جامعة محمد الصديق بن يحيى– جيجل
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

## مذكرة بعنوان:

# دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة

**مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق**
**تخصص: قانون المهن القانونية والقضائية**

**إعداد الطالبة:**
**كريمة عنصل**

**المشرف الأكاديمي:**
**د. أحلام بلجودي**

**المشرف الميداني:**
**سمية بودودة**

**لجنة المناقشة:**

| اللقب والاسم | الرتبة العلمية | الجامعة | الصفة |
|---|---|---|---|
| د. نصر الدين سمار | أستاذ | محمد الصديق بن يحيى– جيجل | رئيسا |
| د. أحلام بلجودي | أستاذة محاضرة "أ" | محمد الصديق بن يحيى– جيجل | مشرفا ومقررا |
| د. عبد الحي يحي | أستاذ محاضر "ب" | محمد الصديق بن يحيى– جيجل | ممتحنا |

**السنة الجامعية 2023–2024**


بسم الله الرحمن الرحيم

# شكر وتقدير

أشكر الله عز وجل، الذي وفقني وأنار دربي بقوة منه سبحانه في اتمام عملي، وقد حظيت فيه بدعم مادي ومعنوي من الجميع أتقدم بالشكر والاحترام إلى الأستاذة:

"بلجـودي أحـــــــلام"

التي تفضلت بالإشراف الأكاديمي على بحثي، قدمت لي توجيهات قيمة ونصائح في القمة وكان لها دور كبير في إنجاز هذا البحث، شكرا أستاذتي وأدامك الله مشعلا منيرا في ساحة العلم.

"بـودودة سـميـــــة"

والتي تفضلت بالإشراف الميداني على بحثي، ورحبت بي في مكتبها طيلة فترة التربص وأمدتني بمعلومات مهمة وإرشادات قيمة، لها جزيل الشكر وأعناها الله.

"موظفو المحافظة العقارية بولاية جيجل"

"وأخص بالذكر بوالشعير نجاح، وبوغريرة نسيمة"

شكرا جزيلا على كل المساعدات التي تفضلتم بها ، من وثائق ومراجع تخص البحث بشكل تطبيقي، أعانكم الله في خدمة الوطن والمواطن بمزيد من النجاحات.

"رويبح فتيحة وكل زملائي في العمل"

شكرا جزيلا على الدعم النفسي والمعنوي الذي غمرتموني به، وكان الله معينا لكم في مشواركم المهني بالمزيد من النجاحات إن شاء الله.

إلى كل الأساتذة الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي وفقهم الله بالمزيد من النجاحات.



# إهـــداء

إلى صاحب السيرة العطرة، والفكر المستنير؛ فلقد كان له الفضل الأوّل في بلوغي التعليم العالي (والدي الحبيب)، أطال الله في عُمره.

إلى من وضعتني على طريق الحياة، وجعلتني رابط الجأش، وراعتني حتى صرت كبيرًا (أمي الغالية)، طيّب الله ثراها.

إلى زوجي ورفيق دربي في مسيرة الحياة.

إلى أخواتي علوم ملوك صياح مريم وسومة وجميع أفراد عائلتي؛ من كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات والصعاب.

إلى أصدقائي الذين أشهد لهم بأنهم نعم الرفقاء في جميع الأمور..

إلى جميع أساتذتي الكرام؛ ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي

أهدي إليكم هذا العمل المتواضع .

ونسأل الله أن يجعله نبراسا لكل طالب علم.

## قائمة أهم المختصرات:

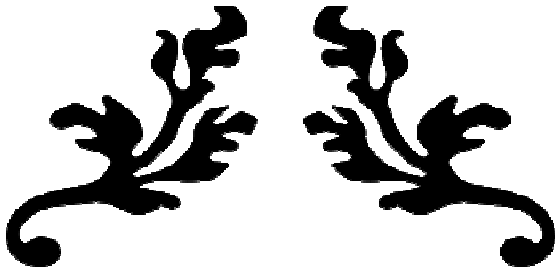
**ج ر**: الجريدة الرسمية

ج: الجزء

**ص**: الصفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

**ط**: طبعة



# مقدمـــــة



يلعب العقار دورا مهما في النمو الاقتصادي للدول، حيث يعد المقوم الأساسي المتحكم في خلق الثروةواللّبنة الأولى لقيام إقتصاد ناجح ومؤسس، الأمر الذي جعله يحظى باهتمام خاص من قبل التشريعات، حيث تم وضع أنظمة قانونية تعمل على ضبط الملكية العقارية وحمايتها، وهو ما عمل المشرع الجزائري على تحقيقه منذ الاستقلال، غير أن الخلفية الاستعمارية للجزائر صعبت من عمل المشرع، ولم يتمكن من وضع نظام مرن كامل وشامل للعقار في البلاد.

يتمتع موضوع الملكية العقارية بأهمية بالغة، على جميع الأصعدة الإقتصادية والسياسية والاجتماعية والتجارية وحتى الخدماتية، فعلى الصعيد الاقتصادي تلعب دورا مٌهما في منح الأمن والاستقرار للمعاملات الاقتصادية، ويعد مساهم قوي في خلق الثروة والقوة الإقتصادية، وهو مايؤدي إلى الرفاهية وتحقيق العدالة الإجتماعية للوطن والمواطن، أما من الناحية التجارية فالتحكم في الملكية العقارية وتثبيت الأوعية العقارية، يُساهم في التوسع التجاري والدفع بقوة نحو إقتصاد السوق الحر، ما يخلق آفاق التقدم والإزدهار أمام كل فئات المجتمع وتعزيز الحياة الخدماتية، المرتبطة بالمجال التجاري إرتباطا وثيقا خاصة وأن فتح المجال أمام السوق الدّولية يتطلب المرونة والسرعة، وتحقيق الفاعلية في القوانين المعمول بها.

نظم المشرع الجزائري الملكية العقارية بوسائل متعددة، محاولا تدارك الوقت الكبير الذي أهدر دون الوصول إلى الهدف المرجو منها، ومن بين أهم التشريعات الصادرة الأمر رقم 70-91[1] المتعلق بالتوثيق، والذي يتطلب الرسمية للعملية العقارية، وكذلك الأمر رقم

[1]- أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتعلق بالتوثيق، ج ر عدد 107، الصادر في 25 ديسمبر 1975، ملغى بموجب المادة 41 من القانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988 متضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 28، الصادر في 13 جويلية 1988، والملغى بموجب القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، الصادر في 08 مارس.

71-73[1] المتضمن تأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية، بالإضافةإلى المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة[2].

لكي ترقى الأوعية العقارية إلى المستوى الاقتصادي المطلوب، كان لابد من استحداث أنظمة وآليات أكثر فاعلية، تعمل على تطهير الملكية العقارية والتي تتمثل في إصدار المرسوم رقم 83-352 المتضمن الإعتراف بالملكية والملغى[3]، والمرسوم رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة[4]، ونظرا لكون النتائج التي كرستها هذه الأنظمة لم تبلغ الأهداف المسطرة لها ، وكون عمليات المسح العام الأراضي تعرف تأخرا كبيرا بسسب العراقيل العملية والمادية التي تواجهها، وعدم مصداقية النتائج التي كرسها قانون الشهرة، والذي فرض استحداث آلية جديدة لتجاوز هذه الإشكالات، تدخل المشرع بسن القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري[5]، والذي أصدر ليطبق بالموازاة مع عملية المسح الشامل للأراضي المطبق على مختلف أنواع العقار.

ظهرت الحاجة إلى إصدار قانون التحقيق العقاري بالنظر إلى وضعية العقار المبهمة والموروثة عن الاستعمار، وغياب السندات المحددة لأصل الملكية والمخططات المسحية لها، والبحث عن الحلول لضبط سنداتها وتطهيرها، خاصة وأنها أصبحت ضرورة حتمية

---

[1]- أمر رقم 71-73، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، متضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971، الملغى.

[2]-مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05جانفي1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973.

[3]- مرسوم رقم 83-352 المتعلق بسن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، الصادر في 24 ماي 1983، ملغى.

[4]- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27جويلية 1991، متضمن تحديد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، محدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 متضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، الصادر في 31 جويلية 1991.

[5]- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

مع تطبيق نظام اقتصاد السوق الحر، لدعم القروض الاستثمارية الرهنية لتمويل الشاريع الاقتصادية، والتي ترتبط بالوضعية القانونية للعقار.

يعرف التحقيق العقاري بأنّه عملية إدارية الهدف منها تعزيز آليات رقابة الإدارة في عمليات تطهير الملكية العقارية وإثباتها، الغرض منها المعاينة المادية والقانونية للعقار محل الحيازة للتأكد من صحة الحيازة وتسليم سند الملكية.

ارتأينا من خلال هذه المذكرة دراسة موضوع دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، ويقوم هذا الموضوع على أهمية كبيرة من الجانبين النظري والعملي، فمن الناحية النظرية تتمثل في التعرف على مجال إعمال التحقيق العقاري وشروط تطبيقه، وكذا البحث في النتائج المترتبة عليه.

وأهمية عملية تتجلى في تحديد الإجراءات والآجال القانونية لتطبيق العملية، وأنواع المنازعات الناجمة عن تطبيق التحقيق العقاري.

يقوم موضوع التحقيق العقاري على إشكالية عامة تنشأ من الحاجة إلى السرعة في تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة، باعتبارها أولوية ملحة تعتمد عليها المشاريع الاستثمارية والتوسعات العمرانية، ومن جهة أخرى وجوب ضبط هذه الملكية بنتائج ذات مصداقية عالية تحتاج إلى التحري والتتثبت من صحتها، خاصة مع النتائج السلبية التي ترتبت عن تطبيق عقد الشهرة، لذلك فالإشكال المطروح يتمثل في:

**مامدى الدور الذي يلعبه التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، لدفع وتيرة المسح العام للأراضي، بتكريس نتائج ذات مصاقية كبيرة؟**

يتفرع عن هذه الاشكالية مجموعة من التساؤلات وهي:

- ماهو مجال تطبيق التحقيق العقاري والشروط المتعلقة به؟
- ماهي الآثار المترتبة عليه من خلال تحديد نوعية السند وحجيته؟
- ما هي الصعوبات التي تواجه تطبيق التحقيق القعاري وماهي الإقتراحات الممكنة للخروج منها؟

ستتم معالجة الإشكالية السالفة الذكر باعتماد المنهـج الاستقسائي، والذي يجمع بين المنهجين التحليلـي والوصفي، يظهر المنهج الوصفي في تحديد بعض المفاهيم المتعلقة بالتحقيق العقاري، والجهات المخولة للقيام بالتحقيق العقاري، وكذا الإجراءات المعتمدة، أما المنهج التحليلي لمناقشة مدى ملاءمة الإجراءات المعتمدة وتقدير مدى مصداقية النتائج المترتبة على التحقيق العقاري.

سيتم تقسيم الموضوع محل الدراسة إلى فصلين أساسيين هما:

- الفصل الأول: نطاق إعمال التحقيق العقاري لضبط الملكية الخاصة.

- الفصل الثاني: الآثار المترتبة على التحقيق العقاري في مجال ضبط الملكية العقارية الخاصة.

# الفصل الأول

# نطاق إعمال التحقيـق العقـاري

# لضبط الملكية العقارية الخاصة

إن انتقال الجزائر من الاشتراكية إلى الرأسمالية استتبع الانتقال من الملكية الجماعية إلى الملكية الخاصة، وهو ما دفع بالمشرع الجزائري إلى الاهتمام أكثر بتكريس الملكية الخاصة والسّهر على تطهيرها وحمايتها، باعتبارها من الميكانزمات الضرورية لتحقيق النّمو الاقتصادي، وهو ما تجلى من خلال سن جملة من التشريعات الهدف منها تطهير وضبط الملكية الخاصة، كانت بدايتها من خلال سن المرسوم رقم 83-352 الذي يحدد إجراءات إثبات التقادم المكسب بالموازاة مع قانون المسح العام للأراضي[1]، والذي يتطلب إمكانيات ضخمة مادية وبشرية ومدة زمنية لا يُستهان بها.

سعت السلطات المعنية جاهدة من خلال تطبيق هذه النصوص القانونية على ضبط الملكية الخاصة، وذلك لسنوات عديدة، إلّا أنّها لم تحقق الهدف المطلوب منها، خاصة بعد ظهور العديد من المشاكل القانونية التي ترتبت على تطبيق قانون إعداد الشهرة، والذي يُملّك الأشخاص بناء على شهادة شاهدين ومحضر يحرره الموثق، الأمر الذي أدى إلى وجود نتائج بعيدة كل البعد عن الهدف المطلوب من ضبط الملكية العقارية، ما دفع المشرع إلى استحداث أو استكمال هذه القوانين، بأحكام تسري بالموازاة مع المسح العام للأراضي لضمان التحقيق في الملكية العقارية وإثباتها والعمل على ضبطها، والمتمثلة في أحكام القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري.

لتحقيق الهدف والغاية المرجوة من تطبيق التحقيق العقاري وفق القانون رقم 07-02، فإن المشرع عمل على تحديد النّطاق الموضوعي لإعمال التحقيق العقاري، فأحاط عملية التحقيق العقاري بمجموعة من الشروط القانونية المحددة، من هذه الشروط ما يتعلق بالعقار

[1]- مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر في 13 أفريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أفريل 1992، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26، صادر في 08 أفريل 1992.

محل التحقيق، ومنها ما يتعلق بالحيازة موضوع التحقيق (المبحث الأول)، وبما أن عملية التحقيق هي عملية ذات طبيعة إجرائية فإنها تتم وفق إجراءات محددة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

## النطاق الموضوعي لإعمال التحقيق العقاري

بعد تخلي المشرع على نظام عقد الشهرة، أصبح من الضروري البحث عن آليات جديدة أكثر فعالية فيما يتعلق بضبط الملكية الخاصة، وذلك بغرض تجاوز السّلبيات الناجمة عن إعمال عقد الشهرة، وذلك باستحداث إجراء التحقيق العقاري والذي يعمل بالتوازي مع المسح العام للأراضي، وهو إجراء يتعلق بالأملاك العقاريــة الخاصة دون سواهـا من الأوعيــة العقاريــة، والذي يقـوم على التحـري في المعطيات المقدمة وإجراء تحقيقات معمقة، وتحريات شاملة للعقار ولصاحب العقار وحتى الملاك المجاورين للعقار.

تتم عملية التحقيق العقاري وفق عملية قانونية مُمنهجة تتطلب توفر مجموعة من الشروط منها ما هو متعلق بالوعاء العقاري محل التحقيق (المطلب الأول)، ومنها ما يتعلق بالحيازة القانونية للعقار (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الشروط المتطلبة لإعمال التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري ليست عملية شاملة، ولا يعتبر إجراء عام يطبق على كل العقارات وفي جميع الأحوال، وإنّما هو إجراء خاص قرّر لأغراض محددة تتعلق بتطهير الملكية العقارية، لذلك فإن إعماله مرتبط أساسا بنوع محدد من الملكية العقارية وهي الملكية الخاصة، والتي تكون فيها الملكية غير مطهرة أو غير مضبوطة، لذلك فقد ألزم المشرع من خلال القانون رقم 07-02 توفر مجموعة من الشروط القانونية والمادية لإعمال التحقيق العقاري، بحيث يترتب على عدم توفرها استحالة تطبيق هذه العملية، حيث تنص المادة الثانية منه على أنّه "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الآمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي

القعدة عام 1395 الموافق لـ12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.

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

كما تنص المادة الثالثة من القانون السّالف الذكر على أنّه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أملاك الأراضي المسماة عرش سابقا، والأملاك الوقفية".

من النص السالف الذكر نستنتج أن من شروط التحقيق العقاري ما يتعلق بالحالة المادية للعقار، وهو عدم وجود العقار في منطقة ممسوحة (الفرع الأول)، ومنها ما يتعلق بطبيعة الملكية العقارية وحالتها، وهي أن يكون العقار ضمن الملكية العقارية الخاصة (الفرع الثاني)، وعدم وجود سند ملكية (الفرع الثالث).

**الفرع الأول: وجود العقار في منطقة غير ممسوحة**

الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو تحديد الملكية، وتقديم سندات ملكية عن طريق دفاتر عقارية، أو بطاقات ترقيم أولية، والتحقيق العقاري هو عملية موازية لعملية المسح وله نفس الأهداف، وهي التحقيق عن العقار وصاحب العقار لتسليم سند الملكية، وبالتالي لا يمكن طلب إجراء التحقيق لشأن عقارات موجودة في منطقة ممسوحة[1]، لأن الملكية فيها سبق وتمّ ضبطها ولا تثير أي إشكالات فيما يتعلق بالمالك الحقيقي للعقار.

تجدر الإشارة إلى أن عملية المسح عميلة تقوم بها هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمثل في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سابقا، والتي تتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية الممنوحة لها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 متضمن إنشاء وكالة وطنية

[1]- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 135.

لمسح الأراضي[1]، ومن بين المهام المنوط بها هي إنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وذلك على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر[2].

تتولى الوكالة في إطار الأهداف المنوطة بها إنجاز مجموعة من المهام تتمثل في مايلي:

– تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطوبوغرافيا من خلال التصوير المساحي الضوئي اللازم لوضع مسح عام للأراضي.

– ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

– تحضير العقود والوثائق والملفات اللازمة لأشغال لجان مسح الأراضي.

–وضع المخططات المسحية ورسم الحدود.

– ضبط وتحيين وثائق مخططات المسح العام للأراضي.

– مراقبة ضبط وتطابق بين السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية ووثائق المسح.

– تنظيم الأرشيف والاستشارة ونشر وثائق المسح في وسائل الإعلام الآلي.

– مراقبة الأشغال التي يقوم بإنجازها القائمين بالمسح، ومكاتب الدراسات التابعة للخواص لفائدة الإدارات العمومية.

– إبرام اتفاقات وعقود مع الهيئات والأشخاص الوطنية والأجنبية في إطار نشاطها المتعلق بالمسح.[1]

[1]– مرسوم تنفيذي رقم 89–234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، عدد ج ر 54، الصادر في 20 ديسمبر 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92–63 مؤرخ في 12 فيفري 1992، ج ر عدد 54، الصادر في 20 ديسمبر 1989، والمرسوم التنفيذي رقم 01–110 مؤرخ في 05 ماي 2001، ج ر عدد 26، الصادر في 09 ماي 2001.

[2]– المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89–234، المرجع السابق.

يستنتج مما سبق أن الأراضي التي خضعت لعملية المسح قد استوفت الأهداف المنشودة من عملية التحقيق العقاري ولهذا تم استثناؤها من هذه العملية.

**الفرع الثاني: عدم وجود سند ملكية أو وجود سند محرّر قبل الفاتح مارس 1961**

يُفهم من هذا أن السّندات الرسمية والتي تحوز الحُجية غير معنية بتطبيق هذا القانون، إلا أنّه يمكن لكل صاحب عقار خاص لا يحوز سند ملكية، أو له سندات محررة قبل الفاتح مارس 1961 له أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري للحصول على سند الملكية، وتسوية وضعيتها القانونية، للتّصرف فيها بكل حرية سواء عمليات البيع والرهن وغيرها[2].

حيث أن القانون رقم 07-02 قدّم خدمة تطهير السندات المُبهمة نظرا للوضعية الاستعمارية والفوضى العقارية أنداك، والتي حررت قبل أول مارس 1961، ونذكر من بين هذه السندات مايلي:

- السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات التحقيق الكلية التي تمت بالموازاة مع قانون 26 جوان 1873[3].
- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الكلية والجزئية والتي تضمنها قانون 16 فيفري 1897 وقانون 04 أوت 1926[4].
- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات الواردة على عقار أو عيني عقاري، والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكتب التوثيق في تلك الفترة.

---

[1]- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010، ص ص 86-85.

[2]- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب- البليدة، 2008، ص 100.

[3]- راجع: فشيت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013 ص 25.

[4]- محمد فشيت، المرجع نفسه، ص 26.

- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البيانات المتواجدة في الوسط الريفي.
- القرارات القضائية المنشأة، الناقلة المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه[1].

**الفرع الثالث:أن يكون العقار ضمن الأملاك العقارية الخاصة**

عند دراسة التطور التاريخي للملكية العقارية، نجد أن التحقيق العقاري وجد منذ الوجود الفرنسي من خلال قانون وارني[2]، وبعده في فترة الاستقلال طبق على الأراضي الفلاحية وأراضي الثورة الزراعية[3]، أي أن عملية التحقيق العقاري شملت عدة أوعية عقارية ولكن القانون رقم 07-02 خصص هذه العملية للأملاك العقارية الخاصة دون سواها، حيث استبعد بذلك الأملاك الوطنية وأملاك الوقف، وهذا للحفاظ على أملاك الدولة من جهة، ولتثمين الملكيات الخاصة وتسهيل العمليات الاقتصادية المتعلقة بالعقار.

تتمثل الأملاك الوطنية في أملاك الدولة ومجموعاتها الإقليمية الولاية والبلدية[4]، كما تعتبر أملاكا وطنية أراضي العرش، وذلك تطبيقا لنص المادة 13 من التعديل رقم 95-26 المتضمن قانون التوجيه العقاري[5]، وتطبق على الأملاك الوطنية قواعد حمائية تختلف تماما عن تلك المطبقة على الملكية الخاصة، حيث تتولى إدارة أملاك الدولة تسجيل هذه الأملاك

---

[1]- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 304-305.

[2]-Sautary-E, Législation de l'Algérie : lois, ordonnances, décrets et arrêtés… avec notices et 2 tables, analytique et chronologiques, 2 eme édition, Maisonneuve, Paris,1883,p 23.

[3]- محمد فشيت، المرجع السابق، ص 11.

[4]-المادة رقم 02 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

[5]-أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

وحمايتها وفق الأحكام المقررة في القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم والمتعلق بالأملاك الوطنية.

في حين تصنف أملاك الوقف حسب المادة 31 من القانون رقم 95-26 على أنّها "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 كان هذا التمتع فوريا أو كان موقوفا إلى غاية وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

والوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، وهو يتمتع بالشخصية المعنوية، ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب[1]، وبالتالي فهو يخرج من نظام الملكية الخاصة، لهذا تم استبعاد الأملاك الوقفية من تطبيق قانون التحقيق العقاري.[2]

**المطلب الثاني:الشروط المتطلبة في الحيازة موضوع التحقيق العقاري**

إنّ الهدف من عملية التحقيق العقاري هو التأكد من تبعية العقار محل التحقيق لمليكة الحائز لهذا العقار، لذلك يأتي التحقيق العقاري للتأكد من ثبوت هذه الحيازة، عن طريق إثبات شروط الحيازة، وتطبيقا لنصوص القانون المدني خاصة المواد من 823 إلى غاية 828، فإن الحائز لحق يفرض أنّــه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك.

يستوجب المشرع لثبوت الحيازة توفر مجموعة من الشروط القانونية حددتها المادة 04 من القانون رقم 07-02 تتمثل في وجود حيازة قانونية صحيحة (الفرع الأول)، ووجوب استيفاء مدة التقادم المكسب (الفرع الثاني)، مع الإشارة إلى أن الحيازة والتقادم يكملان

[1]- المادة 04 من القانون رقم 91- 10 مؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، الصادر في 08 ماي 1991، معدل ومتمم بموجب بالقانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001، ج ر عدد 29، الصادر في 23 ماي 2001.

[2]-محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 127.

بعضهما البعض فلا يمكن الحديث عن الحيازة بدون تقادم ولا يمكن الحديث عن التقادم بدون حيازة.

**الفرع الأول: مراعاة قواعد الحيازة الصحيحة**

المشرّع الجزائري لم يعرف الحيازة في نصوص القانون المدني أو غيره من القوانين وإنّما فسح المجال أمام الفقه، ويعرفها الفقه بأنّها وضع اليد على شيء من الأشياء أو حق من الحقوق والسيطرة عليه سيطرة فعلية، والانتفاع به واستغلاله بكافة الوجوه المادية، مع الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني[1].

كما تعرف الحيازة بأنّها وضع مادي يتمثل في السيطرة الفعلية التي يمارسها الحائز بصفة مباشرة أو غير مباشرة على العقار أو حق من الحقوق الواردة عليه، والانتفاع به واستغلاله بالوجه الذي يظهره بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني، فيتصرف فيه تصرف المالك في ملكيته[2].

**أولا: ثبوت الحيازة:**

يجب على الحائز أن يثبت حيازته للعقار محل التحقيق وفق الشروط القانونية المطلوبة للحيازة، والتي بقيام ركنيها المادي والمعنوي، إضافة إلى توفر الشروط الصحيحة والمتمثلة في الهدوء والعلنية والاستمرارية.

**1- عناصر الحيازة:**

تتطلب الحيازة الصحيحة للعقار قيام ركنيها المادي والمعنوي.

[1]- الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1993، ص97.

[2]- عوامرية العياشي، شهادة الحيازة وأثارها في توسيع سلطات الحائز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 27.

**أ- الركن المادي:**

ويتمثل الركن المادي للحيازة في تلك الأعمال المادية التي يُباشرها الشخص الحائز على العقار محل الحيازة والتي تظهره بمظهر المالك، ولكي يتحقق العنصر المادي لابد من السيطرة الفعلية والإيجابية على العقار، وبمعنى أخر وجود رابطة فعلية تربط الحائز بالعقار، ولكن دون اشتراط أن تكون هذه السيطرة في كل الأوقات، وإنّما يكفي استغلاله على فترات متقاربة[1]، وعليه فالعنصر المادي يعد مكون أساسي لقيام الحيازة القانونية.

وذلك عن طريق الاستحواذ الفعلي عليه، سواء كان بنفسه أو بالوساطة أو بالاستخلاف، كما يُمكن أن ترد السيطرة المادية الفعلية على الشيوع[2].

وتجدر الإشارة إلى أنه توجد طرق مختلفة لاكتساب الحيازة بصورة مادية، ويتمثل الطريق الأول في الحيازة المادية ابتداءً، أي يكون الحائز هو من وضع اليد على العقار لأول مرة ولمدة زمنية بدون انقطاع، ويقوم الطريق الثاني عن طريق الاستخلاف ومثاله انتقال الحيازة عن طريق الوراثة دون انقطاع[3]، وكذلك عن طريق الوساطة.

ويوجد فرق بين الحيازة القانونية والحيازة العرضية، هذه الأخيرة تكون لحساب الغير وليس للحائز أية نية للتملك، أو اكتساب حق عيني عليها، ما يفيد بانعدام العنصر المعنوي فيها وهي لا تؤدي إلى التقادم المكسب مهما طالت مدتها[4]، ومثالها المستأجر والوديع

---

[1]-مجدى هرجة مصطفى، الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر،2007، ص 104.

[2]-عدلي أمير خالد، تملك العقار بوضع اليد في القانون المدني المصري وقوانين البلاد العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي على ضوء أحدث أحكام النقض وما توصل إليه الفقه، منشأة المعارف، مصر، 1992، ص 108.

[3]- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، ط 2، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2005، ص ص 50 و 51 و52.

[4]- محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية- الحقوق العينية التبعية)، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، العراق، 1982، ص 106.

والوكيل والولي والتابع والناقل، كل هؤلاء الأشخاص ينتفعون بالشيء ويتولون إدارته لحساب الغير وهو المالك الحقيقي، هنا تنتفي نية الظهور بمظهر صاحب الحق، فتكون الحيازة القانونية لمن يعمل هؤلاء لحسابه.

**ب-الركن المعنوي:**

أساسه النية، والتي تتمحور في الاستحواذ على العقار والانتفاع به بنية التّملك، ويُعرف على أنها "نية التّملك وظهور الحائز أمام الناس بمظهر صاحب الحق محل الحيازة، الذي يباشر أعمال مادية خالصة لحسابه[1].

ويُعتبر العنصر المعنوي أكثر صعوبة في الإثبات على عكس العنصر المادي، ومع ذلك يمكن التمسك بإثباته عن طريق الدفع بوجود عيب من العيوب التي تعترض الحيازة القانونية، كالدفع مثلا بعدم الهدوء أو اكتساب الحيازة عن طريق الإكراه، وفي كل الحالات يُستساغ ترك أمر تقدير ذلك لقضاة الموضوع المختصين به[2].

**2- ثبوت الحيازة عن طريق شهادة الحيازة:**

تطبيقا لنص المادتين 30 و 39 من قانون التوجيه العقاري[3]، والتي عملت على تفعيل قواعد الحيازة العقارية، تمّ إصدار مرسوم تنفيذي رقم 91-254 متضمن تحديد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، حيث أعطت لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، صلاحية منح المستفيد الحائز لقطعة أرض من نوع الملك الخاص والتي لم يحرر

[1]-زهوين ميسون، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، 2007، ص 20.

[2]- أرحمون نورة، اكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2012، ص 105.

[3]- تنص الفقرة الأولى من المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنّه: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تُشبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

بشأنها عقود ملكية، ولم تمر عملية المسح العام للأراضي بعد عليها، سند حيازي يسمى بشهادة الحيازة.

شهادة الحيازة هي سند حيازي اسمي، يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود صلاحياته واختصاصه، يتضمن شهر الحيازة بناء على طلب التصريح من الحائز، وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري[1].

إن الحائز لقطعة أرض من نوع الملك الخاص يتمتع بصلاحيات المالك الحقيقي من حيث الاستغلال ماعدا حقوق نقل الملكية كالبيع والهبة والمبادلة، حيث تقدم للمستفيد منها صلاحيات واسعة تكاد تضاهي الملك في الاستغلال، بحيث تخوله الحصول على جملة من الحقوق منها حق الحصول على رخصة التعمير والقروض طويلة ومتوسطة الآجال وغيرها[2].

**ثانيا: شروط الحيازة الصحيحة**

حدد المشرع من خلال قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشروط الواجب توافرها لاكتساب الحيازة، وذلك من خلال نص المادة 524 منه[3]، وتتمثل هذه الشروط في الهدوء والعلنية والوضوح والاستمرارية.

**1- الهدوء:**

يتحقق الهدوء من خلال السيطرة على العقار دون العنف أو الإكراه، أي أن الحيازة قائمة دون اعتراض من الغير، ويعتد به من بداية الحيازة للعقار، إذ بعد مرور مدة زمنية معتبرة لا يُؤثر الإكراه، فقد يكون دفاعا عن حيازته، والإكراه هنا يعتد به سواء كان ماديا أو

[1]- المادة الثانية 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

[2]- رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص 31.

[3]- تنص المادة 524 الفقرة الأولى من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر عدد 48، 2008. على أنه:"يجوز رفع دعاوى الحيازة، فيما عدا دعوى استرداد الحيازة، ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لايشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل.....".

معنويا، بمعنى أخر العقار لا يكون محل نزاع بين طرفين ،أو قد تم الاستيلاء عليه بالقوة والاعتداء، فلا يعد حائزا حيازة قانونية من استغل غياب صاحب العقار للاستيلاء عليه، سواء كان مالك للعقار أو حائزا سابقا له على العقار.

وفي حال تم انتزاع الحيازة عن طريق الإكراه، يكون للحائز السابق أو المالك استردادها بالقوة خلال سنة عن طريق دعوى استرداد الحيازة، وإن لم يتم استردادها في الآجال المحددة قانونا أنتجت أثارها القانونية ويجوز التمسك بالتقادم المكسب متى ما انقطع العيب وبقيت هادئة ومستمرة، وانقطاع العيب يحدده قاضي الموضوع على ضوء ظروف وملابسات القضية[1].

**2- العلنية:**

العلنية في الحيازة القانونية هي مباشرة الحائز الأعمال المادية لحيازته على مشهد ومسمع الجمهور، وعليه بالمجاهرة دون إخفاء الأعمال التي تكوّن العنصر المادي للحيازة، وذلك على كل من له مصلحة في معرفتها، وغالبا ما يكون إخفاء الحيازة عملا إراديا فتصبح بذلك الحيازة معيبة بعيب الخفاء[2].

فالحيازة الخفية عن المالك وعن الغير تعد حيازة عارضة وغير قانونية، وعيب الخفاء عيب نسبي حيث قد تكون الحيازة على مرأى الجمهور في حين مخفية عن صاحب الحق، وله وحده أن يحتج بهذا العيب، وتصبح بعدها الحيازة صحيحة لصاحبها وعلى العكس لا يمكن لصاحب الحق أن يحتج بعيب الخفاء، إذا كان على علم بها وإن كان علما غير يقين فمجرد العلم بها كافي لعدم الدفع بعيب الخفاء.

[1]- زهوين ميسون، المرجع السابق، ص 32.

[2]-أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1997، ص 394.

**3- الوضوح:**

يُقصد بشرط الوضوح ألا يكون هناك لبس بخصوص توفر عنصري الحيازة المادي والمعنوي، إذ يجب أن تعبر الأفعال المادية للحيازة على نية الحائز في الظهور بمظهر صاحب الحق[1]، أما إذا كان من المحتمل تأويلها على نحو حيازة العقار لحساب الغير، فتكون الحيازة هنا غامضة مثالها وفاة المالك وبقاء الخادم قائما على العقار محل المالك ويقوم باستغلاله ولحسابه، وبمعنى آخر وضوح حيازة العقار من الحائز بشكل صريح لدى الغير، بحيث إذا طرح سؤال من يستغل ذلك العقار تكون الإجابة واضحة وصريحة للمالك الفلاني.

يثار اللبس في أغلب حالاته بالنسبة للملكية الشائعة، وعيب اللبس هنا عيب نسبي لا أثر له إلا على من التبس عليه الأمر.

**4- الاستمرارية:**

يُقصد بالاستمرارية **أن** يقوم الحائز بأعمال السيطرة المادية على العقار المحاز بصفة متتالية ومنتظمة، وفي فترات موسمية غير منقطعة، فإذا حدث وانقطع عن الممارسة أو توقف عن ذلك، ففي هذه الحالة تكون الحيازة منقطعة غير مستمرة[2]. ومشوبة بعيب عدم الاستمرارية، فمثلا من سمح للحائز بأن يستغل العقار لمدة معينة، كالرعي لفترة زمنية أو الحرث لموسم، لا تعتبر حيازة تؤدي إلى التقادم المكسب، وإنما تأخذ حكم الإيجار.[3]

الانتظام في استعمال الشيء الذي يحقق معنى الاستمرارية في الحيازة يقوم على طبيعة الشيء، فبعضها يستعمل على فترات قد تكون متقاربة والبعض الاخر على فترات متباعدة .

---

[1]-السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 44.

[2]- محمدي زاوي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص ص 81، 82.

[3]- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 5، دار هومة، الجزائر، 2006، ص ص 96-97.

وعيب الانقطاع هنا عيب مطلق، يجوز لكل ذي مصلحة التمسك به، كون الحيازة في حد ذاتها غير مستمرة بالنسبة للغير، أي أن الحيازة ليس لها أثر إلا لمن وجه له العيب وحده، وللقاضي المختص بالموضوع مسالة تقدير ذلك.[1]

**الفرع الثاني: وجوب استيفاء المدة القانونية اللازمة**

لا يمكن الحديث عن الحيازة دون ربطها بالتقادم المكسب فهما وجهان لعملة واحدة، وعليه فالمشرع إضافة إلى الشروط المطلوبة في الحيازة، أوجب ضرورة استيفاء المدة القانونية في التقادم المكسب، والتي نص عليها بموجب المادة 14 من القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري[2]، والتي تحيلنا إلى القواعد العامة المتعلقة بالقانون المدني الجزائري بخصوص مدة التقادم المكسب، وذلك في المواد 827 و 829 منه.

**أولا: تعريف التقادم المكسب:**

يُعرّف التقادم على أنه مضي مدة معينة من الزمن، تفوق أو تساوي السنة من وضع اليد بصفة قانونية على العقار محل الحيازة، وهو وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز الذي استمرت حيازته على حق عيني لمدة معينة، أن يتمسك بكسب هذا الحق،

والتقادم المكسب هو وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز الذي استمرت حيازته على حق عيني لمدة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق، أما التقادم المسقط فهو وسيلة تؤدي إلى زوال الحق إذا ما سكت صاحبه عن المطالبة به أو استعماله لمدة معينة، وتمسك من له مصلحة في هذا الزوال به[3].

---

[1]- زهوين ميسون ، المرجع السابق، ص 37.

[2]-تنص المادة 14 من قانون رقم 07-02 على :"إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يُعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري".

[3]- خالدي أحمد، التقادم، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 15.

**ثانيا: مدة التقادم المكسب:**

تختلف المدة اللازمة للتقادم بحسب نوع التقادم وتوجد ثلاث حالات وهي:

**أ-الحالة الأولى:**

في التقادم الطويل تحدد المدة وفق المادة 827 من القانون المدني بـ 15 سنة كاملة، مع توفر شروط الحيازة القانونية الصحيحة المشار إليها أعلاه، وتكون بشكل مستمر ودون انقطاع، أما إذا كانت تفوق مدة الحيازة مدة إشهار شهادة الحيازة وقت تاريخ تقديم الطلب بخمسة عشر(15) سنة هنا يقتصر التحقيق على عدم وجود أي احتجاج حول الحق المطالب به[1].

**ب-الحالة الثانية:**

تقدر المدة في التقادم القصير بعشر (10) سنوات، على أنّه لإعمال التقادم القصير يجب توفر شرطين إضافيين هما حسن النية والسند الصحيح[2]، ويتمثل السّند الصحيح في عقد البيع العرفي أو عقد البيع الصادر من بائع غير مالك للمشتري حسن النية.

وقد استحدثت شهادة الحيازة كسند صحيح من قبل المشرع الجزائري، بحيث تُساهم في إعداد السجل العقاري، وهذا ما يتوجب على المحقق العقاري القيام به من خلال البحث عن كل الوقائع المادية والمعنوية، المكتوبة وحتى الشّفوية التي تثبت عناصر الحيازة الصحيحة، وفي جميع الهياكل الإدارية المختصة سواء البلدية أو المحافظة العقارية وحتى على مستوى

[1]- التعليمة رقم 3278 المؤرخة في 15 أفريل 2010 المتعلقة تطبيق أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007-التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة، ص 02.

[2]- تنص المادة 827 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني على أنه: "من حاز عقار أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ملكا إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع"

العقار والحدود المحيطة به[1]، يتم إضافة سنوات التي تم فيها إشهار الحيازة وفي حال بلغت الخمسة عشر سنة بالضم يتم معالجة الملف بالتحقيق العقاري[2].

**ج-الحالة الثالثة:**

وهي إذا كان العقار من التركة مدة التقادم هي ثلاثة وثلاثون سنة، باعتبارها واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات، حسب المادة 829 من القانون المدني.

ممّا سبق نستنتج أن عمل المحقق أثناء التحقيق العقاري ينصب على البحث عن كل الوقائع المادية والمعنوية، المكتوبة وحتى الشفوية التي تثبت عناصر الحيازة الصحيحة، وذلك على مستوى جميع الهياكل الإدارية المختصة سواء البلدية أو المحافظة العقارية وحتى على مستوى المعاينة المادية العقار والحدود المحيطة به، عمله هذا يعتبر عمل إجرائي يتطلب اتخاذ مجموعة من الإجراءات المحددة بموجب القانون 07-02.

## المبحث الثاني:

## النّطاق الإجرائي لإعمال التحقيق العقاري

عدم مصداقية نتائج قانون الشهرة، والتي كانت تعتمد أساسا على شهادة شاهدين وموثق يوثق عقد الملكية، ما أدى إلى تراكم كم هائل من القضايا العقارية، أصدر المشرع قانون التحقيق العقاري، لتطهير الأملاك العقارية الخاصة، وغير الممسوحة والتي لا تحوز سند ملكية وغير محدثة بعد تاريخ الفاتح مارس 1961، يستلزم الأمر القيام بمجموعة من الإجراءات الإدارية والميدانية، حسب ما نص عليه القانون رقم 07-02 المتضمن التحقيق العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147[3] المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

---

[1]- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص165.

[2]- التعليمة رقم 3278 المؤرخة في 15 أفريل 2010، مرجع سابق، ص 2.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

يعتمد التحقيق العقاري على البحث والتحري الميداني من أجل إثبات الملكية العقارية، حيث حدّد هذا النص مختلف الإجراءات المتعلقة بفتح التحقيق العقاري، والتي تتمحور أساسا حول شروط إيداع الملف ومراحل الإيداع (المطلب الأول)، كما يُؤكد على أن عملية التحقيق العقاري تعتمد على البحث والتحري الميداني من أجل إثبات الملكية العقارية، وهي إجراءات يتم اتخاذها عند إجراءات مباشرة التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

**المطلب الأول:إجراءات فتح التحقيق العقاري**

بهدف تطهير الأوعية العقارية الخاصة غير الممسوحة، والتقدم في نسب المسح العام للأراضي، أجاز المشرع وعلى وجه الاختيار لكل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي، تتوفر فيه الشروط القانونية المطلوبة في العقار، ويرغب في تطهير هذا الوعاء العقاري، أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري وفي أجل محدد يسري ابتداء من تاريخ تقديم الطلب لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليميا، للحصول على سند الملكية سواء كان هذا الطلب بصفة فردية (الفرع الأول) أو بصفة جماعية (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: فتح التحقيق العقاري الفردي**

يجوز لكل شخص حائز لعقار ولا يحوز سند الملكية، أو يملكه ومحرر قبل الفاتح مارس 1961 والعقار من الأملاك العقارية الخاصة، ويقع في منطقة غير ممسوحة، وليس موضوع أشغال المسح أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، يكون الطلب محرر في استمارة نموذجية[1]، ويكون مرفقا بالوثائق التنظيمية التالية:

**أولا: هوية صاحب العقار محل التحقيق**

يتم تحديد هوية صاحب العقار باسم ولقب صاحب الطلب، مع ذكر اسم الأب ولقب واسم الأم، وكذلك تاريخ ومكان ميلاد المعني، وجنسيته ومهنته وعنوانه الشخصي، ووجب

[1]–أنظر الملحق رقم 2 متضمن طلب فتح تحقيق عقاري.

ذكر الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، هل هو حائز للعقار أو مالك فردي أو على الشيوع، وإن كان مالكا على الشيوع وجب ذكر هوية الشركاء في الشيوع، وتقديم وثيقة الفريضة في حال التركة[1].

**ثانيا: هوية العقار**

لتحديد هوية العقار محل التحقيق يجب أن يرفق الطلب مع مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، يكون على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها فيما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية، والتي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته وتقييمه، وأسماء الشّاغلين المجاورين.[2]

كما يتقدم طالب التحقيق العقاري بكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها، كما تُسجل الطلبات المستلمة والمودعة مباشرة من صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطّلبات مرقم ومختوم من قبل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، حسب تسلسل زمني، والمفتوح لدى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية[3].

يُسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع[4]، ويفتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السّجل الخاص، كما يتعين فتح سجل الشكاوي مرقم ومختوم لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري[5].

---

[1]–أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري–تيزي وزو، 2021، ص74.

[2]– التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية ص 08.

[3]– أنظر الملحق رقم 3 المتضمن سجل إيداع الطلبات (عملية فردية).

[4]–أنظر الملحق رقم 5 المتضمن وصل استلام طلب فتح تحقيق عقاري.

[5]–أنظر الملحق رقم 4 المتضمن سجل الشكاوي (عملية فردية).

بالنسبة لإجراءات فتح التحقيق يجب التمييز بين حالتين، تتمثل الأولى في الحائز بدون سند، في حين تتعلق الحالة الثانية في المالك الحائز لسند ملكية محرر قبل الفاتح مارس 1961، لأن مباشرة عملية التحقيق تختلف في الحالتين، فالمعلومات والسندات والتحقيقات التي يقوم بها المحقق العقاري تختلف إذا ما كان طالب التحقيق حائز بدون سند، أو حائز بسند محرر قبل الفاتح من مارس 1961.

**الفرع الثاني: فتح التحقيق العقاري الجماعي**

تختص البلدية والولاية ممثلة عن الدولة هي بطلب فتح تحقيق عقاري جماعي، وذلك في إطار برنامج بناء أو تهيئة عقارية سواء كانت ريفية أو حضارية، حتى يتسنى لها تقديم سندات ملكية للمستفيدين من هذه البرامج[1].

يتم فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية بموجب بقرار[2] من الوالي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية ويُضبط المدة، والتي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ويُنشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، بسعي من مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، على نطاق نشر واسع عن طريق اللصق[3]، إذ يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مصالحه، ويرسل نسخا منه إلى كل رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة، والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإلصاق على مستوى مصالحهم.

---

[1]–بيوت نذير، "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، الجزء الثالث، عدد خاص، 2010، ص 25.

[2]– أنظر الملحق رقم 06 متضمن قرار فتح تحقيق عقاري (عملية جماعية).

[3]– التعليمة رقم 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص ص 5–6.

ويكون ذلك لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائية، وتكون هذه المؤسسات ملزمة بالرد خلال مدة أقصاها ثمانية أيام بعد انقضاء مهلة التعليق[1]، وهو ما أكدته المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري.[2]

كما تتبع في التحقيق العقاري الجماعي نفس الإجراءات المتعلق بفتح التحقيق الفردي، حيث يتم التأكد من قبول ملف التحقيق الجماعي ويُقيد في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم، والمخصص لعمليات التحقيق العقاري الجماعي[3]، كما يتم فتح سجل الشكاوى المرقم والمختوم من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، لتدوين الاحتجاجات والاعتراضات في حال وجدت[4].

**المطلب الثاني:إجراءات مباشرة التحقيق العقاري**

بعد تحديد الإجراء الملتمس لفتح الحقيق العقاري، سواء كان بطريق فردي أو عن طريق تحقيق جماعي، وتقديم الطلب إلى الجهة المختصة وهي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليميا، تنطلق إجراءات مباشرة التحقيق العقاري والتي تبدأ بمراحل تحضيرية، يقوم من خلالها المحقق بجمع المعلومات والبيانات والأدلة المتعلقة بالعقار والاطلاع عليها، والبحث والتحري لمجمل وقائع وشروط تطبيق قانون التحقيق العقاري (الفرع الأول)، والتي تخلص إلى عملية تحرير محاضر التحقيق الأولية من طرف المحقق، ومن ثمة تحرير المحاضر النهائية من طرف الحافظ العقاري ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي(الفرع الثاني).

[1]-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 151.

[2]- تنص الفقرة الأولى من المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على أنه:" يكون قرار الوالي محل نشر واسع، عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية استلام الملفات."

[3]-أنظر الملحق رقم 6، يتضمن مقرر فتح تحقيق جماعي (عملية جماعية).

[4]-أنظر الملحق رقم ،8 يتضمن سجل الشكاوى (عملية جماعية).

**الفرع الأول: عملية البحث والتحري**

تقوم هذه العملية على مجموعة من الإجراءات والمراحل نص عليها المشرع وفق القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري المنظم للعملية، وتكون ميدانية على مستوى العقار محل التحقيق لتحديد معلم وحدود العقار وكل ما ينشأ عن ذلك وتقسم كما يلي:

**أولا: تعيين المحقق العقاري**

تعتبر عملية تعيين المحقق العقاري أول عملية تتم في إطار عملية التحقيق العقاري، يحدد فيها العون المحقق والملف الذي يتولى القيام بالتحقيق فيه، سواء كان التحقيق فردي أو جماعي.

**1- حالة فتح تحقيق فردي:**

يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري أول الأمر بتعيين المحقق العقاري عن طريق مقرر تعيين[1] في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب يتضمن مقرر التعيين البيانات التالية:

أ-اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.

ب-موضوع مهمة المحقق العقاري.

ج-تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق.

د-اسم ولقب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات.

هـ-تعيين العقار أو العقارات المعنية.[2]

[1]- أنظر الملحق رقم 06، يتضمن مقرر فتح تحقيق عقاري.

[2]- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

2 -**حالة فتح تحقيق جماعي:**

يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري فور فتح تحقيق جماعي، بتعيين محقق عقاري[1] بنفس الإجراءات السابقة في عملية التحقيق الفردي، بالإضافة إلى مراجع قرار الوالي[2].

مقرر التعيين يضبط عملية الحقيق، حيث يلتزم المحقق بموجبه بمتابعة ملف من بدايته إلى نهايته، الأمر الذي يجعله يلتزم بالآجال المحددة، واطلاعه على حيثيات الملف بشكل كلي.

**ثانيا: الأعمال التحضيرية**

من المهام الأولية التي يضلع عليها المحقق العقاري، الاطلاع على مخطط البلدية، ومحضر وضع المعالم وكذلك مخطط أقسام البلدية، المُعد من طرف مديرية مسح الأراضي والذي يُقسم البلدية إلى أقسام مرقمة، مخططات مجلس الشيوخ، وهي المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي، والوثائق المتعلقة بنزع الملكية على مستوى البلدية والولاية، مُخططات الطرق والأزقة والتي يمكن الحصول عليها من مديرية الأشغال العمومية، مخططات المجموعات الغابية، مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية منها[3] مخططات ومحاضر التحقيقات الإجمالية والجزئية المصادق عليها وغير المصادق عليها، والمخططات الخاصة بالتنازلات، منح الامتيازات و التخصيصات المتعلقة بالملاك التابعة للدولة، الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية، مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، وغيرها من المعلومات المتطلبة في عملية التحقيق[4].

[1]– أنظر الملحق رقم 09، يتضمن تعيين محقق عقاري.

[2]– أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

[3]– التعليمة رقم 003، المرجع السابق، ص 7.

[4]– بن بارة تنهينان، بن خليفة مريم، التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، 2023، ص ص 46-47.

وعليه التنبه للسندات المتعلقة بحقوق مشهرة باسم أشخاص طبيعيين ومعنويين تابعين للقانون الخاص، بسبب أقدمية إجراءات الشهر، والتي قد تكون أسقطت بمحتوى نصوص قانونية، مع ضرورة التأكد من تحضير جميع المطبوعات وبالكمية اللازمة قبل التنقل إلى الميدان.

**ثالثا: معاينة العقار في الميدان**

تنطلق عملية البحث والتّنقل الميداني إلى القسم المُتواجد به العقار محل التحقيق، في التاريخ المحدد في الاستدعاء المبلغ إليه حسب الفقرة 01 و 03 من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147[1]، بغية معاينة صحة المعلومات التي أدلى بها الحائز صاحب الطلب-طلب التحقيق العقاري-وبحضوره، وتحديد العلاقة بينه وبين العقار محل الحيازة من جهة، والعمل على تدوين صفة كل شخص من خلال أخذ كل معلوماتهم التي تثبت هويتهم الشخصية والتحقيق معهم[2]، والتّحري بشأن وجود أي احتجاجات أو اعتراضات صادرة عن الملّاك أو الحائزين المجاورين للعقار، أو من طرف أي مدعي لأي حق عيني واقع على العقار، حسب ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 11 من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري.[3]

كما أن المُحقق العقاري في هذه المرحلة ملزم بالاطلاع على كل المعلومات المتعلقة بالعقار والبيانات الخاصة به، والتحقق إن كان العقار محل إشهار مسبق أو حائز لسندات ملكية من قبل تُعارض الحيازة الحالية للعقار، ويُمكن توضيح كل هذا من خلال الآتي:

- التّحقق من هوية المُلاّك المجاورين وحدود ومعالم العقار، وهل توجد أي اعتراضات على حيازة العقار بحضور المعني صاحب الطلب والملاك المجاورين.[4]

---

[1]- أنظر المادة 11 الفقرة 1 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 .

[2]- ذباح شريف، بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، جامعة برج بوعريريج، 2022، ص 64.

[3]- بن بارة تنهينان، بن خليفة مريم، التحقيق العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 46-47.

[4]- أنظر ملحق رقم 10، بطاقة تحقيق عقاري.

– التّحقق من العقار من خلال التأكد من الحدود والمعالم، الموجودة على المخطط وهل توجد اعتراضات من الملاك المجاورين بسبب الاعتداء على جزء من أملاكهم أم لا، ويمكن الاستعانة بالخبير العقاري المضلع بهذه العملية.

– التّحقق من واقعة الحيازة، من خلال تصريحات صاحب الطلب، التي تُؤكد أنه يمارس حيازة فعلية على العقار، وشهادات وتصريحات كل الحضور، وهل الحيازة تستوفي الشروط القانونية المطلوبة، والتي تخوله اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب[1]، وفي هذا السياق نصت الفقرة 02 من المادة 10 من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري على أنه "يقوم بكل التحريات والتّحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير".

يُستخلص من هذه المادة على العون المحقق التأكد من حقوق الملاك المجاورين، وطبيعة الحيازة حماية للغير، وعليه فعمليات التحقيق والبحث والتحري تكون على مستوى البلدية الواقع بها العقار محل التحقيق، ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري ومصالح أملاك الدولة.

بعد الانتهاء من عملية البحث والتحري، العون المحقق ملزم بتحليل البيانات والمعلومات المتحصل عليها أثناء التحقيق، حتى يتأكد بأن العقار غير تابع للأملاك الوطنية، من خلال الاتصال بمصالح أملاك الدولة[2]، والبلدية وكل جهة يرى أنه من الضروري الأخذ برأيها ولها أن تفيده في هده العملية.[3]

وتعد هذه المرحلة أحد أكبر المعوقات التي تعرقل عملية التحقيق، نظرا لعدم الرد من طرف هذه المؤسسات على مراسلات مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، والتي يجب تنظيمها عن طريق نصوص قانونية صارمة.

---

[1]–زيتوني عبد الرؤوف، طراد عبد الكريم، إثبات الملكية العقارية بعد التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص ص 62-63.

[2]– أنظر ملحق رقم 11، يتضمن طلب معلومات.

[3]– التعليمة رقم 03، المرجع السابق، ص 10.

إذا تبين للعون المحقق عدم ثبوت الحيازة أو وجود عيوب بها وبمدة التقادم يحرر مذكرة رفض ويبلغها إلى المعني صاحب طلب التحقيق.[1]

**الفرع الثاني: عملية تحرير محاضر التحقيق العقاري**

فور الانتهاء من عملية التحري وجمع المعلومات، يقوم المحقق بتحليل البيانات المتحصل عليها بجميع أشكالها، ليتوصل بعد ذلك إلى تحديد النتائج المترتبة عن جميع العمليات التحقيق، ولأن التحقيق العقاري عملية إدارية رسمية فإنه يتعين على المحقق العقاري إعطاء نتائج عمله صفة رسمية، وذلك من خلال تحرير المحاضر المؤقتة (أولا) والمحاضر النهائية (ثانيا).

**أولا: تحرير المحاضر المؤقتة**

بعد استكمال جميع عمليات البحث والتحري والمعاينة، وخلال مدة خمسة عشر(15) يوما، يتوجب على المحقق العقاري تحرير محضر مؤقت[2] مسبب يتضمن نتائج التحقيق من أجل إعلانه للجمهور بهدف الاطلاع عليه، وتقديم الاحتجاجات إن وجدت، يحتوي على المعلومات التالية:

- معلومات عن صاحب الطلب وكذا عن العقار محل التحقيق، حيازته وكيفية تملكه.
- مجريات عملية البحث والتحري.
- تكييف عناصر الحيازة.
- أقوال الشهود مع تحديد أعمارهم.[3]

[1]- أنظر ملحق رقم 07، يتضمن مذكرة رفض.

[2]- أنظر الملحق رقم 12، يتضمن محضر مؤقت.

[3]- مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري"، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 54.

يتم إشهار هذا المحضر خلال ثمانية أيام (8) من تاريخ تحريره، وذلك بتعليقه في لوحة الإعلانات بمقر البلدية لمدة ثلاثين يوما (30) أمام مرأى الجمهور، بغية إثارة الاحتجاجات والاعتراضات المُحتمل وقوعها، حتى يتمكن كل صاحب مصلحة من المطالبة بحقه[1].

تختلف الإجراءات المطبقة بخصوص المحاضر المؤقتة بحسب إذا ما تم تقديم اعتراضات أو عدم تقديمها كايلي:

**1- حالة تسجيل اعتراضات:**

في حالة تقديم أي اعتراضات أو احتجاجات من قبل الغير فإنه يتم تسجيلها في السجل الخاص بذلك، وتتم معالجة هذه الاعتراضات وفق إجراءات خاصة، حيث يقوم المحقق العقاري بعقد جلسة صلح بين الأطراف خلال الثمانية أيام التالية للاعتراض، هذه الجلسة قد ينتج عنها اتفاق الأطراف أو عدم اتفاقهم.

**أ- حالة الصلح:**

فإذا تم اتفاق الأطراف بالصلح يحرر المحقق العقاري محضر الصلح[2]، ويمضي في إجراءات التحقيق مع الأخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح[3].

---

[1]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147: " يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه.

تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين ( 30) يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر بعد تاريخ تحذيره لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم إحتجاجات أو اعتراضات محتملة.

تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت".

[2]- أنظر الملحق رقم 17، يتضمن محضر الصلح.

[3]- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

**ب-حالة عدم الصلح:**

في حالة غياب أحد الأطراف المعترض أو المعترض ضده، يتوجب على المحقق العقاري تحديد جلسة صلح ثانية، لا تتجاوز مدة انعقادها شهر واحدا بعد إرسال الاستدعاء إلى الطرفين، وفي حالة استمر الغياب للمرة الثانية يقوم المحقق بتحرير محضر عدم الصلح[1]، ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر، وضرورة تبليغه للصاحب الطلب والمعترض أو المعترضين[2].

تتوقف عملية التحقيق مباشرة بعد تحرير محضر عدم الصلح، ويكون للطرف الذي قدم الاحتجاج الحق في رفع دعوى قضائية، أمام الجهة القضائية المختصة، حيث يتم إشهار العريضة الافتتاحية خلال ثمانية (08) أيام التي تلي مدة الشهرين لرفع الدعوى.

تنطوي على عملية الإشهار التأشير على البطاقات العقارية المؤقتة، من خلال فتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى، مع تحديد العقار.

على مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري أن يبلغ صاحب الطلب في حال كانت عملية التحقيق فردية، ويبلغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حال كانت العملية في إطار التحقيق الجماعي، بوقف عملية التحقيق إلى غاية الحكم في القضية،[3] و تحرير مقرر رفض الترقيم بناء على ذلك.[4]

[1]- أنظر الملحق رقم 18، يتضمن محضر عدم الصلح.

[2]- منى حنيش، "دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري "، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوالضياف – المسيلة، المجلد 01، العدد 02، نوفمبر 2016، ص ص 186-187.

[3]- أنظر المواد 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

[4]- أنظر الملحق رقم 15 متضمن مقرر رفض ترقيم.

أما في حالة إذا لم يتم تقدم عريضة الدعوى للإشهار، في المدة القانونية المحددة وهي ثمانية أيام، يبلغ مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري صاحب الطلب، ويستمر في إجراءات التحقيق وتكون الاحتجاجات والاعتراضات كأنها غير موجودة.

وفي هذه الحالة يمكن لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري أن يقوم بتعيين محقق عقاري آخر يقوم بمواصلة عملية التحقيق.

**2- حالة عدم تسجيل اعتراضات :**

إذا لم يتم تسجيل أي اعتراضات خلال الآجال القانونية المقررة، يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي مباشرة، حيث يُسجل فيه نتائج التحقيق ويعتبر حجة إثبات حق الملكية، كما يقوم المهندس الخبير العقاري بتحديد حدود العقار وتحرير محضر بذلك، بمعية وتوقيع المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب[1].

**ثانيا: تحرير المحاضر النهائية**

عند الانتهاء من عملية التحقيق العقاري والتّأكد من صحة كل الوقائع والبيانات المتعلقة بالعقار محل التحقيق، وكذلك التحقق من الشروط الخاصة بممارسة الحيازة القانونية، يقوم المحقق العقاري ، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي[2] تُدون فيه النتائج النهائية للتحقيق العقاري، وتحديد كيفيات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق، ويُعد هذا المحضر خطوة أولية لتحرير سند الملكية، كون أساسا لعملية الترقيم باسم المالك في شكل مقرر يعد للشهر والتأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة[3]، حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

---

[1]- قاسة بغدوش هالة، نغموش وفاء، التحقيق العقاري وإشكالاته في ظل قانون 07-02، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون توثيق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر- الوادي، 2017، ص ص 47، 48.

[2]- أنظر ملحق رقم 13، يتضمن المحضر النهائي.

[3]- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 331.

رغم تعدد القوانين والمراسيم التنفيذية الرامية إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة، إلا أنّها لم تحقق الغاية المنشودة منها، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يعمل على تحديث آليات تطهير هذه الملكية والوصول إلى الاستقرار العقاري، حيث كان أخر إصدار له هو القانون رقم 07-02 متعلق بالتحقيق العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 متعلق بتطبيق التحقيق العقاري.

هذه العملية تتطلب توفر جملة من الشروط نص عليها المشرع في مواد هذا القانون، وحصرها في عدم خضوع العقار لعملية المسح، كذلك شرط أن يكون من ضمن الأملاك العقارية الخاصة، بالإضافة إلى وجوب حيازة العقار، وأن تكون هذه الحيازة قانونية صحيحة ومستوفية للمدة المتطلبة للتقادم المكسب، حيث تعد كل من الحيازة والتقادم المكسب الأساس المادي الذي تقوم عليه عملية التحقيق العقاري.

إلا أنّه كان المشرع إعادة تطهير العقارات الممسوحة والشاغرة لمدة تفوق الخمسة عشر(15) سنة، من أجل إمكانية استغلالها خاصة لقلة العقار الصناعي والمخصص للبناء، وعدم وجود سند ملكية أو موجود ومحرر قبل الفاتح مارس 1961، حيث عمل على تحديثه وتطهيره.

وبعد توفر الشروط القانونية التي جاء بها قانون التحقيق العقاري الجديد، نص على اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية، تتمثل في كيفيات التحقيق سواء بشكل فردي أو جماعي، ومن ثمة البحث والتحري الدّقيق عن صحة توفر الشروط المطلوبة، وسلامة الوثائق المقدمة في طلب التحقيق.

والتي تتطلب توفر الإمكانيات المادية والبشرية، والعمل على تحرير نتائج التحقيق، من خلال تدوينها في محاضر مؤقتة ونهائية وفق الأشكال القانونية المنصوص عليها، مع مراعاة وضبط الاعتراضات والاحتجاجات الموجودة.

# الفصل الثاني

# الآثار المترتبة على التحقيق العقاري

# في مجال ضبط الملكية العقارية الخاصة

مرحلة إعداد وتسليم سند الملكية هي المرحلة النهائية في إجراءات التحقيق العقاري، والتي يترتب عنها إما منح السّند وبالتالي الاعتراف بحق صاحب الطلب بملكيته للعقار، وإما رفض منحه هذا الحق، وكل ذلك حسب نتائج التحقيق والبحث والتحري التي قام بها المحقق العقاري، وخوّل القانون رقم 07-02 صلاحية منح هذا الأثر إلى كل من مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري والمحافظ العقاري كل حسب إختصاصه.

يترتب على إعداد وتسليم سند الملكية العديد من المنازعات القضائية التي قد تثار بين حائز العقار والشّاغلين المجاورين، أو الدولة وجماعاتها الإقليمية وكل مدعي آخر بتملكه لحق عيني على العقار محل التحقيق.

أما في حالة عدم الاعتراض يكون للمحقق العقاري استكمال إجراءات التحقيق وتحرير محضر نهائي، يدون فيه النتائج الايجابية التي أفضت إليها عملية التحقيق، وبالتالي الوصول إلى الترقيم النهائي للعقار، حسب ما تنص عليه المادة 13 من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، حيث نعمل على دراسة إعداد سند الملكية وشهره والمنازعات الناجمة عنه والاختصاص القضائي فيها في ( المبحث الأول).

إعداد السّند ومنح الأحقية في تملك العقار وترقيمه هو من أهم نتائج عملية التحقيق، وهذه الأخيرة لابد وأن تتلقى العديد من العراقيل والصعوبات، التي تحد من تطبيق القانون بالسرعة والمرونة المطلوبة، هو ما يطرح التساؤل حول ما إذا كان اعتماد المشرع على هذه الآلية كبديل لقانون الشهرة، وإعداد سندات الملكية بناء على نتائج التحقيق العقاري، يعطيها الحجية والقوة الثبوتية اللازمة لتطهير الملكية العقارية الخاصة، أم أنّه لابد من القيام بإجراءات أخرى للحصول على الدفتر العقاري والترقيم النهائي للعقار محل التحقيق.

ومنه نخلص إلى مدى فعالية التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية، ومنحها الاستقرار من خلال تحديد ايجابيات وسلبيات تطبيق القانون على أرض الواقع وتحديد القوة الثبوتية لنتائج العملية ( المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

## الأعمال القانونية المترتبة على التحقيق العقاري

ينتهي دور المحقق العقاري بانتهاء مرحلة إجراءات التحقيق العقاري، وتحريره للمحضر النهائي والتأكد من عدم تسجيل أي اعتراضات عليه، وتقديمه لمدير الحفظ العقاري ، وهذا الأخير يعمل على إصدار مقر الترقيم وإرساله للمحافظ العقاري من أجل تنفيذه بمعنى القيام بإشهار التصرفات المترتبة عنه وتسليم سند الملكية (المطلب الأول)، وباعتبار أن هذه الأعمال تترتب عليها آثارا قانونية غاية في الأهمية قد تمس بحقوق الغير، فقد مكّن المشرع ذوو الحقوق من مختلف الوسائل القانونية لمواجهة الإجراءات المشوبة بعيب، وتتمثل هذه الوسائل في مختلف الطعون التي يمكن تقديمها ضد هذه الأعمال المترتبة على التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: نتائج التحقيق العقاري

يقوم المحافظ العقاري ومدير الحفظ الولائي كل حسب إختصاصه بتحرير سندات الملكية، بعد التأكد من النتائج النهائية لعملية التحقيق العقاري، وشهر هذه النتائج وتسجيلها وجوبا وفي الأخير القيام بتسلم هذه السّندات، ودمغها بالحجية القانونية التي تسمح لصاحبها بحرية التصرف فيها وفق القوانين المعمول بها(الفرع الأول)، يكون إجراء إعداد سند الملكية مباشرة بعد شهر المحضر النهائي في حالة ما إذا كانت نتائج التحقيق إيجابية، في حين إذا تم تسجيل احتجاجات واعتراضات من أي طرف فان سندات الملكية تؤجل إلى غاية النظر في هذه الطعون حسب الجهة المختصة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: نتائج التحقيق العقاري المتربطة بتسوية سندات الملكية

نظرا للأهمية التي ينطوي عليها سند الملكية في تطهير الملكية العقارية، فإن القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري ألزم كل من مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، والمحافظ العقاري القيام بهده المهمة.

**أولا: تحرير سند الملكية**

يقوم المحقق العقاري فور انتهائه من عملية التحقيق، بتسليم الملف كاملا إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، كونه المختص بتحرير مقرر الإعتراف بحق الملكية، ويتكون الملف من الوثائق التالية:

- الطلب والمستندات المرفقة معه.
- المحضر المؤقت والنهائي لعملية التحقيق.
- تقرير شامل لعملية التحقيق الأولية والميدانية مع تدوين شهادات كل الأشخاص.
- محضر الصلح في حالة وجوده.[1]

بعد استلام الملف يعمل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري على دراسته، من خلال تحليل الوثائق والتصريحات الموجودة في الملف، والتحريات التي قام بها المحقق، وعند الإنتهاء من الدّراسة يكون لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الإعتراف بحق الملكية، وإعداد مقرر بالترقيم العقاري أو رفض ترقيم الملكية وإعداد مقرر برفض الترقيم العقاري.

**1-إعداد مقرر رفض الترقيم:**

عند التوصل إلى نتيجة سلبية بعد دراسة الملف من طرف مدير الحفظ العقاري ، سواء لعدم توفر شروط الحيازة والتقادم المكسب، أو لكون العقار من ضمن الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الوقف، وكذلك لوجود احتجاجات من ذوي المصلحة، يعمل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري على إعداد مقرر برفض الترقيم العقاري يكون مسبب ومعلّل، ويُبلغ

1- محمودي عبد العزيز ومرحوم حاج علي السعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011، ص129.

إلى صاحب الطلب في حالة ما إذا كان التحقيق العقاري فردي، أو يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا إذا كان التحقيق العقاري جماعي[1].

عدم حصول صاحب الطلب على حق الاعتراف بالملكية، يعطيه الحق في الطعن في مقرر رفض الترقيم أمام الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في المحكمة الإدارية، شريطة أن يكون هذا الطعن في الآجال القانونية المحددة لذلك.

**2-إعداد مقرر الترقيم:**

في حالة الوصول إلى نتيجة إيجابية، بعد دراسة تحليلية لوقائع الحيازة والتقادم المكسب وكذلك تصريحات المعني، و أقوال وشهادات الشّاغلين المجاورين وأي وثيقة مقدمة تفيد عملية التحقيق التي يقوم بها المحقق العقاري، يحرر المحضر النهائي ويرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بإعداد مقرر الترقيم العقاري[2]، والذي يكون باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق وتحديد معالم وحدود العقار، ويُعد هذا المقرر حُجية إثبات حق الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية لفائدة صاحب طلب التحقيق[3]، ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لتنفيذه.

كما يجب أن يكون مسببا وموقعا من قبل مدير الحفظ العقاري ، من اجل مواصلة عملية شهرها.

1- شايب باشة كريمة، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة"، مداخلة ملقاة ضمن أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة 2، المنعقد يومي 2و3 جوان 2014، ص146.

2- أنظر الملحق رقم 14، المتضمن مقرر الترقيم العقاري.

3- جبار جميلة، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلد 54، العدد 01، الصادر في مارس 2017، ص 418.

بعد إعداد مقرر الترقيم يتصل المحقق العقاري بصاحب الطلب، من أجل وضع حدود العقار محل التحقيق من طرف المهندس الخبير العقاري، الذي يضع مخطط طبوغرافي للعقار، ثم يرسل إلى المحافظ العقاري بغرض التنفيذ [1].

بعد إعداد مقرر الترقيم من قبل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي يأتي دور المحافظ العقاري، ليقوم بشهر الحقوق التي تمت معاينتها أثناء مرحلة التحقيق في السجل العقاري، مع إرفاق الملف بما يلي:

- محضر وضع معالم الحدود والذي يكون موقع من طرف المحقق والخبير العقاريين.
- الكشف الوصفي للعقار.
- بطاقة الترقيم والمحضر النهائي.

يعين المحافظ العقاري الحقوق الناتجة عن التحقيق العقاري من خلال التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، وهذا ما نص عليه المشرع في الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري[2]، حيث تنص المادة 27 منه على ما يلي: "إن العقود والقرارات القضائية تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يُعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم".

1- التعليمة الوزارية رقم 003، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 11.

2- أمر 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

مقرر الترقيم يكرس بصفة نهائية حق الملكية[1]، وبناء عليه يحرر سند الملكية والذي يتكون من ستة عناصر نفصلها كما يلي:

- **العنصر الأول:** يتم فيه ضبط المحافظة العقارية المختصة إقليميا بإعداد سند الملكية.

- **العنصر الثاني:** يتم فيه تعيين المالك صاحب الطلب، ويجب أن تدون فيه جميع البيانات الشخصية.

- **العنصر الثالث:** يتم فيه تحديد العقار محل العقار تحديدا كاملا شاملا من خلال ذكر موقعه وحدوده ومواصفاته.

- **العنصر الرابع:** تحدد فيه قيمة العقار ،وتقدر بالدينار الجزائري، مع ذكر الأحرف والأرقام.

- **العنصر الخامس:** يختص بالأعباء التي يثقل بها العقار، مع تصريح المالك بأنه مطلع على أحكام المادة 18 من القانون 07-02 والتي تنص على أنه:"في حالة اكتشاف ترقيم تمّ على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

- **العنصر السادس:** يحتوي على إشهار المحافظ العقاري والمصادقة على سند الملكية.[2]

**الفرع الثاني: نتائج التحقيق العقاري المرتبطة بإشهار سند الملكية**

يُعد إجراء الإشهار العقاري من طرف المحافظ العقاري، هو بداية الإعتراف بحق الملكية، حيث يعمل على تحرير سند الملكية، تنفيذا لمقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي،[3]وهو ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي

1- التعليمة رقم 003، المرجع السابق، ص 11.

2- أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم، 2014، ص 132.

3- زهوين ميسون، المرجع السابق ، ص 136.

رقم 08-147[1]، يضع المحافظ العقاري سند الملكية في قالب قانوني وفق النموذج المنصوص عليه في المرسوم 08 -147[2].

حيث تعد عملية الشهر العقاري عبارة عن نظام قانوني يتشكل من مجموعة من الإجراءات والشكليات، والتي تعمل على تنفيذها المحافظة العقارية بصفتها هيئة عمومية، إذ يتم إعلام الجمهور بكل المعاملات والتصرفات الواردة على حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى[3].

ينطوي الشهر العقاري على أهمية بالغة في الحياة العملية وتتمثل في ميزتين:

- يُعد طريق العلنية في شهر التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية الأخرى.

أعطى المشرع للمحافظ العقاري حسب المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم والمذكور سابقا، مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة لسجل العقاري، أثناء عملية شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة لحق عين عقاري، بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية والقانونية للحقوق العينية العقارية، المسجلة في البطاقات العقارية[4].

غير أن القانون رقم 07-02 ضيق من مجال صلاحياته، حيث يُعد مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري والمُعد من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، ويخضع وجوبا لعملية التسجيل والشهر[5].

---

1- تنص المادة 21 من الرسوم التنفيذي رقم 08-147 على أنه:" يُعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقا لنموذج الملحق لهذا المرسوم".

2- أنظر الملحق رقم 16 المتضمن: سند الملكية.

3- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 4، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 14.

4- نادي سناء، براهمي عبير، التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي- تبسة، 2017، ص 41.

5- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 333.

أخضع المشرع مقرر الترقيم لإجراءات الشهر، حيث يشهر في حالة الاعتراف بالملكية ويرفق بالسّندات التالية:

- محضر وضع معالم حدود الموقع من المحقق والمهندس الخبير العقاري.
- المخطط الطبوغرافي المستكمل بعملية وضع الحدود.
- الكشف الوصفي للعقار.
- بطاقة التقييم.
- المحضر النهائي.
- وثائق الحالة المدنية.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري بناء على مقرر الترقيم، وذلك عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة[1]، والمنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 75-74 المعدل والمتمم.

غير أنّه في حالة إشهار عقار له سند مشهر قبل الفاتح مارس 1961، فإنه يتوجب شطب الشهر السابق لدى محافظة عقارية أخرى غير المختصة إقليميا، ويتصل المحافظ العقاري بمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي ليقوم بالمهام التالية:

- حالة ما إذا تم إشهار السّند المحدث بمحافظة عقاري تابعة لنفس الولاية، يوجه تعليمات للمحافظ العقاري المعني بشطب أصل الملكية.

- حالة ما إذا كان في ولاية أخرى، يعلم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري زميله للولاية المختصة ليوجه التعليمات للمحافظ العقاري المعني.[2]

1- عمر حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 172.

2- التعليمة الوزارية رقم 003، المرجع السابق، ص 12.

- حالة ما إن كان العقار محل التحقيق على الشيوع، يسلم سند الملكية لأحد المالكين على الشيوع، مقابل تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوع، يكون محرر أمام المدير الولائي للحفظ العقاري، ويمكن أن يقابل بوكالة معدة من قبل الموثق[1].
- بعد إتمام عملية الشهر تتم عملية تسليم سند الملكية[2]، وهو ما أكدته المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 التي تنص على:" يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقا لنموذج الملحق بهذا المرسوم".

إعداد سند الملكية المسلم في إطار إجراء التحقيق الفردي، ينجر عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد و المعمول به.

في حين تكون سندات الملكية المعدة في إطار الإجراء الجماعي معفاة من هذا الرسم، وذلك بغية تشجيع المواطنين على توجه نحو عملية التحقيق العقاري الجماعي.[3]

يستخلص بأن سندات الملكية التي أعدت طبقا لقانون التحقيق العقاري، عبارة عن سندات رسمية صادرة عن المحافظة العقارية ولها حجية، والتي بموجبها يصبح صاحب الطلب مالكا للعقار وله حرية التصرف فيه كالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات القانونية، وعند مرور المسح العام للأراضي يتم إعداد الدفتر العقاري بناء على هذا السّند، دون العودة للإجراءات السابقة.

**الفرع الثالث: حجية السّند والآثار المترتبة عليه**

يعد سند الملكية الناتج عن عملية التحقيق العقاري، بداية تكريس الملكية العقارية الخاصة، حيث أن المشرع استدرك النقص الوجود في عقد الشهرة[4].

1- المادة 22 من المرسوم التنفيذي 08-147، المرجع السابق، ص 05.

2- أنظر الملحق رقم 16، متضمن سند الملكية.

3- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 173.

4- التعليمة رقم 0003، المرجع السابق ص 11.

وتم الاعتماد على وسائل مادية وبشرية للوصول إلى هذه النتيجة، إذ اعتمد على كل من العون المحقق العقاري، والمهندس الخبير العقاري، ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، والمحافظ العقاري، وجهات أخرى لها علاقة بنتيجة إعداد السّند كمديرية أملاك الدولة والغابات والأوقاف، من أجل تعزيز مصداقية النتائج المتوصل إليها.

وبالتالي فالسّند الممنوح وفقا لتطبيق آلية التحقيق العقاري، يعد سندا رسميا مشهرا، يحقق المبتغى المرجو من هذه العملية، والمتمثل في إثبات الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة، والاستقرار في المعاملات العقارية[1].

يكون لصاحب السّند نفس الحقوق التي يتمتع بها صاحب الملكية، من حيث التصرف إلى غاية إتمام عملية المسح العام للأراضي، ومنحه الدفتر العقاري بناء على السّند الموجود لديه، ويكون للسّند الحجية أمام الغير إلى غاية إثبات العكس، فهو يشكل حماية للمالك من أي تهديد أو تعد عليه.

بالتدقيق في عمليات الطعون والحقوق المترتبة عنها والتي أعطي الحق في الطعن بعد انتهاء الآجال المحددة قانونيا، وإعطاء الحق في الطعن بالتزوير لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي فقط، ما يعني أن سند الملكية هنا له حجية العقد الرسمي الموصوف بصيغة الإشهار[2].

في حال إعتبار التحقيق العقاري عملية سابقة لعملية المسح العام للأراضي، إذ لا يمكن تقديم الدفتر العقاري إلا بعد عملية المسح، وتطهير الملكية عن طريقه بمنح سند الملكية وفق النظام الشخصي، ما يعني أنه يطهّر جزء من الملكية وليس الملكية ككل، وهو ما يفيد بأن الجزائر ما تزال تعمل بازدواجية نظام الشهر الشخصي والعيني، ويبقى دوره لا يربو عن دور القوانين السابقة التي تعمل على تطهير الملكية العقارية.

---

[1]–بن بوعيشة شاهناز بن بوعيشة شاهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2018، ص ص 145– 146.

[2]– بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 152.

سند الملكية الناتج عن عملية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02 يخول لصاحبه جميع الحقوق التي يتمتع بها المالك الحقيقي للعقار، فله حق الرهن وحق البيع وانتقال الملكية إلى المشتري، كما أن حقوق سند الملكية تنتقل بالوراثة، على عكس الحيازة، ويكون للموثق كامل الصلاحيات في استعمال العقود المتعلقة بهذه السّندات، إلا أن الحصول على الدفتر العقاري يبقى مرهون بعملية المسح العام للأراضي.

**المطلب الثاني: الطعن في نتائج التحقيق العقاري**

عملية إشهار سند الملكية قد تثير احتجاجات أو اعتراضات من طرف الملاك أو الشّاغلين المجاورين، أو أي مدّعي آخر بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق، ويعد الطعن الطريق القانوني المعتمد لتحصيل نتائج جديدة، تثبت مصداقية أو عدم مصداقية النتائج الأولية، وقد نظم المشرع هذه عملية من خلال إرساء إجراءات معينة، حيث تختلف باختلاف موضوع الطعن.

يتم الطعن في الأعمال الإدارية للتحقيق العقاري في إطار المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري (الفرع الأول)، أما الطعن في الأعمال الموضوعية المترتبة على التحقيق العقاري فيختص بها القاضي العقاري(الفرع الثاني)، بالإضافة إلى الطعون التي يتقدم به مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي أمام القسم الجزائي في حالة ثبوت تزوير السّندات والتصريحات من صاحب الطلب(الفرع الثالث).

**الفرع الأول: الطعن في الأعمال الإدارية المترتبة على التحقيق العقاري**

بعد الإنتهاء من إجراءات إعداد وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، قد تُفضي هذه العملية إلى رفض الترقيم العقاري، في حالة عدم الوصول إلى نتيجة من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري المختص، وكذا المحافظ العقاري، بسبب الأخطاء الإدارية فينعقد الاختصاص للمحكمة الإدارية المختصة إقليميا، من أجل النظر في دعوى الحائز صاحب الطلب، أو الوالي في حالة الإجراء الجماعي أو المالك الحقيقي

في حالة إتمام عملية الشهر، وقد تختص هذه المحكمة بدعوى المحافظ العقاري التي ترمي إلى إلغاء الترقيم العقاري حسب ما نصت عليه المادة 18 من القانون رقم 07-02 وبالتالي نميز انعقاد المحكمة الإدارية في ثلاث حالات على النحو التالي[1]:

**أولا: الدعوى الإدارية ضد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي المختص**

في حالة عدم خروج التحقيق والمعاينة بنتيجة إيجابية، يتوجب على مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي المختص تحرير مقرر الرّفض ويكون هذا المقرر مسبب، ويبلغ إلى الحائز صاحب الطلب في حالة الإجراء الفردي أو إلى الوالي في حالة الإجراء الجماعي، بغية البدء في إجراءات التقاضي من خلال رفع دعوى إدارية أمام المحكمة الإدارية المختصة[2]، والتي يجب أن ترفع خلال أربعة(4) أشهر تبدأ من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق، تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى.

حسب المادة 10 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم فإنه يتولى كل من وزير المالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، بتمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في كل الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون.

في حين منح القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري1999[3]، صفة التمثيل القضائي لأعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء.

1- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 208-209.

2- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 177.

3- قرار وزاري مؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر العدد 20، الصادر في 24 مارس 1999.

**ثانيا: الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري**

يقوم المحافظ العقاري بشهر الحقوق العينية المترتبة على مقرر الترقيم العقاري، لطالب التحقيق العقاري في حال تثبتت أحقيته على العقار في السجل العقاري، حسب الفقرة الأولى من المادة 16 من القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، وهو ما ينتج عنه مسؤولية المحافظ العقاري عند وقوع خطأ مهني ينتج ضرر للغير مع ضرورة قيام العلاقة السببية بينهما.

تلتزم الدولة بدفع التعويض عن الضرر الذي لحق بالغير نتيجة خطأ موظفها ولها الحق في رفع دعوى الرجوع عليه بالمال الذي دفعته المحكوم به في دعوى التعويض إذا قدر الخطأ بالخطأ الجسيم[1] .

وعند الحكم النهائي بالتعويض في دعوى الإلغاء، يتوجب تحديد الأساس القانوني الذي اعتمد عليه والجهة القضائية المختصة.

المادة 23 من الأمر رقم 75-74 حددت مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، إذ تقوم الدولة بالتعويض عن الخطأ المرفقي الذي يرتكبه أحد موظفيها، ودعوى التعويض ترفع ضد الدولة ممثلة في وزير المالية، غير أنه يمكن رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، أمام المحكمة الإدارية الواقع بدائرة اختصاصها العقار.

حيث تقع المسؤولية هنا بالتبعية بمعنى مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، عملا بالمادة 136 من القانون المدني، وحق الرجوع يكون على فعله الشخصي.[2]

يستخلص من هذا أن الدعوى ترفع ضد الدولة، إذ لا يمكن رفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري، كون المسؤولية تتعدى المحافظ إلى الدولة صاحبة الأمر باعتباره تابعا

---

1- تنص المادة 23 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،"تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى".

2- بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 178.

وظيفيا لها، ويكون للمضرور الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال مدة سنة واحدة من اكتشاف الفعل الضار[1].

وللمحكمة التقدير في كيفية التعويض ومقدار التعويض، بحيث له الحق في التعويض عما خسره و ما قد يفوته من مكاسب بسبب الخطأ المرتكب.

بخصوص هذا الأمر فإن الدولة تعمل على تخصيص مبالغ جزافية لضمان تسديد التعويضات المستحقة للمتضررين من أخطاء الموظفين التابعين للدولة في حال كانت الأخطاء جسيمة وغير عادية[2].

لكن في حالة ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جزائي كالتزوير، يتابع بدعوى عمومية ضد شخصه، وهنا يتابع في دعويين الأولى العمومية لاقترافه الخطأ الجزائي والثانية بالتبعية يرفعها المتضرر للمطالبة بالتعويض[3].

**ثالثا: دعوى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري**

التقاضي في المساس بالحقوق العقارية يكون أمام القضاء المدني القسم العقاري إذا كان الأطراف مدنيين، أو أمام المحكمة الإدارية إذا كانت الدولة طرفا في النزاع، ولحماية الملكية العقارية الخاصة أعطى المشرع الاختصاص للقاضي الجزائي، حيث يكون لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي وحده الحق في تحريك الدعوى العمومية، كونه المشرف على عملية التحقيق العقاري، وله الحق في تقدير الفعل إن كان يشكل جريمة ويعاقب القانون عليها.

المادة 18 من القانون رقم 07-02 السابق الذكر تنص على أنه "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح

[1]- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 136

[2]- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص103

[3]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 178.

الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

من خلال النص يستنتج أنه بمجرد ما يعلم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، بوجود تصريحات كاذبة ووثائق مزورة قدمها صاحب طلب التحقيق، واعتمد عليها المحقق في التحقيق الميداني، المبني أساسا على هذه التصريحات والشهادات، له الحق في رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري، أمام المحكمة الإدارية الوقع العقار في دائرة اختصاصها.

كما له الحق في تقديم شكوى، لدى وكيل الجمهورية لمتابعة الجاني ومعاقبته[1].

عند الحكم على المتهم بالإدانة حكما غير قابل للطعن فيه، يتوجب على القاضي الإداري الحكم بإلغاء مقرر الترقيم العقاري كما طلب مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي.

وعلى العكس في حال تم الحكم بالبراءة على المتهم، يبقى مقرر الترقيم العقاري صحيح، ولا يمكن إلغاؤه لهذه الأسباب.

تجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع لم يجرم الإدعاءات الكاذبة، في عملية المسح العام للأراضي ولم يحدد عقوبات لذلك[2].

حصر حق رفع الدعوى هنا على مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي دون باقي المتضررين يعد عيب ارتكبه المشرع وكان الأولى ترك المجال مفتوح أمام كل المتضررين.

**الفرع الثاني: الطعن في الأعمال الموضوعية المترتبة على التحقيق العقاري**

تتطلب عملية التحقيق العقاري التي تتم بهدف تسليم سندات الملكية، ضرورة تنقل العون المحقق إلى مكان تواجد العقار محل التحقيق، لمعاينة الحيازة الصحيحة والتأكد من

1- محمد فشيث، المرجع السابق، ص 131.

2- محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 113.

توفر عناصرها، وضرورة مراعاة معالم العقار وأحقية الشاغلين المجاورين وحتى أملاك الدولة ومصالح الأوقاف.[1]

بحيث يمكن لكل هؤلاء التقدم باحتجاج في حال تم المساس بحقوقهم من طرف صاحب الطلب، وفق الإجراءات المذكورة سابقا والمدونة في سجل الاحتجاجات، ويكون لهم تبعا لذلك رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، من خلال الطعن في أركان وشروط الحيازة المقدمة من صاحب الطلب، والتي تثبت أنه يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية غير صحيح، أو أن الحيازة مشوبة بعيب اللبس أو الإكراه.[2]

ينعقد الاختصاص في هذه الدعوى للقاضي العقاري، حيث ترفع أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار بدائرة اختصاصها، ويترتب على ذلك وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في الدعوى.[3]

1- احمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 142.

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 181.

3-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 181.

## المبحث الثاني

## فاعلية التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة

إن إرساء نظام التحقيق العقاري كان الغرض الأساسي منه هو تجاوز السّلبيات والنقائص التي عرفتها الأنظمة المطبقة سابقا، فيما يتعلق بضبط الملكية العقارية الخاصة، وخاصة بالنسبة لعقد الشهرة، بسبب المشاكل العملية الناجمة عن تطبيق هذا النظام، لذلك حاول المشرع كما سبق بيانه تنظيم عملية التحقيق العقاري من كل جوانبه كعملية قانونية إجرائية رسمية، كما أرسى السّبل التي من خلالها يمكن تلافي الأخطاء التي يمكن ارتكابها أثناء إجراء العملية، وذلك عن طريق تقرير مختلف طرق الطعن، وهو بذلك حقق نتائج مهمة فيما يتعلق بدوره كآلية لضبط الملكية العقارية الخاصة، إلا أنّه وبالنظر إلى بعض الظروف المحيطة بعملية التحقيق العقاري فإنه يمكن ملاحظة وجود نقائص أو ثغرات قانونية في جوانب معينة (المطلب الأول).

كما لاقى التطبيق العملي للتحقيق العقاري بعض الصعوبات والمعوقات التي يمكن أن تعتبر عثرة أمام المسار العملي لهذه العملية، مما دفع الفقه والقضاء إلى محاولة تلافي هذه النقائص من خلال البحث عن الحلول الملائمة في محاولة لتدليل هذه العقبات، من أجل السير الحسن للعملية وتفادي الوقوع في أخطاء النظام القانوني السابق (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تقييم التحقيق العقاري فيما يتعلق بضبط الملكية الخاصة

عملية التحقيق العقاري تقوم بناء على تقنيات محددة، تعطي نتائج دقيقة ومضبوطة إلى حد ما، تختلف عن نتائج المسح، خاصة وأن هذه العملية يقوم بها محقق عقاري مختص يعمل لحساب الدولة، تكون مهامه مبنية على تحقيقات معمقة تؤدي إلى نتائج ذات مصداقية كجوانب إيجابية في القانون (الفرع الأول)، ومع ذلك فإنه يمكن أن نلمس وجود بعض النقائص في النصوص القانونية المنظمة لعملية التحقيق العقاري، ممّا نجم عنها إشكاليات جديدة ظهرت مع تطبيق القانون رقم 07-02 (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: إيجابيات عملية التحقيق العقاري**

يتسم التحقيق العقاري عن غيره من الأنظمة القانونية، التي تعمل على تطهير الملكية العقارية بجملة من الايجابيات تتمثل في النقاط التالية:

**أولا: الاعتماد على المحقق العقاري في عملية التحقيق**

توكل عملية التحقيق العقاري إلى عون محقق، يعمل تحت رقابة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي يُقوم بمعاينة العقار والتحقيق في معطيات طلب الحصول على سند الملكية في الميدان.[1]

حيث يتوجب عليه معرفة مجمل القوانين المتعلقة بعمله والعمل بالتنسيق مع مختلف الهيئات الإدارية التي لها علاقة بالعملية، وهو ما يعطي للعملية مصداقية أكثر ونتائج حقيقية، على العكس ما كان معمول به وفق نظام الشهرة السابق.

**ثانيا: الاعتماد على الدقة في البحث**

يتميز نظام التحقيق العقاري الجديد بالدقة في تحديد معالم العقار وحدود الملكية وضبط مساحته، وتمييز طبيعة كل الأعباء والارتفاقات التي تثقله سواء كانت إيجابية لصالح العقار أو سلبية لصالح عقار آخر[2]، من طرف المهندس الخبير العقاري.

**ثالثا:الاعتماد على نظام المخططات**

يعتمد التحقيق على أدوات تقنية تتمثل في الخرائط والمخططات الطبوغرافية وآلات التصوير، تختلف جذريا عما كان يطبق في نظام الشهرة، وهو ما يؤذي إلى نتائج مضبوطة وذات مصداقية.

1- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 55.

2- دغيشأ حمد، "نظام التحقيق العقاري الجديد"، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 01، العدد 01، الصادر في ديسمبر 2014، ص 23.

ويعد المهندس الخبير العقاري هو من يقوم بالمعاينة الميدانية، حيث يعمل على كشف الحقوق العينية والأعباء العقارية التي تثقل العقار، كما يعمل على تسجيل أقوال الأطراف وإعلام المحقق العقاري بها [1].

ويجب أن يكون عمل المهندس الخبير مرفقا بشرح مفصل لمعالم الحدود، كما أن استعمال الرموز والقياسات المتعارف عليها أمر مستحسن، وتكون الوحدة العقارية[2] هي مجموعة الملكية.

**رابعا: الاعتماد على الطرق البديلة لحل النزاع (الصلح):**

يعمل المحقق العقاري على حل النزاع القائم، بين صاحب الطلب والمعترض أو المعترضين وديا، دون اللجوء إلى القضاء، في حال تم الصلح يحرر محضر الصلح وتكون للمحضر الحجية القانونية بحيث لا يمكن مخالفة ما جاء فيه، أما إذا لم يتم الصلح يحرر محضر بعدم الصلح ويوجه الأطراف إلى القضاء، مع وقف التحقيق إلى غاية الحكم في الدعوى.[3]

**الفرع الثاني: السلبيات المصاحبة لتطبيق التحقيق العقاري**

ينطوي التحقيق العقاري على جملة من السلبيات كغيره من الأنظمة الأخرى، تعمل على الحد من تحقيق الأهداف المنشودة من هذا النظام، نذكر منها ما يلي:

1- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 270.

2- المقصود بمجموعة الملكية: "تتكون من مجموع القطع الأرضية المتلاصقة التي لها نفس الأعباء المنتمية لنفس المالك الظاهر أو حائز أو لنفس الشيوع في مكان واحد معلوم وتشكل وحدة عقارية مستقلة حسب الترتيب المعطى للملكية"، أنظر :المطبوعة العقارية الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة.

3- محمد فشيت، المرجع السابق، ص 198.

**أولا: حصر الصلاحيات في يد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي**

حيث أن العملية برّمتها تكون قائمة تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري ، فله صلاحيات واسعة في تسيير العملية، مع أن المحافظ العقاري هو الأقرب من حيث المهام والخبرة الميدانية في مجال الترقيم والتحقيق.

بالإضافة إلى أن مدير الحفظ العقاري ، لا يمكنه استيعاب جوانب العملية، دون توفير الإمكانيات المادية والبشرية من مختلف الهيئات الإدارية التي لها علاقة بالعملية[1]، وفي المقابل المحافظ العقاري كُلّف بمهام كثيرة حدّت من قدرته على تقديم خدمة ذات نوعية وفي آجال مناسبة.

**ثانيا: تطبيق نظام الشهر الشخصي**

عملية شهر مقرر الترقيم تبقى عملية غير نهائية، إلى غاية إتمام عملية المسح العام للأراضي، وبالتالي الاعتماد على نظام الشهر الشخصي إلى حين الحصول على الدفتر العقاري.

وعليه نظام الشهر الشخصي جاء تلبية لتحقيق أهداف اقتصادية[2]، دون العمل على تطهير كلي وشامل للملكية العقارية.

**ثالثا: عدم تحديد بعض الآجال القانونية**

قانون التحقيق العقاري لم يحدد الآجال بنصوص قانونية ملزمة، تلتزم بها الهيئات الإدارية للرد على المحافظ العقاري، وترك المجال للإدارات، فمثلا مديرية أملاك الدولة تلتزم بالرد خلال ثلاثون يوما(30)[3]، إلا أن الواقع غير ذلك إذ تطول مدة الرد إلى غاية سنوات

1- أحمد خالدي، التقادم، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2016، ص 377.

2- بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 189.

3- التعليمة رقم 10834 المؤرخة في 02 نوفمبر 2011،المتعلقة رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية وحضور الملاك أو الحائزين المجاورين، ص1.

وأحيانا يكون الرد مبهما، ما خلق فوضى في تحديد الملكية، خاصة وأن فكرة التأويلات القانونية وإسقاطها على ما سبق يؤدي إلى النزاع القضائي لاسترداد الحقوق، وغيرها من الثغرات القانونية بالنسبة للآجال.[1]

أما بالنسبة للآجال المحددة لتقديم الاعتراض والمحددة بشهر( 30 يوما) تعد قصيرة، وتنطوي عليها خطورة كبيرة بالنسبة لذوي الحقوق.

**رابعا: معالجة الإشكالات المستجدة وفقا للتعليمات**

يتم علاج الإشكالات الجديدة وفقا للتعليمات الإدارية، وهو ما يجعل الإدارة تقع موقع الخصم والحكم في الوقت ذاته وبالتالي التعسف في استعمال الحق، ومثالها نقص وثيقة ما تم إغفالها عند تحرير شهادة الحيازة، أو وقع سهو من إدارة ما في تطبيقها[2].

**المطلب الثاني: تفعيل دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية الخاصة**

تتلقى أغلب القوانين الوضعية صعوبات كثيرة، تواجهها أثناء عملية تطبيقها في الواقع، حيث تتعارض مع قوانين سابقة لها ومتعلقة بها أو في مجال تطبيقها، وهو ما لاقته عملية التحقيق العقاري، حيث يلاحظ وجود معوقات مادية وأخرى إدارية أو تقنية، تحد من الوصول إلى الهدف المرجو منها (الفرع الأول)، وبالتالي يعمل الفقهاء والقضاة والباحثين في القانون، على محاولة تدليل هذه الصعوبات واقتراح الحلول الممكنة، لتخطي هذه المعوقات في الواقع العملي (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: الصعوبات التي تواجه عملية التحقيق العقاري**

عملية تطبيق القوانين الوضعية في أرض الواقع تكون صعبة إذ تعرقلها العديد من الصعوبات والعراقيل تحد من فاعليتها، تختلف هذه الصعوبات باختلاف الأوضاع المحيطة

1- أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 292.

2- بن بوعيشة شاهيناز، المرجع السابق، ص 190.

بالعملية، والتي تتطلب مواصلة سن مراسيم رئاسية وتنفيذية تعمل على وضع الحل القانوني لهذه المعوقات، ومن بين الصعوبات التي تعرقل عملية التحقيق العقاري نذكر مايلي:

**أولا: غموض أصل الملكية وغياب الشاغلين المجاورين**

الطبيعة التاريخية وأثار فترة الاستعمار أثرت وبشكل كبير، في عدم وضوح أصول الملكية العقارية، خاصة وأن أصل الملكية في الجزائر معقد ومر بنظامين، نظام الشهر العيني، ونظام الشهر الشخصي، وهو ما تطلب إيجاد الحل لذلك من خلال تطبيق آليات تطهير الملكية واستحداثها، كلما تعثرت في تغطية شاملة لتطهير الوعاء العقاري، مما يؤثر على سير عملية التحقيق وتأخير نتائجها.

ومن جهة أخرى غياب كلي للشاغلين المجاورين، وعدم جدوى الخرجات الميدانية للأعوان المحققين، ما يضطرهم إلى برمجة خرجات أخرى تحد من السرعة في عملية التحقيق وبالتالي تطهير الوعاء العقاري، خاصة في حالة ما إذا كان عدد الملفات كبير[1].

**ثانيا: العراقيل الإدارية**

تصادف عملية التحقيق القعاري مجموعة من العراقيل الإدارية تتمثل:

– يُعد عدم الرّد على طلبات التحقيق من مصالح البلديات، ومديرية أملاك الدولة أحد أهم العوامل المؤثرة وبشكل كبير على تأخير العملية، وتراكم الملفات وعدم القدرة على تسييرها، حيث تكون الحجة في ذلك عدم معرفة الطبيعة القانونية للعقار.

– قلة الأعوان المحققين، وقلة الإطارات ضمن التسلسل الوظيفي لدى مديرية الحفظ العقاري .

– نقص وانعدام الوسائل المادية المساعدة على تسهيل عملية التحقيق الميداني.

1– محمودي عبد العزيز، "التحقيق العقاريآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة سعد دحلب، المجلد 02، العدد 01، الصادر في جوان 2013، ص 115.

- عدم تجاوب المواطنين عند طلب المعلومات أثناء التحقيق الميداني.

**ثالثا: العراقيل التقنية**

الواقع المعاصر يفرض المرونة والسرعة وتطبيق الرقمية على العمليات الادارية للوصول بالعملية إلى أعلى مراتب الشفافية ونذكر من بين العراقيل التقنية:

- عدم عصرنة القطاع والعمل على رقمنة الملفات وتسييرها بشكل متطور، مما يساعد على كشف العراقيل والتحكم في نقاط العملية، من البداية إلى غاية تسليم سندات الملكية[1].
- صعوبة جمع المخططات والتي يزيد عددها عن التسعة أنواع، حيث تساعد على تعيين العقار محل التحقيق تسهيل العملية، بالإضافة إلى مشكل التزود بمخطط الأقسام الأمر الذي يعيق الانطلاق في العملية.
- التأخر في استكمال النقائص وتصحيح الخطأ فيها من طرف أصحاب الملفات ما يؤدي إلى الإطالة في العملية.

**الفرع الثاني: الآليات المقترحة لتفعيل دور التحقيق العقاري**

الهدف من سن قانون الحقيق العقاري هو تطهير الملكية العقارية الخاصة، وبالتالي تحقيق الاستقرار في المعاملات، ووجود كل المعوقات التي سبق ذكرها، حالت دون الوصول إلى هذه الأهداف المرجوة، ولتجاوز هذه العراقيل والصعوبات يُقترح اتخاذ جملة من التعديلات، أهمها:

1- مصطفى رباحي، المعيقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية، المجلد 33، العدد 3، ديسمبر 2019، ص 714.

– إعادة النّظر في الأراضي الممسوحة والشاغرة والغير مطالب بها، من أجل استغلالها للمنفعة العامة، خاصة مع النقص في عقار البناء، مع التزايد المستمر في النمو الديموغرافي الذي يتطلب توفير السّكن والمرافق الضرورية الأخرى.

– تمديد العمل بالتحقيق العقاري إلى الأراضي الممسوحة الشاغرة والغير مطالب بها، أو الممسوحة باسم مجهولة لضمان الاستفادة منها واستغلالها للمنفعة العامة، خاصة أن أغلب الأراضي الجزائرية تمت عملية مسحها بنسب تقارب المائة بالمائة في الشمال، ما عدى البعض منها في الأرياف، فمثلا ولاية وهران تكاد تخلو المحافظة من أي ملف يخص هذه العملية، وعلى العكس في ولاية جيجل تشير الإحصائيات الى مايقارب الألف (874) سند ملكية محرر خلال الثلاثي الأول من سنة 2024.

– العمل على عصرنة قطاع العقار، وكل الهيئات الإدارية التي تعمل على تطهير الملكيات العقارية من أجل حصرها وتحديد تنوعها، وتقسيماتها، والقدرة على التحكم فيها بشكل أمثلوظمان شفافية كل مراحلها.

– تأهيل المحقق العقاري من خلال تكوينه، وتوفير الوسائل المادية المطلوبة لتسريع العملية، ومراقبة أعماله لتجنب الأخطاء أو التحيز إلى جهة معينة، لإعطاء مصداقية للعملية، خاصة وأن المحاضر النهائية تكون مبنية على نتائج تحقيقه.

– تحديد الآجال القانونية وعدم مخالفتها، في الرد على مراسلات مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري من الهيئات الإدارية الأخرى، وسن عقوبات للمخالفين، للقضاء على تراكم الملفات وصعوبة تسويتها.

– مراجعة دور المحافظ العقاري في إعداد وتسليم سندات الملكية، حيث يعتبر الطرف الأكثر الملم بالعملية.

-توفير الوسائل المادية لتسهيل المهمة[1].

بناء على نتائج عملية التحقيق يتولى المحقق العقاري تحرير المحاضر النهائية ووالمحافظ العقاري شهرها، ويباشر في عملية إعداد سندات الملكية وإشهارها وضبط الاحتجاجات الموجهة ضدها، من خلال ضبط عملية الطعن في هذه النتائج، واحترام الآجال المحددة لذلك، حيث يمكن لصاحب الطلب الطعن في الأعمال الإدارية التي ترافق العملية، والمدونة في محضر التحقيق سواء من المحافظ العقاري أو من مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، وكذلك الأعمال الموضوعية التي يقوم بها المحقق العقاري.

ومن جهة أخرى يكون لمدير الحفظ العقاري ، رفع دعوى في ثبوت تزوير في الملفات المقدمة أو تصريحات كاذبة من الحائز، وفقا لقانون العقوبات.

ينطوي تطبيق قانون التحقيق العقاري الجديد على جملة من الايجابيات التي ساعدت على تحقيق نتائج ذات مصادقية في مجال طهير الملكية العقارية الخاصة، تتلاءم والأهداف الاقتصادية والسياسية المرجوة من وراء إصداره، إلا أنه تطبيقه يواجه عدة عراقيل ومعوقات تحد من مرونته، بسبب ضيق مجال تطبيقه فهو يشمل جزء ضئيل من الوعاء العقاري في شمال البلاد، كون منطقة الشمال أغلبها أراضي ممسوحة وشاغرة وغير مطالب بها وغير مستغلة.

1-مصطفى رباحي، المرجع السابق، ص 312.



# الخاتمـــــة



إن إصدار القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري جاء كأثر عن النتائج التي أفرزها قانون عقد الشهرة والتقادم المكسب، والتي أظهرت فشلا في تطهير الملكية العقارية وضبط الأوعية العقارية، وتضمن هذا القانون أحكاما تحدد نطاق تطبيقه وإجراءاته والنتائج المترتبة عنه، وبدراسة موضوع دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة توصلنا إلى مجموعة من النتائج:

- تنصب عملية التحقيق العقاري على التأكد من توفر شروط الحيازة المطلوبة قانونا، للثبت من نسبة الملكية للحائز بصفة شرعية.

- تتم عملية التحقيق العقاري تحت إشراف هيئة إدارية يترأسها مدير الحفظ العقاري الولائي بالإضافة إلى المحافظ العقاري والأعوان المحققين، تضفي عليها الرسمية والمصداقية.

- يقوم التحقيق العقاري على الفحص الدقيق للملف المقدم من الحائز على مستوى المديرية لتقصي سلامة الوثائق وخلوها من التزوير، سواء كان الطلب ملتمس بصفة فردية أو جماعية.

- يكون التحقيق ميداني من خلال البحث والتحري عن هوية العقار، توفر الشروط القانونية للحيازة الصحيحة ومدة التقادم المكسب، وكذا حائز العقار والشاغلين المجاوين وحدود ملكياتهم .

- أعطى المشرع للمحقق صلاحية فض النزاعات عن طريق إبرام الصلح، في حالة وجود اعتراضات حول العقار محل التحقيق.

- تكون نتائج التحقيق في جميع مراحله محررة في محاضر مؤقتة ونهائية رسمية، تبنى على حيثيات العملية برمتها، وتتيح للغير حق المطالبة بالحقوق العينية للعقار، في حال وجدت من خلال عملية الشهر التي يقوم بها المحافظ العقاري وفي الآجال القانونية المحددة.

بالرغم من أن القانون رقم 07-02 تضمن أحكاما تفصيلية متعلقة بجميع مراحلة عملية التحقيق العقاري، وحدد الحلول القضائية للمنازعات التي يمكن أن تنشأ بمناسبة هذه العملية، فقد كرّس نتائج أكثر مصداقية على خلاف نتائج عقد الشهرة، إلا أنه يلاحظ وجود بعض النقائص والغموض في أحكامه، منها:

- قصر التحقيق العقاري على المناطق غير الممسوحة، وهو ما ضيق من مجال تطبيقه، خاصة وأن أغلب الأراضي في الشمال قد خضعت لعملية المسح.

- تنظيم عملية المسح كإجراء جوازي، وعلى نفقات الحائز صاحب طلب التحقيق العقاري، وكان الأولى أن تكون العملية إجبارية،وعلى نفقات الدولة، من أجل جذب المواطنين إلى تطهير ملكياتهم العقارية.

- عدم ضبط الآجال فيما يتعلق بالرد من الجهات الإدارية.

- تضييق صلاحيات المحقق العقاري فيما يتعلق بالمعاينة الميدانية، خاصة في حالة غياب الشاغلين المجاورين.

من أجل تجاوز هذه النائص نتقدم بمجموعة من الاقتراحات:

- العمل على متابعة تطبيق قانون التحقيق العقاري واستكماله بإصدار نصوص قانونية تعمل على سد الثغرات العملية وحل الإشكالات المطروحة، بدل ترك الاجتهاد للإدارة والذي يخلق تناقض في الحلول.

- منح الاختصاص لمدير الحفظ العقاري لتوحيد منهج العمل على مستوى الإقليم الذي يخضع لاختصاصه، لتسريع عمليات التحقيق العقاري ورفع الجمود عنها.

- العمل على دمج المحافظة العقارية لوزارة العدل، من أجل صبغ قراراتها المتعلقة بإسناد الملكية بالحجية القانونية.

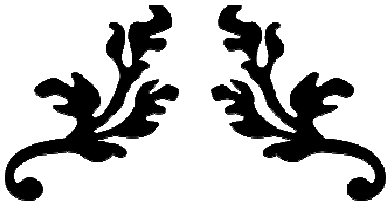
– ضبط مختلف إجراءات عملية التحقيق بآجال قانونية معقولة، لتجنب البطء في الإجراءات ومنع تماطل جهات معينة.

– ضرورة توفير كل الإمكانيات المادية والمؤهلات البشرية والمختصة في هذا المجال.

– القيام بدراسة الوعاء العقاري لتحديد النقائص والعراقيل التي تحد من بلوغ الهدف المنشود، ثم وضع نظام قانوني مرن ينظم العملية ككل، ويضبط الوعاء العقاري، بحيث يمنح لكل صاحب حق التصرف في ملكيته بحرية، مما يخلق الإستقرار في التعاملات العقارية بشكل خاص والإقتصادية بشكل عام.

– القيام بدورات تحسيسية لإعلام الجمهور بهذه العملية والنتائج الجيدة المترتبة عليها، خاصة وأن هذا القانون يستهدف أكثر المناطق الريفية أي تكون فيها عملية المسح ضعيفة.

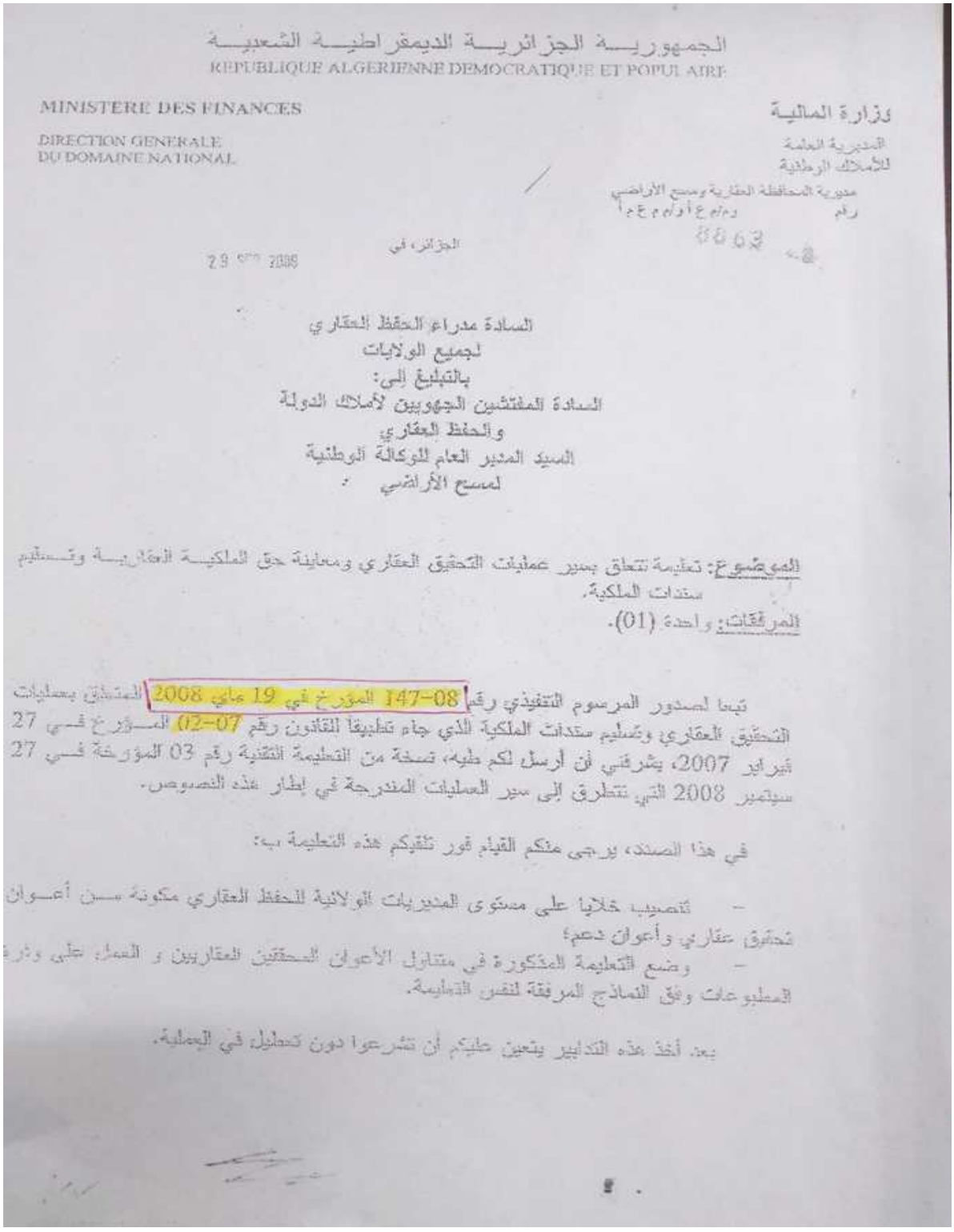
وخلاصة القول أن عملية التحقيق العقاري ينتج عنها عقد إداري رسمي مشهر يتيح لصاحبه كل الحقوق التي يتمع بها المالك، إلا أن هذه العملية لا تمكنه من الحصول على الدفتر العقاري الى غاية إتمام عملية المسح للمنطقة، حيث يتم الالتزام بسند الملكية وبنتائج التحقيق العقاري.



# الملاحـق



## الملحق رقم 01: التعليمة رقم 03 المؤرخة في 23 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي
رقم ور/م ع أ و/م ع م/

الجزائر، في
29 SEP 2008

السادة مدراء الحفظ العقاري
لجميع الولايات
بالتبليغ إلى:
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة
والحفظ العقاري
السيد المدير العام للوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

الموضوع: تعليمة تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
المرفقات: واحدة (01).

تبعا لصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الذي جاء تطبيقا للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، يشرفني أن أرسل لكم طيه، نسخة من التعليمة التقنية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 التي تتطرق إلى سير العمليات المندرجة في إطار هذه النصوص.

في هذا الصدد، يرجى منكم القيام فور تلقيكم هذه التعليمة بـ:

- تنصيب خلايا على مستوى المديريات الولائية للحفظ العقاري مكونة من أعوان تحقيق عقاري وأعوان دعم؛
- وضع التعليمة المذكورة في متناول الأعوان المحققين العقاريين و العمل على توزيع المطبوعات وفق النماذج المرفقة لنفس التعليمة.

بعد أخذ هذه التدابير يتعين عليكم أن تشرعوا دون تعطيل في العملية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

التعليمة

27 SEP. 2008 المؤرخة في 003 رقم

المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري
و معاينة حق الملكية العقارية
و تسليم سندات الملكية

سنة 2008

من القانون رقم07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

و قد تم تحديد كيفيات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

تحدد هذه التعليمة الطريقة الواجب انتهاجها في هذا الشأن.

**1 – تعريف عام بالإجراء:**

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال، هدف استراتيجي، و أن إنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية.

و بالتالي، و لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الإقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع إستثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني.

لهذا السبب أسس القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 إجراء تحقيق عقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما.

خلافا لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية و إلزامية لكل إقليم البلدية، فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب.

بالطريقة التي أعد بها، و مع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية، فهذا الإجراء، بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية، و وضع المعالم و الإخضاع لمعايير مسح الأراضي، يشكل تمهيد لعملية المسح و من ثم يسمح، لاحقا، بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة.

2

2 – مجال التطبيق:

تطبق أحكام القانون رقم07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري.

تجدر الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" و كذا الأملاك الوقفية، هي مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام.

3 – تدابير تحضيرية:

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

لهذا الغرض يحرص، و بالإعتماد على خلية دائمة تنصب على مستوى المديرية، لاسيما على :

- وضع في متناول الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري إضافة إلى القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 و مرسومه التنفيذي، و هاته التعليمة و دليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء؛
- توفير السجلات و المطبوعات الضرورية للعملية؛
- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء، الذي سوف يكون في متناول مصالحه، و الحرص على العمل به؛
- تحسيس المصالح المحلية المعنية الملتمس منها في إطار التحقيق العقاري؛
- وضع مؤشر لمتابعة العمليات، و العمل على تحيينه كل شهرين بالتعاون مع مصالح مسح الأراضي، لتحديد الأقسام المسحية التي يطبق فيها الإجراء؛
- توفير للأعوان المدعوين للقيام بالتحقيقات العقارية، الدعم اللازم للقيام بمهمتهم.

من جهته، على العون المكلف بالقيام بالتحقيق العقاري أن يلم جيدا بالأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالإجراء.

4 - سير الإجراء:

1.4 -- فتح التحقيق العقاري:

بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، يمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في كل وقت أو يندرج في إطار عملية جماعية. نظرا لوجود هاتين الطريقتين، فإن فتح التحقيق العقاري يتم حسب الكيفيتين الآتيتين.

1.1.4 – تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية:

1.1.1.4 – إيداع الطلب:

يوجه الطلب، المحرر في إستمارة نموذجة (ملحق 1)، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مرفقا بالوثائق التنظيمية التالية:

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في ما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية، التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقييمه و أسماء المجاورين ؛
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.

تسجل الطلبات المستلمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم و مختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية (ملحق 2).

كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم و مختوم لتلقي كل الإعتراضات و الإحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري (ملحق 3).

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع (ملحق 4)، و يفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص.

2.1.1.4 - دراسة الطلب:

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته، و ذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب: حائز، مالك فردي أو في الشيوع. يتحقق إذا من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني و ليس

بصفته وسيوفا، يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع اشغال المنع. كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.

3.1.1.4 – مقرر فتح التحقيق العقاري:

إثر تسجيل الطلب، و في حالة ما إذا تم قبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري (ملحق 5) الذي يتضمن:

- إسم، لقب و رتبة العون المحقق؛
- موضوع مهمة المحقق العقاري؛
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر إبتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري؛
- إسم [redacted] و لقب أب صاحب أو أصحاب الطلب؛
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر (01) على الأكثر، ابتداء من تاريخ استلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقر البلدية المختصة، لمدة خمسة عشر (15) يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على سبيل مطابق للنموذج المرفق (ملحق 6).

2.1.4 - تحقيق عقاري يتم في إطار عملية جماعية:

1.2.1.4 - قرار فتح تحقيق عقاري:

في حالة عملية جماعية، فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية و يضبط المدة، التي تساوي خمسة عشر (15) يوم على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون، بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق الصحف.

في هذا الشأن، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه و يرسل نسخ منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذا المدراء

الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم.

إضافة لذلك، يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، بنفس الوثائق المذكورة في الفقرة 1.1.1.4، و تتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية، و تدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة.

### 2.2.1.4 - فحص أولي للملف

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب ويقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم و المختوم من قبله (ملحق 7) المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.

يفتح أيضا سجل الشكاوى (ملحق 8) مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الإعتراضات و الإحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

### 3.2.1.4 - تعيين المحقق العقاري

بعد إستلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (ملحق9) الذي يحتوى، إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في الفقرة 3.1.1.4 المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري.

## 2.4 - سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية):

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة.
فور تعيينه و قبل أي تنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان.

6

### 1.2.4 - أعمال تحضيرية:

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكاتبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق و تسهل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار.

لأجل ذلك، يطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية، الذي يضعها مديره في متناوله :

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد. (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي)؛
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، و هي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي)؛
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 1/4000، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي؛
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية؛
- مخططات الطرق أو الأزقة و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية؛
- مخططات المجموعات الغابية؛
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية؛
- مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، و كذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية و الأراضي المسماة "عرش"؛
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987.

قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء و التأكد من توفرها بالكمية اللازمة.

7

### 2.2.4 – التنقل إلى الميدان

عند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق. يسجل إسم و لقب و صفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) و يشرع بعدها في التعرف على العقار.
تدون المعلومات المستقات على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض (ملحق 10).

### 1.2.2.4 – التعرف على العقار

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب و يقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين. يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود و أنه لا يوجد أي تعدى على العقارات المجاورة.

يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار و محتواه و كذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية.

### 2.2.2.4 - معاينة وقائع الحيازة

بعد تعرفه على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة. و لهذا الغرض، يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شروط حددها القانون السالف الذكر.

- ينبغي التذكير أن الحيازة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك، تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة خمسة عشر (15) سنة إذا توفرت بعض الشروط التي حددها القانون السالف ذكره.

بالفعل، بموجب أحكام القانون المدني، و حتى تنتج الحيازة آثارا قانونية، يجب أن تكون:

- هادئة و غير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة.

- علنية و بالتالي فإن التصرفات التي تمارس بموجبها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور.

- مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الانتفاع المتظلم دون انقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.

- غير مؤقتة أي أن مدعي الحيازة لا يجب أن يمارسها لحساب الغير (مستأجر، حارس...).

- غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الاستعمال.
تقدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض و أقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق.

و يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار.

على مستوى المحافظة العقارية، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا يخفي محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحرير إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي. لهذا الغرض، يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية. و تتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعد لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي (ملحق 11).

### 3.2.2.4- حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لا تعكس الوضعية الحالية

قبل الفاتح من مارس 1961، لم يكن الإشهار العقاري إجباريا مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية.

إضافة لذلك، حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي و مشهرة، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياع أو يقومون بتسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية.

و نتج عن هذا وضعيات مختلفة نذكر من بينها:

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

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

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

في هذه الحالة، يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب.

يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع.

أخيرا و كما تم ذكره في الفقرة 2.2.2.4، يقوم ببحث في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

**4.2.2.4 - تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق.**

على إثر التحريات، يقوم المحقق العقاري بتحليل مضامين المعلومات المستقاة خلال التحقيق.

يتأكد المحقق، أولا، من أن العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية و ليس من الطبيعة القانونية وقفية. و يستند، لهذا الغرض، على المعلومات المتحصل عليها بالمحافظة العقارية، مصالح أملاك الدولة، البلدية و لدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته (من الضروري الاتصال بها).

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين، المذكورين أعلاه، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب و العقار. يتعين عليه، إذا، تقدير الشروط الكفيلة للحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن.

10

و بعد ذلك، يقع على المحقق العقاري تحديد، على أساس الزعم، الأقوال و الشهادات التي تم الحصول عليها، هل العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياع.

5.2.2.4- تدوين نتائج التحقيق

بعد التحقيق الميداني، و في الخمسة عشر (15) يوم ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري (ملحق 12) يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي قد تكون وقعت و نتائج التحريات.

و يدرج كذلك الأقوال، الشهادات، المعاينات و التحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق. يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة 30 يوم، بمقر البلدية، قصد إثارة احتجاجات و اعتراضات محتملة و من ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه.

بعد انتهاء أجل 30 يوم، المذكور أعلاه، و في غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق المحضر النهائي (ملحق 13) يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك. و يشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري و على نفقة صاحب طالب التحقيق، بحضور المحقق.

3.4 - تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

1.3.4 - إعداد مقرر الترقيم

على أساس الملف المشار إليه أعلاه، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم (ملحق 14) الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية. إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب أو المعني لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري، وضع معالم العقار موضوع التحقيق.

ينجز المهندس الخبير العقاري الملتمس منه العملية المطلوبة، و بعد محضر وضع المعالم و يتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم. يرسل محضر وضع المعالم و المخطط الطبوغرافي المتمم إلى المحقق العقاري.

يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

11

إذا لم يقض الإجراء، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم (ملحق 15) مع إبلاغه لصاحب الطلب، و يقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية.

القرار المتخذ هذا قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

### 3.3.4 – إشهار الحقوق المقرة و تسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري، بموجب مقرر الترقيم، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري. ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقية العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

يشكل هذا الإجراء، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

إثر الإشهار، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19 مايو 2008 (ملحق 16 من هذه التعليمة)، و يرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي، لتسليمه لصاحب طلب التحقيق.

في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياع، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو وكالة موثقة.

بمناسبة هذا الإشهار، و في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، لكن فقد بعد ذلك حداثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك.

في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليميا، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حداثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.
- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.

12

4.4 - التكفل بالاحتجاجات و الاعتراضات

يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء.
يمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون (30) يوم و التي يبدأ سريانها، ثمانية (08) أيام، بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت.

تدون هذه الاحتجاجات و الاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي.

على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح، ثمانية (08) أيام، على الأكثر، من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض.

عند الاقتضاء، و قبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقيته على حق عيني على العقار المعني.

1.4.4 - محاولة الصلح ناجحة

إذا كللت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح (ملحق 17) و يواصل الإجراء، مع اخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، و هذا بإعداد المحضر النهائي كما هو مبين في الفقرة 3.3.4.

2.4.4 - محاولة الصلح فاشلة

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح (ملحق 18) الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف.

يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقف و للطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر، لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، التي تلي الآجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.

13

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

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، السالف الذكر، التي تفضي إلى فتح بطاقة باسم المطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار و كذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه، من طرف المحافظ العقاري الولائي، بإشهار الدعوى القضائية، المطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور قرار قضائي.

يبلغ، أيضا، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم المطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري.

### 5.4 - التدابير الواجب اتخاذها في حال تصريح غير صحيح أو وثائق مزورة

في حالة تصريح غير صحيح أو تقديم وثائق مزورة، على مدير الحفظ العقاري، عملا بأحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، القيام من جهة، برفع دعوى قضائية للإلغاء الترقيم العقاري المعني، و من جهة أخرى، تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

### 6.4 – رسم الشهر العقاري

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008.

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008.

14

إن الإعفاء المنصوص عنه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

7.4 – مسك الملفات

إن الوثائق التي جمعت أو أحدثت أثناء التحقيق العقاري تمثل دعامة للحقوق المشهرة، و من ثمة، يجب أن تحفظ بطريقة جيدة على مستوى مديرية الولاية للحفظ العقاري. لذا، فإن المادة 23 من المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 2008/5/19 تنص، بالنسبة لكل تحقيق عقاري منجز، على مسك ملف بالمديرية الولائية للحفظ العقاري يحتوي على الوثائق السالفة الذكر، و حسب الحالة، سواء نسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم .

ترتب هذه الملفات حسب كل بلدية.

يطلب منكم الامتثال لمحتوى هذه التعليمة، و إبلاغي، عند الاقتضاء، بالصعوبات المحتملة التي قد تتلقونها.

15

## الملحق رقم 02: طلب فتح تحقيق عقاري (فردي)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص طبيعي)

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

**الوكيل (عند الاقتضاء):**
اللقب: الإسم:
تاريخ و رقم الوكالة:
محرر الوكالة:

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

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

عمليات التحقيق العقاري و تكوين سندات الملكية - ملحق 1

22

## الملحق رقم 03: سجل إيداع الطلبات عملية فردية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة لأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري و الإشهار :

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:

| ملكية 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 - ملحق 2

## الملحق رقم 04: سجل الشكاوي عملية فردية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

| الرقم التسلسلي | تاريخ تسجيل الشكوى | اسم و لقب المحتج أو المعترض | اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب) | تعيين العقار محل الشكوى | موضوع الشكوى |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 3

## الملحق رقم 05: وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الإسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

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

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 4

## الملحق رقم 06: مقرر فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم  مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد (ة) .....
الساكن (ة):.....
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية: قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المساحة :
المحتوى المادي:
الحـــدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يـــقـــرر

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

## الملحق رقم 07: مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

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

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري و تحرير سندات الملكية - ملحق 6

## الملحق رقم 08:سجل شكاوى عملية جماعية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

### سجل الشكاوى
### عملية جماعية

**الجهة اليمنى:**

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

**الجهة اليسرى:**

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية – ملحق 8

## الملحق رقم 09: مقرر يتضمن تعيين محقق عقاري ( عملية جماعية)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم  مؤرخ في

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 ماير 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:  قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي:  المساحة :
الحـــدود : - الشمال  - الجنوب
- الشرق  - الغرب

يـقـــرر

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 9

27

## الملحق رقم 10: بطاقة تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### بطاقة تحقيق عقاري

العقـــار:

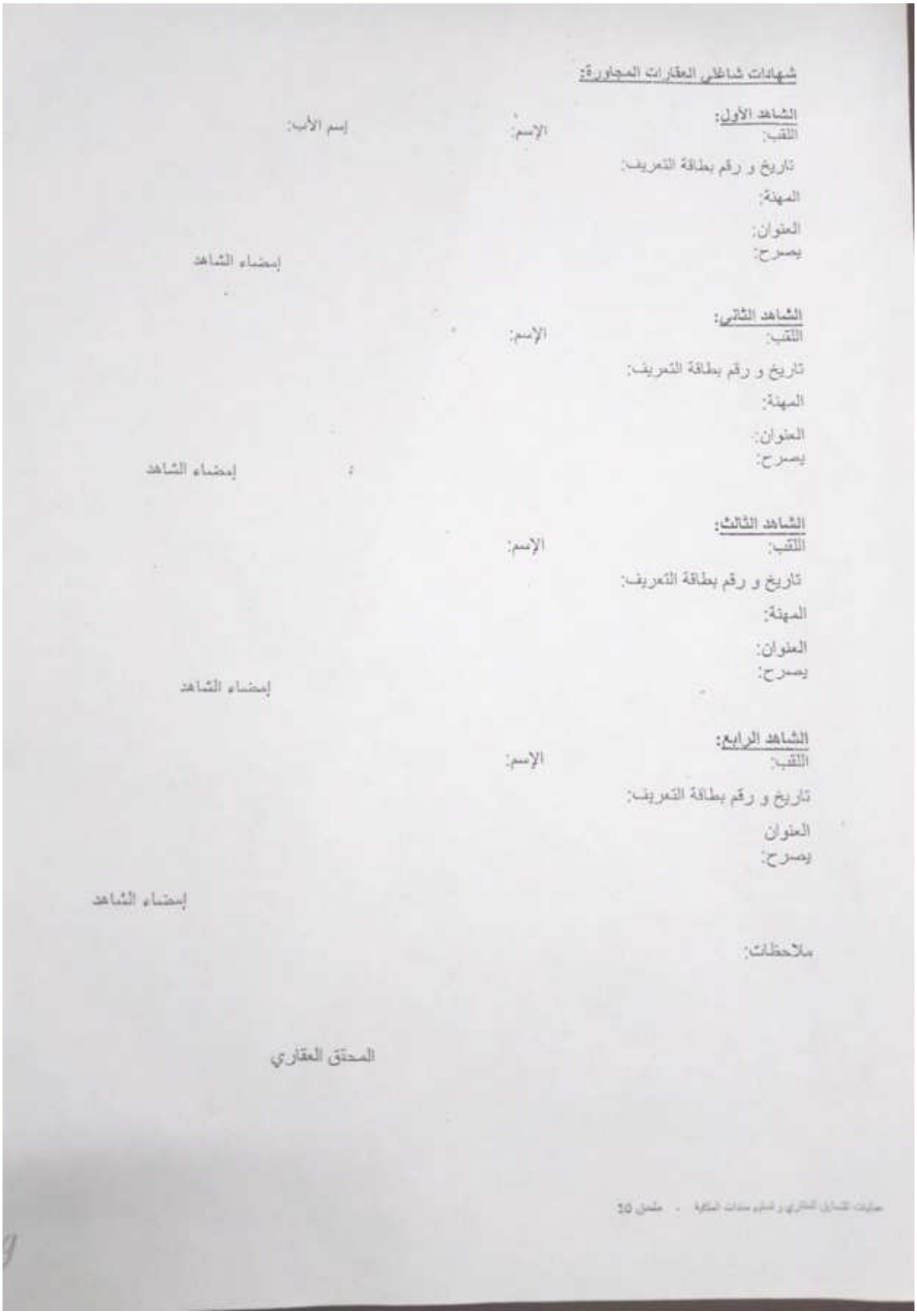
بلدية: قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي: المساحة :
الحـــدود : - الشمال - الجنوب
- الشرق - الغرب

الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 10



شهادات شاطئي 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

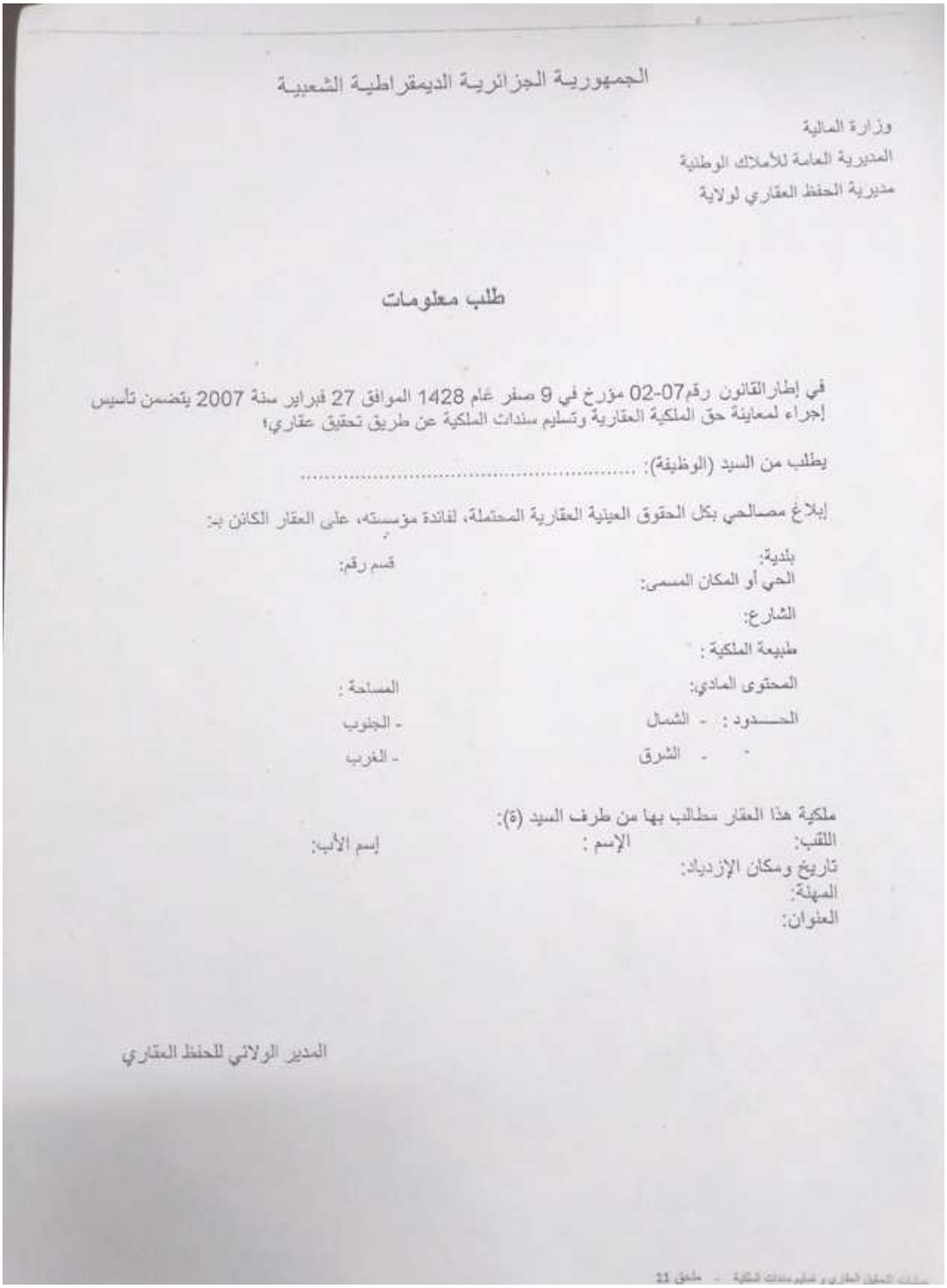
الشاهد الرابع:
اللقب: الإسم:
تاريخ و رقم بطاقة التعريف:
العنوان
يصرح:
إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

عمليات التسجيل العقاري و اعداد سندات الملكية - ملحق 10

## الملحق رقم 11: طلب معلومات



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### طلب معلومات

في إطار القانون رقم07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد (الوظيفة): .....

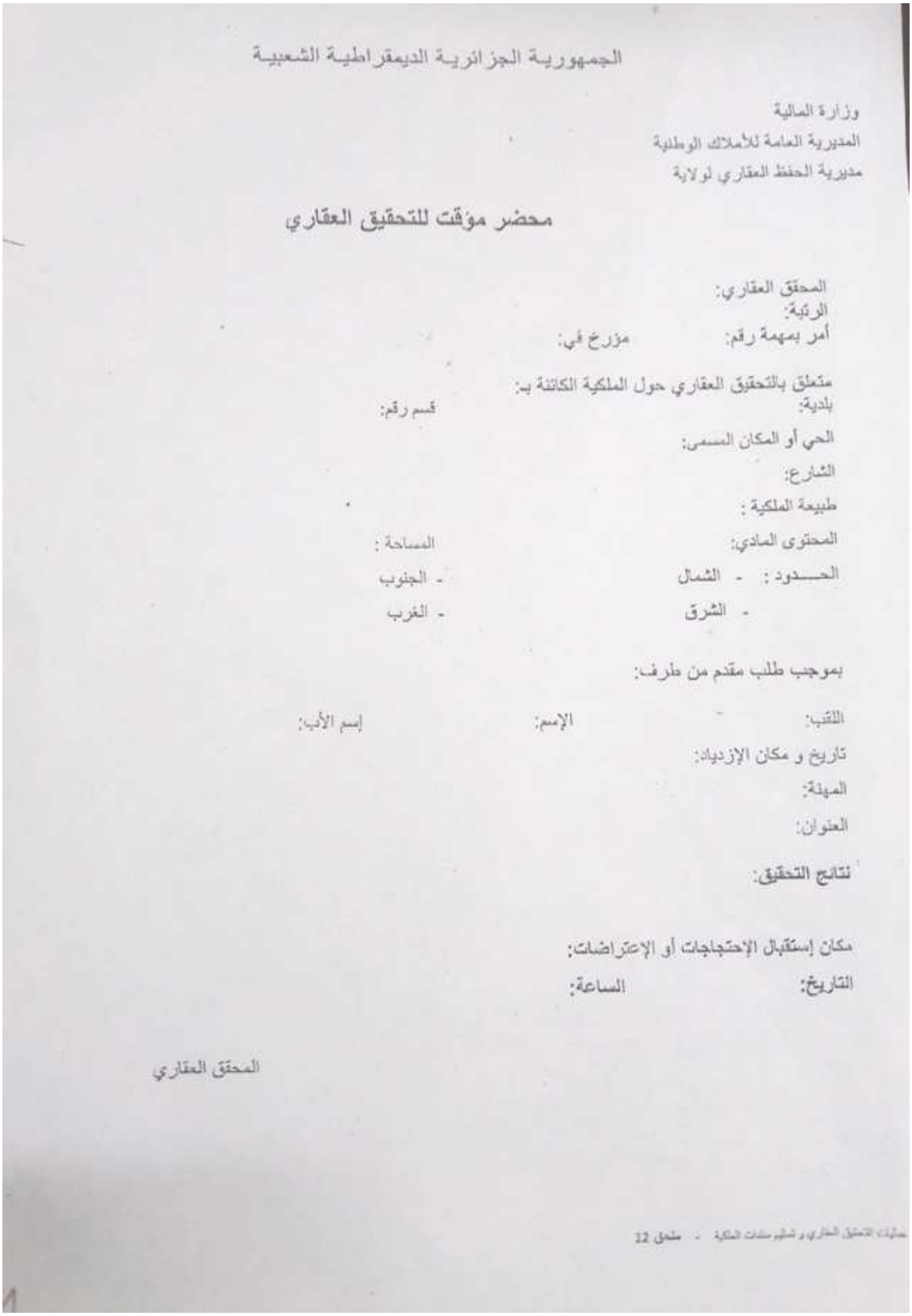
إبلاغ مصالحي بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسته، على العقار الكائن بـ:

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

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد (ة):
اللقب: الإسم : إسم الأب:
تاريخ ومكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

**الملحق رقم 12:** محضر مؤقت للتحقيق العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك 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 :
الحـــدود : - 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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 12

## الملحق رقم 13: المحضر النهائي للتحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك 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:

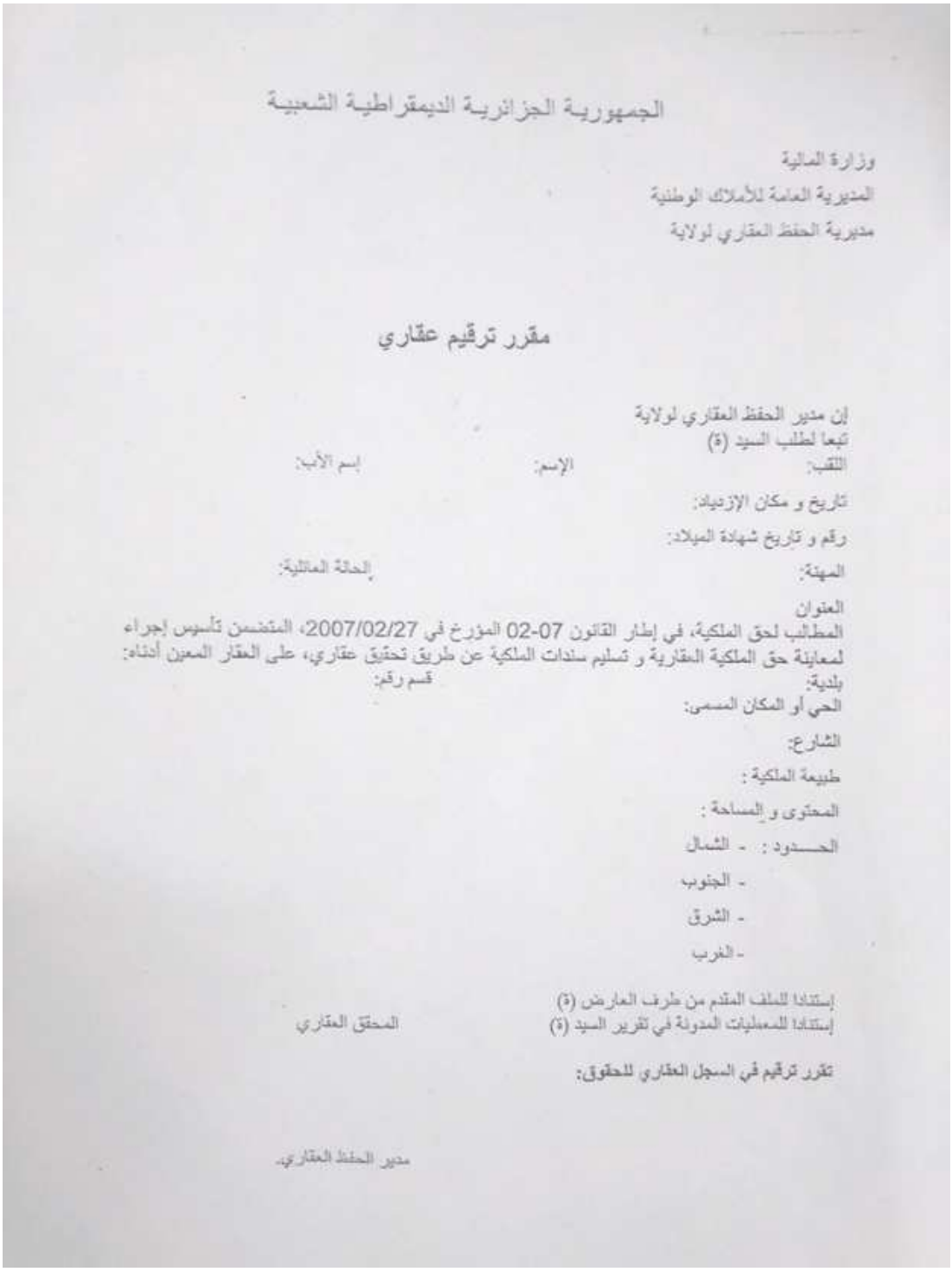
بلدية: قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي المساحة :
الحـــدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

صلاحيات الأعوان المكلفون بالتحقيق العقاري و إعداد سندات الملكية - ملحق 13

## الملحق رقم 14: مقرر ترقيم عقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعا لطلب السيد (ة)
اللقب: الإسم: إسم الأب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
رقم و تاريخ شهادة الميلاد:
المهنة: الحالة العائلية:
العنوان
المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سلدات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية: قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى و المساحة :
الحـــدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف العارض (ة)
إستنادا للعمليات المدونة في تقرير السيد (ة) المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

## الملحق رقم 15: مقرر رفض ترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

### مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعا 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: قسم رقم:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي: المساحة :

الحـــدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

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.

## الملحق رقم 16: سند ملكية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك 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 الشيوع : .....

تعيين العقار

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

قيمة العقار

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

أعباء و شروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه(م) مطلع(ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 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.

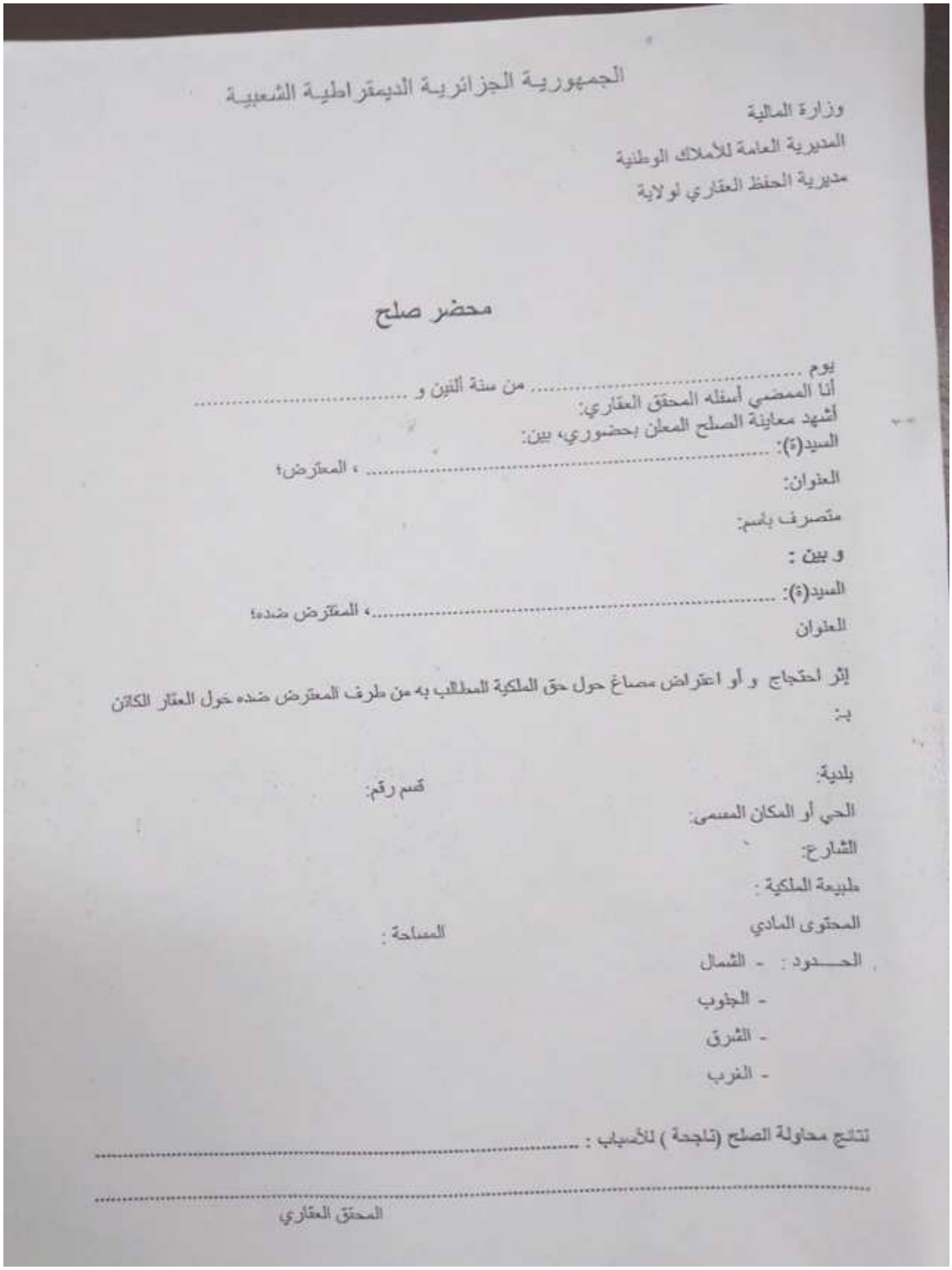
سند معد في ..../..../.....

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

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

... التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية – ملحق 16

## الملحق رقم 17: محضر صلح



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم ..... من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة): ..... ، المعترض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة): ..... ، المعترض ضده؛

العنوان

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

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي

الحـــدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

قسم رقم:

المساحة :

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

.....

المحقق العقاري

## الملحق رقم 18: محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك 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 مسناغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و السباحة :

الحـــدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

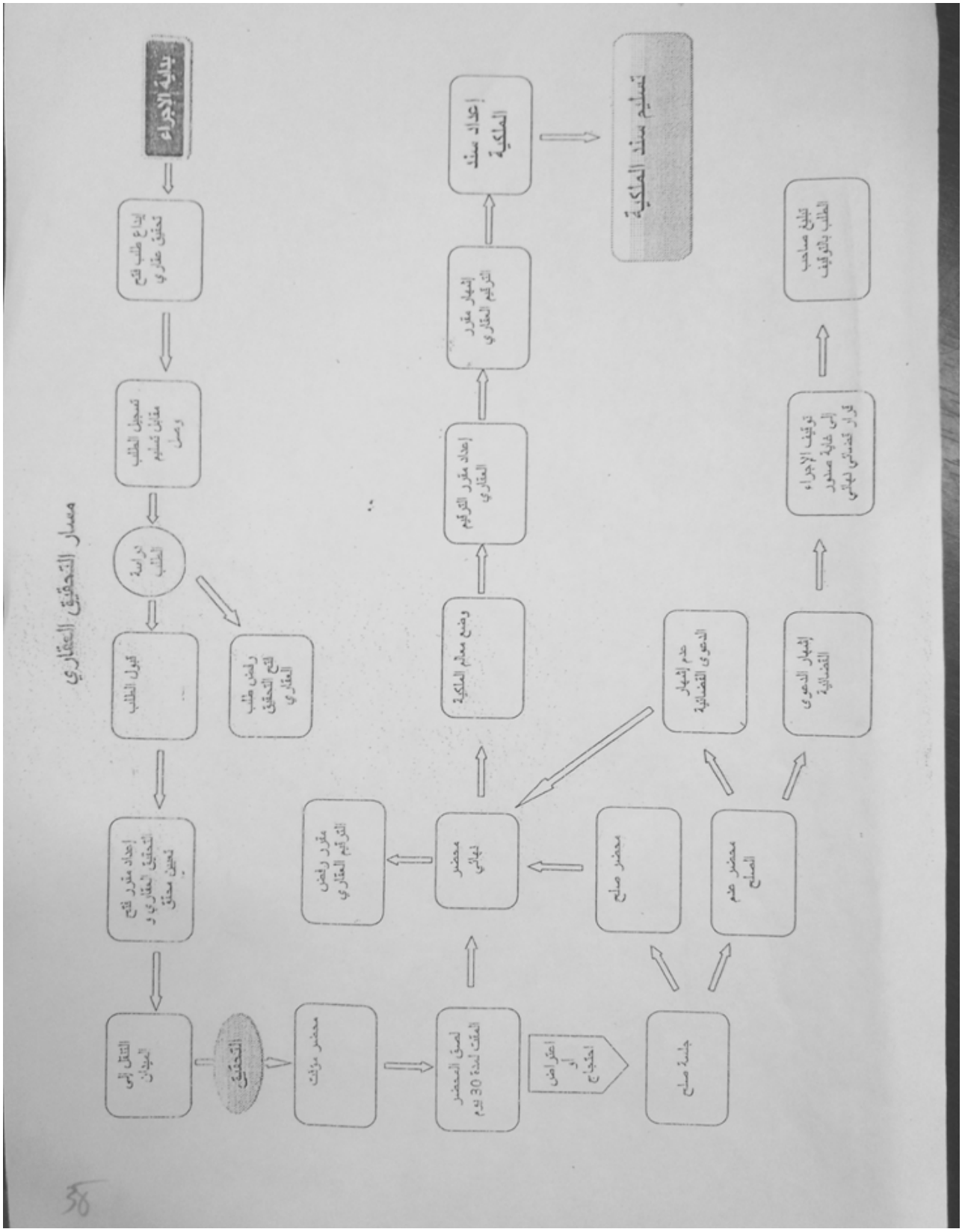
نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب : .....

.....

المحقق العقاري

ملحق 18 - ... العقاري و تعليم سندات الملكية ...

## الملحق رقم 19: مسار التحقيق العقاري





# قائمـــــة المراجع



**قائمة المراجع:**

**أولا – باللغة العربية:**

**1 – الكتب**

1– أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1997.

2– الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1993.

3– خالدي أحمد، التقادم، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

4– حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

5– رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، ط 2، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2005.

6– السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

7– عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 5، دار هومة، الجزائر، 2006.

8– عدلي أمير خالد، تملك العقار بوضع اليد في القانون المدني المصري وقوانين البلاد العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي على ضوء أحدث أحكام النقض وما توصل إليه الفقه، منشأة المعارف، مصر، 1992.

9– مجدى هرجة مصطفى، الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2007.

10– مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط4، دار هومة، الجزائر، 2014.

11- محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية- الحقوق العينية التبعية)، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، العراق، 1982.

12- محمدي زاوي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

13- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.

14- محمودي عبد العزيز ومرحوم حاج علي السعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011.

**2 - الرسائل والمذكرات:**

**أ - رسائل الدكتوراه:**

1- أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2021.

2- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008.

3- بن بوعيشة شاهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2018.

**ب- رسائل الماجستير:**

**1**-أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس- قسنطينة، 2014.

2- أرحمون نورة، اكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2012.

3- زهوين ميسون،اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- الجزائر، 2007.

4- عوامرية العياشي، شهادة الحيازة وأثارها في توسيع سلطات الحائز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.

5- محمد فشيت، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012.

**ج - مذكرات الماستر:**

1- بن بارة تنهينان، بن خليفة مريم، التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، 2022.

2- ذباح شريف، بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي- برج بوعريريج، 2021.

3- زيتوني عبد الرؤوف، طراد عبد الكريم، إثبات الملكية العقارية بعد التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، 2016.

4- قاسة بغدوش هالة، نغموش وفاء، التحقيق العقاري وإشكالاته في ظل قانون 07-02، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون توثيق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر- الوادي، 2017.

5- نادي سناء، براهمي عبير، التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعية الشيخ العربي التبسي- تبسة، 2017.

**3 - المقالات والمداخلات:**

**أ - المقالات:**

1- بيوت نذير، "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، الجزء الثالث، عدد خاص، 2010، (ص ص 19- 33).

2- جبار جميلة، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلد 54، العدد 01، الصادر في مارس 2017، (ص ص 409-423).

3- دغيش أحمد، "نظام التحقيق العقاري الجديد"، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2 المجلد 01، العدد 01، الصادر في ديسمبر 2014، (ص ص 3-33),

4- محمودي عبد العزيز، "التحقيق العقاري آلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة سعد دحلب، المجلد 02، العدد 01، الصادر في جوان 2013، (ص ص 105-118).

5- منى حنيش، "دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري "، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوالضياف – المسيلة، المجلد 01، العدد 02، نوفمبر 2016، (ص ص 176-195).

6- مصطفى رباحي، "المعيقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية، المجلد 33، العدد 3، ديسمبر 2019، (ص ص 692-732)..

**ب – المداخلات:**

– شايب باشة كريمة ، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة"، مداخلة ملقاة ضمن أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة 2، المنعقد يومي 2 و 3 جوان 2014.

**4 – النصوص القانونية**

**أ – النصوص التشريعية**

1– أمر رقم 70–91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتعلق بالتوثيق، ج ر عدد 107، الصادر في 25 ديسمبر 1975، ملغى.

2– أمر رقم 71–73، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، متضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971، الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90–25 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، المعدل المتمم.

3– الأمر رقم 75–58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني،ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، ( معدل ومتمم

4– الأمر 75–74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر سنة 1975.

5– قانون رقم 90–30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08–14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

6– القانون رقم 91– 10 مؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، الصادر في 08 ماي 1991، معدل ومتمم بموجب بالقانون رقم 01–07 مؤرخ في 22 ماي 2001، ج ر عدد 29، الصادر في 23 ماي 2001.

7– أمر رقم 95–26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

8- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

9- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر عدد 48، صادر في 25 فيفري 2008.

**1- ب-النصوص التنظيمية:**

**ب-1- المراسيم التنفيذية:**

1- مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، الصادر في 13 أفريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، متعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، ومعدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في07 افريل 1992، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26، صادر في 08 أفريل 1992.

2- مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973.

3- مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، عدد ج ر 54، الصادر في 20 ديسمبر 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 مؤرخ في 12 فيفري 1992، ج ر عدد 54، الصادر في 20 ديسمبر 1989، والمرسوم التنفيذي رقم 01-110 مؤرخ في 05 ماي 2001، ج ر عدد 26، الصادر في 09 ماي 2001.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، متضمن تحديد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، محدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في

18 نوفمبر 1990 متضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991.

5- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

**ب-2- القرارات:**

- قرار مؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر العدد 20، الصادر في 24 مارس 1999.

**ب-3- التعليمات:**

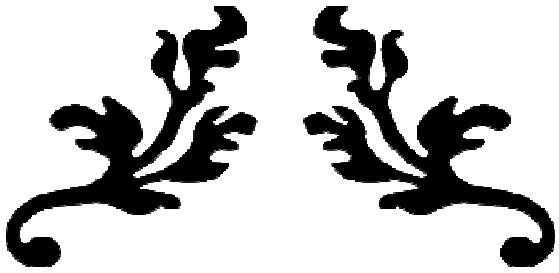
- التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

**5- الوثائق:**

- مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري"، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، سبتمبر 2007.

**ثانيا: باللغة الفرنسية:**

- Sautary-E, Législation de l'Algérie : lois, ordonnances, décrets et arrêtés... avec notices et 2 tables, analytique et chronologiques, 2 eme édition, Maisonneuve, Paris,1883.



# فهرس المحتويات



**العنوان** **الصفحة**

**الشكر**

**الإهداء**

**قائمة المختصرات**

**مقدمة**.....1

الفصل الأول: نطاق إعمال التحقيق العقاري لضبط الملكية الخاصة.....6

**المبحث: النطاق الموضوعي لإعمال التحقيق العقاري** .....8

المطلب الأول: الشروط المتطلبة لإعمال التحقيق العقاري .....8

الفرع الأول: وجود العقار في منطقة غير ممسوحة .....9

الفرع الثاني: عدم وجود سند ملكية أو وجود سند محرر قبل الفاتح

مارس 1961 .....11

الفرع الثالث: أن يكون العقار ضمن الاملاك العقارية الخاصة .....12

المطلبالثاني:الشروط المتطلبة في الحيازة موضوع التحقيق العقاري.....13

الفرع الأول: مراعاة قواعد الحيازة الصحيحة.....14

أولا: ثبوت الحيازة .....14

1- عناصر الحيازة.....15

أ-الركن المادي .....15

ب-الركن المعنوي.....16

2- ثبوت الحيازة عن طريق شهادة الحيازة .....17

ثانيا: شروط الحيازة الصحيحة .....17

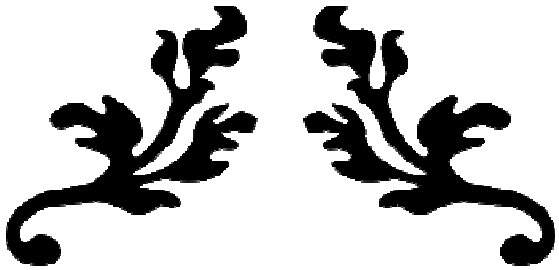
1- الهدوء.....17

2- العلنية.....18

3-الوضوح ..... 19
4-الاستمرارية ..... 19
الفرع الثاني: وجوب استيفاء المدة القانونية اللازمة ..... 20
أولا: تعريف التقادم المكسب ..... 20
ثانيا: مدة التقادم المكسب ..... 21
1- الحالة الأولى ..... 21
2- الحالة الثانية ..... 21
3- الحالة الثالثة ..... 22
**المبحث الثاني:النطاق الإجرائي لأعمال التحقيق العقاري** ..... 22
المطلب الأول: إجراءات فتح التحقيق العقاري ..... 23
الفرع الأول: اجراءات فتح التحقيق العقاري الفردي ..... 23
أولا: هوية صاحب العقار محل التحقيق ..... 23
ثانيا: هوية العقار ..... 24
الفرع الثاني: فتح التحقيق العقاري الجماعي ..... 25
المطلب الثاني: إجراءات مباشرة التحقيق العقاري ..... 27
الفرع الأول: عملية البحث والتحري ..... 27
أولا: تعيين المحقق العقاري ..... 27
1- حالة فتح تحقيق فردي ..... 27
2- حالة فتح تحقيق جماعي ..... 28
ثانيا: الأعمال التحضيرية ..... 28
ثالثا: معاينة العقار في الميدان ..... 29
الفرع الثاني: عملية تحرير محاضر التحقيق العقاري ..... 31
أولا: تحرير المحاضر المؤقتة ..... 31

1- حالة تسجيل اعتراضات..... 32
أ- حالة الصلح..... 32
ب-حالة عدم الصلح ..... 33
2- حالة عدم تسجيل اعتراضات..... 34
ثانيا:تحرير المحاضر النهائية..... 34
**الفصل الثاني: الاثار المترتبة على التحقيق العقاري في مجال ضبط الملكية الخاصة** ..... 36
**المبحث الأول: الاعمال القانونية المترتبة على التحقيق العقاري**..... 38
المطلب الأول:نتائج التحقيق العقاري ..... 38
الفرع الأول: نتائج التحقيق العقاري المرتبطة بتسوية سندات الملكية ..... 38
أولا:تحرير سند الملكية ..... 39
1- إعداد مقرر رفض الترقيم ..... 39
2- إعداد مقرر الترقيم ..... 40
الفرع الثاني: نتائج التحقيق العقاري المرتبطة بإشهار سند الملكية ..... 42
الفرع الثالث:حجية السند والآثار المترتبة عليه ..... 46
المطلبالثاني:الطعن في نتائج التحقيق العقاري..... 47
الفرع الأول: الطعن في الاعمال الادارية المترتبة على التحقيق العقاري ..... 48
أولا: الدعوى الإدارية ضد مدير المسح والحفظ العقاري الولائي المختص.... 48
ثانيا: الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري ..... 49
ثالثا:دعوى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري .... 51
الفرع الثاني: الطعن في الأعمال الموضوعية المترتبة على التحقيق العقاري ... 52
**المبحث الثاني: فاعلية التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة**..... 53
المطلب الأول: تقييم التحقيق العقاري فيما يتعلق بضبط الملكية الخاصة..... 53

الفرع الأول: إيجابيات عملية التحقيق العقاري ..... 54
أولا: الإعتماد على المحقق العقاري في عملية التحقيق ..... 54
ثانيا: الإعتماد على الدقة في البحث ..... 54
ثالثا: الإعتماد نظام المخططات ..... 54
رابعا: الاعتماد على الطرق البديلة لحل النزاع (الصلح) ..... 55
الفرع الثاني: السلبيات المصاحبة لتطبيق التحقيق العقاري ..... 55
أولا: حصر الصلاحيات في يد مدير الحفظ العقاري الولائي ..... 56
ثانيا: تطبيق نظام الشهر الشخصي ..... 56
ثالثا: عدم تحديد الآجال القانونية..... 56
رابعا: معالجة الاشكالات المستجدة وفقا للتعليمات ..... 57
المطلب الثاني: تفعيل دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية الخاصة..... 57
الفرع الأول: الصعوبات التي تواجه عملية التحقيق العقاري ..... 57
أولا: غموض أصل الملكية وغياب الشاغلين المجاورين ..... 58
ثانيا: عراقيل إدارية ..... 58
ثالثا: عراقيل تقنية ..... 59
الفرع الثاني: الآليات المقترحة لتفعيل دور التحقيق العقاري..... 59
**خاتمة** ..... 62
**الملاحق**..... 66
**قائمة المراجع**..... 102
**فهرس المحتويات** ..... 110
**الملخص**



# الملخص



**الملخص :**

تعد الملكية العقارية محور الحياة الاقتصادية، إذ نظمها المشرع بالعديد من القوانين والأنظمة لتطهيرها، كان آخرها القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، والمطبق على الأملاك الخاصة غير الممسوحة، وجاء هذا القانون لتكريس نتائج ذات مصداقية، إذ تتم عملية التحقيق العقاري وفق إجراءات منظمة إداريا تحت إشراف مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري ومسح الأراضي، وترتكز على البحث والتحري الميداني من طرف العون المحقق، تترتب عنها تحرير محاضر رسمية مؤقتة ونهائية، تؤدي إلى إعداد سند الملكية والذي يكون عبارة عن سند رسمي له الحجية القانونية، أو رفض مقرر الترقيم في حال سجل إعتراض بشأنه، على خلاف ما كان معمول به في قانون عقد الشهرة والتقادم المكسب، حيث يعمل على تفعيل عمليات المسح العام للأراضي الذي يتلقى صعوبات عملية ومادية رغم الميزانية الضخمة التي خصصتها الدولة لهذه العملية، لضبط الملكية العقارية وتحسين التعاملات الإقتصادية.

**Résumé :**

La propriété immobilière constitue l’axe de la vie économique, ce qui l’a été réglementée par le législateur à travers les diverses lois et règlementations afin de l’assainir, plus récemment la loi n° 07-02 relative à l’enquête foncière applicable aux biens du domaine privé non soumis aux opérations de cadastre, cette loi s’inscrivait dans le cadre de consolider des résultats plus crédibles, et que l’opération d’enquête foncière s’effectue conformément à des procédures administrativement réglementées sous la supervision du directeur de wilaya de la conservation foncière et le conservateur foncier, ladite opération repose sur la recherche et l’investigation sur le terrain menée par l’agent enquêteur foncier, ce qui en résulte la rédaction des procès-verbaux officiels provisoires ou définitifs qui conduisent à l’établissement de titre de propriété qui est un acte administratif authentique juridiquement foi, ou au rejet de la décision d’immatriculation foncière si des contestation ou des oppositions seront enregistrées à cet effet, contrairement à ce qui était en vigueur dans la loi de l’acte de notoriété et la prescription acquisitive, où elle sert à la mise en œuvre des opérations du cadastre général des terrains, qui rencontre des difficultés pratiques et financières malgré le budget énorme alloué par l’Etat pour cette opération, à fin de contrôler la propriété immobilière et améliorer les transactions économiques.