



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

إشكالات إكتساب العقار عن طريق التحقيق العقاري

تخصص: قانون خاص

- تحت إشراف الأستاذ :
* عبد النبي

- من إعداد الطلاب :
- بوزيد فاطمة الزهرة
 - مصطفى
 - كورية أمال

السنة الجامعية: 2015-

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

((رَبَّنَا آتِنَا مِنْ لَدُنْكَ رَحْمَةً وَهَيِّئْ لَنَا مِنْ
أَمْرِنَا رَشَدًا))
صدق الله العظيم

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي ثمرة جهدي إلى أعز الناس إلى فيض الحنان وينبوع المحبة



إلى من تهدأ حياتي بقربها ويبتهج قلبي بعذوبة صوتها...
إلى الحزن الدافئ و إلى ملاكي في الحياة و الى حبيبة قلبي
التي الجنة تحت أقدامها...

أمي أمي أمي

إلى من كلله الله بالهيبه و الوقار الى من علمني العطاء بدون انتظار الى
من يعلو به إسمي بكل تفان و افتخار وتزهو به نفسي...
إلى المصباح الذي لم يبخل في إمدادي بالنور الذي أنار مسيرتي...
وعلمي بسلوكه خصالاً أعتز بها في حياتي حتى وصلت إلى
هدفي هذا أبي العزيز

إلى من تقاسمت معهم حلوة الحياة ومرها، الذين كانوا معي في مسيرتي
أخوتي هشام - صبرينة - نزيهة ...

و الى اغلى ما عندي حنين مريم - هيثم رسيم ..

و الى كل عائلة بوزيد و الى عائلة العمري...

الى اصدقائي الذين عرفتهم في مشوار حياتي و الى صديقتي كورية امال
وإلى جميع الأساتذة الذين أشرفوا على تدريسي عبر مختلف
الأطوار التعليمية، فهم كالشموع التي تحترق لتضيء الآخرين.
إلى كل من ارتبط بيني وبينهم مودة.

إلى زملاء وزميلات الدراسة، إلى كل من ساعدني في انجاز هذا العمل.

إلى كل من تعرّفت عليهم يوماً وكانوا سيباً في

إسعادي.

إلى هؤلاء جميعاً أهدي هذا العمل المتواضع

الإهداء

الحمد لله الذي جعل الإنسان عنوان الإنسان وجعل القلب مستودع
الإيمان و الصلاة والسلام على أكمل الخلق بالبرهان البيان محمد صلى
الله عليه و سلم. الى الذي لم يتوفى في مديد العون و علمني حب الكفاح
طول الأمل و فزع اليأس والفشل أبي الغالي " عمر " الى التي خيروني

بلجنة التي تفيض بسحر اللؤلؤ والمرجان ومنها اخترت صحبتها منبع
العطف والحنان ومن تحت قدميها

جنة الرضوان التي اهديت إليهما شهادة ليسانس وها انا الا أن أهدي
إليهما شهادة ماستر أمي أمي حبيبي العالية وابي الغالي و أولئك
النجوم الساطعات الدين منحوني الدعم والنصح اوخواتي حبيباتي الى
الكتاكت بشرى لوجين جنى زهرة محمد خالد الى كل عائلة مول الضاية
وكورية وتهنئة خاصة مملوءة بالمساعدة صديقاتي فيروز سارة خديجة
ماجدة وفاطيمة الزهراء سولاف واختي حبيبي العالية حنان وكل من
وقفا جنبي إلى الذي ساندني ورفيق دربي عبد الحميد الى استادنا
المشرف مصطفى عبد النبي وإلى كل من يعرفوني قريب او بعيد أهدي
ثمرة جهدي

شكرو ع ر ف ان

أرى لزاما علي تسجيل الشكر و إعلامه و نسبة الفضل لأصحابه،
استجابة لقول صلى الله عليه وسلم «من لم يشكر الناس لم يشكر
الله».

و كما قيل :

علامة شكر المرء إعلان حمده فمن كتم المعروف منهم فما شكر
فالشكر أولا لله عز و جل على أن هداني لسلوك طريق البحث و التشبه
بأهل العلم و إن كان بيني و بينهم مفاوز.

كما أخص بالشكر أستاذي الكريم و معلمي الفاضل المشرف على هذا البحث ، فقد كان حريصا على قراءة كل ما أكتب ثم يوجهني إلى ما يرى بأرق عبارة و أطف إشارة، فله مني وافر الثناء و خالص الدعاء.

كما أشكر السادة الأساتذة و كل الزملاء و كل من قدم لي فائدة أو أعانني بمرجع، أسأل الله أن يجزيهم عني خيرا و أن يجعل عملهم في ميزان حسناتهم.

الملخص :

تعتبر الملكية العقارية القاعدة الأساسية في حياة الإنسان، ويتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم هذه الملكية، فموضوعنا يتمحور في آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في ظل القانون 07-02 مرسوم التنفيذي، نظرا للإشكالات الواقعة على العقارية والمسح في المناطق غير الممسوحة بالرغم من وجود آليات قانونية أخرى.

فهل ستؤدي الوسيلة المستحدثة لتحقيق الهدف المسطر من طرف المشرع لمتمكن من تطهير الملكية العقارية الخاصة عمى كامل التراب الوطني وبالتالي تسميم سندات ملكية قانونية، لتتم دراسة هذا الموضوع في المجال والشروط والإجراءات وكذا الآثار والمنازعات التي تتمخض عليه، وهذا بالإتجاه للجهات القضائية المختصة.

Summary;

After the echac of Executive Decree No: 83/352 as a mechanism that works in parallel with the delay of the public inquiry process to resolve the issue of private real estate ownership, and this is due to its practical contradictions and its the legal caunes that have led to encourage attacks on real estate in general, including state and endowment property, which increase in court litigation.

In 2007, the legislator adopted the real estate investigation system in accordance with the law: 07/02, of 27/02/2007, which provides in particular for the establishment of a procedure for examining the right to real estate property and the delivery of title deeds through real estate inquiries to redress

the negative aspects of the goodwill contract.

Thus, a real estate survey is an optional real estate survey, which is carried out at the request of the private sector and at its expense.

The legislator has brought it to accelerate the process of general surveying, and the surety which is submitted to the real estate applicant in accordance with the rules and procedure of the law: 07/02 is a property of property by the possession of lands which have not yet converted by the survey process.

قائمة المختصرات:

1- باللغة العربية:

"ص" : صفحة.

"ص ص" : من صفحة إلى صفحة.

"ج ر ج ج" : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

"ط" : الطبعة.

"د س ن" : دون سنة نشر.

"ج" : جزء.

"ف" : فقرة.

"ع" : عدد.

"ق إ م إ ج" : قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

"ق م ج" : القانون المدني الجزائري.

"ق إ ج ج" : قانون الإجراءات الجزائية الجزائري.

"ق ع ج" : قانون العقوبات الجزائري.

2- باللغة الفرنسية

"p" : page.

مقدمة:

تعتبر الجزائر كغيرها من الدول المستقلة حديثا والتي بدورها عرفت وضعية مزرية ومنتشعبة للملكية العقارية ، إذ أن المستعمر الفرنسي خلف كما هائلاً من العقارات التي لا تحوز سنداً للملكية، وفي ظل هذا الغموض والفوضى ونظراً للأوضاع التي كانت تمر بها البلاد آنذاك، لم تجد الدولة الجزائرية بُداً من غير إستمرار العمل بالقوانين الفرنسية، إلا ما كان منها مخالفاً للسيادة الوطنية، ما يعني اعتمادها العمل بنظام الشهر الشخصي.

وعلى اعتبار أن الملكية العقارية تُعدّ عاملاً فعالاً في جلب الاستثمارات واستقرار التنمية الاقتصادية والاجتماعية، سعت الدولة الجزائرية إلى إصدار ترسانة من القوانين في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وفقاً لما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة.

ولعل أهم هذه القوانين الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

العقاري، والذي تبنى من خلاله المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كنظام حديث يعتمد على العقار كأساس للشهر العيني، وهذا ما يمثل الخطوة الأولى للشروع في عملية تطهير الملكية العقارية عبر كامل التراب الوطني.

غير أن عملية المسح العام للأراضي عرفت تأخراً معتبراً نتيجة أسباب عديدة، ولم تحقق الأهداف

المرجوة منذ بدايتها والى غاية اليوم، الأمر الذي حتم على المشرع الجزائري اعتماد نظام شهر عقاري مختلط، لأن نظام الشهر الشخصي مازال يحكم المعاملات العقارية في المناطق التي لم تخضع بعد لعملية المسح.

ونتيجة لهذا التأخر في عملية المسح، ونظراً للتغيرات الاقتصادية والسياسية التي عرفتها البلاد

بعد خروجها من النظام الاشتراكي واعتمادها لنظام اقتصاد السوق، وانفتاحها على الاقتصاد العالمي وكذا تطلعها للانضمام لمنظمة التجارة العالمية وتشجيعها للاستثمار في مجال العقارات هذا من جهة. علاوة على تزايد الحاجة الملحة للحائزين من الأفراد لعقود الملكية، والتي يصعب لهم بدونها بناء سكنات أو ممارسة نشاط فلاحي أو الحصول على قروض رهنية من جهة أخرى، حاول المشرع الجزائري السيطرة على هذا الوضع، خاصة بعد فشل نظام عقد الشهرة في حل المشاكل التي جاء من أجلها وذلك بإصداره للقانون، 07/02 المؤرخ في 2007/02/27 : المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمرسوم التنفيذي له رقم : 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 : المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

ولعل المشرع يهدف أيضا من خلال إصدار هذا القانون إلى تسوية الوضعية العقارية في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح على اعتبار أن التحقيق العقاري هو ممهدها.

أولا : التعريف بالموضوع وأهميته :

مرت الملكية العقارية الخاصة بفترات خاصة وعرفت عدة تقسيمات هذا نتيجة تعرض الجزائر للاستعمار، حيث كانت في العهد العثماني مقسمة إلى عدة أراضي، فكان هناك ما يعرف بأراضي لموات التي تركت بدون استغلال ولا يمتلكها أحد وكانت أيضا ملكيات خاصة يستغلها أصحابها مباشرة فلهم الحق في التصرف فيها.

غير أن تحقيق الملكية العقارية بعدة أهداف مسطرة لا يتأتى إلا بوجود أوعية عقارية ثابتة بسندات لها قوة قانونية في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة، باعتبارها من أهم ركائز الاقتصاد في أي مجتمع مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي، وإضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملته من الضمانات سواء كانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية.

إن إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري يكتسي أهمية بالغة لاسيما في التعامل بين المواطنين والإدارات، وهو سبب اختيارنا لهذا الموضوع.

وتتجلى أهمية الموضوع في تبيان الآلية الجديدة المعتمدة من قبل المشرع الجزائري لعملية المسح العام للأراضي وحماية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، نظرا لعدم تأخر لدعم عملية المسح العام للأراضي ولعدم امتلاك الأفراد لسندات تثبت ملكيتهم للأراضي التي يشغلونها وهذا طبعا في المناطق التي لم تخضع بعد لعملية المسح العام، الأمر الذي سهل من الإعتداء عليها بحجة عدم امتلاك سند للملكية واستغلال الوضعية القانونية المعقدة للعقار في بلادنا خاصة وأن مسألة إثبات الملكية تعد جد صعبة، إن لم نقل مستحيلة في ظل غياب السند المثبت لها.

ثانيا : أهداف الدراسة .

يهدف موضوع البحث إلى تحديد الوضعية الحالية للملكية العقارية الخاصة التي لم تخضع لعملية المسح العام للأراضي، والإطلاع على الإجراءات الجديد الذي اعتمده المشرع من خلال القانون 02/07 في تطهيرها، مع إعطاء قراءة واضحة لهذا القانون ليتمكن الجمهور عامة والباحثين بصفة خاصة من الإطلاع على فحواه، وعلى الخاصية التي ميزها به المشرع عن باقي الآليات المتضمنة لإجراء تحقيق عقاري، وهذا في ظل حاجة البلاد الملحة لقانون يضمن الاستقرار العقاري الدائم للنهوض بالإقتصاد من خلال المشاريع التنموية.

ثالثا : أسباب اختيار موضوع البحث:

1- أسباب ذاتية:

إن تميز المواضيع العقارية بالانتساع والتعقيد جعل منها مجالاً خصباً للبحث والدراسة، إذ أن دراسة إحدى هذه المواضيع يحيل الباحث دون أن يشعر للاطلاع على موضوع آخر كما أن ارتباط المواضيع العقارية بالواقع العملي لما للعقار من أهمية في مختلف مجالات الحياة جعل في دراستها لذة لا تقاوم، ومن بين ما اطلعت عليه من مواضع هو المرسوم 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهرة، الذي وضعه المشرع لتطهير الملكية العقارية التي تكون محلاً للحيازة دون سند للملكية، وخلال دراسة هذا المرسوم لاحظت أنه الغي بموجب قانون آخر يعتمد على نفس المبدأ ألا وهو التحقيق العقاري ما خلق في نفسي فضولاً للتعرف عما يتضمنه هذا القانون ليميزه المشرع عن المرسوم الملغى.

2- أسباب موضوعية:

ترجع إلى ملاحظتنا عدم الإستغلال الجدي للملكية العقارية الخاصة في بلادنا، ومدى تأثير ذلك على الاقتصاد الوطني نتيجة حرمان الدولة من تحصيل الضرائب المترتبة عن التعامل في هذه العقارات، ما جعل من الضرورة بمكان تصحيح الوضع الراهن وإلقاء الضوء على الآلية الجديدة التي إعتدها المشرع الجزائري بموجب القانون، 02/07 وما حققته للخروج من أزمة العقار في الجزائر.

ومعالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة وذلك بالموازاة مع عملية المسح العام للأراضي.

رابعاً : الدراسات السابقة:

من خلال سعينا للحصول على مراجع تساعدنا في إعداد المذكرة لاحظنا قلة شديدة في الكتب المتخصصة في هذا الموضوع ، ولعل هذا راجع إلى حداثة آلية التحقيق العقاري ضمن القانون 07/02 وقد إستعنا أيضاً في جمع المعلومات ببعض الأطروحات والرسائل الجامعية التي تمكنا من تحصيلها، والتي تتناول نفس موضوع بحثنا ولكن بصور مختلفة فمنها من تناوله كجزئية ضمن آليات

تطهير الملكية العقارية الخاصة، ومنها ما ركز على بعض عناصر الموضوع دون العناصر الأخرى.

إن ما يميز هذه الدراسة عن سابقتها كونها قد تناولت الموضوع من مختلف جوانبه ودققت في كل عناصره، إذ حاولنا من خلاله إعطاء فكرة شاملة للقارئ حول الآلية الجديدة للتحقيق العقاري والتي إعتدها المشرع الجزائري من خلال القانون 02/07، وهذا بلغة قانونية مبسطة، مدعمة بلقاءات ميدانية مع ذوي الاختصاص لمعرفة مدى نجاعة هذه الآلية بعد تطبيقها على أرض الواقع.

خامسا : صعوبات البحث :

كما وقد أسلفنا الذكر فإن المراجع المتخصصة في الموضوع جد قليلة، ما خلق أمامنا صعوبات خلال إنجاز هذه المذكرة ودفع بنا إلى تحليل مواد القانون 02/07 للتمكن من فهم فحواه، والمراجع المنصبة على مواضيع قريبة من موضوع بحثنا إضافة إلى المراجع العامة في المواد العقارية.

سادسا : إشكالية موضوع البحث :

يمكن حصر إشكالية موضوع البحث في التساؤل التالي: ما هو النظام القانوني المعتمد لإجراء التحقيق العقاري في الجزائر؟، وما مدى فعاليته كألية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة؟

وتندرج من تلك الإشكالية تساؤلات فرعية نوجزها على النحو الآتي :

- ما هي الشروط التطبيقية والخصائص القانونية المتبعة في التحقيق العقاري لدى المشرع الجزائري وما هي إجراءاته .
- ماهي الإعتراضات والأشكال التي تتعرض التحقيق العقاري ؟

سابعاً : المنهج المتبع في إعداد البحث:

مراعاة منا للهدف المزمع الوصول إليه من خلال هذا البحث فقد وظفنا عدة مناهج اقتضتها طبيعة موضوعه وهي : المنهج التاريخي المستعمل في تبيان خلفيات صدور القانون ،02/07 والمنهج الإستنباطي والإستقرائي من خلال تحليل نصوص القانون ،02/07 والمرسوم التنفيذي رقم : ،147/08 إضافة إلى المنهج الوصفي من خلال تعريفنا لأهم المصطلحات في الموضوع والتطرق لأهم جزئياته، وهذا في إطار منهجي متكامل يجمع بين الجانبين التطبيقي والنظري مستعملين اللغة قانونية سهلة وبسيطة.

ثامناً : خطة الدراسة :

**الفصل الأول : الإطار
المفاهيمي لعملية التحقيق
العقاري وشروط تطبيقه**

المبحث الأول : ماهية التحقيق

لقد اعتمد المشرع الجزائري القانون 02/07 و الذي جاء بألية جديدة لتطهير الملكية العقارية بعدما واجه عقد الشهرة عدة صعوبات و نقائص فقد جاء هذا الإجراء الجديد للحد من الإشكالات و النزاعات التي أثرت بموجب عقد الشهرة و نظم هاته الألية الجديدة وفق نصوص قانونية حدد من خلالها الشروط و الأهداف و المراحل التي يمر عليها لأجل استلام سند الملكية و بهذا سنتطرق وفق هذا المبحث إلى مفهوم التحقيق العقاري كألية جديدة لتطهير الملكية العقارية (المطلب الأول) و شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في ظل قانون (07/02) المطلب الثاني

المطلب الأول : مفهوم التحقيق العقاري .

يعتبر التحقيق العقاري إجراء لتثبيت الملكية العقارية المناطق الغير ممسوحة و لقد صدر المشرع القانون رقم 02/07¹ لتطبيق التحقيق العقاري بالأمالك العقارية الخاصة التي لا يحوز أصحابها لسندات ملكية أو يحوزون على سند ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و هي لا تعكس الوضعية الحالية لهذه العقارات و لم يشملها المسح.

لذا التحقيق العقاري يعرف بتثبيت الملكية العقارية و إجراء بديل لعقد الشهرة الذي الغي بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 الذي يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية².

الفرع الأول : التعريف الفقهي للتحقيق العقاري.

1 - القانون 02/07 المؤرخ في ، 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق العقاري ج ر العدد 15 ، سنة 2007 .

2 - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 الذي يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

يعرف التحقيق العقاري عند بعض الفقهاء بأنه إجراءات تتناولها السلطة الإدارية بطلب من شخص معنوي أو شخص طبيعي و هو متمثل في البحث عن معلومات كافية و تتحقق من الوقائع من اجل اتخاذ قرار و التحقيق العقاري يتضمن أعمال ميدانية بغرض إثبات الملكية المؤسسة على حيازة قانونية و اعتمد الفقهاء على تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 2007¹.

- و بذلك يؤدي صاحبه الى تحرير سند ملكية عقارية لممارسة حقه بصفة عامة.

- وبعض الفقهاء يعرفون التحقيق العقاري على انه إجراء ميداني أي يجريه موظف إداري و يسمى بالمحقق العقاري ، أي مهمته الانتقال إلى مكان العقار للتحقيق بحضور صاحب طلب و يتولى البحث و التحري و جمع معلومات و تصريحات و شهادات الغير و يقوم بتدوينها مع التحقيق من صحتها و جرد الأملاك العقارية التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكي ، و جمع البيانات و المعلومات الصحيحة لتحديد حق الملكية العقارية و بذلك يستعين بمصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و مديرية الفلاحة و الضرائب بهدف تحديد وضعية العقار القانونية المعنية².

الفرع الثاني: التعريف القانوني للتحقيق العقاري

التحقيق هو البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع فهو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و إجراء فحوص و تحريات و عرض كافة الوقائع و الأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء و في المجال العقاري يسمح التحقيق من دعم حق شخص على عقار معين و ذلك عند ممارسته للحيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة إثبات فيجوز للإدارة أن تسلمه سند و ذلك إثر انجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر ، ط 2. 2014 ، ص 15.

² - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 13 جمادى الاولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 الذي يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

و تحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعنية في القانون¹.

الفرع الثالث : التعريف القضائي للتحقيق العقاري :

إن دور الذي يلعبه جهاز القضاء بواسطة ممثليه و هم القضاة هو حماية النظام القانوني بإزالة عوارضه، فهو لا يتدخل إلا إذا طرأ عارض قانوني في أي حالة من حالات عدم فاعلية القانون، وتتمثل صور الحماية القضائي في إضفاء الحماية القضائية الموضوعية على المراكز المتنازع عليها من خلال إصدار حكم موضوعي حاسم للنزاع، أو حماية وقتية لمواجهة الخطر في التأخير حكم مستعجل أو مساعدة الأفراد على ممارسة حقوقهم لمواجهة قصورهم القانوني عن هذه الممارسة بأوامر ولائية وتحقيق الجزاء القانوني وازالة مخالفة القانون بالتنفيذ القضائي للأحكام²، خصوصا إذا تعلق الأمر بالمنازعات العقارية المتعلقة بنقل واثبات الملكية العقارية وتتم هذه الحماية من طرف القاضي وما يتمتع به من ما سلطات ممنوحة له بولاية القضاء التي يمارسها، فله السلطة القضائية والتي بناءا عليها يصدر أحكاما قضائية و تلك هي الأعمال الأساسية والأصيلة للقضاة.

المطلب الثاني : مجال تطبيق التحقيق العقاري

عند تطرقنا في هذه الدراسة للنقطة المتعلقة بنطاق تطبيق مسح الاراضي العام هذه الأخيرة تشمل كل الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية أي أن عملية المسح العقاري تشمل جميع العقارات.

يتم لم أذن لكل قانون غاية و مجال تطبيقه ونظرا لعدم انتهاء عمليات المسح فان لبعض العقارات مسحها بعد³.

1 - القانون 02/07 المؤرخ في ، 2007/02/27 ، مرجع نفسه .

2 -محمد السيد التحيوي، أوامر الأداء وفقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية /دار الفكر الجامعي طبعة 1، 2003 صفحة 17.

3 -mr .biout nadir " ,a propos de la loi n° 07_02 du 27 février 2007 portant institution d' une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de

وبالتالي بقاء ما يزيد عن الثلثين 3/2 من العقارات غير ممسوحة ليست لها سندات مكتوبة.¹

مما انجاز عليه عدم الحصول على سندات ملكية لذا حل هذا القانون محل عقد الشهرة والملغى بموجب نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.²

بالرجوع إلى نص المادة الثانية من القانون 02-07 والتي تنص على أنه « يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 1975/11/12 مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت شأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية «

من خلال هذه المادة والمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 نجد ان التحقيق العقاري يطبق دون تمييز على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لمسح العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 مهما كان صنفه القانوني وطبيعته المادية.³

مقال منشور بمجلة المحكمة العليا عدد خاص، الاجتهاد 2010، "cière، 2010، propriété par voie d' enquête fon"cière، القضاة للغرفة العقارية، الجزء الثالث، ص 33.

¹ - عمر حمدي باشا. محاضرة القيت بمناسبة الملتقى الوطني للعم ارن. المنظم من قبل كلية الحقوق، جامعة عنابة، يومي 05 و 06 جوان.

² - حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة. 2009-2010، ص 102.

³ - عزوي حازم. المرجع نفسه، ص 101.

وتشمل هذه المعاينة العقارات التي لم تكن موضوع سند ملكية او العقارات التي لها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 والتي فقدت حداتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية¹.

الفرع الأول : العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق الغير المسموحة

مما لاشك فيه الأصل أن العقارات التي ليس لها سندات ملكية هي وحدها المعنية بهذا الإجراء مادام القانون الوضعي الجزائري لا يعرف هذه الفئة من المالكين بدون سند الملكية².

- المادة الثانية من القانون 07-02 في فقرتها الثانية تنص على أنه «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 المادية و القانونية الحالية للعقار»

إذا كان الغرض من إجراء التحقيق العقاري هو تسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري. فلماذا أدرج المشرع الجزائري الفئة المتعلقة بالعقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس و التي فقدت حداتها اي لم تعد تعكس الوضعية الحالية العقارية ؟

في حقيقة الأمر أنه في الفترة الاستعمارية السلطات الفرنسية قامت بإبراز التشريع العقاري بهدف
فرنسة وتسهيل عملية الاستيلاء على الارضي و بيعها للمعمرين من جهة اخرى
و كان هذا عن طريق إصدار مجموعة من القوانين لإثبات الملكية العقارية بوضع سندها وهذا ما

1 - سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2007-2008، ص54.

2 - نذير بيوت، " معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27" مقال منشور بمجلة المحكمة العليا عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010، ص22.

بإصدارها

فعلته

للعديد من النصوص بهذا الغرض¹.

وقبل إصلاح نظام الشهر العقاري الجديد المطبق ابتداء من 01/03/1961 كان نظام الإشهار العقاري المطبق نظاما شخصيا².

إلا أن القانون 02-07 وسع من مجالات تطبيق هذا الإجراء إذا نص كذلك على إمكانية

حاملتي سندات الملكية المحرر قبل الفاتح مارس ، 1961 وذلك من أجل تحقيق تطهير عقاري شامل يراعي الوضعية العقارية القانونية الحالية و الفعلية ، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون 02-07.

ينبغي الإشارة إلى أن هذه السندات في الوقت الراهن ، لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تكون موضوعها ، فالتعيين العيني و القانوني للملكية التي كرستها أصبحت أكثر صعوبة بسبب الشيوع والقسمة المخفية فهي تطهير غير دقيقة حاليا. فحاول المشرع من خلال تنبيه لهذا النص المادة الثانية 02 السابق ذكرها معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 21/10/1959 الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية فالتعاقد كان يعتمد على التراضي فلا يشترط فيه الرسمية ويكفي فيه الشكل العرفي فالكتابة كانت مجرد أداة للإثبات.

غير ان تاريخ العقد لا يثبت الا من يوم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، ولا يحتج به في

مواجهة الغير الا بعد إشهاره في مكتب الرهون (المحافظة العقارية حاليا)³.

كما يسمح هذا النظام بإبرام عقود موثقة تتضمن نقل أو التعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم تبعا شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة لا حكام القانون المدني

1 - أنظر: عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام. المرجع السابق، ص64.
2 - والتي كانت تعرف بعملية الإصلاح العقاري وهذا بموجب المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21-10-1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك.

3 - عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام. المرجع السابق، ص71.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق العقاري وشروط تطبيقه

الفرنسي
العقاري الساري المفعول¹ .
وقانون
الشهر

لهذا تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص و تسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة² .
و تعيين
العقارات

أضف الى ذلك سلسلة العمليات العقارية الفعلية أو وضعيات الشيوخ الواقعية التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء³ .

بالرغم ان السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا للقانون المؤرخ في 1873/07/26 هذه السندات تبين طبيعة العقار و مساحته وتسميته وحصص المستفيدين منه وكذلك الأعباء التي تثقل العقارات عند الاقتضاء.

في حين السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية و الجزئية التي تضمنها القانون 1897/02/16 و قانون 1926/08/04 هذه السندات تعطي نفس التوضيحات المتعلقة بالفئة الأولى من السندات و لكنها تتضمن بالإضافة إلى ذلك كونها تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بعد انتهاء الإيداع القانوني ، و تصبح لها حجية اثبات مهما كان السند الذي تستند عليه الحقوق المادة 02 من القانون المؤرخ في 1873 /07/26 .

مع العلم ان هذه السندات مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية التي تحتفظ بأصول وثائق التحقيق و الملكية ومخططات القطع الأرضية ويمكن الرجوع إليها لإثبات الملكية الملكية العقارية⁴ ، فهذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة

1 - كانت التصرفات الخاصة بالحقوق العينية العقارية تخضع لإجراءات الشهر طبقا للقانون المؤرخ في 1955-03-23 المعوض بالمرسوم المؤرخ في 1959/10/21 والمرسوم المؤرخ في 1961/01/18 الذي بدأ العمل بهما من الفاتح مارس 1961.

2 - أمام عدم وجود نظام عام لمسح الأراضي، لم تشمل المخططات الجزئية والوثائق الأصلية المحفوظة لدى مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة كل أراضي القطر الجزائري الشاسع وبالتالي أن تقريبا ثلاثة أرباع 3-4 من الأملاك تفتقد إلى سندات ملكية ومخططات.

3 - عزوي حازم. المرجع السابق، ص63.

4 - عبد الحفيظ بن عبيدة، ملتقى أشغال اليوم الدراسي الأول، " حول شهر التصرفات العقارية،" مجلس قضاء سطيف، موثقي غرفة الشرق، 2008، ص11.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق العقاري وشروط تطبيقه

لأن أغلبها لا يتضمن البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من إسم العقار وطبيعته و مساحته، حدوده واصل الملكية¹.

نلخص مجمل تلك السندات فيما يلي:

أولاً: السندات المسلمة عن طريق إجراءات التحقيقات الكلية التي جاء بها قانون فارني المؤرخ في 26-07-1873².

ثانياً: السندات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهورة بمكاتب الرهون³.

ثالثاً: عقود القضاة الشرعيين المتضمنة المعاملات العقارية بين الجزائريين⁴.

رابعاً: القرارات المتعلقة بالتصرفات الواردة على حق الملكية العقارية والصادرة عن إحدى الهيئات القضائية.

إلا أنه ينبغي الإشارة إلى أن هذه السندات في الوقت الراهن أصبحت لا تعكس الوضعية

العينية للعقارات التي تكون موضوعها، فالتعيين العيني و القانوني للملكية التي كرسنها أصبحت أكثر

صعوبة، وهذا راجع للتغيرات التي أدخلت على العقارات بالتصرف فيها فهي تظهر غير دقيقة حالياً⁵، وبذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية ،

1 - فيصل الوافي. السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري. ط1، 2010، 117 وما بعدها.
2 - المحررة في إطار استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم وهذا من أجل إخضاع أملاكهم للقانون الفرنسي ومن ثمة إلى سلطة القاضي الفرنسي وهذا في شكل فرنسة الملكية العقارية التابعة للأهالي.
3 - هي العقود المحررة في مكاتب التوثيق يشرف عليها موثق أو موثق مساعد يتلقى العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها باللغة الفرنسية، تسجل وتشتهر بكتب الرهون وذلك لإعطائها الصيغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير.
4 - هي العقود التي تنصب على القطع الأرضية أو البنائيات المتواجدة في الوسط الريفي، إذ أن الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، أما في الوسط الحضري فالقضاة الشرعيين ليس لهم الصلاحيات لتحرير العقود التي تنصب على العقارات بخضوعها للقانون المدني القديم ماعدا تلك التي تخص الأموال الشخصية.
5 - عبد الحفيظ بن عبيدة. المرجع السابق، ص12.

حيث ثارت بشأنها الكثير من المنازعات ادت في بعضها الى صدور احكام لمن بيدهم هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا الى مالكين آخرين¹.

الفرع الثاني : سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير الممسوحة

رقم نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون 02-07 "يطبق اجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع الى عمليات مسح الاراضي العام بسبب تأخرها".

وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الاولى من المرسوم رقم -352-83 المؤرخ في 21-05-1983 المتضمن سن اجراء اثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و بالتحديد الفقرة الاولى منها بقولها « كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 .

ويعتبر هذا الشرط منطقيا وصائبا على أساس ان العقارات الموجودة في الاراضي الممسوحة لا تحتاج الى تحقيق عقاري كونها قد طهرت من قبل المصالح المختصة وانها تحتوي على الدفاتر العقارية المثبتة للملكية العقارية بصفة قانونية².

لأنه بمجرد اتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار³.

وهو مذهب اليه المحكمة العليا في قرار الغرفة العقارية رقم 259635 المؤرخ في 21-04-2004

¹ - م ارمية حمة. مداخلة بعنوان " دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية". الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق، جامعة ورقلة، فيفري، 2012، ص 57.

² - عماد الدين رحايمية، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة مولود معمري تيزي وزو، العدد 9، ص 106.

³ - عبان إيمان. تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2010/2011، ص 84.

بقولها « يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمرسومين 74-75 و63-76 بعد استكمالها للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية »¹.

كما ذهبت في قرار آخر للغرفة العقارية رقم 367715 المؤرخ في 15-01-2006 (تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي و تؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً)².

إذن من خلال هذين العقارين يتضح أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية فور إتمام عملية مسح الأراضي العام بصفة كلية.

المبحث الثاني : شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري

يتضح من خلال المواد: 2، 3، 4، 14 من القانونون 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري، أن الوصول إلى تطهير الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يستوجب نوعين من الشروط، حيث يتعلق الشرط الأول بالعقار محل التحقيق العقاري، أما الشرط الثاني فيتعلق بممارسة الحيابة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية.

وفيما يلي سنعرض شروط العقار محل التحقيق العقاري في (الفرع الأول)، والشروط
توافرها في حائز العقار محل التحقيق العقاري في (الفرع الثاني)

المطلب الأول : شروط متعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري

لا يمكن إعتبار أن كل عقار صالح لطلب إجراء تحقيق عقاري، إذ تناولت المادة 2 من القانون 02-07 مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري، وقد نصت على وجوب توفر

1 - المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، قسم الوثائق، 2004، ص 34.
2 - مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، قسم الوثائق، 2006، ص 413.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق العقاري وشروط تطبيقه

شرطين
التحقيق العقاري وهما : أن يكون العقار محل التحقيق العقاري واقعا في بلدية غير ممسوحة،
محل العقار في وأن يكون
بلا سند ملكية أو محرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ : 01-03-1961.

إضافة إلى نص المادة 3 من القانون 02-07 التي استبعدت الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة "عرش" والأملاك الوقفية من مجال تطبيقه وخصته فقط بالعقارات ذات الملكية الخاصة.

الفرع الأول : تواجد العقار محل إجراء التحقيق العقاري في بلدية غير ممسوحة:

بناء على نص المادة 2 ف1 من القانون 02/07 يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام¹، وهو نفس الشرط المنصوص عليه في المادة 1 من المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة².

فمن البديهي أن يتم إجراء التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام³، لكون العقارات المتواجدة في المناطق الممسوحة لا تحتاج إلى تحقيق عقاري أصلا إذ بنهاية المسح تثبت ملكيتها بموجب دفاتر عقارية والتي لها نفس قيمة السندات الرسمية، وهو ما جاء في قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 159635 : المؤرخ في : 21-04-2021 كما يلي :

1 - المادة 2 ف1 من القانون 02-07، ص11.
2 - نجيب نسيب ، "إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ع 2، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، نوفمبر، 2016، ص91.
3 - تخضع عمليات مسح الأراضي العام للأمر 74/75 المؤرخ في 08 : ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ : 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (ج ر ج ج، ع 92 بتاريخ : 18/11/1975) وبإستقرار أحكام الأمر السالف الذكر، نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لعملية مسح الأراضي العام بل اكتفى فقط بتحديد هدفها طبقا لنص المادة 2 منه، وبالمقابل نجد بأن الفقه قد تكلف بإعطاء عدة تعريفات لعملية المسح نذكر من بينها : "هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية العقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات وأوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق"، - أنظر عبد الغني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009/2010 ص5.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق العقاري وشروط تطبيقه

"يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للأمر 74-75 والمرسوم 63-76 بعد إسنكماله للإجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية،" إذن فكل من القانون 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يرميان إلى تحقيق هدف واحد وهو تطهير الملكية العقارية، بمعرفة المالك الحقيقي للعقار وتسليمه سند الملكية¹.

الفرع الثاني: تبعية العقار محل إجراء التحقيق العقاري للأملاك العقارية الخاصة:

يستخلص من نص المادة 3 من القانون 02-07 أنها تستثني صراحة الأملاك الوطنية الوقفية، أي أنها وبمفهوم المخالفة تستوجب في العقار المعني بالتحقيق العقاري والمتواجد في بلدية غير ممسوحة، أن يكون تابعا للأملاك العقارية الخاصة².

كما أن المادة 23 من القانون رقم 25-90 : تنص على ما يلي "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية: - الأملاك الوطنية- الأملاك الخواص، أو الخاصة- الأملاك الوقفية³."

¹ - وهاب عياد ، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة قسنطينة 1، قسنطينة، الجزائر، 2017/2018 ص 77، 76، الدفتر العقاري : "هو سند ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية، وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية،" وفي هذا الصدد نصت المادة 18 ف1 من الأمر 74/75 على أنه : "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ..."، - أنظر نسيم حشود الشكليات في البيع العقاري (دراسة تحليلية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2003 ص 15. أنظر أيضا قرار المحكمة العليا رقم : 259635 الصادر عنها بتاريخ : 21/04/2004 منشور في مجلة المحكمة العليا، عدد خاص للفرقة العقارية، الجزء الثالث، ص 257.

² - شهباز بن بو عيشة ، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2017/2018 ص 48.

³ - المادة 23 : من القانون رقم : 25/90 المؤرخ في 01 : جمادى الأولى عام ، 1411 الموافق ل : 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، (ج ج ج ع ، 49 بتاريخ : 18/11/1990) ص 1563.

وبناءً على ما سبق ذكره سنتعرض بالدراسة للأماكن العقارية التي لا يشملها التحقيق العقاري وهي : الأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش والأملاك الوقفية.

أولاً : الأملاك العقارية الوطنية:

تنص المادة 24 من القانون 25/90 على أن الأملاك الوطنية هي الأملاك والحقوق التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، وبالتالي لا يجوز طلب إجراء تحقيق عقاري بغرض إعداد سندات ملكية للعقارات العائدة ملكيتها للدولة أو جماعاتها المحلية، سواء كانت أملاكاً عمومية وطنية أو أملاك خاصة¹.

وهو نفس الحكم الذي نصت عليه المادة 4 من القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30

المتضمن قانون الأملاك الخاصة بقولها أن : "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة، الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها

لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة، الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية".² ، وكذا المادة 689 من ق م ج¹.

¹ - عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار هومه، ط1، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص306.

² - المادة 4 من القانون 08-14 المؤرخ في 17 : رجب عام 1429 الموافق لـ : 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 14 : جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ : 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج ر ج ج، ع ، 44 بتاريخ : 03/08/2008) ص 12.

إذن بموجب هذا التعديل أزيل اللبس بخصوص الأملاك الوطنية الخاصة ومدى خضوعها لمبدأ حظر التقادم من عدمه المقرر للأملاك الوطنية العمومية، والتي سكت عنها المشرع قبل هذا التعديل². وتعد أملاك العرش تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة بدليل أحكام المادة 85 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 في المادة 13 منه والتي تنص على أن أراضي العرش وأراضي البلديات المدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تظل ملكا للدولة وتخضع للقانون 30/90 وعليه فإن هذه الأراضي غير معنية بالتحقيق العقاري طبقا لنص المادة 3 من القانون 02/07³.

وتُعرف أراضي العرش بأنها أراضٍ ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما يشكل مشاع على سبيل الإنتفاع الدائم، وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهبية في الجزائر⁴.

ويكون حق الإنتفاع بأراضي العرش على النحو التالي:

1 - تنص المادة 689 من ق م ج المعدل والمتمم على أنه : " لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم،".... - أنظر الأمر 58/75 المؤرخ في 20 : رمضان عام 1395 الموافق لـ : 26/09/1975 المتضمن ق م ج، (ج ر ج ج، ع 78 بتاريخ : 30/09/1975 ص ص 1033، 1034 - أنظر أيضا بهذا الخصوص قرار المحكمة العليا رقم 73271 المؤرخ في 21/10/1990 : المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا للعدد الأول لسنة 1992 ص 743.

2 - وهاب عياد ، مرجع سابق، ص 78. تنص المادة 17 من القانون 30/90 المعدل والمتمم على أن : " الأملاك الخاصة التابعة للدولة تشمل مجموع الممتلكات والحقوق المنقولة والعقارية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العامة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية،" أنظر القانون 30/90 المؤرخ في 14 : جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ : 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج ر ج ج ع 52 بتاريخ : 02-12-1990) ص ص 1665، 1666.

3 - انظر المادة 13 من الأمر 26/95 مؤرخ في 30 : ربيع الثاني عام 1416 الموافق لـ : 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المؤرخ في : 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، (ج ر ج ج، ع 55 بتاريخ : 27/09/1995) ص 14.

4 - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري (دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش - أراضي سابقة- مدعمة بقرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة مع إقتراح بعض الحلول للإشكاليات القانونية التي تثيرها)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 19.

- هو محصور بين أفراد العرش مع استغلالهم الجماعي لها.
- إمكانية نزع هاته الأراضي من أفراد العرش في حالة عدم استغلالهم لها.
- يحق لأفراد العرش جني ثمار الأراضي وتملكها.
- إحتفاظ الشاغل الأول بتملك الأرض طالما أنه قادر على شغلها واستثمارها وزارعتها¹.

الأماك العقارية الوقفية:

لم يتطرق المشرع الجزائري في الفصل الثاني من ق م ج بعنوان "طرق إكتساب الملكية" إلى الوقف كأحدى الطرق لإكتساب الملكية²، غير أن المادة 31 من القانون 90-25 المتضمن العقاري نصت على ما يلي: "الأماك الوقفية هي الأماك العقارية التي حبسها مالكاها 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 عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور³." كما أضافت المادة 3 من القانون 91/10 المتعلق بالأماك الوقفية المعدل والمتمم بالقانون ، 01-07 المؤرخ في 22/05/2001 : والقانون ، 02/10 المؤرخ في : 14/12/2002 أن الوقف هو : "حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصديق على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير⁴."

1 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 206.

2 - يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، ط1، دار هومه، الجزائر، 2015.

3 - المادة 31 من القانون ، 25/90 مصدر سابق، ص 1563.

4 - المادة 3 من القانون 91 / 10 المعدل والمتمم، المؤرخ في 12 : شوال ، 1411 الموافق لـ : 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف، (ج ر ج ج، عدد ، 21 بتاريخ : 08/05/1991) ص 680 .

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق العقاري وشروط تطبيقه

وتنص أيضا المادة 213 من القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27/02/2005 : على أن : "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص ص على وجه التأييد والتصديق¹."

وعليه لا يمكن إعداد سندات ملكية للأموال العقارية الوقفية عن طريق التحقيق العقاري المنصوص عليه في القانون 02/07 بسبب عدم القدرة على تملكها²، فالوقف لا يعد ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها وهذا ما جاء في نص المادة 5 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف³.

غير أنه ولمعالجة هذه المسألة وفي حال ثبوت إكتساب العقد لتاريخ ثابت قبل تاريخ:

1971/01/01 فإنه وطبقا لنص المادة 328 من ق م يمكن إخضاع هذه العقود إلى إجراء العقاري⁴.

ثالثا : أن يكون العقار بلا سند أو بسند ملكية أو محرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ:

1961/03/01 :
على خلاف المرسوم، 352/83 الذي أجاز تحرير عقد الشهرة على العقارات ذات الملكية

الخاصة التي لا يحوز أصحابها على سند ملكية، فإن المشرع الجزائري أضاف زيادة على ذلك إمكانية إستفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل تاريخ : 1961/03/01 والتي فقدت

¹ - المادة 213 من القانون، 11/84 المؤرخ في 09 : رمضان، 1404 الموافق لـ : 09/06/1984 يتضمن قانون الأسرة الجزائري، (ج ر ج ج، ع، 24 بتاريخ : 12/06/1984) ص 9.

² - 3. وهاب عياد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة 1، قسنطينة، الجزائر، 2017-2018 ص 79.

³ - المادة 5 من القانون 10-91 المتعلق بالأوقاف، ص 690.

⁴ - المذكرة رقم : 01850 الصادرة بتاريخ 24/02/2014 : عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالإجابة عن تساؤلات مدير الحفظ العقاري لولاية البويرة حول القانون 02-07 .

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق العقاري وشروط تطبيقه

حداتها ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية عن إجراء التحقيق العقاري وذلك من خلال المادة 2 ف 2 من القانون 02-07¹.

ذلك أن السند المحرر قبل تاريخ 1961/03/01 : لا يتصف بالقوة الثبوتية، علاوة على

غموضه وعدم دقته في تعيين الملاك، فهو وان كان ينطوي على كل عناصر العقد القانوني لا يوجد

بمضمونه ما يثبت أنه يخص العقار المعني بطلب إجراء تحقيق عقاري، وان ثبت بأن هذا السند

يخص العقار المعني تكون مساحة العقار الحقيقية أقل بكثير من المساحة المدرجة بالعقد والمخطط

المرفق به والعديد من الإشكاليات المعقدة التي دفعت بالمشروع الجزائي إلى تصحيح هذا العقد وتحديثه

بموجب القانون 02-07².

المطلب الثاني : شروط حائز العقار محل إجراء التحقيق العقاري

تنص المادة 4 من القانون 02/07 على وجوب توفر الحيازة لتقديم طلب إجراء تحقيق عقاري بهدف الحصول على سند للملكية، كما أضافت المادة 14 من نفس القانون أنه إذا نتج من الإجراءات التي قام بها المحقق العقاري أن مقدم الطلب يمارس حيازة تمكنه من الحصول على سند للملكية عن طريق التقدم المكسب حسب القواعد العامة، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق. من خلال ما سبق ذكره يتضح أنه من أهم شروط إكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري

1 - فاطمة أحمد فواتيح ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص قانون مدني أساسي، عبد الحميد بن باديس، مستغانم ، الجزائر، 2014/2015، ص54.

2 - شهيناز بن بوعيشة ، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر، 1الجزائر، 2018، ص45-47.

هي مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للإعتراف بالملكية في (أولاً)، واستكمال مدة الحيازة القانونية المؤدية لإكتساب الحقوق العينية العقارية (ثانياً).

الفرع الأول: حيازة العقار موضوع التحقيق العقاري حيازة مستمرة وعلنية

نستخلص من نص المادة 14 من القانون، 07-02 أن المشرع إعتد في إجراء التحقيق العقاري نفس الشروط المتعلقة بالحيازة والمنصوص عليها في القواعد العام، وبالتحديد في المواد : من 808 إلى 834 من ق م ج، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

أولاً: الركن المادي.

يقصد بها السيطرة على الشيء محل الحيازة، فيصبح الشخص متمتعاً بسلطة مباشرة على هذا الشيء وذلك حسب طبيعته¹، ويباشر عليها الأعمال التي يباشرها المالك عادة والتي يظهر فيها كصاحب حق²، كما تتحقق الحيازة بالإشراف الفعلي للحائز على الشيء سواء كان ذلك بنفسه أو بالوساطة، فقد تكون السيطرة المادية على الشيوع³، وهذا ما نصت عليه المادة 810 من ق م ج¹.

¹ - عباد وهاب ، مرجع سابق، ص 81. لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف الحيازة من خلال المواد من 808 إلى 840 من الأمر 58/75 المتضمن ق م ج ، وترك مهمة ذلك للفقهاء الذي وضع عدة تعاريف نذكر من بينها : "الحيازة هي عبادة عن واقعة مادية، وهي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، تنشأ عن سيطرة الشخص على شيء أو حق بصفته مالكا لهذا الشيء أو صاحب الحق عليه"، المرجع نفسه، ص 80.

² - رمضان أبو السعود، الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص 275.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (الجزء 9 أسباب كسب الملكية)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1965، ص 797.

ثانيا :الركن المعنوي .

إن الركن المادي لا يكفي وحده لقيام الحيازة إذ لابد من توافر الركن المعنوي فيها، أين يمتلك الحائز إرادة التصرف في محل الحيازة كأنه المالك الحقيقي².

ويقصد بالعنصر المعنوي الذي تقوم عليه الحيازة، نية الحائز في الظهور كأنه المالك الحقيقي للعقار موضوع الحيازة، بحيث يباشر الأعمال المادية لحساب نفسه والتي تمثل العنصر المادي السابق ذكره. إن نية الحائز في الظهور كمالك للعقار هي التي تميز الحيازة الحقيقية التي قد تؤدي إلى إكتساب الحائز لعقار مملوك لغيره عن مجرد الحيازة العرضية والتي يكون فيها حائز العقار يعمل لحساب غيره، كما هو الحال بالنسبة للمستأجر طبقا لنص المادة 487 من ق م ج³.

وعليه فإن العنصر المادي لا يكفي وحده لإثبات واقعة الحيازة بل لابد من أن تثبت الحيازة بعنصريها المادي والمعنوي، وبالتالي فإن إثبات الحائز لحيازته المادية تقتض في فيه أنها لحسابه الخاص ويقع عبئ الإثبات على من يدعي عكس ذلك⁴.

وحتى تكون الحيازة محلا للحماية القانونية والقضائية وسببا للتملك بالتقادم المكسب، لابد من توفرها على عدة شروط وهي : الإستمرارية، العلنية، الهدوء، والوضوح، إضافة إلى أن لا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح.

أ- الاستمرارية:

يقصد بشرط الإستمرارية، إستمرار الأعمال المادية من قبل الحائز على حسب طبيعة العقار محل

1 - تنص المادة 810 من ق م ج على : " تصبح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز، وكان متصلا به اتصالا يلزمه للإلتزام بأوامره، فيمما يتعلق بهذه الحيازة وذلك كله مع مراعاة الأمر الصادر في شأن الثسورة الزراعية"،... الأمر، 58/75 مصدر سابق، ص 1042

2 - Sophi Schiller, droit des biens, 4ème édition, Dalloz, france, 2009, p108.

3 - عبد الحكم فوده، أحكام دعاوى الحيازة، دار الألفي، الإسكندرية، مصر، 1995، ص 6 ، 7.

4 - فريدة محمدي (زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص ص 18-19.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق العقاري وشروط تطبيقه

الحياسة سواء بصفة دائمة أو على فترات متقاربة ومنتظمة كما لو كان مالك العقار¹.

وتنص المادة 816 من ق م ج على : "لا تزول الحياسة إلا إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق.

غير أن الحياسة تزول إذا إستمر المانع سنة كاملة وكان ناشئاً عن حياسة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحياسة الجديدة إذا بدأت علنا أو من يوم علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية²."

وتكون الحياسة معيبة بعيب الانقطاع إذا تخلف شرط الإستمرارية، وهو عيب لا يتوقف على أي شرط إذ يجوز لكل ذي مصلحة التمسك به على خلاف باقي الشروط، ويزول العيب بالحياسة المستمرة للعقار من قبل الحائز³.

ب - العنينة:

تطلب المشرع أيضا لصحة الحياسة أن تكون ظاهرة ، بمعنى أن يمارس الحائز الأعمال على العقار موضوع الحياسة أمام الملاء أو صاحب العقار كما لو كان هو مالكة، لأن الحياسة الخفية يلفها الشك ولا يجوز للحائز أن يتمسك بها في مواجهة الغير من ذوي المصلحة⁴، وهو ما تنص عليه المادة 808 ف 2 من ق م ج بقولها : ". إذا إقترنت الحياسة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها إلتباس، فلا يكون لها أثر إتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحياسة⁵.

1 - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص ص. 24-25.

2 - المادة 816 من القانون، 58/75 مرجع سابق ، ص 1042.

3 - خالد عدلي ، المراكز القانونية في منازعات الحياسة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، مصر، 2000، ص72.

4 - وهاب عياد ، مرجع سابق، ص 82.

5 - المادة 808 ف2 من القانون، 58/75 مصدر سابق، ص1042.

ولا يشترط في علنية الحيازة أن يعلم بها المالك علم اليقين بل يكفي من العلانية إستطاعة علمه به¹.

ج - الهدوء:

وبالرجوع إلى نفس الفقرة من نص المادة 808 السالفة الذكر نجد بأن الحيازة تصبح
بعبء الإك اره إذا حصل عليها الحائز بالقوة أو بضغط مادي أو معنوي،
حتى وان ظل محتفظا بها دون انقطاع، وسواء مورس هذا الإكراه على المالك الحقيقي لانتزاع ملكه أو ضد
حائز سابق له².

فالحيازة الهادئة يجب أن لا تقع على عقار محل نزاع أو تم الإستيلاء عليه عنوة،
وبالتالي فالحيازة القائمة على عدم الهدوء غير قانونية ولا تنتج آثارها على من
وقع عليه الإكراه، لكن وعلى إعتبار أن عيب الإكراه هو عيب مؤقت ونسبي، فقد
يزول وتصبح الحيازة هادئة خاصة وأنه لا يمكن لغير من وقع عليه
الإكراه الاحتجاج به³.

د - الوضوح:

لا يكفي أن تكون الحيازة مستمرة وعلنية وهادئة، إذ يتعين عليها إضافة إلى
ذلك أن تكون واضحة فلا يشوبها غموض أو لبس لتجنب شك الغير فيها، فقد لا
تفهم نية الحائز فتنوّل لأكثر من معنى، كمثل التساؤل حول ما إذا كان الحائز
حائزا للعقار لحساب نفسه أم لحساب الغير⁴.

هـ - أن لا تقوم الحيازة على رخصة أو تسامح:

1 - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 28.

2 - وهاب عياد، مرجع سابق، ص 82.

3 - عبد الحكم فوده، مرجع سابق، ص 28.

4 - عياد وهاب، مرجع سابق، ص 82.

تنص المادة 808 من ق م ج في فقرتها الأولى على ما يلي : "لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه

الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح¹ "

وعليه فإن الحيازة تكون معيبة بغياب القصد فيها، إذا بنيت نية شاغل العقار والتي تشكل

المعنوي في حيازته على رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح، وبالتالي فهي غير صحيحة وغير

قانونية ولا تنتج آثارها إيجاباً مالك العقار أو الحائز السابق².

الفرع الثاني إكمال مدة الحيازة القانونية المؤدية لإكتساب

الحقوق العينية العقارية:

تنص المادة 14 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم

سندات الملكية، للحائز بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري بعد إتمامه للمدة القانونية المطلوبة في التقادم المكسب والمنصوص عليها في المواد من 827 إلى 829 من ق م ج.

وتختلف هذه المدة بحسب ما إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية ومستتدة إلى سند

صحيح أم لا، أو أن يكون العقار محل الحيازة من العقارات التي تدخل في الحقوق الميراثية وسنبين ذلك فيما يلي:

أولاً: التقادم المكسب الطويل:

1- المادة 808 ف 1 من القانون، 58/75 مصدر سابق، ص 1042 يلاحظ أنه ورد في نص المادة السالفة الذكر خطأ موضوعي، وذلك بقول المشرع بأن العمل المكون للرخصة هو عمل يأتيه الغير، والصحيح هو أن العمل المكون للرخصة يقوم به الحائز نفسه، وبالتالي يجب تصحيح هذه المادة على النحو التالي : "لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح . فريدة محمدي (زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000، ص 19.

2- فريدة محمدي (زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، مرجع نفسه، ص 20.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق العقاري وشروط تطبيقه

تنص المادة 827 من ق م ج على : " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة دون إنقطاع¹ .

إذن تُنَبِّت ملكية من يحوز عقار دون سند ملكية بالقانون، 02-07 إذا استمرت حيازته لهذا العقار لمدة 15 سنة كاملة دون إعتراض من أصحاب المصلحة²، حتى وإن كان هذا الحائز يفتقد لوثائق تثبت وقائع حيازته ودون شهادات شاغلي العقارات المجاورة، وذلك راجع لما يلعبه المحقق العقاري من دور فعال للتأكد من وقائع الحيازة المكسبة للملكية في إطار القانون 02-07.³

ويجب على المحقق العقاري إتباع الإجراءات والتدابير اللازمة للتأكد من حيازة المالك الظاهر ومدى توافر عناصر الحيازة⁴ من خلال الشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية وكذا البحوث والتحريات التي تتم على مستوى المحافظة العقارية⁵.

والجدير بالذكر أن مدة التقادم تعد من النظم العام، فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها بإطالتها أو تقصيرها⁶.

ثانيا- التقادم المكسب القصير:

1 - المادة 827 من القانون، 58/75 مصدر سابق، ص 1043.
2 - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هوميه، الجزائر، 2005، ص 277.
3 - المذكرة رقم : 5369 الصادرة بتاريخ 13 : جويلية 2010 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بالإجابة على إشكاليات إثبات وقائع الحيازة عند تطبيق أحكام القانون 02-07.
4 - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 310.
5 - فريدة حمدي (زواوي)، مرجع سابق، ص 90.
6 - التعليم رقم : 003 الصادرة بتاريخ 2008/09/27 : عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ص ص. 10-11.

تنص المادة 828 ف1 من ق م ج على ما يلي : " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات¹ .." ،وعليه فإن مدة التقادم تقصر استثناءا إلى عشر سنوات إذا اقترنت بحسن النية وتستند إلى سند صحيح، وهذا ما يعرف بالتقادم القصير².

وقد عرفت ف3 من المادة 828 من ق م ج السند الصحيح بأنه : ".. تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إشهار السند³."

أما الفقه فقد عرف السند الصحيح كما يلي : "هو تصرف قانوني من غير المالك ويكون شأنه نقل الملكية لو كان صادرا من المالك"⁴، ويشترط إضافة إلى السند الصحيح في التقادم المكسب القصير أن يقترن بحسن النية، وهو وقوع الحائز في غلط يدفعه للإعتقاد بأن المتصرف في العقار هو مالكه⁵.

ثالثا: التقادم المكسب في الحقوق الإرثية:

نص المشرع الجزائري في المادة 829 ف1 على أنه : "لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية، إلا إذا دامت الحيازة 33 سنة .." ،وبناء عليه فالعقار الذي يكون من ضمن أموال التركة، تكون مدة التقادم الكسب فيه

1 - المادة 828 ف1 من القانون، 58/75 مصدر سابق، ص 1043.

2 - وهاب عياد، مرجع سابق، ص 83.

3 - المادة 828 ف3 من القانون، 58/75 مصدر سابق، ص 1043.

4 - وهاب عياد، مرجع سابق، ص 84.

5 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 7، دار هومه الجزائر، 2011، ص 100.

33 سنة....¹ شرط أن تكون حيازته كاملة متوفرة على كافة الشروط وعدم وجود إعتراض من باقي شركائه في الميراث على الشيوع².

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه بالرغم من عدم تقادم الحقوق الميراثية إلا بمرور ثلاثا وثلاثين سنة فإن الملكية تنتقل إلى الورثة بمجرد وفاة المورث دون اللجوء إلى إجراءات الشهر، وهذا طبقا لنص المادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي³.

إلى هنا نكون قد تطرقنا إلى عناصر وشروط الحيازة، ومدد الحيازة القانونية التي متى اجتمعت أدت إلى إكتساب الحقوق العينية العقارية، والتي تعد ركيزة لتقديم طلب إجراء تحقيق عقاري بهدف الحصول على سند للملكية.

خلاصة الفصل الأول :

إن ضمان القانون 07-02 لتدخل مديرية الحفظ العقاري في عملية التحقيق، وقيام المحقق العقاري بإجراءات ميدانية تحت رقابة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، واعداد وتسليم سند الملكية من قبل المحافظ العقاري هي ميزات تسمح بضمان معاينة حق الملكية العقارية الخاصة بشكل دقيق وموضوعي.

¹ - المادة 829 ف1 من القانون، 58/75 مصدر سابق، ص 1043. التقادم المكسب في الحقوق الارثية ليس من النظام العام فلا يجوز للقاضي إثارته تلقائيا، كما أنه لا يسري على المدعي المطالب بقسمة الحقوق الميراثية ما لم يدفع به المدعى عليه، وهذا طبقا للفقرتين 2 و3 من نفس المادة 829 من القانون 58/75 المتضمن ق م ج.

² - وهاب عياد، مرجع سابق، ص 85.

³ - تنص المادة 15 من الأمر 74/75 على : "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية،" أنظر الأمر، 74/75 مصدر سابق، ص 1207.

وقد إستوجب المشرع الجزائري نوعين من الشروط لتطبيق إجراء التحقيق العقاري، إحداها يتعلق بالأموال الخاصة وبدون سند ملكية أو حرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ : 1961/03/01، والشروط الأخر يتعلق بحائز العقار الذي لابد عليه من مراعاة قواعد الحياة ضمن المدد المحددة قانونا. ويتم اللجوء إلى التحقيق العقاري من خلال تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا إما بصفة فردية من قبل كل شخص طبيعي أو معنوي مستوفي لكافة الشروط التي حددها القانون 02-07، أو ملتمس بصفة جماعية بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار التهيئة العقارية الريفية أو الحضرية.

الفصل

الثاني: إجراءات

ه أثناء التحققة، العقارة،

المبحث الأول : إجراءات التحقيق العقاري

بعد تحقق مجال تطبيق التحقيق العقاري، و توفر الشروط الخاصة بالعقار و الحيازة المستوفية لكل شروطها القانونية تتم معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري تحت سلطة و مراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً وفق إجراءات فردية أو جماعية حددها قانون 02-07 و المرسوم التطبيقي له رقم 08-147 و التي تشمل في مجملها على إجراءات إدارية و ميدانية، وصولاً إلى تسليم سند ملكية طبقاً للأشكال المحددة قانوناً مؤسس على أحكام التقادم المكسب ليكون له حجية في إثبات الملكية العقارية.

المطلب الأول : الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري

تتضمن الإجراءات الإدارية مرحلة طلب فتح تحقيق عقاري من الشخص المعني و دراسته من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص و اتخاذه مقرر فتح تحقيق عقاري، و تجب الإشارة إلى أنه قبل مرحلة فتح تحقيق عقاري يتصل طالب إجراء التحقيق العقاري بمهندس خبير عقاري دون سواه من الخبراء¹، بموجب عقد مدني قصد إنجاز مخطط للعقار على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في ما يخص مسح الأراضي ، ملحق ببطاقة وصفية ، و يجب أن يكون الخبير العقاري من بين المهندسين الخبراء العقاريين المعنيين بمقتضى الأمر رقم 08-95 المؤرخ في 01-02-1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، هو ما نصت عليه المادة 05 من قانون 02-07² .

تنص المادة 04 من قانون 02-07 على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند

¹ - إتحاد الدولي للمساحين مهنة المهندس الخبير العقاري بأنها المهنة التي تهتم بتعريف و تحديد و قياس و تقييم الملكية العقارية سواء العامة أو الخاصة ،المبينة أو غير المبينة، حيث أن المهندس الخبير العقاري يدرس و يخطط و يسير عملية تحسين و تهيئة العقار الحضري أو الريفي، وهو يطبق العلوم التقنية و القانونية و الاقتصادية و الفلاحية و الاجتماعية المرتبطة بالبيانات المذكورة أعلاه . سميرة فروخ ،تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة سعد دحلب ، البلدية ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري ، نوقشت سنة ، 2012 ص 15.

² - المادة 05 من قانون " : " 07-02 يحتوي التحقيق العقاري على ما يلي:
-معاينة حق الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء المثقل بها إن وجدت.
-تحديد المساحة و وضع معالم الحدود ، تعيين المحتوى المادي
-تمثيل العقار في رسم بياني يعده مهندس خبير عقاري.

ملكية، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة ملكيته على أن توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص اقليمياً¹.

من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع نص على امكانية طلب فتح إجراء تحقيق عقاري من كل شخص قانوني سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً بهدف حصوله على سند ملكية مؤسس قانوناً، فبالنسبة للأشخاص الطبيعية يجوز لهم طلب فتح تحقيق عقاري شريطة أن تكون وضعية العقار موجبة له طبقاً للمادة 02 و 03 من نفس القانون.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فلقد حددتها المادة 07 من قانون 07-02 رغم إطلاق النص في المادة 04 من نفس القانون ، و ذلك بجواز طلب فتح تحقيق عقاري من البلدية أو الولاية في اطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية، عن طريق والي الولاية دون غيره إما بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار، و في هذه الحالة قيد المشرع والي الولاية بأخذ رأي كل من المدير الولائي للحفظ العقاري و مسؤول البناء بالنسبة للعقارات الحضرية، أو مسؤول المصالح الفلاحية بالنسبة للعقارات الريفية أو ذات القوام الفلاحي²، للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء و التهيئة العمرانية، و عدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة.

الفرع الأول : فتح التحقيق الفردي والجماعي :

أولاً : التحقيق العقاري الفردي .

¹ - أما في التشريع اللبناني فقد عينت المادة 02 من قرار رقم 2576 الأشخاص الذين يمكنهم طلب التحديد الاختياري و هم: صاحب الملك، الشريك في الملك مع حفظ حق باقي الشركاء بالاعتراض على الطلب المذكور لكل شريك في الملك المشاع، أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار، الوصي أو القيم المعين لقاصر أو عاجز اذا كان يعمل باسم هذا القاصر أو هذا العاجز و لحسابه، قيم الغائب أو المفقود، و يقدم طلب التحديد الاختياري إلى مأمور الدوائر العقارية المحلي. حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، ط ، 01 سنة 223-225 ، ص ص 2005.

² - علاء الدين العشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ،دراسة تحليلية للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، ج ، 02-2007 ، ع ، ص 34.

يمكن لكل شخص أن يطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت طبقا للمادة 06 من قانون 02-07 و ذلك عن طريق طلب يقدمه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص ،أي الذي يكون في دائرة اختصاصه العقار موضوع الطلب و يتضمن هذا الأخير مجموعة من البيانات و الوثائق حددها المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

ثانيا :التحقيق العقاري الجماعي.

خلافا لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت استلزم المشرع الجزائري عند فتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون هذا الأخير في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج.

حيث تهدف هذه الإجراءات إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات و عند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹.

و يتم فتح تحقيق عقاري جماعي بناء على قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي المختص يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي و حسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية طبقا لما نصت عليه المادة 07 قانون ،²02-07 و بهذا فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة التقادم المكسب على أساس المادة 827من القانون المدني ، و بالتالي تحل محل إرادة الأفراد و تفرض عليهم

¹ - رحايمية عماد الدين ،التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور بمجلة المفكر ، ع 09 2013، ص110.

² -المادة 07من قانون 02-07:"في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي و حسب الحالة ،مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية ".و تجب الإشارة في هذا الصدد أن أحكام المادة 07من قانون 02-07لم يكن منصوص عليها في المشروع التمهيدي ،أي أن التحقيق العقاري الجماعي لم يتم مناقشته في المشروع التمهيدي ، مزيان محمد الأمين ،طرق كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مقال منشور بمجلة القانون العقاري و البيئة، ع ،02جانفي، 2014، ص،25.

إجراءات مقررة لصالحهم ،مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام¹ و يتبع فتح عملية تحقيق جماعي فيما بعد بتقديم طلبات فردية.

و يكون القرار الوالي المتعلق بفتح تحقيق عقاري جماعي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات ،و لهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مديريته و يرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين ،و إلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية لإصاقها.

و فيما عدا هذا الفرق في فتح التحقيق العقاري الفردي و الجماعي فإن إجراءات التحقيق العقاري في كلتا الحالتين لا تختلف² .

و بناء على ذلك فلقد حددت المادة 03 من المرسوم 147-08³ ، محتوى الطلب الكتابي و المودع بسجل مخصص لذلك على مستوى مديريةية الحفظ العقاري المختصة، حيث يوجه الطلب محرر في استمارة نموذجية إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص، و الذي يجب أن يحتوى على جميع البيانات المتعلقة بالعقار ،من حيث طبيعته القانونية و قوامه و مساحته و تاريخ بدء الحيازة و هوية الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشيوع، و عند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية و الأعباء التي يكون العقار مثقلا بها و تعيين المستفيدين منها و كذلك أسماء الشاغلين المجاورين، كما يجب أن يتضمن الطلب الكتابي الإشارة إلى نوع السند و تاريخه و إن كان مشهر بمحافظة الرهون العقارية

¹ -ندير بيبوت ،معايينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في ، 27-02-2007مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص ،الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03 ، قسم الوثائق ، 2010،ص25.

² -عبد الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة، الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، 7،سنة 2011 ،ص216.

³ -المادة 03من مرسوم رقم "08-147بيبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي ،الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ،مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي:

-الاسم و اللقب و اسم الأب و مكان الولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب=-الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ،إما حائزا و إما مالكا فرديا أو في الشيوع.
-كل الارتفاقات الايجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب " .

و القوام و المساحة و الأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت على العقار لفائدة الغير و تحديد المستنفدين من ذلك¹.

هذا و يجب أن يكون الطلب مرفقا وجوبيا بالملف التقني الذي يحتوى على وثائق التالية

2:

-وثائق متعلقة بالشخص :مستخلص من شهادة الميلاد لتحديد هوية الشخص و تسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي) ، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس و موطنه و الصفة التي يتصرف بها إما كمالك فردي أو على الشيوع و عليه أن يشير إلى كافة الشركاء في الشيوع و الفريضة في حالة الميراث.

-وثائق المتعلقة بالعقار :حيث تنص المادة 03من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 على إرفاق طلب فتح تحقيق العقاري بمخطط طوبوغرافي للعقار محل التحقيق العقاري.

معد على ورق شفاف و بطاقة وصفية تحدد الطبيعة المادية للعقار و مساحته³معدان من طرف مهندس خبير العقاري، و على نفقة صاحب الطلب، و كذا الاشارة إلى كل الأعباء الايجابية و السلبية الواقعة على العقار و تحديد هوية المستفيدين منها، بالإضافة إلى صورة أصلية للسند أو نسخة مصادق عليها من الجهات المختصة⁴.

-وثائق تبين العلاقة بين الشخص و العقار :يمكن للشخص تقديم أي وثيقة من شأنها تدعيم لطلبه من عقود رسمية أو عرفية أو كل وثيقة أخرى تثبت هذه العلاقة كشهادة الحيازة مثلا.

¹ -Méthodologie d'enquête foncière ,procédure de constatation du droit de propriété immobilière et la délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière, Tecsalt International Limitée ,expert conseils ,canada ,09-11-2005 ,p 33

² -بالإضافة إلى هذه الشروط هناك من التشريعات من تشترط ايداع مبلغ من المال ،بحده مأمور الدوائر العقارية تأمينا لدفع النفقات و المصاريف التي تتطلبها عملية التحديد الاختياري في التشريع اللبناني طبقا للمادة 06من قرار ، 2576حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري، المرجع السابق ، ص.226.

³ -إن تحديد المساحة أمر مهم فهو يدل على احترام ملكية الغير لأنه إذا كانت المساحة في الواقع تفوق المساحة الحقيقية الثابتة في المخطط المرفق بالملف، فهذا يعني أن صاحب الطلب قد اعتدى على حق غيره.

⁴ -محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،منشورات البغدادي ،الجزائر ، ط ، 02سنة ، 2010 ، ص 266.

تسجل الطلبات المستلمة و المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف الشخص الموكل ،على سجل الطلبات مرقم و مختوم من قبل المدير الولائي الحفظ العقاري¹،حسب التسلسل الزمني مفتوح لدى مديريةية الحفظ العقاري للولاية ،و يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل ايداع²،يبين فيه الرقم التسلسلي و تاريخ الايداع بدقة ،و ذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن، و يفتح ملف لكل طلب يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص.

الفرع الثاني: مباشرة التحقيق العقاري

بعد الدراسة المسبقة للملف و إقرار مبدأ القابلية يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي بصفته المشرف على هذه العملية بقية الإجراءات الأخرى و المتمثلة في:

-**تعيين محقق عقاري**: لقد أوجب المشرع من خلال المادة 2/09 من قانون 02-07 أن يكون القائم بالتحقيق محقق عقاري موظف برتبة مفتش أملاك الدولة معين بموجب مقرر إداري³،معد من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي المختص ،و الحكمة من اشتراط هذه الرتبة هو المعرفة التي تكون لدى هذا العون دون غيره من الناحية الميدانية و المعرفة القانونية بمسائل العقار ،و ذلك ما يبرز من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية .

حيث يشترط القانون لتولى هذا المنصب مجموعة من الشروط حددتها المادة 21.4 من نفس المرسوم و المتمثلة في:

- أن يكون المترشح للمنصب حاصل على شهادة البكالوريا.

- أن يكون تابع تكويننا متخصصا لمدة 03سنوات كمفتش.

1 -الملحق رقم02.

2 -الملحق رقم 04.

3 - الملحق رقم 09

4 - المرسوم التنفيذي رقم 90-334المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، ج ر ،ع. 46.

-أو أن يكون من بين المراقبين الذين لهم 05 سنوات أقدمية عن طريق الامتحان المهني.

-أو من بين المراقبين الذين لهم 10 سنوات أقدمية عن طريق الاقتناء¹.

هذا و أجازت نفس المادة الفقرة الثالثة من القانون 07-02 للوزير المكلف بالمالية عند الاقتضاء تعيين عون من الأعران التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بعملية التحقيق العقاري²، و ذلك بغرض تجنب النقص في الإمكانيات البشرية التي قد تواجه مصالح الحفظ العقاري ،و لهذا الغرض تم اختيار سلك المتصرفين الموضوعين تحت تصرف مديريات الحفظ العقاري ،و يتم ذلك بإعداد قائمة على مستوى هذه الأخيرة.

تحتوي على المعلومات الخاصة بالعون المعين من اسم و لقب و نسخ من قرار التعيين في الرتبة و الذي يرسل إلى الإدارة المركزية³.

و بعد تعيين مدير الحفظ العقاري الولائي محقق عقاري يتخذ قرارا بفتح تحقيق عقاري يسمى مقرر فتح تحقيق عقاري⁴ ، يتضمن اسم ،لقب و رتبة العون المحقق، موضوع مهمة المحقق العقاري ، تاريخ التنقل إلى عين المكان و الذي لا يمكن أن يتجاوز شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري ،كما يتضمن اسم و لقب و لقب أب صاحب أو أصحاب الطلبات و تعيين العقار أو العقارات المعنية.

و يبلغ هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل التحقيق من أجل نشره ،و ذلك بالصاقه بمقر البلدية لمدة 15يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، أما إذا رفض مدير الحفظ العقاري الطلب فيجب عليه تبليغ هذا الرفض للحائز لاتخاذ الإجراءات اللازمة.

¹ - علاء الدين العشي ،ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ،دراسة تحليلية للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، ج 02-2007 ، ع 34 ، ص 53-54 .

² - غير أنه من الناحية العملية لا يمكن للوزير طبقا للمادة 09 /3 من القانون 07-02 تعيين محققين عقاريين نظرا لمهامه و انشغالاته. مزيان محمد الأمين ،التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية وفقا لقانون 07-02 ، المرجع السابق ، ص 131.

³ - مذكرة رقم 02750 المؤرخة في 28-03-2010،المتضمنة تطبيق أحكام المادة 09 من القانون 07-02 المؤرخ في،27-02-2007،تعيين الأعران التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بالتحقيقات العقارية.

⁴ - الملحق رقم 05.

المطلب الثاني : الإعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري

يستوجب بعد تحرير المحقق العقاري للمحضر المؤقت و إعلانه للجمهور قصد توجيه الاحتجاجات و الاعتراضات المحتملة ،فتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص يكون مرقما و مؤشرا تسلسليا صفحة بصفحة،²حسب مقتضيات المادة 11 من قانون¹07-02 . فإذا قدمت احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ هذا الاجراء خلال المدة المفتوحة و المقدرة ب 30يوم إما بحضور المعارضين شخصيا أمام العون المحقق و يتم ذلك طبقا للمادتين 3/12 و المادة 14 من المرسوم ،08-147 أو عن طريق إرسال أو تبليغ هذه الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للأشكال القانونية التي يقرها قانون الاجراءات المدنية و الادارية و قانون 06-03² المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي، و التي يمكن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الاطلاع عليها إلى تكليف المحقق العقاري بالتنقل الميداني من جديد إلى أماكن المعاينة و التحقيق قصد دراسة مدى جدية و صحة هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك و الحائزين المجاورين ،أو كل مدع آخر بأي حق عيني على العقار بما فيها حقوق الدولة و جماعاتها الاقليمية ،و حقوق الجهات الوقفية المشار إليها بالسجل المخصص للغرض، و التي تقضي بإمكانية عقد جلسة الصلح بين الأطراف بشأن نقاط الاعتراض.³

حيث لا يكفي المحقق العقاري أثناء قيامه بمهامه الميدانية من التحقيق في هوية صاحب الطلب و التعرف على العقار بضبط حدوده حضوريا و مقارنة المخطط الملحق بالطلب مع الواقع الميداني و كذا تحديد العلاقة بين الشخص طالب التحقيق العقاري و العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته وفق أحكام الحيازة المؤدية إلى أثرها العيني المتمثل في اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب، بل يجب عليه الاتصاف بجملة من المميزات ميدانيا عند إثارة الاحتجاجات و الاعتراضات و

¹ - المادة 11 من قانون 07-02: "تفيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ،لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي. "

² - قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر ، ع ، 14 المؤرخة في 08-03-2006.

³ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص،ص 275-276.

انعقاد جلسة الصلح من بينها تقريب وجهات النظر بين الأطراف و الخصوم و التي تسمى بـ "مميزات" الوساطة و الاتصال "، تطرقت إليها الدراسة المسندة إلى مكتب الخبرة الاستشارية "تاكسيات العالمي المحدود " المتعلقة بتكوين المحققين العقاريين، فعرفت الوساطة بأنها إجراء يستطيع من خلاله الأطراف المتنازعة تسوية نزاعاتهم لأجل لفائدة متبادلة ، و يتحدد دور الوسيط فيها من خلال تسهيل الاتصال بين الأطراف ، معالجة النزاعات القانونية ، تحديد المسائل المتنازع فيها ، تشكيل حاجيات كل طرف ، توجيه النقاشات ، مساعدة الأطراف للوصول إلى اتفاق عن طريق تراضي حر و واضح.

أما الاتصال فيعني إيجاد الفهم المشترك بين العاملين في التنظيم لتأدية الأعمال المطلوبة منهم و التي يتوقع الإداريون تحقيقها ، أو هو عملية تمرير المعلومات و تفهمها بين فرد و آخر¹.

و يحدد المحقق العقاري جلسة صلح بين المعارض صاحب الطعن و بين الشخص صاحب أحقية السند في غضون 08 أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض طبقا للمادة 12 من قانون 07-102 و المادة 14 من مرسوم.

الفرع الأول : الإعتراضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري

أولا : حالة غياب أحد المعارضين أثناء جلسة الصلح:

لم يتعرض قانون 07-02 و لا مرسومه التنفيذي رقم 08-147 إلى هذه الحالة ، فهي تعتبر حالة فرضها الواقع العملي ، حيث لوحظ في العديد من المرات تماطل المحققين العقاريين في تحديد جلسة الصلح حيث في بعض الأحيان تفوق المدة أكثر من سنة من تاريخ تقديم الاعتراض ، و بقي الأمر دون تنظيم إلى غاية سنة 2014 تاريخ صدور المذكرة رقم 07285 المؤرخة في 15-07-2014 المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح ، و الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية حيث أن غياب أحد طرفي جلسة

¹ - محمودي عبد العزيز ، حاج علي سعيد ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، ط 01 ، سنة ، 2011 ، ص ، ص 127-128.

الصلح يؤدي في الغالب الأحيان بالمحقق العقاري إلى إعداد محضر عدم الصلح إلا أنه يجب التمييز بين حالتين¹:

أ- حالة غياب المعارض:

و هو الشخص الذي يقوم بالاعتراض على عملية معاينة حق الملكية العقارية بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح خلال 08 أيام التي تلى تاريخ تقديم الاعتراض، و حضور المعارض ضده فقط.

ففي هذه الحالة يجب على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين.

و في حالة غياب المعارض أثناء جلسة الصلح الثانية يقوم المحقق العقاري من إعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح ، ومن تم يعتبر الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعارض بذلك.

ب- حالة غياب المعارض ضده :

هو الشخص الذي يطالب بالحصول على سند الملكية في إطار قانون ، 07-02 و يتغيب أثناء جلسة الصلح و يحضر المعارض فقط، ففي هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين.

و في حالة غياب المعارض ضده أثناء جلسة الصلح الثانية يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح مع احترام الإجراءات النظامية المنصوص عليها في هذه الحالة طبقاً للمادة 12 من قانون 07-02.

¹ -المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15-07-2014 المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

العقاري

و يتعين في كلتا الحالتين، و بعد محاولة الصلح الثانية إبلاغ الأطراف بالنتائج متوصل إليها¹.
أما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا²،
يدون فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.

و عليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري برسم معالم الحدود على نفقة الملتمس صاحب الطلب، كما يقوم بتقييم العقار، و يعد محضر المعالم الحدودية الذي يوقع عليه هو و المحقق العقاري و يتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم الحدودية الثابتة و رقم الوحدة العقارية ثم يسلمه إلى المحقق العقاري³، الذي بدوره يقوم بتسليم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري المختص مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير عملية التحقيق العقاري و نتائجها مشيرا إلى تسلسل الأوضاع القانونية و الوقائع التي يكيها المحقق العقاري على أساس النصوص التنظيمية لإعطاء تحليله طابعا قانونيا و تقنيا، و يجب أن يتضمن التقرير تحديد هوية الملتمس، تعيين العقار.

موضوع التحقيق عن طريق الكشف الوصفي و الوثائق الملحقة به، تاريخ و ساعة خروج المحقق العقاري إلى الميدان، مصدر المعلومة و تأكيدها و تقاطعها مع مستند إداري أو أقوال الشهود، كما يجب أن يرفق الملف أيضا بمحضر الصلح في حالة ذلك⁴، و يعتبر المحضر النهائي حجة حتى يثبت العكس فيما يتعلق بإثبات حق ملكية العقارية.

الفرع الثاني : حالة حضور المعارضين أثناء جلسة الصلح

نصت عليها المادة 12 من قانون 07-02 و المادة 14 من مرسوم 08-147 و التي تميز فيها بين حالتين:

1 -المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15-07-2014 المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

2 -الملحق رقم 13.

3 -حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 160؛ راجع أيضا المادة 13 من المرسوم 08-147.

4 -كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، سبتمبر 2007، ص، ص57-58.

أولا :حالة اتفاق الأطراف.

:إذا أفضت محاولة الصلح التي يجريها المحقق العقاري بين الأطراف إلى حل يرضي الجميع، فهنا يحرر المحقق العقاري على الفور محضر الصلح¹ مؤرخ، يوقع عليه هو و الأصحاب المصلحة، و يواصل إجراء التحقيق العقاري آخذا بعين الاعتبار نتائج الاتفاق.

و في هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي و الكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود و إجراء التقييم²،و ذلك بإعادة خروج المهندس الخبير العقاري بمعية المحقق العقاري إلى الميدان.

ثانيا :حالة عدم اتفاق الأطراف.

إذا باءت محاولة الصلح بالفشل بعجز الأطراف من إيجاد قواسم مشتركة و نقاط يمكن البناء عليها معا، يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح³، تدون فيه النقاط الخلافية ،و تسلم بشأنه نسخة إلى الأطراف، و يكون لمحضر عدم الصلح بين الأطراف أثر في ايقاف سير عملية التحقيق العقاري،يمنح على إثره لصاحب المصلحة أو المتضرر المعترض حق اللجوء إلى الجهات القضائية لرفع دعوى قضائية لتسوية النزاع بينهم قضائيا.

المبحث الثاني الآثار القانونية للتحقيق العقاري

بعد استكمال الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري،يتولى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إعداد مقرر الترقيم العقاري يكرس بصفة نهائية حق الملكية العقارية، يرسله إلى المحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار و إعداد سند الملكية طبقا للمرسوم التنفيذي 08-147 الذي يحدد النموذج المرفق الذي يحرر فيه سند الملكية.

¹ -الملحق رقم 17.

² -حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 162.

³ -الملحق رقم 18.

كما قد تنشأ بمناسبة تطبيق إجراء التحقيق العقاري منازعات قضائية منها ما يرجع اختصاصها إلى القضاء المدني و منها ما يؤول إلى القضاء الإداري ، و منها ما يستوجب تدخل القضاء الجزائي.

المطلب الأول آثار التحقيق العقاري

تعتمد عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بعد التأكد من استحقاق المعني لملكية العقار على تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي و المحافظ العقاري كل حسب اختصاصه، حيث يعهد للأول بإعداد مقرر الاعتراف أو مقرر الترقيم العقاري، و يعهد لثاني بتنفيذه¹.

الفرع الأول :صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد و تسليم سند الملكية

نتج عن السلطات التي أعطيت لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص في مراقبة و تنفيذ إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ،اضطلاعه بدور أساسي في إعداد السند المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية للحائز على أساس التقدم المكسب المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم ،08-147بصفته المسؤول الأول عن هذه العملية ،بحيث يتولى تقدير إصدار مقرر الترقيم على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 15 من قانون² 02-07 و من أجل ذلك يتولى على وجه الخصوص:

أولا :إعداد مقرر الترقيم.

إذا لم يسجل أي اعتراض، و نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات ،و كذلك الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق

¹ -مramرية حمة ،دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية ،مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع و آفاق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي،2007-02-27، 28، ص 10.

² -المادة 15 من قانون 02-07:"في حالة ما تبث حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري ،يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه ،مقررا يتعلق بالترقيم العقاري ،باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ.

العقاري

التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري¹، و يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري للعقار موضوع التحقيق باسم الملتمس و يجب أن يتضمن هذا المقرر هوية المالك أو المالكين في حالة الشيوخ، تعيين العقار و حدوده بدقة وفقاً لمخطط الطوبوغرافي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري، ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه.

و يجب أن يكون هذا المقرر معللاً و موقفاً من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي كونه المخول الوحيد لهذه الصلاحية، و من تم فإن مقررات الترقيم الممضية من طرف رئيس مصلحة الحفظ العقاري أثناء غياب مدير الولائي للحفظ العقاري يتعين رفضها من قبل المحافظ العقاري أثناء عملية اشهار مقررات الترقيم².

ثانياً: إعداد مقرر رفض الترقيم :

بالرجوع إلى أحكام المادة 17 من قانون 07-02³ إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة تسمح له بالحصول على حق الملكية، كأن يتبين من التحقيق العقاري أن هناك إشكاليات أو بروز معطيات جديدة من شأنها أن تؤدي إلى انتهاك حقوق الغير، أو بوسائل تكشفها عملية التحقيق اللاحقة بوجود تناقض في المعطيات المستقاة سواء باستنتاج المحقق العقاري من خلال تصريحات الأشخاص المعنيين، أو من خلال فحص السندات و الوثائق المقدمة، كأن يتبين أن العقار محل التحقيق العقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية، أو محل سندات رسمية مشهورة

¹ -المادة 14 من قانون 07-02.

² -المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 24-02-2014 المتضمنة قانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 تساؤلات، المرجع السابق.

³ -المادة 17 من قانون 07-02: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانوناً، يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة أعلاه.

أو تم التصرف فيه بموجب عقود توثيقية، أو انعدام شروط الحيازة لدى طالب التحقيق العقاري، و غيرها من الحالات التي تجعل من تسليم السند عائق يحول دون ذلك¹، فيعد المدير الولائي للحفظ العقاري مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري²، يبلغ إلى المعني في حالة تحقيق عقاري فردي و إلى الوالي في حالة تحقيق عقاري جماعي في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب، و منه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانوناً³.

الفرع الثاني : صلاحية المحافظ العقاري في إعداد و شهر سند الملكية

تنص المادة 16/1 من قانون 02-07 على أنه يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري و ذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، بحيث يتولى هذا الأخير عمليات الترقيم العقاري بهدف تقييد مقرر الترقيم المعد من قبل مدير الحفظ الولائي المختص طبقاً للمادة 2/15 من 02-07 و التي تنص "...يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ. فإذا كان المشرع قد أعطى بموجب المادة 14 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري، و كذلك محاضر و وثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي، بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية و القانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة في مجموع البطاقات العقارية، فإن مواد قانون التحقيق العقاري قد منحت للمحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يكون مجرد تنفيذ

1 - فشيبت محمد، إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليلة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، نوقشت سنة 2013، ص 116.

2 - الملحق رقم 15.

3 - عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، ع، 06 سنة، 2009، ص 310.

لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص اقليميا، ضمن الصلاحيات التي تخولها عمليات الترقيم العقاري¹.

و لا يعتبر سندا للملكية مقرر الترقيم العقاري الصادر من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي إلا بعد شهره في المحافظة العقارية.

و قبل التطرق إلى إجراءات شهر مقرر الترقيم العقاري يجب أن نشير إلى أن عملية الشهر تختلف باختلاف نظام الشهر المتبع، و ذلك لوجود نظامين يتمثلان في نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني، فنظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد على أسماء الأشخاص في اعلان التصرفات العقارية²، فهو ينظر إلى هوية الأشخاص المالكين للعقار³، و من هنا جاءت تسمية هذا النظام بالنظام الشهر الشخصي، و تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، و سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية حيث ترتب فيه هذه الأخيرة حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين و يخص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة⁴.

غير أن التصرفات التي تشهر في هذا النظام ليست لها القوة الثبوتية المطلقة و ليس لشهر أثر مطهر فهو عبارة عن وسيلة لإعلام الغير بهذا التصرف لتمكين من له مصلحة من استعمال حقه في المعارضة⁵.

1 -محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 281.

2 -Marie ,Noëlle Jobard ,Bachelier , Droit civil ,Sûretés ,publicité foncière ,14 éd , Dalloz , 2002, p 148.

3 -Ali Brahiti ,Le régime foncier et domanial en Algérie, Evolution et dispositif actuel , Situation actuelle en matière domanial, cadastrale et d'immatriculation foncière , ITCIS , Éd, Alger ,2013, p 116 .

4 -جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006، ص 15-16؛ و تنبغي الإشارة في هذا الصدد إلى تدخل المديرية العامة للأماكن الوطنية بموجب المذكرة رقم 2742 المؤرخة في 2002-05-05 المتضمنة تجديد الفهارس الأبجدية تدعوا فيها التدخل العاجل من أجل تجديد هذه الفهارس و نقل محتواها إلى فهارس جديدة تمت طباعتها لهذا الغرض، مديرية أملاك الوطنية، وزارة المالية.

5 -زروقي ليلى، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، ع، 02 سنة 2002، ص 62.

و إلى جانب هذا النظام يوجد نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر 74- 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

و المراسيم التطبيقية له ، و هو ذلك النظام الذي يعتمد على تتبع العقار محل التصرف ، و يتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقاري يخصص فيه صفحة أو أكثر لعقار معين تدون فيه كل التصرفات التي ترد على العقار¹، و يتميز بـ 05 مبادئ أساسية تتمثل في مبدأ التخصيص، مبدأ القوة الثبوت المطلقة، مبدأ الشرعية، مبدأ القيد المطلق، و مبدأ حظر التملك بالتقادم.

غير أن هذا النظام لا يطبق إلا إذا تمت عملية مسح العام للأراضي و من تم فإن نطاق تطبيقه ينحصر في المناطق الممسوحة فقط، أما للعقارات غير الممسوحة فتخضع بصفة مؤقتة لنظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام إجراءات مسح هذه العقارات.

و على هذا الأساس نصت المادة 20 من مرسوم 08-147 على أنه يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 و التي تقضي أن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية و التي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة و تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم .

و يشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-263² نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها، و بالرجوع إلى هذه المادة فإنه لا يمكن للمحافظ العقاري طبقا لقاعدة الشهر المسبق أن يقوم بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية

¹ - بوجردة مخلوف، شرح قانون 02-07 المؤرخ في ، 2007-02-27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،مقال منشور بنشرة القضاة ، ع63 ، ص275.

² - المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 : "لا يمكن القيام بأي اجراء للإشهار في المحافظة العقاري في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة ،يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه.

المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم " : 123-93 تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الاولى من المادة 88 أعلاه: عند الاجراء الاول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد 8 إلى 18 من هذا المرسوم"

العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار ، حيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها من خلال معرفة الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية تفاديا لوقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار¹.

غير أن هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات حيث أورد عليها المشرع مجموعة من الاستثناءات نظرا للمرحلة الانتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني ، و منها شهر مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

أولا : رسم الشهر العقاري :

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري² ، بالنسبة لسندات الملكية في إطار التحقيق العقاري الفردي على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-5/2 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 و ذلك بهدف تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري تطبيقا للمادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل و المتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008.

و على إثر تنفيذ هذا الإجراء يقوم محافظ العقاري طبقا للمادة 16 من قانون 07-02 و المادة 21 من مرسوم 08-147 بإعداد سند الملكية³ طبقا للنموذج المرفق

¹ - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، سنة ، 2002 ، ص 219.

² - رسم الشهر العقاري هو رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة 353 /14 من قانون التسجيل و التي تنص يكلف المحافظون العقاريين و رؤساء مكاتب المحافظة بتحصيل رسم الأشهر العقاري ، استحدث هذا الرسم بموجب المادة 55 من قانون المالية لسنة 1980 و نظمه قانون التسجيل ، و يسرى على رسوم الأشهر نفس أحكام رسوم التسجيل فيما يتعلق بتقديم الحقوق بالنسبة للتسجيل طبقا لنص المادة 353/15 من قانون التسجيل . دوة آسيا ، رمول خالد ، الأطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، ط ، 03 سنة ، 2011 دار هومة ، الجزائر ، ص 24.

بالمرسوم و يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه للمعني و يتضمن هذا السند مختلف الأسانيد القانونية التي يتم على أساسها إعدادة، و يحتوي على 06 أجزاء تتمثل في¹:

الجزء الأول: يتضمن تحديد المحافظة العقارية المختصة بإعداد السند.

الجزء الثاني: يتضمن تعيين المالك، إذ تدون فيه جميع المعلومات الشخصية المتعلقة به،

من اسم و لقب و اسم الأب، تاريخ و مكان الولادة، المهنة، الجنسية، العنوان، و رقم الحصة في حالة الشيوخ.

الجزء الثالث: يتم فيه تعيين العقار تعيينا منافيا للجهالة و على الخصوص بلدية موقع العقار، المكان المسمى، الشارع، الرقم المساحي، رقم الحصة، المساحة، و الحدود.

الجزء الرابع: تدون فيه قيمة العقار بالأحرف و الأرقام.

الجزء الخامس: خاص بالأعباء المثقل بها العقار، حيث يصرح المالك أنه اطلع على أحكام المادة 18 من قانون 02-07.

أما الجزء السادس: يتضمن إشهاد أن سند الملكية مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر، مع وجوب ذكر تاريخ الاجراء.

و يجب على مدير الحفظ العقاري الولائي عند تسليمه السند أن يراعى²:

- في حالة الملكية المشاعة يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل

تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ يحرر أمام مدير الحفظ

العقاري أو وكالة موثقة طبقا للمادة 22 من المرسوم رقم 08-147.

- في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل مارس ،

1961 لكن فقد حدثته، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك ،في

1 - زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،مرجع نفسه ،سنة ، 2002،ص 223.

2 - زروقي ليلي، مرجع نفسه ،ص 224.

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

إذا تم اشهار هذا السند الذي فقد حدثته 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 المعني¹.

و باستقراء نصوص قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و المرسوم التطبيقي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، لم يتعرض إلى القوة الثبوتية لهذا السند على عكس التشريع اللبناني الذي جعل للتحقيق العقاري بناءاً على الطلب أو كما يسميه التحديد و التحرير الاختياري قوة ثبوتية مطلقة أسوة بما ينتج عن التحديد الاجباري².

ثانياً: مسك الملفات

بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق الذي يحتوي على مجمل الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق

1 - التعليمات 003 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 12.

2 - أسعد دياب، طارق زيادة، أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري و السجل العقاري، منشورات المكتبة الحديثة، لبنان، سنة 1985، ص 129.

العقاري و التي تمثل دعامة للحقوق المشهورة ، كما تحفظ زيادة على ذلك نسخة من سند الملكية أو نسخة من مقرر رفض التقييم العقاري حسب الحالة¹.

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري

قد ينتج عن تطبيق قانون التحقيق العقاري اعتراضات و منازعات ناجمة بين الملاك و الحائزين و المدعين لحقوق على العقار محل التحقيق العقاري ، و التي تستدعي ضرورة عرضها على جهات القضائية للفصل فيها ، و تعتبر التسوية القضائية المرحلة الثانية لفض النزاعات بعد فشل مساعي التسوية الودية من طرف القائم بالتحقيق العقاري.

و قد عمد المشرع إلى وضع قواعد و إجراءات خاصة لفض النزاعات قضائيا إلى جانب الإجراءات العامة في التقاضي و ذلك من خلال المادة 12 من قانون ، 02-07 و تعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة من قبل أشخاص القانون الخاص أو العام إلى تدخل القاضي العقاري أو القاضي الإداري بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة يتدخل فيها القاضي الجزائي أثناء تقديم شكوى من مدير الحفظ العقاري الولائي.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

أجاز القانون 02-07 لأي شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقاري و تقديم احتجاجه بتمسكه بالملكية أو بالتعرض له في جزء من ملكيته بمناسبة عملية تنصيب الحدود فيختص القاضي العقاري في النظر في هذه المنازعات طبقا للمادتين 511 و 512 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية²، بعد فشل مساعي المحقق العقاري في التسوية الودية للنزاع.

¹ - المادة 23 من مرسوم رقم 147-08.

² - المادة 511 من ق ا م اد : "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية. المادة 512 من ق ا م اد : "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية: في حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية، في الحيازة و التقادم و حق الانتفاع و حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق السكن، في نشاط الترقية العقارية، في إثبات الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيوع ، في إثبات الملكية العقارية، في الشفعة، في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات، في التنازل عن الملكية و حق الانتفاع، في القسمة و تحديد المعالم، في إيجار السكنات و المحلات المهنية ، في الإيجارات الفلاحية.

العقاري

و ترفع الدعوى العقارية في هذه الحالة من قبل المعترض المالك أو الحائز شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص ،للطن في أركان و شروط و صفة حيازة الحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري، و التي يثبت أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح ،أو أن حيازته كانت عرضية أو مشوبة بأحد العيوب من إكراه أو غموض أو الخفاء¹.

و يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري.

و لا يتأتى للمحكمة الفصل في النزاع المعروض عليها بصدد عمليات الاعتراض على التحقيق العقاري ،و أمام تناقض الادعاءات و دفوع الأطراف المتنازعة إلا بالاعتماد على إجراءات تحضيرية ما قبل الفصل في الموضوع بالبحث عن مدى توفر شروط الحيازة في المدعى عليه و التي على أساسها يمكنه التمسك بالتقدم المكسب ،و تتمثل هذه الإجراءات إما بالسماع للشهود عن طريق إجراء تحقيق الذي عادة ما تلجأ إليه المحكمة إذا تعلق بنزاع حول مدة الحيازة أو الاستعانة بخبير عقاري في حالة ما إذا كان النزاع يخص معالم الحدود و الادعاء بوجود تعدي².

و يشترط لرفع هذه الدعوى استفاء مجموعة من الشروط الشكلية و المتمثلة في :

أولا :وجوب توافر شرطي الصفة و المصلحة في المدعى وقت رفع الدعوى القضائية

تنص المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

و يقصد بالصفة الحق في المطالبة القضائية على أساس تحقق الاعتداء أو التشكيك في المركز القانوني ،أو الحق المكتسب للشخص رافع الدعوى القضائية سواء بصفته شخصا طبيعيا أو اعتباريا ،أما المصلحة فتعرف بأنها تلك المنفعة التي

¹ - محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق،ص 278 .

² - أرحمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ،المرجع السابق ، ص125-126.

يسعى رافع الدعوى القضائية إلى تحقيقها جراء الاعتداء أو التشكيك في مركزه القانوني أو حقه المكتسب على أن تكون المصلحة قانونية، و قائمة وقت رفع الدعوى و ليست محتملة¹.

و لقد اعتبر المشرع بموجب المادة 13 سالفه الذكر أن شرطي الصفة و المصلحة من النظام العام و اشترط توافر عنصر الصفة في المدعى كما اشترطها في المدعى عليه ، و جزاء عدم توافرها في إحدى الطرفين يؤدي إلى القضاء بعدم قبول الدعوى طبقا للمادتين 67 و 69 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية².

ثانيا : وجوب إدراج البيانات الجوهرية في عريضة افتتاح للدعوى

يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى ، اسم و لقب المدعى و موطنه ، اسم و لقب المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له، الإشارة إلى تسمية و طبيعة الشخص المعنوي ، و مقره الاجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الاتفاقي ، عرض موجز للوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى ، الإشارة عند الاقتضاء إلى مستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى³.

ثالثا : إشهار عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة

يعد شرط شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية من الشروط الإجرائية الخاصة لدى مباشرة الدعوى، ولقد حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر الدعوى العقارية الواجب شهرها و المتمثلة في دعاوى الفسخ، الإبطال، الإلغاء، النقص، بموجب المادة 85 من المرسوم 63-76 و المادتين 3/17 و 519 من قانون

1 - رحابية حماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص. 112.
 2 - قرار م ع ، غ م ، الملف رقم 277858 المؤرخ في)، 11-12-2002 غير منشور) ، و الذي صرح بنقض القرار المطعون فيه لانعدام الصفة في الدعوى، عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء، انسكلوبديا، بن عكنون، سنة، 2008، ص 64، و في قرار آخر لها الملف رقم 307906 المؤرخ في، 03-03-2004 (غير منشور) قضت أن ما قام به محامي الطاعنين يدخل تحت تعسف في استعمال حق التقاضي إذ لا يوجد أي مصلحة في طلب نقض القرار مما يتعين معه التصريح بعدم قبول هذا الطعن، لانتهاء المصلحة. عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء، نفس المرجع، ص 45.
 3 - المادة 15 من ق ا م اد.

الإجراءات المدنية و الإدارية ، و اشترط مجموعة من الشروط لقبول شهر عريضة افتتاح دعوى لدى المحافظة العقارية منها وجود عقد ملكية مشهر¹ .

و يتم إثبات هذا الاشهار أمام القضاء بوسيلتين إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه ، أو بالتأشير في أسفل عريضة افتتاح الدعوى على قيام الإشهار².

في حين ألزم المشرع في اطار قانون التحقيق العقاري بموجب أحكام المادتين 17 و 18 من المرسوم 08-147 رافع الدعوى القضائية بإشهار عريضة افتتاح دعواه أمام المحافظة العقارية المختصة³ ، و ذلك بقيام المحافظ العقاري بالتأشير الهامشي على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لتقديم الاعتراض، و ذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الاطار القانوني التي رفعت فيه الدعوى ،زيادة على تعيين العقار⁴ ، إلا أن ما تجب ملاحظته في هذه الحالة أن عقار المطالب بأحقية ملكيته عن طريق التحقيق العقاري غير مشهر، بالإضافة إلى أن صاحب الطلب لم يكتسب صفة المالك بعد، في هذا الصدد يرى الأستاذ ندير بيوت " أن اشترط شهر العريضة سيؤدي إلى تراكم العمل بالمحافظة العقارية بدون أي نتيجة ،حيث أن ما يبرر الشهر هو المنازعة في حقوق كانت هي الأخرى محل شهر إلا أن الحال هنا يختلف⁵.

و يؤدي اشهار عريضة افتتاح الدعوى إلى توقيف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى، بعد إعلام صاحب الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري، و إعلام الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة التحقيق

1 - قرار م ع ، غ ع ، الملف رقم 659801 المؤرخ في 14-07-2011 (منشور) ، و الذي جاء فيه أنه لا تشهر العريضة، المرفوعة أمام القسم العقاري في حالة عدم تعلق موضوعها ب (: دعوى الفسخ أو الابطال ، أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها) ، م م ع ، ع ، 01 سنة ، 2012 ، ص 179 .

2 - حمدي باشا عمر ، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور بمجلة الموثق ، ع 09 ، سنة 2000 ، ص 18 .

3 - حدد الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية بموجب القرار المؤرخ في 12-03-2013 المتضمن تعيين المحافظات العقارية و تحديد دوائر اختصاصها، ج ر ، ع ، 47 المؤرخة في 25-09-2013 .

4 - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات البغدادي، الجزائر ، ط ، 04 سنة، 2013 ، ص 65 .

5 - نقلا عن ندير بيوت، معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في ، -02-2007 ، المرجع السابق ، ص 24-25 .

العقاري جماعي ، و إذا لم يقدم المدعى لشهر عريضة دعواه رغم تبليغه بذلك يستمر التحقيق العقاري في الملكية دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات و الاحتجاجات المقدمة¹.

رابعاً : احترام آجال رفع الدعوى القضائية

لقد حدد المشرع بموجب أحكام المادة 3/12 من قانون 07-02 للمعتراض مهلة شهرين تحسب من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح لتسجيل دعواه قضائية لدى الجهات القضائية المختصة² ، و المتمثلة في المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعنى بالتحقيق طبقاً للمادتين 40 و 518 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية³ ، و ذلك تحت طائلة سقوط حقه في رفع دعواه.

و ترجع المصلحة من تقييد المشرع المعتراض بقيد زمني ضيق (مهلة شهرين) هو اضافة السرعة على إجراءات التحقيق العقاري ، و عدم تعليقها مدة طويلة.

خامساً : وجود إجراء مسبق عن الدعوى

يقوم به المحقق العقاري طبقاً للمادة 12 من قانون 07-02 في حالة وجود اعتراض على تملك صاحب الطلب و الذي قد ينتهي إلى عدم اتفاق الطرفين، و تحرير محضر عدم الصلح⁴، حيث لا يمكن للمعتراض رفع دعواه قضائية دون القيام بإجراء الصلح تحت طائلة عدم قبول دعواه. و أخيراً إذا نتج عن الدعوى صدور حكم قضائي نهائي لصالح المدعى عليه، يقوم المحقق العقاري بناءً على أمر من القاضي بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي تنتهي بتسليم سند ملكية يثبت حقه في الملكية.

الفرع الثاني المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

1 - المادتين 19، 18 من المرسوم رقم 147-08.

2 - نبيل صقر ، أحمد لعور، دليل عملي للمحامي في المواعيد القانونية ، دار الهدى ، الجزائر ، سنة ، 2013 ، ص 253-254.

3 - المادة 1، 40، 2 من ق ا م اد: " فضلاً عما ورد في المواد 37، 38، 46 من هذا القانون ترفع الدعوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها : في المواد العقارية ، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعوى الاجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات ، و دعوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال "

4 - علاء الدين العشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، دراسة تحليلية للقانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 58.

أجاز المشرع بموجب القانون 07-02 للشخص الذي رفض طلبه المتعلق بالحصول على سند ملكية من طرف مدير الحفظ العقاري، أو الشخص الذي رفض شهر مقرر الترقيم لصالحه من طرف المحافظ العقاري أو شهره رغم وجود سند ملكية مشهر للغير يخص العقار المعني، اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة و في الأجال المحددة قانونا ،و يؤول الاختصاص في كلا الحالات إلى القضاء الاداري ،كما يمكن أن تختص نفس هذه الجهة بدعوى مدير الحفظ العقاري الولائي بإلغاء الترقيم العقاري طبقا للمادة 18 من قانون . 07-02

أولا: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص

سبق و أن تعرضنا بالدراسة إلى أنه إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يحرر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري مسببا و موقعا ،يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو للوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري ،لمباشرة إجراءات التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹،على اعتبار أن مقرر رفض الترقيم العقاري هو قرار إداري صادر عن موظف عمومي مختص.

و يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا لما نصت عليه المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² التي تحيل إلى تطبيق المادتين 37 و 38 من نفس القانون التي خولت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع بدائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ،و في هذه الحالة هو موطن مدير الولائي للحفظ العقاري،أي مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري الفردي أو الجماعي.

و بالتالي يجب على المعني اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة ملتصا من خلال عريضة افتتاح الدعوى التي تكون محررة و موقعة وجوبا من طرف محام تحت طائلة عدم قبولها ،مع الإشارة إلى أن تمثيل الدولة و الأشخاص المعنوية

¹ - المادة 801 من ق ا م اد: " تختص المحاكم الادارية كذلك بالفصل في: دعوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعوى التفسيرية و دعوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: -الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

² - المادة 803 من ق ا م اد: "يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون.

سواء بصفتها مدعية أو مدعى عليها بمحام غير وجوبي¹، مع وجوب خضوعها لعملية الإشهار بالمحافظة العقارية المختصة طبقا للمواد 17، 18، 19 من مرسوم ، 08-147 للقضاء بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري.

و تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية و العينية التي يحرکها و يرفعها ذوي الصفة و المصلحة القانونية أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة ،حيث تنحصر سلطات القاضي في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها أو عدمها و الحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من شرعيتها، و ذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة و مطلقة².

مع وجوب إرفاق العريضة بالقرار الإداري المطعون فيه و المتمثل في مقرر رفض الترقيم العقاري تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجب مبرر شرعي³، و هذا بغية تمكين المشرع القاضي الإداري من بسط رقابته على القرار محل الطعن و تقدير مشروعيته من عدمها.

و يجب أن ترفع الدعوى خلال أجل شهرين تسري ابتداءا من تاريخ تبليغ مقرر رفض الترقيم العقاري طبقا للمادة 16 من مرسوم رقم . 08-147.

ثانيا: الدعوى الادارية ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 16 من قانون 02-07 أنه يجب على المحافظ العقاري شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

¹ - المادة 826 من ق ا م اد : " تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الادارية ،تحت طائلة عدم قبول العريضة".
المادة 827 من ق ا م اد: " تعفي الدولة و الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 أعلاه ،من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل.

² - عمار عوابدي ،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، ج ، ، 02ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، سنة ، 1998 ص 314.

³ - المادة 819 من ق ا م اد : "يجب أن ترفع العريضة الرامية إلى الغاء أو تفسير أو تقدير مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول ،القرار الإداري المطعون فيه ،مالم يوجد مانع مبرر، و إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي القرار المطعون فيه ،أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة ،و يستخلص النتائج القانونية المترتبة عن هذا الامتناع.

إن هذه العملية المشار إليها بموجب المادة 16 يمكن أن تؤدي إلى حالتين تستوجب رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً.

الحالة الأولى: تتمثل في رفض المحافظ العقاري عملية إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري، و يجب عليه أن يسبب رفضه على إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من مرسوم 63-76 و في هذه الحالة لا يبقى للمستفيد من مقرر الترقيم.

العقاري إلا الطعن قضائياً في قرار رفض الإيداع باعتباره قراراً إدارياً صادر من طرف المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً¹.

الحالة الثانية: تتمثل في شهر المحافظ العقاري الترقيم العقاري للحائز المستفيد من إجراءات معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة، فيحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري².

مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية³.

و تعرف دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل بأنها الدعوى القضائية الذاتية يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً للشكليات و الإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار⁴.

و انطلاقاً من هذا التعريف يتبين أن الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري له حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف هذا الأخير، و ذلك بعد

1 - رحابية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 114.
 2 - يلاحظ أن الطعن القضائي يكون ضد مقرر الترقيم لأنه هو الذي يشهر بالمحافظة العقارية طبقاً للمادة 16 من قانون 02-07 و بالتالي يرتب الحق العيني لفائدة المستفيد، و لا يتم الطعن في سند الملكية الذي لا يشهر بالمحافظة العقارية و الذي يعد مجرد وثيقة تفرغ فيها نتائج التحقيق العقاري.
 3 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 178.
 4 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2013، ص 178-179.

العقاري

التأكد من توافر أركان المسؤولية الخطئية التي يستدعي لقيامها خطأ مرتكب من طرف المحافظ العقاري، يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي (المتضرر)، بالإضافة إلى وجود علاقة سببية بين الخطأ و الضرر.

و تكون الدولة المسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه و التي تسبب ضررا للغير طبقا للمادة 23 من أمر 74-75 المعدل و المتمم، باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له، فمسؤولية الدولة عن أعمال المحافظ العقاري تقوم على أساس فكرة الضمان فهو يعمل لحسابها و عليه يجب أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطائه طالما أن علاقة التبعية لم تنزل¹.

إلا أن هذا لا يكون إلا في حالة الأخطاء الوظيفية العادية² ، لأن الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري تجيز للدولة الرجوع على هذا الأخير بما دفعته من تعويض، و ذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا أمام المحكمة الادارية، إلا أنه قبل رفع هذه الدعوى لابد أن يحصل الطرف المضرور على تعويض من قبل الدولة أولا ،حتى يتسنى لهذه الأخيرة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، و باعتبار قانون الشهر العقاري لم يتضمن إجراءات و شروط رفع دعوى الرجوع فإنه يتم إتباع الإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³.

و في كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.

ثالثا: دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري

يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري في حالة اكتشاف أن الترقيم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ،أن يقدم شكوى إلى سيد وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ،مع رفع دعوى قضائية إدارية موازية لإلغاء الترقيم العقاري على أساس أنه ما بني على باطل فهو باطل.

1 - مجيد مخلوفي، نظام الشهر في القانون الجزائري ، دار هومة، الجزائر ، ط، 02 سنة 2006 ، ص 146.

2 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات القانونية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 214.

3 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، المرجع السابق ص 193.

و في هذه الحالة للقاضي الإداري السلطة التقديرية في إرجاء الفصل في الدعوى القضائية الإدارية إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية المتابع من خلالها المدعي عليه بصفته متهما على أساس قيام حجية الحكم الجزائي النهائي¹، على الحكم المدني طبقا للمادة 339 من قانون المدني².

خلاصة الفصل الثاني :

إن إجراء معاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يعد من بين البدائل التي فرضتها عملية التطهير رقم العقاري التي باشرتها الجزائر بعد تبنيها لنظام الشهر العيني بموجب القانون 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر ، 1975 المتضمن إعداد ماح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، إذ أن هذا القانون يسمح بتوفير في أسرع وقت ممكن سندات ملكية ذات مصداقية لغرض تشجيع البناء لاسيما السكن والنشاط الفلاحي و ذلك لغرض دعم القروض الرهنية.

لكن إذا ما تمت المقارنة بين هذا الإجراء و إجراء عقد الشهرة فإن هذا الأخير تمكن الموثقون من خلاله من تسوية عدد كبير من العقارات التي كان أصحابها لا يحوزون على السندات تثبت ملكيتهم و وتطلع إلى حد ما تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر لكن يبدو أن المشرع الجزائري كانت له نظرة أخرى و ذلك

¹ - يكون الحكم أو القرار الجزائي نهائيا بعد استنفاد طرق الطعن العادية من معارضة و استئناف و الطعن بالنقض كطريق غير عادي للطعن ، أو بعد فوات المواعيد المقررة لها مالم ينص القانون على خلاف ذلك.

² - المادة 339 من ق م : "لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم و كان فصله فيها ضروريا".

بأن يعطي لمدير الحق في التحقيق والبحث في عناصر الحيازة لغرض تسليم
سندات الملكية عن طريق التقادم المكسب.

الخاتمة

العمامة

من خلال هاته الدراسة يتجلى لنا بأن المشرع الجزائري تبني فكرة التحقيق الميداني بموجب عدة قوانين كالتحقيق العقاري المقرر بموجب الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية و المرسوم 32/73 و المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ثم التحقيق العقاري الذي جاء به الأمر 74/75 و المراسيم التنفيذية له ، و هذا عكس التحقيق العقاري الاختياري المنصوص عليه بموجب القانون-02. 07 إذا يكون هذا الأخير بطلب من كل شخص حائز لعقار أو يحوز سند ملكية محرر قبل تاريخ الفاتح من مارس 1961 وهذا بموجب طلب فردي أو جماعي. ويبدو أن المشرع في التحقيق الاختياري قد تدارك وتوصل إلى ضرورة إضفاء جدية أكثر على عملية التحقيق ونستشف ذلك من خلال نصه على شروط معينة في عملية التحقيق بواسطة محقق عقاري ونجد أيضا أن المشرع بمناسبة التحقيق الاختياري قد وسع في سلطات المدير الولائي للحفظ العقاري، على عكس التحقيق العقاري الإجباري كما نلاحظ أن المشرع الجزائري قد استدرك ما تم الإغفال عنه في عقد الشهرة وشهادة الحيازة بتحديد مجالات تطبيق التحقيق الاختياري ومنح المدير الولائي للحفظ العقاري السلطة في منح سند الملكية. ونلاحظ أيضا من خلال القانون 02-07 وما جاء به من إجراءات والتي أعطت الحق لكل متضرر من السند الممنوح في إطار عملية التحقيق الاختياري في تقديم اعتراضات واللجوء إلى القضاء للطعن في هذه السندات أو في مقرر الترقيم حتى أنه في حالة ما إذا تم التحصل على سند الملكية بناء على تصريحات مخالفة للحقيقة أو وثائق مزورة فللمدير الولائي للحفظ العقاري الحق في تحريك الدعوى العمومية ، وتجدر الإشارة إلى أن هذا القانون لم يلقى الإقبال الواسع من طرف المواطنين لتقديم طلبات حول هذا الإجراء بالرغم من وجود عدد كبير من عقارات ليست لها سندات ملكية وعليه نلاحظ انه من الضرورة التعريف بهذا الإجراء عن طريق النشر والإشهار لتعميم عملية المسح على جميع التراب الوطني لمواكبة التطورات الاقتصادية العالمية لتسوية الوضعية العقارية بصفة نهائية والحد من النزاعات وأي إشكالات قد تثار بمناسبة الملكية العقارية الخاصة للوصول للاستقرار العقاري.

قائمة المراجع

أولا :قائمة الكتب :

أ- بالعربية

- 1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر ، ط 2، 2014.
- 2 - فيصل الوافي. السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري. ط1، 2010 .
- 3- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار هومه، ط1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 4- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 5- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، ط1، دار هومه، الجزائر، 2015.
- 6-رمضان أبو السعود، الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001 .
- 7-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (الجزء 9، أسباب كسب الملكية)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1965.
- 8- عبد الحكم فوده، أحكام دعاوى الحيازة، دار الألفي، الإسكندرية، مصر، 1995،
- 9- خالد عدلي ، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، مصر، 2000.
- 10 - فريدة محمدي (زواوي)، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

- 11- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومـه، الجزائر، 2005.
- 12- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 7، دار هومـه الجزائر، 2011.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر ،سنة، 2006.
- 13- زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،دار هومة ،الجزائر ،سنة ، 2002.
- 14- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،منشورات البغدادي، الجزائر ،ط ، 04سنة، 2013 .
- 15- عمار عوابدي ،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،ج ، 02ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، سنة ، 1998.
- 16- مجيد مخلوفي ،نظام الشهر في القانون الجزائري ، دار هومة ،الجزائر ،ط ،02سنة 2006 .
- 17-محمد السيد التحيوي، أوامر الأداء وفقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية /دار الفكر الجامعي طبعة سنة ،2003.

ثانيا :رسائل ومذكرات :

أ-الرسائل الجامعية :

- 1- شهيناز بن بوعيشة ، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر ،1الجزائر، 2017/ 2018.
- 2-شهيناز بن بوعيشة ، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر ،1الجزائر، 2018.

3- وهاب عياد ، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري ———ري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة 1 ،قسنطينة، الجزائر، 2017-2018.

ب-المذكرات الجامعية :

1- **حازم عزوي**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة .2009-2010.

2- **سميحة حنان خوادجية**، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2007-2008.

3- **عبان إيمان** ، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2010/2011 .

4- **عبد الغني بوزيتون** ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009 /2010.

5- **نسيمة حشود الشكالية** في البيع العقاري (دراسة تحليلية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 1الجزائر، 2003.

6- **فاطمة أحمد فواتيح** ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص قانون مدني أساسي، عبد الحميد بن باديس، مستغانم ، الجزائر، 2014/2015.

7 - **فشيت محمد**، إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ،جامعة سعد دحلب، البلدية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم القانون الخاص ، نوقشت سنة ،2013.

8-سميرة فروخ ،تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة سعد دحلب ، البليدة ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري ، نوقشت سنة ، 2012.

ثالثا- المقالات :

1 - نذير بيوت، " معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007" مقال منشور بمجلة المحكمة العليا عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010.

2- عماد الدين رحايمية ، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة مولود معمري تيزي وزو، العدد التاسع.

3 - عبد الحفيظ بن عبيدة، ملتقى أشغال اليوم الدراسي الأول، " حول شهر التصرفات العقارية،" مجلس قضاء سطيف، موثقي غرفة الشرق، 2008 .

4- مرامرية حمة. مداخلة بعنوان " دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية". الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، جامعة ورقلة، فيفري، 2012.

5- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري (دراسة تشخيصية للوضع القانوني لأراضي العرش -أراضي سابقة- مدعمة بقرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة مع إقتراح بعض الحلول للإشكاليات القانونية التي تثيرها،) دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

6- علاء الدين العشى، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون 07-02المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،مقال منشور بمجلة المدرسة الوطنية للإدارة، ج ، 02 ع ، 2007.

7- رحايمية عماد الدين ،التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور بمجلة المفكر، ع 09 ، 2013 .

- 7- ندير بيوت ،معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في ، 27-02-2007مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص ،الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج ، 03قسم الوثائق ، 2010.
- 8-مرامرية حمة ،دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية ،مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع و آفاق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي، 27-02-2007، 28 .
- 9-عبد الغني حسونة، لبنى دنش ،إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني ، ع ،06سنة ، 2009.
- 10-زروقي ليلي، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري ،مقال منشور بمجلة مجلس الدولة ، ع ، 02سنة ، 2002.
- 11- أسعد دياب، طارق زيادة ،أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري و السجل العقاري ،منشورات المكتبة الحديثة ،لبنان، سنة ،1985.
- 12- حمدي باشا عمر، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور بمجلة الموثق، ع 09 ، سنة 2000.
- 13 - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،منشورات البغدادي، الجزائر ، ط ، 4، سنة 2013 .
- 14-بوجردة مخلوف، شرح قانون 02-07المؤرخ في ، 27-02-2007المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،مقال منشور بنشرة القضاة ، ع63 .
- 15-بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية ، دار الهدى، الجزائر ،سنة 2013.
- رابعاً : المحاضرات .**

- 1 - عمر حمدي باشا. محاضرة القيت بمناسبة الملتقى الوطني للعمران. المنظم من قبل كلية الحقوق، جامعة عنابة، يومي 05 و 06 جوان.

خامسا: الملتقيات

- 1- عبد الحفيظ بن عبيدة، ملتقى أشغال اليوم الدراسي الأول، " حول شهر التصرفات العقارية"، مجلس قضاء سطيف، موثقي غرفة الشرق، 2004.
- 2_ يوسف دلاندة، الملتقى الجهوي المنظم من طرف الغرفة الجهوية، بعنوان " عقود وأدوات التعمير والجرائم الواقعة على العقار"، مداخلة بعنوان " الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند بين نصوص القانون والاجتهاد القضائي"، مجلس قضاء باتنة، موثقي ناحية الشرق.

سادسا: المطبوعات

- 1- مطبوعة، " تقنيات التحقيق العقاري"، غير منشورة، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وازرة المالية، سبتمبر 2007.

سابعا: المجلات القضائية

- 1- المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1995.
- 2- المجلة القضائية، نشرة القضاء، عدد خاص، العدد الثاني، سنة 1999.
- 3- المجلة القضائية، العدد الأول، 2000.
- 4- المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عد خاص، سنة 2001.
- 5- المجلة القضائية، العدد الثاني لسنة 2003.
- 6- المجلة القضائية، الجزء الأول، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، سنة 2004.
- 7- المجلة القضائية، الجزء الثاني، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، سنة 2004.
- 8- المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004.
- 9- المجلة القضائية، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006.

10-المجلة القضائية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص ، الجزء الثالث، سنة 2010.

11-المجلة القضائية، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2011.

ثامنا : النصوص القانونية

1-الأوامر والقوانين

1-الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/07/1966 المتضمن قانون الإجاءات الجازئية المعدل والمتمم.

2-الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق، الملغى بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق، والملغى بالقانون رقم 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 08/03/2006.

3-الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 1971/11/30. المؤرخة في 97

4-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 29/06/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.

5-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

6-الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976.

7-الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 04/1995.

8-الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 55 المؤرخة في 27/09/1995

9-القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات الإقليمية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، والملغى بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية، العدد 06 المؤرخة في 10/02/1981.

10-القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34 المؤرخة في 16/08/1983.

11-القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة في 12/06/1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 الصادر بتاريخ 27/02/2005 الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 2/02/2005.

12-القانون رقم 25 /90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

13 - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

- 14- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/10 المؤرخ في 14/12/2002 المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991.
- 15- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991.
- 16- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 08/03/2006.
- 17- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 28/02/2007.
- 18- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.

ثانيا: المراسيم التشريعية، التنفيذية

- 1- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريد العدد 14 المؤرخة في 03/03/1993.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 20/02/1973.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،

- الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38 المؤرخة في 1980/05/15.
- 6-المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 1983/05/24.
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 71 المؤرخة في 30/12/1984.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة في 20/12/1989.
- 9-المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36 المؤرخة في 31/07/1991.

10-الرسوم التنفيذية رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن جرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991.

11-المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

12-المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 08/04/1992.

_ المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المتعلق بإعداد عقود التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

13-المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسومين التنفيذيين رقم 63/76 ورقم 210/80 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

تاسعا: المذكرات والتعليمات

أ-المذكرات:

1- المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29/03/1994 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

2-المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

3-المذكرة رقم 02020 المؤرخة في 21/04/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتضمنة آجال سقوط الدعوى المشهورة لدى المحافظة العقارية.

4-المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 09/03/1999 المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.

5-المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1999 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، التي بينت دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

6-المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول وحالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

7-المذكرة رقم 2339 المؤرخة في 25/03/2007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

8-المذكرة رقم 400 المؤرخة في 17/01/2010 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالتكفل بالأسئلة المطروحة على الإدارة المركزية.

9-المذكرة رقم 3278 المؤرخة في 15/04/2010 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 27/07/2007 للتكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة.

10-المذكرة رقم 2696 المؤرخة في 13/03/2012 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، مأل البنائيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

ب-التعليمات :

1-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأ
ارضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، سنة 1998.

2-التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008 الصادرة عن المديرية العامة
للأملاك الوطنية، وزارة
المالية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية
وتسليم سندات الملكية

فہرست

المحتویات

رقم الصفحة	قائمة الفصول
	الإهداء والشكر
	الملخص
	قائمة المختصرات
أ	المقدمة
ب	أولا : أهمية موضوع البحث
ب	ثانيا : أسباب موضوع البحث
ج	ثالثا : إشكالية موضوع البحث
ج	رابعا : أهداف موضوع البحث
د	خامسا : الدراسات السابقة
د	سادسا : صعوبات البحث
د	سابعا : المنهج المتبع في إعداد البحث
	{ الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعملية التحقيق وشروط تطبيقه : }
06	المبحث الأول : ماهية التحقيق العقاري
06	المطلب الأول : مفهوم التحقيق العقاري
07	الفرع الأول : التعريف الفقهي للتحقيق العقاري
07	الفرع الثالث : التعريف القانوني للتحقيق العقاري
07	الفرع الثالث : التعريف القضائي للتحقيق العقاري
08	المطلب الثاني : مجال تطبيق التحقيق العقاري
09	الفرع الأول : العقارات المملوكة ملكية خاصة في المناطق الغير ممسوحة
13	الفرع الثاني : سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة
14	المبحث الثاني : شروط تطبيق التحقيق العقاري
15	المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالعقار موضوع التحقيق العقاري
15	الفرع الأول : تواجد العقار للتحقيق العقاري في بلدية غير ممسوحة
16	الفرع الثاني : تبعية العقار للتحقيق العقاري للأماكن العقارية الخاصة
21	المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بالحيازة
21	الفرع الأول : حيازة العقار موضوع التحقيق العقاري حيازة مستمرة وعلنية

25	الفرع الثاني: حيازة العقار موضوع التحقيق العقاري لمدة قانونية
29	خلاصة الفصل الأول :
	{ الفصل الثاني : إجراءات وآثار التحقيق العقاري }
31	المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري
31	المطلب الأول :الإجراءات الأولية لعملية التحقيق العقاري
33	الفرع الأول :فتح التحقيق الفردي والجماعي
36	الفرع الثاني :مباشرة التحقيق العقاري
38	المطلب الثاني :الإعترضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري
40	الفرع الأول : حالة عدم تقدم الإحتجاجات أو الإعترضات على المحضر المؤقت للتحقيق
42	الفرع الثاني : حالة تقديم الإحتجاجات أو الإعترضات على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري
43	المبحث الثاني :آثار التحقيق العقاري ومنازعاته القضائية
43	المطلب الأول : آثار التحقيق العقاري
43	الفرع الأول : إصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم العقاري
45	الفرع الثاني : إشهار مقرر التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية
51	المطلب الثاني : المنازعات القضائية في التحقيق العقاري
52	الفرع الأول :منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء الإداري
57	الفرع الثاني :منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء العقاري
62	خلاصة الفصل الثاني
64	الخاتمة العامة
78-65	قائمة المراجع .