



جامعة مولود معمري تيزي وزو  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

أ.د/ حمليل نواره

من إعداد الطالبين:

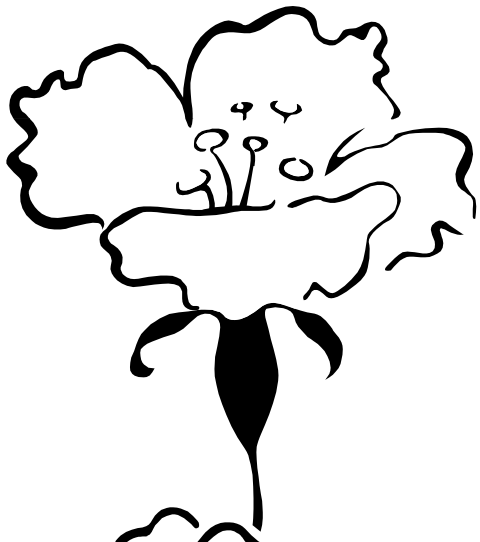
- علاف غانية  
- أيت مشدال أحمد طه

لجنة المناقشة

- أ.د صبايحي ربيعة، أستاذ.....
- أ.د/ حمليل نواره، أستاذ.....
- د.نعار فتيحة، أستاذة محاضرة "أ".....

تاريخ المناقشة: 2024/06/27

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

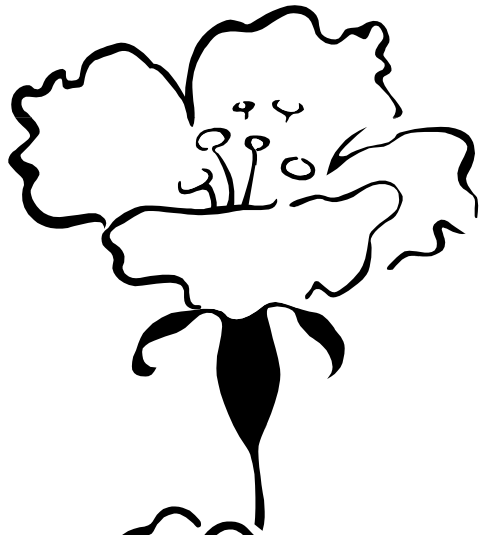


# شكر واحتراف

إلى الله عز وجل الذي منحنا القوة والصحة والعافية لإنجاز هذا البحث .

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى البروفيسورة حمليل نواره على تفضلها بالإشراف على هذه المذكرة وعلى توجيهاتها ونصائحها القيمة في إعداد هذا البحث رغم انشغالاتها الكثيرة. كما نتقدم بالشكر العظيم لسادة الأفاضل أعضاء هذه اللجنة لقبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع.

\* غانية وأحمد طه \* 



# إهداء

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

اهدي ثمرة جهدي ونجاحي إلى من ساندتني في صلاتها ودعاءها  
والتي علمتني الصبر والمثابرة إلى من شاركني أفراحي وماساتي إلى  
نبع العطف والحنان إلى الغالية على قلبي أُمي حفظها الله.

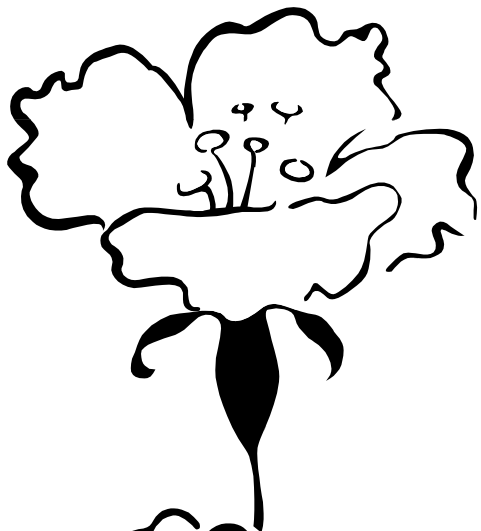
كما اهدي عملي إلى أعز ما أملك أبي الغالي حفظه الله ورعاه لي  
ليكون منارة دائمة في حياتي بالقول له شكرا على خيرك وعطاءك  
الذي لا يحتسب كما اهدي ثمرة جهدي إلى من عملي أن الدنيا  
كفاح وسلاحها العلم وشجعني على التقدم إلى الأمام والهمني  
المواصلة طوال مشواري الدراسي عمي (داد اعمر) اسأل الله أن  
يغفر له ويسكنه فسيح جناته.

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي إخواني وأخواتي حفظهم  
الله.

إلى صديقي العزيز ب-مزيان الذي ثابر وصبر معي طوال مشواري  
الدراسي.

إلى زميلي الذي صبر معي في سبيل انجاز هذا البحث أحمد طه .  
إلى العائلة الكبيرة التي لا يسعني ذكرها.

\* غانية \* 



# إهداء

الحمد لله الذي وفقني في إتمام هذا العمل وأسأله أن يجعل عملي هذا في ميزاني حسناتي وميزان حسنات كل من ساهم في إتمامه أما بعد : أهدي هذا العمل إلى من كان سببا في وجودي أُمي وأبي حفظهما الله اللذين علماني أن لا أخاف إلا من الله عز وجل وتعبو لتعبي وفرحو لفرحي.

كما أهدي هذا العمل إلى إخوتي عبد الغني وهشام الذين ساندوني في كل حياتي

كما أهدي هذا العمل إلى التي ساندتني وكانت معي بكل إخلاص في السراء و الضراء زوجتي زكية كما لا أنسى أخي الذي تنطبق عليه عبارة رب أخ لم تلده لك أمك شاوش مولود

كما أهدي هذا العمل إلى زميلتي اللي شاركت معي إنجاز هذا البحث بكل جدية علاق غنية

كما أهديه أيضا إلى كل من ساندي من قريب أو من بعيد ودعى لي بالخير ولكل من كان سببا في إنجاز هذا العمل

\* أحمد طه \*



## قائمة المختصرات

- ج.ر.ج.ج: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- ص: صفحة.

- ص ص: من صفحة إلى صفحة

- ط: طبعة

## مقدمة

يعد حق الملكية حقا طبيعيا وشرعيا، دعت إليه كل الشرائع والأديان السماوية وكذا الوضعية، لكن بعض الناس يتسمون بطبيعة تسلطية التي قد تجعلهم يغتصبون لحقوق الآخرين، حيث يقول الفيلسوف الإنجليزي رائد التنوير وعصر الأنوار وأحد مؤسسي العقد الاجتماعي في أوروبا "توماس هوبز" في عبارته الشهيرة: (الإنسان ذئب على أخيه الإنسان)، إذ أدت هذه الطبيعة التملكية أدت إلى العديد من الصراعات والنزاعات والحروب والإقتال بين بني البشر، مما جعل تدخل الدول من أجل حماية وتنظيم حق الملكية كنتيجة حتمية وذلك من خلال مختلف القوانين والتشريعات.

سأيرت الجزائر هذا النهج بتنظيمها لحق الملكية في نصوصها القانونية وكرست حمايته، لكن الجزائر عرفت تنظيما عقاريا هجينا بسبب تعرضها للاستعمار عدة مرات. حيث سعى المستعمر الفرنسي خلال تواجده في الجزائر بكل الطرق إلى تجريد الجزائريين من ملكياتهم العقارية، فلجأ إلى إصدار قوانين قصد الإستلاء على أراضيهم، منها قانون وارني WARNIER المؤرخ في 1873/07/26<sup>1</sup>، والذي كانت تجري بموجبه تحقيقات عقارية جماعية استهدفت خاصة أراضي العرش وأراضي الأهالي. والهدف لم يكن لأجل تطهير هذه العقارات وإعداد لها سندات ملكية من قبل المستعمر الفرنسي وإنما قصد نزع طابعها الجماعي وجعلها ملكيات فردية ثم إدماجها فيما يسمى " Les domaines d'Etat " أي الأملاك التابعة للدولة الفرنسية حتى تتمكن من التصرف فيها فيما بعد للمعمرين الفرنسيين.

1- قانون وارني 26 جويلية 1873م : قدّم هذا القانون مصلحة المعمر على المواطن، وهدفه فرنسة كل الأراضي الجزائرية خاصة، كما نص على تأسيس الملكية الخاصة في الأقاليم المقسّمة بالقرار المشيخي Sénatus-consulte ، ويهدف قانون 1873م المتمم بالقانون المؤرخ في 28 أفريل 1887م الذي ينص على الإدماج التدريجي والسريع لأراضي العرش بتسهيل المعاملات بين الأهالي والأوروبيين.

سارعت الجزائر بعد الاستقلال الى إعادة تنظيم الملكية العقارية حيث قد أصدر المشرع الجزائري آنذاك الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية<sup>1</sup>، حيث كان بإمكان كل شخص يشغل قطعة أرضية فلاحية بدون سند أن يتقدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلديات المعنية بطلب قصد التحصل على سند ملكية تلك القطعة الأرضية بشرط أن لا تكون من أراضي العرش وقد كان هذا القانون كبدائية للتحقيق العقاري الحالي، فيتم مباشرة تحقيق ميداني من قبل لجنة خاصة لتحديد صاحب الأرض الحقيقي.

تم تلاه صدور المرسوم رقم 83-352 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>2</sup>، حيث كان يهدف أساسا إلى تمكين كل حائز لعقار بدون سند الحصول على سند ملكية في شكل عقد شهرة بعد استكمال شروط الحيازة القانونية وهذا بمجرد تصريح أمام الموثق رفقة شاهدين مدعم بملف تقني على أن يكون العقار غير ممسوح.

إلا أن المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة قد خلف إشكالات من بينها سهولة أو إمكانية الحصول على سند ملكية لقطعة أرضية وذلك بناءً على إجراءات مبسطة، هذا ما أدى الى إهدار بعض الحقوق، مما دفع بالمشرع الجزائري إلى استحداث إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>3</sup>، والمنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008

1- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية- ميثاق الثورة الزراعية، ج.ر.ج. عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، (ملغى).

2- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج. عدد 21، صادر في 24 مايو 1983.

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

المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>1</sup> كآلية لتدارك الإشكالات التي خلفها المرسوم رقم 83-352<sup>2</sup> المتعلق بعقد الشهرة وكذا الإشكالات والتأخر الكبير الذي خلفه المسح العام للأراضي الذي لم يحقق هو الآخر الأهداف المرجوة منه. هذا ما دفعنا للبحث في هذا الموضوع من خلال طرح الإشكالية التالية: **كيف يساهم التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟**

للإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا موضوع بحثنا إلى فصلين هما:

**الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري.**

**الفصل الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وآثاره.**

وذلك باتباع منهج وصفي تحليلي.

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

2- مرسوم رقم 83-352، يتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

## الفصل الأول

### ماهية التحقيق العقاري

أصدر المشرع الجزائري نصوص قانونية مختلفة ذات صلة بتطهير الملكية العقارية سواء في مختلف الدساتير باعتبارها القانون الأسمى للدولة، وكذا القانون المدني الذي هو الشريعة العامة لمختلف القوانين، وصولاً إلى قانون التوجيه العقاري إلى جانب مختلف النصوص القانونية الأخرى على غرار المرسوم التنفيذي رقم 83-352<sup>1</sup> المتضمن عقد الشهرة الذي يهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة<sup>2</sup>

لقد شكلت النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة 1983-2006، ومحدودية العمل بشهادة الحياة أحد الأسس الهامة التي اعتمدها المشرع في إعداد القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>3</sup>. (مبحث أول)

يطبق التحقيق العقاري بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي ويسمح اختيارياً وفي آجال قصيرة للأشخاص من معينة حقوق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات ملكية وذلك بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري<sup>4</sup> وفق آليات تطبيق التحقيق العقاري (مبحث ثاني)

1- مرسوم رقم 83-352، يتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق

2- يعقوب خديجة لعشاش محمد، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند اولحاج، البويرة، 2016، ص 14.

3- قانون رقم 02-07، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق

4- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2022، ص 240

## المبحث الأول

### مفهوم التحقيق العقاري

كرس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري آليات تنفذ تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، التي تنتهي بتسليم سند ملكية بذلك وهي آلية جديدة تختلف عن آلية عقد الشهرة، أو تلك الإجراءات المشابهة التي عرفها التشريع العقاري السابق<sup>1</sup>، مما يتعين معه تعريف هذا الإجراء الجديد (المطلب الأول)

ثم التطور التاريخي للتحقيق العقاري (المطلب الثاني)

### المطلب الأول

#### تعريف التحقيق العقاري

يعد التحقيق العقاري، إجراءً بديلاً لعقد الشهرة من أجل الحصول على سند الملكية العقارية في المناطق الغير الممسوحة، والذي تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية. وجب تعريفه من الناحية الفقهية (فرع أول) وكذا من الناحية القانونية (فرع ثاني).

### الفرع الأول

#### التعريف الفقهي

أورد الفقهاء العديد من التعريفات لهذا الإجراء نذكر منها التعريف التالي: هو "أداة بحث منهجي يقوم على الأسئلة المطروحة المتمثلة في إجراء فحوصات التي تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج التي يمكن من الفصل في الشيء"<sup>2</sup>.

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر، الجزائر، طبعة 02، سنة 2014،

ص 125

2- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 125.

يقصد بالتحقيق العقاري الوضعية الميدانية للعقار محل التحقيق وتسجيل وقائع الحياة الميدانية المتعلقة به، ووجد الأملاك العقارية المجاورة التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية والقيام بكل التصرفات المقررة له قانونا ومن شأنها أن تخدم عملية التحقيق وهذا استنادا إلى القانون رقم 07-02.

اختلفت آراء الفقهاء في تعريف التحقيق العقاري، فهناك من يعرفه أنه عبارة عن إجراء قانوني ميداني، يباشره موظف إداري مختص يطلق عليه المحقق العقاري، الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق ويشرع في معاينته وبحضور صاحب طالب التحقيق، ليتولى المحقق مهمة البحث والتحري عن كل المعلومات والحقائق والتدقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية الميدانية للعقار محل التحقيق، وتسجيل وقائع الحياة الميدانية المتعلقة به، ووجد الأملاك العقارية المجاورة التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية والقيام باستجواب المعنيين بالعقار والمجاورين له. ثم تدوين كل التصريحات والشهادات التي يدلي بها الغير، ويتلقاها المحقق مع وجوب التحقيق من مدى صحتها، وجمع الوثائق والبيانات الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ومعالجتها في حينها، وضرورة الاستعانة بالمصالح الإدارية ذات الصلة، لاسيما مديريات الفلاحة والضرائب بغية ضبط المحتوى المادي والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية الحقيقية للعقار المعني بإجراء التحقيق العقاري<sup>1</sup>.

ويعرف البعض الآخر التحقيق العقاري على أنه، مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخصي طبيعي أو معنوي تضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبيت من صحة الملكية المؤسسة على الحياة القانونية<sup>2</sup>.

1- أحمد دغيش، "نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، مجلد 01، عدد 01، جامعة البليدة، 2014، ص 07

2- نقلا عن الأستاذ نجيم بن خدة، كهينة علبوش، التحقيق العقاري كآلية مستحدثة لتطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، معهد الحقوق، المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار، ايليزي، 2022-2023، ص 11

يعرف أيضا التحقيق العقاري بصفة عامة بمعنى الفحص والبحث والتقصي الموضوعي والمحايد والنزيه لاستبانة وجه الحقيقة واستجالاتها في ما يتعلق بصحة حدوث وقائع محددة ونسبتها إلى أشخاص محددين وذلك لوجه الحقيقة والصدق والعدالة<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### التعريف القانوني

التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 أنه بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فصوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز نتائج التحقيق من خلال عرض كافة الوقائع قبل اتخاذ القرار. وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة وهو ما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى مصالح أخرى<sup>2</sup>.

1- تقيلا عن نادي سناء، براهيمى عبير، التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي، تبسة، 2016-2017، ص 08 .  
2- أنظر المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

## المطلب الثاني

### التطور التاريخي للتحقيق العقاري

يرجع التطور التاريخي للتحقيق العقاري أثناء الاحتلال الفرنسي إلى المبادرة التي قامت بها الإدارة الفرنسية بالاعتماد على إجراءات التحقيق العقاري من خلال القانون المؤرخ في 26-07-1873 والمعروف بقانون وارنبي المعدل والمتمم بقانون 18-07-1887، وكذلك قانون 16-02-1897 المعدل والمتمم بقانون 04-08-1926 مما يدفعنا للقول ان التحقيق العقاري في الجزائر عرف حقتين تاريخيتين هما مرحلة قبل الاستقلال (فرع أول)، ثم مرحلة بعد الاستقلال (فرع ثاني)

### الفرع الأول

#### التحقيق العقاري قبل الاستقلال

لقد سعى الاستعمار الفرنسي إلى تحرير الجزائريين من ملكياتهم العقارية وذلك بإسم القانون حيث أنه سن قوانين تصب في صالحه كمستعمر ومن بين هذه القوانين قانون 26-07-1873.

أولاً: في ظل قانون 26-07-1873 المعروف بقانون وارنبي:

يحتوي قانون 26-07-1873 المعدل والمتمم بقانون 18-04-1887 على 32 مادة مجزئة إلى ثلاث فصول، الفصل الأول يتناول سبع مواد خاصة بالإجراءات العامة حيث تناول في المادة الأولى " تونس الملكية العقارية في الجزائر من حيث تثبيتها والانتقال المستمر وحقوقها ومهما كان مالكوها فإنها تدار بواسطة القانون الفرنسي"، وبالتالي إلغاء كل القوانين القائمة على التشريع الإسلامي، أما الفصل الثاني فيضم خمسة مواد خاصة بالإجراءات المناسبة لتأسيس الملكية الفردية حيث جاء في المادة 20 منه على أن: كل الحالات التي يتم فيها تأسيس الملكية الفردية في المناطق المستقلة قبل القبائل أو الدواوير المحصلة على عقد جماعي فإنها ستخضع للإجراءات الشكلية في المواد 08-09-

10 من هذا القانون، وان محضر الجلسة للمفتش المحقق المرفق بكامل الملف الخاص بالتحقيق والإطار الهندسة للخطة وسجل خاص بالأرض يخضع لموافقة الحاكم المدني....؛  
إما الفصل الثالث يضم سبعة مواد خاصة بإجراءات انتقالية وكيفية الحصول على العقود ومدتها<sup>1</sup> وتتمثل نتائج هذا القانون في:

- تثبيت الملكية الخاصة

- تأسيس الملكية الفردية

- التحقيق الجماعي

**ثانيا: قانون 18-04-1887 المعروف بسيناتوس كونسيلت الصغير:**

جاء هذا القانون لأهداف عديدة تمثلت في هدف اجتماعي وهو تفكيك الروابط العريقة التي تربط الفرد بالجماعة تلك الروابط التي حافظت عليها القبائل والاعراش عبر السنين، وأضعاف قبضة نظام العرشي أو القبلي، والقضاء على نظامه ومكانته الاجتماعية وهذا لما يشكل من خطر على المخططات الاستعمارية .

كما أن لهذا القانون هدف أساسي تمثل في إخضاع هذا النمط من الملكية إلى السوق العقارية وتداول الأموال لتزويد خزينة المستعمر بالموارد المالية، بالإضافة إلى تدعيمه لقبضة المعمرين على الأملاك العقارية، وهذا راجع إلى التوازن المختل بين الأهالي الفقراء والمعمرين من الناحية المادية<sup>2</sup>.

وطبقا لهذا القانون تتم معاينة الملكية الفردية في ارض ذات ملكية خاصة أو تأسيسها في ارض ذات ملكية جماعية مع تسليم سندات مطهرة من جميع الحقوق العينية السابقة وتشكل المنطلق الوحيد للملكية.

1- احمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014 / 2015، ص35

2- احمد فواتيح فاطمة، المرجع نفسه، ص 36

كما يعتبر هذا القانون معدل لقانون فارني بحيث عدل 22 مادة منه وكان الهدف الرسمي لهذا القانون حسب المادة 09 منه إجراءات التصفيات العقارية وعرض أراضي العرش للمزاد العلني وبالتالي تحديد الأراضي بين الأفراد والعائل وتمثل نتائجه في، تجاوز النقص الحاصلة في القانون السابق بادعاء الإدارة الفرنسية بان العقود المسلمة لم تحدد طبيعة الملكية واسم الدوار أو القرية المتواجد بها:

النفاذ إلى أراضي العرش التي لم تمسها عملية سيناتوس كونسيلت حيث اعتبرها المشرع عرض المزيد من الأراضي في المزاد العلني بهدف تصفية تلك الأراضي وإعادة قسمتها<sup>1</sup>.

• في ظل قانون 16-02-1897 المعدل والمتمم بقانون 04-081926:

أولاً: قانون 16-02-1897:

يعتبر هذا القانون مكملاً لقانون 1887 حيث اصدر لإكمال المرحلة الثالثة من عملية التصفية والمتمثلة في تكوين الملكية الخاصة المجزأة في الدواوير وذلك عن طريق إجراء تحقيقات جزئية من قبل الدولة أو الخواص، والتي تمس كافة العقارات أي كان نوعها عرشية أو ملكية وفي حال الانتهاء من عملية التحقيق دون وجود اعتراضات أو في حالة رفضها من قبل العدالة فيما يتعلق بأراضي الملك أو بقرار إداري فيما يخص أراضي العرش تقوم مصلحة أملاك الدولة بتسليم سند يدعى، بعقد الصفاء، مصادق عليه من طرف الحاكم العام للجزائر ويكون خاضعاً للقانون الفرنسي، يتشكل نقطة انطلاق للملكية الحقيقية كونه يصفي وضعية العقار من جميع الحقوق<sup>2</sup>

1- بليل محمد، "التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر، القطاع الوهراني نموذجاً"، مجلة

العصور، كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإسلامية، جامعة وهران، عدد 16-17، جوان ديسمبر 2010، ص 130

2- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار خلدونية، الجزائر، 2005، ص 24.

**ثانياً: قانون 04-08-1926 معدل ومتمم لقانون 16-02-1897**

باشرت الحوكمة الفرنسية التحقيق الإجمالي بمحض إرادتها والذي بموجبه سنت الحوكمة الفرنسية عمليات التحقيق الإجمالي وهو نوع من التحقيق له نفس آثار التحقيق الجزئي، كما جعل عبئ إثبات الملكية على عاتق المعارض ولا تسلم العقود لأصحابها إلا بعد تصفية العملية قضائياً.

**الفرع الثاني****التحقيق العقاري بعد الاستقلال**

بعد استقلال الجزائر تم تكريس آلية منح السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، فكان بإمكان كل شخص يشغل قطعة أرضية فلاحية بدون سندات تقدم أمام الرئيس المجلس الشعبي البلدي للبلديات المعنية بطلب قصد التحصل على سند ملكية تلك القطعة الأرضية، بشرط ان لا تكون من أراضي العرش فيتم مباشرة تحقيق كما أن المشرع الجزائري قد تبنى آليات التحقيق العقاري بعد الاستقلال بموجب أمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري .  
أولاً: إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة في ظل الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية :

استحدث الأمر رقم 71-73<sup>1</sup> المؤرخ في 08-11-1971 إجراءات التحقيق العقاري في الملكية على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بهدف تنفيذ تدابير الثورة الزراعية، حيث يتعين على كل مستغل لهذه الأراضي بدون سند أن يقدم تصريح لرئيس المجلس الشعبي البلدي الموسع خلال 30 يوماً من تاريخ شروع هذه العمليات في البلدية المعنية، وذلك أثناء إحصاء الأراضي من قبل اللجنة التقنية للبلدية لتنتهي بتسليم شهادات ملكية للملاك والحائزين<sup>2</sup>.

1- أمر رقم 71-73، المتضمن قانون الثورة الزراعية، مرجع سابق.

2- أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 39.

استحدث قانون الثورة الزراعية لجان تقنية على مستوى المجلس الشعبي البلدي الموسع، تتولى مهمة التحقيق العقاري مع الملاك والحائزين ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة، وفق الأعمال التالية:

### 1- تكليف اللجنة البلدية بإجراءات التحقيق العقاري:

بموجب المادة 77 الفقرة 02 من الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية أسندت مهمة التحقيق العقاري إلى لجان تحقيق تقنية تنشأ من قبل المجلس الشعبي البلدي الموسع تتولى التدقيق في السندات والتصريحات الصادرة عن كل مالك حقيقي أو مستغل الأرض الفلاحية الخاصة، بحيث أوكلت للأعضاء مهمة الانتقال الميداني لمعاينة الأراضي الفلاحية ونوع الاستغلال والملاك وحدود وسند شاغل هذه الأراضي قصد تنفيذ تدابير الثورة الزراعية.

### 2- حالات معاينة وسائل اثبات ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة:

أشارت المادة الأولى من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة<sup>1</sup> على ما يلي: "يثبت حق الملكية الخاصة على ارض زراعية أو معدة للزراعة أثناء تطبيق عمليات الثورة الزراعية في تراب بلدية ما إما بسند يحصل عليه طبقا للتشريع الجاري به العمل أو في عدمه بطريق التحقيق المتمم بالمادتين 77-78 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، وعليه يتضح أن المشرع بموجب المواد 02 إلى 04 من ذات المرسوم رقم 32-73 نص على حالتين مختلفتين الأولى تخص توفر السند الصحيح طبقا للتشريع الجاري به العمل أثناء نشر الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، والثانية يخص حالة انعدام السند الصحيح و اللجوء إلى عمليات التحقيق العقاري.

1- مرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 5 جانفي 1973، يتضمن بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.ج. عدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973، (ملغى).

**الحالة الأولى: إثبات الملكية الفلاحية الخاصة عند توفر السند الصحيح :**

حسب المواد 03-04-05 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة يتم تحديد السندات الصحيحة التي تصلح لإثبات الملكية الفلاحية الخاصة وذلك عن مختلف الطرق المتمثلة في: وثائق الملكية المحررة تنفيذا للتشريع العقاري الجاري والمسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة والعقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو تعديل ملكية العقارات أو حقوق عينية عقارية والمحررة من طرف الموظفين العموميين، الأحكام القضائية النهائية التي تقر إنشاء أو تعديل ملكية عقارية أو حق عيني عقاري، العقود العرفية المتعلقة بإنشاء أو تعديل أو إنهاء عقود عينية عقارية والمحررة من طرف الموظفين القضائيين الخاضعة لإجراء الإشهار الخاص بمصلحة الرهون العقارية، والعقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ قبل 1936، عقود القاضي الشرعي الساري قبل 1970<sup>1</sup>.

**الحالة الثانية: إثبات الملكية الفلاحية الخاصة عند انعدام السند:**

بموجب المادة الأولى من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة أن إثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة أثناء تطبيق تدابير قانون الثورة الزراعية في تراب بلدية، ما يكون بواسطة الإجراءات التحقيق العقاري طبقا لمحتوى هذا الأمر وتدابير المادتين 77-78 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، بحيث يجب على واضع اليد أو الحائز لأرض فلاحية خاصة أن يثبت قيام واقعة الحياة الانتفاعية الكاملة لمدة 17 سنة تسري من تاريخ نشر الأمر 71-73، وببشر العمل بهذه المدة غموض في حساب مدة الحياة مع القانون المدني الفرنسي القديم الساري المفعول بموجب الأمر رقم 62-157

1- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، مرجع

المؤرخ في 31-12-1962 وحتى أثناء تطبيق الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم<sup>1</sup>

### 3- شروط وإجراءات إعداد وتسليم شهادة الملكية:

تبعاً لنص المادة 12 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973، يتعين على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وغير موطدة، أو مثبتة الملكية بالوثائق والعقود المبينة في المواد 03-04-05 من هذا المرسوم ان يقدم للجان التحقيق المختصة خلال عمليات إحصاء الأراضي الوثائق التالية:

- تصريحاً إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع يوضح فيه الصفحة التي يستغل بها هذه الأرض.

- أن يكون هذا التصريح مشفوعاً بكل المعلومات المتعلقة بموقع ونوع ومساحة ومشمولات الأرض الزراعية.

- يجب أن يقدم المستغل الفعلي كل وثائق الحالة المدنية الخاصة به

- أن يقدم الشهادات المكتوبة والوثائق الجبائية وكل الوثائق التي من شأنها أن تثبت حقه في الأرض المستغلة.

تتولى اللجان التقنية البلدية المستحدثة تطبيقاً للمادة 77 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية، بعد تلقي تصريحات ووثائق المستغل الفعلي جمع كل المعلومات من الملاك المجاورين للأرض الفلاحية وكل من يدعي حقا أو عبناً مثقل لهذه الأرض، الكل بهدف تحديد صاحب الأرض الحقيقي وان هذه الأرض تخرج عن أراضي العرش وأراضي الوقف أو الأراضي الفلاحية العمومية، أو أراضي الملك المثبتة بسند

1- الحيازة الانتفاعية طبقاً للمادة 73 من الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية يقصد بها التصرف الحر والانتفاع التام والكامل من الأرض المعنية طيلة مدة 17 سنة على الأقل من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية بما لم تكن هذه الحيازة حاصلة بطريق الانتقال الارثي زيادة على ذلك توفر شروط الحيازة الهادئة والعلنية مستمرة وغير المنقطعة وغير عارضة.

رسمي في مفهوم المواد 03-04-05 من المرسوم رقم 73-32<sup>1</sup>، ليتم تحرير محضر مؤقت ويودع بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة 15 يوما للإعلان والاطلاع من الجمهور وإبداء الاعتراضات سجل مخصص للغرض. بعد انقضاء 15 يوما دون اعتراض، تتولى اللجنة التقنية البلدية خلال 08 أيام الموالية تحرير محضر نهائي أو إبداء آراء معللة بشأن الاعتراضات إن وجدت، وخلق هذا العقار من تكاليف والأعباء أو أي حق للجامعات العمومية.

يودع المحضر النهائي لدى المجلس الشعبي البلدي الموسع لإحالته إلى الوالي للتصديق عليه بواسطة قرار، يمكن لأي شخص له مصلحة أن يعترض في خلال 30 يوما من التاريخ نشر هذا القرار بواسطة إجراءات الطعن أمام اللجنة الولائية للطعن المادة 68 الفقرة 02 من الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية<sup>2</sup>

#### 4- تحرير شهادة الملكية وأثار تسليمها :

ان قرارات الوالي التي لم تكن محل الطعن أمام اللجنة الولائية للطعن وكذلك المحاضر المؤقتة والنهائية وأوراق الملف تسلم إلى مصالح إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي لأجل تحرير شهادة الملكية وتسليمها إلى الشخص أو الأشخاص المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة وذلك عند انقضاء مهلة 30 يوم الخاصة بالطعن ولم يسجل أي طعن في القرار.

أما إذا طعن في القرار فلا تحرر شهادة الملكية إلا بعد أن تفصل لجنة الطعن في النزاع المعروض عليها بموجب قرار قابل هو الآخر للطعن أمام اللجنة الوطنية خلال اجل 30 يوم وعندما يصبح نهائيا تحرر مصلحة أملاك الدولة شهادة الملكية كسند رسمي يثبت

1- المواد 3، 4، 5 من المرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 5 يناير 1973، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 73-86 المؤرخ في 1973-07-17.

2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 38

حق الملكية طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 32-73 وتعين بدقة نوع وموقع ومساحة وحدود الأرض وفي حالة الشيوخ نذكر أسماء الورثة أو شركاء في العقار وحصّة أو نصيب الذي يؤوّل لكل منهم، كما نذكر في الشهادة الملكية الأعباء والارتفاقات المثقل بها العقار والتي يكون قد ظهرت أثناء عمليات التحقيق واثبات الملكية.

وطبقا للمادة 30 من الأمر رقم 73-71 تسجل شهادة الملكية بمصلحة التسجيل المختصة مجانا، وتكون نقطة بداية لمجموعة بطاقات عقارية، للبلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر 73-71 على أن يتم استبدالها بدفاتر عقارية عند إعداد المسح العقاري<sup>1</sup>.

**ثانيا: في ظل الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**

للتحقيق العقاري دور هام فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية نظرا للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات والعقود، الأمر الذي قد يعفي المحافظ العقاري من دراستها مجددا عن الإجراء الأول، إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والناجمة عن هذا التحقيق، لهذا السبب ينبغي على المحققين أن لا تتفقت منهم نتائج تحقيقاتهم للآثار القانونية المترتبة عنها، ومن أجل ذلك عليهم أن يلتزموا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم<sup>2</sup>.

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، الطبعة 07، سنة 2011، ص 18.

2- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الماجستير في القانون، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011، ص 38

## 1- الإجراءات الأولية للمسح كأداة للتحقيق العقاري:

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تحكم عملية مسح الأراضي لاسيما الأمر رقم 75-74<sup>1</sup> المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ثم النصوص التطبيقية له وهي المرسوم رقم 76-62<sup>2</sup> المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 76-63<sup>3</sup> المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 19 ماي 1993.

وتشمل عملية المسح جميع الأملاك العقارية دون استثناء سواء كانت العامة أو الخاصة وهو ما سنتشف من المادة 04 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

## 2- دور التحقيق العقاري في عملية المسح العام للأراضي:

يعتبر التحقيق العقاري من أهم مراحل المسح العقاري، فبعد توفر كل المعطيات والإجراءات الضرورية يباشر التحقيق العقاري الذي يهدف إلى تحديد العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والأعباء التي تنقل العقار، وكذلك بحث وتحديد كافة المعلومات المتعلقة بتعريف أصحاب الحقوق، ويتم التحقيق العقاري بالنسبة لجميع العقارات المحددة ضمن عملية المسح مهما كانت طبيعتها القانونية والقانون الخاص بملاكها.

1-أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975، (المعدل والمتمم)

2-مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج. عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

3- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976

4-المادة 04 من الأمر نفسه: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"

### أ- الجهة القائمة بعملية التحقيق العقاري في إطار المسح العام للأراضي

يقوم بعملية التحقيق العقاري فرقة تقنية مختلطة مكونة من 05 أعضاء على الأقل محققين اثنين يمثلان إدارة أملاك الدولة وممثل عن مصالح البلدية المعنية لحماية أملاكها والتعرف إليها، وممثل عن المحافظة العقارية من شأنه التحقيق في الادعاءات والوقوف عند البطاقة العقارية أن كان هناك أراضي لها سندات مشهورة بالمحافظة العقارية، وممثلين عن إدارة مسح الأراضي العامة احدهما محدد والثاني رئيس فرقة يكون حتما من إدارة المسح يتولى تسيير شؤون العملية ورفع الاعتراضات والنزاعات المحتملة، كما تتم هذه العملية بحضور وبمساعدة الأشخاص المالكين والحائزين العقارات داخل البلدية وهو ما نصت عليه المادة 06 فقرة 02 من المرسوم رقم 76-62.

ومن بين مهام وواجبات الأعوان القائمون بالتحقيق العقاري نجد:

ب- **تحديد اصحاب الحقوق:** إذا تعلق الأمر بشخص طبيعي تحدد هويته بذكر اسمه، لقبه، اسم الأب، الجد، تاريخ الميلاد ومكانه الوضعية المهنية والعائلية، العنوان الكامل، وان كان العقار مملوكا على الشيوع مع وجود الفريضة فان تحديد هوية احد الورثة تكون كافية، بينما تذكر الوارث الذي يدير المال المشاع عند عدم وجود فريضة، مع إضافة عبارة "وفريضة"، أما إذا تعلق الأمر بشخص معنوي فيحدد بذكر اسمه ومقره الاجتماعي<sup>1</sup>.

ج- **معاينة حق الملكية:** تتم إما بواسطة السند سواء كان هذا السند رسميا أو عرفيا ثابت التاريخ قبل 01-01-1971، أو بواسطة البحث والاستقصاء في حالة غياب السند ويتعلق الأمر بتحقيق في الحياة كما بتعين على المحققين العقاريين عند دراسة وفحص السندات المقدمة لهم والأخذ بعين الاعتبار تاريخ المعاملات الواردة فيها، ونوعها والبحث عن مدى شرعيتها.

1- أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 49

د- معاينة الحقوق العينية العقارية الأخرى: يتوجب على المحققين العقاريين معاينة الحقوق العينية العقارية الأخرى التي تكون عناصر حق الملكية، والأعباء التي تثقل العقار كحق الرهن والامتياز والتي تثبت بعقد مشهر، وان لم يوجد فعلى المحقق القيام بالبحث والتحري لإثباتها.

وعند الانتهاء من عملية المسح في البلدية المعنية يتم على مستوى مصلحة المسح انجاز مجموعة من الوثائق والمتمثلة في جدول أقسام الولاية، سجل مسح الأراضي، المخطط المساحي، جدول الحساب، البطاقة العقارية T10<sup>1</sup>.

---

1- أحمد فواتيح فاطمة، مرجع سابق، ص 49

## المبحث الثاني

### آليات تطبيق التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02

تتصب معاينة حق الملكية العقارية عن طريق إجراء التحقيق العقاري على العقار أساسا لذلك سمي بالتحقيق العقاري وبالرجوع إلى القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ومرسومه التنفيذي، نجد أن المشرع من خلال بعض نصوصه حدد نوع العقار الذي يرد عليه إجراء التحقيق العقاري والذي يشمل الأملاك العقارية الخاصة غير الممسوحة على خلاف المسح العام للأراضي الذي يشمل كل العقارات دون استثناء<sup>1</sup>.

حدد هذا القانون مجموعة من الشروط للاستفادة من التحقيق العقاري والمتمثلة في أن يمارس الحائز حيازة على العقار بنفسه أو بالوساطة وان يكون حائزا وفقا لأحكام القانون المدني المواد 827-828 وما يليها حتى تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التمسك بالتقدم المكسب كما يشترط فيه أن لا يكون له سند أصلا وان يكون له سند ملكية محرر قبل 01-03-1961 ولم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار<sup>2</sup>.

لدراسة آليات تطبيق التحقيق العقاري لابد من التطرق إلى شروطه (مطلب أول) والإدارة المكلفة بتطبيقه (مطلب ثاني)

### المطلب الأول

#### شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري

تنص المادة الثانية من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على أن كل عقار لم يخضع لعمليات مسح

1-نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 23.

2-بن بوعيشة شهبناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر 1، 2017-2018، ص 42.

الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01-03-1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وبينت المادة 04 من نفس القانون أنه يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية<sup>1</sup>.

يفهم من خلال هذه المواد أن المشرع اشترط للاستفادة من هذا الإجراء مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية وهي مسائل سيتم بيانها فيما يلي:

## الفرع الأول

### الشروط الخاصة بالعقار

أكدت المواد 02-03-04 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، إن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليست لحائزها سندات ملكية، أو للأشخاص الذين بيدهم سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، مما يتعين شرح هذه الشروط وفق الترتيب الآتي:

1-محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، 2022، ص 439.

### أولاً: يجب أن يكون العقار واقع في إقليم غير ممسوحة

للاستفادة من أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح المقررة بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لان البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يجعل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي وهو الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقت<sup>1</sup>.

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

إذا كان المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند فان القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، تضمن زيادة على ذلك إمكانية الاستفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 01-03-1961 من أحكام هذا القانون، وذلك بهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعلية للأمالك العقارية المعنية بهذا القانون، بحيث سبق الإشارة إلى مفهوم العقارات الخاصة بلا سند أثناء التطرق لإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية أو شهادة الحياة، ونكتفي بشرح مفهوم سندات الملكية المحررة قبل 01-03-1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية لها.

لقد سبقت الإشارة إلى طبيعة نظام الشهر العقاري الاختياري السائد في الفترة السابقة عن تاريخ 01-03-1961 تاريخ دخول المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق بموجب المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 18 جانفي 1961، أين تم السماح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول قبل تعديل

1-حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 135.

المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 4 جانفي 1955 المتضمن نظام الشهر العقاري بفرنسا، بحيث تميزت الوضعية العقارية بعقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص وتعيين العقارات وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة، أضف إلى ذلك سلسلة العمليات العقارية الفعلية أو وضعيات الشبوع الواقعية التي لم تتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين<sup>1</sup>.

ونذكر من هذه السندات المحررة قبل 01-03-1961 مايلي:

1- السندات المحررة والمسلمة اثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26-1873-07

2- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 16-02-1897 وقانون 04-08-1926

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

4- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية الغراء، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باش عدل يحرر العقود باللغة العربية، وسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراع الضوابط الفنية والتقنية في مجال توثيق العقود<sup>2</sup>.

1- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 135.

2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص ص 256-258.

5-القرارات القضائية المنشئة، الناقلة المصرحة، المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة الحافظين العقاريين بالزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر<sup>1</sup>

### ثالثا: أن يكون العقار من الأملاك العقارية الخاصة

إن سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة وهذا ما يستشف من أحكام المادة 03 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية" وبالتالي تستبعد من مجال تطبيق أحكام هذا القانون الملكيات التالية:

#### 1-استبعاد الأملاك العقارية الوطنية:

استثنت المادة 03 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الأملاك العقارية الوطنية (العامة والخاصة) التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية-البلدية) كما أكد المشرع على استبعاد أراضي العرش من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري، لان المادة 85 من القانون رقم 90-25<sup>2</sup> المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، فصلت في الطبيعة القانونية لأراضي العرش من تطبيق أحكام القانون رقم

1-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص ص 256-258.

2-قانون رقم 90-25 مؤرخ في 08 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم)

02-07، وهو أن الكثير من عقود الشهرة التي أعدت بمناسبة القانون رقم 83-352 شملت حتى أراضي العرش.

## 2- الا يكون العقار من الأملاك الوقفية:

وهي الأملاك المحبسة عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير<sup>1</sup>.

فهذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسام في إطار قانون التحقيق العقاري بسبب زوال حق الملكية، ولأن الوقف يتميز بالشخصية المعنوية كما انه إذا صح الوقف تزول حق الملكية الواقف وينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### الشروط المتعلقة بالحيازة

لقد نصت المادة 04 من الفقرة الأولى من القانون رقم 02-07 على أنه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.....".

وبينت المادة 14 من نفس القانون انه إذا نتج عن التحقيق 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 بملكته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق. ومعنى ذلك أن الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبنية بأحكام المواد 808-827 من القانون المدني طبقاً للقواعد العامة، بحيث يجب ان تكون هذه

1- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج.ر.ج. عدد 21، صادر في 08 مايو 1991، (معدل ومتمم)

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 136

الحياسة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيوب الإكراه أو الخفاء والغموض وعليه نستنتج انه ينبغي أن تتوفر لحياسة العقار شرطان:<sup>1</sup>

ذ- الشرط الأول: توفر قواعد الحياسة المطلوبة قانونا: أشارت المادة 17 أعلاه إلى القواعد العامة في مراعاة شروط الحياسة وفقا لأحكام المواد 808 إلى 834 من القانون المدني والمتمثلة في الهدوء-العلانية-الاستمرارية-عدم وجود لسبب فيها

ر- الشرط الثاني: استيفاء مدة الحياسة: إن استيفاء مدة الحياسة يعد من النظام العام إذ بموجب هذه المدة يمكن الاعتراف بالملكية للحائز طبقا للمادة 14 من القانون 07-02. إذ يجب على العون المحقق التحقق من حياسة المالك الظاهر، وعناصر الحياسة، بحيث له أن يستعين أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة والجبائية والوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحياسة الصحيحة ونذكر منها :

- الشهادات المكتوبة والصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع أو الاستغلال أو السكن بالعقار المعني<sup>2</sup>

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

- إن المحقق العقاري يمكن له إجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد في ما إذا كان إشهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حياسة طالب التحقيق، أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية، أو جهات الأوقاف تغير من الطبيعة القانونية لهذا الملك<sup>3</sup> وعليه فان المحقق العقاري مطالب بمراعاة المؤشرات التالية أثناء معاينة الحياسة :

- مدة الحياسة حسب الحالات وعملا بالقانون المدني ويتم إثبات هذه المدة بالوثائق .

1-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مرجع سابق، ص260

2-قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الاراضي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية علي لونيبي، جامعة البليدة 02 سنة 2017-2018، ص 111.

3-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مرجع سابق، ص 262.

- عناصر الحيابة (المادية والمعنوية) التي تقاس بالمعابنة والأقوال والشهادات .
- ان يكون العقار من نوع الملك وبدون سند وهو ما تثبته وثائق مصالح مسح الأراضي.

لكن الإشكال يطرح بخصوص حساب مدة الحيابة في حالت العرائض المقدمة من طرف المواطنين قصد الاستفادة من إجراء التحقيق العقاري المدعمة شهادة الحيابة مشهرة بالمحافظة العقاري. ذلك أن التكلف بهذه الحالات لم يكن واضحاً وهو ما استدعى استصدار التعليلة رقم 3278 التي حسمت هذه الوضعية من خلال التميز بين مايلي:

**1- الحالة التي تفوق فيها مدة إشهار ما شهادة الحيابة وقت تقديم الطلب مدة 15 سنة:** يتعين التأكد من غياب أي احتجاج واعر من حول حق المطالب به .

**2- حالة شهادة الحيابة التي تقل مدة اشهارها عن 15 سنة ومن نميز بين فرضيتين :**

- **الفرضية الأولى:** تحسب مدة الحيابة المحددة قبل الإشهار الشهادة ونضيف لها مدة الحيابة التي تلي إشهار ما بالمحافظة العقارية، فإذا فاق جمع المعدتين 15 سنة يتم التكفل بالطلب حسب الحالة الأولى
- **الفرضية الثانية:** إذا كان جمع مدتي الحيابة قبل الشهادات زائدة المدة التي تلت الإشهار إلى حين التاريخ تقدم الطلب تقل عن 15 سنة فيتعف حين إذن معابنة حق الملكية وإعداد سند الملكية<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### الإدارة المكلفة بإجراء التحقيق العقاري

بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وحسب المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري

1- قرنان فضيلة، مرجع سابق، ص 112

وتسليم سندات الملكية، فإنه الإدارة المكلفة بعملية التحقيق العقاري في مديرية الحفظ العقاري على مستوى كل ولاية (الفرع الأول)، كما أن المشرع الجزائري دعم مهمة القيام بإجراءات التحقيق والتحري وإعداد الرسومات البيانية إلى أعوان مؤهلين ومتخصصين يتدخلون في ذلك (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مديرية الحفظ العقاري

أنشأت مديرية الحفظ العقاري سنة 1991 في إطار إعداد تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 20-03-1991.

مديرية الحفظ العقاري هيئة إدارية عمومية تعمل تحت السلطة السلمية للمديريات العامة للأملك الوطنية وتحت وصاية وزارة المالية.

تشرف المديرية على تسيير ستة (06) محافظات عقارية قائمة بإقليم الولاية (باتنة - مروانة - عين التوتة - بركة - اريس - الشمرة) يتوزع اختصاصها الإقليمي على البلديات وفقا للتنظيم<sup>1</sup>.

تعد المديرية الولائية للحفظ العقاري مصلحة خارجية المديرية العامة للأملك الوطنية يرأسها مدير ولائي بمقتضى مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه حسب الطريقة نفسها<sup>2</sup>.

للتعرف أكثر على مديرية الحفظ العقاري الولائية ومعرفة الدور الذي وجدت من اجله خاصة في ظل قانون التحقيق العقاري يقتضي الأمر تحديد مهامها وذلك في ظل قانون التحقيق العقاري (أولا) ثم إشارة الإطار الهيكلي لها (ثانيا)

1-سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 66.

2-سلطاني عبد العظيم، المرجع نفسه، ص 66.

**أولاً: الهيكل التنظيمي للحفظ العقاري**

تضم المديرية الولائية للحفظ العقاري تحت سلطة مدير الحفظ العقاري ثلاث (03) مصالح :

**1- مصلحة عمليات الشهر العقاري:**

هذه المصلحة مكلفة على الخصوص بوضع حيز التنفيذ لإجراءات الشهر العقاري والترقيم العقاري وتسليم المعلومات حول الذمة المالية العقارية وهي منتظمة في مكتبين:

- مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والوثائق.

- مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي<sup>1</sup>.

**2- مصلحة التنظيم والتحليل والمراقبة:**

هذه المصلحة مكلفة على الخصوص بضمان المتابعة والتنسيق والمراقبة لنشاطات المحافظات العقارية متابعة تطبيقات الإعلام الآلي الخاصة بالحفظ العقاري وضمان الحفاظ على أرشيف الحفظ العقاري ومسح الأراضي وعدم المساس بهما وهي منتظمة في مكتبين:

- مكتب التنظيم ومعالجة المعلوماتية والمناهج .

- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصائيات<sup>2</sup>.

**3- مصلحة المنازعات:**

هذه المصلحة مكلفة على الخصوص بدراسة بالتنسيق مع باقي مصالح المديرية العرائض والشكاوى المسلمة متابعتها، ودراسة قضايا المنازعات المرفوعة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية وهي منتظمة في مكتبين:

- مكتب شؤون ما قبل المنازعات.

1-المادة 10 من قرار وزاري مؤرخ في 04-06-1991، يحدد مصالح مكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ

العقاري على مستوى الولايات ج ر، عدد 38، صادر في 14-08-1991.

2- المادة 11 من قرار وزاري مؤرخ في 04-06-1991، يحدد مصالح مكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري، مرجع نفسه.

- مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي<sup>1</sup>.

### ثانيا: مهام مديرية الحفظ العقاري

اسند المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 07-02 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147 مهام جديدة للمديرية الولائية للحفظ العقاري، فجعلها الهيكل الرئيسي في عمليات إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وبظهر ذلك في :

- تخصص بتلقي واستلام طلبات الحائزين المعينين بإجراء التحقيق العقاري

- باعتبار مديرية الحفظ العقاري الولائية هي الهيئة الوحيدة المسؤولة عن مراقبة إجراء التحقيق العقاري، فهي المسؤولة كذلك عن تسليم سندات الملكية العقارية النهائية للمعنيين عند الانتهاء من عملية سير الإجراء<sup>2</sup>.

كما تضطلع مديرية مديرية الحفظ العقاري عموما بالمهام الآتي بيانها:

- 1- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وبانتظام.
- 2- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- 3- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوقة إلى الهيئات القضائية.
- 4- السهر على سير المحافظات العقارية سيرا منتظما.
- 5- التحليل الدوري لنشاطات معالجها وإعداد حوصلة عنها وتبليغها للسلطات السلمية.
- 6- ضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وتأمين سلامتها<sup>3</sup>.

1-المادة 11 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 11-07-2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك

الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

2-بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وأثارها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية، سنة 2008-2009، ص 276.

3- عثمانى محمد، سعدي عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014.

7- اعداد سندات الملكية في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتعلق بمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

8- المشاركة في مختلف اللجان التقنية والإدارية المنشأة على المستوى المحلي منها على الخصوص:

- لجان الدراسة والطعن في إطار متابعة تحويل حق الانتفاع الدائم على حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار القانون رقم 03-110.

- لجان الدراسة والطعن في إطار مطابقة البناءات (القانون 08-15).

- لجان الدراسة والطعن في إطار أدوات التعمير (القانون 19-15).

- لجان اختيار الأراضيات للمشاريع العمومية .

- لجان اختيار الأراضيات للمشاريع العمومية .

- لجان الدراسة والطعن في إطار مختلف برامج السكن .

- المساهمة في دراسة مختلف مشاريع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- المساهمة في إثراء ودراسة الملفات المتابعة من طرف الهيئات والإدارات العمومية.

#### ملاحظة:

كما تضم المديرية الولائية للحفظ العقاري تحت وصايتها ست (06) مصالح خارجية تسمى بالمحافظات العقارية والتي يمتد الاختصاص الإقليمي لكل واحدة منها إلى عدد من البلديات، وهي موطنة بمقرات الدوائر التالية: باتنة، مروانة، بريكة، عين التوتة، اريس، الشمره .

كما يمتد الاختصاص الإقليمي لكل محافظة عقارية إلى عدة بلديات، وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 12-03-2013 المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### الأعوان المتدخلين في إجراء التحقيق العقاري

لقد اسند المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 07-02 مهمة القيام بعملية التحقيق والتحري الميداني إلى أعوان متأهلين ومتخصصين في ذلك يتمتعون بالكفاءة المطلوبة ويساهمون في سير عمليات التحقيق العقاري، ويتعلق الأمر بكل من المحافظ العقاري (أولا) وهناك مهندس خبير عقاري (ثانيا) كما يوجد أيضا محافظ عقاري (ثالثا) .

### أولا: المحقق العقاري

إن التحقيق العقاري يخضع لعملية إشهار واسعة<sup>2</sup>، ويتم تحت سلطة ومسؤولية مصالح الحفظ العقاري الولائي ويتولاه محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ويجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة للقيام بهذا التحقيق وهذا في إطار القانون رقم 07-02 المتعلق بتأسيس لإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، سنتعرض لتعريفه ثم تحديد الشروط المتعلقة بكفاءته في مجال التحقيقات الميدانية فيما يلي:

### 1- تعريف المحقق العقاري:

المحقق العقاري هو ذلك العون الذي يعينه مدير الحفظ العقاري الولائي في مقرر فتح التحقيق العقاري وذلك قصد قيادة عملية التحقيق والتحري في الملكية العقارية تحت مسؤولية

1- قرار مؤرخ في 12 مارس 2013، يتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، ج.ر.ج. عدد 47، صادر في 25 سبتمبر 2013.

2- أنظر المادة 08 من قانون رقم 07-02، مرجع سابق.

وموازاة ومع رقابة مدير الحفظ العقاري، وينبغي أن ينتهي المحقق إلى سلك المفتشين على الأقل أو لسلك يعادله ، وذلك يقتضي مقرر من وزير المالية<sup>1</sup> .

## 2- الشروط المتعلقة بكفاءة المحقق العقاري:

للحصول على الاعتماد القانوني وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط متعلقة بكفاءة المحقق العقاري وتتمثل في:

أ- **تحصيل مجموعة من المعارف:** أن يكون المحقق العقاري امتلاك المعرفة بمجمل النصوص القانونية ويشترط عموماً إلزامية معرفته لإجراءات المسح وكذلك علم الخرائط وتقنيات تقييم العقارات.

ب- **القدرة على التنفيذ:** أي قدرته على تطبيق القوانين والأنظمة التي تنظم مجال عمله، والعمل على جمع المعلومات من مختلف المصالح التي لها علاقة بعملية التحقيق، خاصة مصالح الحفظ العقاري .

ج- **الكفاءة في التعامل:** تقنية التواصل مع الأشخاص بشرحه لإجراءات وإفادتهم بكافة المعلومات والاستماع إليهم كما يلتزم بالتحلي بالموقف الملائم خاصة فيما يخص مسألة احترام الغير وأخلاقيات المهنة .

د- **معرفة إدارة جلسة الصلح:** في حالة وجود معارضة، عندما يكون هناك نزاع بين الأشخاص فما على المحقق العقاري إلا برمجة جلسة الصلح وإيجاد حلول بديلة ولا ينبغي عليه الانحياز لأي طرف على حساب الآخر، بل يتوجب عليه تسهيل وتبسيط الأمور لا غير.

## ثانياً: المهندس الخبير العقاري

بموجب امر رقم 95-08 مؤرخ في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995، كما يلعب المهندس الخبير العقاري دوراً هاماً في انجاز مهام الخبرة القضائية في

1- أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2021، ص 62.

الأراضي التي شملها مسح الأراضي العام وتنفيذ القرارات العقارية، أهمية إعداد وثيقة القياس من طرف المهندس الخبير العقاري من أجل شهر القرارات القضائية لدى المحافظة العقارية. فحسب المادة 01 من هذا الأمر يهدف إلى تعريف مهنة الخبير العقاري وتحديد شروط ممارستها وقواعد تنظيمها وسيرها<sup>1</sup>.

### 1-تعريف مهنة المهندس:

حسب المادة 02 من أمر رقم 95-08 المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري تنص على أنه: " كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية " .

وبهذه الصفة يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية :-لسطح الأملاك العقارية وتحديد ما ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية.

يقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية، بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمصلحة العامة وذلك وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها .

كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية.

### 2-شروط مهنة المهندس الخبير العقاري:

تخضع ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري لتوفر الشروط الآتية وهذا حسب المادة 03 من المرسوم رقم 95-08 :

- الجنسية الجزائرية.

1- أمر رقم 95-08 مؤرخ في 1 فبراير 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج.ر.ج. عدد 20، الصادر في 16 أبريل 1995.

- حيازة شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافية أو مهندس تطبيقي تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في الاختصاص

- الممارسة المسبقة للمهنة: اما كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافية، ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية، لمدة خمس سنوات على الأقل<sup>1</sup>.

- عدم التعرض لحكم قضائي بسبب اعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها.

- التمتع بالحقوق الوطنية.

- التسجيل في جدول هيئة المهندسين الجزاء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12 أدناه.

حسب المادة 04 من هذا الأمر رقم 95-08 تنص على أن: يمكن الترخيص للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الأجنبية ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري إذا ما أبرمت اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الأشخاص.

- تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

كما تنص المادة 05 من هذا الأمر 95-08 على أن يمارس المهندسون الخبراء العقاريون نشاطهم المهني عبر كامل التراب الوطني.

- تحدد المادة 06: يمكن للمهندسين الخبراء العقاريين في اطار ممارسة نشاطهم ان يؤسسوا فيما بينهم مكاتب .

تحدد كفاءات انشاء مكاتب المهندسين الخبراء العقاريين وسيرها عن طريق التنظيم.

### ثالثا: المحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه القانونية تحت وصاية وزير المالية ويخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون التوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحة تنظيمية تبعية، على أساس أنه مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طابع إداري مختص

1- أمر رقم 95-08، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، مرجع سابق.

أصلاً بالشهر العقاري يطلق عليها تسمية المحافظة العقارية، تأسيس على ذلك يعد المحافظ بدوره مؤسسة قانونية أناط لها المشرع الجزائري عدة صلاحيات ومهام مرتبطة بضرورة تثبيت الملكية العقارية لضمان استقرار المعاملات في الميدان العقاري وباعتبار لما للملكية العقارية من أهمية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية فإن مشرعنا لم يترك هذه السلطات والصلاحيات على مطلقها وإنما حدها بنظام المسؤولية الإدارية التي تعتبر مسؤولية ذات<sup>1</sup>. طابع خاص واستثنائي مقارنة مع بعض مسؤوليات الموظفين التابعين للدولة نظراً لإمكانية تخفيفها، إذ يمكن للدولة أن تحل محل المحافظ العقاري في دفع مبالغ التعويض الممنوح المتضرر من القرارات الصادرة عنه إذا اكتسى هذا الخطأ صبغة مرفقية ذات طابع جسيم، كما أنه قام بتدعيمها بموجب نصوص قانونية مستقلة عن القواعد العامة الواردة في القانون المدني<sup>2</sup>.

1- أوكيد نبيل، مرجع سابق، ص 68.

2- أوكيد نبيل، مرجع نفسه، ص 69.

## الفصل الثاني

### مراحل وإجراءات معاينة

#### الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

أدى مشروع تأسيس السجل العقاري الذي يعتمد على المسح العام للأراضي باعتباره يشهد تأخراً كبيراً في نتائجه ، لما يتطلب من إمكانات مادية وبشرية هائلة للوصول إلى تجسيد حق الملكية بحصول أصحابها على سندات تثبيت ملكيتهم إلى ضرورة التفكير في إيجاد حلول موازية للسجل العقاري.

تتصف بالسرعة والتمثل في مراحل وإجراءات التحقيق العقاري (المبحث الأول) الصادرة في القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، عن طريق التحقيق العقاري الذي جاء كنتيجة لتعثر مشروع السجل العقاري، وذلك من اجل التطهير الشامل للملكية العقارية الا ان هذا الأخير لا يخلو من المنازعات الناشئة عنه ( المبحث الثاني )

## المبحث الأول

### إجراءات ممارسة التحقيق العقاري

صدر النص التنظيمي المتمثل في المرسوم التنفيذي 07-147 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، متضمناً إجراءات القانون 07-02 المتضمن اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، اذ تم من خلالهما الاعتماد على المبادئ الواردة في القانون المدني، و المتعلقة بالحيازة و التقادم المكسب.

ركز المرسوم التنفيذي رقم 07-147 على إجراءات التحقيق العقاري بداية من طلب فتح تحقيق عقاري (المطلب الأول)، ثم ميز بين اجراء التحقيق الفردي و الجماعي لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ( المطلب الثاني ) وصولا الى مرحلة اعداد سند الملكية اثناء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري ( المطلب الثالث )

### المطلب الأول

#### تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير

#### الحفظ العقاري المختص إقليميا

يتفق التحقيق العقاري مع اجراء عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية انه يقوم على الحيازة والتقادم المكسب، لكنهما يختلفان في الإجراءات الواجب اتباعها وفي الهيئات المكلفة به. اذ يختص بتلقي ودراسة ملف التحقيق العقاري مدير الحفظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار سواء كان طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلا(فرع أول)، طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 01-03-1961 (فرع ثان).

## الفرع الأول

### تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يجوز على سند ملكية أصلا

لا ينطبق إجراء التحقيق العقاري على العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية رسمية مشهورة لدى المحافظة العقارية. ولقد عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري السند الرسمي بأنه: "العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطة اختصاصه"<sup>1</sup>.

تكتسي الرسمية أهمية كبيرة في مجال التعاقدات إذ تسمى العقود الرسمية بأدلة الإثبات المطلقة متى كان إعداد المحررات والعقود من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وكان السند مستوفيا للشكليات المطلوبة في المعاملات العقارية قصد انعقاد التصرف وإنتاج الآثار، فإن العقد يعتبر رسمي<sup>2</sup>.

غير أن المشرع الجزائري خول لأصحاب العقود العرفية المحررة بعد 01 جانفي 1971 إمكانية الإستفادة من أحكام قانون التحقيق العقاري، لأن هذا النوع من العقود يعتبر حائزا بلا سند، بإعتبارها تصرفات باطلة، إذ يجب أن يكون للعقد وجود قانوني حتى يعتد به.

فيمكن تعريف العقود العرفية على أنها: "تلك العقود والأوراق التي لم يحررها ضابط عمومي أو موظف عام، وأن المشرع الجزائري لا يتطلب في صحتها توافر أي شرط شكلي في إعدادها وتحريرها، بل يشترط فقط أن تكون موقعة من طرف أصحاب العقد، كما يجب أن تحتوي في مضمونها على تاريخ ثابت ومحدد، قصد السماح للأطراف بإثارة الإحتجاجات تجاه الغير.

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر

1975، (معدل ومتمم)

2- أوكيد نبيل، مرجع سابق، ص 43.

## الفرع الثاني

### تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 01-03-1961

تضمن القانون 02-07 زيادة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند، وكذلك الحالة بالنسبة لحائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1 جانفي 1971، إمكانية إستفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1 مارس 1961 بموجب قوانين صدرت أثناء الإحتلال الفرنسي للجزائر، والتي تنتج عنها تسليم سندات ملكية من طرف إدارة أملاك الدولة للأشخاص المعنيين<sup>1</sup>.

سنذكر البعض من هذه السندات المحررة وفقا لما يلي:

أ- السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات تحقيق الملكية أو الجزئية التي تضمنها قانون 16 فيفري 1897 و قانون 4 أوت 1926.

ب- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المثبتة والمعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية القضائية الصادرة عن هيئة القضاة الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

ج- السندات المحررة إثر مزايدات علنية من البيوع أو الهبات و غيرها من التصرفات الواردة على العقارات و التي حررت في شكل قالب رسمي أمام الموثق في تلك الفترة و التي خضعت إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون قصدا للإحتجاج بها.

كل هذه السندات السالف ذكرها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، وهذا نظرا لوجود عقود ملكية غير دقيقة و غامضة بالنسبة لهوية أصحابها، ولكون أن سلسلة نقل الحقوق لا يمكن التأكد منها، بسبب اللجوء إلى العمليات الخفية والمشبوهة.

1- أوكيد نبيل، مرجع سابق، ص 44.

## المطلب الثاني

### حالتا الإجراء الفردي والجماعي لمعاينة

#### حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

يستلزم فتح تحقيق عقاري وجود إرادة واضحة من طالبه سواء كان إجراء فردي لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري (الفرع الأول)، أو إجراء جماعي لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول

##### الإجراء الفردي لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

بموجب المادة 06 فقرة أولى من القانون رقم 07-02<sup>1</sup> المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يعد الإجراء الفردي للتحقيق العقاري أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بهذا القانون دون المساس بإمكانية اللجوء إلى الإجراء الجماعي<sup>2</sup> للعملية في إطار برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

يجوز لكل حائز لملك عقاري بدون سند في البلديات والمناطق الغير ممسوحة أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً لأجل المعاينة المادية والقانونية للملكية العقارية، بحيث يتعين لذلك تعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، بموجب مقرر يصدر عن مديرية الحفظ العقاري الولائي المختص في أجل شهر من تاريخ إستلام الطلب والثابت بوصول يسلم إلى المستفيد، تسند له فيه مهمة تلقي تصريحات المعني المستفيد من هذا الإجراء التي تؤكد أنه يمارس

1- تنص المادة 06 فقرة أولى من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات

الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق على أنه: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت..."

2- محمودي عبد العزيز، "التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية

للبحوث و الدراسات، جامعة سعيد دحلب، البلدية، العدد الثالث، 2019، ص 109.

حيازة هادئة وعلنية ومستمرة وبدون لبس أو غموض على العقار المعني التي تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

يتعين على المستفيد زيادة على التصريحات التي يديها أمام العون المحقق وتحت مسؤوليته الشخصية أن يلتزم بتقديم كل الوثائق التي تفيد قيام واقعة الحيازة كالشهادات المكتوبة، والشهادات الجبائية والوثائق الأخرى إن وجدت، بحيث وحماية لحقوق الغير ألزمت المادة 10 فقرة 2 من هذا القانون محل التحقيق، و نعني نهاية العمليات الأولى للتحريات والتحقيق المباشر في المواد 9 و 10 من هذا القانون تحرير محضر مؤقت بذلك يتضمن نتائج التحقيق والذي يعرض وجوبا في متناول الجمهور<sup>1</sup>، للإطلاع بالوسائل القانونية والإعلامية الممكنة بداية بنشر نتائج التحقيق بمديرية الحفظ العقاري الولائية المختصة وبمقر البلدية الواقع في دائرة إختصاصها العقار المعني بالتحقيق.

كما يمكن أن يتم نشر هذه النتائج بالجراند الجهوية أو الوطنية المختصة على نفقة المستفيد، ويمكن لأملاك الدولة والبلدية ومصالح الأوقاف المختصة إبداء رأيهما بشأن نتائج التحقيق الأولية، أجازت المادتين 2 و 4 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية المحررة قبل 01-03-1961 عن طريق تحقيق عقاري، بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري، أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

تخص هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأملاك المثبتة لما سبب عدم الخضوع الإجباري لإجراءات الشهر بالنسبة لمعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية، أين كانت تنتقل الملكية و تتداول طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية وللأعراف المحلية مثل العقود المحررة من طرق قضاة الأحكام الشرعية إبان الإستعمار الفرنسي والتي تضمنت العقود العرفية الثابتة في تاريخ 01-01-1971 والتي لم يبادر أصحابها إلى إجراء تصحيحها أو تثبيتها وفقا لأحكام

1- محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق، ص 110

المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13-09-1980 والمرسوم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 المتممان والمعدلان على الترتيب للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، أو تلك العقود المعدة من الموثقين الفرنسيين والتي فقدت حداثتها حالياً.

إن هذه العملية تقتضي مراعاة وجود إثبات رسمي<sup>1</sup>، وصحة هذه السندات المعترف بها كوسائل لإثبات حقوق الملكية العقارية التي تتطلب من العون المحقق الفحص الدقيق لها، للتحقق من قانونية هذه الوثائق أو السند وإستجابتها لكل الشروط والأشكال المعمول بها في ظل التشريع السابق. بحيث ما على المحقق العقاري سوى التأكد من حداثة المعلومات المحتوات في هذه السندات، وهل تعكس فعلا الوضعية العقارية الحقيقية لها حالياً ليطبق عليها هذا الإجراء شكلاً متى ثبت أن مراعاة إجراء التحقيق في السندات محررة قبل أول مارس 1961 يجب أن يستجيب لفقدان حداثة الأملاك حالياً<sup>2</sup>.

وتطبيقاً لنص المادة 04 من القانون رقم 07-02 يبين المعني في طلبه بفتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً: إسم ولقب وإسم أبيه وتاريخ ومكان إزدياده وجنسيته ومهنته وعنوانه وصفته إتجاه العقار (كأن يكون حائزاً على الشيوخ أو بصفة فردية) مرفقا بالوثائق التالية:

- نسخة من شهادة ميلاد رقم 12 للمعني لتحديد هويته بصفة دقيقة<sup>3</sup>.
- مخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.
- وثيقة تثبت وجود أو خلو العقار من الأعباء والحقوق الإيجابية والسلبية التي تنقل العقار محل الطلب.

1- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 111

2- المادة 4 من قانون رقم 07-02، مرجع سابق

3- رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 100

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها. وبعدها تسجل كافة الطلبات في سجل خاص مرقم و مختوم من طرف مدير الحظ العقاري المختص إقليميا حسب التسلسل الزمني.

بعد دراسة الطلب من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي يتخذ هذا الأخير مقرر فتح تحقيق عقاري يتضمن: إسم ولقب ورتبة العون المحقق وموضوع مهمة المحقق العقاري وتاريخ التنقل إلى عين المكان وإسم ولقب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات مع تعيين العقار المعني أو العقارات المعنية، على أن يتم إرسال المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لإصاقه في مقر البلدية المختصة إقليميا لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان<sup>1</sup>.

يقوم المحقق العقاري بالانتقال إلى مكان وجود العقار في التاريخ المحدد في المقرر المذكور أنفا من أجل معاينة العقار بحضور صاحب الطلب كما يبحث عن المالكين أو الحائزين على العقار من أجل إفادته بأي معلومات تخص العقار محل التحقيق و يجرى كل ذلك في المحضر ثم بعد ذلك يقوم بتحرير محضر مؤقت يدون ويسجل فيه كافة النتائج التي توصل إليها وذلك في حدود 15 يوم من تاريخ إنتقاله إلى مكان تواجد العقار على أن يكون المحضر محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار وذلك قصد إطلاع الجمهور عليه وتقديم إحتجاجاتهم وإعتراضاتهم إن وجدت<sup>2</sup>.

1- أنظر المادة 04 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية

عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق

2- أنظر المادة 07 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية

عن طريق تحقيق عقاري، مرجع نفسه

## الفرع الثاني

## الإجراء الجماعي لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008<sup>1</sup> المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على: " في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 7 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 و المذكور أعلاه، المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية و يحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل، إلي يودع فيها الشخص المعني، الذي يدعي في صلب النص "المعني" لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه. ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية".

خلافا لإجراء التحقيق الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت، يشترط بفتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج. حيث تهدف هذه الإجراءات إلى تقادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات في المناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، وعند الإقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى نص المادة 07 من القانون رقم 07-02 فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس

1- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق

2- ذباح شريف-بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيم، برج بوعريريج، 2021/2022، ص52.

الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بعد أخذ رأي كل من مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء، وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة وينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية.

تبادر الدولة من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة التقادم المكسب على أساس المادة 827 من القانون المدني، وبالتالي تحل محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم، ويتبع فتح عملية تحقيق عقاري جماعي فيما بعد بتقديم طلبات فردية من طرف الأشخاص المعنية بالعملية ولهم في ذلك مهلة 15 يوم من أجل إيداع ملفاتهم على مستوى مديرية الحفظ العقاري، ويكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات ويكون ذلك بسعي من مدير الحفظ العقاري<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث

#### تحرير وإعداد سند الملكية على أساس التحقيق العقاري

يهدف القانون رقم 07-02 إلى تمكين الحائز من الحصول على سند للملكية العقارية يثبت ملكيته ويمكنه من التصرف في عقاره. يحرر هذا السند ويشهر في المحافظة العقارية بعد إتمام إجراءات التحقيق العقاري ونشر محضر التحقيق، لتمكين كل من له حق أو مصلحة من تقديم اعتراضاته ( الفرع الأول)، أما إذا لم يتقدم أحد بأي اعتراض خلال المدة القانونية فإن مدير الحفظ العقاري يحرر سند الملكية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### تقديم الاعتراضات الناجمة عن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

بعد تنقل المحقق العقاري لقيامه بمعاينة العقار محل التحقيق العقاري، يتلقى أثناء ذلك تصريحات وأقوال المعني يعرض فيها الوقائع والظروف التي سمحت بممارسة الحياة

1- ذباح شريف-بلحواس صالح، مرجع سابق، ص 53

على العقار الذي يطالب بأحقيته لتملكه<sup>1</sup>، حيث أن المسح من مهامه التحري لإثبات حق الملكية المطالب بها من طرف المعني بالأمر، وكذا حماية حقوق الغير، وبعد قيامه بهذه المهام يقوم بتحرير محضر مؤقت، والذي يحتوي على نتائج التحقيق بالشكل الآتي:

- معلومات عن الطالب، العقار محل إلتماس التحقيق وكذا أصل وكيفية وضع اليد.
- ضرورة توافر شروط الحيابة حيث يتم تكييف عناصرها في هذا المحضر المؤقت والمتمثلة في: العنصر المادي، العنصر المعنوي، ومدة الحيابة، إستنادا إلى الوثائق المستظهر بها، وأقوال الشهود المؤهلين عن طريق السن القانوني.

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

تبدأ مدة الإحتجاجات وتقديم الإعتراضات بعد ثمانية (08) أيام من تاريخ لصق المحضر المؤقت<sup>2</sup>.

يتم كتابة ديون، الإحتجاجات، والإعتراضات التي أثرت جراء التحقيق العقاري في سجل يقيمه مسؤول مصالح الحفظ العقاري، كما يمكن إذا إستدعى الأمر أن يقوم المحقق العقاري لدراسة وسماع إحتجاجات وإعتراضات الملك والحائزين المجاورين أو كل مدعي بحق عيني على العقار المعني، وللغرض في الإعتراضات المثارة يجب أن تراعي المسائل التالية:

**أولا: تقييد الإعتراضات بسجل خاص مفتوح لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص**

حيث تنص المادة 09 فقرة أولى من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري "...يتم إجراء التحقيقات

1- جموعي براهيمي، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع

الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

الشهيد حمد لخضر حمة، الوادي، 2016/2017، ص 58 .

2- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 158.

### العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي...

يستنتج من نص المادة المذكورة أن عمليات التحقيق العقاري تتم تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً، بداية بطلب فتح تحقيق عقاري للحائز العقاري وتعيين محقق عقاري أو إثنيين لمباشرة عمليات التحقيق والتحري الميدانية مع المستفيدين من هذا الإجراء، والملاك المجاورين والحائزين بهدف معاينة حقوق الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

بالإضافة إلى تلقي التصريحات التي يقوم بها المحقق العقاري وإستلام وثائق الحائزين ودراسة كل الإحتجاجات المحتملة أثناء سير عملية التحقيق العقاري، يستوجب على مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي فتح سجل خاص مرقم ومؤشر تسلسليا صفحة بصفحة، تدون فيه إحتجاجات أو إعتراضات الممكن أن تثار أثناء التحقيق العقاري<sup>1</sup>.

حيث أن هذه الإعتراضات أو المعارضات التي تقدم في التحقيق العقاري تكون بحضور المعارضين شخصيا أمام العون المحقق وتتم وفقا لنص المادتين 12 و 14 من المرسوم 147-08 المذكور سابقا أو عن طريق إرسال أو تبليغ الإعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للأشكال القانونية التي يقرها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقانون تنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>2</sup>.

### ثانيا: تكليف العون المحقق عند الإقتضاء للإنتقال إلى أماكن جديدة

وهذا من خلال المادتين 11 فقرة 2 من القانون 07-02 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 نستنتج أنه يمكن أن تثار إحتجاجات أو إعتراضات أثناء تنفيذ

1- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون

العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 110.

2- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 08 مارس 2003.

الإجراء المتعلق بمعاينة العقار للتحقيق العقاري، ففي حالة ما إذا أثبتت هذه الاعتراضات يكون إبدائها من المعارض أمام مدير الحفظ العقاري<sup>1</sup>.

هذا حسب مقتضيات المادة 11 من القانون رقم 02-07 ويمكن تقديمها خلال أجال ثلاثون يوم(30) يوما والتي يبدأ سريانها بعد ثمانية(08) أيام، التي تدون في سجل خاص مفتوح لذلك في المحافظة العقارية الولائية أي عند مدير الحفظ العقاري الولائي،

وفقا للمادة 10 فقرة 3 من القانون رقم 02-07 يقوم المحقق العقاري بتحديد جلسة لمحاولة الصلح حيث إذا توصل المحتج أو المعارض على إجراء التحقيق العقاري مع طالب الإجراء أي المعني يتم تحرير محضر الصلح أو الإتفاق الذي تم بين الطرفين وأفضى إلى الصلح بينهم ويتم إمضاء المحقق العقاري عليه وكذا الأطراف المعنية أي المعارض والمعني بالإجراء، أما إذا لم يتوصل الطرفان إلى الصلح فهنا يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر عدم الصلح و يكون للمحتج أجل شهرين(02) حتى يقوم برفع دعوى قضائية لدى الجهات القضائية المختصة حيث يجب أن تشهر هذه الدعوى، ويتم مواصلة التحقيق العقاري أو الإجراءات المتبقية منه إلا بعد صدور حكم قضائي لصالح طالب إجراء التحقيق العقاري.

يتم وقف جميع الإجراءات إلى غاية صدور حكم قضائي، حيث أن بعد فشل محاولة الصلح بين الأطراف و إضافة لما تم ذكره بهذا الخصوص رفع المحتج للدعوى القضائية<sup>2</sup>.

حسب المادة 17 فقرة الأولى من مرسوم رقم 08-142 المذكور سابقا فإنه يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية(08) أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية أي بعد الشهرين وهذا طبقا للمادة 12 فقرة 5 من القانون رقم 02-07 التي تنص: " تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر"، بحيث يقوم المحقق العقاري بإرسال نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من إحترام آجال طلبات إشهار الدعوى القضائية، حيث أنه عند إبلاغه من طرف المحافظ

1- جموعي براهيمي، مرجع سابق، ص 60.

2- جمودي براهيمي، مرجع نفسه، ص 61.

العقاري بإشهار الدعوى القضائية وحسب المادة 18 من المرسوم رقم 08-147 يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور قرار قضائي. يبلغ أيضا الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.

وتنص المادة 19 من المرسوم المذكور أنه: "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري الموقوف، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر و هذا حسب ما ورد في المادة 10 الفقرة الأخيرة من المرسوم المذكور".

### الفرع الثاني

#### إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

بعد إنتهاء المحقق العقاري من التحقيق الجاري يقوم بتحرير محضر مؤقت خلال 15 يوم على الأكثر، إبتداء من يوم إنتقاله إلى مكان تواجد العقار، و عليه يقوم بذكر فيه نتائج التحقيق كما يجب ان يتضمن المحضر المؤقت معلومات عن ملتصق التحقيق العقاري وأصل الملكية وكيفية وضع اليد وكذا تكييف عناصر وعيوب الحيابة، إضافة إلى إفادات الشهود مع ذكر أسمائهم<sup>1</sup>.

يخضع هذا الأخير إلى إشهار واسع عن طريق إصاقه لمدة 30 يوم بمقر البلدية التي يتواجد فيها العقار محل التحقيق العقاري وهذا خلال (08) أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، بهدف إعلام الجمهور ولتمكين كل من له مصلحة من المطالبة بحقوقه وعند إنتهاء المدة وعدم تسجيل أي إعتراض<sup>2</sup>.

1- بن باره تتهينان، بن خليفة مريم، التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2020-2022، ص 48.

2- بن باره تتهينان، بن خليفة مريم، المرجع نفسه، ص 49

يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي الذي يقرر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت عكس ذلك، وبعدها يقوم المحقق بالانتقال مرة أخرى إلى مكان تواجد العقار، رفقة المهندس، الخبير العقاري، بحضور صاحب الطلب وعلى نفقته من أجل ترسيم معالم حدود العقار، وكذا إعداد محضر يكون مرفقا بمخطط طوبوغراف، يشير فيه إلى معالم الحدود، ثم يسلم إلى المحقق العقاري ليقعه.

بعد الإنتهاء من هذه الإجراءات يسلم المحقق الملف المتضمن للطلب ومرفقاته والمحضر المؤقت والنهائي لمدير الحفظ الولائي، مدعما بتقرير مفصل لسير عملية ونتائج التحقيق العقاري وبعد ذلك وبناء على المحضر النهائي المحرر من طرف المحقق العقاري، الذي يثبت حق الملكية لصالح طالب التحقيق أو المعني، ويقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري للعقار موضوع التحقيق بإسم المالك طالب التحقيق أو المعني، ثم يرسل مقرر الترقيم للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ<sup>1</sup>. حيث يقوم المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم وحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري.

إذا لم تسجل أية اعتراضات أو إحتجاجات بعد نشر محضر التحقيق تتواصل إجراءات التحقيق العقاري بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي، والمحافظ العقاري المختص إقليميا، كل في حدود في إختصاصاته لإعداد وتسليم سند الملكية، الذي يخضع لإجراءات الشهر وجوبا بإعتباره سند من سندات إثبات الملكية العقارية.

يعتبر الشهر هنا أساس الترقيم الأول للسجل العقاري للحقوق المعترف بها، وتسليم سند الملكية في حالة التحقيق الإيجابي والنتائج الإيجابية للتحقيق العقاري. أما إذا لم تفضي نتائج التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية تمكن ملتص التحقيق من الحصول على سند الملكية، يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر رفض الترقيم على ان يكون مسببا وذلك على النحو التالي:

1- المادة 15 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق

أولاً: إصدار مقرر الترقيم أو رفضه

طبقاً لنص المادة 14 من القانون رقم 07-02 التي تنص: " إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، إن 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"، والمادة 15 من نفس القانون تنص: " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي<sup>1</sup>.

بناءً المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، يحرر مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ المختص إقليمياً، قصد التنفيذ من خلال المادتين أعلاه يتضح أنه إذا تبين من خلال تصريحات الأشخاص وكذا الوثائق المقدمة أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية وفقاً لأحكام القانون المدني والقوانين الخاصة بالحيازة العقارية، فإنه يعترف له بأحقية في الملكية على العقار المعني<sup>2</sup>.

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر الترقيم بناءً على المحضر النهائي والذي يكسب حق ملكية العقار بصفة نهائية للمعني والذي يجب أن يتضمن إسم المالك (المالكين في حالة الشيوخ)، هويته الكاملة، تعيين العقار وحدوده، ثم إرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً لتنفيذه.

كما أنه يجب أن يكون المقرر مسبباً وموقفاً من مدير الحفظ العقاري، بالتالي رفض إشهار مقررات الترقيم يشترط أن يكون مسبباً ومعللاً فإذا أسفرت دراسة مدير المصالح الولائية للحفظ العقاري إلى نتيجة سلبية، فإنه يمنع على المعني الحصول على سند الملكية، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بإعداد مقرره برفض الترقيم العقاري على أن يكون

1- بن باره تتهينان، بن خليفة مريم، مرجع سابق، ص 49

2- بن باره تتهينان، بن خليفة مريم، المرجع نفسه، ص 49.

قابل للطعن فيه أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة، و يبلغ حسب حالة التحقيق العقاري للمعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

### ثانياً: تسليم سند الملكية

بناءً على المحضر النهائي المحرر من طرف المحقق العقاري الذي يثبت حق الملكية لصالح طالب التحقيق أو المعني، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري للعقار موضوع التحقيق، بإسم المالك طالب التحقيق أو المعني، ثم يرسل مقرر الترقيم للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ<sup>2</sup>.

يقوم المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم والحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري، من خلال التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ثم يعد المحافظ العقاري سند الملكية، الذي يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، بغرض تسليمه إلى المالك طالب التحقيق أو المعني<sup>3</sup>.

1- دغيش أحمد، مرجع سابق، ص 22.

2- المادة 15 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق

3- المادة 16 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق، والمادتين 20 و 21 من المرسوم رقم 08-147، السالف الذكر

## المبحث الثاني

### قانون معاينة الملكية العقارية عن طريق

#### تحقيق العقاري غير كافي لتحقيق التطهير الشامل للعقارات

جاء القانون رقم 07-02 لتطهير الملكية العقارية دون سند والتي يمارس عليها أصحابها حيازة قانونية ومستوفية لشروط الحيازة والتقدم المكسب، وذلك خلفا لاجراء عقد الشهرة نظراً لقصوره من عدة جوانب. رغم ان اجراء التحقيق العقاري يقوم على التحقيق من الملكية قبل اثباتها، الا انه قد تثار العديد من النزاعات بشأنه منها المنازعات التي يختص بها القضاء الاداري (المطلب الأول)، المنازعات التي يختص بها القاضي العادي (المطلب الثاني)، المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي (المطلب الثالث)

#### المطلب الأول

##### المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بكل من الدعاوى المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري (فرع الأول)، و الدعوى المرفوعة ضد المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

تتعلق بإلغاء المقررات المتضمنة رفض الترقيم العقاري الصادرة عن مدير الحفظ العقاري الولائي، ويجب أن ترفع الدعوى في خلال شهرين (02) تسري ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر، و تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقا للأحكام التي حددتها المواد 18 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، ويترتب على شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى في المواعيد المقررة قانونا، والمشار إليها بدقة في المادة 17 من ذات المرسوم تعليق عمليات التحقيق مؤقتا.

## الفرع الثاني

### الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

في حالة قيامه بشهر سند ملكية مشهر لنفس العقار، يمكن للمالك الحقيقي من مباشرة دعواه أمام القضاء الإداري خلال سنة من تاريخ إكتشاف الفعل الضار<sup>1</sup>.

ثالثا: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري:

له الحق في تقديم شكوى إلى السيد وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية، بالإضافة إلى دعوى إدارية لإلغاء الترقيم العقاري في حالة إكتشاف أنه تم بناء على تصريحات مخالفة للتحقيق أو بوثائق مزورة وفق ما نصت عليه المادة 18 من نفس القانون<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

بما أن قانون التحقيق العقاري يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة فهو يعد على أساس قواعد الحيافة والتفاد المكسب، ولذلك تقضي أحكام قانون التحقيق العقاري بضرورة تنقل العون المحقق إلى الميدان لمعاينة توافر شروط الحيافة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب بحيث يقوم المحقق العقاري بجرد الأملاك التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني التي تمت معاينتها من قبله. كما يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق<sup>3</sup>.

1- عمارة صليحة، "آلية التحقيق العقاري"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة مستغانم، العدد 09، جوان، 2017، ص 142

2- عمارة صليحة، مرجع سابق، ص 143.

3- جديعي نوال، "المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 07-02"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، المجلد 03، جامعة المدية، الصادرة في 23 جوان 2017، ص 7

قد تنثور نزاعات في هذا الشأن بين الملاك أو الحائزين المجاورين الذين يمكن لهم تقديم اعتراضات أو إحتجاجات أمام العون أو بالسجل الخاص بذلك على مستوى المصالح الولائية للحفاظ العقاري، حيث أنه في حالة فشل محاولة الصلح التي يقوم بها المحقق العقاري، وتحريره لمحضر عدم الصلح يبين فيه أن الإجراءات قد توقفت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

يجوز للمعترض إبتداءا من تاريخ تسلمه للمحضر المذكور أعلاه خلال مدة شهرين (02) أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، حيث يكون القضاء العقاري هو المختص في هذه الحالة لأن الطعن سينصب على أركان وشروط وصفة الحياة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات التحقيق والتي تثبت أن الحائز يمارس حياة على ملك الغير بسند ملكية صحيح، أو أن الحياة كانت بصفة عرضية أو معيبة بعيب الإكراه أو اللبس أو الخفاء.

يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة إختصاصها العقار محل التحقيق خلال شهرين مع وجوب شهر هذه الدعوى بالمحافظة العقارية المختصة، خلال مدة ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية مدة شهرين في مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما يشترط كذلك تقديم محضر عدم الصلح المحرر من طرف المحقق العقاري تحت طائلة رفض الدعوى في الشكل، وتجدر الإشارة في هذا المجال إلى أنه من الناحية العملية في بعض الأحيان يتم إدخال مديرية الحفاظ العقاري في الخصام، لكن هذا لا يجعل من المنازعات من إختصاص القضاء الإداري وهو ما أقرته المحكمة العليا، حيث أن مجرد حضور جهة إدارية في نزاع قضائي قائم بين شخصين خاضعين للقانون الخاص لا يجعل القضاء الإداري مختصا نوعيا في الفصل فيه<sup>1</sup>.

1- جديعي نوال، مرجع سابق، ص 8.

### المطلب الثالث

#### المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

تخول المادة 18 من القانون رقم 07-02 مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي تقييد شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية أو شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقا لنص المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، موضوعها جريمة التزوير وإستعمال المزور ضد الأشخاص الذين يقدمون تصريحات أو قرارات كاذبة أو وثائق مزورة، لأجل ترقيم الملكية العقارية في حسابهم<sup>1</sup>.

يبدو أن حق رفع الدعوى الجزائية عن وقائع التحقيق العقاري بحسب المادة 18 المشار إليها أعلاه، تختص مدير الحفظ العقاري الولائي دون باقي الأطراف المتضررة جراء ضياع حقوقها العقارية نتيجة التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة. بل كان من المفروض أن يمتد هذا الحق على كل متضرر من تلك الأفعال<sup>2</sup>، حيث أن ما أشارت له الفقرة الأخيرة من المادة 18 من القانون رقم 07-02 هو تقييد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري<sup>3</sup>.

كما أنه في الحالة التي يصدر فيها حكم جزائي نهائي بالإدانة، يحق للمحافظ العقاري إتخاذ كل التدابير اللازمة لإصلاح الوضع. بما فيها رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة لإلغاء الترقيم العقاري.

1- صديقي عبد القادر، زغودي عمر، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري وفقا لأحكام القانون 07-02"، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أفلو، العدد 02، المجلد 06، 2023، ص 584.

2- جبار جميلة، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري"، مجلة الجزائية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، 2017، ص 420.

3- جبار جميلة، مرجع نفسه، ص 421.

**خاتمة:**

تهدف دراسة المسح العام للأراضي إلى تحقيق تطهير شامل وكلي للأموال العقارية إلا أنه بسبب بطء العملية ثم توقفها، لم تحقق الهدف المرجو منه وهو التطهير الشامل للأموال العقارية .

كما أن عقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم رقم 83-352 قد خلف عيوب تعيق آلية العمل بأداة المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري مما دفع المشرع الجزائري إلى إستحداث آلية قانونية جديدة حتى يتمكن من تطهير الملكية العقارية، ألا وهي التحقيق العقاري من خلال معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بموجب القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي له 08-147.

اشتراط المشرع الجزائري جملة من الشروط الواجب توفرها سواء في من يطلب التحقيق العقاري أو العقار موضوع التحقيق العقاري، للاستفادة من هذا الإجراء. تتمثل هذه الشروط في أن الإجراء يخص الأراضي التي لم تشملها عملية مسح الأراضي، والتي لا تتوفر على سندات ملكية باستثناء تلك الأراضي التي تحتوي على سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01.

من خلال ما تطرقنا إليه في دراستنا هذه، يتضح لنا أن التحقيق العقاري تم استحداثه من طرف المشرع الجزائري لتدعيم عمليات المسح العام للأراضي، لأن آلية التحقيق العقاري تتميز بالسرعة في التنفيذ مقارنة بالمسح العام للأراضي، ومن إيجابياته أيضا مساهمته في الحصول على سندات الملكية وقيامه بتطهير عدة أملاك عقارية وتمكين أصحابها من التمتع بحقوقهم في التملك على عقاراتهم.

إلا أنه يجب التنويه إلى أنه يحتوي على عدة سلبيات ولا يخلو من النقائص من

بينها:

- النقص الكبير من المؤهلات البشرية والمادية في المحافظات العقارية مما يخلق الضغط على المحافظات العقارية.

- قلة عدد المحققين العقاريين حيث نلاحظ من الناحية التطبيقية لإجراء التحقيق العقاري أنه عدم توفر الموارد البشرية اللازمة من أجل إنجاز هذه الأداة فنلاحظ كثرة الأراضي التي تستوجب التطهير مع قلة الموظفين العموميين المكلفين بتنفيذ هذا الإجراء.
- ومن جهة أخرى فإن النزاعات المعروضة على القضاء بشأن التحقيق العقاري يتم في فترة زمنية يمكن وصفها بالطويلة نظرا للسرعة التي يجب أن يتم فيها إجراء التحقيق العقاري.
- حيث أن للمحقق العقاري سلطة محاولة الصلح بين الطرفين إذا ما كان النزاع بين الطرفين أي طالب التحقيق العقاري والمحتج ضده، ولا تتعدى سلطته إلى الفصل بينهم في النزاع بل يكفي فقط بتحرير محضر عدم الصلح وتسليمه للطرفين وذلك في حالة ما إذا فشلت محاولته في الإصلاح بينهما وهنا يكون أجل شهرين للمعترض بأن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة. يخلف نوع من التأخير الضغط على الجهات القضائية من خلال كثرة هذا النوع من القضايا كما انه يسبب توقف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور الحكم القضائي.
- يعتر التحقيق العقاري إجراء إختياري عكس المسح العام للأراضي، وقد يعفر الافراد عن اللجوء اليه مما سيعرقل عملية تطهير الملكية العقارية.
- أنيط بالتحقيق العقاري دورا هاما في تطهير الملكية من خلال معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية، إلا أنه لا يزال غير كاف، حيث يجب تدارك النقائص وتعزيز إيجابياته وذلك من أجل الوصول إلى الأهداف المرجوة منه، ألا وهي تغطية التأخر الكبير الذي تم من خلال اعتماد المشرع الجزائري على أداة المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

# قائمة المراجع

## أولاً: الكتب

- 1-حمدي باشا أعمار، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، طبعة 02، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2014.
- 2-سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 3-عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 07، دار هومه، الجزائر، سنة 2011
- 4-عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام، دار خلدونية ، الجزائر، 2005،
- 5-محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، 2022 .
- 6-\_\_\_\_\_، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2022.
- 7-نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

## ثانياً: الأطروحات والمذكرات الجامعية

### أ- الأطروحات:

- 1-أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2021.
- 2-بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر 1، 2017-2018.

3-قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، علي لونيبي، جامعة البلدة 02، 2017-2018.

**ب- مذكرات الماجستير:**

1-أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014-2015

2-بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الماجستير في القانون، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، 2011.

3-عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010.

**ج- مذكرات الماستر :**

1-بن باره تنهينان، بن خليفة مريم، التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2020-2022.

2-جموعي براهيم، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمد لخضر حمة، الوادي، 2016/2017.

3- ذباح شريف-بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيم، برج بوعريريج، 2022/2021.

4- عثمانى محمد، سعيدي عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد درارية، أدرار، 2014-2013

5- نادي سناء، براهيمى عبير، التحقيق العقاري في ظل القانون 07-02، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي، تبسة، 2017-2016.

6- نجيم بن خدة، كهينة علبوش، التحقيق العقاري كآلية مستحدثة لتطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، معهد الحقوق، المركز الجامعي المقاوم الشيخ امود بن مختار، ايليزي، 2023-2022.

7- يعقوب خديجة، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2016.

#### د- المدرسة العليا للقضاء:

1- بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وأثارها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، سنة 2009-2008.

#### ثالثا: المقالات

1- أحمد دغيش، "نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، مجلد 01، عدد 01، جامعة البليدة، 2014، ص ص 03-33.

2- بليل محمد، "التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر، القطاع الوهراني نموذجاً"، مجلة العصور، كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإسلامية، جامعة وهران، عدد 16-17، جوان ديسمبر 2010-2011، ص ص 120-130.

3- جبار جميلة، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، 2017، ص ص 409-423.

4- جديعي نوال، "المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 07-02"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، المجلد 03، جامعة المدية، جوان 2017، ص ص 01-13.

5- رحايمية عماد الدين، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 103-116.

6- صديقي عبد القادر، زغودي عمر، "المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري وفقاً لأحكام القانون 07-02"، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أفلو، العدد 02، المجلد 06، 2023، ص ص 574-586.

7- عمارة صليحة، "آلية التحقيق العقاري"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد 09، جوان، 2017، ص ص 135-144.

8- محمودي عبد العزيز، "التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة سعيد دحلب، البليدة، العدد الثالث، 2019، ص ص 105-118.

## رابعاً: النصوص القانونية

### أ- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية- ميثاق الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، (ملغى).
- 2- مرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973، يتضمن بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.ج.ج عدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973، (ملغى).
- 3- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم)
- 4- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975، (المعدل والمتمم)
- 5- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 08 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 49 الصادر في 18 نوفمبر 1990، (المعدل والمتمم).
- 6- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج.ر.ج.ج عدد 21، صادر في 08 مايو 1991، (معدل ومتمم)
- 7- أمر رقم 95-08 مؤرخ في 1 فبراير 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 20، الصادر في 16 أبريل 1995.
- 8- قانون رقم 06-03 مؤرخ في 20 فيفري 2003، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر في 08 مارس 2003.
- 9- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

## ب- النصوص التنظيمية:

- 1-مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.
- 2-مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976
- 3-مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.ج عدد 21، صادر في 24 مايو 1983.
- 4-مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

## خامسا: القرارات

- 1-قرار وزاري مؤرخ في 04-06-1991، يحدد مصالح مكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ج ر عدد 38 ، صادر في 14-08-1991.
- 2-قرار مؤرخ في 12 مارس 2013، يتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، ج.ر.ج.ج عدد 47، صادر في 25 سبتمبر 2013.
- 3-القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 11-07-2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

|         |   |
|---------|---|
| 01..... | مقدمة.....  |
| 04..... | الفصل الأول: ماهية التحقيق العقاري.....                                     |
| 05..... | المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري.....                                    |
| 05..... | المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري.....                                    |
| 05..... | الفرع الأول: التعريف الفقهي.....  |
| 07..... | الفرع الثاني: التعريف القانوني.....   |
| 08..... | المطلب الثاني: التطور التاريخي للتحقيق العقاري.....                         |
| 08..... | الفرع الأول: التحقيق العقاري قبل الاستقلال.....                             |
| 08..... | أولاً: في ظل قانون 26-07-1873 المعروف بقانون وارنبي.....                    |
| 09..... | ثانياً: قانون 18-04-1887 المعروف بسيناتوس كونسيلت الصغير.....               |
| 11..... | الفرع الثاني: التحقيق العقاري بعد الاستقلال.....                            |
|         | أولاً: إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة. في ظل الأمر |
| 11..... | رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.....                                      |
|         | ثانياً: في ظل الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس            |
| 16..... | السجل العقاري.....  |
| 20..... | المبحث الثاني: آليات تطبيق التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02.....     |
| 20..... | المطلب الأول: شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري.....                         |
| 21..... | الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار.....                                     |
| 22..... | أولاً: يجب أن يكون العقار واقع في إقليم غير ممسوحة.....                     |
|         | ثانياً: يجب أن يكون العقار بلا سند أصلاً أو له سند ملكية محرر               |
| 22..... | قبل 01-03-1961.....   |
| 24..... | ثالثاً: أن يكون العقار من الأملاك العقارية الخاصة.....                      |
| 25..... | الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة.....                                 |

- 27.....المطلب الثاني: الإدارة المكلفة بإجراء التحقيق العقاري.
- 28.....الفرع الأول: مديرية الحفظ العقاري.
- 29.....أولاً: الهيكل التنظيمي للحفظ العقاري.
- 30.....ثانياً: مهام مديرية الحفظ العقاري.
- 32.....الفرع الثاني: الأعوان المتدخلين في إجراء التحقيق العقاري.
- 32.....أولاً: المحقق العقاري.
- 33.....ثانياً: المهندس الخبير العقاري.
- 35.....ثالثاً: المحافظ العقاري.
- 37.....الفصل الثاني: مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري....
- 38.....المبحث الأول: إجراءات ممارسة التحقيق العقاري.
- 38.....المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً.
- 39.....الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يجوز على سند ملكية أصلاً..
- الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر
- 40.....قبل 01-03-1961.....
- المطلب الثاني: حالتا الإجراء الفردي والجماعي لمعاينة حق الملكية العقارية
- 41.....عن طريق التحقيق العقاري.
- 41.....الفرع الأول: الإجراء الفردي لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....
- 45.....الفرع الثاني: الإجراء الجماعي لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.....
- 46.....المطلب الثالث: تحرير وإعداد سند الملكية على أساس التحقيق العقاري.....
- الفرع الأول: تقديم الاعتراضات الناجمة عن معاينة الملكية العقارية
- 46.....عن طريق التحقيق العقاري.....
- أولاً: تقييد الاعتراضات بسجل خاص مفتوح لدى مصالح الحفظ العقاري
- 47.....الولائي المختص.....
- 48.....ثانياً: تكليف العون المحقق عند الإقتضاء للإنتقال إلى أماكن جديدة.....

|         |   |
|---------|---|
| 50..... | الفرع الثاني: إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري            |
| 52..... | أولاً: إصدار مقرر الترقيم أو رفضه   |
| 53..... | ثانياً: تسليم سند الملكية   |
|         | <b>المبحث الثاني: قانون معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق العقاري</b> |
| 54..... | <b>غير كافي لتحقيق التطهير الشامل للعقارات</b>                            |
| 54..... | المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري                      |
| 54..... | الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري             |
| 55..... | الفرع الثاني: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري                  |
| 55..... | المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي                      |
| 57..... | المطلب الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي                     |
| 58..... | خاتمة   |
| 60..... | قائمة المراجع   |
| 67..... | الفهرس  |

## الملخص:

إن إستحداث آلية التحقيق العقاري جاءت نتيجة للتأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح العام للأراضي وكذا النقائص والمنازعات التي نتجت عن عقد شهرة على إثر ذلك تم سن القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 والذي على أساسه يتم تسليم سند الملكية لكل شخص تتوفر فيه الشروط القانونية، كما أنه نظام التحقيق العقاري الأخير يعتمد على إجراءات إدارية محددة إبتداءا من مرحلة توجيه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

## الكلمات المفتاحية:

التحقيق العقاري؛ الملكية العقارية؛ المحقق العقاري؛ المحافظ العقاري؛ معاينة الملكية العقارية؛ سند الملكية؛ ممارسة التحقيق العقاري