

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون - نظام ل.م.د

## إثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم القصير

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص القانون العقاري

إشراف الأستاذ  
د. لعامري عصاد

إعداد الطالبتين  
- سيالطيب نبيلة  
- سماعيل زاهية

### لجنة المناقشة:

أورحمون نورة، أستاذة مساعدة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... رئيساً  
د. لعامري عصاد، أستاذ محاضر "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... مشرف ومقرر  
بوخرس بلعيد، أستاذ مساعد "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... ممتحناً

تاريخ المناقشة: 2017/07/04

# الإهداء

أهدي ثمرة عملي إلى من ربباني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم

إلى من أضاء لي درب العلم شموخاً

أبي

إلى من يصعب حصر جميلها، والجنة تحب أقدامها

أمي

إلى أخوتي وأخواتي.

إلى أبناء أختي: هانز وأمين

إلى زملائي وأصدقائي

إلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة مولود معمري

إلى كل الأساتذة الذين ساعدوني بإنجاز هذه المذكرة

بالأخص أستاذ المحترم بوخرس بلعيد

\*سماعيل زاهية\*

# الإهداء

أهدي ثمرة جمدي إلى

من ربياني والدي الكريمين

أبي الذي ممما قلبك فلن أفيه حقه،

فهو الذي لم يذخر جهدا لتحفيزي وتوجيهي

أمي العزيزة التي لم تتوان عن نصي

وإرشادي

نشكر لهما وأطال الله في عمرهما

إلى أختي كهيبة

إلى أخواتي محمد وسيد علي

إلى كل الزملاء والأصدقاء

إلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة مولود معمري

وإلى كل الأساتذة الذين ساعدوني على إتمام هذه المذكرة بالأخص الأستاذ

المحترم بوفرس بلعيد.

\*سي الطيب نويلة\*

## قائمة أهم المختصرات

### 1- باللغة العربية:

- ج. ر. ج. ج.: ..... جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية.
- ق. ع. ج.: ..... قانون العقوبات الجزائري.
- ق. م. ج.: ..... قانون المدني الجزائري.
- ق. إ. م. إ.: ..... قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## مقدمة

كرس المشرع الجزائري حماية قانونية لحق الملكية في الدستور من خلال نص المادة 64 من القانون رقم 16-01<sup>(1)</sup>، إذ تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم الثروات التي يكتسبها الفرد وذلك بعدة طرق تختلف باختلاف طريقة انتقالها للأفراد.

حددت مختلف التشريعات، من بينها التشريع الجزائري، طرق انتقال الملكية وأسباب اكتسابها والقيود الواردة عليها، إذ حدد التقنين المدني الجزائري أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة من بينها الحيازة، مع العلم أن الحيازة وحدها لا تكفي لكسب الملكية، لأنها تعتبر مجرد واقعة مادية، فهذا يشترط أن تقترن بالتقادم الذي يختلف حسب طبيعة الحيازة.

وعلى هذا الأساس يمكن أن يكون التقادم طويلا وفقا لنص المادة 829 من ق.م.ج التي تجعل مدة تقادم الحقوق الميراثية بـ 33 سنة، في حين المادة 827 من نفس القانون كقاعدة عامة، بـ 15 سنة في حالة الحيازة بحسن النية، وفي ما عدا الحقوق الميراثية.

استثناءً عن القاعدة يمكن أن تقتصر مدة التقادم، إلى 10 سنوات وفقا لنص المادة 828 من ق.م.ج، وذلك في حالة اقترانها بحسن النية ووجود سند صحيح، فحسن النية هو اعتقاد تام من الشخص بأنه مالك العقار، فإذا كان هذا الاعتقاد يشوبه أي شك فإنّ مبدأ حسن النية لا يُعتبر متوفراً، أما السند الصحيح فإنه لا يقتصر على التصرف الناقل للملكية فكل تصرف منشأ لحق عيني قابل لأن يكسب بالتقادم<sup>(2)</sup>.

تعتبر شهادة الحيازة المحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>(3)</sup>، من بين أهم السندات الصحيحة لاكتساب الملكية العقارية

1- تنص المادة 64 من قانون رقم 16-01 مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري ج.ر.ج.ج. العدد 37 صادر بتاريخ 2016/06/22 على ما يلي "الملكية الخاصة مضمونة".

2- قدي عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2003، ص 307.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27 جويلية سنة 1991، يتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر.ج.ج. عدد 36، صادرة بتاريخ 1991/07/31.

الخاصة<sup>(1)</sup>، بالتقادم القصير، والتي يتم إثباتها أمام القضاء بموجب هذا السند والحيازة القانونية، إذ يشترط في هذا الصدد توفر شرطين أساسيين هما السند الصحيح ومدة التقادم التي هي 10 سنوات.

يمكن كذلك إثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة أمام الإدارة، المتمثلة في المحافظة العقارية، وذلك عن طريق التحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>(2)</sup>، إذ جاء هذا القانون لإعطاء أهمية كبيرة للسند القانوني ومحاولة تنظيم الملكية العقارية بصفة عامة وإتباع إجراءات الشهر بصفة خاصة<sup>(3)</sup>.

ولما كان موضوع إثبات الملكية العقارية الخاصة من الموضوعات التي تثير نزاعات وتساؤلات بين الأفراد، وذلك فيما إذا كانت الحيازة التي أدت إلى اكتساب الملكية صحيحة وقانونية وكذلك في نوع السندات التي تثبت هذه الملكية.

وعليه يعود سبب اختيار الموضوع و المدة القانونية المحددة في المادة 828 ق.م.ج التي تؤدي إلى إكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم القصير التي هي 10 سنوات، إذ تعتبر هذه المدة قصيرة بالنسبة إلى المدة المحددة في المادة 829 من ق.م.ج المتعلقة بالحقوق الميراثية، إلى جانب المدة المحددة في المادة 827 من نفس القانون التي هي 15 سنة كقاعدة عامة، فهذا ما يؤدي بالأفراد إلى إثارة إشكالات وتساؤلات حول نوعية الحيازة، وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا طرح الإشكالية التالية:

- 1- بالإضافة إلى شهادة الحيازة التي تعتبر كأهم سند حيازي الملكية العقارية أمام القضاء فإنه توجد سندات أخرى من بينها السندات الملكية التي حررت قبل الفاتح مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية المادية و القانونية للعقار .
- 2- قانون رقم 07-02، مؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج. ر.ج. ج عدد 15، صادرة بتاريخ 2007/02/28.
- 3- أوكيد نبيل وبوكسيل رشيد، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص4.

كيف يتم إثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم القصير؟  
وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم موضوعنا هذا إلى فصلين، تم التطرق  
لدراسة شهادة الحياة كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم القصير أمام  
القضاء (الفصل الأول)، ثم التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام الإدارة  
(الفصل الثاني).

وللإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا اعتماد منهج استقرائي وتحليلي وذلك بالتطرق  
لبعض النصوص القانونية المتصلة بالموضوع والاستعانة بقرارات المحكمة العليا لإعطاء  
نظرة أكثر اتساعاً وشمولية لهذا البحث.

## الفصل الأول

### التقادم القصير المؤسس على شهادة الحيازة بديلا لإثبات

#### الملكية العقارية الخاصة أمام القضاء

تنص المادة 828 من القانون المدني الجزائري على أنه "إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون 10 سنوات"<sup>(1)</sup>.

يستثنى من خلال نص هذه المادة إته لكسب الملكية العقارية عن طريق التقادم يشترط القانون أن تكون هذه الحيازة بحسن النية هادئة، علنية، وغير متنازع فيها وتقلص إلى 10 سنوات إذا كانت مستندة إلى سند صحيح.

فالتقادم القصير خاص بالعقارات دون المنقولات لأنه إذا توافر لدى حائز المنقول حسن النية وقت حيازته والسند الصحيح فإنه يكسب ملكية المنقول حالاً، بمقتضى قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.

إن إثارة مسألة التقادم المكسب مسألة ليست من النظام العام وبالتالي لا يمكن إثارتها تلقائياً من طرف القضاء، لأن الدفع بالتقادم المكسب هو اختصاص أصيل لصاحب المصلحة ولا يتم إلا بتوفر جملة من الإجراءات تتعلق أساساً بتمسك صاحب المصلحة بالتقادم ولا يكون ذلك إلا باللجوء إلى القضاء المختص، ورفع دعوى للمطالبة بتكريس الملكية على أساس التقادم المكسب، وكما قد يكون ذلك عن طريق دفع مقابل في حالة منازعة الحائز بدعوى الاستحقاق ووفقاً لإجراءات جوهرية.

1- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 28/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر.ج. ج. عدد 78، صادرة بتاريخ 30/09/1975، معدل ومتمم.

إذا يثبت هذا التقادم عن طريق تقديم سند حيازي يبرر الحيازة يتمثل في شهادة الحيازة التي يتحصل عليها بتوافر شروط وإجراءات معينة (المبحث الأول)، يترتب على تسليم هذه الشهادة آثار قانونية ومنازعات تنجم عنها (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الضوابط القانونية لإصدار شهادة الحيازة

تعتبر شهادة الحيازة وثيقة إدارية اسمية مؤقتة لإثبات واقعة مادية، تخول الحائز سلطة التصرف في العقار تصرف المالك الحقيقي إلى حين تسوية الوضعية القانونية للعين بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري البلدي.

نظرًا لصعوبة إجراءات عملية المسح بسبب التكاليف المادية والموارد البشرية والتي تتطلب مدة طويلة لإعداد السجل العقاري، إذ يمكن بطريقة بسيطة وسريعة لاكتساب الملكية عن طريق التقادم القصير وذلك وفقا للمادة 828 من قانون المدني التي تشترط الحيازة والسند الصحيح ومن بين السندات الصحيحة لدينا شهادة الحيازة التي تعطي لحاملها صفة التقاضي لإثبات الملكية المكتسبة عن طريق التقادم القصير.

يستلزم للحصول على هذه الشهادة توافر شروط خاصة بالعقار المحاز وأخرى خاصة بوضع اليد إضافة إلى شرط المدة (المطلب الأول)، أنها تخضع لإجراءات معينة للحصول عليها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### شروط الحصول على شهادة الحيازة

تنص الفقرة الأولى من المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وما أكدت عليه نص المادة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمن كليات إعداد شهادة الحيازة سالف الذكر التي تنص على أنه: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990

والمذكورة أعلاه يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3.

لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية، منذ سنة علي الأقل وكان الأمر متعلقاً بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها". يتطلب إعداد شهادة الحيازة توفر مجموعة من الشروط، منها ما يتعلق بالعقار المحاز والمراد طلب شهادة الحيازة عليه (الفرع الأول)، ومنها ما يتعلق وضع اليد أي الحيازة (الفرع الثاني)، وشرط المدة (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### الشروط المتعلقة بالعقار

تنص الفقرة الأولى من المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على "يمكن كل شخص حسب المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلمية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".<sup>(1)</sup>

يستنتج من خلال هذه المادة أنه يجب أن تتوفر في العقار المراد طلب شهادة الحيازة مجموعة من الشروط وهذا ما أكدت عليه أيضاً

1- المادة 1/39 من قانون رقم 90-25، مؤرخ في 26/09/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. ج. ج. عدد 49، صادرة بتاريخ 18/11/1990، معدل ومتمم بأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25/09/1995، ج. ر. ج. ج. عدد 55، صادرة بتاريخ 27/09/1995.

مختلف قرارات المحكمة العليا من بينها، قرار رقم 926333 المؤرخ في 18/01/2006<sup>(1)</sup>، إذ يجب أن تنصب الحيابة على عقار غير مبني (أولا)، أن يقع العقار في منطقة غير ممسوحة (ثانيا)، أن لا يكون للعقار عقد يثبت ملكيته، (ثالثا).

### أولا: أن تنصب حيابة الطالب على عقار خاص غير مبني

صنفت المادة 23 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري سالف الذكر، الأملاك العقارية إذ نصت على مايلي: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية،

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،

- الأملاك الوقفية".

ترتبط شهادة الحيابة بالنوع الثاني من العقارات التي صنفتها المادة المذكور أعلاه، لذا يستلزم لتقديم طلب شهادة الحيابة أن يكون العقار من ملك خاص، إذ تستبعد الأملاك الأخرى المذكورة في المادة السالفة الذكر والمتمثلة في الأملاك الوطنية التابعة للدولة وجماعاتها المحلية أي الولاية والبلدية، والأملاك الوقفية وكما يجب أن يكون العقار غير مبني.

لأن من بين القواعد الأساسية التي تركز عليها الحماية المدنية للأملاك العمومية، قاعدة عدم جواز اكتساب الأملاك العمومية بالتقادم<sup>(2)</sup>، بمعنى لا يجوز الإدعاء بالحيابة

---

1- قرار رقم 926333 مؤرخ في 18/01/2006، مجلة محكمة العليا عدد 1، 2006، ص 417 وما بعدها  
"لا تحرر شهادة الحيابة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها. ولما كان - الثابت في قضية الحال - أن الأرض محل طلب شهادة الحيابة، مملوكة للطاعن، من حقه في المعارضة في طلب شهادة الحيابة".

2- زين الدين العابدين رحمانى، دور شهادة الحيابة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستير في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2015، ص 24-25.

والتقادم المكسب ضد الدولة على الأملاك العمومية لاكتسابها بالتقادم وكما لا يجوز استعمال أي دعوى من دعاوي الحيازة ضد الدولة على هذه الأملاك.

ولكن بما أن الأملاك العمومية مثلها مثل أراضي العرش فإنها يمكن الانتفاع بها، وفي حالة ما إذا تعرض لها أحد من الغير أي الأفراد يمكن للحائز أي المنتفع اللجوء إلى القضاء واستعمال دعاوي الحيازة المختلفة لرد التعرض مثلا دعوي منع التعرض أو دعوى الاسترداد، وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها من بينها قرار رقم 218221 المؤرخ في 2001/10/24 والذي يقضي: "إن طبيعة القطعة الأرضية كأرض عرش لا تمنع من ممارسة حق الانتفاع وعندما يتعرض لهذا الحق يسمح للحائز باللجوء إلى استعمال دعوى الحيازة.

وما دام أن قضاة الموضوع لم يبحثوا في مظاهر الحيازة والتحقيق في وجودها تطبيقا للمادة 818 من القانون المدني فإنهم يكونون قد خالفوا القانون معا ينجز عنه النقص"<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: أن يقع العقار في منطقة غير ممسوحة

يجب أن لا يقع العقار في منطقة ممسوحة، لأن عملية المسح عبارة من تصفية نهائية أو تطهير عقاري شامل، إذ يسمح باكتساب مالكة دفتر عقاري لإثبات ملكية عقار وبالتالي فلا يمكن تصور تسليم شهادة الحيازة بعده.

نصت الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم رقم 91-254 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها على أنه "...لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بالأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم المسح الأراضي فيها." وكما أنه لا يمكن تسليم شهادة الحيازة في المناطق التي تم

1- قرارا رقم 218221 مؤرخ في 2001/10/24، مجلة قضائية، 2002 عدد2، ص365.

الشروع فيها في عملية المسح، وذلك طبقا للمذكرة رقم 01-385 المؤرخة في 22 مارس 1993 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: أن لا يكون للعقار عقد يثبت ملكية صاحبه

استنتجت المادة 02 من مرسوم التنفيذ رقم 91-254 سالفه الذكر الأراضي المملوكة ملكية خاصة والتي لم تحرر عقودها بعد وهو أساس ارتباط تأسيس شهادة الحيازة بانتشار الأراضي الفلاحية أكثر ما يتعلق بمسألة التطهير، إذ يجب على أساس هذا الشرط، مراعاة سندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية والتي لا يجوز عند توافرها تحرير هذا السند الحيازي<sup>(2)</sup>.

نستنتج أن المشرع الجزائري نص صراحة على عدم جواز إعداد شهادة الحيازة في الأراضي التي لها سندات ملكية، على خلاف عقد الشهرة التي يمكن إعداد عقد الشهرة حتى ولو كانت للعقار سند ملكية وذلك من خلال مرسوم رقم 83-352 متضمن سن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وعقد الشهرة التضمن الاعتراف بالملكية<sup>(3)</sup>،

يلاحظ أن المشرع أخضع تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية والحلفائية لصدور نص خاص لم يتم إصداره لحد الآن، علما أن هذه المناطق هي التي تثير مشاكل على صعيد التطبيق لأن أغلبها لا تتوفر على سندات ملكية<sup>(4)</sup>، إذ يجب وعلى أساس هذا الشرط مراعاة السندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية الخاصة والتي لا يجوز عند توافرها إعداد هذا السند الحيازي ومنها على الخصوص:

1- مذكرة رقم 01-385، مؤرخة في 1993/03/22، صادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، نقلا عن زين الدين العابدين، المرجع السابق.

2- رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية العلوم والحقوق السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 128

3- مرسوم تنفيذي رقم 83-352، مؤرخ في 1983/05/21، يتضمن سن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج. ر. ج. ج عدد 21، لسنة 1983.

4- زين الدين العابدين رحمان، المرجع السابق، ص 24

1. عقود عينية عقارية في ظل سريان القانون الفرنسي أو بعد صدور قوانين التوثيق والشهر العقاري 1970<sup>(1)</sup>.
2. شهادة ملكية التي تسلم في ظل تطبيق قانون الثورة الزراعية والمرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.
3. عقد القاضي الشرعي المتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية، بحيث أقرت المحكمة العليا في قرار لها تحت رقم 40097 المؤرخ في 3 جوان 1989: "... أن العقود التي يحرر القاضي الشرعي تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة على ما يفرغ فيها من اتفاقات وتواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواه وهذا ما استقر عليه الفقه والقضاء"<sup>(2)</sup>
4. عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1 جانفي 1971 تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري .
5. السندات والعقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة .
6. الأحكام القضائية النهائية التي تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية مثل حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني

### الشروط الخاصة بوضع اليد (الحيازة)

يعتبر شرط وضع اليد من الشروط الواجب توافرها في طلب إعداد شهادة الحيازة وشروطها المتمثلة في الهدوء، العلنية، الاستمرار والوضوح وذلك طبقا لأحكام القانون

1- زين الدين العابدين رحمانى، المرجع نفسه، ص 25

2- قرار رقم 40097 مؤرخ في 3 جوان 1989، نقلا عن زين الدين العابدين، المرجع السابق.

3- محمود عبد العزيز، "حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الفكر البرلماني عدد 18، 2007، ص 228.

المدني، تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد للكيفيات إعداد شهادة الحيابة و تسليمها السالفة الذكر، يجب أن يكون طالب شهادة الحيابة حائز بمفهوم المادة 524 من ق.إ.م.إ.

يقصد بحيابة الحائز بمفهوم المادة 524 من ق.إ.م.إ قيام حيابة قانونية وصحيحة (أولا)، إلى جانب خلو الحيابة من العيوب التي تشوبها (ثانيا).

### أولا: أن تكون الحيابة قانونية وصحيحة

إذ يتحقق ذلك بتوفر العنصران المادي والمعنوي اللذان تقوم عليهما الحيابة، ويظهر ذلك بالسيطرة الفعلية للحائز على العقار المحاز بنية الظهور بمظهر صاحب الحق (المالك)<sup>(1)</sup>، ويقصد بعنصران المادي والمعنوي للحيابة ما يلي:

#### 1-العنصر المادي: يتمثل في السيطرة المادية الناتجة عن استغلال الأرض محل

طلب شهادة الحيابة وذلك من خلال القيام بالأعمال المادية التي يقتضيها هذا الاستعمال<sup>(2)</sup>، و يظهر هذا الاستعمال في الإستغلال والتصرف في الشيء كمالك حقيقي كزراعة الأرض.

#### 2-العنصر المعنوي: تتمثل في قيام الحائز بالأعمال السيطرة المادية بنية الظهور

بمظهر المالك بمعني قيامه بالأعمال لحساب نفسه وبنية التملك.

### ثانيا: أن تكون الحيابة خالية من العيوب التي تشوبها

يجب أن تكون الحيابة هادئة، علنية، مستمر، دون انقطاع، وغير عرضية خالية من العيوب التي تشوب الحيابة من الإكراه والخفاء، اللبس<sup>(3)</sup>، يتضح من خلال ذلك أنه إذا شابت الحيابة بإحدى عيوبها لا يتم تسليم شهادة الحيابة وكما تنص الفقرة الأولى من المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من

1- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص121.

2- زين الدين العابدين رحمانى، المرجع السابق، ص27.

3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص81.

القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة غير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " بشهادة الحيازة..."

من خلال هذه المادة فإنه إذا شابته الحيازة بإحدى العيوب المذكورة سابقا فلا يتم تسليم شهادة الحيازة لحائزها ويقصد بالصفات الأربعة الواجب توافرها في الحيازة ما يلي:

- أن تكون الحيازة هادئة: تعني الانتفاع بالعقار دون عنف أو قوة<sup>(1)</sup>.
- يجب أن تكون الحيازة علنية: أي أن تكون ظاهرة غير خفية وواضحة حتى يتم التمسك بها اتجاه الغير<sup>(2)</sup>.
- يجب أن تكون الحيازة مستمرة: وتعني السيطرة المستمرة دون انقطاع<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

#### الشروط الخاصة بالمدة

طبقا الفقرة الثانية من المادة 02 من مرسوم التنفيذ رقم 91-254 السالفة الذكر فإن أجل الحيازة لإعداد شهادة الحيازة هو سنة واحدة وهذا، ويبدو أن هذا الأجل يهدف إلى حماية الحائز أكثر ما يفيد لتحقيق شروط الحيازة الصحيحة والهادئة، العلنية، المستمرة. كان من المفروض أن يتم رفع المدة على الأقل إلى أجل معقول لتحقيق الحيازة العقارية الصحيحة لطالب شهادة الحيازة، أمام سهولة التحايل الممارس من قبل الحائزين الظاهرين في المدة القصيرة، ويبدو ذلك مبرر لتنظيم شهادة الحيازة دون المساس بفلسفة التشريع العقاري المعتمدة أثناء سن المادة 30 من قانون التوجيه العقاري<sup>(4)</sup> المتعلقة بضرورة حصول

1 François CHABAS, Leçons de droit civil, éditions Montchrestien., paris, 1994, p206.

2 -Marc BRUSCHI, Droit des biens, Dllipses Edition marketing, paris, 2001, p19.

3- زين الدين العابدين رحمانى، المرجع السابق، ص32.

4- أنظر المادة 30 من قانون رقم 90-25، المرجع السابق.

الحائز لملك عقار أو شاغل إياه على سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو الشغل، في اتجاه يراعى ضرورة استثمار الملك العقاري وحتى ولو لم يتم الجمع بين ملكية الرقابة والانتفاع<sup>(1)</sup>. وكذلك حسب الحيازة المذكورة في ق.م.ج المتعلقة بالتقادم المكسب والتي تكون طويلة المدة حيث تصل إلى 15 سنة في حالة انعدام السند الصحيح وذلك حسب المادة 827 من القانون المدني<sup>(2)</sup>، و 10 سنوات في حالة وجود سند صحيح كشهادة الحيازة وتكون مقترنة بحسن النية طبقا للمادة 828 من ق.م.ج<sup>(3)</sup>، إذ يكون إثبات الملكية في حالة وجود شهادة الحيازة وهذه الملكية مكتسبة بالتقادم القصير أمام القضاء إذ يتحصل حائزها من خلالها على سند ملكية يتمثل في الحكم القضائي المثبت للتقادم القصير.

## المطلب الثاني

### إجراءات إعداد شهادة الحيازة

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها إجراءات بسيطة وسريعة وفي مدة قصيرة لتحضير وإعداد شهادة الحيازة، إذ أعطى المشرع الجزائري دورًا محوريًا لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا وذلك للقيام بإصدار شهادة الحيازة.

متى استوفى الحائز الشروط الواجب توافرها والتي تم التعرض إليها سابقًا فإنه يمكن له إيداع ملف طلب أمام البلدية المختصة (الفرع الأول)، من أجل إجراءات التحقيق والتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليميًا (الفرع الثاني)، إذ تؤدي هذه التحقيقات إلى الاعتراف بالحيازة العقارية الصحيحة للحائز، فإذا تم هذا الاعتراف فإنه يقوم بتحضير شهادة الحيازة وتسليمها لطالبيها (الفرع الثالث).

1- عبد العزيز محمود، "حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، المرجع السابق، ص 129-130.

2- أنظر المادة 827 من أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

3- المادة 828 من أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

## الفرع الأول

### تقديم طلب إعداد شهادة الحيازة

إعمالا لنص المادة 40 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(1)</sup>،  
والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة  
السالف الذكر، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً يتولى إعداد شهادة  
الحيازة وتسليمها، بناءً على عريضة مقدمة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو  
في إطار جماعي، حيث أن الشروط المتعلقة بإيداع ملف الحصول على شهادة الحيازة تكون  
حسب طبيعة الإجراء فقد يمكن أن يكون الإجراء فردي (أولاً)، وكما يمكن أن يكون الإجراء  
جماعي (ثانياً)، ولهذا يستوجب التطرق إلى كل إجراء على حدة.

### أولاً: الإجراء الفردي

يقوم الحائز بإيداع عريضة مكتوبة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتضمن جميع  
البيانات الواجب توافرها سواء المتعلقة بالعقار محل الحيازة، مساحته، قوامه، والأعباء التي  
قد يكون العقار محملاً بها، أو البيانات الخاصة بهوية الحائز وترفق هذه العريضة بمجموعة  
من الوثائق وهذا ما أكدته المادة 06 من المرسوم رقم 91-254<sup>(2)</sup> وتتمثل هذه الوثائق  
في:

- تصريح شفهي: يعد وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 سالف الذكر،  
يتضمن تعيين العقار وكذا هوية صاحب العريضة وتوقيع مصادق عليه من صاحب  
العريضة، وشاهدين، يثبت فيه الموقعون أنه يمارس حيازة بحسن النية و يبينون مدة الحيازة  
وهوية أصحاب الحق عند الاقتضاء في حالة انتقال الحيازة.<sup>(3)</sup>

- شهادة الحالة المدنية لصاحب العريضة.

- مخطط بين حدود القطعة المعنية ووضعيتها أي يحدد الوضعية القانونية

1- المادة 40 من قانون رقم 90-25، المرجع السابق.

2- أنظر المادة 06 من مرسوم رقم 91-254، المرجع السابق.

3- رهايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 130

للعقار وحدوده.

- وعند اللزوم، أية وثيقة أو سند يريد صاحب العريضة الإدلاء بها، ويكون ذلك مقابل وصل إيداع يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي لصاحب الطلب وهذا للاحتجاج به في حالة الضرورة.

## ثانياً: الإجراء الجماعي

الإجراء الجماعي للحصول على شهادة الحيازة يتم في إطار برامج التحديث الريفي والحضري ذات المنفعة العامة أو برنامج إعادة وتجمع عقاري، إذ تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على ما يلي: "يجوز الشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادة الحيازة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجمع العقاري، يصدر الوالي القرار المتضمن الشروع في الإجراء الجماعي المذكور في الفقرة السابقة، بناء على طلب من السلطة المسئولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجمع."

### 1-كيفية إتمام الإجراء الجماعي

يتم الإجراء الجماعي بصدور قرار من الوالي يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي لإعداد شهادات الحيازة، إذ يبين فيه المجال الترابي المعني بالإجراء ويرسله إلى البلدية أو البلديات المعنية التي تتولى نشره في الأماكن العمومية عن طريق الملصقات وإحدى الجرائد الوطنية بمعدل 4 نشرات تجدد كل 15 يوم وذلك طبقاً لنص المادة 04 من المرسوم رقم 91-254<sup>(1)</sup>، بمعنى مدة النشر تكون شهرين وبيدأ حساب ميعاد الشهرين من تاريخ أول نشر.

ويجب أن يبين الإعلان الملصق أو المنشور المدة المحددة التي يجوز خلالها تقديم الطلب، ويبين صراحة أن كل شخص يمارس حيازة بدون سند على عقار من ملكية خاصة

1- راجع المادة 04 من مرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

يقع في المجال الترابي للبلدية التي يحدده قرار الوالي، ملزم تحت طائلة سقوط حقه، بتقديم العريضة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ أول نشر في الجريدة، وتودع العريضة المتضمنة طلب شهادة الحيابة لدى المصلحة المختصة باستلام هذه الطلبات في البلدية المعنية<sup>(1)</sup>.

من خلال ما تقدم يتضح لنا الاختلاف بين الطلب الفردي والطلب الجماعي في كون الحائز في الإجراء الجماعي ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر من طرف الوالي وإلا سقط حقه في الحيابة، بينما في الإجراء الفردي فالحائز غير مقيد بأجل معين لتقديم الطلب وبالتالي لا يسقط حقه في ذلك.

بالإضافة إلى أن شهادة الحيابة التي تعد في ظل الإجراء الجماعي تعتبر أداة للتهيئة العقارية فقط ولا تعتبر وسيلة للتملك في المستقبل، على عكس شهادة الحيابة التي تعد في ظل الإجراء الفردي فإنها تعتبر وسيلة للتملك في المستقبل وذلك عن طريق التقادم المكسب القصير ومدة التقادم هنا هي 10 سنوات طبقاً لمادة 828 من ق.م.ج.

## الفرع الثاني

### التحقيق والتحري

بعد إيداع طلب إعداد شهادة الحيابة من طرف الحائز أو الحائزين وذلك حسب نوع الطلب المقدم سواء طلب فردي أو جماعي، فإنه يتولى إعداد شهادة الحيابة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بعد إتمام عملية التحري والتحقيق التي يجريها، والتي تمر بعدة مراحل من فتح سجل خاص بشهادة الحيابة (أولاً)، ثم نشر ملخص العريضة (ثانياً)، وكما يقوم بإخطار مديرية أملاك الدولة (ثالثاً).

### أولاً: فتح سجل خاص بشهادة الحيابة

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على أنه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجل خاص يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 136.

المختصة، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها طبقاً لأحكام المادة 2 أعلاه، ويسلم في نفس اليوم إلى صاحب العريضة وصل يشير فيه إلى البيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة. ويخطر عند اللزوم صاحب العريضة في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع، بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة".

يفهم من هذه المادة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بفتح سجل خاص ويرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، يسجل فيه تاريخ إيداع العريضة والتسلسل الزمني لتقديمها ويسلم في نفس اليوم لصاحب العريضة وصل يشير فيه إلى بيانات المرجع التي سجلت فيه العريضة.

### ثانياً: نشر ملخص العريضة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوم الموالية لتاريخ الإيداع بنشر ملخص العريضة عن طريق الإعلان، يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر في الجريدة الوطنية على نفقة صاحب العريضة<sup>(1)</sup>، و هذا ما أكدّت عليه الفقرة الأولى من المادة 8 منها من المرسوم رقم 91-254 على ذلك<sup>(2)</sup>، وكما تنص الفقرة الثانية من نفس المادة على ما يلي: " لا يكون النشر في الجريدة الوطنية إلزامياً إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في أحياء بلدية عدد سكانها أقل من 20000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان".

يفهم من خلال هذه الفقرة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي معفي من إلزامية نشر ملخص العريضة في الجريدة الوطنية إذا كان عدد السكان البلدية أقل من 20000 ساكن.

1- أبوديل ريمة وجلا ورده، شهادة الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2006، ص42.

2- تنص الفقرة الأولى من المادة 8 من مرسوم رقم 91-254 على ما يلي "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، خلال خمسة عشر يوم الموالية لتاريخ الإيداع المشار إليه في المادة 6 أعلاه، ينشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة".

وفقاً لنص المادة 11 من نفس المرسوم، فإنه يمكن تقديم اعتراضات المتعلقة بشهادة الحيازة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في الميعاد المحدد ويكون بتقديم اعتراض كتابي، وذلك للإبداء ملاحظات حول إعداد شهادة الحيازة. ويكون إبداء الملاحظات من تاريخ اللصق في البلدية أو النشر في الجريدة الوطنية، أما إذا لم يقدم أي اعتراض يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال ثمانية أيام من تاريخ انتهاء الآجال بإعداد محضر يعين فيه غياب الاعتراضات ويقوم بدون تأجيل بإعداد شهادة المطلوبة وفق نموذج الملحق بالمرسوم على أن يسلمها بعد الإجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: إخطار مديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يلتزم خلال 15 يوم من تاريخ إيداع العريضة من رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية تحديد الطبيعة القانونية للعقار من حيث منظور الأحكام التشريعية التي تحكم أملاك الدولة الوطنية<sup>(2)</sup>، وذلك وفق قانون رقم 30-90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>، إذ تقوم مديرية أملاك الدولة في التحقيق فإذا كان العقار المعني بشهادة الحيازة ليس ملكاً للدولة أو الولاية وكذلك ليس له سند ملكية مشهر، إذ يقوم بالرد خلال مدة شهرين عن وضعية العقار وتعتبر مسؤوليته مسؤولية شخصية عن الرد.

في حالة تلقي الاعتراضات والاحتجاجات على صفة الحائزين سواء من الخواص أو السلطات العامة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بإحالة الأطراف إلى القضاء

1- زين الدين العابدين، المرجع السابق، ص 37.

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 88.

3- قانون رقم 30-90، مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر. ج. ج عدد 52، صادرة بتاريخ 1990/12/2، معدل ومتمم بقانون رقم 08-14، مؤرخ في 2008/07/20، ج. ر. ج. ج عدد 44، صادرة بتاريخ 2008/08/03.

المختص، أما في حالة عدم تلقي الاعتراضات خلال المدة المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر عدم وجود اعتراض وذلك وفق المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 91-254<sup>(1)</sup> والقيام بإعداد شهادة الحيازة.

## الفرع الثالث

### تسليم شهادة الحيازة

بعد إتمام من إعداد محضر عدم تلقي الاعتراضات يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدون تأجيل بإعداد شهادة الحيازة وفق نموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254 على أن يسلمها بعد القيام بالتسجيل لدى مصلحة الضرائب (أولاً)، وشهرها في المحافظة العقارية لإعطائها حجية في مواجهة الغير (ثانياً).

#### أولاً: التسجيل

يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب من أجل تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية<sup>(2)</sup>.

تخضع شهادة الحيازة لرسم ثابت وهو 1.500 دج طبقاً للمادة 208 من قانون التسجيل التي تنص على "تخضع لرسم مقدر ب 1.500 دج كل العقود التي لم يحدد تعريفها بأي مادة من هذا القانون و التي لا يمكن أن يترتب عن تحصيلها رسم نسبي"<sup>(3)</sup>.

#### ثانياً: الشهر

بعد إتمام عملية تسجيل شهادة الحيازة يتم شهرها لدي المحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار حتى تكون لها حجية في مواجهة الغير<sup>(4)</sup>، إذ نصت المادة 15 من

1- راجع المادتين 10 و 11 من مرسوم رقم 91-254، المرجع السابق.

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 89 و ص 90.

3- أمر رقم 76-105، مؤرخ في 09/09/1976، يتضمن قانون تسجيل، ج. ر. ج. ج عدد 18، صادرة بتاريخ 18/12/1977، معدل بموجب قانون المالية لسنة 2008 قانون رقم 07-12، المؤرخ في 30/12/2007، يتضمن

قانون المالية لسنة 2008، ج. ر. ج. ج، عدد 82 الصادرة في 31/12/2007.

4- أبوديل ريمة وجلا ورده، المرجع السابق، ص 46.

المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري شهادة الحياة المعدة".  
وتمر عملية الشهر بالمرحلة الآتية:

**الفحص السريع:** تودع شهادة الحياة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية قبل القيد في سجل الإيداع، إذ يتم التحقق من هوية الشخص أو الأشخاص وتعيين العقار تعييناً دقيقاً، وعند الاقتضاء الحصر في الشيوخ ويلتزم المحافظ العقاري التأكد من صحة المعلومات الواضحة بالشهادة.

**القيد في السجل الإيداع:** وأن يكون التسجيل مؤقتاً لمدة 15 يوم ثم تسجل بعد انقضاء هذه المهلة في سجل الإيداع النهائي.

**مسك مجموعة من البطاقات العقارية:** التي تنشأ بمناسبة شهادة الحياة التي تمسك على الشكل الشخصي طبقاً للمادتين 113، 114 من المرسوم رقم 76-63<sup>(1)</sup>.

---

1- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25/03/1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر.ج. ج عدد 30، صادرة بتاريخ 13/04/1976، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 80-210، مؤرخ في 13/09/1980، ج. ر.ج. ج عدد 38، صادرة بتاريخ 16/09/1980 ومرسوم تنفيذي رقم 93-123، مؤرخ بتاريخ 19/05/1993، ج. ر.ج. ج عدد 34، صادرة بتاريخ 23/05/1993.

## المبحث الثاني

### آثار شهادة الحيازة

عند انتهاء رئيس المجلس الشعبي البلدي من إجراءات إعداد شهادة الحيازة يرسلها من أجل تسجيلها وشهرها قبل أن يسلمها للمعني، لتخول له صلاحيات قريبة من الصلاحيات التي يتمتع بها المالك، إذ تمكنه من استغلال الأرض بدون أي مانع. ويظهر ذلك بمنح للحائز مجموعة من الصلاحيات من بينها اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب وذلك طبقا للمادة 828 ق.م.ج، وكما أجاز له القانون القيام ببعض التصرفات كأعمال البناء والهدم طبقا لمرسوم رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(1)</sup>، وغيرها من الآثار الأخرى تنتج عن تسليم هذا السند الحيازي (المطلب الأول)، وكما أن هذه الشهادة تثير عدة نزاعات منها ما يختص بها القاضي العادي ومنها ما يعود من اختصاص القضاء الإداري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### إكتساب الملكية العقارية بالتقادم القصير

اشترطت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري شهر شهادة الحيازة في المحافظة العقارية لكي ترتب آثارها القانونية وذلك لكي تكون حجية ضد الغير، ولكن لا يترتب عن تسليم شهادة الحيازة تغيير من الوضعية القانونية للعقار إذ لا يتحول الى مالك بموجب شهادة الحيازة بل يبقى دائما حائزا، رغم ذلك فإنه يمكن للحائز أن يتصرف كالمالك الحقيقي في الحدود التي يسمح بها القانون.

1- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج. ج عدد 07، صادرة بتاريخ 12/02/2015.

إذ تمكنه بالتمتع بسند شخصي غير قابل للتصرف (الفرع الأول)، وكما تترتب له مجموعة من الحقوق من بينها إنشاء الرهون والحصول على رخصة البناء والهدم وأكثر ميزة يتحصل عليها هي الاحتجاج بالتقادم المكسب (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الآثار الشخصية المترتبة عن شهادة الحيابة

يترتب عن تسليم شهادة الحيابة مجموعة من الآثار القانونية، من بينها الآثار شخصية الخاصة بالحائز وحده إذ يترتب عنها عدم انتقالها إلى الغير فهي شهادة إسمية (أولا)، وبالتالي تعتبر غير قابلة للتصرف (ثانيا).

### أولا : شهادة الحيابة شهادة اسمية

تتميز شهادة الحيابة بالطابع الشخصي إذ لا تنتقل إلى الغير سواء عن طريق البيع أو الرهن بحيث نصت المادة 42 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على "شهادة الحيابة اسمية لا يجوز بيعها، وإذا توفي الحاصل على شهادة الحيابة أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيابة إذ اقتضى الأمر مدة سنة (1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحول قانونا محل حاصل أو الحاصلين على شهادة الحيابة القديمة.

وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المتخصص ألغيت الشهادة الذكورة.

لا يعني اعتبار شهادة الحيابة شهادة اسمية، عدم انتقالها إلى الورثة في حالة الوفاة<sup>(1)</sup>، بل تنتقل إلى الورثة ولكن بشرط أن يتقدموا بطلب تسليم شهادة باسمهم لكي يحلو محل الحائز المتوفى وذلك في مهلة سنة واحدة، ويخضع الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيابة

1- شربا لي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، بدون سنة، ص 53.

للشروط والإجراءات المنصوص عليها في المادة 42 من القانون رقم 90-25 وطبقا لمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254<sup>(1)</sup>.

وتعد شهادة الحيابة الجديدة على أساس الفريضة وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها وشهرها، فإذا لم يقدم الطلب خلال سنة من وفاة الحاصل على شهادة الحيابة فتعتبر هذه الشهادة ملغاة<sup>(2)</sup>، فإذا مرت المدة القانونية ولم يقدموا طلب الحلول محل الحائز، تلغى و ما عليهم إلا طلب إعداد شهادة الحيابة جديدة على اسمهم.

### ثانيا: شهادة الحيابة غير قابلة للتصرف

يقصد بالتصرف التنازل أنه لا يجوز للحاصل على شهادة الحيابة أن يتنازل عنها سواء كان هذا التنازل بالمقابل أو بدونه، فإنه يحظر أي تصرف فيها<sup>(3)</sup>، وهذا ما أكدت عليه الفقرة الثانية من المادة 43 من قانون رقم 90-25<sup>(4)</sup>.

أما التنازل عن الحصص بين الشركاء في شهادة الحيابة واحدة فإنه يجب إتاحة ذلك خدمة للتصفية العقارية والابتعاد عن الشبوع، شريطة أن يكون العقار المعنى بالشهادة غير قابل للتقسيم بين الشركاء أو أن التقسيم من شأنه أن يقلل من قيمة المنفعة وحتى التجارية للعقار، كحالة ما إذا كانت شهادة الحيابة قد سلمت لمجموعة من الأفراد وتوفي أحدهم، وتم تسليم شهادة جديدة باسم كل الشركاء الأحياء وورثه الشريك المتوفى<sup>(5)</sup>.

1- راجع المادة 42 من قانون رقم 90-25 والمادة 16 من مرسوم رقم 91-254، المرجع السابق.

2- بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 139.

3- شربا لي مواز، المرجع السابق، ص 54.

4- تنص الفقرة الثانية من المادة 43 من قانون رقم 90-25 على أنه "يحق لمن يحوز قانونا شهادة الحيابة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم، يقرر القضاء المختص ذلك".

5- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص

## الفرع الثاني

### شهادة الحيازة لا تغير في الوضعية القانونية للعقار

تنص الفقرة الأولى من المادة 43 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي: "لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغير في الوضعية القانونية للعقار". ووفقا للمادة 47 من نفس القانون المذكور أعلاه<sup>(1)</sup>، يتضح أن تصفية للوضعية العقارية للملكية العقارية الخاصة المعنية بشهادة الحيازة تكون بمناسبة استكمال عملية المسح العام للأراضي وتسليم الدفتر العقاري، التي تكون له حجية والمنطلق الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة.

إلا أنه رغم ذلك لقد خص المشرع الجزائري المستفيد من شهادة الحيازة ببعض الحقوق نذكر منها:

### أولا : رهن العقار محل شهادة الحيازة

يمكن للحائز أن يرتب رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض كضمان للقروض المتوسطة الأمد، وهذا وفقا لمادة 44 من القانون رقم 90-25<sup>(2)</sup>، ويلاحظ في هذه الحالة أن الرهن يتعلق بحق الانتفاع، وحق الاستغلال وليس بحق الملكية التي لم تنتقل إلى الحائز<sup>(3)</sup>.

إذ تعتبر المادة 44 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 كاستثناء عن المادة 884 من ق.م.ج<sup>(4)</sup>، أين تشترط هذه الأخيرة أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون. فالحائز المتحصل على سند حيازي يعامل من قبل المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند

1- أنظر المادة 47 من قانون رقم 90-25، المرجع السابق.

2-المادة 44 من قانون رقم 90-25، المرجع السابق.

3-أبوديل ريمه وجلا وردة، المرجع السابق، ص 51.

4- راجع المادة 44 من قانون رقم 90-25 والمادة 884 من قانون المدني، المرجع السابق.

الملكية مشهرا<sup>(1)</sup>، وهذا ما أكدت عليه الفقرة الثانية من المادة 43 من قانون رقم 90-25 السالفة الذكر

### ثانيا: حق الحصول على بعض الرخصة الإدارية

أعطى المشرع الحق للحائز للحصول على رخصة التعمير حتى يجوز للحائز أن يستفيد من رخصة البناء ورخصة الهدم،<sup>(2)</sup> على الرغم أن المادة 50 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تنص على أن حق الملكية مرتبط بملكية الأرض.<sup>(3)</sup> وكما يجوز أن يطلب القسمة للخروج من حالة الشيوخ شريطة أن يكون العقار قابلا للتجزئة أو التقسيم، وكذا رخصة التجزئة أو ترخيص التقسيم حسب الحالة المعروضة.<sup>(4)</sup> أما في حالة استحالة القسمة العينية فإن الشيوخ يبقى إجباري، نظرا لكون نقل الملكية غير مسموح به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ومن ثمة لا يجوز البيع بالمزاد العلني.<sup>(5)</sup>

### ثالثا: اكتساب الملكية بالتقادم القصير

التقادم المكسب وسيلة يكسب بها الحائز ملكية الشيء أو حق عيني آخر إذا استمرت حيازته مدة معينة وتمسك بكسب هذا الحق، أما التقادم المسقط فهو وسيلة لانقضاء الحق

1- - أبوديل ريمة وجلا وردة، المرجع السابق، ص 52.

2- حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند ولحاج، بويرة، 2015، ص 38.

3- أنظر المادة 50 من قانون 90-29، مؤرخ في 10/12/1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر.ج. عدد 52، صادرة بتاريخ 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14/08/2004، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر.ج. عدد 51، الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

4- إسماعيل شامة، المرجع سابق، ص 64.

5- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع سابق، ص 98.

إذا سكت صاحبه عن المطالبة به أو عند استعماله مدة معينة وتمسك به من له مصلحة في هذا الانقضاء.<sup>(1)</sup>

حسب الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254<sup>(2)</sup> التي أجاز لصاحب شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري يسلم له بمناسبة ذلك الدفتر العقاري<sup>(3)</sup>، باعتباره حائز حسن النية ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم<sup>(4)</sup>، وتعتبر شهادة الحيازة قرينة عند إتمام عملية مسح الأراضي، إذ يستفيد الحائز من ترقية مؤقتة لمدة 4 أشهر وفي حالة عدم تقديم الاحتجاجات يمنح للحائز دفتر عقاري من المحافظ العقاري وهنا يصبح الحائز مالكا نهائيا ومحمي في إطار نظام الشهر العيني الذي له قوة ثبوتية مطلقة<sup>(5)</sup>.

وحالة التقادم القصير المدى يشترط بالإضافة إلى توافر عناصر الحيازة الأنف ذكرها أن تقترن الحيازة بحسن النية وأن تكون الحيازة مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح و مستمرة بدون انقطاع لمدة 10 سنوات<sup>(6)</sup>، واستنادا إلى نص المادة 828

1-أبوديل ريمة وجلا وردة، المرجع السابق، ص 55 .

2- تنص الفقرة الثانية من المادة 14 من مرسوم رقم 91-254 على أنه "يجوز للحائز أو الحائزين عند إنقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال، إثارة مدة الحيازة المشار إليها في الشهادة للاحتجاج بالتقادم المكسب"

3- أوكيل إيمان، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 32.

3- إسماعيل شامة، المرجع سابق، ص 64.

4- تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013، ص 80.

5- إنجشيري ربيعة، الحماية المدنية للأموال العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013، ص 85.

6-أبوديل ريمة وجلا وردة، المرجع السابق، ص 56.

المذكورة سابقا فإنه يمكن الاحتجاج بالتقادم القصير بإثبات عن طريق شهادة الحيابة أمام القضاء وبالتالي يؤدي إلى اكتساب سند الملكية.

## المطلب الثاني

### المنازعات الناجمة عن شهادة الحيابة

تمنح شهادة الحيابة للحائز حق الاستعمال والاستغلال، أي التمتع ببعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك، وبالرجوع إلى نص المادة 40 من قانون رقم 90-25 يتبين أن شهادة الحيابة سند إداري صادر عن سلطة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين تطبيقا لكيفيات تحديد عن طريق التنظيم. وهذه الآثار قد تؤدي إلى الإضرار بالمالك الحقيقي عند ظهوره وهذا ما يؤدي إلى نشوب نزاعات بين الأطراف، فهناك نزاعات يؤول اختصاصها إلى القضاء العادي (الفرع الأول)، ومنها ما يختص بها القضاء الإداري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### اختصاص القضاء العادي

ينعقد الاختصاص إلى القضاء العادي، إذا تم الاعتراض على صفة الحائز أو في حالة ما إذا تم الحصول على شهادة الحيابة باستعمال إحدى الطرق التدليسية، فالمنازعات التي تطرح على القضاء العادي منها ما يختص به القاضي العقاري (أولا)، ومنها ما يختص به القاضي الجزائي (ثانيا).

#### أولا: اختصاص القسم العقاري

يرتبط تحرير شهادة الحيابة أساسا بمدى توافر عناصر الحيابة المادية والمعنوية وبالضرورة أن تكون علنية، هادئة، مستمرة، بدون غموض أو لبس، وهذا ما يستدعي احتمال وجود حائزين لنفس الحق العيني، ففي هذه الحالة يتطلب الأمر البحث عن الحيابة الأحق

بالتفصيل<sup>(1)</sup>، و تكون هذه الحيازة حسب نص المادة 524 من قانون إ.م.إ وكذا المادة 823 من ق.م.ج.<sup>(2)</sup>

إذا نشأت خصومة قضائية بين طرفين أو أكثر حول مسألة حيازة عقار ما، وقام أحدهما بتقديم شهادة الحيازة تأسيساً لدعواه.<sup>(3)</sup>، مثلا تقديم شهادة الحيازة لإثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة عن طريق التقادم القصير، المقترنة بمدة 10 سنوات على هذا السند فإنه اكتسب الملكية أمام القضاء عن طريق شهادة الحيازة، ويمكن له كذلك تقديم طلب قضائي مؤسس على شهادة الحيازة فإنه يكون في موقف قوي على بقية أطراف الدعوى<sup>(4)</sup>.

يختص القاضي العقاري أيضا في المنازعات الناجمة عن الترقيم المؤقت وفقا لما هو مقرر بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>(5)</sup> متى توافرت الشروط القانونية الصحيحة لدى الحائز يمكن أن يرفع دعاوى الحيازة لحماية حيازته من الاعتداءات الغير عليها وتتمثل هذه الدعاوى في:

**1. دعوى منع التعرض:** هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارض حيازته سواء كان هذا التعرض ماديا أو قانونيا، ويجب لرفع الدعوى منع التعرض أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة المدعى<sup>(6)</sup>.

1- خديم البشير، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل

شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2013، ص 59.

2- المادة 524 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. ج عدد 21، صادرة بتاريخ 2008/04/23.

3- شربالي مواز، المرجع السابق، ص 56.

4- شربالي مواز، المرجع نفسه، ص 56.

5- المادة 15 من مرسوم رقم 63-76، المرجع السابق.

6- محمد معلوي، شهادة الحيازة في إطار التوجيه العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، 2013، ص 59.

**2- دعوى استرداد الحيازة:** هي الدعوى التي يرفعها حائز العقار الذي سلبت حيازته طالبا رد العقار إليه وهي دعوى موضوعية يتناول فيها القاضي بحيث في أصل الحيازة وصفاتها القانونية، فهي دعوى تهدف إلى إعادة يد الحائز على العقار الذي انتزعت منه الحيازة.<sup>(1)</sup>

**3- دعوى وقف الأعمال الجديدة:** تهدف دعوى وقف الأعمال الجديدة إلى حماية الحيازة من خطر التعرض المحتمل من أعمال يباشر فيها الغير، كما يهدف أيضا إلى درأ الخطأ عند الحائز وهي بذلك دعوى وقائية لأن الخطر لم يقع بعد<sup>(2)</sup>.

**4- دعوى التقادم المكسب:** يختص القاضي العقاري بالدعاوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند حيازي للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، إذا استوفت الحيازة شروطها المطلوبة قبل حلول عملية المسح العقاري في منطقة الكائن بها العقار المعني<sup>(3)</sup>.

## ثانيا: اختصاص القسم الجزائي

أدت بساطة الإجراءات المتعلقة بإصدار شهادة الحيازة إلى انتهاز الفرصة من طرف العديد من الأشخاص عن طريق استعمال طرق احتيالية وتدليسية للحصول على شهادة، ولمواجهة هذه الظاهرة منح المشرع الاختصاص للقاضي الجزائي لتسليط العقوبة على كل من يتحصل على هذه شهادة باستعمال طرق احتيالية مخالفة للقانون<sup>(4)</sup>.

### 1- جنحة الحصول على شهادة الحيازة باستعمال طرق احتيالية

تصت المادة 46 من القانون رقم 90-25 على أنه "يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى خمسة سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد

1- أبوديل ريمة وجلا ورده، المرجع السابق، ص 60.

2- زين الدين العابدين، المرجع سابق، ص 47

3- زين الدين العابدين، المرجع نفسه، ص 49.

4- خديم البشير، المرجع السابق، ص 63.

تصريحا غير صحيح، أو إشهاد غير صحيح أو استظهار أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة، أو أقسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة الحيابة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج إلى 5000 دج كل شخص عطل أو منح تسليم شهادة الحيابة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي".

الواضح من هذه المادة نصت على عقوبة جزائية، جنحة لم يتناول الحصول على شهادة الحيابة بغير وجه حق<sup>(1)</sup>، وترفع الشكوى المتعلقة بهذه الجريمة إما من طرف المالك الحقيقي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير أملاك الدولة.

## 2- جنحة التعدي على الحيابة العقارية

يختص القاضي الجزائي كذلك بالنظر في جنحة التعدي على الحيابة العقارية وذلك حسب نص المادة 386 من قانون الإجراءات الجزائية<sup>(2)</sup>، غير أن المشرع الجزائري في نص المادة 386 ق. ع. ج استعمل مصطلح انتزاع الملكية، أي يستبعد مجال تطبيق هذه المادة واقعة التعدي على الحيابة مما أثار إشكالا جوهريا على الصعيد العملي حول المقصود بالحماية من خلال نص المادة 386 من ق. ع. ج، حيث انقسم الرأي إلى اتجاهين<sup>(3)</sup>

### أ - الإتجاه الأول

يرى أنه في الصياغة الحالية لمادة 386 من ق. ع. ج فلا يمكن القول بوجود جريمة تسمى بجنحة التعدي على الحيابة العقارية، بل أن الحماية الجزائية يقتصر فقط على المالك،

1- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعة العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 80.

2- المادة 386 من أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون العقوبات، معدل ومنتم بقانون رقم

16-02، مؤرخ في 19/06/2016، ج.ر.ج.ع عدد 37، صادرة بتاريخ 22/06/2016.

3- حملاوي شارف يوسف، المرجع سابق، ص 40.

من المبررات التي قدمها أصحاب هذا الرأي أن قانون العقوبات صريح في مادته الأولى التي تنص على "لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير بدون نص".

فضلا على ذلك أنه لا يجوز استعمال القياس في مادة قانون العقوبات وأن نصوصه يجب أن تفسر تفسيراً ضيقاً<sup>(1)</sup>، وقد سارت غرفة الجرح والمخالفات في المحكمة العليا في قرار صادر عنها بتاريخ 1991/11/05<sup>(2)</sup> الذي ينص على أنه "إن المادة 386 من قانون العقوبات يقتضي أن يكون العقار مملوكاً للغير".

من ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية، دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار ويكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون".

#### ب- الإتجاه الثاني

يرى بأن ملكية الغير محمية وفقا لأحكام المادة 386 من ق.ع.ج هي الملكية المثبتة بسند رسمي ثم الحيازة الظاهرة المشروع غير متنازع عليها والتي فصل من شأنها القضاء المدني وفي هذا الصدد صدر قرار من الغرفة الجزائية للمحكمة العليا تحت رقم 70 مؤرخ في 1988/02/02<sup>(3)</sup> حول موضوع التعدي على الحيازة "يستفاد من صريح النص المادة 386 من ق العقوبات المحرر باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير للعقار خلسة أو بطريقة الغش"،

لا يقصد المشرع بعبارته "المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية، لذا ينبغي أن تأخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي

1- حملوي شارف يوسف، المرجع نفسه، ص 65.

2- قرار رقم 919-75 مؤرخ في 1991/11/05، مجلة قضائية عدد 01، لسنة 1993، ص 214.

3- قرار رقم 70 مؤرخ في 1988/02/02، نقلا عن حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 111-112.

لا يختصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني، بل يتعداها ليشمل الحيازة القانونية<sup>(1)</sup>.

### ج- موقف القضاء

لقد تبنى القضاء الاتجاه الثاني للفقهاء حين جاء في القرار الصادر عن الغرفة الجزائية للمحكمة العليا تحت رقم 70 مؤرخ في 1988/2/2، على أنه يستفاد من تصريح نص المادة 386 من ق.ع.ج المحرر باللغة الفرنسية أن اللجنة تتحقق بانتزاع حيازة الغير خلسة بطريقة الغش، وبناء على ذلك لا جريمة ولا عقوبة إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تعد شهادة الحيازة سند حيازي مؤقت صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي تخضع لإجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية المختصة دون المساس بأحقية المالك الحقيقي لطلب إلغاء شهادة الحيازة أمام القضاء الإداري أو رفعه لدعاوى إدارية أخرى ضد المحافظ العقاري أثناء شهره سابقا، تطبيقا للمادة 7 من ق.إ.م.إ. والمواد 23 و 24 من المرسوم رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup>.

فيحق للمالك الحقيقي الذي لديه سند ملكية رفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي من جهة (أولا)، وكما يحق للحائز المتحصل على شهادة الحيازة رفع دعوى

1- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع سابق، ص 173 و ص 174

2- خديم البشير، الرجوع سابق، ص 65.

3- راجع المادة 7 من قانون رقم 08-09، المرجع السابق، والمواد 23 و 24 من أمر رقم 74-75، مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج. ر. ج. عدد 92، صادرة بتاريخ 1975/11/18.

التعويض ضد المحافظ العقاري في حالة وجود سند ملكية مشهر سابقا إذا وردت أخطاء على شهادة الحيازة من جهة أخرى(ثانيا).

### أولا: رفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي

يحق للحائز أو المالك الحقيقي الذي بيده سند الملكية مشهر أن يباشر برفع دعوى قضائية ضد رئيس مجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة وذلك أمام المحكمة الإدارية الذي يقع في دائرة اختصاصها العقار المعني ذلك، لأن السند الإداري ينفرد بتوقيعه رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه لطالبا بعد تحقيق إداري يقوم به بواسطة مصالحه للمراقبة مدى حالة قيام وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيازة من عدمه. وينعقد الاختصاص هنا للقضاء الإداري في هذا المجال إصدار حكم قضائي بإلغاء أو عدم قبول شهادة الحيازة استنادا على المعيار العضوي المتخذ من قبل المشرع الجزائري كأساس تمييز بين قواعد الاختصاص القضائي، العادي والإداري<sup>(1)</sup>، فإذا تقدم أحد أطراف الدعوى بالتماس يرمي إلى إلغاء شهادة الحيازة ينبغي على القاضي العقاري أن يقضي بعدم اختصاصه النوعي لأن هذه الشهادة الإدارية بطبعتها مصدرها سلطة إدارية تتخذ وصف القرار الإداري، لصدورها عن الممثل القانوني أو المسؤول الأول عن البلدية<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: رفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري

إذا ثبت وأن أقدم المحافظ العقاري إلى إشهار شهادة الحيازة على خلاف ما قرره نص المادة 39 وما بعدها من القانون رقم 90-25 السالف الذكر، كتحريرها على أراضي الملك الخاص التي تشملها عملية المسح الأراضي العام أو في الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقود، فإن سلوكه هذا يشكل خرقا لأحكام التشريعية والتنظيمية ويعرض نفسه إلى المسائلة

1-أبوديل ريمة وجلا وردة، المرجع السابق، ص66.

2- معلوي محمد، المرجع السابق، ص67.

التأديبية والقضائية لأن تصرفه يتم عن سوء نيته والذي قد ينجم أضرارا بالغة للمالك الحقيقي الذي بيده دفتر عقاري مثلا<sup>(1)</sup>.

فإنه يحق للمالك الحقيقي أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيابة رغم وجود سند ملكية مشهر سابقا للعقار المعني بشهادة الحيابة، فيؤول الاختصاص بنظر في هذه الدعوى إلى القضاء الإداري باعتبار أن المحافظ العقاري شكل سلطة ولائية، وتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطر الذي سبب ضررا للغير، بسبب الخطأ الذي ارتكابه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ويلزم التعويض مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى<sup>(2)</sup>.

---

1-معلوي محمد، المرجع نفسه، ص67.

2-أبوديل ريمة وجلا وردة، المرجع السابق، ص67.

## الفصل الثاني

### إثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم

#### القصير بالتحقيق العقاري الإداري

بعد إلغاء المرسوم رقم 83-352 السالف الذكر، تم إصدار القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>(1)</sup>، لتمكين التدخل السلطة العمومية وحدها من خلال ممثليها فيما يخص المعاينة والاعتراف بحق الملكية العقارية على أساس الحيابة المنصوص عليها في القانون المدني وتكريس القانوني بإعداد وتسليم سند الملكية.

للاستفادة من إجراء التحقيق العقاري، تشترط المادة 827 من القانون المدني توفر حيابة قانونية، بالإضافة إلى مدة التقادم 15 سنة، إذا عند توفر هاذين الشرطين يمكن اللجوء إلى مديرية الحفظ العقاري لإثبات الملكية العقارية المكتسبة عن طريق التقادم والحصول على سند الملكية.

ولإثبات هذه الملكية والحصول على سند لابد من توفر شروط معينة والقيام بإجراءات تؤدي إلى الاستفاة من سند (المبحث الأول)، وفي حالة الاستفاة من هذا السند فإنه يترتب مجموعة من الآثار القانونية وكما تتوقف إجراءات التحقيق وذلك بسبب المنازعات التي تثار وذلك بمناسبة التزوير في الوثائق (المبحث الثاني).

1- قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج. ر. ج. ج. عدد 15، صادرة بتاريخ 28/02/2007.

## المبحث الأول

### أحكام عملية التحقيق العقاري

يجب لتسوية الوضعية القانونية للعقار والسعي من أجل الخروج من دائرة الحيازة إلى الملكية المثبتة، وبغية تفادي النزاعات التي تنصب على الملكيات العقارية، وتجسيداً للقوة الثبوتية والدقة في تكريس الملكية ضرورة استكمال إجراء التحقيق العقاري إذ تتوقف عملية تسليم سندات الملكية وفق أحكام القانون رقم 02-07 على إجراءات التحقيق العقاري. قبل مباشرة إجراءات التحقيق لابد من توفر الشروط الخاصة به، المتعلقة بالعقار والحيازة وغيرها من الشروط (المطلب الأول)، وعند توفر كل هذه الشروط فإنه يمكن مباشرة هذه الإجراءات من تقديم طلب من الحائز أو المالك إلى مديرية الحفظ العقاري وغيرها من إجراءات أخرى التي تقوم بها المحافظة العقارية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### شروط صحة عملية التحقيق العقاري

تنص المادة 02 من القانون رقم 02-07 على أنه « يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 والمذكورة أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية.

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

من خلال هذه المادة فإن عملية التحقيق العقاري يجب أن تتوفر على جملة من الشروط البعض منها تتعلق بالعقار موضوع المعاينة والتحقيق (الفرع الأول)، والبعض الآخر تتعلق بالحيازة ذاتها (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري

بينت المواد 2، 3، 4 من القانون رقم 02-07<sup>(1)</sup>، أن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح، وليس لحائزها سندات الملكية، أو للأشخاص الذين بيدهم سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية. يحدد مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري بنوع الطبيعة القانونية للعقار محل الإجراء (أولاً) وبمكان تواجده (ثانياً) وأن يكون العقد بدون سند أو له سند ملكية محررة قبل 1 مارس 1961.

### أولاً: وجوب أن يكون العقار محل الطلب غير ممسوح

تؤكد الفقرة الأولى من المادة 02 من قانون 02-07 أن تطبق آلية التحقيق العقاري يكون على العقارات التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي، وهذا من أجل تحقيق الغاية الموجودة من عملية المعاينة لحقوق الملكية المتمثلة في استدراك، التأخر الذي آلت إليه عملية المسح، ولأن بمجرد إتمام عملية المسح يتم تسليم الدفتر العقاري للمعني كسند ملكية رسمي<sup>(2)</sup>.

1- راجع المواد 2، 3، 4، من قانون رقم 02-07، المرجع السابق.

2- أوكيد نبيل وبوكسيل رشيد، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص15.

مع الإشارة انه لا يهتم إذا كان العقار مبني أو غير مبني، فلاحى كان أو عمراني، فيكفي أن يكون في منطقة غير ممسوحة من قبل<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: وجوب أن يكون العقار من نوع الملك خاص

يطبق إجراء التحقيق العقاري على الأملاك العقارية التابعة للملكية الخاصة وهذا ما نص عليه صراحة في المادة 3 من قانون رقم 07-02 السابقة الذكر، إذ تستثنى الأملاك العقارية الوطنية سواء العامة أو الخاصة التابعة لدولة أو إحدى جماعاتها المحلية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "أراضي العرش" والأملاك الوقفية. جاءت المادة 13 من القانون رقم 90-25 السالف الذكر لتضع حدا للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية للأراضي العرش التي طالب المنتفعون بها، قبل تطبيق الثورة الزراعية، باسترجاعها على أساس أنهم مالكين لها أبا عن جد.

وبالتالي أكد المشرع بصريح العبارة على أن أراضي العرش ملكا للدولة، لا يتمكن المستفيدين منها سوى من حق الانتفاع، في حيث أن عملية الاسترجاع خص بها المالكين الشرعيين الذين سلمت لهم قرارات تأميم، وبالتالي لم يكن لأصحاب الأراضي العرشية الحق في المطالبة بالاسترجاع<sup>(2)</sup>، نصت كذلك المادة 31 من القانون رقم 90-25<sup>(3)</sup> على أن الأملاك الوقفية أملاك التي حبسها بمحض إرادة المالك ليجعل بها دائما تنتفع به جمعية خيرية، وبالتالي لا يتم تطبيق عملية التحقيق العقاري على هذا الصنف من العقارات.

1- رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 9، ص106.

2- سميحة فتح الله، آليات التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2015، ص19.

3- تنص المادة 31 من قانون رقم 90-25 على إنه "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور."

ثالثا: أن يكون العقار له سند صحيح أو له سند ملكية محرر قبل 1

مارس 1961

يشمل إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار بلا سند كحالة حائزي العقود العرفية ثابتة التاريخ بعد 1 جانفي 1971، إذ نجد أن المشرع الجزائري أخذ بحجية هذه الأوراق العرفية وجعل لها مكانة بين الرسمية<sup>(1)</sup>.

تضمن القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري زيادة على ذلك، إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1 مارس 1961، من أحكام هذا القانون وذلك من أجل التحقيق والتطهير العقاري الشامل الذي يراعي الوضعية القانونية والفعلية للأموال العقارية المعنية بهذا القانون<sup>(2)</sup>.

ومن أمثلة هذه السندات التي قصدتها المشرع في المادة 02 من القانون رقم 02-07 والمحررة قبل الفاتح مارس 1961 نذكر منها:

- السندات المحررة والمسلمة إثر التحقيقات الكلية أو الجزئية بموجب قانون الفرنسي لسنة 1873 والقانون 16 فيفري 1897 وكذا قانون 4 أوت 1926 .

- السندات الرسمية المحررة أمام مكاتب التوثيق الخاصة بالمزايدات العلنية والبيع والهبات.

- عقود القضاة الشرعيين المنصبة على معاملات عقارية بين الجزائريين والخاضعة لقواعد الشريعة الإسلامية، حيث كانت تحررها باللغة العربية وتسجل في دفاتر خاصة، رغم افتقادها للضوابط الفنية والتقنية المعروفة في مجال توثيق العقود.

1- سميحة فتح الله، المرجع السابق، ص14.

2- شربا لي مواز، المرجع السابق، ص73.

- القرارات القضائية المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية العقارية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، التي اشترط المحافظون العقاريين بعد الاستقلال إلزامية في الشكل الرسمي قبل إيداعها للشهر<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### الشروط الخاصة بالحيازة

تنص المادة 14 من قانون رقم 02-07 على أنه "إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري." وعليه فإن الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبنية بأحكام المواد 827 و808 من ق.م.ج.

طبقاً للقواعد العامة يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة، علنية، مستمرة، وخالية من العيوب مع مراعاة استكمال المدة المحددة في المادة 827 من ق.م.ج<sup>(2)</sup> والتي هي 15 سنة، وبالتالي يجب توفر حيازة قانونية صحيحة (أولاً)، إضافة إلى مراعاة مدة الحيازة المكتسبة للملكية (ثانياً).

### أولاً: وجود حيازة صحيحة وقانونية

لم يعرف القانون المدني ولا القوانين العقارية الحيازة، لذا تصدى الفقه لهذه المسألة فقد عرفها "كولان" و"كابيتان" بأنها "سلطة فعلية يمارسها الشخص على الشيء تظهره بمظهر

1- نور الدين زبده، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2011، ص 102-103.

2- نقلاً عن لعريض أمين، شروط وإجراءات تطبيق قانون رقم 02-07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة يحي فارس المدينة، يومي 28 و27 أبريل 2011، ص 5-6.

صاحب الحق<sup>(1)</sup> إذ إن الحيازة حسب هذا التعريف ليست بحق عيني أو بحق شخصي، بل هي ليست حقا أصلا، وإنما واقعة مادية ومع هذا تحدث آثار قانونية، إذ تعتبر سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية.

ولكي تكون الحيازة قانونية وصحيحة لا بد أن تكون هادئة، واضحة لا لبس فيها وغير خفية، وهنا لا بد من الإشارة إلى أن الحيازة تقوم على عنصرين أساسيين هما<sup>(2)</sup>، العنصر المادي والعنصر المعنوي.

### ثانياً: وجوب تحقق المدة القانونية للتقادم المكسب

يثبت الاعتراف بالملكية العقارية للحائز في مفهوم المادة 14 من القانون رقم 07-02 على أساس الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل<sup>(3)</sup>، بحيث تنص المادة 827 من ق.م.ج على ما يلي "من حاز منقول أو عقار أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع

إذ يقوم المحقق بالتحقيق من عناصر الحيازة ومدتها ويكون ذلك من خلال التأكد من مجموعة من الوثائق التي يقدمها صاحب طلب التحقيق العقاري ونذكر منها ما يلي:

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

1- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016، ص 73.  
2- صنوبر أحمد رضا، المرجع نفسه، ص 74.  
3- محمود عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 109-110.

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

ويمكن كذلك للمحقق العقاري القيام بالبحوث والتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد من الإشهار المسبق لهذه السندات.

## المطلب الثاني

### إجراءات تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

خص المشرع الجزائري تطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة بموجب تحقيق عقاري إداري على العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العام للأراضي، أين يتم إعداد سند الملكية فيه بإتباع مجموعة من الإجراءات نظمها المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 07-02، والنص التطبيقي له المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008<sup>(1)</sup>، إذ تتضمن هذه الإجراءات تقديم طلب فتح التحقيق العقاري أمام المحافظة العقارية (الفرع الأول)، ثم تقوم المحافظة بفتح التحقيق العقاري (الفرع الثاني)، وبعد الانتهاء من التحقيق تتم عملية ترقيم العقارات وتسليم سندات الملكية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### تقديم طلب فتح التحقيق العقاري

يبادر الحائر بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري من أجل معاينة حقه في الملكية العقارية الخاصة، ويعد هذا الطلب وفقاً للنموذج القانوني ويستلزم إرفاقه بمجموعة من الوثائق الإلزامية التي نصت عليها المادة 03 من المرسوم رقم 08-147 المتعلق بعملية التحقيق

1- مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ر. ج. ج عدد 26، صادرة بتاريخ 2008/05/25، نقلا عن أورحمون نورة.

العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>(1)</sup>، إذ يمكن أن يكون تقديم الطلب فردياً (أولاً)، أو كما يمكن أن يكون في إطار جماعي (ثانياً).

#### أولاً: تقديم طلب الفردي

تنص المادة 04 الفقرة الأولى والثانية من قانون رقم 02-07 على ما يلي "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس الحيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً.<sup>(2)</sup>، يتضح من خلال هذه المادة أنه يمكن لكل شخص يمارس الحيازة على عقار معين سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أن يقدم طلب فتح تحقيق عقاري شريطة أن تتحقق المدة اللازمة للتقادم المكسب، إذ يتم تقديم هذا الطلب إلى مديرية الحفظ العقاري.

وكما يستنتج من خلال المادة 6 الفقرة الأولى من القانون رقم 02-07<sup>(3)</sup> أنه يمكن تقديم الطلب الفردي في أي وقت كان وليس محدد المدة، يحدد محتوى الطلب البيانات والوثائق الإلزامية تظهر هوية الشخص صاحب الطلب، إضافة إلى جملة من الوثائق المتعلقة بالعقار موضوع التحقيق<sup>(4)</sup>، تتمثل هذه البيانات فيما يلي:

- الاسم واللقب صاحب الطلب واسم الأب، تاريخ ومكان الولادة، الجنسية، المهنة وعنوانه.

1- راجع المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

2- المادة 4 من قانون رقم 02-07، المرجع السابق

3- تنص المادة 6 الفقرة الأولى من قانون رقم 02-07 على ما يلي "يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت"

4- أوكيد نبيل ويوكسيل رشيد، المرجع السابق، ص43.

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا في الشروع.
- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

و يرفق الطلب بما يلي:

- مخطط طوبوغرافي في العقار وتلحق به بطاقة وصفية يعدها خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب والتي تبين الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وكذا أسماء الشاغرین المجاورين.

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها<sup>(1)</sup>.

ويكون الإيداع مقابل وصل إيداع يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع وذلك من أجل بداية حساب مواعيد التحقيق العقاري، بما فيها الطعن إذ حددت الفقرة الثالثة من المادة 17 من قانون رقم 02-07 أجال الطعن في حالة الرفض في غضون ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: تقديم طلب الجماعي

تبادر الدولة عن طريق هيئاتها - الولاية والبلدية - بإجراء التحقيق الجماعي في إطار برنامج بناء أو تهيئة عقارية، سواء ريفية أو حضرية من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعينة بهذا البرنامج، وتهدف هذه الإجراءات بدون شك إلى تفادي عرقلة انجاز هذا برنامج، وتسوية الوضعية العقارية بالمناطق المعينة من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، وعند الاقتضاء تطبق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(3)</sup>.

تجدر الإشارة أنه لا يمكن القيام بإجراء تحقيق عقاري جماعي إلا بعد اتخاذ الوالي قرار بذلك سواء لمبادرة منه أو عن طريق اقتراح رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد

1- لعريض أمين، المرجع السابق، ص7.

2- تنص الفقرة الثالثة من المادة 17 من قانون رقم 02-07 على أنه "يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه."

3- صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص76.

أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، يحدد الوالي في ذلك القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري<sup>(1)</sup>، وهذا ما أكدت عليه المادة 5 من المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>(2)</sup>.

## الفـرع الثـاني

### فتح التحقيق العقاري

بعد تقديم طلب فتح التحقيق من الحائز أو المالك يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر حفظ التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ تسليم الطلب وهذا ما أكدت عليه المادة 7 من المرسوم رقم 147-08 والتي تنص على: "يصدر مدير الحفظ العقاري، في حالة تحقيق عقاري، ملتمس بصفة فردية، في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري..."<sup>(3)</sup>، وهو نفس الشيء في حالة الطلب الجماعي إذ أحالت المادة 9 من نفس المرسوم<sup>(4)</sup> فيما يخص آجال فتح تحقيق المذكورة إلى المادة 7 أعلاه. ينتج عن فتح التحقيق اعتراضات ففي هذه الحالة يقوم المحقق العقاري بمحاولة الصلح بين الأطراف (أولاً)، أما في حالة عدم وجود اعتراضات يقوم المحقق العقاري بتحضير محضر نهائي (ثانياً).

1- رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، المرجع السابق، ص 109.

2- أنظر المادة 5 من مرسوم رقم 147-08، المرجع السابق.

3- المادة 7 من مرسوم رقم 147-08، المرجع السابق.

4- تنص المادة 9 من مرسوم رقم 147-08 على ما يلي " يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة جماعية لتحقيق عقاري ابتداء من تاريخ تسليم الملف، مقرر تعيين محقق عقاري الذي بين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري، المذكور في المادة 7 أعلاه".

### أولاً: في حالة وجود اعتراضات

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 08-147 على ما يلي "وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق جلسة للصلح، ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات.

ويقوم المحقق العقاري، عند الاقتضاء، بتنقل جديد إلى عين المكان."

إذا وجدت اعتراضات في هذه الحالة يجب على المحقق العقاري القيام بعملية الصلح بين الطرفين وذلك خلال ثمانية أيام على الأكثر من تقديم الاعتراض،<sup>(1)</sup> فإنه يتعين على المحقق العقاري في هذه الحالة القيام بمحاولة الصلح، وعند الاقتضاء التنقل مرة ثانية إلى الميدان لدراسة هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات<sup>(2)</sup>.

إذ يهدف الانتقال مرة ثانية لأماكن التي يتم في غضون 8 أيام الموالية لفترة تعليق المحضر المؤقت إلى ما يلي:

- دراسة التظلمات والشكاوى المرفوعة من ذوي الشأن.
  - تحرير تقرير مفصل عن مجربات العملية، ونتائج التحقيق المتوصل إليها إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.
  - تحرير محضر نهائي في غضون 15 يوم الموالية لانتقال إلى الأماكن<sup>(3)</sup>.
- فينتج عن محاولة الصلح بين الأطراف نتائج تتمثل في:

1- رحيامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص117.

2- زيدة نور الدين، المرجع السابق، ص117.

3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص159 و ص160.

## 1. نجاح محاولة الصلح

إذا نتج عن محاولة الصلح اتفاق، يحرر المحقق العقاري محضر الصلح وذلك طبقاً للفقرة الأولى من المادة 12 من القانون رقم 07-02<sup>(1)</sup>، ويواصل الإجراء مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي والكشف الوضعي، كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراءات التقييم<sup>(2)</sup>.

## 2. فشل محاولة الصلح

في حالة فشل محاولة الصلح التي قام بها المحقق العقاري بين الأطراف فإنه يقوم بإحالة الأطراف إلى القضاء وبالتالي يقوم بتحرير محضر يدون فيه فشل الصلح طبقاً للفقرة الثانية من المادة 12 من قانون رقم 07-02<sup>(3)</sup>، إذا تتوقف إجراءات التحقيق العقاري ويتم إعلام الأطراف المتنازعة بذلك، وكما يعلم الطرف الذي قدم احتجاجاً أو اعتراضاً بأن أمامه أجل قانوني مدته شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإقرار حقوقه، وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الآجال المقررة يستمر التحقيق دون الأخذ بعين الاعتبار، الاعتراضات والمنازعات المرفوعة، ويقوم بتوجيه التقرير إلى مدير الحفظ العقاري الولائي<sup>(4)</sup>.

## ثانياً: في حالة عدم وجود اعتراضات

1- تنص الفقرة الأولى من المادة 12 من قانون رقم 07-02 على ما يلي "يحدد المحقق العقاري جلسة الصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر محضر بذلك".

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص163.

3- تنص الفقرة الثانية من المادة 12 من قانون رقم 07-02 على ما يلي "في حالة ما إذا بائت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح".

4- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص167

وبانتهاء أجل 30 يوم، وفي حالة غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق العقاري محضر نهائي الذي يقرر فيه حق الملكية المطالب به، ما لم يثبت خلاف ذلك<sup>(1)</sup>، وفي الوقت نفسه يقوم المهندس العقاري وصاحب الطلب بالتنقل إلى العقار موضوع التحقيق من أجل وضع معالم الحدود، على أن يعد محضر بذلك، يوقع عليه المحقق العقاري مع المهندس الخبير، ويستكمل بإنجاز مخطط طوبوغرافيا من المهندس الخبير، بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلم للمحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب<sup>(2)</sup>.

يرسل المحقق العقاري النهائي لنتائج التحقيق كاملا إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، وذلك قصد إصدار مقرر الترقيم العقاري<sup>(3)</sup>

### الفرع الثالث

#### الترقيم العقاري وتسليم سندات الملكية

تكمن الحكمة من سن إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، في تسوية وتطهير الوضعية القانونية لحقوق الملكية العقارية المكتسبة عن طريق التقادم المكسب<sup>(4)</sup>.

وبعد إتمام الإجراءات الميدانية المتمثلة في التحقيقات التي يقوم بها المحقق العقاري وإعداد المحضر النهائي، يتم الانتقال إلى الإجراءات القانونية التي يقوم بها مدير الحفظ العقاري والمحافظ العقاري المتمثلة في إصدار مقرر الترقيم العقاري (أولا)، وأخيرا تسليم سند الملكية لمالكه (ثانيا).

#### أولاً: إصدار مقرر الترقيم

1- زبدة نور الدين، المرجع السابق، ص116.

2- أنظر الفقرة الثانية من المادة 13 من مرسوم رقم 08-147، المرجع السابق.

3- أوكيد نبيل وبوكسيل رشيد، المرجع السابق، ص53.

4- أوكيد نبيل وبوكسيل رشيد، المرجع نفسه، ص54.

نصت الفقرة الأولى من المادة 15 من قانون رقم 07-02 السالف الذكر على أنه " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقرر يتعلق بالترقيم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري." يفهم من خلال هذه المادة أنه في حالة الحصول على نتائج سلبية يقوم برفض إصدار مقرر الترقيم العقاري، أما في حالة الحصول على نتائج إيجابية يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري.

### 1. إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري

إذا توصل مدير المصالح الولائية للحفظ العقاري أثناء دراسته لملف التحقيق إلى نتيجة سلبية، لا يسمح للمعني بالحصول على حقه في الملكية، لذا يعدّ مدير الحفظ العقاري مقررًا برفض الترقيم العقاري<sup>(1)</sup> يكون قابلاً للطعن فيه أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة، ويبليغ حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ إيداع الطلب<sup>(2)</sup>.

### 2- إصدار مقرر الترقيم

إذا ثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية تؤدي إلى تملكه للعقار طبقاً لأحكام التقادم المكسب، فإنه يعترف له بأحقّيته في العقار محل التحقيق وعندها يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي مقرر يتعلق بالترقيم العقاري لصالح صاحب الطلب، ويرسل هذا التقرير إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً بغرض

1- أوكيد نبيل وبوكسيل رشيد، المرجع السابق، ص55.

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص173.

التنفيذ<sup>(1)</sup>، وهذا ما أكدت عليه الفقرة الثانية من المادة 15 من قانون رقم 07-02 التي تنص على "يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ"، إذ يقوم

المحافظ العقاري بتقييم العقار وذلك بشهر حقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري<sup>(2)</sup> وإعداد سند الملكية.

### ثانياً: تسليم سند الملكية

بعد استكمال إجراءات التحقيق العقاري والتأكد من أحقية صاحب الطلب في تمسكه بالملكية وفقاً لأحكام المادة 827 من ق. م. ج، وفقاً لأحكام التقادم المكسب، يتم إرسال مقرر التقييم العقاري إلى المحافظ العقاري الذي يتولى عملية شهره وفقاً للقانون، ويكون بالتأشير به على مجموعة من البطاقات العقارية المؤقتة الممسوكة بشكل بطاقات شخصية<sup>(3)</sup>.

يتم التأشير على هذه البطاقات، وفق ما نصت عليه المادة 27 من الأمر رقم 75-74 والمادة 113 من المرسوم رقم 63-76<sup>(4)</sup>، على إثر إشهار مقرر التقييم العقاري يتم إعداد سند الملكية الذي يكون إعداداً وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر يتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية. يرسل هذا السند إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحبه<sup>(5)</sup>، إذ

1- قوسم غالية، "النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدينة، يومي 27 و28 أبريل 2011، ص 11.

2- قوسم غالية، المرجع نفسه، ص 11.

3- أورهومون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص 121.

4- راجع المادة 27 من أمر رقم 74-75 والمادة 113 من مرسوم رقم 63-76، المرجع السابق.

5- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 172.

يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم، وفقا لما جاء به النموذج الملحق بالمرسوم رقم 08-147<sup>(1)</sup>.

يتم تحصيل رسم الشهر العقاري في الإجراء الفردي وبحسب المبلغ حسب الجداول المحددة بموجب الفقرة الخامسة من المادة 353 مكرر 2 من قانون التسجيل<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008، أما إذا كان الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري فإنه يعفى من هذا الرسم وذلك طبقا لنص المادة 353 مكرر 6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008<sup>(3)</sup> وذلك من أجل تسجيل وتحضير المواطنين على الإقبال و للاستجابة إلى عملية التحقيق العقاري الجماعي<sup>(4)</sup>.

## المبحث الثاني

### الآثار والمنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر نهائي، حيث يلحق به مجمل السندات المقدمة مع الطلب وذلك بعد انقضاء مدة 30 يوما، وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض يعتبر هذا المحضر حجية إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية، وبالتالي لا بد من الوصول إلى الهدف الذي صدر من أجله هذا القانون المتمثل في تسليم سندات الملكية العقارية.

وهذا ما يؤدي إلى ترتب مجموعة من الآثار القانونية التي تنتج عن التحقيق العقاري ومن خلال هذه الآثار التي نستنتج مدى فعالية قانون التحقيق العقاري (المطلب الأول)، أما في حالة ثبت وجود اعتراضات من الغير أو في حالة اكتشاف وجود تزوير في الوثائق

1- محمود عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص332.

2- أنظر المادة 353 مكرر 2 من أمر رقم 67-105، المرجع السابق.

3- راجع المادة 353 مكرر 6 من أمر رقم 67-105، المرجع السابق.

4- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص173.

المقدمة فإنه ينشأ عن ذلك منازعات وبالتالي تتوقف عملية التحقيق العقاري إلى حين الفصل فيها وذلك أمام القضاء (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### الآثار الناجمة عن عملية التحقيق العقاري ومدى فعاليته

نظرا لاعتماد المسح الأراضي على التحقيق العقاري كإجراء تقني وقانوني لتشخيص الوحدات العقارية وتعريفها، فإن التحقيق سيؤدي إلى نتائج تنعكس على أوضاع الملكيات وتغيير نظامها القانوني.

إذ يترتب عن التحقيق الذي قام به المحقق العقاري أحقية المعني باكتسابه للعقار محل إجراء التحقيق العقاري عن طريق التقادم، والاعتراف له بملكيته بالإضافة إلى آثار أخرى تنتج عن التحقيق العقاري (الفرع الأول)، ومن خلال هذه الآثار نستنتج مدى فعالية قانون التحقيق العقاري في تطهير الوضعية العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الآثار الناجمة عن عملية التحقيق العقاري

إذا ثبت حق الطالب عند إجراء التحقيق العقاري في اكتسابه للعقار عن طريق التقادم المكسب حرر له مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم العقاري، ويتم بعد ذلك إرسال ذلك المقرر مباشرة إلى المحافظ العقاري قصد شهره في المحافظة العقارية، لترتيب الأثر العيني وبمجرد الانتهاء من إتمام الإجراءات الشهر العقاري يصبح المستفيد من عملية التحقيق العقاري مالكا للعقار يجوز له التصرف فيه متى شاء وكيفما شاء، وذلك في حدود ما أقره القانون وبالتالي تترتب عن ذلك مجموعة من الآثار المتمثلة في

أولا : التحقيق العقاري وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية

يهدف التحقيق العقاري إلى تحديد الطبيعة القانونية للملكية العقارية المعنية بالمسح، فهي عملية تشخيص العقار وتعرفه ما يحمل من بيانات إلى حقيقته المادية، وهذه البيانات والمعلومات يتم ضبطها في وثيقة تسمى بطاقة التحقيق العقاري T7، يقوم بتدوينها المحقق

وتصبح الوثيقة المرجع الأساسي<sup>(1)</sup>، وهذا الإجراء هو إجراء استثنائي لتسوية سندات الملكية تستجيب لأوضاع استثنائية التي لا تتلاءم مع إجراءات العادية المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المتمثلة في المسح الأراضي والسجل العقاري، والتي تعد آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد<sup>(2)</sup>، فلهذا يتم اللجوء إلى إجراء التحقيق العقاري الذي يتم من خلاله استفاضة من سند الملكية في أقرب الآجال بشرط توفر التقادم المكسب.

### ثانيا: التحقيق العقاري إجراء مبني على أساس التقادم المكسب

يكن الهدف من إجراء التحقيق العقاري في تسوية سندات الملكية وتسليمها لأصحابها، على أن يكون ذلك بناءً على توافر الشروط والإجراءات المنصوص عليها في ق م ج المتمثلة في ممارسة الحيابة القانونية، إذ يمكن الاستفاضة من سند الملكية وفق إجراءات التحقيق الإدارية التي تتم في فترات زمنية قصيرة، دون اللجوء إلى إجراءات التقاضي لإثبات واقعة الحيابة والتقادم المكسب على هذه الأملاك، وهو في ذلك يشبه عقد الشهرة الذي يعد وفق إجراءات بسيطة وسريعة أمام الموثق، المختص إقليمياً<sup>(3)</sup>، ولكن يختلف عنه في كون التحقيق العقاري يتم أمام المحافظة العقارية.

### ثالثا: التحقيق العقاري إجراء يساعد على تفعيل عملية مسح الأراضي

## العام

- 1- زرباني مصطفى محمد، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر بن عكنون، 2011، ص53.
- 2- بقعة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013، ص132.
- 3- بقعة فريد، المرجع السابق، ص132-133.

إن تجسيد عملية التحقيق العقاري بالكيفية التي تضمنها القانون رقم 07-02 السابق الذكر، والمرسوم التطبيقي له، خاصة فيما يتعلق بالمخططات الطبوغرافية الخاصة بالعقار محل إجراء التحقيق العقاري والمنجزة طبقاً للمعايير المعمول بها، وفي مجال مسح الأراضي<sup>(1)</sup>، ونظراً لصعوبة إتمام عمليات المسح العام للأراضي فإنه يعتمد على عملية التحقيق العقاري لاكتساب سند الملكية، وبالتالي يعتبر إجراء أولي لعملية المسح العام للأراضي، إذ يعتبر سجل مسبق من شأنه أن يسمح بريح وقت معتبر وانجاز عملية المسح الأراضي العام بصورة سهلة، طالما أنه سيتم مستقبلاً الاعتماد على مخططات تنظيمية ومرفقة معتمدة أثناء التحقيق العقاري دون أن تلجأ مصالح المسح إلى إعادة المعاينة المادية والقانونية للأموال التي شملها إجراء التحقيق العقاري، مما يشكل رفعا في وتيرة أشغال المسح وبالنتيجة تفعيل لعملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، والتي تعكس نتائجها على خلق السوق عقاري يراعي التعيين الدقيق في العقار محل إجراء التحقيق العقاري وإثبات سند ملكيته<sup>(2)</sup>.

#### رابعاً: التحقيق العقاري إجراء تقوم به الإدارة تحت مسؤوليتها

إن إجراءات التحقيق العقاري التي تتم تبعا للشروط والكيفيات المنصوص عليها بالقانون رقم 07-02 ولاسيما المادة الثالثة منه<sup>(3)</sup> لاشك في أنها تحول دون استعمال هذا الإجراء بصورة تعسفية أو لتسوية صفقات غير مشروعة، تهدف من ورائه إلى الاستيلاء على الأملاك العقارية العمومية أو الوقفية، وفي حالات أخرى تهدف إلى الحرمان من الحقوق الميراثية، وتكمن هذه الحماية في كون مدير الحفظ الولائي هو المسؤول الأول عن

1- بقعة فريد، المرجع نفسه، ص 133.

2- محمود عبد العزيز، نقلا عن بقعة فريد، ص 133.

3- أنظر المادة 3 من قانون رقم 07-02، المرجع السابق.

عملية التحقيق العقاري والتي تتم بقيادته وتحت رقابته المباشرة<sup>(1)</sup> إذ تظهر رقابته من خلال التحقيقات التي يقوم بها.

خلافًا على عقد الشهرة أين استند المشرع مهام إعداده للموثق، إذ يعتبر الموثق من أصحاب المهام الحرة التابعة للقطاع الخاص وبالتالي لا يقوم بتحقيقات في واقعة الحياة المادية بل يكفي بالتعريف بطبيعة العقار فقط وبشهادة الشاهدين وهذا يؤدي إلى خرق حقوق أملاك الحقيقيين للعقار، إذ يعتبر التحقيق العقاري الذي وضعه المشرع مكان عقد الشهرة، تدارك لأخطاء التي نجمت عنه ويظهر ذلك في قيادة الإدارة العمومية لهذا الإجراء إلى جانب الضمانات الممنوحة للمتضررين في ممارسة حق الطعن الإداري أو القضائي من شأنها أن تؤدي إلى تسوية سندات الملكية العقارية للأملاك الخاصة، بعيدا عن كل التجاوزات والنقائص التي سجلت أثناء العمل بإجراء عقد الشهرة<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### مدى فعالية قانون التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق العقاري إجراء من إجراءات إثبات الملكية العقارية الخاصة بالتقادم، والذي يتم بطلب من المعني أي المالك أمام المحافظة العقارية. إذ يتحصل الطالب على سند الملكية يثبت ملكيته ويقدم له من طرف المديرية الولائية للحفاظ العقاري وذلك بعد القيام بمجموعة من التحريات والتحقيقات، بحيث يكون هذا السند مشهر حتى ينتج آثار قانونية في مواجهة الغير، إذ من خلال هذه الآثار التي ينتجها يتبين لنا مدى فعالية قانون رقم 07-02 وذلك من خلال إبراز أهم إيجابياته (أولا)، وذكر سلبياته (ثانيا).

### أولا: إيجابيات قانون التحقيق العقاري

تتمثل أهم إيجابيات قانون التحقيق العقاري فيما يلي

1- بقعة فريد، المرجع السابق، ص134.

2- بقعة فريد، المرجع السابق، ص134.

✓ معالجة السلبات الجوهرية التي نتجت عن العمل بعقد الشهرة تطهيرا للملكية العقارية، حيث سنّ المشرع الجزائري إجراءات قانونية خاصة بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ونظرا للأخطاء الواردة في عقد الشهرة، وذلك أين أفقدت قيمتها والحقيقة نسبة العقود التي تم إبطالها بالنظر إلى العدد الإجمالي لعقود الشهرة تعتبر ضئيلة<sup>(1)</sup>.

قام المشرع بإلغاء عقد الشهرة وذلك بإصدار التحقيق العقاري، أين تدخل مدير الحفظ الولائي العقاري المختص إقليميا بدلا من الموثق أثناء إعداد عقد الشهرة<sup>(2)</sup>، إذ يمتاز نظام التحقيق العقاري الجديد بالدقة في تحديد المساحة وضبط معالم وحدود الملكية العقارية الخاصة التي كانت موضوعا لتطبيق إجراءاته وبيان طبيعة كل الأعباء والارتفاقات التي تنقلها، سواء كانت ارتفاقات ايجابية لصالحها أو سلبية لصالح عقار آخر. يعتمد هذا النظام على المخططات الطبوغرافية وفق مواصفات خاصة، تختلف جذريا عما كان معمول به في نظام عقد الشهرة، حيث اكتفى المشرع باشتراط مخطط عادي للملكية يعده أشخاص معتمدون دون تفصيل في نوعية و طبيعة المخطط<sup>(3)</sup>.

✓ الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عملية القرض العقاري والرهن أي أمام تسارع الإصلاحات الاقتصادية التي نتجت مشاريع استثمارية ممولة بصفة آلية، باللجوء إلى القرض الرهني الذي يقضي وصفية قانونية لوعاءات عقارية محددة بصفة واضحة بمخططات وسندات ملكية قانونية فإنه بات من الضروري على مصالح مسح

1- بردان رشيد، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، دراسة قانون 07-02 مؤرخ في

2007/2/27"، الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، يومي 2 و3 جوان 2014، ص115.

2- قوسم غالية، المرجع السابق، ص12.

3- دغيش أحمد، نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، يومي 2 و3 جوان 2014، ص 121.

الأراضي بذل جهود كبيرة<sup>(1)</sup>، وتسلسل المتواصل بخصوص أصل الملكية، ولكن تبقى الملاحظة على هذه المادة الثانية من حيث أن هذا القانون لا يسري إلا على العقارات التي ليس لها سندات.

### ثانيا: سوابق قانون التحقيق العقاري

على الرغم من مزايا التحقيق العقاري المذكورة سابقا إلا أن هذا النظام يمكن أن يسجل فيه العيوب التالية

- ✓ إن هذا النصّ جاء كإطار عام تقريبا، فأغلب المواد تحال إلى التنظيم<sup>(2)</sup>
- ✓ من خلال قراءتنا لتشريعات التحقيق العقاري الجديد، نلاحظ بأن المشرع استبدل الموثق الذي كان يشرف على عقد الشهرة سابقا بمدير الحفظ العقاري للنظام الحالي بالتنسيق مع المحقق العقاري غير أنه وسع نوعا ما من صلاحيات هذا الأخير وعلى حساب صلاحيات المحافظ العقاري، وأي انتعاش وتطور اقتصادي، لا يتم إلا بمناخ سليم، دعائمه هي

-وجود حقوق ملكية مشهورة معترف بها ومضمونة.

-وجود عقود ملكية مشهورة يمكن استغلالها في نقل الملكية مع توفر كل

الضمانات لكل الأطراف

-وجود نظام شهر فعال وشفاف ومنظم ومحين وهي مقيمات يفقدها النظام العقاري

الجزائري لذلك سنّ هذا القانون لتوفير الأمن القانوني الذي يدعم الاستثمار و الاستغلال

الملكية الفردية، جماعية حضرية، ريفية، سكنية وتجارية بكل اطمئنانا.<sup>(3)</sup>

✓ ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل 1 مارس

1961 حيث جاءت المادة الثانية من القانون رقم 07-02 والتي تحدد مجال تطبيقه، فإن

1- غالبية قوسم، المرجع السابق، ص12.

2- غالبية قوسم، المرجع السابق، ص13.

3- بردان رشيد، المرجع السابق، ص116.

الأمر يتعلق بالأمالك التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية واعتبرت هذه العقود غير دقيقة لإشهارها قبل هذا التاريخ لم

تكن إجباريا وهو أمر يعقد مسألة دراسية نظرا لما يقوم به من مهام في إطار التحقيق العقاري التقليدي المعمول به في نظام مسح الأراضي العام، وكان الأفضل أن يترك الأمر للمحافظ العقاري باعتباره اقرب لمجال التحقيق العقاري تقاديا كما قد تثار نزاعات في هذا الشأن<sup>(1)</sup>.

من خلال نص المادتين 17 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 يتبين لنا أن المشرع اعتمد على شهر الترقيم المتعلق بالعقار، موضوع التحقيق على نظام الشهر الشخصي وبظهر هذا الاعتماد من خلال التشابه الموجود بين التحقيق العقاري الكلاسيكي المعروف في مسح الأراضي العام والتحقيق العقاري الجديد، بحيث ألزم المشرع المحافظ العقاري بإشهار مقرر الترقيم وذلك بطريقة التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، إذ تفتح بطاقة شخصية باسم المالك صاحب الطلب أو المعني وفق الإطار القانوني الذي جاءت به المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(2)</sup> إلى حين وصول عملية التطهير العقاري الشامل عن طريق مسح الأراضي العام، بعدها يشهر العقار موضوع التحقيق العقاري الجديد شهرا عينيا، مما يعني أن هذا النظام العقاري الجديد ما هو إلا عملية ترقية لوضعية عقارية معينة لتلبية حاجيات اقتصادية واجتماعية ظرفية وليست لأجل الوصول لتطهير عقار شامل<sup>(3)</sup>

1 - دغيش أحمد، المرجع السابق، ص 130.

2- راجع المادة 113 من مرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

3 - دغيش أحمد، المرجع السابق، ص 130

## المطلب الثاني

### المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري

يترتب على الاعتراضات والمنازعات التي تثار أثناء تطبيق هذا القانون، ضرورة عرض هذه النزاعات على الجهات القضائية المختصة، طبقاً لمعايير وضوابط موضوعية

وشكلية المحدد في القواعد العامة، أو طبقاً لأحكام القانون رقم 07-02 والمرسوم التطبيقي له، إذ تعتبر التسوية القضائية مرحلة ثانية لحل الاعتراضات والاحتجاجات الناجمة بين الملاك والحائزين.

إذ يتم اللجوء إلى القضاء بعد فشل كل محاولات الصلح الودية، إذ يتم إعداد محضر عدم الصلح، وإحالة الأطراف إلى القضاء، بحيث يتم رفع الدعوى وفق شروط المعينة (الفرع الأول)، وتختلف الجهة القضائية المفصلة وفق نوعية النزاع القائم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### شروط رفع الدعوى

تضمن القانون رقم 07-02 والمرسوم التطبيقي له إلى جانب الشروط العامة التي تستوجب توفرها في أي دعوى قضائية، شروط خاصة لممارسة دعوى تثبت المعارضة على التحقيق والترقيم العقاري، وبالإضافة إلى شرطي الصفة والمصلحة المنصوص عليهما في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>، فإنه يجب أن تتوفر شروط أخرى والتي تعتبر من الشروط الأساسية في الدعاوي الناتجة عن التحقيق العقاري، وهما شرط احترام المواعيد لرفع الدعوى (أولاً)، وشرط وجوب شهر عريضة الدعوى (ثانياً).

#### أولاً: احترام الميعاد

1-أنظر المادة 13 من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر المتعلق بإجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية على أن المدة القانونية لرفع الدعوى القضائية هي شهرين أمام الجهات القضائية المختصة<sup>(1)</sup>، ويبدأ حساب هذا الميعاد من يوم تحرير محضر عدم الصلح وتسليمه للأطراف وبفواته يمنع على المعارض رفع أي دعوى بهذا

الشأن، وفي حالة مباشرته لها رغم فوات الآجال، يؤدي إلى مقابقتها بالرفض شكلا دون التطرق للموضوع<sup>(2)</sup>.

تفيد آجال رفع الدعوى في هذه الحالة خلال شهرين من تاريخ استلام محضر عدم الصلح<sup>(3)</sup>، وهذا خلافا لما هو منصوص عليه في المادة 817 من ق.م.ج بالنسبة لدعوى الاسترداد<sup>(4)</sup>، التي تشترط رفع الدعوى خلال سنة من فقدها، أو من وقوع التعرض وذلك تطبيقا لقاعدة الخاص يقيد العام.

يكمن الهدف من ميعاد الشهرين في تقليص مدة الدعوى من أجل إضفاء السرعة من عملية التحقيق العقاري، وتسهيل عملية التطهير والتسوية في الأملاك العقارية غير الثابتة بعقد رسمي.

### ثانيا: وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى

تنص فقرة الخامسة من المادة 12 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: "...تخضع

عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر..."

1- ناصر بوسهوية وأحمد منصور، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، 2013، ص76-77.

2- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص124.

3- أوكيد نبيل ويوكسيل رشيد، المرجع السابق، ص66.

4- راجع المواد 817، المرجع السابق.

يستخلص من خلال هذه المادة وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقا للمادة 17 من ق.إ.م.إ.<sup>(1)</sup>، إذ يتعين على رافع الدعوى الاعتراض على التحقيق والترقيم العقاري لتقديم ما يثبت إشهار عريضة دعواه أمام المحافظة العقارية بالتأشير بها على مجموعة من البطاقات العقارية المؤقتة خلال 8 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لتقديم الاعتراض<sup>(2)</sup>، والمحافظ العقاري هو من يقوم بعملية الشهر العقاري في مقابل التأشير على عريضة وفقا لمادة 113 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976<sup>(3)</sup>.

والهدف من شهر عريضة افتتاح الدعوى يتمثل في توقيف إجراءات التحقيق العقاري ليس إلا، مادام العقار محل النزاع غير مشهر أصلا.

## الفرع الثاني

### الجهات المختصة في الفصل في النزاعات

يختص القاضي الإداري في الفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري متى تعلق الأمر بالمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم العقاري الصادر من مدير الحفظ العقاري الولائي، كما يمكن أن يختص القاضي الجزائي في الفصل في الدعوى العمومية، وإذا تعلق الأمر بإرهاب جريمة من الجرائم المنصوص والمعاقب عليها قانونا، للتوضيح أكثر فإننا قمنا بالتطرق إلى اختصاص القضاء العادي (أولا)، واختصاص القضاء الإداري (ثانيا).

### أولا: اختصاص القاضي العادي

تختلف الدعاوى المطروحة أمام القضاء العادي حسب طبيعة النزاع، إذ يمكن أن ترفع الدعاوى يؤول اختصاصها للقسم العقاري، وكما يمكن أن يكون اختصاصها للقسم الجزائي.

### 1- القسم العقاري

1- أنظر المادة 17 من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 124.

3- أنظر المادة 113 من مرسوم رقم 63-76، المرجع السابق.

يعتبر انتقال المحقق العقاري للميدان أهم إجراء في تطبيق قانون التحقيق العقاري رقم 02-07 سالف الذكر، لمعاينة وقائع الحيازة الصحيحة للحائز<sup>(1)</sup>، إذ يجب على المحقق العقاري التأكد من وقائع الحيازة عند تنقله للميدان، وقد تطرأ نزاعات في هذا الشأن بين الملاك أو الحائزين المجاورين الذين يمكن لهم تقديم اعتراضات واحتجاجات أمام العون، أو بسجل خاص بذلك على مستوى المصالح الولائية للحفاظ العقاري ويكون هذا خاصة بعد أن يحاول المحقق إجراء الصلح بين الأطراف، وتبوء كل محاولته الودية بالفشل<sup>(2)</sup>.

إذا انتهت محاولة الصلح إلى عدم المصالحة، يمكن للمعترض خلال مدة الشهرين رفع الدعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، ويقوم بإشهار العريضة لدى المحافظ العقارية المختصة إقليمياً<sup>(3)</sup>.

ترفع الدعوى العقارية المتعلقة بمنازعة الحيازة أمام القسم العقاري لمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري، وينجم عن رفعها وقف وتجميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية<sup>(4)</sup>.

## 2- القسم الجزائي

تنص المادة 18 من قانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على ما يلي "في حالة اكتشاف ترقيم عقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري

1- سميحة فتح الله، المرجع السابق، ص 64.

2- بن دعاس سيهام، "التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدينة، يومي 27 و 28 أفريل، 2001، ص 5.

3- حجاري محمد، إجراءات تأسيس السجل العقاري في إطار التوجيه العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية"، الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البلديّة، يومي 2 و 3 جوان 2014، المرجع السابق، ص 89.

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

الولائي برفع دعوى قضائية لمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعنى، ويقيد شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى عمومية"

يستنتج من هذه المادة أنه في حالة وجود تزوير أو تقديم تصريحات غير صحيحة فإنه يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري بتحريك دعوى عمومية، وبالتالي يكون ذلك في رفع دعويين قضائيتين:

أ- **الدعوى الأولى:** وتكون أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا من أجل المطالبة بإلغاء قرار الترقيم العقاري على أساس أنه مبني على معلومات ومعطيات خاطئة وغير صحيحة<sup>(1)</sup>.

ب- **الدعوى الثانية:** تكون في شكل شكوى جزائية أمام السيد وكيل الجمهورية بغرض متابعة الجاني عن الجرم الذي اقترفه ومعاقبته وفقا للقانون، وهنا نكون أمام حالتين فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي بحكم قضائي غير قابل للطعن، فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع الخاص بإلغاء قرار الترقيم العقاري يكون ملزما بالاستجابة لذات الطلب على أساس أن القرار كان مبنيا على الباطل، وما يبني على الباطل فهو باطل،<sup>(2)</sup> وعلى أساس أن الحكم الجزائي له حجية في مواجهة الحكم المدني عملا بأحكام المادة 393 من القانون المدني<sup>(3)</sup>، يمكن إجمال أسباب تقديم الشكوى من طرف مدير الحفظ العقاري من خلال اكتشافه منح الترقيم العقاري على أساس تصريحات كاذبة، أو الوثائق المزورة في:

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

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

1- رحايمية عماد الدين، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص142.

2- رحايمية عماد الدين، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص142.

3- أنظر المادة 393 من أمر رقم 75-58، يتضمن قانون المدني.

- تقليد أو تزيف الكتابة أو التوقيع.

- انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها من غير توكيل قانوني<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### القضاء الإداري

يمكن لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا أن يرفض الترقيم، إذا لم تؤدي نتائج التحقيق والمعاينة إلى نتيجة كما يمكن رفض سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد وشهر هذا السند، كما يمكن أن ترفع الدعوى من طرف المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري طبقا للمادة 18 من قانون رقم 02-07 السالف الذكر<sup>(2)</sup>، إذ يؤول الاختصاص في هذه الحالات إلى القضاء الإداري، فقد ترفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري الولائي (أولا)، وكما ترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري (ثانيا).

### أولا: رفض إصدار مقرر الترقيم

إذا لم تتوفر الشروط الواجب توافرها في طلب التحقيق العقاري والمنصوص عليها في قانون رقم 02-07 فمدير الحفظ العقاري يصدر مقرر رفض الترقيم الذي يكون قابلا للطعن أمام القضاء الإداري، وتكون عن طريق رفع دعوى إلغاء مذكرة الرفض طلب فتح التحقيق العقاري والتي يكون ميعادها 4 أشهر من تبليغ الشخصي المقرر<sup>(3)</sup>، طبقا لنص المادة 829 من ق.إ.م.إ مع الأخذ بعين الاعتبار المادة 831 من ق.إ.م.إ وتعد المحاكم الإدارية جهة الولاية في المنازعات الإدارية تطبيقا لنص المادتين 800 و801 من ق.إ.م.إ<sup>(4)</sup>.

1- حجري محمد، المرجع السابق، ص90.

2- أنظر المادة 18 من قانون رقم 02-07، المرجع السابق.

3- أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2015، ص105.

4- راجع المواد 829 و831 و800 و801 من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

## ثانياً: التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري

يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية، يطلب فيها التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري "دعوى المسؤولية الإدارية" باعتبار المحافظة العقارية مرفقا عمومياً وذلك في أجل سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ، ويتقادم الحق في رفع الدعوى هو 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، إذ أن الدولة مسؤولة عن أخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه وتبقى للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حال ارتكابه خطأ جسيماً<sup>(1)</sup>.

من بين الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري القيام بإجراء شهر سند الملكية للحائز المستفيد من التحقيق العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير مسبقاً، إذ تنص الفقرة الأولى من المادة 16 من قانون رقم 07-02 على أنه "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر حقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في المجال العقاري". يتضح من خلال هذه المادة أن المحافظ العقاري يقوم بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري، أي بعد القيام بالتحقيقات والمعاينات من طرف المحقق العقاري.

## ثالثاً: دعوى مديرية الحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري

في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول المصالح الحفظ العقاري برفع دعوى قضائية بالمطالبة بإلغاء الترقيم المعنى<sup>(2)</sup>، فإذا صدر حكم قضائي من المحكمة الإدارية، بإلغاء مقرر الترقيم العقاري وبالنتيجة إلغاء سند الملكية.

يجب إيداع هذا الحكم أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بغرض إشهاره والتأشير عليه في البطاقة العقارية المؤقتة<sup>(3)</sup>، كما يمكن له تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية

1- بن دعاس سيهام، المرجع السابق، ص 6.

2- بن دعاس سيهام، المرجع نفسه، ص 6.

3- أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 106.

لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية التقييم العقاري نتيجة للمعاينة والتحقيق الميداني، بحيث يقضي إثبات

هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي، بحيث يستند المحافظ العقاري على هذا الحكم القضائي الجزائي لرفع وتدعيم دعوى إلغاء التقييم العقاري التي يباشر بها أمام المحكمة الإدارية المختصة<sup>(1)</sup>.

---

1- بن دعاس سيهام، المرجع السابق، ص 6-7.

## خاتمة

يبقى إثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم القصير بإتباع طريقتين، إذ يمكن أن تثبت هذه الملكية عن طريق القضاء، بشرط تحقيق مدة التقادم وتوفر السند الصحيح المنصوص عليه في المادة 828 من ق م ج، إذ يتم الحصول على هذه الشهادة عن طريق تقديم طلب أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-254، ففي هذه الحالة يمكن للحائز رفع دعوى أمام القضاء العادي، للمطالبة بالاعتراف له بملكيته التي يثبتها عن طريق هذه الشهادة كذلك بالتقادم المكسب، وتتميز هذه الطريقة بمجموعة من المزايا من بينها:

- تحديد المشرع الجزائري لهذه الطريقة في العديد من القوانين من بينها قانون التوجيه العقاري والقانون المدني.
- في حالة الاعتراف بهذه الملكية فإن المالك يمكن له القيام بالعديد من المعاملات من بينها التصرف في العقار كبيعه.
- مواجهة الغير الذي يحاول الاعتداء على هذه الملكية وذلك عن طريق الدفع بالمقابل أمام القضاء.
- إلا أنه يعاب على هذه الطريقة بسبب كثرة الإجراءات التي تتطلبها رفع الدعوى وكثرة التكاليف القضائية، وطول إجراءات التقاضي، إذ يمكن أن تدوم

سنين لحصول على حكم نهائي.

بالإضافة إلى هذه الطريقة فيمكن إثبات الملكية أيضا عن طريق التحقيق العقاري الصادر بموجب قانون رقم 07-02 التي تعتبر أسهل وأسرع، بحيث يمكن للمالك الذي لديه سند صحيح والمتمثل في شهادة الحياة وتوفر المدة القانونية للتقادم

المتمثلة في 15 سنة باللجوء إلى المحافظة العقارية والمطالبة بإثبات ملكيته، إذ تتميز هذه الطريقة بعدة مزايا المتمثلة في:

تعتبر هذه الطريقة سهلة وسريعة وذلك من ناحية الإجراءات، إذ أنها لا تتطلب إجراءات كثيرة ومعقدة، كما لا تتطلب وقت طويل للحصول على سند ملكية بحيث لا تحتاج لرفع دعوى لإثبات هذه الملكية بل يكفي تقديم طلب أمام المحافظة العقارية.

لكن رغم ذلك فإنه يعاب أيضا على هذه الطريقة وذلك فيما يلي:

- كثرة التكاليف التي تتطلبها هذه العملية مما يجعل الأفراد لا يلجئون إليها.
- يعتبر هذا الإجراء اختياري وليس إلزامي، مما يجعل معظم الأفراد لا يلجئون إليه بسبب محدودية ثقافتهم القانونية.

بالإضافة إلى كل هذا، فإنه يعاب على هاتين الطريقتين بكثرة النزاعات المرفوعة أمام القضاء.

تفاديا لكل هذه العيوب تم التوصل إلى إبداء بعض الاقتراحات منها:

✓ ضرورة محاولة تقليص إجراءات التقاضي من أجل تقليص ميعاد صدور

الحكم

النهائي للاعتراف الملكية، وبالإضافة إلى تخفيض تكاليف التقاضي.

✓ إضفاء الصيغة الإلزامية على القانون رقم 07-02، وذلك من أجل تشجيع

الأفراد على إثبات ملكيتهم عن طريق التحقيق العقاري.

✓ تخصيص أيام دراسية وذلك من أجل توعية الأفراد وتنقيفهم قانونيا لتعريفهم

أكثر بمزايا القانون رقم 07-02.

✓ محاولة التخفيض من تكاليف التسجيل والشهر.

وفي الأخير الشيء الأفضل والذي يضع حداً للمنازعات القائمة بين الأفراد،

هو تفعيل عملية المسح العام لأراضي، والإسراع في تعميمها في كامل أرجاء الوطن من

أجل حصول كل الأفراد على دفاتر عقارية لإثبات ملكيتهم، وذلك دون اللجوء إلى القضاء ولا للمحافظة العقارية.

## قائمة المراجع

### أولا - باللغة العربية:

#### 1 - الكتب:

1. بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
2. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
3. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
4. زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعة العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
5. شامة إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
6. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصر والمقارن، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف الإسكندرية، 2003.
7. محمود عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.

#### 2 - الرسائل والمذكرات الجامعية:

##### أ- رسائل الدكتوراه

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

2. صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

#### ب- مذكرات الماجستير

1. أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

2. إنجشايري ربيعة، الحماية المدنية للأموال العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013.

3. بقة فريد، فعالية آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013.

4. تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013.

5. زبده نور الدين، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011.

6. مقدم أحمد، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.

#### ج - مذكرات الماستر

1. أوكيل إيمان، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.

2. **أبوديل ريمة وجلا وردة**، شهادة الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
3. **أوكيد نبيل وبوكسيل رشيد**، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
4. **بوسهوة ناصر ومنصوري أحمد**، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013.
5. **حملاوي شارف يوسف**، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2015.
6. **خديم البشير**، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2013.
7. **رحماني زين الدين العابدين**، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015.
8. **زرباني مصطفى محمد**، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2011.
9. **فتح الله سميحة**، آليات التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2015.

10. شربالي موز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، بدون سنة النشر.
11. معلوي محمد، شهادة الحيازة في إطار التوجيه العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2013.

## 1- المقالات والمدخلات

### أ- المقالات

1. رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التاسع.
2. محمود عبد العزيز، "حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، سنة 2007.

### ب- المدخلات

1. بن دعاس سيهام، "التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدينة، يومي 27 و 28 أبريل 2001.
2. بردان رشيد، "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، دراسة للقانون 02-07 المؤرخ في 2007/2/27"، الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب بليدة، يومي 2 و 3 جوان 2014.
3. حجاري محمد، "إجراءات تأسيس السجل العقاري في إطار التوجيه العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية"، الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، يومي 2 و 3 جوان 2014.

4. **دغيش أحمد**، نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري، الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، يومي 2 و3 جوان 2014.

5. **قوسم غالية**، "النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، يومي 27 و28 أبريل، 2011 .

6. **لعريض أمين**، شروط وإجراءات تطبيق قانون رقم 07-02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة يحي فارس المدينة، يوم 27 و28 أبريل 2011.

#### 4- النصوص القانونية

##### أ- النصوص التشريعية

1. أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم بقانون رقم 16-02، مؤرخ في 19/06/2016، ج. ر. ج. ج عدد 37، صادرة بتاريخ 22/06/2016.

2. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 28/09/1975، يتضمن قانون المدني، ج. ر. ج. ج عدد 78، صادرة بتاريخ 30/09/1975، معدل ومتمم.

3. أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 92، الصادر بتاريخ 18/11/1975.

4. أمر رقم 76-105، مؤرخ في 09/09/1976، يتضمن قانون التسجيل، ج. ر. ج. ج عدد 18، صادرة بتاريخ 18/12/1977، معدل و متمم بموجب قانون المالية سنة 2008.

5. قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر.ج. ج عدد 52، صادرة بتاريخ 1990/12/02، معدل ومتم بقانون رقم 08-14، مؤرخ في 2008/07/20، ج. ر. ج. ج عدد 44، الصادر بتاريخ 2008/08/03.
6. قانون رقم 90-25، مؤرخ في 1990/09/26، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر.ج. ج عدد 49، صادرة بتاريخ 1990/11/18، معدل ومتم بأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج. ر.ج. ج عدد 55، صادرة بتاريخ 1995/09/27.
7. قانون 90-29، مؤرخ في 1990/12/10، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. ج عدد 52، صادرة بتاريخ 1990/12/02، معدل ومتم بموجب قانون رقم 04-05، مؤرخ في 2004/08/14، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر.ج. ج عدد 51، صادرة بتاريخ 2004-4/08/15.
8. قانون رقم 07-02، مؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج. ر.ج. ج عدد 15، صادرة بتاريخ 2007/02/28
9. قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. ج عدد 21، صادرة بتاريخ 2008/04/23.

#### ب- النصوص التنظيمية

1. مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر.ج. ج عدد 30، صادرة بتاريخ 1976/04/13، معدل ومتم بمرسوم تنفيذي رقم 08-210، مؤرخ في 1980/09/13، ج. ر.ج. ج عدد 3، صادرة بتاريخ 1980/09/16 ومرسوم تنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 1993/05/19، ج. ر.ج. ج عدد 34، صادرة بتاريخ 1993/05/23.
2. مرسوم تنفيذي رقم 83-352، مؤرخ في 1983/05/21، يتضمن سن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج. ر.ج. ج عدد 21، لسنة 1983، (ملغى).

3. مرسوم تنفيذي رقم 91-254، يتضمن كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، مؤرخ في جويلية سنة 1991، ج.ر.ج.ج عدد 36، سنة 1991.
4. مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتضمن عملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادرة بتاريخ 2008/05/25.
5. مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 2015/01/25، المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج عدد 07، صادرة بتاريخ 2015/02/12.

#### 5- قرارات القضائية:

1. قرار رقم 70 مؤرخ في 1988/02/02، نقلا عن حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة.
2. قرار رقم 40097 مؤرخ في 3 جوان 1989، نقلا عن زين الدين العابدين
3. قرار رقم 75-919 مؤرخ في 1991/11/05، مجلة قضائية عدد 01، لسنة 1993.
4. قرار رقم 218221 مؤرخ في 2001/10/24، مجلة قضائية عدد 2، 2002.
5. رقم 926333 مؤرخ في 2006/01/18، مجلة محكمة العليا عدد 1، 2006.

#### 6- مذكرات:

- مذكرة رقم 01-385 مؤرخة في 1993/03/22، صادرة عن المديرية العامة لأموال الدولة، نقلا عن زين الدين العابدين.

**Ouvrages**

1. **François CHABAS**, Leçons de droit civil, Editions Montchrestien, paris, 1994.
2. **Marc BRUSCHI**, Droit des biens, Dllipses Edition marketing, Paris, 2001.

# الفهرس

01	مقدمة.....
<b>الفصل الأول</b>	
04	التقادم القصير المؤسس على شهادة الحيازة بديلا لإثبات الملكية العقارية المكتسبة بالتقادم القصير أمام القضاء
06	<b>المبحث الأول:</b> الضوابط القانونية لإصدار شهادة الحيازة.....
06	المطلب الأول: شروط الحصول على شهادة الحيازة.....
07	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار.....
08	أولا: أن تتصب حيازة الطالب على عقار خاص غير مبني.....
09	ثانيا: أن يقع العقار في منطقة غير ممسوحة.....
10	ثالثا: أن لا يكون للعقار عقد يثبت ملكية صاحبه.....
11	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بوضع اليد (الحيازة).....
12	أولا: أن تكون الحيازة قانونية وصحيحة.....
12	ثانيا: أن تكون الحيازة خالية من العيوب التي تشوبها.....
13	الفرع الثالث: شروط الخاصة بالمدة.....
14	المطلب الثاني: إجراءات إعداد شهادة الحيازة.....
15	الفرع الأول: تقديم طلب إعداد شهادة الحيازة.....
15	أولا: الإجراء الفردي.....
16	ثانيا: الإجراء الجماعي.....
17	الفرع الثاني: التحقيق والتحري.....
17	أولا: فتح سجل خاص بشهادة الحيازة.....

18	ثانيا: نشر ملخص العريضة.....
19	ثالثا: إخطار مديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية .....
20	الفرع الثالث: تسليم شهادة الحيازة بعد شهرها بمصلحة الشهر العقاري...
20	أولا: التسجيل.....
20	ثانيا: الشهر.....
22	<b>المبحث الثاني:</b> تسليم شهادة الحيازة.....
22	المطلب الأول: آثار تسليم شهادة الحيازة.....
23	الفرع الأول: الآثار الشخصية المترتبة عن شهادة الحيازة.....
23	أولا: شهادة الحيازة شهادة اسمية.....
24	ثانيا: شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف.....
25	الفرع الثاني: شهادة الحيازة لا تغير في الوضعية القانونية للعقار....
25	أولا: رهن العقار محل شهادة الحيازة.....
26	ثانيا: حق الحصول على رخصة التعمير وشهادة التقسيم.....
26	ثالثا: اكتساب الملكية بالتقادم القصير.....
28	المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن شهادة الحيازة.....
28	الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي.....
28	أولا: اختصاص القسم العقاري.....
30	ثانيا: اختصاص القسم الجزائي.....
33	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....
34	أولا: رفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
34	ثانيا: رفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري .....
36	<b>الفصل الثاني</b>

36	إثبات المأكبة العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم القصير بالتحقيق العقاري الإداري
38	المبحث الأول: أحكام عملية التحقيق العقاري.....
38	المطلب الأول: شروط صحة عملية التحقيق العقاري.....
39	الفرع الأول: الشروط الخاصة للعقار محل التحقيق العقاري.....
39	أولاً: وجوب أن يكون العقار محل الطلب غير ممسوح.....
40	ثانياً: وجوب أن يكون العقار من نوع الملك.....
41	ثالثاً: أن يكون العقار له سند صحيح أو له سند ملكية محرر قبل 1 مارس 1961.....
42	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة.....
42	أولاً: وجود حيازة صحيحة وقانونية معترف بحق الملكية.....
43	ثانياً: وجوب تحقق المدة القانونية للتقادم المكسب.....
44	المطلب الثاني: إجراءات تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري
44	الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري.....
45	أولاً: تقديم الطلب الفردي.....
46	ثانياً: تقديم الطلب الجماعي.....
47	الفرع الثاني: فتح التحقيق العقاري.....
48	أولاً: في حالة وجود اعتراضات.....
49	ثانياً: في حالة عدم وجود اعتراضات.....
50	الفرع الثالث: الترقيم العقاري وتسليم سندات الملكية.....
50	أولاً: إصدار مقرر الترقيم.....
52	ثانياً: تسليم سند الملكية.....
53	المبحث الثاني: آثار والمنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري.....

54	المطلب الأول: الآثار الناجمة عن عملية التحقيق العقاري ومدى فعاليته..
54	الفرع الأول: الآثار الناجمة عن عملية التحقيق العقاري.....
54	أولا: التحقيق العقاري وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية.....
55	ثانيا: التحقيق العقاري إجراء مبنى على أساس التقادم المكسب.....
55	ثالثا: التحقيق العقاري إجراء يساعد على تفعيل عملية مسح الأراضي العام.....
56	رابعا: التحقيق العقاري إجراء تقوم به الإدارة تحت مسؤوليتها.....
57	الفرع الثاني: مدى فعالية قانون التحقيق العقاري.....
57	أولا: إيجابيات قانون التحقيق العقاري.....
59	ثانيا: سلبيات قانون التحقيق العقاري.....
60	المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري.....
61	الفرع الأول: شروط رفع الدعوى.....
61	أولا: احترام الميعاد.....
62	ثانيا: وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى.....
63	الفرع الثاني: الجهات المختصة في الفصل في النزاعات.....
63	أولا: اختصاص القاضي العادي.....
65	ثانيا: اختصاص القضاء الإداري.....
66	أولا: رفض اصدار مقرر الترقيم.....
66	ثانيا: التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري.....
67	ثالثا: دعوى مدير الحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري.....
68	خاتمة.....
70	قائمة المراجع.....
78	الفهرس.....

