجريها لتحديد الحقوق المنصبة على العقار محل التحقيق، ولأجل ذلك يجب على المحقق العقاري أن يطلع على المخططات التي يقدمها له مدير الحفظ العقاري الولائي<sup>4</sup> وهي:

- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين

<sup>1</sup> - مرامرية حمة، مرجع سابق، ص، 07.

<sup>2</sup> - أنظر تعليمة رقم 03، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص، 70.

<sup>4</sup> - أحمد بن ويس، مرجع سابق، ص، 56.

وواجباتهم<sup>1</sup>.

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم اللذان أعدا في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984، المتضمن تنظيم الإقليمي للبلاد.
- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام.
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المعدة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرقمة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- مخططات لمجموعات الغابية.
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي والمصالح الفلاحية أو البلدية.

إضافة إلى ذلك يقوم المحقق بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء<sup>2</sup>.

### ثانيا: الأعمال الميدانية

بعد إنتهاء المحقق من الأعمال التحضيرية، يقوم في التاريخ المحدد بالتنقل إلى مكان تواجد العقار ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، ثم يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق ويسجل إسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب حق عيني المجاورين...)، ويتم التحري معهم و يتلقى المعلومات حول العقار و تدون المعلومات المستقات

<sup>1</sup> - قانون رقم 87-19، مؤرخ 08-12-1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتحين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة في 09-12-1987.

<sup>2</sup> - أنظر التعليمية رقم 03، مرجع سابق.

على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض<sup>1</sup>.

بعدها يقوم المحقق بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب، بالإضافة إلى ذلك يتم التعرف على حدود العقار على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب أو المجاورين أو أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن العقار، ويتأكد من عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة، ومدى مطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير مع الواقع الميداني<sup>2</sup>.

ثم يقوم المحقق بمعاينة واقعة الحيازة و ذلك بجمع جميع المعلومات المتعلقة بها، والتأكد من توفر جميع الشروط المتعلقة بالحيازة القانونية التي حددها القانون المدني في المواد 808 إلى 834 منه<sup>3</sup>.

ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، فعلى مستوى المحافظة العقارية يقوم المحقق بالتحقق في معلومات صاحب الطلب من أجل التأكد أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية التي يوجد فيها العقار محل التحقيق، يتأكد المحقق أن العقار المعني بالتحقيق ليس ملكا للدولة أو البلدية وتتم المطالبة من هذه المصالح عن طريق الاستمارة<sup>4</sup>.

ويمكن للمحقق العقاري أن يواجه إشكال، وهو حالة امتلاك صاحب الطلب لسند ملكية

<sup>1</sup> - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

- أنظر الملحق رقم 11.

<sup>2</sup> - أحمد بن ويس، مرجع سابق، ص، 58.

<sup>3</sup> - زيدة نور الدين، آليات ضبط السندات الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة ماجستير، في القانون، فرع القانون

العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1-، 2010-2011، ص، 114.

<sup>4</sup> - أنظر التعليمات رقم 03، مرجع سابق.

- أنظر الملحق رقم 12.

محرر قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وكما عرفنا سابقا أن مثل هذه السندات ليس لها القوة الثبوتية والتي يمكن أن تكون إما:

- عقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح ولكن لا شيء يشير إلى أنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق، في هذه الحالة تتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات والتحقيقات في السجل العقاري، إضافة إلى سماع الأقوال والشهادات التي من شأنها تزويد المحقق بمؤشرات التي تساعد على القيام بمهامه، ويقوم أيضا المحقق بالإطلاع على المخططات القديمة للمسح لتأكد أن العقار محل التحقيق غير مصادق عليه .

- عقد يخص العقار موضوع التحقيق ولكن هناك إشكال في المساحة، بحيث أنها أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب في هذه الحالة هناك نقص في العقد لذا يجب القيام بالتحريات اللازمة لتدارك هذا النقص والرجوع للبحث والتحري في السجل العقاري.

- صاحب الطلب يدعي أن مساحة المحددة على عقده تفوق المساحة المبينة على المخطط المرفق بطلب فتح تحقيق عقاري، في هذه الحالة يجب تفحص السندات المتعلقة بالأملك المجاورين، إذا تبين من خلال هذا الفحص تطابق بين المساحات المبينة في العقد والمساحة الميدانية فلا يجوز للمعني أن يتمسك بالمعلومات الواردة على سنده، وبالتالي يتم التحري على مستوى السجل العقاري، أما إذا لم يكن هناك تطابق فإنه يوجد افتقار للدقة بشأن الحدود، فينبغي إعادة تعيين وضبط الحدود من طرف المهندس الخبير العقاري رفقة المحقق العقاري بحضور كل من المعني والمجاورين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر التعليم رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، وزارة المالية.

### ثالثاً: تحرير محاضر التحقيق العقاري

يقوم المحقق العقاري بعد الإنتهاء من الأعمال الميدانية بتحرير محضر مؤقت في غضون 15 يوم على الأكثر<sup>1</sup>، إبتداءاً من إنتقاله إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق ويسجل فيه نتائج التحقيق<sup>2</sup>، ويجب أن يتضمن المحرر على ما يلي:

- معلومات عن صاحب طلب التحقيق، أصل الملكية وكيفية وضع اليد.
- تكييف عناصر وعيوب الحياة.
- إفادات الشهود مع ذكر سنهم<sup>3</sup>.

يتم نشر المحضر عن طريق اللصق في مقر البلدية المتواجدة فيها موقع العقار، وذلك لمدة 30 يوم قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم احتجاجات أو إعتراضات المحتملة، وهذا طبقاً لنص المادة 12 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147<sup>4</sup>. وبعد إنتهاء مدة النشر التي تساوي 30 يوم وعدم تقديم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضر نهائي الذي يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت عكس ذلك<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 13.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 12 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص، 156.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - أنظر التعلية رقم 03، مرجع سابق.

- أنظر الملحق رقم 14.

بعدها يقوم المحقق بالانتقال مرة أخرى إلى مكان تواجد العقار، رفقة مهندس خبير عقاري<sup>1</sup> بحضور صاحب الطلب وعلى نفقته، من أجل وضع معالم حدود العقار وإعداد محضر يكون مرقماً بمخطط طوبوغرافي يشير فيه إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه للمحقق العقاري<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري

بعد إنتهاء إجراءات التحقيق الأولية يرسل المحقق العقاري المحضر المؤقت والمحضر النهائي وجميع الوثائق المتعلقة بهم، مرقفاً بملف الذي يتعلق بطلب التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي قصد إعداد إما مقرر التقييم العقاري وذلك في حالة ما إذا أدى التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية، إما مقرر رفض التقييم العقاري في حالة ما إذا أدت نتائج التحقيق العقاري إلى نتيجة سلبية.

وفي حالة إعداد مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر التقييم يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً، ليقوم بتنفيذه وذلك بإشهاره وإعداد سند الملكية. وعليه سنحاول تناول الإجراءات النهائية في الفروع التالية : ( الفرع الأول ) إصدار مقرر التقييم العقاري أو رفض التقييم العقاري، (الفرع الثاني) إعداد وتسليم سند الملكية.

<sup>1</sup>-تم تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب أمر رقم 95-08، المؤرخ في 01-02-1995، المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر ج ج، عدد 20، الصادرة في 16-04-1995، وكذا مرسوم تنفيذي رقم 95-96، مؤرخ في 06-03-1996، يتضمن كفايات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، ج ر ج ج، عدد 17، الصادرة في 13-03-1996.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.



## الفرع الأول

## إصدار مقرر الترقيم العقاري أو رفض الترقيم العقاري

إذا أسفر التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية أي تبين عن التحريات والتحقيقات التي قام بها المحقق أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق، وذلك عن طريق إصدار مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم العقاري، الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، والذي يجب أن يتضمن إسم المالك، هويته الكاملة، تعيين العقار وحدوده، ثم يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد تنفيذه<sup>1</sup>.

أما إذا أفضت عملية التحقيق العقاري إلى نتيجة سلبية، أي تبين من خلال التصريحات والمعلومات التي تلقاها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب لا يمارس الحيازة القانونية التي تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإنه لا يعترف له بملكية العقار بحيث يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر رفض الترقيم العقاري الذي يكون مسببا<sup>2</sup>، ويبلغ إلى المعني في ظرف 06 أشهر، وهذا ما أكدته نص المادة 17 من القانون 02-07 التي جاء في نصها ما يلي: " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرر مسببا، يتضمن رفض الترقيم العقاري.

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

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه (6) أشهر، ابتداء

<sup>1</sup> - أنظر المادتين 14 و15 من القانون 02-07، يتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

- أنظر الملحق رقم 15.

<sup>2</sup> - أنظر التعلية رقم 03، مرجع سابق.

- أنظر الملحق رقم 16.

من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### إعداد و تسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ المقرر الترقيم الذي تسلمه من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي وذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري<sup>2</sup>، بالتأشير على مجموعات البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل إجراء الإشهار نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها وهذا ما جاء في نص المادة 20 من المرسوم 08-147<sup>3</sup>.

إثر هذا الإشهار يعد المحافظ العقاري سند الملكية الذي يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بتسليمه للمعني<sup>4</sup>.

وما يجدر الإشارة إليه أنه في حالة إعداد سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق العقاري الفردي، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، أما بالنسبة لسندات المعدة في إطار الإجراء الجماعي لتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - تنص المادة 16 لفقرة 1 من قانون 07-02، على: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعايينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري".

- يلاحظ أن المشرع الجزائري قلص من صلاحيات المحافظ العقاري، التي هي مجرد تنفيذ مقرر الترقيم المعد من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

<sup>3</sup> - مرسوم التنفيذي، رقم 08-147، يتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 16 لفقرة 2، قانون 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

- أنظر الملحق رقم 17.

- تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 08-147 على "يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة".

<sup>5</sup> - أنظر التعليمات، رقم 03، مرجع سابق.

وعليه حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 08-147، يمسك بمديرية الحفظ العقاري لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق العقاري إضافة إلى نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم وهذا حسب الحالة، ثم ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني

#### الإطار المنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري

أثبتت التجربة العملية أن الملكية العقارية هي مصدر عدة منازعات داخلية و دولية، وأن وراء كل منازعة جزائية منازعة عقارية، وهذا راجع إلى أن الملكية العقارية هي الركيزة الأساسية للمجتمع<sup>2</sup>.

إن أي قانون في إطار تطبيق أحكامه لا يخلو من المنازعات، وبالعودة إلى القانون 07-02، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والمرسوم التطبيقي له المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، نستنتج أنه هناك العديد من المنازعات التي تثار أثناء تطبيق إجراء التحقيق العقاري أو بعد الإنتهاء منه، وعليه يستدعي الأمر عرض هذه المنازعات للجهات المختصة للفصل فيها، لذا سنتعرض لهذه المنازعات والجهات المختصة للفصل فيها على النحو التالي: الطعن الإداري في (المطلب الأول)، الطعن القضائي في (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> - مرسوم التنفيذي، رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - ولد الشيخ شريفة، " إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص"، مجلة المحاماة، عدد 4، 2006، ص، 123.

## المطلب الأول

## الطعن الإداري

قد تنثور منازعات أثناء السير في عملية التحقيق العقاري، وباعتبار أن مديرية الحفظ العقاري هي الجهة الإدارية المختصة بإجراء التحقيق العقاري فهي التي تفصل في المنازعات التي قد تنثور وعليه فإن النتائج المؤقتة التي يدرجها المحقق العقاري في المحضر المؤقت الخاضعة لعملية التعليق والنشر يمكن أن تنشأ منازعة أثناءها بين صاحب الطلب ونوي الشأن، وذلك بتقديم إعتراضات (فرع الأول)، ثم يتم دراستها من طرف المحقق العقاري الذي يستدعي الأطراف لمحاولة الصلح (فرع الثاني).

## الفرع الأول

## تقديم الإعتراضات

أثناء قيام المحقق العقاري بمهامه قد تعترضه مجموعة من المنازعات المتمثلة في تقديم إعتراضات وإحتجاجات من طرف الأشخاص المعنية. وبالعودة إلى نص المادة 12 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 08-147 نجد أن المشرع الجزائري حدد المدة التي يمكن فيها للأطراف المعنية تقديم اعتراضاتهم واحتجاجاتهم، وهي المدة التي تساوي 30 يوم، من تاريخ لصق المحضر المؤقت في مقر البلدية التي يوجد فيها العقار موضوع التحقيق والتي يبدأ سريانها بعد 8 أيام من تاريخ اللصق<sup>1</sup>.

بعدها تقيد الاحتجاجات والاعتراضات المثارة في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وعند الإقتضاء ينقل المحقق العقاري من جديد إلى مكان تواجد العقار قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو المجاورين أو صاحب

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي، رقم 08-147، متعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

حق عيني على عقار المعني<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### محاولة الصلح

بعد تسجيل الاعتراضات والاحتجاجات يقوم المحقق العقاري بتحدي تاريخ جلسة الصلح التي تكون خلال 8 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات<sup>2</sup>، ويقوم باستدعاء الأطراف، بهدف الوصول إلى حل ودي يرضى الطرفين، كما يمكن أن لا يصل الأطراف إلى حل ودي، مما يدفعهم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة، ولهذا سيتم دراسة نتائج محاولة الصلح في: (أولاً) نجاح محاولة الصلح، (ثانياً) فشل محاولة الصلح.

### أولاً: نجاح محاولة الصلح

إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق، يحرر المحقق العقاري محضر الصلح ويواصل الإجراء مع أخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق<sup>3</sup>، وتدرج في فيه مختلف النتائج التي توصل إليها المحقق أثناء محاولة الصلح، ويمضي عليه كل من المحقق العقاري و كذا أطراف النزاع، كما قد يتوصل الأطراف إلى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار المعني بالترقيم الذي على أساسه يتم التحديد النهائي للعقار المعني<sup>4</sup>.

وعليه يقوم المحقق العقاري في الأخير بتحرير محضر نهائي، و يسلمه مع محضر الصلح

<sup>1</sup> - أنظر المادة 11 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - تنص المادة 14 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، على: "وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوصة عليها في المادة 12 أعلاه يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات".

<sup>3</sup> - أنظر التعلية رقم 03، مرجع سابق.

- أنظر الملحق رقم 18.

<sup>4</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص ص، 227-228.

مرفقا بالملف والتقارير المفصل له، لمدير الحفظ العقاري الولائي<sup>1</sup>.

### ثانيا: فشل محاولة الصلح

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على ما يلي:

" يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، محضر بعدم الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف و أن للطرف الذي قدم إحتجاجا أو إعتراضا في أجل قانوني مدته شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، طبقا للمادة 12 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 و المذكور أعلاه"<sup>2</sup>.

يتضح من نص المادة أعلاه أنه إذا لم يتوصل الأطراف إلى إتفاق أثناء محاولة الصلح يحرر المحقق محضر عدم الصلح<sup>3</sup> ويسلمه للأطراف للجوء إلى القضاء لرفع الدعوى، وذلك في ظرف شهرين من تاريخ تسلمهم المحضر تحت طائلة رفض الدعوى، و يبلغهم أن إجراءات التحقيق موقفة إلى غاية صدور حكم نهائي فاصل في الموضوع.

وبالتالي يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لكي يتمكن هذا الأخير من التأكد من إحترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص، 90.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي، رقم 08-147، يتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 19.

<sup>4</sup> - أنظر التعليمية رقم 03، مرجع سابق.

## المطلب الثاني

### الطعن القضائي

ينتج عن عمليات إعداد سندات الملكية بموجب تحقيق عقاري عدة منازعات قضائية، منها ما تترتب على الاعتراضات والاحتجاجات التي أسفر عنها فشل محاولة الصلح، ومنها ما تنشأ إثر تصريحات الكاذبة المقدمة من طرف صاحب طلب التحقيق، ومنها نزاعات التي تثار عند صدور مقرر رفض الترقيم، ونزاعات في حالة صدور مقرر الترقيم.

وعليه يتم عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة للفصل فيها.

فهناك منازعات يختص بها القضاء العادي (الفرع الأول)، ومنها منازعات ما يعود إلى ولاية القضاء الإداري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالفصل في جميع المنازعات، بما فيها المتعلقة بالعقار التي تنشأ بين الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الخاص، و على ذلك يجب التمييز بين المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري (أولاً)، المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي (ثانياً).

#### أولاً: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

في حالة تسجيل إعراض أو احتجاج من طرف الغير سواء كان مالك أو مجاور، وثبت فشل محاولة الصلح يجوز للمعترض رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعية، أو أشخاص معنوية خاضعين للقانون الخاص<sup>1</sup>.

وعلى هذا تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على:

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص، 220.

"ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"<sup>1</sup>.

يؤول الإختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية إلى المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار، وهذا حسب نص المادة 518 من ق إ م إ التي تنص "يؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"<sup>2</sup>.

ويجب أن ترفع الدعوى القضائية أمام القسم العقاري في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح، إضافة إلى ذلك يجب شهر العريضة الإفتتاحية لدى المحافظة العقارية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية مدة القانونية لرفع الدعوى (شهرين)، ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام صاحب الطلب أو المعني إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية فردية، ويعلم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية، بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وإذا لم تشهر الدعوى القضائية في الآجال القانونية تستمر إجراءات التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات و الاحتجاجات بعين الاعتبار<sup>3</sup>.

وعليه إذا صدر حكم أو قرار قضائي نهائي لصالح المدعي عليه يقوم القاضي العقاري بأمر المحقق العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق التي تنتهي إلى تسليم سند للمعني<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 08-09 ، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - أنظر المواد من 16 إلى 19، من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية مرجع سابق.

<sup>4</sup> - أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري والقضاء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون "المسؤولية المهنية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص، 126.



### ثانيا: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

تنص المادة 18 من القانون 02-07 على: " في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"<sup>1</sup>.

بيد من خلال نص المادة أعلاه أن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، على أساس التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي قدمها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري، ورفع دعوى قضائية في نفس الوقت أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري، لكن ما يعاب على نص هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعاد تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية ولا ميعاد رفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري.

بحيث يجب صدور حكم جزائي نهائي، بعد ذلك يقوم القاضي الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم العقاري، وبمفهوم آخر فعلى القاضي الإداري إرجاء الفصل في الدعوى الإدارية إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية بحكم نهائي<sup>2</sup>.

وعليه فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائري بحكم نهائي، فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع المتعلق بإلغاء الترقيم العقاري يكون ملزم بالاستجابة لذات الطلب، على أساس أن القرار كان مبنيا على الباطل وطبقا للقاعدة العامة أنه ما بني على باطل فهو باطل، أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم من طرف القاضي الجزائري فإن هذا يعني أن الترقيم العقاري صحيح

<sup>1</sup> - قانون رقم 02-07، يتضمن إجراء معاينة الملكية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص، 339 .

ولا يمكن للقاضي الإداري إلغائه إلا لأسباب أخرى<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

أثناء سير التحقيق العقاري الذي يتم في إطار عملية جماعية، يمكن أن تثار منازعات المتمثلة في تقديم الاعتراضات، كما قد تثار منازعات بعد إنتهاء من عملية التحقيق العقاري والتي ترتب عنها رفض الترقيم العقاري، إضافة إلى منازعات التي قد تثار أثناء إشهار مقرر الترقيم.

وعليه سيتم دراسة المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري كما يلي:

المنازعات الناتجة عن الاعتراضات (أولاً)، الطعن ضد مقرر رفض الترقيم (ثانياً)، الطعن ضد مقرر الترقيم (ثالثاً).

### أولاً: المنازعات الناتجة عن الاعتراضات

قد تثار منازعات أثناء مباشرة التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية بين صاحب طلب إثبات الملكية العقارية (الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي) والمالك الحقيقي أو المجاور والمتمثلة في الاعتراضات، فهنا يجوز للمعترض بعد فشل محاولة الصلح رفع دعوى قضائية<sup>2</sup>، أمام المحكمة الإدارية إستناداً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على:

" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - رحايمه عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص، 142.

<sup>2</sup> - بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص، 220.

<sup>3</sup> - قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

ويحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية، لمكان التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها آخر موطن له، وفي حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وهذا طبقاً لنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالتنا إلى المادتين 37 و 38 من القانون نفسه<sup>1</sup>، وكما أسلفنا الذكر يجب شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى تحت طائلة عدم القبول.

وعليه في جميع الأحوال يجب أن ترفع الدعوى في مدة شهرين (2) تسري من تاريخ تسلم محضر عدم الصلح<sup>2</sup>.

### ثانياً: الطعن ضد مقرر رفض الترقيم

كما أسلفنا الذكر أنه إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مدير الحفظ العقاري الولائي، مقرراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري، يبلغ المقرر حسب الحالة إلى المعني في حالة الإجراء الفردي أو إلى الوالي عند الإجراء الجماعي، في أجل أقصاه 6 أشهر من تاريخ طلب فتح تحقيق.

وبالتالي فحسب نص المادة 17 فقرة 2 يمكن للمعني الطعن ضد مقرر رفض الترقيم أمام الجهة القضائية الإدارية<sup>3</sup>، التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للمحكمة التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وهذا حسب نص المادة 803 ق 1 م التي أحالتنا إلى المواد 37 و 38 من نفس القانون<sup>4</sup>، ويجب إشهار عريضة

<sup>1</sup> - قانون 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 12 من قانون رقم 07-02، يتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

افتتاح الدعوى على نفس الأشكال السالفة الذكر .

وعليه يجب رفع الدعوى الإدارية في مدة أربعة أشهر تسري إبتداء من تاريخ تبليغ مقرر رفض الترقيم<sup>1</sup>.

### ثالثاً: الطعن ضد مقرر الترقيم

تنص المادة 16 فقرة 1 من قانون 02-07 على: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري و ذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري..."<sup>2</sup>.

إن هذه العملية المشار إليها في المادة أعلاه يمكن أن تؤدي إلى شهر مقرر الترقيم الخاص بالحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري، رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير، فهنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري في أجل عام من تاريخ إكتشاف الفعل الضار، وفي كل الأحوال يتقدم الحق في رفع الدعوى بمرور خمسة عشر (15) تسري إبتداء من تاريخ إرتكاب الخطأ<sup>3</sup>.

وعليه تكون الدولة هي المسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والتي تسبب ضرر للغير، ويحق للدولة الرجوع على المحافظ العقاري في حالة إرتكابه خطأ جسيم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص، 177.

<sup>2</sup> - قانون 02-07، يتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص، 178.

<sup>4</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص، 338.

من خلال دراستنا للقانون 07- 02 ومرسومه التطبيقي 08-147 أمكن لنا إلقاء الضوء على أهم ما إستخلصناه من نتائج، فلقد توصلنا إلى أن التحقيق العقاري هو إجراء جديد استحدثه المشرع الجزائري سنة 2007 وذلك لمعالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة، ولتفعيل عملية مسح الأراضي العام.

ولتطبيق إجراء التحقيق العقاري استوجب المشرع الجزائري جملة من الشروط، منها ما يتعلق بالعقار موضوع التحقيق، ومنها ما يتعلق بالحيازة بحد ذاتها، ويتم اللجوء إلى التحقيق العقاري عن طريق تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري، إما بصفة فردية من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي توفرت فيه الشروط السالفة الذكر، إما بصفة جماعية بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بهدف إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

ولضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري إستوجب المشرع الجزائري تدخل جهة إدارة والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري، حيث يقوم المحقق العقاري الذي يعينه مدير الحفظ العقاري الولائي بمباشرة عملية التحقيق العقاري، وذلك بتنقل إلى موقع العقار لمعاينته والبحث والتحري حول واقعة الحيازة، عكس عقد الشهرة الذي يتم بناءا على تصريحات المعني بالإضافة إلى صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بإصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم و هذا حسب الحالة، فإذا صدر مقرر الترقيم يقوم المحافظ العقاري بإشهاره وإعداد سند الملكية الذي يسلم إلى المعني من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، خلافا لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم فيه السند من طرف الموثق.

فأثناء السير في عملية التحقيق العقاري أو بعد الإنتهاء منها، قد تنشأ منازعات، وبالتالي أعطى المشرع الجزائري الحق لأطراف النزاع اللجوء إلى الجهة المختصة للفصل فيها، فيمكن اللجوء إلى مديرية الحفظ العقاري كونها الجهة الإدارية المكلفة بإجراء التحقيق العقاري، أو اللجوء إلى القضاء وذلك حسب نوع المنازعة، و يتقاسم الاختصاص القضائي كل من القضاء العادي والقضاء الإداري.

رغم إيجابيات التحقيق العقاري المتعددة السابق الإشارة إليها، إلا أنه يبقى ذو فعالية محدودة وذلك يظهر من خلال سلبياته التي من بينها:

- إنعدام الإمكانيات المادية والبشرية لمديرية الحفظ العقاري مما يصعب عمليات التحقيق والتنقل للميدان.

- إستحالة إحترام الآجال القانونية المذكورة في نص المادة 07 من المرسوم 08-147، أين يستحيل على مديرية الحفظ العقاري إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلام الطلب وذلك للعدد الهائل للملفات المتواجدة لدى مصالح مديرية الحفظ العقاري.

- إن سند الملكية الصادر في إطار القانون 07-02 يبقى نتيجة العمل بنظام الشهر الشخصي وعليه فإن كل السلبات التي يمتاز بها هذا النظام قد تمتد إلى إجراء التحقيق العقاري.

وعليه نود أن نختم هذه الدراسة بمجموعة من الاقتراحات التي نراها جد ضرورية لتفعيل أكثر ولتطهير الملكية العقارية الخاصة وهي:

- وجوب إصدار قانون أساسي ينظم صلاحيات المحقق العقاري، بحيث يحدد واجباته و يحفظ له حقوقه.

- كما يجب على الدولة الجزائرية تسخير إطار بشري ومؤسساتي كفيل بعملية التطهير مع تفعيل التعاون مع وكالات ومصالح المسح الأجنبية للإستفادة من الخبرة، للوصول إلى مسح شامل لكامل التراب الوطني.

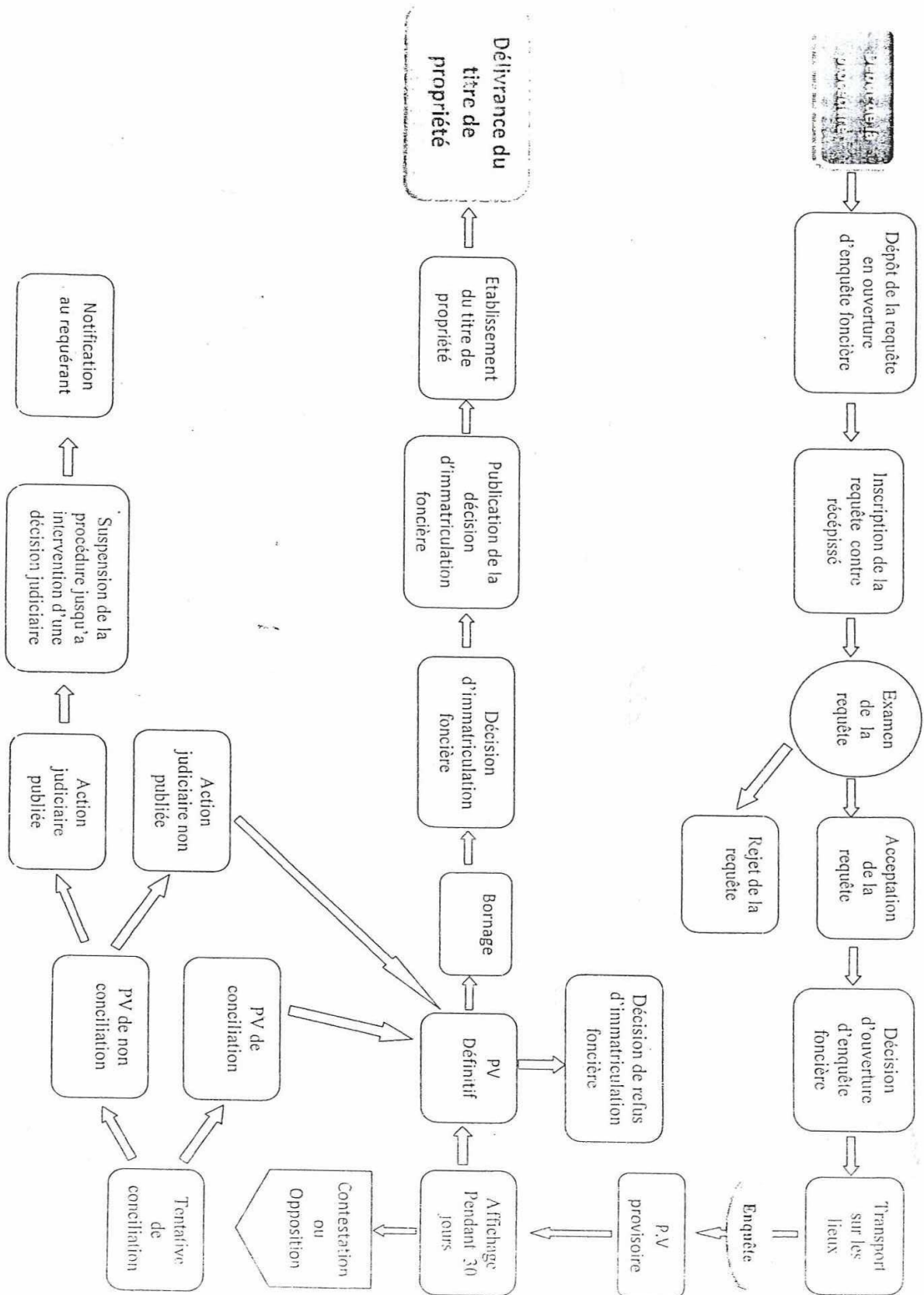
- إنشاء مصالح تابعة لمديرية الحفظ العقاري أين يتم التكفل بملفات التحقيق وذلك لتخفيف الضغط على المديرية، وذلك إستنادا لمبدأ تقرب الإدارة من المواطن.

الملاحق





## Déroulement de la procédure



## ملحق رقم 02

### 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 ايداع 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 :

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري  
(شخص طبيعي)

إسم الأب:

الإسم:

الطالب:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم الوكالة:

محرر 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 :

سجل إيداع الطلبات  
عملية فردية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ١

# ملحق رقم 04

## 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 :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

السيادية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى  
(عملية فردية)

الجهة المعنية:

موضوع الشكاوى	تعيين العقار محل الشكاوى	تاريخ تسجيل الشكاوى	الرقم التسلسلي
	اسم و لقب المحترض أو المعترض	اسم و لقب المحترض (صاحب الطلب)	

الجهة الميسرة:

ملاحظات	تاريخ ايداع 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 مذكرة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)
---------	----------------------------	---	---	-------------------------------	--	---

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية

# ملحق رقم 06

## 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 معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: .....  
المودع من طرف السيد (ة) .....  
السكن (ة): .....  
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:  
بلدية: .....  
الحي أو المكان المسمى: .....  
الشارع: .....  
طبيعة العقار : .....  
المحتوى المادي: .....  
المساحة : .....  
الحدود : - الشمال  
- الجنوب  
- الشرق  
- الغرب
- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد .....  
المهندس الخبير العقاري

## يقرر

- المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى 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.
- المادة الثانية: يعين السيد .....  
(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

# ملحق رقم 07

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،  
و بعد دراسة طلب السيد (ة)  
اللقب: \_\_\_\_\_  
تاريخ و مكان الإزدياد: \_\_\_\_\_  
المهنة: \_\_\_\_\_  
العنوان: \_\_\_\_\_  
المقدم بتاريخ: \_\_\_\_\_  
المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم: \_\_\_\_\_  
متعلق بالعقار الكائن بـ:  
بلدية: \_\_\_\_\_  
الحي أو المكان المسمى: \_\_\_\_\_  
الشارع: \_\_\_\_\_  
طبيعة العقار : \_\_\_\_\_  
المحتوى المادي: \_\_\_\_\_  
المساحة : \_\_\_\_\_  
الحدود : - الشمال  
- الجنوب  
- الشرق  
- الغرب  
قسم رقم: \_\_\_\_\_

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

المدير الولائي للحفظ العقاري



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأمولاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات  
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى  
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية -

# ملحق رقم 10

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

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

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة 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 : .....  
الحدود : - الشمال  
- الجنوب  
- الشرق  
- الغرب

## 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

# ملحق رقم 11

هورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

## بطاقة تحقيق عقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:  
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المحقق العقاري

# ملحق رقم 12

## شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

### الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

### الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

### الشاهد الثالث:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

### الشاهد الرابع:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

# ملحق رقم 13

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:  
الرتبة:  
أمر بمهمة رقم:  
مؤرخ في:  
متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:  
بلدية:  
قسم رقم:  
الحي أو المكان المسمى:  
الشارع:  
طبيعة الملكية :  
المحتوى المادي:  
المساحة :  
الحدود : - الشمال  
- الجنوب  
- الشرق  
- الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب:  
الإسم:  
إسم الأب:  
تاريخ و مكان الإزدياد:  
المهنة:  
العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:  
التاريخ:  
الساعة:

المحقق العقاري

# ملحق رقم 14

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
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: .....  
الحي أو المكان المسمى:  
الشارع:  
طبيعة الملكية :  
المحتوى المادي  
المساحة :  
الحدود : - الشمال  
- الجنوب  
- الشرق  
- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

# ملحق رقم 15

## 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:

إسم الأب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

الحالة العائلية:

المهنة:

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)

المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.



# ملحق رقم 16

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### مقرر رفض ترقيم عقاري

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

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

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

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب  
إستنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)  
المحقق العقاري  
يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

# ملحق رقم 17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية : .....

## سند ملكية

المحافظ العقاري لـ: .....

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

### تعيين المالك (1)

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

### تعيين العقار

البلدية: ..... المكان المسمى: .....  
الشارع: .....  
القسم المسحي رقم : ..... الحصة رقم : ..... الطبيعة : .....  
المساحة: ..... هكتار ..... أر ..... سنتيلار.  
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 طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر و المذكور أعلاه.

سند معد في /... /.....

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية –

# ملحق رقم 18

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### محضر صلح

يوم ..... من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضور، بين:

السيد(ة): ..... ، المعترض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة): ..... ، المعترض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

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

المحقق العقاري

# ملحق رقم 19

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### محضر عدم الصلح

يوم ..... من سنة ألفين و .....  
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:  
أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري، بين:  
السيد(ة): .....، المعترض؛

العنوان:

و بين :

السيد(ة): .....، المعترض ضده؛  
العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

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

.....

المحقق العقاري

أولا/ باللغة العربية:

1 - الكتب:

- 1- داودي سلامي، قضاء المحكمة العليا، الجزء الأول، الطبعة الأولى، زكريا للمنشورات القانونية، الجزائر، 2011.
- 2 - رمضان أبو السعود، الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001.
- 3 - سعيد محمد أحمد المهدي، الوجيز في قوانين الملكية العقارية في السودان، دار الفكر العربي، السودان، 1976.
- 4 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 5 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 6 - عبد الرزاق أحمد الصنهوري، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 7 - عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.
- 8 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 9 - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة: عقد الشهرة- شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001.

- 10 \_\_\_\_\_، القضاء العقاري: في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 11 \_\_\_\_\_، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 12- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 13- فتحي حسين مصطفى، الملكية بوضع اليد في ضوء الفقه و أحكام النقض حتى 1919، د د ن، مصر، د س ن.
- 14- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 15 \_\_\_\_\_، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 16- محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002.
- 17- محمد علي الأمين، التقادم المكسب في القانون اللبناني: دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1996.
- 18- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة، الأردن، 2001.
- 19- مصطفى مجدى هرجة، الحياة وفقا لأحدث التعديلات، الطبعة 11، دار محمود للنشر والتوزيع، لبنان، د س ن.
- 20- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 21- محمودي فريدة (زواوي)، الحياة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005-2004.

22- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

2 - القواميس:

- محمود المسعدي، القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي مدرسي ألقبائي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.

3 - الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ - الرسائل:

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

2 - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورا، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.

ب - المذكرات الجامعية:

1 - الدج عبد الملك، عقد الشهرة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002-2003.

2 - أحمد بن ويس، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1، 2013-2014.

- 3 - أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع " المسؤولية المهنية "، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- 4 - أولاد العيد الطاهر، التقادم المكسب للعقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005.
- 5 - خدوداجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.
- 6 - زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع " قانون المنازعات"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 7 - زبدة نور الدين، آليات ضبط السندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1، 2010-2011.
- 8- صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة البويرة، 2013.
- 9 - عبد الرزاق موسوني، حماية حق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008.
- 10 - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.



11 - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.

12 - لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1، 2012-2013.

13 - مسعود رويصات، نظام السجل في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

14 - ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.

#### 4 - المقالات:

1 - بيوت نذير، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، الإجتهد القضائي الخاص بالغرفة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزء الثالث، 2010.

2 - صويلح بوجمعة، دراسة مقارنة في القانون 07-02 مؤرخ في 2007/02/27، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، 2007.

3 - عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، العدد السادس، بدون سنة.

متوفر على الموقع التالي:

www.fichier-pdf.fr/2014/03/20/fichier-sans-nom-4/priview.visité le :  
05/05/2015.

4 - ولد الشيخ شريفة، " إشكاليات المنازعات العقارية ، القانون الخاص " مجلة المحاماة، عدد  
04، 2006.

#### 5 - الملتقيات:

- مرامرية حمة، دور آليات التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في إطار  
الملتقى الوطني، حول الترقية العقارية في الجزائري، المنعقدة يومي 27 - 28 فيفري، كلية  
الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، وقلّة، 2012.

متوفر على الموقع التالي:

Manifest.univ-ouargla.dz/indez.ph7archive/faculté-de-droit-et-des-  
sciences-politique-31-seminaire-sur-la-modernisation-immobilière-  
2012/194.htm/.consulté le 15/05/2015.

#### 6- النصوص القانونية:

أ - النصوص التشريعية:

#### • القوانين:

1 - قانون رقم 87-19، مؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي  
الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ج ج، عدد 50،  
الصادرة في 1987/12/09.

- 2- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، متضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج، عدد 49، الصادرة في 18/11/1990، معدل ومتمم.
- 3- قانون رقم 91-10، مؤرخ في 12 شوال عام 1411، الموافق 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر ج ج، عدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991، معدل ومتمم.
- 4- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر ج ج، عدد 15، الصادرة في 28/02/2007.
- 5- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، عدد 21، الصادرة في 23/04/2008.
- الأوامر:
- 6- أمر رقم 70/91، مؤرخ في 15/12/1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر ج ج، عدد 170، الصادرة في 25/12/1970، معدل ومتمم.
- 7- أمر رقم 75/58، مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 78، الصادرة في 30/09/1975، معدل ومتمم.
- 8- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 92، الصادرة في 18/11/1975.
- 9- أمر رقم 95-08، مؤرخ في 01/02/1995، المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر ج ج، عدد 20، الصادرة في 16/04/1995.

ب - النصوص التنظيمية:

- 1 - مرسوم تنفيذي رقم 76-62، مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج، عدد 30، الصادرة في 1976/04/13.
- 2- مرسوم رقم 352/83، مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، ج ر ج ج، عدد 21، الصادرة في 1983/05/24.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 96-95، مؤرخ في 06/03/1996، يتضمن كفاءات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، ج ر ج ج، عدد 17، الصادرة في 1996/03/13.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ج ج، عدد 26، الصادرة في 2008/05/25.

7- المنشورات والتعليمات الإدارية:

أ- المنشورات:

- مطبوعة غير منشورة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة العدل، بعنوان "تقنيات التحقيق العقاري"، سبتمبر 2007.

ب - التعليمات الإدارية:

- 1 - التعليمات رقم 16، مؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة العدل.
- 2 - التعليمات رقم 03، مؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم السندات، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة العدل.

8- الأحكام والقرارات القضائية:

1 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196053، مؤرخ في 26/04/2000، مجلة القضاء، العدد الأول، 2001.

2 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القسم الثالث، قرار رقم 232683، مؤرخ في 22/05/2002، مجلة القضاء، عدد 01، 2003.

ثانيا: باللغة الفرنسية

1-ouvrages

1 - HESS- Fallon Brigitte, Droit civil, 5 éme édition, Dalloz, France, 1998.

2 - SHILLER sophi, Droit des biens, 4 éme édition, Dalloz, France, 2009.

2- Textes Juridique

- code civil français : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

العنوان	الصفحة
مقدمة	1
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لإجراء التحقيق العقاري	5
المبحث الأول: مضمون إجراء التحقيق العقاري	6
المطلب الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري وخصائصه	6
الفرع الأول : تعريف إجراء التحقيق العقاري	7
أولا : المدلول اللغوي	7
ثانيا : المدلول القانوني	7
الفرع الثاني : خصائص إجراء التحقيق العقاري	8
المطلب الثاني : شروط إجراء التحقيق العقاري	9
الفرع الأول : شروط متعلقة بالعقار	9
أولا : عدم خضوع العقار لعملية مسح الأراضي العام	10
ثانيا: أن يكون العقار بلا سند أو سند ملكية أو محرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس 1961	11
ثالثا : أن يكون العقار تابع لأملاك العقارية الخاصة	12
الفرع الثاني : شروط متعلقة بالحيازة	15
أولا : ضرورة مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية	15
ثانيا : ضرورة استكمال مدة الحيازة القانونية المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية	20
المبحث الثاني : دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري وأهدافه	22
المطلب الأول : دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري	23
الفرع الأول : الدور المحدود للموثق	23
الفرع الثاني : كثرة المنازعات التي أثارها العمل بعقد الشهرة	24
الفرع الثالث : تأخر عملية المسح العام	24
المطلب الثاني : أهداف التحقيق العقاري	25

26	الفرع الأول : معالجة السلبيات الجوهرية التي خلقها العمل بعقد الشهرة -----
26	الفرع الثاني: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى
27	الفرع الثالث : تفعيل عملية مسح الأراضي العام -----
28	الفرع الرابع : ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 ----
29	<b>الفصل الثاني : الإطار الإجرائي والمنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري -----</b>
30	<b>المبحث الأول : الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري -----</b>
30	المطلب الأول : الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري -----
31	الفرع الأول : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري -----
32	أولا : تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية -----
35	ثانيا : تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية -----
37	الفرع الثاني : مباشرة عملية التحقيق العقاري -----
38	أولا : الأعمال التحضيرية -----
39	ثانيا : الأعمال الميدانية -----
42	ثالثا : تحرير محاضر التحقيق العقاري -----
43	المطلب الثاني : الإجراءات النهائية للتحقيق العقاري -----
44	الفرع الأول : إصدار مقرر الترقيم العقاري أو مقرر رفض الترقيم العقاري -----
45	الفرع الثاني : إعداد و تسليم سند الملكية -----
46	<b>المبحث الثاني : الإطار المنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري -----</b>
47	المطلب الأول : الطعن الإداري -----
47	الفرع الأول : تقديم اعتراضات -----
48	الفرع الثاني : محاولة الصلح -----
48	أولا : نجاح محاولة الصلح -----
49	ثانيا : فشل محاولة الصلح -----

---

50	المطلب الثاني : الطعن القضائي
50	الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
50	أولا : المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري
52	ثانيا : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
53	الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
53	أولا : المنازعات الناتجة عن الاعتراضات
54	ثانيا : الطعن ضد مقرر رفض الترقيم
55	ثالثا : الطعن ضد مقرر الترقيم .
56	خاتمة
58	الملاحق
59	قائمة المراجع
68	الفهرس



ظهر إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في سنة 2007 ونظمته أحكامه ضمن القانون 07-02، وذلك بسبب التماطل المسجل في عمليات مسح الأراضي العام التي بدأت منذ 1977.

يهدف هذا الإجراء إلى معالجة سلبيات عقد الشهرة المنظم بموجب المرسوم 352-83 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يجرر من طرفه الموثق، والذي كثيرا ما يستعمل لتحقيق أغراض غير مشروعة مما يرتب مزاومات عديدة في هذا الشأن.

وما تجدر الإشارة إليه أن هذا الإجراء يطبق أيضا على العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961.

إضافة إلى ذلك فإجراء التحقيق العقاري جاء لهدف إقتصادي محض، وذلك من أجل إعانة المستثمرين لتحقيق مشاريعهم الإستثمارية بصفة تلقائية من أجل الحصول على قروض رهنية.

## Résumé

La procédure de constatation du droit de la propriété immobilière et la délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière est applicable depuis l'apparition de la loi 07-02.

Cette mesure est apparue en raison des lenteurs enregistrées dans les opérations cadastrales lancées en 1977.

L'enquête foncière vise à remplacer la procédure de l'acte de notoriété prévue par le décret n 83/352 du 21 mai 1983, qui a été souvent détournée et utilisée à des fins illicites .

Il est important de souligner que cette procédure est applicable également aux immeubles pour lesquels des titres de propriété avaient été établis avant le 01 mars 1961.

Aussi, cette opération d'enquête foncière a un but purement économique, et ça pour aider les investisseurs à réaliser leurs projets d'investissement financés de manière quasi systématique par un recours à des crédits hypothécaires.