



جامعة ابن خلدون - تيارت

الملحقة الجامعية سوقر



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة

الماستر

الشعبة : الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان :

التحقيق العقاري كبديل لعقد الشهرة على ضوء القانون 07-02

تحت إشراف الأستاذ:

لزرقي بن عودة

من إعداد :

عابدي أحلام

بومدين حامدة

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر (أ)	محمدي محمد أمين
مشرفا مقررا	أستاذ محاضر (ب)	لزرقي بن عودة
مناقشا	أستاذ محاضر (ب)	ديش سوريا
عضو مدعو	أستاذ مساعد (أ)	بلخباز عبدالله

السنة الجامعية : 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ

## كلمة شكر

نقدم شكرنا الأول إلى الله عز وجل الذي منحنا القوة و الصحة لإنجاز هذا البحث فالحمد لله أقصى مبلغ الحمد و الشكر لله من قبل و من بعد  
الشكر و التقدير لأستاذنا الفاضل و المحترم لزرق بن عودة على قبوله الإشراف على هذا البحث ورحابه صدره و الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته و نصائحه القيمة و على حسن المعاملة و دقة التوجيه و الإشراف و تقديرا لأخلاقه العالية و سلوكه الطيب فلك منا كل الاحترام كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل عضو في اللجنة الموقرة التي تكرمت بقبول مناقشة هذا البحث التواضع كما نتقدم بالشكر الجزيل لكل الأساتذة الكرام الذين شرفونا بتقديم النصح و المساعدة طيلة مسارنا المهني .

و الشكر لكل من قدم لنا المساعدة و دلّنا على طريق الصواب

## الإهداء

قبل كل شيء الشكر لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن

وفى الحمد لله الذي وفقنا لتتمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية

بمذكرتنا هذه

اهدي عملي المتواضع هذا إلى الولدين الكريمين

الليذان كان لهما أعمق الجهود في تحقيق النجاح في هذه الرحلة العلمية

إلى إخوتي وكافة أفراد أسرتي وأحبتي الكل باسمه وصفته ومكاته

إلى أستاذي المحترم وصديقتي التي تقاسمت معها هذا البحث

إلى ل من لهم اثر في حياتي وغلى كل من أحبهم قلبي ونسيهم قلبي

أهدي ثمرة عملي

عابدي أحلام

## الإهداء

قبل كل شيء الشكر لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله  
ومن وفى الحمد لله الذي وفقنا لتتميم هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه

وأخيرا :

اتتهت الحكاية

رفعت قبعتي

مودعتا السنين التي مضت

أرسل بقلبي ثم بقلمي بخطوط براقعة لامعة أسمى عبارات إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له أماله ،  
إلى من كان يدفعني قدما نحو الأمام لنيل المبتغى ، إلى مدرستي الأولى في الحياة أبي الغالي على قلبي

أطال الله في عمره ، وورقه

الشفاء الذي لا يغادره سقما .

إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء والحنان إلى التي صبرت على كل شيء

أمي اعز ملاك على القلب والعين جزاها الله خيرا .

إلى إخوتي إكرام وزوجها ، فريال ، صابرين وإلى أختي الثانية و صديقتي أحلام

كما أهدي عملي إلى أغلى شخص على قلبي كان سند في حياتي

وإلى كل من أحبهم قلبي ونسيهم قلمي

كما أهدي ثمرة عملي إلى أستاذي الكريم الدكتور لزرق بن عودة الذي كلما دب اليأس في نفسي زرع فيها الأمل .

إلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي ذواتنا وفي أنفسنا قبل أن تكون في أشياء أخرى . . .

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل

## قائمة المختصرات

- ج ر ج ج .....جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية
- ع .....عدد
- ص .....صفحة
- قا م ج .....قانون المدني الجزائري
- قا ع ج .....قانون العقوبات الجزائري
- م ع غ ع .....محكمة العليا الغرفة العقارية
- م م غ .....مجلة المحكمة العليا
- ج ر .....جريدة الرسمية
- ط .....طبعة

# مقدمة

الملاحظ أنه بالرغم من اعتماد المشرع على نظام الشهر العيني القائم أصلا على عملية المسح العام المعلن عنه بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي سينتهي حتما بتسليم الملاك والحائزين لدفاتر عقارية تعتبر المنطلق الوحيد في إثبات الملكية العقارية في المناطق المسوَّحة إلا أن السلطان العمومية ظلت تدرك صعوبة العملية في تحقيق نتائج معتبرة من أعمال المسح وبات التفكير في ضرورة إيجاد آليات أخرى موازية لعملية المسح تضمن تسليم الملاك والحائزين سندات ملكية في المناطق غير المسوَّحة .

وبالفعل، فقد شكلت تأخر عملية المسح للأراضي، والحاجة الملحة لسندات الملكية أحد الدوافع إلى المبادرة بالنص التنظيمي الخاص بالرسوم رقم 38-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

وكان من المفروض أن يستجيب هذا المرسوم إلى أهداف التطهير العقاري في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد إلا أن هذا المرسوم خلف في المقابل حالات واسعة من الاستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للدولة وهيئاتها الإقليمية والعمومية، والأملاك الوقفية، بل وحتى أملاك الخواص فقد نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 38-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أن: "كل شخص يجوز على تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن لإجراء المحدث بالأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه، عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع فيها وعلائية وليست مشوبة يلبس، طبقا لأحكام الأمر رقم 75\_58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".



ويتض من خلال القراءة الأولى لأحكام المرسوم رقم 83-352 لاسيما المادة الأولى منه أعلاه أنه يتضمن إجراءات سريعة وبسيطة لا تستدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان إذ يحرر عقد الشهرة استنادا إلى مجرد تصريحات طالبه، وبعد النشر في الجريدة بطلب من الموثق وبعد مرور أربعة (4) أشهر دون تسجيل أي اعتراض من الغير، يحرر العقد ويشهر بالمحافظة العقارية، ويشكل بذلك سند ملكية .

هذه البساطة في الإجراء والسطحية في التحقيق والتحري سرعان ما أثبتت قصورها في تطهير الملكية العقارية، فقد عرفت عمليات إعداد وتسليم عقد الشهرة إشكالات قانونية ومنازعات معقدة مست حجيته في إثبات الملكية العقارية، إذ لوحظ أنه غالبا ما كان يتم اللجوء إلى هذا الإجراء، بطريقة تعسفية، إما لتسوية معاملات غير شرعية وإما لإقصاء بعض الورثة من التركة .

الأمر الذي دفع بالمشروع في مرحلة لاحقة إلى التدخل بمقتضى القانون رقم 07-02 لتأسيس إجراء لمعانة الملكية العقارية من أجل إعداد وتسليم سند الملكية .

وهكذا وعلى إنقاص النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة، تم بعث القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء معانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يطبق بالتوازي مع سير عملية مسح الأراضي العام ويسمح إختياريا وفي أجال قصيرة للملاك والحائزين من معانة حقوق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية، بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري.

ومن هذا المنطلق، فإن من شأن عملية التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07-02 أن تمهد لعملية المسح، على إعتبار أنها تقوم على ذات المعايير التقنية التي تستلزمها عملية المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لاسيما فيها ما يتعلق بقواعد تحديد الملكية ووضع المعالم فضلا عن

رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي للوصول سريعا إلي تطهير الوضعية العقارية عبر كامل التراب الوطني .

كما أن من شأن معاينة حق الملكية العقارية في إطار القانون رقم 02\_07 وتسليم الحائزين لسندات ملكية أن تؤدي لا محالة إلى تطهير الملكية العقارية وتنظيم عمليات تملك وإستغلال وتداول الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة والغير على السواء .

كما أن من شأن هذه الآلية -تحقيق العقاري - أن تؤدي إلى تسهيل تعامل الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية مع مختلف المؤسسات المالية والإدارية في مجال القروض الرهنية وتسليم شهادات البناء والتعمير ،بل وتسهيل دور القضاء في حل الكثير من المنازعات العقارية المعقدة .

ونظرا لأهمية هذه الآلية في تطهير الملكية العقارية ،وتوفير الحماية القانونية اللازمة للملاك وأصحاب الحقوق ،فإننا سنحاول من خلال هذه الدراسة توضيح الرؤيا أكثر للقارئ كي تتضح معالم هذه الآلية وتبدو أكثر وضوحا في ذهن القارئ.

ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة حاولنا الإعتماد على ما جاء به الفقه القانوني من مؤلفات في موضوع التحقيق العقاري وعقد الشهرة ، كما قمنا بالاستعانة بمجموعة من المراجع القانونية من نصوص قانونية ومقالات ودراسات أكاديمية التي تناولت موضوع بحثنا .

مع تنويه أننا واجهنا بعض الصعوبات نتيجة قلة المراجع المتخصصة الأمر الذي دفعنا إلى الإعتماد في كثير من الأحيان على تحليل النصوص القانونية التي تضمنت هذا الموضوع .

وإنطلاقا من أهمية الدراسة ،وعلى ضوء الأهداف المستوحاة منها برزت الإشكالية المحورية للدراسة والمتمثلة في :

ما المقصود بفكرة التحقيق العقاري؟ وما مدى فعالية أو نجاعة هذه الآلية كبديل لعقد الشهرة في مجال تطهير الملكية العقارية؟ وما هي الأحكام والقواعد التي تنظم وتحكم هذه الآلية؟

وللإجابة على هذه التساؤلات ، يقتضي الأمر منا تحليل النصوص القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المطبق له ، مع الاستعانة بالمنهج التاريخي في بعض الأحيان نظرا لطبيعة الملكية العقارية .

وعلى ضوء أهمية الدراسة وما إحتوته الإشكالية المثارة بشأنها إعتدنا على خطة ثنائية من فصلين تناولنا في الفصل الأول مفهوم وأهداف التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07-02 وقسمناه إلى مبحثين ، تعرضنا في المبحث الأول مفهوم التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07-02 وفي المبحث الثاني أهداف معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، أما في الفصل الثاني والذي كان عبارة عن أحكام التحقيق العقاري قسمناه إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول إلى شروط وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، أما في المبحث الثاني فتناولنا فيه الآثار والمنازعات الناشئة عن عملية التحقيق العقاري وتضمننا الخاتمة ماتوصلنا إليه من خلال النتائج وبعض المقترحات .

# الفصل الأول

مفهوم و أهداف التحقيق العقاري في إطار القانون

02/07

يكتسي التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 02/07 أهمية بالغة في مجال تطهير الملكية العقارية و قد ازدادت هذه الأهمية غداة شروع البلاد في إنتاج نظام الاقتصاد الحر وفتح السوق العقارية أمام التقييم العقارية و الاستثمار العقاري في ميدان السكن . و نظرا للدور المهم و المتميز الذي يلعبه سند الملكية في إطار القانون رقم 07 . 02 من حيث الإثبات و الحجية و ضبط الملكية العقارية ، ارتأينا أن نتقدم بعرض نبرز من خلاله مختلف جوانب التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07 . 02 . و تبعا لذلك سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى مفهوم التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07 . 02 متعرضين إلى تحديد مدلوله ، لنصل في الأخير إلى تقييمه مبرزين أهدافه كإجراء لتطهير الملكية العقارية . لهذه الاعتبارات قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول مفهوم التحقيق العقاري و نعرض في المبحث الثاني أهداف التحقيق العقاري .

### **المبحث الأول : مفهوم التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07 . 02 .**

إن مدلول التحقيق العقاري المذكور في القانون رقم 07 . 02 وكذا المرسوم 08-147 كإجراء بديل لعقد الشهرة ليس بالفكرة الجديدة أو المبتدعة بل أنها فكرة قديمة عرفت القوانين التي كان معمولا بها إبان فترة الاحتلال و تبعا لذلك ، سنحاول تحديد المقصود بالتحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07 . 02 كإجراء لتثبيت الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة وكذا بيان فكرة كإجراء قديم قدم الملكية العقارية .

ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا المبحث ، الذي قسمناه إلى مطلبين خصصنا المطلب الأول إلى مدلول التحقيق العقاري ، أما المطلب الثاني فقد خصصناه إلى فكرة التحقيق العقاري.

**المطلب الأول : تعريف التحقيق العقاري .**

رغم الأهمية البالغة التي يحتلها التحقيق العقاري في مجال تطهير الملكية العقارية ، ورغم ماله من خصائص و مميزات تجعل منه مفهوما قانونيا مستقلا و متميزا إلا انه لم يسبق و أن وضع له المشرع الجزائري تعريف قانونيا نستطيع من خلاله تحديد جوانبه بدقة ، و بالتالي وانطلاقا من هذا الفراغ القانوني و جب علينا حصر مفهومه لغة و قانونا

**الفرع الأول : التحقيق العقاري لغة**

التحقيق في اللغة مأخوذ من الفعل حقق ، فيقال تحققت الأمر إذا تيقنه و جعلته ثابتا لازما ، و التحقيق هو إثبات المسألة بدليها، و معنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصله و التأكيد من صحته أو عدم صحته<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني : التحقيق العقاري قانونا**

أجازت المادة 4 من القانون 07. 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد وبدون سند أو له سند أو له سند الملكية حرر قبل 1-3-1961 و الذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأموال المحددة فيه ، أن يبادر بطلب فتح التحقيق العقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل المعاينة المادية و القانونية لأموال العقارية محل الحياة و تسليم سند الملكية بذلك وفقا لما سنفصله لاحقا بصدد الشروط و الإجراءات الملكية في معاينة حق الملكية العقارية<sup>2</sup>.

وقد بينت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 . العمليات التي يشملها التحقيق العقاري بنص المادة على أن التحقيق العقاري يتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها ودراستها في عين

<sup>1</sup> بن علي معمر و عبد المالك الدح ، عملية التحقيق العقاري المجلة للبحوث القانونية و الاقتصادية ، المجلد 02 ، العدد 1 ، جانفي 2020 ، ص 142 .

<sup>2</sup> يراجع ما سيأتي ذكره في الصفحة 25 و ما يليها من هذه المنكرة .

المكان ، على مستوى المحافظة العقارية و مصالح المسح الأراضي و مديرية أملاك الدولة و الضرائب وعند الحاجة ، لدى أي مصالح أخرى .<sup>1</sup>

أما التعليم رقم 3 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية فقد عرفته على أنه .إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري و ينصب هذا الإجراء على العقارات غير الممسوحة من نوع الملك الخاص و التحقيق العقاري قد يكون فرديا أو جماعيا .<sup>2</sup>

وبناء عليه يمكن وضع تعريف التحقيق العقاري بأنه : مجموعة إجراءات تبا شرها سلطة إدارية بصفة اختيارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي ، تتمثل في التحري و البحث عن المعلومات و تلقي التصريحات ، و جمع الوثائق ودراستها على مستوى المصالح المختصة ، بهدف تحديد الملكية لحائز العقار و تمكينه من سند الملكية .<sup>3</sup>

### الفرع الثالث : التحقيق العقاري فقها:

لقد أورد الفقهاء العديد من التعريفات لهذا الإجراء فقد عرفة البعض أنه بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و الشهادات المتمثلة في إجراء فحوص و تحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع و الأقوال التي يمكن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع الإدارة من خلال معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 10 المرسوم التنفيذية 147/08 المؤرخ في 13 جمادي الأولى عام 1429 الموافق ل 2008/05/19 و التعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ر ج ر ج ع 26 بتاريخ : 2008/05/25 ص 4 .

<sup>2</sup> لمزري مفيدة ، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، المجلة الأولى ، العدد التاسع ، 9 مارس 2018 ، ص 388 .

<sup>3</sup> المادة 10 المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 13 جمادي الأولى عام 1429 الموافق ل 2008/05/19 ، و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ر ج ر ج ع ، عدد ، 26، بتاريخ 2008/05/25 ، ص 4 .

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار الهومة ،الجزائر، الطبعة الثانية 2014، ص 125 .  
 . 126 .

كما يعرفه البعض الآخر بأنه: مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالاً ميدانية بغرض التثبيت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية.<sup>1</sup>

في حيث عرفه البعض بأنه إجراء قانوني ميداني يباشر موظف إداري مختص ، يطلق عليه المحقق العقاري ، الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق ، و يشرع في معاينة و بحضور صاحب طلب التحقيق ليتولى ذلك المحقق العقاري مهمة البحث و التحري عن كل المعلومات و الحقائق<sup>2</sup>.

وبناء على هذه التعريفات تم تحديد المقصود بالتحقيق العقاري بأنه :هو مجموعة من الإجراءات القانونية الذي يقوم بها أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري مختص يطلق عليه المحقق العقاري ، الذي ينتقل إلى عين المكان و يشرع في البحث و التحري عن كل المعلومات و الحقائق ، و يشرع في معاينة بخصوص صاحب طلب التحقيق.

### المطلب الثاني: فكرة التحقيق العقاري :

لقد أولى المشرع اهتماماً ملحوظاً بمسألة تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة و يتبدى هذا الاهتمام بوضوح من خلال تفعيل قواعد الحيازة العقارية المعطن عنها بمقتضى المرسوم 83 . 352 المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن من إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إلا أن هذه الآلية سرعان ما أثبتت فشلها في عملية التطهير في المناطق غير الممسوحة<sup>3</sup> .

فقد عرفت مرحلة تطبيق المرسوم رقم 83 . 352 عدة إشكالات على الساحة العملية خاصة ما يتعلق منها بالتصريحات الكاذبة أمام الموثق التي يدلي بها الأشخاص للحصول على سندات ملكية الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إلغاء أحكام الشهرة و استبداله بأجراء

<sup>1</sup> علاء الدين عشي ، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، مجلة المدرسة الوطنية الإدارية، المجلد 17 ، العدد 2 ، سنة 2017 ، ص 26 .

<sup>2</sup> عيادوهاب، اثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، تخصص قانون عقاري، رسالة دكتوراه ، قانون خاص ، جامعة قسنطينة 1 ، كلية الحقوق ، 2017-2018 ، ص 10 .

<sup>3</sup> لزرق بن عودة، سندات اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه قسم القانون الخاص ، جامعة وهران 2 ، محمد بن أحمد، كلية الحقوق و العلوم السياسية 2017 ، 2018 ، ص 106 .



جديد يتمثل في التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن إجراء المعاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>1</sup>. لقد سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم موضوع الملكية العقارية بصفة دقيقة وذلك عبر النصوص القانونية المختلفة سواء ما جاء به الدستور باعتباره التشريع الرسمي للدولة و كذا القانون المدني باعتباره الشريعة العامة لمختلف القوانين و صولا إلى قانون التوجيهي العقاري الذي نظم بصفة دقيقة موضوع الملكية العقارية الخاصة لذا تعتبر الملكية من أوسع الحقوق نطاقا<sup>2</sup>.

إن المشرع الجزائري و بعد مراجعة للنصوص القانونية توصل إلى آلية جديدة تتمثل في التحقيق العقاري الذي يعني بدوره .

البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع فهو

بحث منهجي يقوم خصوصا عل الأسئلة المطروحة و تحريات و عرض كافة الوقائع و الأقوال التي تمكن من الفصل في المجال العقاري يسمح التحقيق من دعم حق الشخص على عقار معين و ذلك عند ممارسة الحيابة من غير ران يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة إثبات فيجوز الإدارة ان تسلمه سند إثر انجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود و تحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعنية ، في القانون<sup>3</sup>.

إن عملية التحقيق المعلنة في إطار القانون رقم 07. 02 مزورة تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة بالنظر إلى النقائص التي عرفتھا آليات السابقة في عملية تطهير الملكية العقارية و بذلك بلوغ الأهداف الاقتصادية و الاجتماعية المستوحاة منه ، فقد جاء في مشروع رقم 07. 02 ان اللجوء إلى التحقيق العقاري كإجراء خاص لا عداد سندات الملكية و المخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة على هذه السندات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> لمزي مفيدة ، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر ، المرجع السابق، ص 386 .

<sup>2</sup> مرزق مسعد ، آليات اثبات الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة ، مذكرة ماستر ، قسم القانون الخاص ، جامعة اكلي محنداو ، كلية الحقوق ، البويرة ، 2017 ، ص 01 .

<sup>3</sup> بن موسى منى ، منازعات التحقيق العقاري في إطار القانون 07. 02 ، مذكرة ماستر ، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق، الجلفة، 2015-2016 ، ص 09 .

<sup>4</sup> عياد وهاب ، المرجع السابق ، ص 08 .

نظرا لهذا الاعتبار تم تأسيس قانون 07 . 02 المتضمن التحقيق العقاري كإجراء يتم بالموازات مع عمليات إعداد مسح الأراضي و التقييم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنها خلافا لمسح الأراضي العام الذي يقوم بإخفاء آلية إلزامية لكل إقليم بلدية ، وان إجراء تحقيق العقاري يفسح لكل من يتقدم بطلب ، و منه كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفردية فيما يخص تسليم سندات الملكية فإجراء التحقيق العقاري و بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم و الإخضاع إلى معايير مسح الأراضي تشكل تمهيدا لعملية المسح و من ثم يسمح لا حقا بريح معتبر للوقف عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي يستمر بسهولة تامة<sup>1</sup>.

قبل الخوض في الحديث عن الشروط و الإجراءات المتبعة في عملية التحقيق العقاري في إطار القانون 07. 02 و بيان أثارها يكون لزاما علينا الرجوع إلى تطور الملكية العقارية و التحقيق العقاري في التشريع الجزائري وفق التسلسل التاريخي ففي العهد الاستعماري عمر المستعمر الفرنسي إلى إصدار سلسلة من النصوص القانونية و التنظيمية الجائزة بهدف فرنسة الأملاك العقارية و إدخالها في دائرة التعامل حتى يتمكن المعمرين من الاستيلاء عليها<sup>2</sup>.

ومن بين هذه النصوص التي صادرات في هذا الصدد قانون فارسي warnier المؤرخ في 1873/07/26 المتضمن إجراء التحقيقات الكلية و كذا القانونين المؤرخة في 1897/02/16 و 1962/08/04 المتضمن إجراء التحقيقات الكلية و الجزائرية و قد جاء في نص المادة الأولى من قانون فارسي و التي تنص على ما يلي : أن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدية الملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي و مع ذلك أن هذا القانون كان يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية ، فألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم الملكية العقارية بين الجزائريين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 ، المرجع السابق ، ص 02 .

<sup>2</sup> أحمد فواتيح فاطمة ، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة الماجستير ، تخصص قانون مدني ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2014-2015 ، ص 08 .

<sup>3</sup> المزوار قنور ، مدي فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مجلة اجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية ، رقم 19 . المجلد 8 ، العدد 1 ، 2019 ، ص 84.

و قد جاء هذا القانون مكملا للإجراءات العقارية التي جاء بها القوانين السابقة ،مما أتاح المعاملات العقارية و سهل انتقال الأراضي من الجزائريين إلى الأوروبيين، و من الناحية العملية تتم عملية التحقيق بجمع كل الوثائق التي تسمح بتعيين العقار .كما يحضر جميع المطبوعات المتعلقة بأجراء و عند انتقال المحقق العقاري إلى عين المكان ، يتحقق من هوية الأشخاص الحاضرين و صفاتهم ، يتم التحقيق من خلال المعاينة الميدانية ثم يقوم بإيداع نسخ<sup>1</sup>.

ويمنح للأطرف اجل (03) اشهر لإبداء اعتراضاتهم على عملية التحقيق و بناء على ذلك يلتزم المحقق بالانتقال ثانية لمحاولة الصلح بين الأطراف ، يقترح بنتائجه النهائية ، وفي بناء عليها تقوم إدارة المالية بإعداد سند الملكية المؤقت لمدة ثلاثة اشهر يجوز خلالها لكل ذي مصلحة أن يسجل اعتراضه أمام المحكمة الفرنسية و بناء على لحكم الصادر يتم إعداد سند الملكية النهائي و تسجيله<sup>2</sup>.

إلا أن عملية التحقيق في ظل قانون فارني سنة 1887 تميزت بكثرة الأحكام الجائرة و المضاربة و أعمال طرد الجزائريين من أراضيهم لعدم حيازتهم على عقد الملكية .أو لعدم وجود سند الملكية للأرض التي يحتلها باسم شخص آخر لذلك لم يحقق هذا القانون النتائج المرجوة من وراء تشريعها بسبب صعوبات و تعقيدات التي رافقت تطبيق هذا القانون . لقد تم إصدار قانون مؤرخ في 16/02/1897 المعدل و المتمم للقانون المؤرخ في 26/07/1873 من أجل تصفية أراضي العرش، حيث استحدث هذا القانون لجان تحقيق ميدانية تباشر أعمالها بطلب من الإدارة الاستعمارية أو الخواص لا جل تحقيق في أراضي الملك و أراضي العرش و في غياب الاعتراض أو رفض تسليم سند الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة و هذا ما يؤكد ابتعاد المشرع الفرنسي عن السياسة الأولى المتعلقة بتكوين الرومية العام للدولة وأصبح يعرض الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري، وذلك

<sup>1</sup> احمد مقدم ، التحقيق العقاري كالية لتطهير العقاري ، شهادة ما جستير ،جامعة الجزائر 1 ،كلية الحقوق .2014 .

2015 ص14.

<sup>2</sup> لزرق بن عودة ، سندات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق،ص418 .

باستحداث لجان تحقيق عقارية حول هوية الملاك و أملاكهم العقارية بهدف تسجيلهم سندات الملكية<sup>1</sup>.

لقد سنت الحكومة الفرنسية عملية التحقيق الإجمالي بموجب القانون 1926/08/04 المعدل و المتمم للقانون 1897/02/16 و هو نوع من التحقيق له آثار التحقيق الجزائي مع اختلاف فقط من حيث الإجراءات و الطابع الإجباري بحيث .

1-تقوم به الحكومة الفرنسية من تلقاء نفسها بالنسبة لأراضي العرش التي لم يتقدم حائزها بطلبات تحقيق جزائي .

2-يشمل العدد من الأراضي العرش في نفس الوقت بعد بحث تختار الحكومة الفرنسية دوار معني و تقوم بالتحقيقات و يشبه إلى حد ما عمليات المسح الإجباري<sup>2</sup>.

و الذي يبدو ان المشرع قد استلم فكرة التحقيق العقاري من القوانين السالفة الذكر أعلاه . عند صياغته لإحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري مع بعض التعديلات الشكلية . و هو ما سنلاحظه عند عرض شروط و إجراءات تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أية عمار سليمة أيت الحاج ، دواعي استبعاد عقد الشهرة و استبداله بالتحقيق العقاري ، مذكرة الماجستير ، قانون عقاري،جامعة ابن خلدون ، تيارت،2017. 2018. ، ص 23. 24 .

<sup>2</sup> يوسفات على هاشم ،قراءة قانونية لآليات تطهير العقار في الجزائر"التحقيق العقاري و عقد الشهرة أن نموذجيا "،مجلة الأستاذ الباحث للدارسات القانونية و السياسية ، المجلد الأول، العدد 9 ، مارس 2018 ، ص 117.

<sup>3</sup> لزوق بن عودة ،سندات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري،المرجع السابق ،ص 419. 420 .

## المبحث الثاني : أهداف معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري .

إن تقدير النسبة الضئيلة لعمليات مسح الأراضي رغم الجهود المبذولة للفترة 1990 إلى 2006 لم تؤدي إلى نتائج معتبرة مما أدى إلى التفكير في حلول أخرى مناسبة و فعالة تسير بالتزامن مع عمليات المسح ، فبقيت مسألة التطهير العقاري و تسليم سندات الملكية من الأهداف الإستراتيجية للحكومة لارتباطها بألية الاستثمار و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ذات الصلة بنجاح مختلف المشاريع السكنية و الاقتصادية و التجارية و من ثم تدخل المشرع بالية جديدة تمس تسليم الملكية و المخططات ، أصبحت حتمية<sup>1</sup> .

أما الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات الغرض بناء سكنات خاصة ، أو تمويل نشاط فلاحي ، بالاعتماد على قروض الرهنية كأساس الاستثمار في هذه المرحلة ، وهذا من جهة معالجة تأخير أشغال مسح الأراضي العام التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية ، وزيادة عن الوضعية العقارية الموروثة عند الاستغلال التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث  $\frac{1}{3}$  بالنسبة للملكية العقارية الخاصة ، و عدم دقة و سطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام الشهر العقاري

الاختياري وليبيان ذلك ، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين ، تناولنا في المطلب الأول تفعيل

عمليات المسح العام للأراضي و تمويل المشاريع الاستثمارية ، أما في المطلب الثاني

فخصصناه لمعالجة السلبيات التي خلفها العمل يعقد الشهر<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> عبد العزيز محمودي ، التحقيق العقاري كالية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الادارة و التنمية البحوث و الدراسات ، العدد الثالث ، ص 107 . 108 .

<sup>2</sup> لمزري مفيدة ، المرجع السابق ، ص 392 .

**المطلب الأول : تفعيل عمليات المسح العام للأراضي و تمويل المشاريع الاستثمارية .**  
 إن المسح العام للأراضي باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمحمل التراب الوطني هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي ، و أن إنجازه الكلي لا يمكن أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية .و بالتالي و لمواكبة تسارع و تيرة الإصلاحات الاقتصادية فإنه بات من الضروري إيجاد أحكام قانونية محكمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية لا سيما من أجل تسهيل العمليات القانونية و إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني . لهذا السبب أسس القانون 07. 02 إجراء تحقيق عقاري و الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما .<sup>1</sup>

ولتوضيح الرؤيا أكثر ، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين ، خصصنا أو لهما : لتفعيل عملية المسح العام للأراضي ، و خصصنا ثانيهما : لتسهيل العمليات القانونية و تمويل المشاريع الاستثمارية .

### **الفرع الأول : التحقيق العقاري كأداة لتفعيل عملية المسح العام للأراضي .**

إن المسح العام للأراضي ، باعتباره أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني ، هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي ، و أن نتائجه تظهر على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند الملكية ، وإنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية ، و نظرا للوضعية الموروثة غداة الاستقلال التي كانت تتميز من جهة بغياب السندات لا أكثر من  $\frac{1}{3}$  بالنسبة للملكية العقارية الخاصة و من

جهة أخرى أن عقود الملكية بمختلف أنواعها الموجودة آنذاك كانت في غالبيتها غير

دقيقة

و سطحية فيما يخص تعيين العقارات ، و مقيدة في نظام إشهار عقاري اختياري

تتقصه المصادقية<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> أنظر التعلية رقم 03 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية .

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق، ص 130.

كل هذه الأسباب دفعت بالمشرع إلى التدخل بأحكام القانون رقم 07.02 مسح الأراضي كون أن مصالح المسح ستعتمد دون إعادة التمثيل المادي و المعاينة القانونية للأماكن العقارية التي شملها هذا الإجراء الجديد<sup>1</sup>.

و عموما تتم عملية التحقيق العقاري و فق للقانون رقم 07.02 و التي تقوم على أساس معاينة العقار معاينة ميدانية و تقديم تمثيل للعقار في شكل مخطط بياني طبوغرافي معد من قبل مهندس خبير عقاري و ينجز هذا المخطط على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال المسح و يتضمن تحديد دقيق لوضعية العقار وفق القسم المسحي كما تبين البطاقة الوصفية الملحقة بالمخطط طبوغرافي الطبيعة المادية للعقار و تتضمن و ضع معالم الحدود و تحديد المساحة ، وكذا التحديد الدقيق للعقار و الحقوق العينية العقارية و الأعباء المثقل بها إن و جدت أثناء التحقيق العقاري و كذلك أسماء الشغالين المجاورين ، برفق سند الملكية المعد من قبل مصالح الحفظ العقاري المختص و هو عمل يضمن تسريع عملية المسح العام للأراضي مستقبلا و في أجال قصيرة عبر بلديات الوطن و تخفيف العبئ على الميزانية العامة للدولة طالما أنه يتم تحت نفقة المستفيد من العملية<sup>2</sup> .

خاصة إذا علمنا أن سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري معد و فقا للشروط القانونية و يحترم كل الشروط التقنية المعتمدة من طرف مصالح مسح الأراضي و لا يبقى أمام هذه الأخيرة إلا الاعتماد على التمثيل المادي و المعاينة القانونية للأماكن العقارية التي شملها هذا الإجراء من أجل إعطائها ترقبما جديد يخص مصالح مسح الأراضي هذا يضمن إتمام عملية المسح بسهولة تامة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 5 من الأمر 07.02 المرجع السابق ،يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي : معاينة حق الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء المثقلة بها إن وجدت ،تحديد المساحة ووضع معالم الحدود ، تعيين المحتوى المادي ، تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري ، تحديد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

<sup>2</sup> قادري نادية ، مجال الآخذ بأحكام الحياة و التقادم المكسب في ظل مبادئ نظم الشهر العيين في التشريع الجزائري ، أطرحة دكتوراة ، قسم الحقوق ، جامعة باتنة 01 -الحاج لخضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2018-2019 ،ص 333.

<sup>3</sup> أنظر التعلية رقم 003 ، المرجع السابق ، ص 01 .

## الفرع الثاني : التحقيق العقاري كأداة لتسهيل العمليات القانونية و تمويل المشاريع الاستثمارية :

تماشيا مع سياسة اقتصاد السوق التي انتهجتها الدولة الجزائرية في منتصف التسعينات ورغبة في تحقيق التنمية الشاملة للبلاد في كل المجالات الاقتصادية و الاجتماعية حاول المشرع الجزائري تفعيل دور الملكية العقارية في هذه الحركة الإنمائية ، وذلك عن طريق تحرير السوق العقاري لتنشيط مبادرات الطور الفلاحي و الصناعي و التجاري ، فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية و اللجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأرضي من أجل منح سندات الملكية تكون كضمان وحيد لعملية الافتراضية أو الذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للأوعية محل الاستثمار فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية<sup>1</sup>.

كما أن آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب ، فينال القروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه و يترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري ، و بالتالي استثمار أكثر الأموال العقارية مما يزيد من الدخل القومي للبلاد<sup>2</sup>.

ويكون هذا بتفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساس بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية ، الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين و الأجانب على سواء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قادري نادية ، المرجع السابق ، ص 334 .

<sup>2</sup> مزري مفيدة ، المرجع السابق ، ص 393 .

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ،



و لتفعيل القرض الرهنى لا بد على طالب القرض من تقديم ضمانات تؤكد قدراته المالية، و أهم هذا الضمانات هو أن يكون مالكا للعقار بموجب سند ملكية مشهر يرتب عليه رهنا رسميا يشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، و من أجل المساهمة في تطوير سوق الرهن العقاري جاء نص القانون 02 .07 .<sup>1</sup>

كما تتجسد أهمية السندات المسلمة في إطار القانون رقم 02 .07 في كونها ستؤدي حتما إلى تنظيم عمليات تملك و استغلال و تداول الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية المرتبطة بها بما يضمن حقوق المتعاملين و الدولة و الغير إلى سواء، ضف إلى ذلك أن من شأن هذه السندات أن تؤدي لا محالة إلى تسهيل تعامل الملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية مع مختلف المؤسسات المالية و الإدارية في مجال القروض الرهنية و تسليم شهادات البناء و التعمير ، بل و تسهيل دور القضاء في حل الكثير من النزاعات العقارية المعقدة .

### المطلب الثاني : معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة .

جاء في مشروع عرض أسباب القانون 02 .07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري إن السبب الذي جعل من اللجوء إلى إجراء جديد لا عداد سندات الملكية إجباري يمكن في المساوي الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المرسوم رقم 83.325 المؤرخ في 21-05-1983.<sup>2</sup>

فقد فتح عن العمل بعقد الشهرة عدة إشكالات نظرا لعدم نزاهة هذا الإجراء وسطحية إعدادات وإساءة استعمال هذه الإلية مما أدى إلى ظهور منازعات معقدة على مستوى القضاء واعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية الملاك الدولة و البلدية .

<sup>1</sup> قذري نادية ، المرجع السابق ، ص 335 .

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 128 .

حيث تم إحصاء 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة و مجلس الدولة حول السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة<sup>1</sup>.

حيث تتم إجراءات إعداده بالسرعة و البساطة فهو يحزر بناء على تصريحات طالبة مدعمة بشهادة شاهدين و بعد النشر في جريدة وطنية يطلب من الموثق و بعد مرور أربعة اشهر دون تسجيل اي اعتراض من طرف الغير يحزر عقد و يشهر بالمحافظة العقارية ليشكل فيها بعد سند الملكية<sup>2</sup> كما نتج عن إساءة استعمال هذه الآلية أو استعمالها بصورة تعسفية ولأجل تعوية وضعيات و عمليات عقارية غير شرعية حصول عمليات استيلاء واسعة على الكثير من الأملاك العقارية التابعة للدولة(سواء الخاصة او العامة ) وكذلك التابعة للخواص ،مما أفرز كما هائلا من المنازعات المعروضة على مستوى الجهات القضائية المختصة ، و التي عادة ما تقتضي بإبطال هذه العقود لمخالفتها لإحكام المادة الأولى من المرسوم رقم 83. 352 المؤرخ في 21-05-1983<sup>3</sup>.

### الفرع الأول : المقصود بعقد الشهرة و طبيعة القانونية .

عقد الشهرة أداة قانونية تتيح للملاك و الحائزين بدون سند الأراضي من نوع الملك ، تابع للأملاك العقارية الخاصة طبقا لتصنيف المادة 23 من القانون التوجيهي العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل و المتمم ،و التي لم يشملها عمليات المسح من اللجوء إلى الموثق المختص إقليميا و بإجراءات بسيطة و في أجال قصيرة لإعداد عقد الشهرة ، يتضمن الاعتراف لهم بالملكية .فقد تم تنظيم أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم

<sup>1</sup> المزري مفيدة ، المرجع السابق ، ص 392 - 393.

<sup>2</sup> لمزوار قدور ، المرجع السابق، ص 100.

<sup>3</sup> قادري نادية ، المرجع السابق ، ص 332.

352-83 المؤرخ في 21-05-1983 و تم تطبيقه ميدانا لمرحلة طويلة استمرت حتى سنة 2007<sup>1</sup>.

### أولا : مفهوم عقد الشهرة .

و في إطار هذه الدراسة سنتناول تعريف عقد الشهرة من الجانب القانوني و من الجانب الفقهي :

#### 1- تعريف عند الشهرة فقها :

بين المرسوم 352-83 المؤرخ في 21-05-1983 المتضمن سن إجراء إثبات المتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية كفيات إعداد و تسليم عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالمكية دون التطرق إلى مسألة تعريفه و الذي سيتم بيانه من خلال موفق الفقه على انه : محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا لأشكال قانونية و في حدود سلطته و اختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد<sup>2</sup> .

#### تعريف عقد الشهرة قضاءا :

تطرقت المحكمة العليا في العديد من قراراتها إلى مسألة عقد الشهرة و حجيته في إثبات حيث أن القاضي الموضوع في حالة وجود منازعة عقد الشهرة إمكانية التحقيق من عناصر الحيازة و معاينة مدى استنفاءها لشروط المنصوص عليها فعقد الشهرة تتجلى فيه إرادة واحدة هي إرادة الحائز الذي يريد شهر حيازته و هي مجرد محرر رسمي يتضمن الاعتراف بالحيازة المؤدية للتقادم المكسب ويحرره الموثق طبقا للأشكال<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بوضيحات سوسن ، محاضرات مقياس إثبات الملكية العقارية الخاصة ، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر ، تخصص قانون التوثيق ، كلية الحقوق ، تيجاني هدام ، سنة 2019-2020 ، ص 22 .

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة( لعقد الشهرة شهادة الحيازة) ، المرجع السابق، ص 17 .

<sup>3</sup> بن عمار حنان، المرجع السابق، ص 1 . 2.

وطبقا لنص المادة 827 من القانون المدني المتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب تماشيا مع مضمون المادة الأولى من المرسوم الملف 83-352 كما قد نصت بدورها على مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بمدّة التقادم<sup>1</sup>.

#### ثانيا: الطبعة القانونية لعقد الشهرة .

لابد من الإشارة مقدما إلى عقد الشهرة بأنه مجرد تصريح أو إعلان عن حقيقة واقعة الحيّزة القانونية الصحيحة المؤدية إلى الحق في التقادم المكسب المؤدي إلى اكتساب و تملك سند الملكية العقارية الخاصة و الذي يشكل أحد وجوه الحماية القانونية لحيّزة العقارات و الحقوق العينية الأخرى<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني : شروط عقد الشهرة .

بين من استقراء أحكام المادة الأولى من المرسوم 83-352 إنه يستلزم الإعداد عقد الشهرة مجموعة من الشروط تخص إعداد هذا السند منها ما يتعلق بالعقار المعني بهذا الإجراء ومنها ما يتعلق بالشروط الخاصة بالحيّزة و التي يتم تناولها فيما يلي :

#### أولا: الشروط الخاصة بالعقار .

إن المادة الأولى من المرسوم 83-352 السالف الذكر اشترط شروط متعلقة بالعقار من حيث الطبعة القانونية للعقار (أولا) عقد الشهرة يعد في البلديات غير الممسوحة (ثانيا) عقد الشهرة بعد في أراضي الملكية الخاصة بدون سند (ثالثا) .

<sup>1</sup> انظر المادة 827 من القانون المدني .

<sup>2</sup> بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 262 .

**1-الطبيعة القانونية للعقار :**

لا يمكن أعمال أحكام المرسوم 83-352 إلا في أراضي الملكية العقارية حيث جاء في نص المادة 01 من المرسوم 83-352 ما يلي :

(كل شخص يحوز في تراب البلدية .....عقارا من نوع الملك .....) و هذا يعني استعداد نطاق تطبيق أحكام هذا المرسوم بالنسبة إلى الملكيات التالية :

**الأمالك الوطنية :** لا يجوز إعداد عقود الشهرة على العقارات التابعة ملكيتها للدولة أو مجموعاتها الإقليمية (الولاية - البلدية ) سواء كانت أملاك وطنية عمومية أو أملاك وطنية خاصة <sup>1</sup>.

**الأمالك الموقوفة :** وهي الأملاك المحتبسة عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير فهذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب بسبب زوال الحق الملكية ولأن الوقف تتمتع بالشخصية المعنوية كما انه إذا صح الوقف تزول حق الملكية الواقف و ينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط <sup>2</sup>.

**2-عقد الشهرة يعد في البلدية غير المسوحة :**

يجب أن يكون العقار واقعا في منطقة غير مسوحة حتى يتمكن إعداد عقد الشهرة لان بعد إتمام عملية المسح فالسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية هو الدفتر العقاري بعد إتمام عملية المسح إن المبررات التي اعتمدها المشرع لصناعة نص تنظيمي 83-352 السالف الذكر هي لتفعيل عمليات تطهير الأملاك العقارية و تسليم سندات في الأراضي البلدية التي

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحياة (عقد الشهرة ، شهادة الحياة )، المرجع السابق، ص 25 .

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية خاصة، المرجع السابق، ص 19 . 20 .

لم تشملها بعد عملية المسح و كان من المنطقي ولنتيجته لذلك أن يتم الاستفادة من هذا الإجراء المتضمن إعداد عقد الشهرة<sup>1</sup> .

### 3- عقد الشهرة يعد في أراضي الملكية الخاصة بدون سند :

وبعني أن ليس للعقار سند يعتد به قانونا في إثبات ملكية إما الشخص الذي يملك عقار بموجب سند رسمي (عقد توثيقي ،عقد إداري حكم قضائي ) شهر بالمحافظة العقارية فهو غير معني إطلاقا بهذا المرسوم كون ان ملكية ثابتة بسند رسمي له الحجة الكاملة في مواجهة الكافة<sup>2</sup> .

### ثانيا : الشروط الخاصة بالحيازة .

يمكن تعريف الحيازة بأنها (الاستئثار بشيء أو حق يمارسها شخص يظهر وكأنه المالك الفعلي<sup>3</sup> و في هذا السياق هناك من عرفها بأنها : سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق<sup>4</sup> إتباعا عناصر الحيازة يمكن تلخيصها في الآتي :

حيث تقوم الحيازة على عنصرين هما :

**العنصر المادي :** و هو السيطرة المادية أو الفعلية على الشيء أو الحق العيني عليه فالشخص الذي يدعي انه الحائز يستطيع إثبات حيازته المادية بكافة طرق الإثبات<sup>5</sup> .

<sup>1</sup> تمزي محمد ولوناس سامية ، العقود كإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأرض غير الممسوحة، مذكرة ماستر ، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2014، ص 56 .

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 18 .

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة شهادة الحيازة )، المرجع سابق، ص 32 .

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 20 .

<sup>5</sup> نتوري سعاد وارث وسام ،اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة ماستر، قسم قانون خاص ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية (5) ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2013. 2014، ص 36 .

**الركن المعنوي :** هو نية الحائز أن يباشر الأعمال المادية التي يباشرها على شيء لحساب نفسه و ليس لحساب شخص آخر .<sup>1</sup> كما ان الحيابة خصائص نذكرها فيما يلي

**الهدوء :** هو تمكن الحائز من استعمال الشيء و الانتفاع به دون اللجوء إلى العنف و القوة حتى لا تتحول الحيابة إلى حيابة مغتصبة .

**العينية :** بحيث تكون ظاهرة الملك و غير سرية لان الحيابة التي يحيطها الكتمان تقوم على شك و لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير .

**الاستمرار :** وهذا يتولى السيطرة المادية من الحائز على العقار المجاز و في فترات متقاربة ومنتظمة<sup>2</sup>.

و ظهرت الحيابة عيوب و هي :

**تحرير عقد الشهرة يتطلب حيابة واضحة لا لبس فيها :**

فالحائز يجب أن يحوز بنفسه لا لحساب غيره .

**تحرير عقد الشهرة يتطلب حيابة ظاهرة غير خفية :**

فالحائز يجب أن يظهر بمظهر صاحب الحق و يمار السيطرة المادية على العقار المجاز أمام الكافة .

**تحرير عقد الشهرة يتطلب حيابة هادئة بلا إكراه و لا تهديد :**

فالحياة مقترنة بإكراه أو تهديد تعتبر معيبة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> تمزي محمد ولوناس سامية ، المرجع السابق، ص 57 .

<sup>2</sup> سميحة فتح الله ،آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، شهادة ماستر ،جامعة الشهيد حمه لخضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2014-2015 ، ص 25 .

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 179-180 .

## الفرع الثالث : الإجراءات المتبعة في إعداد عقد الشهرة.

تمر عملية إعداد و تسليم عقد الشهرة بمجموعة من الإجراءات فهي تبدأ بتقديم ملف إلى الموثق فأجراء التحقيق و التحري ، وصولا إلى تحرير عقد الشهرة واخيرا تسجله و شهره

## أولا : تقديم ملف إلى الموثق :

تنص المادة 01/02 من المرسوم 83-352 يجب عليه زيادة على ذلك أن يقدم الوثائق التالية:

-الأوراق الثبوتية الحالة المدنية الخاصة المعني أو العنين .

-الشهادات المكتوبة .

-مخطط الملكية يعده أشخاص معتمدون .

-تصريح شرفي .

-عند اقتضاء السندات أو الشهادات الجبائية التي يمكن المدعي أو المدعين أن يدلوا بها<sup>1</sup>. على أن يتضمن هذا الطلب هوية الحائزة و كل المعلومات اللازمة لتعين العقار تعينا دقيقا من حيث طبعة الملكية و موقعها مشتملاتها و مساحاتها و حقوق عينية عقارية مثقلة للعقارات أن وجدت هوية المستفيد منها يجب أن بين تاريخ بدء الحياة بدقة ، ويوجه إلى الموثق المختص إقليميا لموقع العقار زاد المواد التي تبين اكتسابه بالتقادم الذي يدرسه بدقة و في هذه الحالة يلتزم بفحص هذه الوثائق ويقدر قيمتها ثم يتأكد من مدة التقادم و الطبيعة القانونية الملكية فإن اتضح له صحة الوثائق و اكتمال المدة القانونية للتقادم و كانت الملكية

<sup>1</sup> انظر المادة 01/02 من المرسوم 83. 352 .



من نوع الأملاك التي يجوز إعداد عقود الشهرة عليها يبدأ مباشرة في المرحلة الثانية المتعلقة بإجراءات التحري و التحقيق<sup>1</sup> .

### ثانيا : التحقيق و التحري .

عند تأكد الموثق من أن الملف المقدم له من طرف المواطن الذي يريد إعداد عقد الشهرة متوفي للشروط المطلوبة قانونا يقوم بالاتصال بمختلف الإدارات المعنية بحيث نصت المادة 06 من هذا المرسوم 352-83 يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و على نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة في الولاية كل فيما يخصه أن يبلغ الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المكلف بإعداد عقد الشهرة آراء هما و ملاحظتها فيما يخص و ضعية العقار القانونية في اجل أربعة اشهر ابتداء من تاريخ تلقيها الالتماس طبقا لأحكام المادة 3 أعلاه<sup>2</sup>.

و يعين ذلك أن الموثق غير ملزم بإجراء تحقيقات ميدانية بنفسه و إنما يقوم بها أعوان :

### طلب رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي :

يرسل الموثق نسخة إلى رئيس البلدية مكان تواجد العقار محل الطلب فتقوم المصالح المختصة بالمجلس الشعبي البلدي بالتأكد من الطبيعة القانونية للعقار المقرر إعداد عقد الشهرة عليه ان كانت تدخل ضمن أملاك البلدية و على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحضر و يبلغ بملاحظاته في أجلا 4 اشهر من تاريخ تلقي الملف<sup>3</sup> .

### طلب رأي مدير أملاك الدولة :

<sup>1</sup> تمزي محمد ولوناس سامية، المرجع السابق، ص 60 .

<sup>2</sup> انظر المادة 06 من المرسوم 352-83 .

<sup>3</sup> تمزي محمد ولوناس سامية، المرجع السابق، ص 61 .

يقدم الموثق نسخة من الملف إلى مدير أملاك الدولة في الولاية من اجل تحديد الطبيعة القانونية للعقار إن كان تابعا لأملاك الدولة ، و بمجرد تلقيه الملف أن يقوم هذا الأخير بإجراء تحقيق عن طريق مفتيشية أملاك الدولة الواقعة بدائرة اختصاص . موطن العقار المراد إعداد عقد الشهرة بشأنه وبعد الانتهاء من عملية التحقيق ، يحول الملف مرفقا بتقرير مفصل إلى نائب مدير أملاك الدولة و الشؤون القانونية العقارية مشفوعا برأيه و ملاحظاته حول الطلب و على هذا الأخير إخطار الموثق و إبلاغه برأيه في اجل 04 اشهر من تاريخ تلقي الإلتماس<sup>1</sup>.

**نشر الطلب :** يقوم الموثق بنشر طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية

و الصحافة الوطنية و الجهوية على نفقة الأطراف المعنية<sup>2</sup>.

**تلقي الاعتراضات :** كما يتلقى الموثق الاعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة سواء من البلدية أو مصالح أملاك الدولة أو من المواطنين<sup>3</sup>.

**تحرير عقد و شهر بالمحافظة العقارية :** في حالة عدم وجود اعتراضات خلال الآجال المحددة قانونا فإن الموثق يقوم بإتباع الإجراءات التالية :

**1-تحرير العقد :** تنص المادة 07 من المرسوم 352-83 : "يعد الموثق المسؤول على مكتب التوثيق في نهاية الآجال المنصوص عليها في المادتين 5 و 6 حالة عدم وجود أي اعتراض سواء من السلطات العمومية أو من الخواص عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم المعني أو المعنيين دون تعطيل"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية ،المرجع سابق، ص 36 . 37 .

<sup>2</sup> انظر المادة 4 المرسوم 352/83 سابق الذكر .

<sup>3</sup> انظر المادة 7 من المرسوم 352/83 المرجع نفسه .

<sup>4</sup> انظر المادة 7 من المرسوم 352-83 المرجع نفسه .

بعد تأكد الموثق من صحة المعلومات و الوثائق المقدمة له يقوم بتدوين تاريخ العقد و الإجراءات التي تمت، يحرر العقد في نسختين يحفظ بالأصل الذي يوقع عليه الموثق و المعني و الشاهدين و يسلم نسخة الثانية لمعني بعد إتمام الإجراءات التسجيل و الإشهار في المحافظة العقارية ، فيحرر الموثق العقد من خلال الإشارة إلى حصول صاحب الطلب الذي إلتمس إثبات الملكية عن طريق التقادم المكسب و تحديد هوية ، تحديد العقار المراد اكتسابه إثبات عدم ورود أي اعتراض من طلب الشهرة<sup>1</sup>.

## 2-التسجيل الجنائي لعقد الشهرة .

اشترط قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09-12-1976

تسجيل مختلف العقود التي تحرر بمعية الموثق حيث نصت المادة على (لا يمكن الموثقين

أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع لدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم<sup>2</sup>.

و بالتالي فعلى الموثق بعد تحريره لعقد الشهرة وفقا للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ 21-05-1983 ان يقوم بتسجيله لدى الجهات المختصة وهذا من أجل تحصيل الدولة الجانب للضريبي لصالح الخزينة العمومية<sup>3</sup>.

## 3-الشهر العقاري لعقد الشهرة :

يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد تمام عملية التسجيل و ذلك وفق

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع سابق ،ص 39 .

<sup>2</sup> المادة 75 من الأمر 76 - 105 المتعلق بقانون التسجيل المعدل و المتمم ،منشور في ج .ر . ع ، 81 الصادرة بتاريخ 18/12/1977.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع سابق ،ص 40 .

الآجال المقررة قانونا و لتمام هذا الإجراءات يتطلب الأمر هوية الحائز المستفيد من عقد

الشهرة و الشهود وبيان تاريخ بدء الحيازة تعيين العقار بدقة موقعه، مساحته، حدوده وفق

الإشارة إلى رقم المخطط البياني المعد من قبل الخبير المهندس العقاري

بيان وجود اعتراضات من قبل الخواص و تواريخ الرد بالنسبة للهيئات المتمثلة في

الأمالك الدولة و البلدية

-إعفاء الموثق من ذكر اصل الملكية .

-ذكر تاريخ العقد و توقيع الموثق و المعني و الشاهدين .

-الإشارة إلى سعي الموثق بإجراءات التسجيل و الشهر في الآجال المحددة قانون<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> محمود عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية ، المرجع السابق، ص 189 .

## خلاصة الفصل الأول :

قمنا في هذا الفصل من هذه المذكرة بمحاولة تحديد المفهوم و أهداف التحقيق العقاري حيث تطرقنا في المبحث الأول منه لمفهوم التحقيق العقاري في إطار القانون 02-07 الذي يقتصر تعريفه على أنه مجموعة من الإجراءات القانونية الذي يقوم بها أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري مختص يطلق عليه المحقق العقاري ، الذي ينتقل إلى عين المكان و يشرع في البحث و التحرير عن كل المعلومات و الحقائق ، و يشرع في معاينة بخصوص صاحب طلب التحقيق .

غير أنه لا يمكننا الخوض في مفهوم التحقيق العقاري إلا لابد من الإشارة إلى فكرة التحقق العقاري التي تقوم أساس على بحث منهجي منظم يقوم على أسئلة المطروحة و الشهادات المستحقات من الميدان ، و إجراء فحوص و تحريات دقيقة و عرض كافة الوقائع التي تمكن من الفصل في الشيء و في المبحث الثاني من هذا الفصل بينا كذلك أهداف معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و من خلال تفعيل عمليات مسح العام للأراضي و تمويل المشاريع الاستثمارية، كذلك تفادي السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة .

# الفصل الثاني

## أحكام التحقيق العقاري

## المبحث الأول : شروط و إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

تنص المادة 4 من القانون رقم 07.02 على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس حيازة على عقار سواء نفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 من نفس القانون أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية و تسليمه سند الملكية<sup>1</sup>.

وتنص المادة 2 من القانون 07.02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي : يطبق إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74.75 المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 في 12 نوفمبر 1975 مهما كانت طبيعة القانون<sup>2</sup>.

كما يشترط قانون 07. 02 بموجب المادة 3 منه أن لا يكون العقار ضمن الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة عرش و الأملاك الوقفية و منه تستبعد هذه الأملاك من مجال تطبيقه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عياد وهاب ، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup> احمد مقدم ، المرجع السابق ، ص 40 .

<sup>3</sup> أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 77 .

**المطلب الأول : شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق العقار**

تنص المادة 02 من القانون رقم 07. 02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بقولها : يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المذكور أعلاه مهما كانت طبيعة القانونية .يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وتنص المادة 04 من ذات القانون 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 ملكية و تسليمه سند ملكية ....."

يتبين من قراءة النصين أعلاه ، أنه يشترط للاستفادة من سند الملكية الممنوح في إطار التحقيق العقاري مجموعة منها ما تخص العقار محل المعاينة و التحقيق العقاري ، و منها ما تتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية<sup>1</sup>.

ونرى بهذا الشأن أن نتعرض من لمضمون هذين الشرطين ، وذلك وفقا للتفصيل الآتي

**الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار**

يستفاد من نص المادة الثانية من القانون رقم 07. 02 أعلاه ، أنها تستوجب توافر شرطين في العقار محل التحقيق العقاري ، و هما أن يكون العقار محل التحقيق العقاري وافقا في بلدية غير ممسوحة وأن يكون هذا العقار تابعا للأملك الوطنية الخاصة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 76 .

<sup>2</sup> عيادوهاب ، المرجع السابق ، ص 76.



أولاً: أن يكون العقار واقع في منطقة غير ممسوحة :

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 75. 74 نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف لعملية مسح الأراضي العام بل اكتفى فقط بإعطاء الغاية منها ، حيث نصت المادة الثانية منه التي جاء في مضمونها ما يلي: "أن المسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساس ماديا للسجل العقاري"<sup>1</sup>.

وتعتبر عملية المسح الأساس المادي التأسيس السجل العقاري فلا وجود لهذا الأخير دون القيام بهذه العملية ، إذ تعتبر الخطوة الأولى لتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

ويعتبر هذا تواجد العقار محل التحقيق العقاري في بلدية غير ممسوحة شرط ضروريا لكون العقارات المتواجدون في المناطق الممسوحة لا تحتاج إلى تحقيق عقاري أصلا ، ذلك أن العقارات التي تم مسحها تثبت ملكيتها بموجب دفاتر عقارية التي تعد سندات ملكية لها أو شهادة ترقيم مؤقت حسب الحالة و هذا ما أعدته المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2004/04/21 يؤسس الدفتر العقاري على أساس الملكية طبقا لأمر 75 - 74 و المرسوم 63/76 بعد استكمال إجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية. ويستوي أن يكون العقار محل التحقيق العقاري المتواجد ببلدية غير ممسوحة عقارا مبنيا أو غير مبني، أو يكون عقارا فلاحيا أو غير ذلك<sup>3</sup>.

ثانياً: أن يكون العقار بلا سند أوله سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961

اشتراط المشرع بمقتضى الفقرة الثانية من المادة الثانية عدم حيازة صاحب طلب فتح التحقيق العقاري على سند ملكية على العقار موضوع الطلب ، أن يكون قد حرر بشأن هذا

<sup>1</sup> الأمر 75 - 74 متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . ج ر ج ج ، عدد ، 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975 .

<sup>2</sup> أحمد مقدم ، المرجع السابق ، ص 42 .

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا . الغرفة العقارية 159635 المؤرخ في 2004/04/21 المجلة القضائية لسنة 2005 العدد 1 ، ص 334 ، وجاء في قرارها رقم 367715 المؤرخ في 2006/01/15 المجلة القضائية 2006 عدد 2 ص 413 .  
تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيها قضائيا .

العقار سند ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961 و الذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية<sup>1</sup>.

باستقراءنا لنص المادة الثانية في فقرتها الثانية المذكورة سابقا نجد أن إجراء التحقيق العقاري يشمل :

1-العقارات التي لا يحوز أصحابه على سندات ملكية بمفهوم المخالفة يتضح أن العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية لا يطبق عليها هذا الإجراء .

2-يشمل هذا الإجراء أيضا العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 و التي فقدت حداثتها ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية<sup>2</sup>.

وحتى نعطي لهذا العنصر حقه في البحث ، نرى أن نذكر بعض من السندات التي يمكن أن تتدرج ضمن مضمون الفقرة 02 من المادة 02 من القانون رقم 07 -02 المشار إليها أعلاه ، و التي يمكن حصرها في الآتي :

السندات المحررة والمسلمة إثر التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26جويلية 1973 : هذا النوع من السندات يتضمن البيانات المتعلقة بالعقار من حيث طبيعته، مساحته تسميته ، وحصص المستفيدين منه ، و عند الاقتضاء الحقوق و الأعباء التي تثقلها .مع الإشارة إلى أن هذا النوع من السندات موجود بكثرة على مستوى مناطق الوطن في الوسط ، الشرق و الغرب وقد وصل عدد السندات المسلمة إثر انتهاء عمليات التحقيقات التي تمت وفقا لقانون 26 جويلية 1973 ، إلى تسليم 535،279 سند.

<sup>1</sup> أحمد مقدم ، المرجع السابق ، ص 49-50 .

<sup>2</sup> القانون رقم 02/07 ، مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فيفري 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري ، ج ر ج ج ، عدد 15 الصادرة في 28 فيفري 2007 .

السندات المحررة و المسلمة وفقا للتحقيقات الجزائية و الكلية التي تمت وفقا لقانون 16 فيفري 1897 ، و قانون 04 أوت 1626،السندات المحررة إثر مزایدات علنية أو البيوع والهبات الواردة على عقار أو حتى عيني عقاري المحررة لدى مكاتب التوثيق في تلك الفترة ، و التي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون لاحتجاج بها على الغير<sup>1</sup>.

عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين ، وعادة ما كانت تنصب على القطعة الأرضية أو البنائيات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها القاضي الشرعي القرارات القضائية المنشئة الناقلة المثبتة او المعدلة للملكية العقارية او الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاء الهيئة القضائية و الحائزة لقوة الشئ المقضي فيه و هي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها بل إن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالزامية إقرائها لدى الموثق قبل إيداعها لشهر<sup>2</sup>.

**ثانيا : أن يكون العقار من صنف الملكية الخاصة .**

يستفاد من نص المادة 3 من القانون رقم 02/07 أنها تستوجب في العقار محل التحقيق العقاري و المتواجد في بلدية غير ممسوحة أن يكون تابعا للأملك العقارية الخاصة<sup>3</sup>. وقد صنف المشروع الأملاك العقارية في نص المادة 23 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم منشور في الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02 ضمن ثلاثة أصناف هي : الأملاك الوطنية ، الأملاك الخواص ، الأملاك الوقفية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> لزرق بن عودة ، المرجع السابق ، ص 428 . 429

<sup>2</sup> لمزري مفيدة ، المرجع السابق ، ص 389 .

<sup>3</sup> عيادوهاب ، المرجع السابق،ص 52 .

<sup>4</sup> أحمد مقدم ، المرجع السابق ،ص 52 .

وهو ما يعني أن المشرع قد استبعد من مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري الملكيات العقارية التالية: الأملاك العقارية الوطنية ، أرضي العرش و الأملاك الوقفية ، مما يتعين معه .بحث كل صنف من هذه الأصناف وبيان خصوصيته ، وذلك وفقا للتفصيل التالي :

### 1-استبعاد الأملاك العقارية الوطنية : استتنت المادة 3 من القانون رقم 07-02

المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندا الملكية عن طريق تحقيق العقاري، الأملاك العقارية الوطنية(العامة والخاصة) التابعة للدولة و مجموعتها الإقليمية(الولاية و البلدية)<sup>1</sup>.

لا يجوز إعداد سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات تابعة ملكيتها للدولة او مجموعاتها الإقليمية ، سواء كانت أملاكا وطنية عمومية أو أملاك وطنية خاصة وهذا طبقا لأحكام المادة 4 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتم منشور في الجريدة الرسمية العدد 52 الصادر بتاريخ 1990/12/2 والتي جاء فيها .الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لإحكام هذا القانون .مع مراعات الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة .الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ،آليات تظهير الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق ،ص 126 .

<sup>2</sup> القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية منشور في ج ر ، ع 52 ،الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

## 2- استبعاد ارضي العرش :

أعد المشرع استبعاد ارضي العرش من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري لأن المادة 85 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1996 و المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995<sup>1</sup>.

فصلت في الطبيعة القانونية لأرضي العرش وأتبعتها للملكية الخاصة للدولة ويرجع سبب استبعاد أراضي العرش من تطبيق أحكام القانون 02/07 هو أن الكثير من عقود الشهرة التي أكدت بمناسبة القانون رقم 253/83 شملت أراضي العرش<sup>2</sup>.

فالأملك الوطنية الخاصة بها فيما أراضي العرش من تطبيق هذا القانون الجديد ويبدو أن إضافة عبارة....بما فيها الأراضي المسماة عرش .هي عبارة في غير محلها طالما أن المشرع يكون قد أنهى و منذ مدة التردد الحاصل في تصنيف أراضي العرش عندما ألحقها صراحة بالأملك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من التعديل رقم 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup> فلا يجوز القيام بأي إجراءات التحقيق عليها ، وذلك يعود أساسا لطبيعة الخاصة لهذه العقارات ويقائنها تحت حيازة الأفراد فعليا المكفول لهم حق الانتفاع بها كما هو الملاحظ في الأراضي ذات القوام الفلاحي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل و المتمم ،القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري منشور في ج ر ع 55،الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 137.

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع

السابق، ص 259 .

<sup>4</sup> علاء الدين عشي ،المرجع السابق ،ص 50 .

## 3- استبعاد الأملاك العقارية الموقوفة :

تنص المادة 31 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم على أن "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة او مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

غير أن ما تجدر الإشارة بشأنه أن الأملاك الوقفية مصنفة هي الأخرى إلى العامة و الخاصة وقد حدد المشرع في القانون الألف على وجه التخصيص الأملاك الوقفية العامة ، بينما الاستثناء الوارد بالمادة 3 من قانون 02/07 كان عاما و غير محدد كما أن تأسيس ذلك كان بموجب القانون 01/91 الوارد في ديباجية القانون 02/07 لأوقاف العامة<sup>1</sup>.

فهذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري بسبب زوال حق الملكية ، لأن الوقف يتميز بالشخصية المعنوية كما أنه إذا صح الوقف تزول حق ملكية الواقف ويحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط .

## الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالحيازة .

جاء في نص المادة 4 من فقرة أولى من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندا الملكية عن طريق تحقيق عقاري .يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار

<sup>1</sup> علاء الدين عشي ، المرجع السابق ، ص 34.

سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر... أن يطلب فتح التحقيق العقاري لمعاينة حق ملكية و تسليمه سند ملكية<sup>1</sup>.

وبينت المادة 14 من نفس القانون ، أنه إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لإحكام القانون المدني ، فإنه يعترف له بملكية العقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق و المقصود بالحيازة في هذا المقام هي الحيازة الممارسة وفق لإحكام القانون المدني لاسيما المواد من 808 إلى 834 منه و التي يجب أن تكون الحيازة هادئة وعلنية و مستمرة خالية من عيوب الإكراه و الخفاء و الغموض وأن تقترن بالمدة المقررة لاكتساب العقار بالتقادم المكسب ، و التي حدد المشرع بخمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع وبعشر (10) سنوات حتى توفر لدى الحائز النية الحسنة و السند الصحيح.

وحتى نعطي لهذا العنصر حقه في البحث ،نرى أن نبحت الشروط الواجب توافرها في الحيازة و التي يمكن حصرها في الآتي :

**أولا : ضرورة مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة لاعتراف بالملكية .**

بالعودة الى نص المادة 14 من قانون 02/07 ستخلص أن المشرع الجزائري لم يبين الشروط المتعلقة بالحيازة القانونية بل أخضعها لأحكام القانون المدني لاسيما المواد من 808 إلى المادة 834 سنة و تتمثل هذه الشروط في:<sup>2</sup>.

### 1-الركن المادي :

ويقصد به السيطرة على الشئ محل الحيازة بحيث يصبح الشخص متمتعا بسلطة مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك على ملكه و تختلف هذه

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ،ص 137.138 .

<sup>2</sup> أنظر المواد 4و14 من القانون 02/07 متضمنة تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية ،المرجع السابق ،ص 88.

الأخيرة باختلاف طبيعة الشيء محل الحيازة شريطة أن تكون كافية الدلالة على الحيازة مطابقة للحق الذي برغبة الحائز .

وما دام العنصر المادي للحيازة هو السيطرة الفعلية على الحق محل الحيازة و ما دام حق الملكية العقارية هي ما نقصده فيجب أن تكون السيطرة الفعلية بمباشرة أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق و التي يقوم بها مالك العقار من استعمال و استغلال و تصرف<sup>1</sup>.

## 2-الركن المعنوي للحيازة :

أما العنصر المعنوي على توفر النية لدى الحائز في اكتساب العقار إذ تشترط في العنصر المعنوي أن يستعمله الحائز بنفسه و لا يجوز في الوساطة ذلك أن القصد أمر شخصي لا يتصور توافره في غير الحائز باستثناء غير المميز فقد أجاز له القانون الحيازة بواسطة نائبه وفقا لمقتضيات المادة 809 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

وعليه فظهور الحائز بمظهر المالك الحقيقي أو صاحب حق العيني .هو ما يميز الحيازة الحقيقية عن الحيازة العرضية التي يقوم بها الحائز باسم و لحساب غيره ، كالمستأجر الذي يعد حائزا عرضيا ، ولا يكفي توفر الركن المادي و الكن المعنوي لتكوين الحيازة قانون بل يجب توفر شروط أخرى يرتبط بعمتها بالركن المادي و الأخرى بالركن المعنوي وهي على النحو التالي<sup>3</sup> .

**أ-الهدوء :** يشترط لصحة الحيازة أن تكون هادئة غير مشوبة بعيب الإكراه حيث يتمكن الحائز من الانتفاع بالعقار على الحيازة من غير عنف و لا قوة وأن لا يفترن

<sup>1</sup> كرامة وفاء، إثبات حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري شهادة الماجستير ،جامعة وهران 2 ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،سنة 2015 -2016، ص 119 .

<sup>2</sup> المزوار قدور، المرجع السابق ، ص 88.

<sup>3</sup> قدوش لطفي و حداد نريمان ،التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة ماستر، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة،جامعة بجاية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2014/2015، ص 15 .



وضع اليد يوم بدئه بإكراه مادي أو المعنوي من جانب الحائز سواء بنفسه أو بواسطة أتباعه و أعوانه و لا تكون الحيابة صحيحة إلا من تاريخ زوال الإكراه أو التهديد<sup>1</sup>.

ويتميز عيب الإكراه بأنه عيب نسبي لا يحتج به إلا الشخص الذي وقع عليه الإكراه

وتعيين الحيابة في مواجهة ، بمعنى لا فترتي آثاره الا في مواجهة من وقع عليه الإكراه فهو وحده من يستفيد منه أو يستطيع أن يتمسك به ، أما غيره من الأشخاص فلا يمكنهم الاحتجاج بهذا العيب لأن الحيابة تعتبر هادئة بالنسبة لهم .مع ذلك فإنه من حق الشخص الذي انتزعت منه الحيابة بالإكراه أن يستردها خلال سنة من تاريخ انتزاعها منه عن طريق رفع دعوى استرداد الحيابة ، فإذا لم يقم باستردادها خلال سنة انتجة الحيابة كافة آثارها القانونية و منها جواز التمسك بالتقادم بأثر رجعي من وقت الاستيلاء منتزع الحيابة على العين و صيرورة حيازته هادئة<sup>2</sup>.

**ب-الوضوح :** فالحيابة قد يشوبها عنصر اللبس أو الغموض فلأصل أن من يمارس تلك الحيابة يجب أن يظهر بنية أنه صاحب الحق ، فالغموض و اللبس ينصب على عنصر القصد في الحيابة ولا يختلط بغيره من العيوب الأخرى للحيابة.

فالحائز إما أن يمارس الحيابة لفائدته و هو الأصل إلا إذا كانت الحيابة لجماعة ، بمعنى أن لا تكون هناك شك بخصوص توفر عنصري الحيابة المادي و المعنوي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> احمد فواتيح فاطمة،المرجع نفسه، ص 93.94.

<sup>2</sup> قادري نادية،المرجع السابق، ص 53.54 .

هذا ما نص عليه المشرع الفرنسي على حد تعبير الحكم في المادة 2263 من القانون المدني الفرنسي و التي يفهم منها ان الأعمال التي تمارس بعنف الإكراه لاتؤدي إلى اكتساب الحيابة ، و تبدأ مدة اكتساب الملكية عن طريق الحيابة من وقت زوال عيب الإكراه .

<sup>3</sup> كرامة وفاء ، المرجع السابق ، ص 120 .

ج- العلنية : يشترط في الحيابة أن تكون ظاهرة للملأ ، أما من يعمد إلى الانتفاع باشئ الحائر سرا، فلا يجوز له أن يتمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر ، الآن الحيابة التي يحو طها الكتمان نقوم على الشك و لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير<sup>1</sup> .

د-الاستمرارية : ويعني أن تتوالى أعمال السيطرة المادية من الحائر على العقار في فترات متقاربة و منظمة أي أن تكون الفترات غير متقطعة بحيث يجب إلا ينقطع عن استعمال ملكه وهذا لا يعني أن يستعمل الحائر الحق في كل وقت بدون انقطاع إذ يكفي أن يستعمله على فترات متقاربة<sup>2</sup> .

هـ-أن تكون الحيابة مبنية على رخصة او تسامح :

تنص المادة 808 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : " لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح" .

نستخلص من نص المادة أعلاه أن حالة إتيان رخصة من المباحات وأعمال التسامح الذي يتعين أن يتم على رغبة القائم و بحريته دون أن يكون للغير حق منعه من ممارسته أما الأعمال التسامح فهي تنطوي على اعتداء على حق الغير الذي يتحملها على سبيل التسامح ،عادة ما تحدث بين الملاك المجاورين لاعتبارات حسن الجوار<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق، ص 59 .

<sup>2</sup> عيادوهاب، المرجع السابق، ص 81 . 82 .

<sup>3</sup> ميسون زهوين ،إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيابة ،مذكرة الماستير ، جامعة الاخوة منتوري

،قسنطينة ،كلية الحقوق، التجاني هدام، سنة 2006.2007. ص28.

ثانيا : ضرورة استكمال مدة الحيابة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية .

تنص المادة 827 قانون مدني على أنه: (من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقا عينياً منقولاً لا كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصابه صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع)<sup>1</sup>.

إن عملية الاعتراف بالملكية القائمة على أساس المادة 14 من قانون 02/07 تشترط على صاحب الطلب أن يكون قد استكمل مدة الحيابة المؤدية لاكتساب العقار أو الحق العينين العقاري بالتقادم ففي جميع الأحوال لا يمكن التمسك بالتقادم المكسب على أساس الحيابة ما لم تمر 15 سنة كاملة أو 10 سنوات إذ كان الحائز حسن النية و يملك سند صحيح<sup>2</sup>. وعموما تختلف مدة التقادم المكسب ، بحسب ما إذا كانت الحيابة مقترنة بحسن النية وعموما تختلف مدة التقادم المكسب ، بحسب ما إذا كانت الحيابة مقترحة بحسن النية و مستندة إلى سند صحيح ، و ما إذا كانت منصبة على حقوق ميراثيه مما يتعين معه تحت كل حالة على حدى و ذلك وفقا للتفاصيل الآتي :

### 1-الحالة الأولى : التقادم المكسب الطويل الأمد .

ويشترط في هذه الحالة توافر شروط الحيابة و استمرارها لمدة 15 سنة كاملة بدون انقطاع

### 2-الحالة لثانية : التقادم القصير المدى .

بحيث يشترط في هذه الحالة بالإضافة إلى توافر شروط الحيابة أن تقترن الحيابة بحسن النية و أن تكون مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح و أن تستمر لمدة 10 سنوات بدون انقطاع. كالحائز للعقار بمقتضى شهادة الحيابة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> لمزري مفيدة ، المرجع السابق، ص 392 .

<sup>2</sup> مرامرية حمة،مداخله بعنوان : دور الية التحقيق العقاري في تفعيل الترفيه ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، سنة 2012 ،ص 5.

<sup>3</sup> قدوش لطفي و حداد نريمان، المرجع السابق، ص 22.

## 3- الحالة الثالثة التقادم المكسب في الحقوق الأثرية :

تنص المادة 829 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحياة ثلاثا و ثلاثين سنة .

يستخلص من نص المادة أعلاه أن الحقوق الميراثية لا تكتسب بالتقادم إلا بعد مرور مدة قانونية و هي مدة ثلاثا و ثلاثين سنة و هذا في حالة عدم وجود أي اعتراض من طرف الورثة الآخرين ، و عليه فالحقوق الميراثية بمجرد وفاة المورث دون حاجة إلى إجراء الشهر و هذا ما تضمنته المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي<sup>1</sup>.

إذ يجب على العون المحقق العقاري من حياة المالك الظاهر ، و عناصر الحياة بحيث له أن يستعين أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة و الحياة و الوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم إدعاءات الحائز بشأن الحياة الصحيحة و نذكر منها .المكتوبة و الصادرة عن بعض المصالح و الجهات الإدارية بشأن الانتفاع أو الاستغلال أو السكن بالعقار المعني .فلمحقق العقاري يمكن له إجراء بحوث و تحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد في ما إذا كان إشهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حياة طالب التحقيق أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية ، أو جهات الأوقاف تغير من الطبيعة القانونية لهذا الملك<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني : إجراءات تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري .

إن عملية التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 02/07 تعتبر مسألة إختيارية ،يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي حائز لعقار وفقا للشروط السالفة الذكر أعلاه ، أن يبادر إلى طلب فتح تحقيق المعاينة القانونية و المادية لملكية العقارية وتسليمه سند ملكية وأن هذه المعاينة للملكية العقارية لا تتم إلا وفق إجراءات حددها القانون و هو ما سنتعرض له إتباعا في فروع متتالية.

<sup>1</sup> قدوش لطفي وحداد نريمان، المرجع نفسه ، ص 22.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز ، اليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع

السابق ص 262.

### الفرع الأول : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري .

تنص المادة 06 من القانون رقم 02/07 " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في إي وقت غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية"<sup>1</sup>.

الظاهر من نص المادة أعلاه أن هناك صورتين لإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق.

تتمثل أولاهما في الأجراء الفردي ، و تتجلى ثانيهما في الأجراء الجماعي ولتفصيل هذين الصورتين على نحو دقيق ، يتعين أن نتعرض لكل صورة على حدة وفقا للتفصيل الآتي :

#### أولاً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري عند الأجراء الفردي .

تنص المادة 06 الفقرة الأولى من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت ، كما حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 محتوى الطلب و الوثائق المرفقة به.

نميز بناء على نص المادة 02 من القانون 02/07 حالتين الأجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري .

#### الحالة الأولى : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من الحائز بلا سند .

يلتزم الحائز لتقديم طلب فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً وفقاً لاستمارة نموذجية معدة سبقاً يذكر فيها :

<sup>1</sup> المادة 06 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

اسم واللقب و اسم الأب و تاريخ و مكان الولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب .الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب .إما حائزا وأما مالكا فرديا أو مالكا في الشروع.

كل الأعباء و الارتفاقات الايجابية و السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب .

### ويرفق الطلب بالوثائق التالية :

مخطط طوبوغرافي للعقار، و تعلق به بطاقة و صفة يعهدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .

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

وفي هذا الصدد يلتزم مدير الحفظ العقاري الولائي فور استلامه الطلب بدراسة و فحص ملف و التأكيد مما إذا كان صاحب الطلب هو صاحب الحق على العقار المطالب بملكية أو مجرد وكيل أن العقار محل التحقيق لم يتم مسحة بعد كما له أن يتأكد من أن الطلب مرفقا بالوثائق المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية<sup>2</sup>.

وبعد التأكد من تمام الملف يتعين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشين أملاك الدولة بموجب مقرر يصدره مدير الحفظ العقاري الولائي المختص في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب<sup>3</sup>.

باعتبار أن مقرر فتح التحقيق العقاري الذي يصدره مدير الحفظ العقاري غير كافي لإعلام الطرف أو الأطراف المعنية، ألزم المشرع المدير الولائي للحفظ العقاري بأن يرسل

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

<sup>2</sup> التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق، ص 05.04.

<sup>3</sup> محمدي عبد العزيز، آليات تطهير و تنويه سندات الملكية العقارية الخاصة في تسريع الجزائري، المرجع

السابق، ص 268.

مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصااقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشر (15) يوما قبل تنقل المحقق إلى عين المكان.

أما في حالة ما إذا تقرر عدم قبول الطلب فإنه يتم تبليغ المعني بمذكرة مسببة تتضمن رفض الطلب<sup>1</sup>.

**الحالة الثانية: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من الجائر بسند محرر قبل الفاتح من مارس 1961.**

السند المعني بهذه العملية هي تلك السندات المحررة قبل 1961/03/01 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية لها والتي من الثابت ابن لا جدال في اعتبارها من الحقوق الرسمية المثبتة الملكية العقارية بما فيها الحقوق المحررة من قضاة المحاكم الشرعية و المتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية ، أو عقد ملكية عقارية موثق محرر طبقا للتشريع الفرنسي القديم و الساري قبل صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق<sup>2</sup>.

و على ذلك يجب أن يتضمن الطلب الكتابي الموجه إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، الإشارة إلى نوع السند، و تاريخه و حجمه إن كان شهر بمكتب الرهن العقارية المحافظة العقارية حاليا و القوام و المساحة ، و الأعباء التي يمكن أن تكون قصد الحديث على العقار لفائدة الغير ، مع تحديد المستفيدين من ذلك كما يلتزم إلى جانب ذلك يتضمن الملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة من السند محل التحقيق<sup>3</sup>.

**ثانيا: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري عند الإجراء الجماعي .**

تنص المادة 06 فقرة 02 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري : "... غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج البناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية".

<sup>1</sup> انظرا المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 324.

<sup>3</sup> أيت عمار سلمه و ايت الحاج، المرجع السابق، ص 50.49.

وعموماً يتم تقديم طلب بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية التحقيق العقاري يتم بمبادرة منه أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص و هو أشارت إليه المادة 07 من هذا القانون التي تنص: "في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح التحقيق عقاري جماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية"<sup>1</sup>.

يحدد قرار الوالي المجال الترابي المعني او المناطق المعينة و يمنح مهلة 15 يوم على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 3 أعلاه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : سير عمليتي التحقيق الفردي و الجماعي .

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر التعيين الذي يتوجب عليه تطبيق التدابير القانونية و النصوص التنظيمية ذات الصلة حيث يقوم ببعض الأعمال تمهيداً أو تسهيلاً للتحريات التي ستجري لاحقاً الحقوق إلي تصيب على العقار بعدها ينتقل إلى الميدان لغرض التحقيق و التعري على العقار محل التحقيق لذلك سنتطرق إلى جمع المخططات و الوثائق اللازمة للتعرف على العقار محل التحقيق أولاً و المعاينة و التحقيق (ثانياً)<sup>3</sup>.

### أولاً: جمع كافة المخططات و الوثائق اللازمة للتعرف على العقار محل التحقيق.

يياشر المحقق العقاري كخطة أولى با عمال تحضيرية تمثل في جمع كل الوثائق اللازمة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق و لأجل ذلك نذكر البعض من هذه الوثائق و هي : مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 271.

<sup>2</sup> انظر نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

<sup>3</sup> مزوار قدور، المرجع السابق، ص 91/90 .



09/84 المؤرخ في 1984/02/21 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي و مصالح مسح الأراضي.

-مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع ثمني أقسام و هي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع وهذا المخطط متواجد على مصلحة مسح الأرض. مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 مخططات الإقليم .

-مخططات التحقيقات الجزائية المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأرض الجنائي

-المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.

-مخططات الطرق أو الأزقة و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الإشغال العمومية.

-مخططات و ضع المحاكم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي المصالح الفلاحية أو البلدية و مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية و كذا مجموعة أملاك الدولة و البلدية و الأراضي المسماة (العرش) إضافة إلى مخططات المجموعة الغائبة.

مخططات مستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية إلى جاءت اثر تطبيق القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987<sup>1</sup> .

### ثانيا: المعاينة و التحقيق :

تعتبر عملية الانتقال إلى الأماكن من اجل المعاينة .من أهم المراحل التي تقتضيها عملية التحقيق العقاري ، من ناحية العملية فأن عمل المحقق العقاري ينبغي أن ينصب في

<sup>1</sup> التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق.

المقام الأول على تحديد معالم العقار و ضبط حدوده ، وذلك كإجراء تمهيدي يسبق إثبات الوضعية الفعلية و القانونية العقارية محل التحقيق وهذا ما سنقوم بطرحه تباعا على النحو التالي :<sup>1</sup>.

### 1-تحديد معالم العقار و ضبط حدوده .

يقوم المحقق العقاري بالنقل إلى عين المكان في تاريخ محدد في المقرر هذا و عند و صوله إلى الميدان يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق .  
ويشرع في معاينة العقار من أجل بيان موقعه و ضبط حدوده مقارنة بالمخطط الملحق بالطلب مع الواقع الميداني.

ويمكن للمحقق العقاري في سبل بيان الوضعية المادية والقانونية للعقار محل التحقيق العقاري الاستعانة بالمعلومات المفيدة المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة له ، أو لأي شخص آخر<sup>2</sup>.

وفور انتهاء العون المحقق من ضبط حدود العقار و تحديد معالمه يعتمد بناء على نتائج هذا الإجراء إلى تحرير بطاقة تحقيق للعقار المعني ليشرع بعد ذلك في الإجراء الموالي ينشر القرار في منصف القرارات الإدارية مع تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل بداية مهلة إستلام الطلبات بمقر البلدية معينة و في الأماكن العامة لضمان أوسع إشهار له .  
ويعلق القرار لذلك في المقر الدائرة أو الدوائر المعنية البلديات المجاورة .

<sup>1</sup> لزرق بن عودة ، المرجع السابق ،ص 435 .

<sup>2</sup> نتوري سعاد وأيت وسام، المرجع السابق ،ص 44/43.

المديريات الولائية للحفاظ العقاري مسح الأراضي ، أملاك الدولة الضرائب الشؤون، الدينية و الأوقاف ، الفلاحة و التعمير<sup>1</sup>.

ومن خلال هذا يمكن للمواطنين المعنيون الذين شملهم القرار المتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي ، تقديم الطلبات الفردية إلى المدير الولائي للحفاظ العقاري ، وفق الإشكال المذكورة بخصوص التحقيقات العقارية الفردية<sup>2</sup>.

وبعد دراسة الطلبات و فحص الوثائق المرفقة يصدر المدير الولائي للحفاظ العقاري مقرر يبين إضافة إلى مرجع قرار الوالي عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق المذكورة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19<sup>3</sup>.

## 2-إثبات الوضعية الفعلية و القانونية للعقار.

لإثبات الوضعية الفعلية و القانونية للعقار محل التحقيق ، يمكننا التمييز بين حالتين حالة ما إذا لم يكن بيد الحائز سند ملكية أصلا وحالة ما إذا كان بحوزته سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961 و هذا ما سنوضحه فيما يلي :

### أ-أن لا يكون بيد الحائز السند ملكية :

في هذه الحالة يتم التحري بجمع كل المعلومات الخاصة بتقييم و تقدير الحيازة المثارة من الشخص المعني ، وذلك بمطابقة هذه الحيازة إلى الشروط هذه الحيازة الفعلية و القانونية المنصوص عليها في القانون المدني .

ومن ثم بإمكان الحائز أن يقدم الوثائق المثبتة لحق الملكية عن طريق الحيازة

### الشهادات المكتوبة

<sup>1</sup> حمدي بشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،المرجع السابق ، ص 151.

<sup>2</sup> لزرق بن عودة ،المرجع السابق ،ص 435 .

<sup>3</sup> مندي بومدين، التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ،يوم دراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء

الإداري ،2015/04/02، ص06 .

الشهادات الجبائية

سندات عرفية غير ثابتة التاريخ كل الوثائق التي تساعد في إثبات التقادم المكسب ومن بينها العقد العرفي الصادر بعد 1971.

وفي غياب و وثائق تثبت واقعت الحيازة فإنه يمكن الاعتماد على التصريحات و الأقوال و الشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر ، شريطة التأكيد من طرف المحقق العقاري من أن العقار محل التحقيق العقاري لا ينتمي إلى الأملاك الوطنية ولا يدخل ضمن الأملاك الوقفية<sup>1</sup>.

كما ألزمت التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية،المحقق العقاري الواقع في دائرة اختصاصها العقار، ومصالح أملاك الدولة، و البلدية الكائن بها العقار التأكيد من أن العقار محل التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية أو الأملاك العقارية الوقفية<sup>2</sup>.

**ب- أن يكون بيد الحائز سند محرر قبل الفاتح من مارس 1961.**

تعني هذه العملية السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي أن غالبية محتوى هذا النوع من السندات لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأملاك المثبتة بها ،بسبب حالة الشبوع و القسمة المخفية سواء تعلق الأمر بالسندات المسلمة وفقا للتحقيقات الكلية أو الجزئية أو تلك التي حررت طبقا أحكام الشريعة الإسلامية و الأعراف المحلية.

وأيما ما كان الأمر فان عملية التحقيق تقتضي من المحقق العقاري مراعاة إثبات صحة هذه السندات ، من خلال الفحص الدقيق لها للتحقيق من مدى قانونيتها و إستجابتها لكل الشروط و الأشكال المعمول بها في ظل التشريع السابق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> احمد مقدم ، المرجع السابق ،ص 77.

<sup>2</sup> انظر التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المرجع السابق.

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،المرجع السابق، ص 141

كماله أن يتأكد من مدى حداثة محتواها ، ومدى مطابقتها الوضعية الحقيقية للعقار المعني بإجراء التحقيق ، فضلا عن التحري على مستوى المحافظة العقارية التأكد من عدم وجود إشهار سابق الحقوق التي تتضمنها هذه السندات لفائدة الغير ، ومن اهم هذه السندات التي لا ترد على أوعية عقارية تابعة للدولة أو البلدية أو الجهات وقفية<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: الآثار و المنازعات الناشئة عن عملية التحقيق العقاري.

إذا أفضى التحقيق العقاري الذي قام به المحقق العقاري إلى أحقية المعني المعنيين سواء تعلق الأمر بالتحقيق الفردي أو التحقيق الجماعي لا كتساب العقار محل التحقيق العقاري عن طريق التقادم ، اعترف له بالملكية و حرر له مقرر بالترقيم العقاري، وإذا لم تكن للمعني أحقية لا كتساب هذا العقار حرر له مقرر برفض الترقيم العقاري ، وفي إطار تطبيق أحكام القانون تنشأ عدة منازعات قضائية ، و القانون المتضمن عملية التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية نص على عدة منازعات قضائية و لنعرض فيما يلي آثار القانونية المترتبة على عملية التحقيق العقاري و المنازعات القضائية كل في مطلب مستقل

### المطلب الأول : الآثار القانونية المترتبة على عملية التحقيق العقاري .

بعد انتهاء التحقيق الميداني ، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضرا مؤقتا للتحقيق<sup>2</sup>.

تطبيقا لأحكام المادة 12 فقرة 02 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسلم سندات الملكية ، وذلك في مدة لا تتجاوز خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ الانتقال إلى مكان وجود العقار.

يتضمن المحضر المؤقت سير عمليات التحقيق العقاري و نتائج التحريات (الأقوال ،شهادات ، المعاينات ، و التحاليل لتي أدت إلى نتائج التحقيق).

<sup>1</sup> لزرق بن عودة ، المرجع السابق ، ص 443.

<sup>2</sup> احمد مقدم ، المرجع السابق ، ص 80 .

بعد تحرير المحضر المؤقت ، و خلال مدة ثمانية (08) أيام على الأكثر من تحريره يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما في مقر البلدية موقع العقار ، قصد تمكين الجمهور من الإطلاع عليه و تقديم اعتراضات.تطبيقا لأحكام الفقرة 02 من المادة 12 من المرسوم 147/ 08 السابق الذكر<sup>1</sup>.

وبانتهاء الآجال المحددة أعلاه ،و في حالة عدم تقديم اي احتجاجات أو اعتراضات على المحضر المؤقت المعد من قبل المحقق العقاري ، يقوم هذا الأخير بتحرير محضر نهائي ، يدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق<sup>2</sup>.

وفيما يلي سوف نتعرض إلى هذه الآثار بمزيد من الإيضاح و التفصيل عبر فرعين خصص الفرع الأول لإعداد و تسليم سند ملكية و الفرع الثاني لإجراءات التقاضي .

#### الفرع الأول : إعداد و تسليم سند الملكية .

النتيجة المرجوة من هذا التحقيق هي تسليم سندات ملكية و لا يكون ذلك إلا إذا نتج تحليل التصريحات و الشهادات و الوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري<sup>3</sup>. لذلك فإن تحرير سند ملكية نتيجة عن تطبيق هذه الإلية و شهره بالمحافظة العقارية يمر على مراحل و خطوات نص عليها القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بعمليات و المرسوم التنفيذي له 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> المادة 12 فقرة من المرسوم 147/08 .

<sup>2</sup> انظر المادة 13 من المرسوم 147/08 .

<sup>3</sup> مندي بومدين ، المرجع السابق، ص 09.

<sup>4</sup> مزوار قدور ،المرجع السابق،ص95.

فان صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري<sup>1</sup>.

و في هذه الحالة يصدر المسؤول الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المقدم مقررا للترقيم العقاري باسم طالب يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لغرض التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة 15 فقرة 01 من القانون 02/07: " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس محضر نهائي المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه مقررا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق .

و يجب أن يكون هذا المقررا معلل و موقعا من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي كونه المخول الوحيد لهذه الصلاحية قصد تسليمه لصاحبه و في حالة الشيوخ يسلم مدير الحفظ العقاري سند ملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ أما على أساس تصريح كتابي يقوم المالكون في الشيوخ أو و كالة موثقة<sup>2</sup>.

و نشير في الأخير إلى سند الملكية الذي يكون نتاج عملية التحقيق العقاري يشهر وفق نظام الشهر الشخصي و ذلك إلى غاية إتمام إجراءات المسح<sup>3</sup>.

أما إذا كانت نتائج التحقيق سلبية ، كأن يتبين من التحقيق العقاري ، أن هناك إشكاليات أو بروز معطيات جديدة من شأنها أن تؤدي إلى إنتهاك حقوق الغير أو بوسائل تكشفها عملية التحقيق اللاحقة بوجود تناقض في معطيات المشتقات ، كما تبين أن انعدام شروط الحيازة لدى طالب التحقيق العقاري و غيرها من الحالات التي تجعل من تسليم سند مانع يحول دون ذلك فيعد المدير الولائي للحفظ العقاري مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري يبلغ إلى المعني في حالة تحقيق عقاري فردي و إلى الوالي في حالة تحقيق عقاري جماعي

<sup>1</sup> المادة 14 من القانون 02.07

<sup>2</sup> احمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 113 .

<sup>3</sup> مزوار قدور ، المرجع نفسه، ص 96.

في اجل أقصاه (06) اشهر من تاريخ إيداع الطلب، ومنه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانون<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : الفصل في الاعتراضات .

قبل الإعتراف بالملكية بموجب هذا الإجراء الذي يتم تحت الإشراف المباشر لمدير الحفظ العقاري الولائي ، ويسعي من طالب التحقيق ، يمكن أن تثار احتجاجات من قبل الملاك أو الحائزين أثناء تنفيذ هذا الإجراء و في هذه الحالة أو جد القانون المعترض حق الركون إلى إجراءات الصلح .

**1/ إجراءات الصلح :** أن تلقي الاعتراضات المقيدة بالسجل المخصص للغرض ، يكمن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الإطلاع عليها إلى تكليف العون المحقق ثانية بالتنقل من جديد إلى أماكن المعاينة و التحقيق قصد دراسة الاحتجاجات .و الاحتجاجات المشار من طرف الملاك و الحائز المجاورين أو كل مدع آخر بأي حق عين على عقار<sup>2</sup> .

إن الفصل في هذه الاعتراضات و الاحتجاجات المشاركة يقع على عاتق العون القائم بالتحقيق و الذي يلزم بالقيام بساعي الصلح بين المتنازعين و هنا تكون أمام احتمالين :

### أ/ نجاح محاولة الصلح :

إذا أفضت محاولة الصلح التي يجريها المحقق العقاري بين الأطراف إلى حل يرضي الجميع ، فهنا يحزر المحقق العقاري على الفور محضر صلح مؤرخ ، يوقع عليه هو وأصحاب المصلحة ، ويواصل إجراء التحقيق العقاري مع أخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> احمد فواتيح فاطمة،المرجع السابق ص 133-134 .

<sup>2</sup> أيت عمار سليمة وتايه الحاج، دواعي استبعاد عقد الشهرة و استبداله بالتحقيق العقاري ،كلية الحقوق،جامعة ابن خلدون،ملحقة سوقر 2017،/،2018 ص 55.

<sup>3</sup> أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ،ص 128 .



كما يقوم المحقق العقاري بتسجيل المعلومات الخاصة بمحاولة الصلح في سجل الشكاوي في الجهة اليسرى منه<sup>1</sup>، وبعدها يقوم المهندس الخبير العقاري ، بحضور المحقق العقاري و على نفقة صاحب الطلب ، بوضع معالم حدود العقار موضوع التحقيق العقاري و يعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا محقق عقاري ، و يتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية أخذا بعين الاعتبار نتائج الاتفاق المدرجة في محضر الصلح ، وفي المحضر النهائي ثم يسلم محضر وضع المعالم و المخطط الطبوغرافي المعدل إلى المحقق العقاري<sup>2</sup>.

**ب/ فشل محاولة الصلح :** إذا لم يحصل اتفاق بين المتعارضين ، يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه الأطراف أثناء الجلسة<sup>3</sup>.

مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور حكم في الدعوى و أن الطرف الذي أثار الاعتراض الحق في رفع الدعوى قضائية أمام الجهة المختصة خلال شهرين من تاريخ المحضر ن ويقوم مدير الحفظ العقاري للولاية بإرسال نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام أجال إشهار الدعاوى القضائية .

ويسعى الطرف الذي أثار الإحتجاج و الإعتراض إلى إشهار العريضة الافتتاحية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، وفي حال ما إذا رفع الدعوى القضائية ، خلال الثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي نهاية مدة الشهرين المحددة لرفع الدعوى القضائية و المنصوص عليها في المادة 16 من المرسوم 147/08<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أحمد مقدم ، المرجع نفسه، ص 86 .

<sup>2</sup> انظر المادة 15 من المرسوم 147/08.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 165.

<sup>4</sup> انظر المادة 16 من المرسوم 147/08

يرسل المحقق العقاري نسخة من المحضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكين من التأكد من إحترام أجل إشهار الدعوة القضائية<sup>1</sup>، وينفذ المحافظ العقاري الإجراء في حال إشهار الدعاوي القضائية و ذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر ، وذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوة على تعيين العقار<sup>2</sup> .

و في حال عدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في الآجال المحددة يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يقوم بإعلام الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري التي كانت موقفة بسبب الاعتراض<sup>3</sup>، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري المتوقف.

**المطلب الثاني: المنازعات الناجمة من إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق**

**العقاري :**

يترتب على المنازعات التي تثار بمناسبة تطبيق القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندا الملكية عن طريق تحقيق على الجهات القضائية المختصة ، و من هذا المنطق تحدد المنازعات التي يختص بها القضاء العادي و المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري<sup>4</sup>.

**الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي .**

حماية للعقار من مختلف الاعتداءات عليه خاصة في ظل غياب سندات الملكية نظرا لتأخير عملية مسح ، أمام تأخير عملية المسح العام للأرضي ، وغياب السندات المتممة

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 168.

<sup>2</sup> انظر المادة 27 من الأمر رقم 74/75.

<sup>3</sup> انظر المادة 19 من المرسوم 147/08، المرجع نفسه .

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 176.

للملكية العقارية فقد كرس مشرع جزائري عديد من نصوص القانون في مختلف تقنيات و خاصة القانون المدني الجزائري وقانون العقوبات الجزائري وهذا ما نص عليه قانون 02/07 وعلى ذلك يجب التمييز بين المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري .والمنازعات التي ينظرها القاضي الجزائي بالترتيب و ذلك كما يلي<sup>1</sup> .

### أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري .

تقتضي معاينة الملكية العقارية و تسليم سند الملكية في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 ضرورة تنقل العون المحقق الى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب ، بمرعات حقوق الملاك و الحائزين المجاوين الذين يمكن لهم تقديم الاعتراضات أمام عون المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض بمصالح الحفظ العقاري الولائي لإعتراض على صفة الحائز ، أو رفع دعوى إستحقاق للعقار المعني بالعملية<sup>2</sup>.

و خلال مرحلة سير التحقيق العقاري يمكن للمتعرض (المالك .الحائزالفعلي ...)أن يطعن في حيازة الحائز بتخلف أحد أركانها (الركن المادي و الركن المعنوي) أو عدم تحقيق مواصفاتها (الهدوء و العلنية و الإستمرار) أو كونها حيازة عرضية أو مشوبة بعيوب الإكراه و اللبس و الخفاء .

ترفع الدعوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيازة أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري ، و يترتب على رافعها وفق إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عرار بسمة ، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة الماستر ، قسم الحقوق ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2019 . 2020 ، ص 55.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز ، أليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 286.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 181.

يشترط لرفع الدعوى أشفاء مجموعة من الشروط الشكلية و المتمثلة في :

### 1-توافر شرطي الصفة و المصلحة وفي الدعوى:

تنص المادة 13 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية على مايلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".  
يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ، و المقصود بالصفة في الفقه الإجرائي الحق و المطالبة القضائية على أساس تحقيق الاعتداء أو التشكيك في المركز القانوني أو الحق المكتسب للشخص رافع الدعوى القضائية سواء بصفة شخصا طبيعيا أو اعتباريا (معنويا).  
أما المصلحة فتعرف بأنها تلك المنفعة التي يسعى رافع الدعوى القضائية الى تحقيقها جراء الاعتداء أو التشكيك في مركزه القانوني أو حقه المكتسب على أن تكون المصلحة القانونية أي المعترف بها من طرف القانون بالمفهوم العام وأن تكون قائمة وقت رفع الدعوى و ليس محتملة بمعنى قد تتحقق كما قد لا تتحقق على أساس أن جوهر العمل القضائي يتمثل في حل النزاعات القائمة بين الأشخاص و بالتالي لا يمكن رفع الدعاوى القضائية إلا بعد قيام المصلحة القانونية<sup>1</sup>.

### 2- وجوب ذكر موجز للوقائع و الإجراءات :

1-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى .

2-اسم و لقب المدعي و موطنه .

3-اسم و لقب و موطن المدعي عليه ، فإنه لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له .

4-الإشارة إلى تسمية و طبيعة الشخص المعنوي و مقره الاجتماعي و صفة ممثله

القانوني أو الإتفاقي .

5-عرض موجز للوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى

<sup>1</sup> رحايمية عماد الدين ،التحقيق العقاري كإجراء الإثبات الملكية العقارية الخاصة ،مجلة القدر ،العدد 9، 2019

6-الإشارة عند الاقتضاء ، إلى المستندات و الوثائق المؤدية للدعوى<sup>1</sup>.

### 3-وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى :

لقت نصت على هذا الشرط المادتين 17و18، من المرسوم رقم 147/08 أين ألزمت رافع الدعوى القضائية إشهار العريضة الافتتاحية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً و في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة و ذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني ، مع ذكر الإطار القانوني التي رفعت فيه الدعوى ، زيادة على تعيين العقار<sup>2</sup> .

### 4-احترام أجل رفع الدعوى القضائية :

لقد حدد المشرع بموجب أحكام المادة 12 من القانون رقم 02/07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، للمتعرض مهلة شهرين تحسب من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح لتسجيل دعواه قضائية لدى الجهات القضائية المختصة و المتمثلة في المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق طبقاً للمادتين 40 و518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وذلك تحت طائلة سقوط حقه في رفع دعواه و ترجع المصلحة من تقييد المشرع المعترض بقيد زمني ضيق (مهلة شهرين) هو إضفاء السرعة على إجراءات التحقيق العقاري و عدم تعليقها مدة طويلة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

<sup>2</sup> رحايمية عمد الدين ، المرجع السابق ، ص 113.

<sup>3</sup> أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق، ص 146.

## 5- اشتراط محضر عدم الصلح قبل رفع الدعوى:

يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضرا بذلك وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح ، يجوز للمتعرض ابتداء من تاريخ تسليمه المحضر المذكورة أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه ، خلال مهلة شهرين إثنيين أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة ، وإذا أنتج عن الدعوى صدور حكم قضائي نهائي لصالح المدعي عليه يقوم المحقق العقاري بناء على أمر من القاضي بمواصلة إجراء التحقيق العقاري التي تنتهي بتسليم سند الملكية يثبت حقه في ملكية<sup>1</sup> .

## ثانيا : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي .

تنص المادة 18 من القانون 02/07 على أنه في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية<sup>2</sup> .

ففي حالة ما إذا أولى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و228 من القانون العقوبات المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة وإذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 و ما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير أن كانت رسمية عرفية أو إدارية<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> قانون رقم 02/07 ، المادة 12 ، ص 12 .

<sup>2</sup> المادة 18 من القانون 02/07 المرجع نفسه ، ص 13 .

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 182 .

وبموجب المادة 18 سالفه الذكر نجد أن المشرع قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة في حيث كان عليه أن يترك مباشرة الدعوى العمومية لكل متضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية ، أو كل من له حق عيني آخر على العقار .<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري .

يمكن لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا أن يرفض الترقيم العقاري إذا أفضت عملية التحقيق و المعاينة الى نتائج سلبية ، كما أنه يمكن رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد و شهر هذا السند ، كما يمكن أن ترفع دعوى من طرف المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري طبقا للمادة 18 من القانون 02/07 السالف الذكر و شرح ذلك يتلخص في الآتي<sup>2</sup>.

### أولا : الدعاوي المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري :

إن مدير الحفظ العقاري الولائي ملزم عندما لا بفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة مقرر مسبب بالرفض يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين.

عند الإجراء الفردي ، أو للوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري لمباشرة إجراء التقاضي عن طريق الدعوى إدارية ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا.

حيث يكون هذا المقرر قابلا للطعن فيه برفع دعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ المحضر ، و تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقا لأحكام التي حددتها المواد 19/18/17 من المرسوم التنفيذي 147/08

<sup>1</sup> أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 152 . 153

<sup>2</sup> محمود عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع

السابق ، ص 284 .

المؤرخ في 2008/05/19 السالف الذكر أن يترتب على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى تعليق عمليات التحقيق مؤقتاً<sup>1</sup>.

### ثانياً : الدعوى المرفوعة ضد المحافظ العقاري .

تنص المادة 16 من القانون 02/07 أنه يجب على المحافظ العقاري شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري إن هذه العملية المشار إليها بموجب المادة 16 يمكن أن تؤدي إلى حالتين تستوجب رفع الدعوى قضائية ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً .

#### الحالة الأولى :

تتمثل في رفض المحافظ العقاري عملية إجراء الإيداع الخاص بمقرر التقييم العقاري ، ويجب عليه أن يسبب رفضه على إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من مرسوم 76. 63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و في حالة لا يبقى للمستفيد من مقرر التقييم العقاري إلا الطعن قضائياً في قرار رفض الإيداع باعتباره قرار إداري صادر من طرف المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً<sup>2</sup>.

#### الحالة الثانية:

تتمثل في الدعوى يرفعها إلى قيد المالك الحقيقي للعقار بعد أن يقوم المحافظ العقاري بشهر التقييم العقاري للحائز المستفيد من إجراء التحقيق العقاري ، رغم وجود سند ملكية مشهر يثبت ملكيته للعقار المعني<sup>3</sup>.

إن الدولة تكون مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه و التي تسبب ضرر للغير على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ

<sup>1</sup> سميحة فتح الله ، المرجع السابق ، ص 68 .

<sup>2</sup> أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 149.

<sup>3</sup> عرار بسمة ، المرجع السابق ، ص 62 .



العقاري في حالة ارتكابه خطأ جسيم ،وفي كل الأحوال نتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ<sup>1</sup> .

### ثالثا دعوى إلغاء الترقيم العقاري :

إذا اكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية الترقيم العقاري قد استعمل طرقا الاحتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة ، أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني فإن المادة 18 من القانون رقم 02/07 خولته الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم المعني، وهذا يعد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى عملا بنص المادة 17 فقرة 03 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>2</sup>. لكن عند اكتشاف أن هذا الترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة لمدير مصالح الحفظ العقاري الولائي الحق في رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغاء الترقيم العقاري للمعني<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> تنص المادة 23 من الأمر 75. 74، المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعادة مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ اثناء ممارسه مهامه ، و دعوى المسؤولة المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و الاسقطت الدعوى . 25 .

<sup>2</sup> بن علي معمر و عبد المالك الدح ، عملية التحقيق العقاري ، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، المجلد 2 ، العدد 01 ، / 5 / 11 2019 . ص 150 .

<sup>3</sup> عبد العزيز محمودي ، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 113 . 114 .

## خلاصة الفصل الثاني :

تم التركيز في هذا الفصل على أحكام التحقيق في إطار القانون 07-02 فتم التعرض في المبحث الأول منه إلى شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، منها ما يتعلق بالعقار موضوع التحقيق و المعاينة ، و البعض الآخر يتعلق بالحيازة ذاتها التي يترتب عنها تحويل الواقعة إلى حالة قانونية تؤدي إلى إكتساب العقار محل الحيازة عن طريق التقادم المكسب التي نصت عليها المادة 827 من القانون المدني الجزائري وكذلك تعرضنا إلى إجراءات التحقيق العقاري من خلال تقديم طلب فتح التحقيق العقاري وحالاته الفردية و الجماعية و كذا مباشرته من قبل المحقق العقاري من خلال أعماله التحضيرية و الميدانية المعين من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري .

و في هذا الفصل عالجنا آثار التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه ، فوضحنا النتائج

التي يتوصل إليها المحقق العقاري في المبحث الثاني من هذا الفصل المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري و الجهات القضائية المختصة بالفصل فيها من خلال المنازعات التي يعرفها التحقيق أثناء سيره أو بعده .

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في إطار القانون 07.02.02 أمكن لنا إلقاء الضوء على أن التحقيق العقاري هو إجراء جديد استحدثه المشرع الجزائري ، و قد جاء هذا النظام كبديل لعقد الشهرة و معالجة السلبات التي خلفها ، فيعد هذا الأخير مجرد تصريح شرفي بسيط لطالب حق الملكية مدعم بشهادة شاهدين من طرفه، و ينشر في جريدة من اختيار الموثق المطلوب منه تحرير عقد الشهرة ، فتعد إجراءاته بسيطة و سريعة ، هذا ما يجعل عقد الشهرة نظام قانوني قاصر غير فعال في تطهير الملكية العقارية الخاصة بالإضافة للمنازعات التي تطرح ، يجب على الأشخاص في هذا المجال و لعدم مصداقية التصريحات المقدمة من المعنيين و كذا ملاحظة استعماله بطريقة تعسفية ، وتؤكد في هذا الإطار بأن عقد الشهرة على الرغم من المنازعات التي خلفها ، إلا انه ساهم و لو بنسبة قليلة في إثبات الملكية العقارية و تطهيرها وأدى إلى تسهيل عملية المسح العام للأراضي في المناطق التي شملها المسح ولكن ورغم هذا الزخم من الآليات والأساليب التي أوجدها المشرع الجزائري في إطار إثبات و تطهير الملكية العقارية إلا أنها لم تحقق الغرض المنشود منها وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار قانون 07.02.02 المؤرخ في 2007/02/27 و المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و الذي هو عبارة عن إجراء قانوني ميداني يباشره موظف إداري مختص ، يطلق عليه المحقق العقاري ، الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق ، ويشعر في معاينة و بحضور صاحب طلب التحقيق ، ليتولى ذلك المحقق العقاري مهمة البحث و التحري عن كل معلومات و الحقائق ، و التحقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية الميدانية محل التحقيق ، و تسجيل وقائع الحياة الميدانية المتعلقة به و جرد الأملاك العقارية و المجاورة التي لا يجوز أصحابها على سندات الملكية و القيام باستجواب المعنيين بالعقار و المجاورين له ، وتدوين كل التصريحات و الشهادات التي يدلي بها الغير و يتلقاه المحقق العقاري ، مع وجوب التحقيق

من مدى صحتها ، جمع الوثائق و البيانات الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و معالجتها في حينها وضرورة الاستعانة بالمصالح الإدارية ذات الصلة لا سيما مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي و أملاك الدولة و مديريات الفلاحة و الضرائب بغية ضبط المحتوى المادي و الوصول إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار المعني .

وحتى يتم قبول طلب معاينة حق الملكية العقارية لإصدار سندات الملكية عن طريق هذا الإجراء يجب توفر جملة من الشروط منها ما تعلق بالعقار موضوع التحقيق و التي يشترطها فيها أن يكون العقار واقعا في منطقة غير ممسوحة و أن لا يجوز صاحب العقار على سند ملكية أوله سند ملكية محرر قبل تاريخ 1961/03/01 وكذلك يشترط أن يكون العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة.

فقد استبعد المشرع الأملاك الوطنية من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري بالإضافة إلى ممارسة الحائز حيازة قانونية طبقا لأحكام قانون المدني و المؤدية إلى اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني لمدة 15 سنة كاملة دون انقطاع فأتى سير عملية التحقيق العقاري أو بعد الانتهاء منها ، قد تنشأ منازعات ، و بالتالي أعطى المشرع الجزائري الحق لأطراف النزاع اللجوء إلى الجهة المختصة للفصل فيها .فيمكن اللجوء إلى مديرية الحفظ العقاري كونها الجهة الإدارية المكلفة بإجراء التحقيق العقاري أو اللجوء إلى القضاء و ذلك حسب نوع المنازعة و يتقاسم الاختصاص القضائي كل من القضاء العادي و القضاء الإداري في حل النزاع.

فبالرغم من سن المشرع العديد من النصوص القانونية و التشريعية خاصة تطهير الملكية العقارية و حل الإشكالية المترابطة بضبط و تنظيم سندات المثبتة لها إلا أن الآمال تبقى معلقة على التعامل بالقانون رقم 07 . 02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري في إنتظار انتهاء عملية المسح العام

الأراضي و تجسيد مشروع التوثيق العام و تأسيس لنظام عقاري واضح المعالم مبنيا على مبادئ الثقة و الإئتمان العقاريين .

و من خلال هذه الدراسة المنصبة حول معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07. 02 يمكن استنتاج جملة من النتائج و هي :

1-إن من شأن آلية تحقيق العقاري تساعد على تسريح عمليات المسح العام خصوصا أنها ستحقق من غالبية العقار أن في المناطق غير ممسوحة التي هي بدون سند

2-معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة ذلك لا ستدراك معظم

ما تم إغفاله بقانون عقد الشهرة و شهادة الحياة و تخطي مختلف النقائص الواردة ، وهذا بتحديد صراحة مجالات تطبيق التحقيق .

3-ضمان معاينة العقارات الحائزة على سندات ملكية محررة قبل الفاتح من مارس

1961

و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية و هذا لعدم معرفة هوية المعني بالأمر و البيع ملك الغير و أملاك الدومين و الأملاك العامة التي عرفت الفترة الاستعمارية

إلى غاية مارس 1961 و هو ما أدى بالمشروع الجزائري للنظر في هذه النقطة و هي السندات القانونية التي كانت قبل الاستقلال .

رغم إيجابيات التحقيق العقاري المتعددة التي تم الإشارة إليها إلا انه يبقى ذو فعالية

محدودة و ذلك يظهر من خلال سلبياته التي من بينها إجراء التحقيق العقاري له فعالية محدودة طالما أن معاينة حق الملكية العقارية بغرض

تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يتمثل في إجراء اختياري يتم بناء على

طلب المعني بالأمر و هذا مالا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي.

صعوبة تجسيد عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ميدانيا نظرا لأموال الضخمة التي يتطلبها التحقيق العقاري .

في الأخير بعد دراسة موضوع آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري توصلنا للنتائج سالفة الذكر إرتأينا إبداء لبعض التوصيات و تتجلى فيما يلي :

-إسناد مهمة التحقيق لمختصين في المجال العقاري أو إنشاء لجنة مختصة بالتحقيق

العقارية بد لا من موظف بسيط (محقق عقاري).

-تفعيل عملية مسح الأراضي العام ودفع و تيرتها أكثر والي ستنهي بتسليم الملاك

وأصحاب الحقوق الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد في أثبات الملكية العقارية .

# قائمة المراجع



## قائمة المراجع

### (1) المراجع العامة :

-حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة شهادة الحياز)، دار هومه،  
الجزائري 2004 .

-حمدي باشا عمر آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ط 2، دار هومه ،  
الجزائر 2014.

### (2) المراجع الخاصة :

في القانون العقاري الجزائري ، منشورات بغدادي ، ط 1 ، 2011 / 2012 .

-محمودي عبد العزيز ، إجراء تفعيل الحيازة العقارية كإلية لتسليم عقود الملكية

-محمودي عبد العزيز آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في  
التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، ط 2 ، سنة 2010 .

### المجالات و المقالات :

#### (1)المقالات :

-بن علي معمر و عبد المالك الدح ، عملية تحقيق العقاري ، مجلة البحوث القانونية  
الخاصة ،مجلة الإدارية و تنمية البحوث و الدراسات، العدد 03 .

-رحايمة عماد الدين ، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ،مجلة

- عبد العزيز محمودي ، تحقيق العقاري كإلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية

-علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق تحقيق العقاري ، مجلة المدرسة

- لمزري مفيدة ، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ،المجلد 01، العدد 09، مارس 2018.
- مجلة الاشتهاد ، للدراسات القانونية و الاقتصادية ،مجلد ،08 العدد01، 2019 .
- مزوار قدور، مدى فعالية الإجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، و الاقتصادية ، لمجلد 02، العدد 01 ، جانفي 2020.
- يوسفات علي هشام ، قراءة قانونية لأليات تطهير العقار في الجزائر "التحقيق العقاري و عقد الشهرة أ نموذجاً"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية،المجلد الأول ، العدد التاسع ، مارس 2018 .
- الوطنية الإدارية، المجلد 17 ، العدد 02 ، 2007 .
- الفكر ،العدد 09، 2013 .
- الاقتصادية ،المجلد 02 ، العدد 01 ، 05/11/2019 .

## (2) المدخلات :

- لزررق بن عودة ، قراءة نقدية لأحكام التحقيق العقاري الفردي ، ملتقى و طني "التحقيق العقاري كآلية من آليات تحقيق التكامل بين تطهير السوق العقارية و مقتضيات الاستثمار"، مخبر تشريعات القانون الإقتصادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مصطفى إسطنبولي ، معسكر .

- مرامية حمة ، دور التحقيق العقاري في تفعيل الترقية ، ملتقى و طني حول الترقية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، سنة 2012 .

**(3) يوم دراسي :**

-مندي بومدين ، التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري ، 2015/04/02 .

**(4) محاضرات :**

-بوصبعات سوسن ، محاضرات مقياس إثبات الملكية العقارية الخاصة ، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر ، تخصص قانون التوثيق ، كلية الحقوق ، تيجاني هدام ،سنة 2020/2019 .

**المذكرات و الرسائل :**

-عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، تخصص قانون عقاري ، رسالة دكتوراه ، قانون خاص، جامعة قسنطينة 01، كلية الحقوق ،2017. 2018 .

-قادي نادية ، مجال الأخذ بأحكام الحيابة و التقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر

العيني و التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه ، قسم الحقوق ،جامعة باتنة 01، الحاج لخضر، كلية الحقوق و العلوم سياسية ،2018. 2019 .

-أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ،

تخصص قانون مدني أساسي جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2015/2014 .

-لزوق بن عودة، سندات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون مدني، جامعة وهران 02، محمد بن احمد، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص 2017-2018 .

-أحمد مقدم، تحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة الماجستير، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2014 / 2015 .

-بوقرة العامرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص علوم قانونية، قسم القانون العقاري و الزراعة، جامعة باتنة 1 كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2015 - 2016 .

-كرامة وفاء، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، شهادة الماجستير، جامعة وهران 2، كلية الحقوق و العلوم السياسية، سنة 2015.2016 .

-سميحة فتح الله، آلية تحقيق العقاري في تفعيل الترقية في التشريع الجزائري، شهادة ماستر، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق، 2014. 2015 .

-عرعار بسمة، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في تشريع

الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق جامعة، لعربي بن مهدي، أم البواقي، كلية الحقوق و العلوم سياسية، 2019. 2020 .

-قدوش لطفى و حداد نريمان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان مرة، جامعة بجاية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016. 2017 .

-أيت عمار سليمة وأيت الحاج، دواعي استعاد عقد الشهرة و استبداله بالتحقيق

العقاري

- مذكرة الماستر ، ق ، عقاري ، جامعة ابن خلدون ، تيارت 2017. 2018 .
- جموعي إبراهيمي ، التحقيق العقاري كإلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق
- غير المسوحة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمه لخضر ،الوادي كلية الحقوق ،2016. 2017 .
- قراجي كوثر وتازي فاطمة الزهراء ، الحيازة كسبب لكسب الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، جامعة وهران ، كلية الحقوق 2014. 2015 .
- مرزوق مسعد ، أليات إثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة ، مذكرة الماستر ، قسم القانون الخاص ، جامعة أكلي محن داو لحاج ،كلية الحقوق ، البويرة ، 2017.
- بن موسى منى ، منازعات التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 مذكرة الماستر، جامعة زيان عاشور ، كلية الحقوق ، الجلفة ، 2015.2016 .
- تمزي محمد و الوناس سامية ، العقود كإلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في ارض غير مسوحة ، مذكرة ماستر ، جامعة مولود معمري ،كلية الحقوق ، تيزي وزو ، 2014 .
- تتوري سعاد و وراث وسام ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ،مذكرة ماستر ، قانون خاص ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجاية ، 2013-2014 .
- ميسوم زهوين ، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيزة ، مذكرة ماستر ،جامعة الأخوية منتوري ، كلية الحقوق ، التيجاني هدام ، قسنطينة ، سنة 2006-2007

النصوص القانونية :

(أ) القوانين :

- القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن الوجيه العقاري المعدل و المتمم منشور في ج . ر ، العدد 49 سنة 1990 .

- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01--1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية منشور في ج.ر ، العدد 52 ، الصادر بتاريخ 02-12-1990 .

- القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ج.ر ، العدد 15 ، سنة 2007 .

(ب) الأوامر :

-الأمر 66-156 المؤرخ في 08-07-1966 المتضمن قانون عقوبات المعدل و المتمم

المنشور في ج . ر ، العدد 49 ، الصادر بتاريخ 11-07-1966 .

-الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل عقاري ج . ر العدد 92 ، سنة 1975 .

-الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، منشور في ج ر ، ع 78 ، الصادرة بتاريخ 30-09-1975.

-الأمر رقم 76-103 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الطابع المعدل و المتمم ، المنشور في ج ر ، ع 39 الصادرة بتاريخ 15-05-1977 .

-الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1975 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم ، منشور في ج ر ، ع 91 الصادرة بتاريخ 18-12-1977 .

-الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل و المتمم ، القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري منشور في ج ر ، ع 55 الصادرة بتاريخ 27-09-1995 .

### (ج) المراسم :

-المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم منشور في ج . ر ، العدد 30 ، الصادر بتاريخ 13-04-1976 .

-المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم منشور في ج . ر ، العدد 30 ، الصادر بتاريخ 13-04-1976 .

-المرسوم 83 -352 المؤرخ في 21-05-1983 متضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية منشور ب ج . ر ، عدد 21 الصادر بتاريخ 04-06-1983 .

-المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19-05-2009 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، المنشور في ج . ر العدد 26 ، الصادر بتاريخ 28-05-2008 .

(د) القرارات :

-قرار المحكمة العليا ، الفرقة العقارية ، رقم 159635 المؤرخ في 21-04-2004 ،  
المجلة القضائية لسنة 2005 ، العدد 1 .

(هـ) التعليمات :

-التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 الصادرة عم المديرية العامة للأموال  
الوطنية ، وزارة المالية ، المتعلقة بسير الأعمال المسحية و الرقيم العقاري .

-التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27-09-2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال  
الوطنية ووزارة المالية ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية  
العقارية و تسليم سندات الملكية .



ملاحق

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل ايداع الطلبات  
عملية قردية

الجهة الميعى:

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

الجهة الميسر:

مفكرة رفض الطالب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشتهار مقرر الترتيم العقاري	مقرر رفض الترتيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

بذلك التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 2

وزارة المالية  
العميرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية المحظ العقاري لولاية :

## سجل الشكاوى (عملية فردية)

الجهة البنى:

موضوع الشكاوى	تعيين المقار محل الشكاوى	اسم و لقب المنتج ضده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المنتج أو المعارض	اسم و لقب المنتج أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكاوى	الرقم التسلسلي
---------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	----------------

الجهة اليسرى:

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

تسم رقم:

بلدية:  
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الشرق

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

يتم التحقق العتري وتسليم سندات الملكية - ملحق 4

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: .....  
المودع من طرف السيد (ة) .....
- السكن (ة):.....  
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب:  
بلدية: .....  
الحي أو المكان المسمى: .....  
الشارع: .....  
طبيعة العقار: .....  
المحتوى المادي: .....  
الحدود: - الشمال \*  
- الشرق  
المساحة: .....  
- الجنوب  
- الغرب
- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد .....  
المهندس الخبير العقاري

## يقرر

- المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) ..... على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد .....
- المادة الثانية: يعين السيد ..... المهندس الخبير العقاري.  
(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض  
طلب تحقيق عقاري

إسم الأب:

الإسم:

إن مدير الحفظ العقاري،  
و بعد دراسة طلب السيد (ة)  
اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ:

المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بالعقار الكائن بـ:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المندوب العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية:

سجل إيداع ملفات  
عملية جماعية

الجهة اليميني:

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

الجهة اليسرى:

مكترة رفض الطالب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترخيم العقاري	مقرر رفض الترخيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

للتحقق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 7

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري بولاية :

سجل الشكاوى  
عملية جماعية

الجهة الممثلة:

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

الجهة البسرى:

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

صلاحيات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 8



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد (ة) الساكن (ة): الرامي إلى معينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:  
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

## يقرر

المادة الأولى: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:  
بلدية:  
الحي أو المكان المسمى:  
الشارع:  
طبيعة الملكية:  
المحتوى المادي:  
الحدود: - الشمال  
- الشرق  
المساحة:  
- الجنوب  
- الغرب  
الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المستحق العقاري

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

## طلب معلومات

في إطار القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد (الوظيفة): .....

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

بلدية: .....  
الحي أو المكان المسمى: .....  
الشارع: .....  
طبيعة الملكية: .....  
المحتوى المادي: .....  
الحدود: - الشمال  
- الشرق  
المساحة: .....  
- الجنوب  
- الغرب

إسم الأب:

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:  
الرتبة:  
أمر بمهمة رقم:  
مؤرخ في:  
متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة ب:  
بلدية:  
الحي أو المكان المسمى:  
الشارع:  
طبيعة الملكية:  
المحتوى المادي:  
الحدود: - الشمال  
- الشرق  
بموجب طلب مقدم من طرف:  
اللقب:  
تاريخ و مكان الإزدياد:  
المهنة:  
العنوان:  
نتائج التحقيق:  
مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:  
التاريخ:  
الساعة:

قسم رقم:

المساحة:  
- الجنوب  
- الغرب

إسم الأب:

الإسم:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم ..... من سنة الفين و .....  
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:  
الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب: .....  
تاريخ و مكان الازدياد: .....  
المهنة: .....  
العنوان: .....  
الاسم: .....  
اسم الأب: .....

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: .....  
الحي أو المكان المسمى: .....  
الشارع: .....  
طبيعة الملكية: .....  
المحتوى المادي  
المساحة: .....  
الحدود: - الشمال  
- الجنوب  
- الشرق  
- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

علقت لتصفق لتقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إسم الأب:

الإسم:

إن مدير الحفظ العقاري لولاية  
تبعاً لطلب السيد (ة)  
اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة:

الحالة العائلية:

العنوان

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء  
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:  
بلدية:  
الحي أو المكان المسمى:  
قسم رقم:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى و المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف العارض (ة)  
إستنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

المحقق العقاري

مدير الحفظ العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### مقرر رفض ترقيم عقاري

اسم الأب:

الاسم:

إن مدير الحفظ العقاري،  
تبعا لطلب السيد (ة)  
اللقب:

تاريخ و مكان الازدياد:  
المهنة:

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:  
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الشرق

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

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

المحقق العقاري

المدير الولائي للحفظ العقاري.

Annexe 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم ..... من سنة الفين و .....  
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:  
أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضور، بين:  
السيد(ة): .....

العنوان:  
و بين :  
السيد(ة): .....  
العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:  
الحي أو المكان المسمى:  
الشارع:  
طبيعة الملكية :  
المحتوى و المساحة :  
الحدود : - الشمال  
- الجنوب  
- الشرق  
- الغرب

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

المحقق العقاري



سند ملكية

المحافظ العقاري لـ: .....

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

تعيين المالك (1)

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

تعيين العقار

البلدية: .....  
الشارع: .....  
القسم المسحي رقم: .....  
المساحة: .....  
الحدود: .....  
الطبيعة: .....  
هكتار .....  
أو ..... سنتيار.  
من الشمال: .....  
من الجنوب: .....  
من الشرق: .....  
من الغرب: .....

قيمة العقار

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

أعباء و شروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القاتون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 ، المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المنشهر و المذكور أعلاه.  
سند معد في ..... / ..... / .....

امضاء و ختم المحافظ العقاري

في حالة الشيوخ، تخصص لكل مالك نفس الفترة.



# الفهرس

شكر

إهداء

قائمة المختصرات

مقدمة ..... Erreur ! Signet non défini.

الفصل الأول: مفهوم و أهداف التحقيق العقاري في إطار القانون 021/07

المبحث الأول : مفهوم التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07. 02 . . . . . 7

المطلب الأول : تعريف التحقيق العقاري . . . . . 8

الفرع الأول : التحقيق العقاري لغة . . . . . 8

الفرع الثاني : التحقيق العقاري قانونا . . . . . 8

الفرع الثالث: التحقيق العقاري فقها . . . . . 8

المطلب الثاني: فكرة التحقيق العقاري : . . . . . 10

المبحث الثاني : أهداف معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري . . . . . 15

المطلب الأول : تفعيل عمليات المسح العام للأراضي و تمويل المشاريع الاستثمارية . . . . . 16

الفرع الأول : التحقيق العقاري كأداة لتفعيل عملية المسح العام للأراضي . . . . . 16

الفرع الثاني : التحقيق العقاري كأداة لتسهيل العمليات القانونية و تمويل المشاريع

الاستثمارية : . . . . . 18

المطلب الثاني : معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة . . . . . 19

الفرع الأول : المقصود بعقد الشهرة و طبيعة القانونية . . . . . 20

الفرع الثاني : شروط عقد الشهرة . . . . . 22

26.....	الفرع الثالث : الإجراءات المتبعة في إعداد عقد الشهرة.
31.....	خلاصة الفصل الأول :
	الفصل الثاني : أحكام التحقيق العقاري
33..	المبحث الأول : شروط و إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ..
34.....	المطلب الأول : شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق العقار .....
34.....	الفرع الأول : الشروط الخاصة بالعقار.....
40.....	الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالحياسة .
46 .	المطلب الثاني : إجراءات تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري .
47.....	الفرع الأول : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري .....
50.....	الفرع الثاني : سير عمليتي التحقيق الفردي و الجماعي .....
55.....	المبحث الثاني :الآثار و المنازعات الناشئة عن عملية التحقيق العقاري.....
55.....	المطلب الأول : الآثار القانونية المترتبة على عملية التحقيق العقاري .....
56.....	الفرع الأول : إعداد و تسليم سند الملكية .
58.....	الفرع الثاني : الفصل في الاعتراضات .
	المطلب الثاني :المنازعات الناجمة من إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري :
60.....	الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي .
65.....	الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري .
68.....	خلاصة الفصل

70	.....	خاتمة
75	.....	قائمة المراجع
	.....	ملاحق
	.....	فهرس

## ملخص

يعتبر التحقق العقاري المؤسس بموجب القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/07 آلية جديدة تهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة ، وقد جاء لمعالجة السلبيات التي خلفها التعامل بعقود الشهرة الملغاة بموجب القانون المذكور أعلاه ، و يعتبر السند الذي يسلم لطالب التحقق العقاري وفقا لقواعد و الإجراءات المحدد في هذا القانون

### **Résumé**

*La vérification immobilière instituée par la loi 02-07 du 02/07/2007, un nouveau mécanisme visant à apurer la propriété foncière privée dans les zones non enquêtées, Il est venu remédier aux négatif laissés en traitant les contrats de fonds de commerce annulés en vertu de la loi susmentionnée, et la caution qui est délivrée au demandeur de vérification immobilière est considérée selon les règles et procédures spécifiées dans cette loi.*