

جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور:

خلف فاروق

إعداد الطالبة:

تواتي حمد رقية

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الجامعة	الصفة
نعرورة محمد	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	رئيسا
خلف فاروق	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
عميرات عادل	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2015-2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مَنْ كَفَرَ بِاللَّهِ مِنْ بَعْدِ إِيمَانِهِ
سَاءَ مَا يَحْكُمُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أحمد وأشكر الله تعالى الذي وفقني لإعداد هذه
المذكرة وأتقدم بجزيل الشكر والإمتنان إلى أستاذي الفاضل
الدكتور خلف فاروق

الذي لمسنا فيه طيبة القلب وسعة الصدر ورزانة العقل
وشاشة الوجه ولم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي رافقت البحث
حتى نهايته.

فضلا عن تكريمه بقبول الإشراف على هذه المذكرة و
لم يبخل علي من علمه وسنده جزاه عني كل خير.
كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة
على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع

تواتي حمد رقية

اللهم صل على محمد وآل محمد

اهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى:

إلى اعز الناس و أغلاهم إلى من بفضلهم بعد الله عز وجل

وصلت إلى ما وصلت إليه.

إلى الرجل الذي ضحى من عمره حقلا لأحلامي و رسم طريق نجاحي و أنست

فيه آيات الرشد و الصلاح ... **والدي الغالي.**

إلى نسمة الحنان التي لا تهدأ و ندى الدفء و العطاء ، إلى أعلى من أحب

و اصدق من يحبني ... **والدتي الغالية**

و أدعو الله أن يجعلكما ذخرا لنا، اللهم آمين.

إلى من هم أنا و أنا هم إخوتي و أختي.

إلى من سكنوا روحي

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد

مرقية

المخلص

نظرا لمشاكل العقار التي تتخبط فيها الجزائر منذ الإستقلال وذلك بعد الوضعية الكارثية والمتشعبة للملكية العقارية التي ورثتها الجزائر عن المستعمر الفرنسي، إضافة إلى النصوص القانونية التي أصدرها المشرع الجزائري في هذا المجال والتي خلق بعضها مشاكل كثيرة، مثل عقد الشهرة، لهذا تدخل المشرع مرة أخرى وأصدر القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهذا بهدف وضع حد لهذه المشاكل من أجل تسوية سندات الملكية ومسايرة وتيرة الإصلاحات الإقتصادية، لاسيما تمويل المشاريع الإستثمارية عن طريق الرهن العقاري لأن عملية المسح العام للأراضي في الوقت الراهن تسير بطريقة بطيئة جدا ولا يمكنها تحقيق الأهداف المسطرة في الوقت المحدد لها لذلك جاء هذا الإجراء ليسير بالتوازي مع هذه العملية لكن مستقل عنها، كما أصدر المشرع المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، من أجل توضيح كفاءات تطبيق القانون 02/07 إضافة إلى مجموعة هائلة من التعليمات والمذكرات الصادرة عن وزارة المالية.

Résumé

En raison de problème avec la propriété que l'errance où l'Algérie depuis l'indépendance, après la situation catastrophique et complexe pour la propriété d'un bien immobilier hérité par l'Algérie pour les occupants français, en plus de textes juridiques émis par le législateur algérien dans ce domaine et qui a créé quelques-uns des nombreux problèmes, tels que la tenue de la renommée, ce législateur d'intervention encore et publié loi 02//07 en deye du 27/02/2007 inclus l'établissement d'une procédure pour obtenir un aperçu du droit de propriété immobilière et la livraison des titres de propriété à travers la réalisation d'un bien immobilier, et ce anfin de mettre un terme à ces problèmes pour le règlement des titres de propriété et suivre le rythme des réformes

économiques, en particulier le financement des projets d'investissement par une hypothèque parce que l'enquête générale de l'opération terrestre actuellement en cours de façon très lente et ne peut pas atteindre les objectifs soulignés dans les meilleurs délais afin que cette mesure est venue à la marche en parallèle avec ce processus, mais indépendamment, que le législateur a promulgué un décret 08/147 en date du 19/05/2008 , afin de clarifier les modalités d'application de la loi 02/07 en plus d'un vaste ensemble d'instructions , des notes publiées par le ministère des Finances.

Summary

The property, which mired in Algeria since independence problems after the catastrophic and complex property real estate situation inherited by Algeria from French colonial power , in addition to legal texts issued by the Algerian legislature in this area and that the creation of some of many problems , such as holding fame, for this intervention of the legislature again issued 7.2 Act of 27/02/2007 included the establishment of a procedure to preview the real property and the right to hand over the title deeds through the achievement of a real estate This is the aim of these problems in order to settle the title deeds and keep up with the pace of economic reforms , especially the financing of investment projects by the mortgage because the general survey of the land operation currently going very slow way and can not achieve the objectives underlined in a timely manner so this measure came to walking in parallel with this process, but it independently , as the legislator issued a decree 08/147 dated 19/05/2008 , in order to clarify the modalities of application of the law 02/07 in addition to a huge set of instructions , memos released by the Ministry of Finance.

مقدمة

يرتبط الإنسان بالأرض إرتباطا كبيرا، إذ لا يتصور فصل أحدهما عن الآخر، فعليها سيره ومنها أكله وفيها إستقراره، وما البحث عن قطعة من هذه الأرض من طرف الأفراد إلا لتوفير ضروريات الحياة ووسائل العيش الكاملة، خاصة منذ أن أدركت قيمة العقار كثروة نفيسة ومصدر للرزق لا مثيل له. لذلك جعلتها أساسا في تقدمها ورفيها، فكان لها الدور الرئيسي في التنمية الشاملة، فلا يمكن التحكم في التوسعات الإقتصادية المختلفة (الفلاحية، الصناعية العمرانية،)، بدون وجود تنظيم وتوجيه للإستثمارات العقارية، كما أن هناك صلة وثيقة بين الملكية العقارية والوضعية الإجتماعية للأفراد والأمم، فبقدر إزدهار وتنظيم الملكية العقارية وتوسعها، بقدر ما تزدهر معها الحياة الإجتماعية للأفراد من حيث مستوى المعيشة وإرتفاع الدخل القومي.

وقد كانت فكرة التملك الجماعي هي السائدة، نتيجة صعوبة الحياة من جهة وللوظيفة الإجتماعية التي تؤديها الملكية من جهة ثانية. لذا نادى الفلاسفة قديما بضرورة الحفاظ على الملكية الجماعية ومحاربة الملكية الفردية ومن بينهم الفقيه روسو، الذي أفصح عن ذلك حين حث على حصر الملكية الخاصة ضمن أضيق الحدود، وذلك بإعطائها قياسا وقاعدة ورادعا يحتويها ويوجهها ويخضعها ويبقيها متعلقة بالخير العام.

وكون سنة الله في خلقه تقتضي تعدد الأفراد وتكاثرهم فقد إزداد إهتمام الإنسان بالأرض بإزدياد تطور الحياة وتشعبها، وبداية إستغلال الأرض ومعرفة قيمتها الظاهرة والباطنة، هذا التطور الذي ولد تعارضا في المصالح، وكانت النتيجة نشوب نزاعات بينهم، من أجل الإستيلاء على بقعة معينة من الأرض، وهنا ظهرت فكرة التملك الفردي.

هذا ما جعل معظم تشريعات العالم تهتم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن ترسانة هائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية، وذلك لتأمين إستقرار المعاملات العقارية بين الأفراد، وجعل هذه المعاملات تتم بصورة علنية بحيث لا يمكن جحودها أو إنكارها، وقد توصلت القوانين القديمة إلى ذلك عن طريق الشكليات، فأوجب أن تتم التصرفات والعقود بين الأفراد وفق شكليات وصور، وذلك إظهارا لوجودها، كما في شكليات القانون الروماني.

ونظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار، مما إنجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية وأصلها في غالب الأحيان، فهذا يحوز في ملك الدولة والآخر لا يملك سند أو سنده باطل في نظر القانون... إلخ. إذ إن إثبات الملكية العقارية في الجزائر مرتببا إرتباطا وثيقا بمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها البلاد، فالنصوص التي كانت تحكم النشاط العقاري لم تعرف إنسجاما كما أنها لم تكن مضبوطة بصفة دقيقة، وذلك لكثرتها وتبعثرها في عدة نصوص ضف إلى ذلك سرعة تجديدها بما لا يخدم إستقرار الملكية العقارية، لدرجة أنه لا يكاد يستقر إجراء سنده قانون أو مرسوم حتى يصدر قانون آخر يسن إجراءات جديدة مغايرة.

فالنظام القانوني الذي يحكم العقار في الجزائر يعتبر كمرآة عاكسة لكل مرحلة من المراحل التي مرت بها البلاد. ففي العهد العثماني، إتسمت الملكية العقارية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، وكذا الأعراف التي كانت سائدة آنذاك، وما يمكن قوله عن هذه المرحلة أن الملكية العقارية رغم أنها عرفت أشكالا متنوعة، إلا أن السمة المتميزة فيها هي إستقرارها. أما في فترة الإحتلال الفرنسي كانت السياسة العقارية الإستعمارية طوال تلك المرحلة مستمدة من منهج إحتلالي مردها الإستيلاء على أراضي الجزائريين، فبعدها إستولى الإستعمار الإستيطاني على أخصب الأراضي وصاردها وهجر أصحابها إلى الجبال والمرتفعات لمواجهة المقاومين حاول أيضا أن يفتت الملكية العقارية الجماعية عن طريق ما سمي آنذاك بقانون (Warnier). هذا القانون كان يحاول أن يفتت ملكية العروش، وحتى الأراضي الوقفية لم تسلم منه وبطرق الإستيلاء أو الإغراء أو البيع أو الشراء، حيث كان المعمر يشتري الأراضي، على مدار المرحلة الإستيطانية إلى غاية مارس 1961.

وعليه فإن الوضعية الموروثة عند الإستقلال كانت تتميز من جهة، بغياب السندات لأكثر من الثلث (3/1)، بالنسبة للملكية العقارية الخاصة، وأن من جهة أخرى، عقود الملكية بمختلف أنواعها، الموجودة آنذاك، كانت في غالبيتها غير دقيقة وسطحية فيما يخص تعيين العقارات ومقيدة في نظام إشهار عقاري إختياري تتقصه المصادقية.

أمام هذا الوضع والإشكال العقاري، وجدت الإدارة الجزائرية نفسها مجبرة على خلق سياسة تشريعية عقارية من شأنها، تصفية هذه التركة وتطهيرها، بسن جملة من النصوص القانونية لخلق نظام قانوني محله العقار، وجعل من الحيابة السبيل الناجع لتسوية هذا الأمر بإعتبار أن المعاملات الواردة على المنقولات تخضع لقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية فإنه يمكن لهذه القاعدة أن تؤدي دورها في إعلام الغير بهذه المعاملات عن طريق الحيابة، أما بالنسبة للعقارات وبحكم طبيعتها وتميزها بالإستقرار والثبات، فقد إقتضى الأمر إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها يتماشى مع طبيعتها، يؤدي دوره في إعلام الغير بكل التصرفات الواقعة عليها وبالملاك الحقيقيين لها، مما يؤدي إلى إستقرارها ومنع المضاربة وتدعيم الإئتمان العقاري من حيث ترتيب تأمينات عينية عليها، وبالتالي تنشيط الحياة الإقتصادية والإجتماعية، هذا النظام يعرف بنظام الشهر العقاري والذي تبنته مختلف التشريعات العقارية في العالم.

والشهر العقاري يقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية لشخص معين، والتي من شأنها تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية، وما للشهر العقاري من أهمية بالغة، فقد أخذت أغلب دول العالم المتحضرة بنظام الشهر العقاري، لكنها لم تسلك نفس الطريق في تحقيق هذا النظام، مما أدى إلى ظهور نظامين للشهر العقاري، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر ويعرف بالنظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد على العقار أساسا لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العيني أو (نظام السجل العيني العقاري)، هذا الأخير ظهر نتيجة لكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي ولعجزه عن توفير الإئتمان العقاري وتحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية .

لذلك بدأت عدة دول بالتخلي عن نظام الشهر الشخصي، وإتجهت للأخذ بنظام السجل العقاري والتي من بينها الجزائر، حيث بادرت غداة الإستقلال إلى الإهتمام بإيجاد تشريع عقاري، من شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار، بواسطة مسح الأراضي العام الذي يتم من خلاله وضع مخططات منظمة، وتطهير الملكية العقارية، ومن ثم تأسيس قواعد نظام شهر عقاري فعال، يتماشى والسياسة العامة للدولة في مختلف مجالاتها وميادينها الإجتماعية والإقتصادية.

حيث أصدر المشرع الجزائري، الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، من المواد (817-826) من القانون المدني الجزائري، من الكتاب الثالث الحقوق الأصلية، باب حق الملكية في طرق إكتسابها مع إستحداث نظام عقاري بأحكام تشريعية خاصة ومغايرة لتعزيز هذا المعطى وعدم جعل الحياة العقارية، رهينة أي نص محدد أو حكم مقيد ولم يجعلها مرهونة بنظام أو إجراء معين حصريا(القرار رقم 180876 المؤرخ في 1998/09/30) كأن يجعلها مرهونة بإجراء عقد الشهرة مثلا المنصوص عليها بأحكام المرسوم رقم (352/83).

حيث أن القانون لا يشترط ذلك بل ترك بابه، مفتوحا تلبية لمقتضيات الزمن وحاجياته فإستحدث هذا النظام العقاري أربعة نصوص تشريعية خاصة، أولها الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، ثانيها المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة والذي لم يحقق النتائج المرجوة بسبب ضعف الإجراءات (كثرة المنازعات غياب تحقيق عقاري، عدم الإنتقال إلى الأماكن....)، وثالثها القانون رقم (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري الذي يمكن الأشخاص من الحصول على شهادات الحياة في أراضي الملكية الخاصة. إذ إن كل هذه الحلول لم تحقق أهدافها، مما جعل المشرع مؤخرا، يتدخل بإصداره للقانون رقم(02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والذي سيكون محل الدراسة.

تكمن أهمية دراسة موضوع التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة بالجزائر في محاولة الكشف عن الميكانيزمات المستعملة في تطبيق هذا النظام في دولة فتية كالجزائر ومدى تأثيرها بالسياسات المتبعة، كما أن دراسة نظام التحقيق العقاري يفرز قيمتين الأولى نظرية تكمن في كونه من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحض بالدراسة الكافية مما نتج عنه زوايا مظلمة تحت الباحثين على محاولة إنارتها، والقيمة الثانية عملية تكمن في تقييم المناهج المتبعة في تسيير الأجهزة القائمة على مباشرة تطبيق نظام التحقيق العقاري، وهذا لتمكين القائمين على هذه الهيئات من إنتقاء الطرق الأنجح منها، سواء من

الناحية الكمية أو النوعية، خاصة وأن تنظيم عملية التحقيق العقاري في الجزائر من خلال النصوص التي تنظمه والآليات الإجرائية المتعلقة به.

ولعل مادفنا لإختيار هذا الموضوع مجموعة من الأسباب والدوافع تعددت بين دوافع الذاتية، وتتمثل في كون الموضوع أقرب من غيره من المواضيع إلى ميداننا العملي، وكذلك الميل للبحث في المادة العقارية من زاوية إدارية كدافع شخصي لإختياري لهذا الموضوع هذا من جهة، ومن جهة أخرى تخصص الدراسة الذي يفرض علينا إختيار مواضيع تتعلق بالقانون العقاري، إضافة إلى الرغبة في مسايرة التطور التشريعي والتنظيمي لتسوية وتطهير الملكية العقارية الخاصة، التي إنتهجها المشرع الجزائري مؤخرا في إصداره للقانون (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري، والتعرض للنصوص التي تعالج هذا الموضوع وما تعرفه من تطورات ومستجدات.

وأخرى موضوعية، تمثلت في المكانة التي يحوزها العقار لاسيما مجال الملكية الخاصة نظرا لما تمثله لكل فرد وتسلط الضوء على بعض الجوانب المتعلقة بالوسائل والآليات المتبعة من أجل تطبيق إجراء التحقيق العقاري، والتي يعترها الغموض بين أوساط العامة. بالإضافة إلى الأهمية التي يحتلها الموضوع بدليل ترسانة النصوص القانونية التي أصدرها المشرع وتعدد الإجراءات التي تقوم بها الإدارة في سبيل معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، خاصة في ظل الظروف والمتغيرات السياسية والإقتصادية التي تعيشها البلاد. كما أن هذا الموضوع بالذات لم يأخذ حظه الوافر من الكتابات والدراسات من طرف المختصين، خلافا لما هو عليه الحال في المواضيع القانونية الأخرى، إذ أن الكتابات والدراسات في هذا المجال لازالت قليلة ومعظمها مكرر ومتشابه ويصب في نقاط مشتركة.

أما الأهداف الأساسية لدراسة هذا الموضوع تتجلى فيما يلي:

- التعريف بإجراء التحقيق العقاري من حيث نطاقه وشروط تطبيقه وأهدافه.
- إبراز مجمل الآليات الإجرائية والقانونية التي يتضمنها هذا الإجراء.
- معرفة أهمية ودور كل من المحقق العقاري ومدير الحفظ الولائي العقاري وكذا المحافظ العقاري في تطبيق هذا الإجراء بالصورة القانونية الصحيحة.
- معرفة مدى إحترام الإدارة والمواطن المعني، للإجراءات المفروضة عليهم قانونا لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- بيان مدى إحترام الإدارة والمواطن المعني بالأجال القانونية، والإجراءات المتبعة في حال النزاع، ومدى كفاية هذه الإجراءات لضمان عدم تعسف الإدارة تحت راية تحقيق المصلحة العامة.

- محاولة التطرق إلى الآليات الإجرائية المتعلقة بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بصورة واضحة ومتسلسلة.

وكم كانت رغبتنا جامحة في إحاطة الموضوع دراسة وبحثاً، رغبة قابلتها صعاب ولكنها لم تثبتنا من إتمامه ومحاولة الوصول إلى الأهداف السابقة، فالنقص الملحوظ وقلة المراجع والكتب الوطنية المتعلقة به، معظمها مراجع عامة وحتى إن وجدت مراجع متخصصة إلا أنها لم تتطرق إلى الآليات الإجرائية بصورة مفصلة ودقيقة لأن القانون (02/07) تشريع حديث مقارنة بغيره من التشريعات.

وعقب توضيح المعطيات السابقة، تطرح جملة من التساؤلات في ظل الرهانات التي تواجهها البلاد، تصب جميعها في إشكالية مفادها:

ما مدى فعالية ونجاعة الآليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري في تسوية وتثبيت الملكية العقارية الخاصة وفض المنازعات الناشئة عن ذلك من خلال أحكام القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27؟

هذه الإشكالية العامة تثير مجموعة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي:

- إن هذه الإشكالية تطرح مجموعة من الفرضيات، حيث أنه لو إفترضنا كفاية الطرق والآليات الإجرائية المتبعة للقيام بعمليات التحقيق العقاري وملاءمتها لتطلعات ومتطلبات الدولة، فهل هذه الآليات طبقت بشكل فعلي وصحيح أم لا ؟

- أما إذا افترضنا عدم توصل الدولة إلى تحقيق الأهداف المسطرة فما هي الأساليب الجديدة والحلول البديلة المقترحة لذلك ؟

- هل أن القانون (02/07) جاء ليلغي العمل بالمرسوم (352/83) المتضمن عقد الشهرة وبالتالي القضاء على عيوبه، أم أنه جاء لتكريس نظام الشهر الشخصي من جديد ؟

- هل يمكن إعتبار سند الملكية المسلم في إطار القانون (02/07) بمثابة دفتر عقاري ؟

- هل يمكن إعتبار التحقيق العقاري في ظل (02/07) مسحاً، وما طبيعة الترقيم العقاري ؟

- ماهي التدابير الرامية للحفاظ على مصداقية هذا الإجراء ؟

ولبلوغ الهدف في الوصول إلى حل للإشكالية السابقة الذكر، تم الإستعانة بعدد من المناهج إقتضتها الدراسة، أهمها المنهج التحليلي في تحليلنا لمختلف المواد القانونية منها الواردة في القانون (02/07) والمرسوم التنفيذي (147/08)، حيث حاولنا تحليله ودراسته من خلال النصوص التي تضمنها إضافةً إلى بعض التعليمات والمنشورات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية، والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع ووصفها، والانتقال من الخاص إلى العام والمنهج التاريخي في تأصيلنا لتطور أنظمة الشهر العقاري وأنواعها، والمنهج المقارن حتى نعطي نظرة على التشريعات المقارنة ومحاولة إسقاطها على النصوص القانونية والتنظيمية الداخلية.

كل ذلك في إطار تكامل منهجي، مركزين على لغة قانونية سهلة، بسيطة وواضحة وسعياً منا قدر المستطاع على أن لا تقتصر دراستنا على الجانب النظري فقط، حاولنا تدعيم هذا الموضوع بما إستقر عليه القضاء من إجتهادات وقرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة وربط المنازعات القضائية بالنصوص القانونية المتعلقة بها مشيرين إلى هذه النصوص ومدى كفايتها لحل هذه المنازعات، وذلك لإعطاء نظرة أكثر إتساعاً وشموليةً مع ما يطمح إليه الموضوع.

ولاشك أن الإجابة على هذه الإشكالية ومجموعة التساؤلات تقتضي منا تقسيم الموضوع إلى فصلين، يتم تخصيص الفصل الأول لدراسة الإطار التنظيمي للتحقيق العقاري، حيث تطرقنا إلى مفهومه من خلال أساسه القانوني وتعريفه مع بيان الدوافع التي أدت بالمشرع إلى تبني مثل هذا النظام، وكذلك الإجراءات القانونية والإدارية لتسليم سندات الملكية وفقاً للقانون (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري والمتمثلة في فتح وسير هذا الإجراء.

أما الفصل الثاني من الموضوع، فسيخصص لدراسة الآليات الإجرائية في إصدار سند الملكية وفض منازعات التحقيق العقاري، تناولنا فيه إصدار سند الملكية كإجراء أولي، من حيث الاعتراضات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري، وإعداد وتسليم سند الملكية.

كما تطرقنا إلى الطعن في الترقيم العقاري، في الحالتين، سواء الطعن في مقرر تسليم سند الملكية، أو في مقرر رفض تسليم سند الملكية. كنتيجة محتملة بعد إتمام عملية التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية.

الفصل الأول

الإطار التنظيمي للتحقيق العقاري

بغية الحرص والعمل على معاينة وتطهير الملكية العقارية، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري¹. إلا أن بنود هذا الأمر لم تحقق التطهير العقاري الشامل فلم تكن كافية لوحدها. كون عملية المسح العام للأراضي وبالرغم من الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية، إتسمت بالتأخر والبطء المعترين، بسبب نقص في الموارد البشرية والمتخصصة والأموال الضخمة التي تتطلبها العملية.

هذا ما أدى إلى صدور المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية². ومع تطبيق مواد هذا المرسوم على أرض الواقع أظهر العديد من الإشكالات والنقائص القانونية والعملية فمثلا ومن خلال النزاعات المرفوعة أمام القضاء الجزائري والعقاري على حد سواء تجلت محدودية القيمة القانونية لعقد الشهرة كونه مبني على مجموعة التصريحات لأصحاب الشأن أمام الموثق مما أدى إلى ظهور نوع من عدم الثقة في المعاملات العقارية وزعزعتها وبالتالي الإضرار بالأشخاص حسني النية.

في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية وإستقرارها وتطورها، قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007 والمتعلق بتأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري³.

1 الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج رعد 52، المؤرخة في 18/11/1975.

2 المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 21/05/1983، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، ج رعد 21، المؤرخة في 1983.

3 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج رعد 15، المؤرخة في 28/02/2007.

حيث تضمن هذا القانون مجموعة من الإجراءات تهدف إلى إنشاء عقود ملكية للأشخاص على العقارات لكن بعد توفر الشروط القانونية المنصوص عليها، وللوقوف على مفهوم التحقيق العقاري وكذا دوافع اللجوء إليه وإجراءات تسليم سندات الملكية وفقاً للقانون (02/07) المذكور آنفاً، سنستعرض في هذا الفصل مبحثين إثنين نتناول في المبحث الأول مفهوم التحقيق العقاري من خلال أساسه القانوني وتعريفه مع بيان الدوافع التي أدت بالمشروع إلى تبني مثل هذا النظام. وفي المبحث الثاني نتعرض إلى إجراءات تسليم سندات الملكية وفقاً للقانون (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري¹.

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق.

المبحث الأول

مفهوم التحقيق العقاري

لقد تم إقتراح النص القانوني (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري، لتمكين تدخل السلطة العمومية وحدها من خلال ممثليها فيما يخص المعاينة والإعتراف بحق الملكية العقارية، على أساس الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني والتكريس القانوني بإعداد تسليم سندات الملكية، الذي سوف يمنح الإجراء الأول في المحافظة العقارية. أما غاية المشرع الجزائري عند إصداره قانون (02/07) يتضح أنه يهدف إلى إحداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وهذا ما جاءت به نص المادة الأولى من هذا القانون.

لذا سيتعين علينا البحث في تعريف التحقيق العقاري في المطلب الأول وبيان الدوافع اللجوء إليه في المطلب الثاني.

المطلب الأول

تعريف التحقيق العقاري

في إطار تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وسندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري أصدر المشرع القانون رقم (02/07)¹، الذي كرس آلية جديدة لمعاينة وتطهير الملكية العقارية تختلف على آلية عقد الشهرة. أو تلك الإجراءات والآليات المشابهة لها التي عرفها التشريع العقاري السابق.

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق.

الفرع الأول: المقصود بالتحقيق العقاري

يراد بالتحقيق ذلك الفعل المتمثل في البحث والتقصي على المعلومات بهدف إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع. ويتعلق الأمر بمباشرة البحث عن ما يمكن إكتشافه، المسائلة، والإستجواب، والإطلاع والإستعلام¹.

أما التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون (02/07)، يقصد به البحث المنهجي الذي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع، والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء². فهو مجموعة إجراءات إدارية تجمع الإدارة من خلالها معلومات، تتحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار. وعليه فإن التحقيق العقاري، هو دراسة وضع من الأوضاع خلال جمع الشهادات، الخبرات والوثائق ولتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى³.

والمادة الخامسة الفقرة الأولى منها من القانون رقم (02/07) تنص على أن التحقيق العقاري هو ذلك الإجراء الذي يحتوي على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، والأعباء المثقل بها، إن وجدت⁴، هذا من جهة.

1 كتيب التقنيات التحقيق العقاري، الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 32.

2 عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 125.

3 كتيب التقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 32، 33.

4 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

من جهة أخرى، فإن التعليمية رقم (03) المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، عرفت على أنه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري¹، وينصب هذا الإجراء على العقارات غير الممسوحة من نوع الملك الخاص والتحقيق العقاري قد يكون فردي أو جماعي².

وأیضا وبالرجوع للقانون (02/07) المذكور آنفا في مادته الرابعة³، نرى أنه حدد التحقيق العقاري بالإجراء الذي يمكن أي شخص طبيعي كان أو معنوي من ممارسة الحيازة على العقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، شريطة أن يكون هذا العقار غير خاضع لإجراء المسح بعد أو بدون سند أو للمالك الذي بيده سند الملكية محرر قبل 01 مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية، المبادرة بطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، إن هذا الإجراء يشابه تلك الإجراءات التي إعتدها قانون فارني المؤرخ في 26/07/1873 المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في 16/02/1897، أثناء إستحداث لجان التحقيق الميدانية لحصر أراضي الأهالي بدون سند، وذلك عند تطبيق قانون فارني⁴ في الفترة الإستعمارية. أو بمناسبة عمليات إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة للملاك والحائزين الذين يفتقدون لسندات ملكية مكتوبة أثناء تطبيق تدابير الأمر (75/71) المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية⁵.

1 التعليمية رقم (03) المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية

وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2 سهام بن دعاس، التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، الجزائر، 27/04/2010، ص 03.

3 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 11، 12.

4 يمثل قانون فارني المؤرخ في 26/07/1873 المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في 16/02/1897 نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك فالهدف منه فرنسة شاملة للأموال العقارية بالجزائر، وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك، بحيث يرى البعض أن المشرع الفرنسي بإصداره هذا القانون يكون قد ابتعد عن السياسة الأولى المتعلقة بتكوين الدومين العام للدولة واصبح يعطي الأولوية الى عمليات التطهير العقاري، وذلك اثناء استحداثه للجان تحقيق عقارية حول هوية الملاك واملاكهم العقارية بهدف تسليمهم سندات الملكية.

5 الأمر رقم (73/71) المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج رعد 97، المؤرخة في 1971.

الفرع الثاني: مجال تطبيق التحقيق العقاري

لكل قانون مجال يطبق فيه. وعليه حدد مجال تطبيق القانون (02/07) السابق الذكر في نص المادة الثانية منه الذي جاء فيه: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر (74/75) المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975، مهما كانت طبيعته القانونية. كما يشمل التحقيق العقاري العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"¹. وكذا المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)²، فبعد قراءة نص المادة كان من الضروري منا القيام بتحليله وتوضيحه أكثر. فإستخلصنا النقاط التالية:

أ- غني عن البيان أن المشرع الجزائري قد تبنى نظام الشهر العيني من خلال الأمر (74/75)³ الذي يعتمد على المسح العام كآلية من أجل تحديد القوام المادي للسجل العقاري، ونظرا لتعطل عملية المسح ميدانيا وبالتالي بقاء ما يزيد عن الثلثين (3/2) من العقارات غير المسوحة، مما نتج عليه عدم الحصول على سندات ملكية. لذا حل هذا القانون عقد الشهرة، والملغى بنص المادة (24) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)⁴ وعليه فإن مجال إعمال القانون رقم (02/07) ينصب على العقارات غير المسوحة⁵.

1 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 11.

2 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ج رعد 26، المؤرخة في 25/05/2008، ص 03 .

3 الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

4 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 05.

5 حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2010، ص 107.

مهما كانت فئتها القانونية وطبيعتها المادية¹. وبالرجوع إلى القانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري²، خاصة المادة (23) منه، فقد صنفت الأملاك العقارية ضمن الأصناف القانونية على إختلاف أنواعها، إلى أملاك وطنية، أملاك خواص، وأملاك وقفية. لكن هذا التصنيف قد يدخل اللبس على كل من يقرأ نص هذه المادة، أي المادة الثانية من القانون (02/07)³، غير أن المادة الثالثة من ذات القانون قد أزلت هذا اللبس، حيث نصت صراحة على أنه، لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية، والأراضي المسماة "عرش" وفي هذا الخصوص، قد فصلت المادة (85) من القانون (25/90) بشأن أراضي العرش التي تبقى ملكا للدولة، كما إستثنت من مجال تطبيق هذا القانون الأملاك الوقفية. وعليه يتضح أن مجال تطبيق هذا القانون هو الأراضي الخاصة، لكن ما يعاب على هاته المادة أنها غامضة فعلى عكس المادة الأولى من المرسوم (352/83)⁴، فقد حددت طبيعة الأراضي محل عقد الشهرة، وهي الأراضي الخاصة من نوع الملك، أما بالنسبة للطبيعة المادية، فيقصد بها القوام المادية سواء كانت أرض عارية أو مبنية، فلاحية أو حضرية... إلخ⁵.

ب- بالنسبة للعقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري⁶.

1 عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوَّحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2009/2006، ص 54.

2 القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، المؤرخة في 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر (26/95) المؤرخ في 25/09/1995، ج ر عدد 55، المؤرخة في 27/09/1995.

3 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 11.

4 المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 21/05/1983، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

5 سميحة فتح الله، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015/2014، ص 10.

6 بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 65.

• أنظر: التعلية رقم (03)، المرجع السابق، ص 03.

الفرع الثالث: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري

كما وسبق الذكر أن التحقيق العقاري هو عملية إدارية تتم وفق إجراءات معينة سيتم التطرق إليها لاحقاً، ولكن وقبل هذا وللاستفادة من هذا الإجراء أو هاته العملية الإدارية حدد المشرع الجزائري في القانون (02/07) شروط إذا ما توافرت من شأنها تفعيل إجراء التحقيق العقاري منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية هي عموماً نفس الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم (352/83) الملغى وهي ما سيتم بيانه فيما يلي:

أولاً/ الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري

إن تطبيق هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليس لحائزها سندات ملكية، أو لهم سندات ملكية ولكنها محررة قبل 1961/03/01، وعليه فإنه يمكن إجمال الشروط القانونية لتطبيق قانون (02/07)¹ فيما يلي:

1- أن يكون العقار لم تشمله عملية المسح بعد: وهو نفس الشرط الذي كان موجوداً ومنصوص عليه في المادة الأولى من المرسوم رقم (352/83)²، يعتبر هذا الشرط منطقياً وصائباً على أساس أن العقارات الموجودة في الأراضي الممسوحة لا تحتاج إلى تحقيق عقاري، كونها قد ظهرت من قبل من طرف المصالح المختصة، وأنها تحتوي على الدفاتر العقارية المثبتة للملكية العقارية بصفة قانونية³.

1 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق.

2 المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

3 عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور في مجلة المفكر، العدد 09، 2013/05، ص 106.

وقد كرست المحكمة العليا هذا المبدأ بقرار لها جاء في مضمونه: "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمرسومين (62/76) و(63/76) بعد إستكماله الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية"¹.

كما ذهبت في قرار آخر إلى: "تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً"².

2- أن يكون العقار بدون سند اصلاً أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01: إن كان مرسوم (352/83)³ تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند كما هو الحال بالنسبة لحائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01، والتي لم يبادر أصحابها إلى إجراءات تصحيحها أو تثبيتها وفقاً لأحكام المرسوم (210/80) المؤرخ في 1980/09/13، والمرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، والمرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ 1992/04/07، والمرسوم التنفيذي (123/93) أو تلك العقود المعدة من الموثقين الفرنسيين والتي فقدت حداًتها حالياً⁴، فإن القانون (02/07) تضمن زيادة على ذلك إمكانية إستفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 من أحكام هذا

1 القرار رقم (259635)، المؤرخ في 2004/04/21، العدد الأول، المجلة القضائية، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2005، ص 334. أنظر: المرسوم رقم (62/76)، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم (63/76)، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المؤرخان في 1976/03/25، ج ر عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

2 القرار رقم (367715)، المؤرخ في 2006/01/15، العدد الثاني، المجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2006، ص 413.

3 المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

4 عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط الخامسة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 62.
* انظر: المرسوم رقم (210/80) المؤرخ في 1980/09/13، ج ر عدد 38، المؤرخة في 1980/09/16، والمرسوم التنفيذي رقم (123/93) المؤرخ في 1993/05/19، ج ر عدد 34، المؤرخة في 1993/05/23، المتضمنان تعديل المرسوم (63/76)، والمرسوم رقم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، ج ر عدد 71، المؤرخة في 1984/12/30، والمرسوم التنفيذي رقم (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، ج ر عدد 26، المؤرخة في 1992/04/08، المتضمنان تعديل المرسوم (62/76).

القانون، حتى تتم مراعاة الوضعية الحالية والفعلية للأموال العقارية المعنية، بهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل.

يبدو أن المشرع من خلال تبنيه لهذا القانون يكون قد حاول معالجة نظام الشهر العقاري الإختياري السائد في الفترة السابقة عن تاريخ 1961/03/01 تاريخ دخول المرسوم رقم (1190/59) المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق* بموجب المرسوم رقم (53/61) المؤرخ في 1961/01/18¹، أين تم السماح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية، لم يتم شهرها إجبارياً بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعاً لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر الساري المطبق قبل تعديل المرسوم (22/55) المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا.

بحيث تميزت الوضعية العقارية بعقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص وتعيين العقارات وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة. أضف إلى ذلك سلسلة العمليات العقارية ووضعية الشيوخ الواقعة التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين².

ففيما يتعلق بالعقارات الحائزة على سندات ملكية قبل 1961/03/01 بموجب قوانين صدرت أثناء الإحتلال الفرنسي للجزائر، والتي ترتب عنها تسليم سندات ملكية من قبل إدارة الأملاك وهي:

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقاً لقانون 1873/07/26 وهذا النوع من السندات موجود بكثرة في الجزائر، قسنطينة، ووهران ويتعلق بعدد هام من مناطق الوطن، في الوسط، الشرق والغرب، وهذه السندات تبين طبيعة العقار

* تضمن المرسوم رقم (1190/59) المؤرخ في 1959/10/21، المتعلق بإصلاح الشهر العقاري واعداد عمليات مسح الاراضي، أحكاماً ومبادئ لم تختلف في مجملها عن أحكام القانون رقم (22/55) المؤرخ في 1955/01/04 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا.

راجع في ذلك: عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د. ط، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 303.

1 أمين لعريض، شروط وإجراءات تطبيق قانون (02/07) المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، الجزائر، 2010/04/27، ص 03.

2 عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 303.

ومساحته وتسميته، وحصص المستفيدين منه، وكذلك الأعباء التي تثقل العقارات عند الإقتضاء¹.

- السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية، التي تضمنها قانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04، وتعطي هاته السندات نفس البيانات والتوضيحات الموجودة في السندات السابقة، ولكنها تشمل بالإضافة إلى ذلك كونها تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بعد إنتهاء الإيداع القانوني.

لكن ينبغي التنبيه بأن هذا النوع من السندات في الوقت الحالي، يمكن أن لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تتضمنها، وذلك راجع للتغيرات التي أدخلت على العقارات بالتصرف فيها وفقا للعرف بالبيع أو القسمة أو التبادل دون تسجيل وشهر هذه التصرفات في المحافظات العقارية. وبالتالي يمكن أن تكون ملكية العقار إنتقلت للغير واقعيا.

غير أن سندات الملكية يبقى محتفظا بها المالك الأول أو تبقى باسمه، لاسيما بعد المدة الطويلة وما عرفته الجزائر من ثورات وتغيرات.

- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي²، أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للإحتجاج بها عن الغير.

- عقود القضاة الشرعية المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطعة الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي، حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية التي أستحدثت في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باشا عدل، يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراعى الضوابط الفنية والتقنية، في مجال توثيق العقود³.

1 عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 06، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 41.

2 عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 08، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 11، 12.

3 عبد العزيز محمودي، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، القانون الخاص، تخصص عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008/2007، ص 190.

هذا حسب ما جاء به القرار رقم (264528) المؤرخ في 25/02/2004 عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا على أن: "العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل إسترجاع الإستقلال تعد عقوداً رسمية"¹.

- القرارات القضائية المنشئة، الناقله، والمصرحة، والمثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها.

- بل أن عملية إشهارها حتى بعد الإستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بالزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر².

من جهة أخرى، نجد المشرع الجزائري قد أخذ بحجية هذه الأوراق العرفية لترقى وتصبح تتصف بالرسمية، هذا ما جاءت به المادة (328) من القانون المدني الجزائري³، فبالإضافة إلى العقود الرسمية، جعلت عقود أخرى أضفت عليها الرسمية وأصبحت حجة على الغير وهي:

✓ العقود والمعاملات العرفية التي ثبت تسجيلها قبل 31-12-1970.

✓ العقود والمعاملات العرفية التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام قبل 31-12-1970.

✓ العقود والمعاملات العرفية التي ثبت التأشير عليها على يد ضابط عام مختص قبل 31-12-1970.

✓ العقود والمعاملات العرفية التي ثبت وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء قبل 31-12-1970.

1 القرار رقم (264528)، المؤرخ في 25/02/2004، العدد الأول، مجلة قضائية، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر 2004، ص 235.

2 غالبية قوسم، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدينة، الجزائر، 28/04/2010 ص 05، 06.

3 الأمر رقم (58/75)، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26/09/1975، ج رعد 78، المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم.

لكن يجوز للقاضي تبعا لظروف معينة، رفض تطبيق أحكام هذه المادة، فيما يتعلق بالمخالصة.

3- أن يكون العقار تابع الأملاك العقارية الخاصة: بالرجوع لأحكام الدستور الجزائري لسنة 1996 نجد أنه صنف الملكية العقارية على ثلاثة أصناف:

- ملكية وطنية، وردت في أحكام المادتين (17) و(18) منه.
- ملكية خاصة، وردت في أحكام المادة (52) منه.
- ملكية وقفية، وردت أيضا في أحكام المادة (52) منه.¹

جاء مفهوم الملكية الخاصة، وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد (27-28-29-30) من قانون التوجيه العقاري، التي أحالتها لأحكام القانون المدني، وهي المعنية بإجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري. حيث تنص المادة (27) على: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها". كما خول نص المادة (30) من ذات القانون أنه يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذا الشغل وبالرجوع لأحكام القانون المدني فإن الملكية إما أن تكون تامة، مجزأة، مشاعة أو مشتركة². وزيادة على ذلك، المادة الثالثة من القانون رقم (02/07) حددت صراحة مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري³، بإستبعادها الأملاك الوطنية بنوعها لأنها غير قابلة للتملك بالتقادم. أيضا المادة الرابعة من قانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 2008/07/20¹، واللتين إستنبطنا من نصيهما هذا الشرط.

1 دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، سنة 1996، المؤرخ في 1996/11/28، ج رعد 76، المؤرخة في 1996/12/08.

للمزيد راجع في ذلك: مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ط الاولى، دار هومه، الجزائر، 2008، ص 80، 81.

2 عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، الجزائر، 2003، ص 17.

3 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 11.

4- أن لا يكون العقار تابع للأموال العقارية الوطنية: كما وسبق التطرق إليه، نص المادة (03) من القانون (02/07)² الذي إستثنى صراحة الأملاك العقارية الوطنية من مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري، والذي جاء فيه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش.."، من هذا المنطلق سنحاول التفصيل في منطوق هذه المادة، والتي ذكرت:

أ- الأملاك الوطنية: المادة (24) من قانون التوجيه العقاري المذكور آنفا حددت الأملاك الوطنية بقولها " تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية. حيث تتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.³

ب- أراضي العرش: أو الأراضي السبقية، وهي ما كان لواقع اليد عليها حق الإنتفاع الدائم بها فقط وللحكومة الإدارية خاصة ضبط كيفية ذلك الإنتفاع وتعيين شروطه طبقا لعرف البلد ويعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو العرش أو الدوار الذين يقومون عادة بإستغلالها جماعيا لكل بيت أو أسرة نصيب، منها حسب إمكانياتها وحاجاتها، مع ترك جزء من الأراضي للإستغلال الجماعي والإنتفاع به في الرعي أو تركه بورا لتحدد خصوبته، وفي حالة تغيب أحد الأفراد، أو إهماله لحصته من الأراضي المشاعة⁴.

1 القانون رقم (30/90) المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، ج رعدد 52، المؤرخة في 18/11/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 20/07/2008، ج رعدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.

2 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 11.

3 علي وناس، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومه، الجزائر، 2007، ص 326.

4 عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2007، ص 58.

فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأراضي لم يقوم بخدمتها، وعادة ما يتولى شيخ الدوار أو الدشرة أو العشيرة تنفيذ ذلك وفي بعض الأحيان عندما تكون القبيلة خاضعة للدولة أو تصبح الأراضي مراقبة من طرف الحكام يتولى القائد أو الشيخ المعين من طرف السلطة نيابة عن الجماعة مهمة إقرار ما تعارف عليه أفراد القبيلة¹.

وصنف قانون التوجيه العقاري أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة (13) من الأمر رقم (26/95) المؤرخ في 1995/09/25 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري². وعليه فإن استعمال عبارة "بما فيها الأراضي المسماة عرش" في المادة الثالثة من القانون (02/07)³ كان في غير محله، فإن المنطق الذي إعتمده المشرع في إشارته لأراضي العرش، نجد له تفسير عند معاينة المنازعات القضائية المتعلقة بإعداد عقود الشهرة أو التمسك بالتقادم المكسب على أراضي العرش فقد جاء في القرار (5763) المؤرخ في 2002/02/11 والصادر عن مجلس الدولة الاتي: "أرض عرش-ملك للدولة- لا تطبق عليها أحكام المرسوم رقم (352/83) المتعلق بإعداد عقود الشهرة"⁴.

في حين نجد أن المشرع قد أكد وبصريح العبارة على أن أراضي العرش ملكا للدولة وهو تصنيف صحيح لأن هذه الأراضي تمكن للمستفيدين منها إلاحق الإنتفاع فقط، في حين أن عملية الإسترجاع خص بها المشرع المالكين الشرعيين الذين سلمت لهم قرارات التأميم وبالتالي لم يكن لأصحاب أراضي العروشية الحق في المطالبة بحق الإسترجاع. غير أن المشرع ضمن لهؤلاء المستغلين أولوية الإستفادة من إقامة مستثمرة فلاحية⁵، في إطار أحكام القانون رقم (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتعلق بضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة

1 عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع نفسه.

2 الأمر رقم (26/95) المؤرخ في 1995/09/25، ج عدد 55، المؤرخة في 1995/09/27، معدل ومتمم للقانون (25/90)، المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

3 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 11.

4 القرار رقم (5763)، المؤرخ في 2002/02/11، العدد الثاني، مجلة مجلس الدولة، الجزائر، ص 198.

5 عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام)، ط 10، دار هومه، 2008، ص 195.

للأمولاك الوطنية وتحديد المنتخبين حقوق المنتخبين وواجباتهم¹. وبتعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم (26/95)، تم تعديل المادة (85) بموجب المادة (13) منه.

وبالتالي فقد جاءت هاته المادة لكي تضع حد للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش التي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية بإسترجاعها على أساس أنهم مالكين لها أبا عن جد².

5- أن لا يكون العقار تابع للأمولاك العقارية الوقفية: تنص المادة(31) من القانون رقم(25/90)³ على أن: "الأمولاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها، دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، أو مسجد أو مدرسة قرآنية، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور. وحدد القانون(10/91) المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف⁴ المعدل والمتمم، القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها، وإعتبر بموجب المادة الخامسة منه أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الإعتباريين ويتمتع بال شخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب.

بحيث جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم (99360) المؤرخ في 1986/01/13، غير منشور: " حيث أنه لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب في إستغلال الأراضي المحبسة لإنعدام نية التملك..⁵". وفي قرار آخر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا تحت رقم (157310) المؤرخ في 1997/07/16 ما يلي: " من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو الهبة أو بغيرهما..⁶. بغيرهما..⁶.

¹ القانون رقم(19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد المنتخبين حقوق المنتخبين وواجباتهم، ج رعدد 50، المؤرخة في 1987/12/09.

2 عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 195.

3 القانون رقم(25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

4 القانون رقم(10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، ج رعدد 21، المؤرخة في 1991/05/08.

5 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 307.

6 القرار رقم(157310) المؤرخ في 1997/07/16، العدد الأول، المجلة القضائية، الغرفة المدنية، المحكمة العليا، الجزائر،

ص 34.

ثانياً/ الشروط الخاصة بالشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري

- 1- ضرورة مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للإعتراف بالملكية: إن الحيازة الصحيحة وحسب ما جاء في مفهوم المادة رقم (14) من القانون رقم (02/07)¹، يجب أن تمارس وفقاً لأحكام القانون المدني لاسيما المواد (808) إلى (834) منه²، والتي يجب أن تراعي توافر الركن المادي والمعنوي في الحيازة، وأن تكون هذه الأخيرة هادئة وعلنية ومستمرة، خالية من عيب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الإستمرار³.
- 2- ضرورة إستكمال مدة الحيازة المؤدية لإكتساب الحقوق العينية العقارية: تؤسس عملية الاعتراف بالملكية للحائز على اساس الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار العيني العقاري بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل⁴.

1 القانون رقم(02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 13.

2 الأمر رقم(58/75)، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

3 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 309.

* انظر في ذلك: القرار رقم (40187)، المؤرخ في 1987/07/01 الصادر عن المجلة القضائية، العدد الرابع، 1990: "من المقرر قانوناً أن كسب الحقوق العينية المنقولة أو غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل أو القصير تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصرها المادي والمعنوي وغير غامضة وخالية من العيوب مستمدة الى سبب صحيح، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تطبيقاً خاطئاً للقانون-لما كان قضاة الاستئناف-في قضية الحال- أيدوا الحكم المستأنف لديهم القاضي برفض دعوى التقادم المكسب دون أن يتأكدوا من شروطه، أو يحددوا مدته الطويلة أو القصيرة، وأغفلوا بيان الفعل الحقيقي للحيازة، بالإضافة إلى عدم وصفهم للتقادم الذي إعتدوه، يكونون بقضائهم كما فعلوا اخطئوا في تطبيق القانون-ومتى كان كذلك إستوجب نقض القرار المطعون فيه".

4 عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه.

المطلب الثاني

دواعي اللجوء الى إجراء التحقيق العقاري

تضمن المرسوم رقم (352/38) إجراءات بسيطة وسريعة للإعتراف بالملكية وشكلت هذه المحدودية نقص جوهرى في مصداقية عقد الشهرة للأسباب التالية:

أ- الدور المحدود للموثق: حيث وحسب المادة الأولى والثانية من المرسوم رقم (352/83)¹ صلاحية الموثق المختص إقليميا في تلقي ملف طالب عقد الشهرة ودراسة كل الوثائق التي يتطلبها إعداد العقد وتقدير شهادة الشهود فهو يأخذ في هذه الحالة صفة القاضي، في قبوله أو رفضه الملف، ويجب أن يبرر حالة الرفض كتابيا حتى يتمكن صاحب المصلحة من اللجوء إلى القضاء، ويبدو جليا النقص الواضح لتدابير هذا المرسوم طالما أن الموثق لا يعاين الواقعة المادية للحيازة، ويكتفي بتصريح شرفي للحائز. وشهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية، وبعد مرور أربعة أشهر من عملية النشر في الجريدة دون تسجيل أي اعتراض يتحصل على عقد الشهرة، وهي نقائص جوهرية شكلت أساس من أسس إلغاءه².

ب- تأخر رد ممثل أملاك الدولة: ألزمت المادة الثالثة من المرسوم (352/83) الموثق إعلام مدير أملاك الدولة، إبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بالإجراء ويجب على مدير أملاك الدولة، إبداء رأيه في ذلك في أجل أربعة أشهر من تاريخ وصول الطلب إليه، وغير أنه كثيرا ما يتقاعس مدراء أملاك الدولة عن واجب إبداء رأيهم بشأن الإلتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة وكانت سببا في الإستلاء على الكثير من الأملاك الوطنية العامة والخاصة منها³.

1 المرسوم رقم (352/83)، المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

2 حمه مرامية، دوار جميلة، أهداف التحقيق العقاري بين الإطار النظري والتطبيقي، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، الجزائر، 2010/04/27، ص 03.

3 حمه مرامية، دوار جميلة، أهداف التحقيق العقاري بين الإطار النظري والتطبيقي، المرجع السابق، ص 04.

ج- تأخر رد رئيس المجلس الشعبي: بهدف تفادي إعداد عقد الشهرة على عقارات تابعة للمحافظة العقارية للبلديات، ألزم المشرع بموجب المادة الثالثة من المرسوم رقم (352/83)¹ ضرورة إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بموقع العقار لإبداء رأيه في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ علمه طبقاً لأحكام المادة السادسة من المرسوم ذاته. وعند نهاية الآجال المنصوص عليها دون رد يعد الموثق عقد الشهرة المضمن الإقرار بالملكية حسب نص المادة السابعة من نفس المرسوم. إن هذا التدخل المحدود لرئيس المجلس الشعبي عن الإكتفاء برد حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بإجراء محرر الشهرة لم يكن كافياً لإبداء الاعتراضات الجديدة².

ومن هذا المنطلق نجد أن تطبيق أحكام المرسوم المذكور أعلاه أثار العديد من المنازعات التي أثبتت عدم نجاعته وقصوره، مما أدى إلى إلغاء عقود الشهرة في كثير من هذه المنازعات، ومن القرارات التي صدرت عن المحكمة العليا³ في هذا الصدد نذكر ما يلي:

- القرار رقم (258062) المؤرخ في 2003/12/17، والذي أكد على أن مدة أربعة أشهر المنصوص عليها في المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم (352/83)⁴ تتعلق بالفترة التي يقوم الموثق، بعد إنقضائها بإعداد عقد الشهرة. ولا يترتب عن فواتها سقوط الحق في رفع دعوى بطلان عقد الشهرة أمام القضاء المختص.

- القرار رقم (251665) المؤرخ في 2003/09/24، والذي أكد بدوره بأن عقد الشهرة حتى وإن كان عقداً رسمياً فهو عقد تصريحي يحزر اعتماداً على تصريحات المستفيد منه لا غير

1 المرسوم رقم (352/83)، المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

2 عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة وشهادة الحيازة)، دار هوم، الجزائر، 2006، ص 101. راجع في ذلك: القانون رقم (02/06) المؤرخ في 2005/02/20، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ج ر عدد 14، المؤرخة في 2006/03/08.

3 ليلي بلبليز، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011/2012، ص 84.

4 المرسوم رقم (352/83)، المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

وهذا في حال وجود تنازع بين شخصين لهما عقد شهرة منصب على نفس العقار ، هنا يتعين على القضاة في هذه الحالة التحقق من الحيابة الأحق بالتفضيل.

• القرار رقم(565212) المؤرخ في 10/12/2009الذي أكد أيضا بأنه يعد قضاءا مخالفا للقانون، القضاء ببطلان عقد شهرة لاحق، لوجود عقد شهرة سابق منضبين على نفس العقار مادام إعداد عقد الشهرة متوقف على مدى توفر شروط الملكية عن طريق التقادم المكسب¹. من جهة، أخرى إتضح إستعمال هذه الإجراءات في غالب الأحيان بطريقة تعسفية، إما لتسوية معاملات غير شرعية أو لإقصاء بعض الورثة من التركة²، بحيث أصدرت المحكمة العليا في هذا الشأن قرارات من بينها:

- قرار المحكمة العليا رقم(206394) المؤرخ في 25/04/2001³.
- قرار المحكمة العليا رقم(195782) المؤرخ في 26/04/2000⁴.
- قرار المحكمة العليا رقم(195003) المؤرخ في 26/07/2000⁵.

كل هذه النقائص والعيوب وكذا المنازعات التي خلفها تطبيق المرسوم التنفيذي(352/83)⁶، أدت إلى ضرورة توقيف العمل به، وحلول محله المرسوم(147/08)المؤرخ في 19/05/2008⁷، والذي ألغى صراحة المرسوم(352/83)

1 مجلة المحكمة العليا، عدد خاص - الاجتهاد القاضي للغرفة العقارية -، الجزء الثالث، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2010 ، ص 286 - 296.

2 نذير بيوت، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون(02/07) المؤرخ في 27/02/2007، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -، الجزء الثالث، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2010، ص 20.

3 القرار رقم(206394) المؤرخ في 25/04/2001، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -، الجزء الثاني، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، ص 30.

4 القرار رقم(195782) المؤرخ في 26/04/2000، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -، الجزء الثاني، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، ص 29.

5 القرار رقم(195003) المؤرخ في 26/07/2000، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -، الجزء الثاني، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، ص 29 .

6 المرسوم رقم(352/83)، المؤرخ في 21/05/1983، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

7 المرسوم التنفيذي رقم(147/08)، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 05.

بموجب المادة الرابعة والعشرون منه، دون الإخلال بالمادة (19) من القانون (02/07) والتي تنص على إستمرارية تطبيق هذا المرسوم على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

خلاصة القول، أنه من المفروض أن يستجيب المرسوم التنفيذي (352/83) إلى أهداف التطهير العقاري، في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بتسليم الحائز سند رسمي مشهر إلا أن هذا الأخير خلق من الناحية العملية حالات واسعة من الإستيلاء على الأملاك العقارية الخاصة. تجسدت في منازعات معقدة بين الملاك الحقيقيين وحاملي هذا المحررات أسست لمرحلة إلغائه بموجب القانون (02/07)، فلا يتم تسليم الملكية إلا بعد عملية تحقيق إداري تقوم بها الجهات الإدارية المختصة.

ولقد جاء في مشروع قانون (02/07) أن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص بإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحي إعتقادا على القروض الرهنية كأساس للإستثمار في هذه المرحلة. وأيضا مع معالجة تأخر أشغال مسح الاراضي العام والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية، زيادة عن الوضعية العقارية الموروثة عند الإستقلال والتي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث (1/3) بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري إختياري¹.

إن مناقشة مشروع هذا القانون من قبل غرفتي البرلمان لم يؤدي إلى تغيير في مواد مشروع القانون إلا في جوانب فنية بسيطة تعلقت بصياغة بعض المواد ليتم الموافقة على هذا القانون وصدوره كما هو بتاريخ 2007/02/07، والذي إستهدف في مجمله الأهداف سنستعرضها في الفروع التالية:

1 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 295.

الفرع الأول: معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة

لقد نتج عن العمل بعقد الشهرة المقرر بموجب المرسوم رقم (352/83)¹ عدة إشكالات نظرا لعدم نزاهة هذا الاجراء و سطحية إعداده. وإساءة استعمال هذه الآلية مما أدى إلى ظهور نزاعات معقدة على مستوى القضاء وإعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة والبلدية². طالما أن هذا العقد لم يتم تحت رقابة وتدخّل ممثلي السلطات العمومية في الميدان أثناء السماح للمستفيد بتقديم تصريح شرفي يدعي فيه الحيازة والملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب أمام الموثق المختص إقليميا الذي لم تسعفه إجراءات هذا المرسوم من المعاينة الميدانية للحقوق العقارية محل الحيازة أو في حالات أخرى كالتواطؤ مع المستفيد أو بسكوت المصالح الإدارية المختصة على الرد المتعلق بطبيعة هذه الأملاك العقارية محل إعداد عقد الشهرة، إن المنازعات العقارية المتعلقة بإعداد وتسليم عقد الشهرة أمام الجهات القضائية المختصة تؤكد إساءة استعمال هذه الآلية.

بحيث تم إحصاء نسبة (7%) من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة ومجلس الدولة حول هذا الموضوع في الفترة الممتدة من 2000 إلى 2005³.

الفرع الثاني: الإستجابة لتمويل المشاريع الإستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن

نظرا للتطور الإقتصادي والإجتماعي وفي سبيل إنجاح تطوير سياسة الإستثمار وسوق الرهن العقاري الموجه للسكن، فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية واللجوء إلى آليات موازنة للمسح العام للأراضي من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية الإقتراضية والذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للأوعية العقارية محل الإستثمار، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية⁴.

1 المرسوم رقم (352/83)، المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، مرجع سابق.

2 سهام بن دعاس، مرجع سابق، ص 04.

3 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع السابق، ص 297.

4 جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 36.

كما أن آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الإئتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها، في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه، ويترتب على كل هذا تنشيط الإئتمان العقاري، وبالتالي إستثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد.

ويكون هذا بتفعيل دور البنوك كمتعامل إستراتيجي في المجال الإقتصادي، يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الإستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية، الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على حد سواء¹.

الفرع الثالث: تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل الفاتح مارس 1961

حدد المشرع ذلك في نص المادة الثانية الفقرة الأولى من القانون (02/07)²: "...يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

إن الحكمة من تحديد هذا التاريخ بالضبط هو محاولة من المشرع الجزائري إصلاح ما خلفه المرسوم رقم (1190/59) المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الشهر الإختياري الذي كان مطبقا في الفترة الاستعمارية³، ابتداءا من الفاتح مارس 1961 من نقائص معتبرة في تحديد الأملاك التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية آنذاك، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للملاك زيادة عن التعاملات العقارية الفعلية التي توالى بين الملاك والحائزين لهذه السندات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري المنصوص عليها في الأمر (74/75)⁴.

1 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 298.
2 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 11.
3 عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 132.
4 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق.
راجع في ذلك: عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 299.

المبحث الثاني

إجراءات تسليم سندات الملكية وفقا للقانون (02/07) المتعلق

بالتحقيق العقاري

يطبق إجراء التحقيق العقاري على جميع العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع لعمليات المسح العام التي جاء بها الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975¹/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كما يطبق على الأملاك العقارية الخاصة، التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961، والتي سبق وأن فصلنا فيها في المبحث الأول فيما يخص مجال تطبيق هذا القانون. وعليه يجوز لكل ذي حق وحائز لإحدى الأملاك العقارية السالفة الذكر، المبادرة في طلب فتح تحقيق عقاري، يكون هذا الإجراء بسعي من طالب حق الملكية العقاري وتحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً²، ما يشترط عليه توفير كل الشروط اللازمة والضرورية لإنطلاق هذا الإجراء وكذلك السهر على حسن سيره، وذلك بالإعتماد على خلية دائمة يعينها على مستوى مديرية الحفظ العقاري في الولاية. منه تم تقسيم هذا المبحث إلى المطلبين التاليين، يتمثل الأول في فتح إجراء التحقيق العقاري، أما الثاني نتناول فيه سير إجراء التحقيق العقاري.

1 الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 تنص المادة رقم (09) من القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري مرجع سابق، على: " يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي...".

المطلب الأولفتح إجراء التحقيق العقاري

يتم فتح التحقيق العقاري عن طريق توجيه طلب من المدعي بحق الملكية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً، الذي من بين مهامه:

- مراقبة ودراسة نتائج التحقيق الأولي المسجل بالمحضر المؤقت للتحقيق العقاري.
- تحرير المحضر النهائي لنتائج التحقيق العقاري وترتيب الوثائق وحفظها.
- تحرير مقرر يتضمن الترقيم العقاري بإسم المالك.
- تسليم سند الملكية بعد إعداده من قبل المحافظ العقاري.
- يسهر على وضع في متناول الأعوان المكلفين بالقيام بالتحقيق العقاري جميع النصوص القانونية كالقانون (02/07)، ومرسومه التنفيذي (147/08)، والتعليمة رقم (03) ودليل التحقيق العقاري.

- توفير السجلات والمطبوعات الضرورية للإجراء.
- تثبيت برنامج آلي المخصص للإجراء¹.

وإستناداً إلى نص المادة الرابعة من القانون (02/07)²، الذي فيه: "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 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية...". كما يجب أن يحتوي هذا الطلب حسب نص المادة الخامسة من ذات القانون على ما يلي:

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها وجدت.
- تحديد المسح ووضع معالم الحدود.
- تعيين المحتوى المادي.
- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري...".

1 التعليمة رقم (03)، مرجع سابق، ص 03.

2 القانون (02/07)، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 11.

يتم تحريك إجراء التحقيق العقاري من خلال صورتين: إجراء التحقيق العقاري الفردي وإجراء التحقيق العقاري الجماعي. هذا ما سيتم توضيحه في الفرعين التاليين على الترتيب.

الفرع الأول: إجراء التحقيق العقاري الفردي

تبعاً لذلك يجوز لكل حائز لملك عقاري بدون سند في البلديات والمناطق غير الممسوحة أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري. كما يمكن لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01، تقديم ذلك الطلب. تعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأماكن المثبتة لها¹. تطبيقاً لنص المادة السادسة من القانون رقم (02/07)²، يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية وفي أي وقت، ويكون هذا بناءً على طلب من صاحب حق الملكية المحرر وفقاً للإستمارة النموذجية*.

إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً مرفقاً بالوثائق المبينة في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)³ بنصها: "يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مقابل تسليم وصل إستلام، ما يأتي:
- الإسم واللقب وإسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب،

1 غالبية قوسم، مرجع سابق، ص 10.

2 القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

* أنظر: الملحق رقم (01).

* هذا الطلب مرفقاً بما يلي: السندات المتعلقة بالشخص: مستخلص عقد ميلاد الطالب لتحديد هويته و تسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي)، نسخة مصورة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس وموطنه، الصفة التي يتصرف بها الملتمس إما كمالك فردي أو في الشروع إذ أنه في حالة الشروع عليه أن يشير إلى كافة الشركاء في ذلك، الفريضة في حالة التركة. المستندات المتعلقة بالعقار: مخطط طوبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري، كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين، الإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية و السلبية الواقعة على العقار وهوية المستفيدين منها. المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص و العقار: يمكن إحضار كافة الوثائق لدعم الطلب و التمسك بحق الملكية العقارية (عقد عرفي، سند غير دقيق، شهادة الحياة، عقد محرر امام القاضي).

3 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية مرجع سابق، ص 03.

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشيوع،
 - كل الأعباء والإرتفاقات الإيجابية والسلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

يرفق الطلب بما يأتي:

- مخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب،

- كل وثيقة من شأنها ان تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها".

ينجز المخطط الطوبوغرافي على ورق شفاف حسب سلم نطاق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الاراضي¹، طبقا لما جاءت به المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)².

تسجل الطلبات المستلمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، حسب التسلسل الزمني المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية*.

كما أنه وطبقا للمادة (11) من القانون (02/07)³، فإن الإحتجاجات والإعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري تقيد في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري*.

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع*، ويفتح ملف لكل طالب، حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص⁴.

1 رضا حراش، حماية الملكية العقارية الخاصة في الاراضي غير الممسوحة (اراضي الملك)، مذكرة نيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة17، الجزائر، 2009/2006، ص 28.

2 المرسوم التنفيذي رقم(147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع نفسه.

* أنظر: الملحق رقم (02).

3 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

* أنظر: الملحق رقم (03).

* أنظر: الملحق رقم (04).

4 التعليم رقم(03)، مرجع سابق، ص 04.

بعد أن توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وفقاً للمادة الرابعة الفقرة الثالثة منها من القانون رقم (02/07)¹ نصها كالتالي: "...توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً.."، يجب أن يتأكد من مدى توفر البيانات التي جاءت المادة الثالثة من المرسوم رقم (147/08)².

كما يتعين التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص مسح الأراضي، تحديد موقعه، جيرانه، تسمية القطعة الأرضية..

بعد دراسة الطلب وقبوله، يصدر مقرر فتح التحقيق العقاري المتضمن على:

- إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يجب ألا يتعدى شهر واحداً ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- إسم ولقب واسم أب صاحب الطلب...
- تعيين العقار المعني.

يصدر هذا المقرر في أجل شهر على الأكثر ابتداءً من تاريخ إستلام طلب فتح التحقيق العقاري³. يرسل بعدها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصااقه بمقرر بلديته لمدة خمسة عشرة يوماً (15 يوماً)، قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان، تطبيقاً لأحكام المادة الثامنة من المرسوم رقم (147/08)، كما يتم نقل المقرر إلى علم الجمهور عن طريق

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع نفسه.

2 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 03.

3 أنظر: المادة رقم (07) من القانون رقم (02/07). المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

* أنظر: الملحق رقم (05).

تعليقه في الأماكن العامة حسب ما جاءت به المادة الثامنة من المرسوم رقم (147/08)¹، كما يتم نقل المقرر إلى علم الجمهور عن طريق تعليقه في الأماكن العامة².

بما أن التحقيق العقاري حسب المادة الثامنة من القانون رقم (02/07)³ يخضع لعملية إشهار واسعة، حيث يجوز لكل شخص يحوز سندا أو لديه معلومات حول العقارات محل التحقيق العقاري التقرب من المحقق العقاري مع جمع، عند الإقتضاء كل الوثائق الواجب تقديمها أثناء التحقيق. أما في حالة رفض الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج*.

الفرع الثاني: إجراء التحقيق العقاري الجماعي

خلافا لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت حيث ألزم المشرع الجزائري عند المطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي، يكون هذا الأخير في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، طبقا لما نصت عليه المادة السادسة في فقرتها الثانية من القانون رقم (02/07)⁴.

فالدولة وعن طريق هيئاتها (الولاية، البلدية) هي التي تبادر بالتحقيق العقاري الجماعي من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذا البرنامج، هذه الإجراءات تجيز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الإدعاءات بالحيازة، أو تسجيل اعتراضاته بذلك. ويميز هذا الإجراء بأنه أداة للتهيئة العقارية⁵.

1 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 04.

2 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 44.

3 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع نفسه.

* أنظر: الملحق رقم (06).

4 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع نفسه.

5 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 322.

كما تهدف بدون شك إلى تفادي عرقلة إنجاز البرامج المسطرة وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الإقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹.

بهذا تبادر الدولة من خلال التحقيق العقاري الجماعي، بمعاينة التقادم المكسب على أساس المواد (827) وما يليها من القانون المدني الجزائري². وعليه تحل الدولة محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام³.

تتم هذه العملية بموجب قرار صادر من الوالي بمبادرته أو بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مع أخذ رأي مدير الحفظ العقاري ورأي مدير المصالح الفلاحية ومدير التعمير والبناء، وذلك كله من أجل تحديد قابلية الأراضي للبناء أو كونها أراض فلاحية غير صالحة للبناء⁴.

يحدد قرار الوالي المجال الترابي المعني أو المناطق المعنية، حيث ضبط المشرع الجزائري بموجب المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي (147/08) المدة التي تودع فيها الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، والتي تساوي خمسة عشرة يوماً (15 يوماً) على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، بنفس الوثائق المذكورة سابقاً في التحقيق الملمس بصفة فردية، وتتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية، وتدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة⁵.

1 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 110.

2 الأمر رقم (58/75)، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26/09/1975، مرجع سابق.

3 نذير بيوت، مرجع سابق، ص 25.

4 نور الدين حيرش، تسوية الملكية العقارية في الجزائر بموجب قانون التحقيق العقاري، مقال منشور في مجلة الفقه والقانون العدد 17، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2014، ص 310.

5 مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص 69.

أما عن نشر قرار فتح تحقيق عقاري جماعي فيتم في مصنف القرارات الإدارية مع تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة إستلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية وفي الأماكن العامة لضمان أوسع إشهار ممكن له.

ويعلق كذلك في مقر:

- الدائرة أو الدوائر المعنية،
- البلديات المجاورة،
- المديرية الولائية للحفظ العقاري،
- مسح الأراضي،
- أملاك الدولة،
- الضرائب،
- الشؤون الدينية والأوقاف،
- الفلاحة والتعمير¹،

تنص المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (147/ 08)² في هذا الشأن على أن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه، ويرسل نسخا منه في إرسال يتضمن إشعار بالإستلام إلى كل من المديرية الولائية المذكورة أعلاه ولرؤساء الدوائر المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بالعملية، قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم، وذلك حتى يبلغ إلى علم الجمهور من خلال هذا التعليق، قد حددت هذه المادة مهلة شهر واحد على الأقل للقيام بهذا الإجراء قبل بداية مهلة إستلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية، بحيث يتعين أن ترسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لإنقضاء مهلة التعليق³.

1 عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 151.

2 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 04.

3 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 43.

يقدم المواطنون المعنيون طلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعية ، وتسلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيقات العقارية الفردية. يفتح سجل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية في سجل مرقم والمختوم من قبل مدير الحفظ الولائي* ، لإستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقارتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، ويفتح أيضا سجل الشكاوي* مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، لإستقبال كل الإعتراضات والإحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري¹.

طبقا للمادة رقم(09) من المرسوم التنفيذي رقم(147/08) يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد إستلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري* ، الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة رقم(07) من المرسوم المشار إليه أعلاه² والتي سبق لنا دراستها. أما فيما يخص إجراءات سير التحقيق العقاري ومهام المحقق العقاري سنوضحها أكثر في المطلب الثاني.

* أنظر: الملحق رقم (07).

* أنظر: الملحق رقم (08).

1 التعلية رقم (03)، مرجع سابق، ص 06.

* أنظر: الملحق رقم (09).

2 المرسوم التنفيذي رقم(147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 04.

المطلب الثاني

سير إجراء التحقيق العقاري

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة. وعند الإقتضاء، يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة. وذلك طبقاً لنص المادة التاسعة من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹.

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة وإنطلاقاً من الوقت الذي يعين فيه المحقق والذي يبلغ له المقرر، يجب على المحقق العقاري أن يكون على دراية تامة بالمعارف التقنية والقانونية المتعلقة بالمهنة والمهارة وحسن السلوك ومنتبها وملاحظا. يضطلع بالمهمة المسندة إليه ويصبح محمياً بموجب القانون. فور تعيينه وقبل أي تنقل إلى عين المكان، تعتبر مرحلة الإجتماع في عين المكان والتعرف على الحدود وسماع الملتمس والشهود والجيران بصورة علنية وحضورية. وتنتهي مهمة المحقق العقاري فور إتخاذ مقرر الترقيم²، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان عملاً بالمادتين رقم (10) و (11) من المرسوم (147/08) الآنف ذكره³، وتستعمل المعلومات الأولية المتحصل عليها إثر ذلك لتشخيص العقار ولمعرفة أصل الملكية وطبيعته القانونية، لدراسة الأعمال أو الإجراءات التي يقوم بها المحقق العقاري والمتمثلة في الأعمال التحضيرية لإجراء التحقيق العقاري، والأعمال الميدانية لإجراء التحقيق العقاري بتفصيل أكثر خصصنا

1 تتص المادة رقم (09) من القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري مرجع سابق على: "يباشر التحقيق العقاري محقق يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، وعند الإقتضاء، يجوز للوزير المعني ان يكلف أي عون من الاعوان التابعين للأسلاك المعادلة..."

2 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 45.

3 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 04.

فرعين تناولنا في أولهما الإجراءات التحضيرية لإجراء التحقيق العقاري، وفي ثانيهما الإجراءات الميدانية له.

الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية لإجراء التحقيق العقاري

مجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه يبدأ بالتحقيق مع السهر على تطبيق جميع القوانين والتنظيمات ذات الصلة، غير أنه وقبل تنقله إلى عين المكان يقوم بما يسمى بالأعمال التحضيرية.

تتمثل هذه الأخيرة، في البحث عن المعلومات بشأن الممتلكات العقارية هذا من جهة ومن جهة أخرى تتمثل في إستغلال المعلومات لإدارة الأشغال على النحو الأفضل ميدانيا¹. وهي أيضا جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق وتسهيل فيها بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار². وتسهيل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار لأجل ذلك يجب على المحقق العقاري أن يطلع على المخططات والوثائق التالية، التي يوفرها المدير الولائي للحفظ العقاري ويضعها في متناوله وهي:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعادن في إطار القانون رقم (09/84)³.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع وهذا المخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي.
- مخططات مجلس الشيوخ plans du sénatus consulte، مخططات الإقليم، مخططات، مخططات قانون 1873⁴.

1 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 45.

2 التعليم رقم (03)، مرجع سابق، ص 07.

3 القانون رقم (09/84) المؤرخ في 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد متواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي، ج رعدد 06، المؤرخة في 07/02/1984.

4 عومرية حساين، التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر، مقال منشور في مجلة الفقه والقانون، العدد 30، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2015، ص 102.

- التحقيقات الجزئية المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
 - مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية .
 - مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية، ومخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة البلدية والأراضي المسماة "عرش"، إضافة إلى مخططات المجموعات الغابية.
 - مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم (19/87) المؤرخ في 1987/12/08.
 - مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات الري (مديرية الري)¹.
 - الجرد العام المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم (455/91) المؤرخ في 1991/11/23.
- تستعمل هذه المعلومات الأولية لتشخيص العقار ولمعرفة أصل الملكية وطبيعته القانونية. كما تستكمل أوراق الحالة المدنية المقدمة مع الطلب بالمعلومات الواردة في السجل العقاري الموجودة لدى المحافظة العقارية بإسم الملتزم وبإسم والده وبإسم جده. وتمكن هذه المعلومات الأولية من تجنب ما يلي:
- حالات الغش الضريبي.
 - حالات تحويل إجراءات التركة للتملص من دفع الحقوق النسبية الخاصة بالتسجيل والإشهار.
 - حالات محاولة حرمان الغائبين من الشركاء في الإرث أو الورثة من العنصر النسائي من حقوقهم الميراثية².

1 التعلية رقم (03)، مرجع سابق، ص 07.

أنظر: المرسوم التنفيذي رقم (455/91) المؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج رعدد 60، المؤرخة في 1991/11/24.

2 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 49.

قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة، لتحضير الخرجة إلى عين المكان (الأعمال الميدانية).

وبعد الكشف عن العقار من الناحية البيانية تتم الأبحاث على الوثائق البيانية المتوفرة على مستوى الأرشيف، وإذا تعذر ذلك، يتم اللجوء إلى أرشيف مصالح مسح الأراضي للإطلاع على الخريطة العقارية¹.

الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية لإجراء التحقيق العقاري

عند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، يسجل إسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني)، للتعرف على العقار، وتدوين المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض*.

يشرع (المحقق العقاري)، بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين². يجب أن يتأكد من عدم وجود أي إحتجاج على الحدود، وأنه لا يوجد أي تعد على العقارات المجاورة، وبغرض التعرف على العقار دائما يقوم المحقق العقاري بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان* للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية والإرتقاقات الإيجابية أو السلبية³.

1 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 50.

* أنظر: الملحق رقم (10).

² التعليم رقم (03)، مرجع سابق، ص 08.

* وهذا حتى يعكس السند الوضعية الحقيقية للعقار تقاديا للوقوع في حالة عدم مطابقة السند للواقع، لأن الغرض من هذا القانون هو تطهير الملكية العقارية.

* نلاحظ أنه عكس إجراءات المرسوم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، تتميز إجراءات القانون (02/07) بالانتقال إلى الميدان، وإجراء التحريات من قبل المحقق العقاري بحيث أنه لا يكتفي بالوثائق التي يقدمها الطالب، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على نية المشرع في تقادي النقائص التي كانت موجودة في مرسوم (352/83).

3 التعليم رقم (03)، المرجع نفسه.

بعد تعرف على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحياة، بالإعتماد على كل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول الشروط التي حددها القانون المذكور المدني سلفاً¹، ومدى توفرها في الطالب ويجمع الشهادات وأقوال الشهود لتكييف حياة الملتمس والتحقق من القوام المادي للعقار ويقوم بتدوينها والتحقق منها وهذا حسب المادة رقم (11) الفقرة رقم (04) من المرسوم (147/08)².

من المفيد طرح السؤال علنياً أمام الجيران والأشخاص الحاضرين: إلى متى تعود الحياة؟ ينبغي التذكير أن الحياة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك، تسمح بإكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند إنتهاء مدة الخمسة عشر سنة (15 سنة) إذا توافرت الشروط المحددة في القانون. وبالفعل، فبموجب أحكام القانون المدني، وحتى تنتج الحياة آثارها القانونية، يجب أن تكون:

- هادئة وغير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة.
 - علنية وبالتالي فإن التصرفات التي تمارس بموجبها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور.
 - مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الإنتفاع المنتظم دون إنقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.
 - غير مؤقتة أي أن مدعي الحياة لا يجب أن يمارسها لحساب الغير (مستأجر، حارس..).
 - غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال³.
- وتقدر هاته الشروط من خلال إدعاءات العارض وأقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق العقاري.

1 تنص المادة (10) من القانون (02/07)، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، على ما يلي: "يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع و الظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته، يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها و حماية حقوق الغير".

2 تنص المادة (11) الفقرة (04) من المرسوم التنفيذي (147/08)، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 11، على ما يلي: "..يجرد ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها".

• للمزيد أنظر في ذلك: عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص 98.

3 التعلية رقم (03)، مرجع سابق، ص 08، 09.

ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، فعلى مستوى المحافظة العقارية، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لاسيما أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي، عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحياسة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي.

لهذا الغرض يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة إنتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر عليه في مجموعة البطاقات العقارية بإسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل تجنب التشريع الجبائي .

أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية، وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق إستمارة معدة لهذا الغرض من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي¹.

أما في حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية، كيف يتعامل المحقق العقاري مع مثل هذه الحالات ؟ نعلم أن الإشهار العقاري لم يكن إجباريا قبل 1961/03/01 مما لم يسمح بضمان إستمرارية سلسلة إنتقال حق الملكية، إضافة لذلك حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياخ، أو يقومون بقسمات فعلية في الواقع دون تكريسها من الناحية القانونية، الأمر الذي نتج عنه عدة حالات مختلفة نذكر من بينها :

- الوثيقة أو السند يظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق، في هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات.

- في حالة تقديم صاحب الطلب لسند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق، في هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب، كما يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوخ على حساب المالكين الآخرين في الشيوخ².

* أنظر : الملحق رقم (11).

1 التعليم رقم (03)، المرجع نفسه، ص 09.

2 مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 73.

في كل هذه الحالات على المحقق العقاري دائماً الرجوع للبحث والتحري في السجل العقاري في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق الأمر بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

على إثر كل التحريات، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق ويتأكد أولاً، من أن العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية وليس من الأملاك الوقفية. ويستند لهذا الغرض، على المعلومات المتحصل عليها من المحافظة العقارية، ومن مصالح أملاك الدولة، ومن البلدية، ولدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته. ومن الضروري الاتصال بها.

بعد تحليل عناصر المعلومات، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار، ويتعين عليه إذن تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن، كما يجب عليه تحديد هل أن العقار مستغل بصفة فردية أم في حالة شيوع¹.

بعد التحقيق الميداني، وفي خلال خمسة عشرة يوماً (15 يوماً) ابتداءً من الانتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري².

يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات، ويذكر فيه كذلك الأقوال، والشهادات والمعائنات والتحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق، ويخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق التعليق لمدة 30 يوم، بمقر البلدية موقع العقار خلال ثمانية أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم أي إحتجاجات وإعتراضات محتملة³.

1 مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 73، 74.

* أنظر: الملحق رقم (12).

2 المادة رقم (10) الفقرة (03) من القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

3 المادة رقم (12) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 04.

وبعد إنتهاء أجل 30 يوم، وفي غياب أي إحتجاج أو إعتراض، يعد المحقق العقاري المحضر النهائي* الذي يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك، ويشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري وعلى نفقة صاحب طالب التحقيق بحضور المحقق العقاري¹.

وبإعداد المحضر النهائي، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت إلى مدير الحفظ العقاري الولائي².

وفي حالة عدم وجود معارضات، تبدأ عملية التحقيق العقاري بإنتاج آثارها، بإقرار حق الملكية وذلك بإصدار مقرر الترقيم وتسليم سند الملكية، أم في حالة وجود إحتجاجات أو معارضات، فإن المحقق عليه القيام بمحاولة الصلح، وكذلك المنازعات المترتبة. وهذا ما سنتناوله في الفصل الموالي.

* أنظر: الملحق رقم (13).

1 المادة رقم (13) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري

وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 04.

2 التعلية رقم (03)، مرجع سابق، ص 11.

خلاصة الفصل الأول

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن التحقيق العقاري، هو عبارة عن ذلك البحث المنهجي الذي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع، والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء.

ولقد أصدر المشرع الجزائري، المرسوم التنفيذي رقم (352/83) المتضمن سن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، إلا أن هذا الأخير لم يستجيب إلى أهداف التطهير العقاري، كما خلق من الناحية العملية حالات واسعة من الإستيلاء على الأملاك العقارية الخاصة أسست لمرحلة إلغائه بموجب القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/07/27 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والذي استهدف في مجمله مجموعة من الأهداف والمتمثلة أساساً في:

- معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة.
 - الإستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء الى عمليات القرض العقاري والرهناني.
 - تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل الفاتح مارس 1961.
 - تفعيل عملية المسح العام للأراضي.
- إن قيام وتجسيد عملية التحقيق العقاري، مرتبط بشروط معينة منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب وهي:
- أن يكون العقار لم تشمله عملية المسح بعد.
 - أن يكون العقار بدون سند اصلاً أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.
 - أن يكون العقار تابعاً للأملاك العقارية الخاصة.
 - أن لا يكون العقار تابعاً للأملاك العقارية الوطنية.
 - أن لا يكون العقار تابعاً للأملاك العقارية الوقفية.
 - ضرورة مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية.
 - ضرورة إستكمال مدة الحيازة المؤدية لإكتساب الحقوق العينية العقارية.

كما يطبق إجراء التحقيق على العقاري في مجال حدده المشرع الجزائري بما يلي:

- العقارات غير الخاضعة لعملية المسح.
- العقارات المملوكة ملكية خاصة لم تكن موضوع سندات ملكية أو لها سند ملكية محرر قبل 1961/03/01. كما استثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأملاك الوطنية، أراضي العرش والأراضي الوقفية.

حيث يجوز لكل حائز بدون سند وفقا لمفهوم المواد 823 وما بعدها من القانون المدني المبادرة بالتحقيق بناءً على طلب فتح تحقيق عقاري فردي كان أو جماعي، يوجه إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية للحالة القانونية للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم الحدود وفقاً لمخططات بيانية تعد من قبل المهندس الخبير العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب. يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعنيين التي بموجبها عرض الوقائع والظروف التي سمحت بممارسة الحيازة على العقار المطالب بأحقية ملكيته، ويقوم بكل التحريات للتحقق من ذلك، يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب المعني بجرد بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني، يجرد ويدون التصريحات التي يتلقاها يقوم بالتحقق منها، من ثم يقوم بتحرير المحضر المؤقت ثم النهائي.

الفصل الثاني

الآليات الإجرائية في إصدار سند الملكية وفض

منازعات التحقيق العقاري

تقتضي عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ضرورة تنقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحياة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف.

فبعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق العقاري، يتعين على المحقق العقاري إعداد المحضر النهائي ويلحق به مجمل المستندات، المقدمة مع الطلب وفي الميدان، وذلك بعد إنقضاء مدة 30 يوماً تبدأ سريانها بعد ثمانية أيام، الأمر الذي يمكن كل ذي مصلحة تقديم اعتراضه كمرحلة إدارية على مستوى مديرية الحفظ العقاري.

قد تنتهي عملية التحقيق العقاري بتسليم سندات الملكية، وذلك في غياب أي إحتجاج أو إعتراض في الآجال القانونية المحددة، وبالتالي إعداد مقرر الترقيم أو في الحالة العكسية مقرر رفض الترقيم، في كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة الطعن هذه القرارات أمام الجهات المختصة. ويعتبر هذا المحضر حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية. وعلى إثر تسليم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب، والوثائق المرفقة به، والمحضر المؤقت والمحضر النهائي، إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، يصدر هذا الأخير مقرر ترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويرسله للمحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار وإعداد سند الملكية.

أما إذا أثبتت إحتجاجات أو معارضات من طرف المالكين أو من الحائزين المجاورين أو من طرف شخص يدعي بأحقيته على حق عيني على العقار المعني، وفي المدة المحددة فإنه يتعين على المحقق العقاري أن يقوم بمحاولة الصلح وعند الإقتضاء التنقل للمرة الثانية للميدان لدراسة هذه الإحتجاجات أو المعارضات.

وعليه سوف نتناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين :

المبحث الأول : إصدار سند الملكية.

المبحث الثاني : الطعن في التقييم العقاري.

المبحث الأول

إصدار سند الملكية

جاء في نص المادة الرابعة الفقرة الأولى من القانون رقم (02/07) المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹: "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 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية".

إن النتيجة المرجوة من القانون رقم (02/07)، وبعد إنتهاء المحقق العقاري من التحريات والتحقيقات التي ترمي إلى إثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير، هي تسليم سندات الملكية، ولا يكون ذلك إلا إذا ثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني وبالتالي فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق.

لكن قبل عملية الإعراف بالملكية بموجب هذا الإجراء الذي يتم تحت الإشراف المباشر لمدير الحفظ العقاري الولائي، وبسعي من طالب حق الملكية، يمكن أن تثار إحتجاجات وإعتراضات من قبل الملاك والحائزين المجاورين أثناء عملية التحقيق العقاري، والتي يتطلب الفصل فيها ومن ثم إعداد وتسليم سند الملكية. هذا ما سيتم التطرق إليه في المطلبين الآتيين: المطلب الأول: الإعتراضات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري.

المطلب الثاني: إعداد وتسليم سند الملكية.

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 11، 12.

المطلب الأول

الإعتراضات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري

يمكن أن تحدث نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق، وذلك بإثارة احتجاجات أو إعتراضات والتي يجب أن تقدم في خلال الآجال المنصوص عليها في القانون، حيث تدون هذه الإحتجاجات في السجل المفتوح لهذا الغرض لدى المسؤول الإداري المختص، ولتسوية هذه النزاعات يجب على المحقق العقاري أن يقوم بإجراء محاولة الصلح، وعند الإقتضاء، يقوم المحقق بتتقل ثاني للميدان لدراسة الإحتجاجات والإعتراضات المحتملة التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني، وذلك قبل أن يجري محاولة الصلح.

إن الفصل في هذه الإعتراضات والإحتجاجات المثارة، يجب أن تراعى فيها الإجراءات التالية والتي سيتم التفصيل فيها في الفروع الآتية:

الفرع الأول: تقييد الإعتراضات لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختصة

إن سير عمليات التحقيق العقاري والتحري الميداني من قبل العون المحقق من أجل إثبات حقوق الملكية العقارية للحائز، تعني تلقي التصريحات ووثائق الحائز ودراسة كل إحتجاج أو إعتراض محتمل من قبل ذوي الشأن ممن لهم حقوق عينية على العقار موضوع طلب فتح التحقيق¹.

تستوجب عملية تلقي الإعتراضات فتح سجلاً خاصاً لهذا الغرض على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي مرقماً ومؤشراً تسلسلياً بصفحة بصفحة لتقيد هذه الإعتراضات².

1 ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 135، 136.

2 المادة رقم (11) من القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يشير إلى الترقيم التسلسلي للسجل كما فعل في المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد عقد شهادة الحياة وتسليمها اثناء نصح على السجل المفتوح للقيود والاعتراضات على مستوى البلدية¹.
تتم الإحتجاجات والإعتراضات المقدمة أثناء التحقيق العقاري بحضور المعترضين شخصيا أمام المحقق العقاري، الذي يحدد جلسة للصلح ثمانية أيام (08) أيام على الأكثر² حيث تتم طبقا للمادتين (12) الفقرة (03) والمادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)³، أو عن طريق إرسال أو تبليغ الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للأشكال القانونية التي يقرها قانون الإجراءات المدنية وقانون تنظيم مهنة المحضر القضائي الصادر بالقانون رقم (03/06) المؤرخ في 2006/02/20 لاسيما المادة (12) منه⁴.

1 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 235.

انظر: المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد عقد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90، ج رعدد 36، المؤرخة في 1991/07/31.

2 سيد علي زادي، اختصاص القائي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013/2014، ص 89.

3 المادة رقم (12) الفقرة (03) من المرسوم رقم (147/08)، المؤرخ في 1991/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، تنص على: "تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (8) أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت". والمادة رقم (14) من ذات المرسوم جاء فيها "وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات اثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات. يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء، بتنقل جديد إلى عين المكان".

4 عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 236.

• انظر القانون رقم (03/06) المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج رعدد 14،

المؤرخة في 2007/03/08، ص 21.

الفرع الثاني: التنقل الثاني للأماكن محل المعاينة

تنص المادة (11) الفقرة الثانية منها من القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27¹، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي: "...وعند الإقتضاء، ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني".

إنطلاقاً من نص المادة المذكورة أعلاه، ومن مفهوم المادة (10) الفقرة (3)² من ذات القانون يتضح أنه وعند الإقتضاء ينتقل المحقق العقاري مرة ثانية للميدان بهدف دراسة الشكاوى والإعتراضات أو التظلمات المحتملة والمشار إليها بالسجل المخصص على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري المختصة.

يرمي الإنتقال الثاني الذي يتم في غضون الأيام الثمانية الموالية لفترة تعليق المحضر المؤقت ما يلي:

- دراسة في التظلمات أو الإعتراضات المحتملة المرفوعة من ذوي الشأن.
- تحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية ونتائج التحقيق يوجه إلى مدير الحفظ العقاري.
- تحرير محضر نهائي في غضون (15) يوماً الموالية للإنتقال إلى الأماكن³.

الفرع الثالث: عمليات الصلح أثناء التحقيق العقاري

يمكن للمحقق العقاري عقد جلسة للصلح بين الأطراف بشأن نقاط الاعتراض، طبقاً للمادة (12) من القانون رقم (02/07)⁴ والتي تنص على: "يحدد المحقق العقاري جلسة

1 القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

2 القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع نفسه.

3 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 55.

4 القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 12.

للصلح فإذا توصل الأطراف إلى إتفاق يحرر محضرا بذلك، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضرا بعدم الصلح.

ويجوز للمعترض إبتداءً من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين اثنين أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة. توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى. تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم¹.

وعليه تدرج نتائج محاولة المصالحة في محضر مؤرخ وممضي من العون المحقق وأصحاب المصلحة، فإذا كللت محاولة الصلح باتفاق بين الأطراف، يعد المحقق العقاري محضر الصلح*، ويواصل الإجراء مع أخذ بعين الإعتبار نتائج الإتفاق من حيث تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم وهذا بإعداد المحضر النهائي.

أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح بذلك* الذي يسلمه ويبلغه للأطراف المعنيين أثناء الجلسة².

ويجوز للمعترض اللجوء إلى رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة خلال مدة شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح وفقاً لنص المادة (12) فقرة (03) من القانون رقم (02/07)³ والمادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)⁴، ويترتب على رفع الدعوى القضائية، توقيف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم في الدعوى.

1 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.
* انظر الملحق رقم (14).
* انظر الملحق رقم (15).

2 ناصر بوسهوة، أحمد منصوري، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2010/2011، ص 78.

3 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

4 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 05.

لقد أوجبت المادة (12) فقرة (05) من نفس القانون¹، شهر عريضة* رفع الدعوى وأضاف المادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) بأنه يتم إشهار العريضة الإفتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) أي مدة شهرين².

كما يذهب السيد بيوت نذير رئيس الغرفة العقارية للمحكمة العليا إلى: "أن ما يبرر الشهر هو منازعة في حقوق كانت هي الأخرى محل شهر، إلا أن الحال هنا مختلف، فالحق ليس ثابتا بعد، مادام سند الملكية لم يحرر ولم يشهر، فالطالب لم يكتسب بعد صفة المالك، ودعواه تستهدف أساسا المطالبة بالملكية العقارية، ولاوجود لأي سند بمجموع البطاقات بالمحافظة العقارية يثبت ملكيته، وأن إشتراط شهر العريضة سيؤدي إلى تراكم العمل بالمحافظة العقارية بدون أي نتيجة أخرى".*

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الشهر العقاري المطلوب ويتم التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة عملا بنص المادة (113) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) المؤرخ في 1976/03/25³ والمادة (27) من الأمر رقم (74/75)⁴ وأيضا المادة (17) الفقرة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)⁵، ويتم فتح بطاقة شخصية بإسم

1 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 13.

* راجع في ذلك، مجد كنانة، شهر الدعاوى القضائية، مقال منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2005، ص 53 وما يليها.

2 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 05.

* راجع في ذلك: بيوت نذير، مرجع سابق.

3 والرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

4 الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

5 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع نفسه.

صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار حسب أحكام المادة (17) فقرة (3) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08).

ونقطة الإشهار تعد البداية للإنطلاق في حق الملكية العقار حسب أحكام المادة (17) فقرة (3) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)¹.

يترتب على إشهار عريضة رفع الدعوى خلال المدة المحددة بموجب المادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08) إيقاف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، وهذا بعد إعلام صاحب الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري. كما يتم إعلام الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، وفقا لنص المادة (18) الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)².

إذا لم يبادر المدعي بشهر عريضة رفع دعواه في الأجل المذكور في المادة (17) من نفس المرسوم التنفيذي، يبلغه مدير الحفظ العقاري للقيام بذلك عملا بأحكام المادة (19) من المرسوم التنفيذي المذكور آنفا: "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة (17) أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني. يستمر التحقيق العقاري إذن، طبقا لأحكام المادة (13) أعلاه، دون أخذ الإحتجاجات أو الإعتراضات بعين الإعتبار".

كما يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف حسب نص ذات المادة الفقرة (03)³.

1 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 05.

2 رقيقة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير، قانون الاجراءات الادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 73.

3 ليلي بلببض، مرجع سابق، ص 91.

المطلب الثاني

إعداد وتسليم سند الملكية

إن التحقيق الإيجابي يقتضي إنعدام الاعتراض أصلا، أو رفض الاعتراض ومواصلة التحقيق العقاري للوصول إلى عمليات الترقيم النهائي المشار إليها في المادة (13) من هذا القانون، والتي تعني معاينة الملكية العقارية للحائز عن طريق الإعراف له بالسند على أساس التقادم المكسب في مفهوم المادة (827) من القانون المدني وما بعدها. وهي حالة تخص السند الذي سيصدر بخصوص الحائز أو الحائزين لأملك عقارية بدون سند¹.

فإذا ثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية، تؤدي إلى تملكه العقار طبقا لأحكام التقادم المكسب فإنه يعترف له بأحقية في العقار محل التحقيق وعندما يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على - أساس المحضر النهائي - مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري لصالح صاحب الطلب و يرسل هذا المقرر إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا بغرض التنفيذ². أي القيام بالشهر وإعداد وتسليم سند الملكية، الذي يخضع وجوبا إلى إجراءات التسجيل والشهر بإعتباره أساسا للترقيم الأول بالسجل العقاري³. وكل في حدود صلاحياته.

سنتولى تحديد هذه الصلاحيات والمهام التي أعطيت لمدير الحفظ العقاري الولائي في ذلك، ثم صلاحيات المحافظ العقاري، وذلك كما يلي في الفروع التالية:

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

الفرع الثاني: صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية .

1 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 328.

2 بوجمعة صويلح، مرجع سابق، ص 106.

3 غالية قوسم، مرجع سابق، ص 11.

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

رأينا أنه في حالة ثبوت حق الملكية لفائدة مقدم الطلب نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرر الإقرار الذي يكون ملزما بإستنتاجات المحضر النهائي وهذا إستنادا للمادة (14) من القانون رقم (02/07)¹ بنصها: "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري. أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري". يتسلم مدير الحفظ العقاري الولائي الملف لدراسته. بحيث يتكون هذا الأخير من الوثائق التالية:

- الطلب والمستندات،
 - المحضر المؤقت والنهائي،
 - التقرير المفصل الذي يثبت فيه مختلف مراحل التحقيق مكتبيا وميدانيا، أقوال وشهادات كل الأشخاص الحاضرين،
 - محضر الصلح في حالة ذلك،
 - المعاينة والتحليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى إستنتاجاته،
- كما يراقب شكل الملف ويتأكد من تطبيق النصوص التنظيمية في العملية برمتها منذ إيداع الطلب إلى حين تسليم الملف.

يدرس أيضا الملف ويمكن أن يطلب معلومة تكميلية قبل أن يفصل في الأمر، وإذا كانت نتائج هذه الدراسة تمكن من الإقرار بحق الملتزم في الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون بفضل ممارسة الحيازة²، لأنه عندما تشير وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة (04) أشهر³.

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات

الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 13.

2 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 59.

3 التعلية رقم (03)، مرجع سابق، ص 11.

أما عند غياب السند الكافي أو عندما لا تكون عناصر التحقيق وافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري، يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح، بعد إستنفاذ هذه المهل، يتخذ مقرر الترقيم* الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية¹.

بحيث يتم ذكر فيه ما يلي:

- إسم المالك المعترف له ولقبه ونسبه وتاريخ ومكان ميلاده وموطنه ومهنته، أو في حالة الشيوخ، مجمل الشركاء في الشيوخ.
- تعيين العقار مثلما يظهر من الكشف الوصفي ومن المخطط الطبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية²، المنجز من قبل المهندس الخبير العقاري الملتمس منه العملية المطلوبة بحضور صاحب الطلب أو المعني الذي يتحمل المصاريف ثم يقدم إلى المحقق العقاري.

يعلل مسؤول الحفظ العقاري مقرره ويبلغه للملتمس ويعلم به الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في حالة العملية الجماعية.

عندئذ وفور تبليغ الملتمس بمقرر الترقيم، يتصل بالمهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود وفقاً لعملية ضبط الحدود التي وقعت في حضور الجيران والمحقق، وعلى نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالملف، وبما أن الحدود التي من المفروض أنها وقع تجسيدها المادي في الميدان، ما لم يحدث أي تغيير فيها وما لم تُقدم أية منازعة في شأنها، فإن عملية وضع معالم الحدود يمكن إنجازها من خلال غرس بباطن الأرض معلم كلما تغير الإتجاه وعلى طول محيط العقار³.

* انظر الملحق رقم (16).

1 التعلية رقم (03)، المرجع السابق، ص 11.

2 تعرف الوحدة العقارية بأنها : " مجموعة ملكية تتكون من مجموع القطع الأرضية المتلاصقة التي لها نفس الحقوق ونفس الأعباء المنتمية لنفس المالك الظاهر أو الحائز في مكان واحد معلوم وتشكل وحدة عقارية مستقلة، حسب الترتيب المعطى للملكية."

3 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 59، 60.

بعد ذلك يرسله إلى المحافظ العقاري المختص حسب ما جاءت به المادة (15) الفقرة (02) من القانون رقم (02/07)¹: "...يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ"، كذلك نص المادة (13) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن السجل العقاري². وذلك من أجل إشهارة في السجل العقاري* مع المستندات التالية:

- محضر وضع معالم الحدود الموقع من المحقق والمهندس الخبير العقاري،
- الكشف الوصفي للعقار،
- بطاقة التقييم³،
- المحضر النهائي،
- وثائق الحالة المدنية⁴.

وفي الأخير يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي المختص بتسليم سند الملكية للمعني بعد إعداده من قبل المحافظ العقاري بموجب محضر تسليم* حيث تنص المادة (16) الفقرة (02) من القانون رقم (02/07)⁵ على: "...يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه للمعني...".

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 13.

2 المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.
* انظر الملحق رقم (17).

3 من مهام الخبير العقاري كذلك تقييم العقارات ، راجع في ذلك المادة (02) من الأمر رقم (08/95) المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج 20، المؤرخة في 1995.

4 كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 60.

* انظر الملحق رقم (18).

5 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع نفسه.

إن النتيجة الطبيعية لسلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا والصلاحيات الكاملة التي أعطيت له في هذا القانون، جعلت عملية تسليم سند الملكية من إختصاصه طالما أن بداية فتح التحقيق العقاري تتم على مستوى هذه الجهة طبقا للمادة(4) الفقرة (3) من هذا القانون، مع ضرورة أن يكون السند مطابقا للنموذج الملحق بالمرسوم رقم (147/08)¹.*

وبمفهوم المخالفة للمادة (14) من القانون رقم (02/07)²، إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، أي إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية³ عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني، فإنه لا يعترف له بأحقته على العقار محل التحقيق.

نتيجة لذلك يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم النهائي* . يبلغ مقرر رفض الترقيم للمعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري، ويتعين أن يكون هذا المقرر معللا⁴.*
ويرد فيه صراحة ذكر أن الملتزم يجوز له الطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة في مهلة أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المقرر (سنوضح ذلك أكثر في المبحث الثاني).

1 أمين لعريض، مرجع سابق، ص 11، 12.

* انظر الملحق رقم (19).

2 القانون رقم(02/07)، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق.

3 سيف الإسلام مشانة، وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2014/2015، ص 67.

* انظر الملحق رقم (20).

4 سيف الإسلام مشانة، المرجع نفسه.

* راجع في ذلك: المادة رقم (17) الفقرة (03) من القانون رقم (02/07)، المرجع السابق.

الفرع الثاني: صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية

من الملاحظ أن المشرع قد أعطى بموجب المادة (15) من الأمر (74/75)*، للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء سير العقود الرسمية المنشئة أو الناقله أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري، وكذا محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي، وذلك بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية والقانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة.

كما قد منح القانون رقم (02/07)، المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند في مجموعة البطاقات العقارية الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً، ضمن الصلاحيات التي تخول عمليات التقييم العقاري. كما تنص المادة (16) الفقرة (01) من القانون رقم (02/07)¹: "يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري...."، وعليه يتولى المحافظ العقاري، بموجب مقرر التقييم، بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري.

ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة الممسوكة في الشكل الشخصي على مستوى السجل العقاري*، والمنصوص عليها في المادة (27) من الأمر رقم (74/75) السالف الذكر والمادة (113) من المرسوم رقم (63/76)². وبالتالي يعتبر إستثناء من إستثناءات قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي³.

* أنظر المادة رقم (15) من الأمر رقم (74/75)، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 13.

* معنى هذا أن مقرر التقييم يشهر وفقاً لنظام الشهر الشخصي، وهذا ما يدل على أن هذا التقييم يختلف تماماً عن التقييم المذكور في الأمر (74/75) الذي يجسد نظام السجل العقاري. أنظر الملحق رقم (21).

للمزيد راجع في ذلك: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ط الأولى، دار هومه، الجزائر، 2007.

2 (63/76)، المعدل والمتمم، المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 78.

يشكل هذا الإجراء، وفقا لأحكام المادة (88) من المرسوم رقم (63/76)¹، المعدل، نقطة الإنطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية. إن المادة (24) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)²، قد ألغت صراحة أحكام المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المسن لإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. لذلك فسند الملكية الناتج عن محضر وقرار يعني أنه قرار إداري وبالتالي يندرج ضمن السندات الإدارية. المشرع الجزائري ألغى صلاحية الموثق بإلغائه لعقد الشهرة كعقد تصريحي وجسد نقلة نوعية بتحويل هذه المهام إلى المحافظ العقاري، فإن سند الملكية مبني على تصريحات طالبه³. دون المساس بالحظر على تلك الملفات المودعة من قبل سن هذا القانون لعقود الشهرة لدى الموثقين كما نصت بذلك المادة (19) و(24) من القانون رقم (02/07)⁴. وكذا المذكرة رقم (2339) المتضمنة عدم الاعتراف بعد تاريخ نشر هذا القانون الجديد في الجريدة الرسمية رقم (2007/15) بتاريخ 2007/02/28. ولن تقبل دراسة أي ملف يتضمن طلب إعداد عقد الشهرة رقم (2007/15) بتاريخ 2007/02/28. ولن تقبل دراسة أي ملف يتضمن طلب إعداد عقد الشهرة⁵. ففي حالة الشيوخ يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ إما على أساس تصريح كتابي من طرف باقي المالكين على الشيوخ، يحرر أمام المدير الولائي للحفظ العقاري. وإما على أساس وكالة موثقة⁶.

1 (63/76)، المعدل والمتمم، المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 05.

3 راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 66.

4 القانون رقم (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 13.

5 عبد العزيز محمودي، سعيد حاج علي، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012/2011، ص 130، 131.

* المادة رقم (22) من المرسوم رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 05.

6 حازم عزوي، مرجع سابق، ص 111.

والجدير بالذكر بمناسبة هذا الإشهار، أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند شهر قبل 1961/03/01، لكن فقد حدثته بعد ذلك، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ في آنذاك، أما في حالة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليمياً، هنا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بما يلي:

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية.
- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني¹.

وتجدر الملاحظة، إلى أن الوثائق التي تم جمعها، والتي أعدت أثناء التحقيق العقاري تعتبر دعامة للحقوق المشهورة، وعليه يجب أن تحفظ بطريقة سليمة وجيدة على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، حيث أنه يتم مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز ومنتهي، يحتوي على الوثائق السالفة الذكر، وحسب الحالة سواء نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم.

يتم ترتيب وتصنيف هذه الملفات حسب كل بلدية وبالترتيب الأبجدي للملتمسين وتسلم إلى مصلحة مسح الأراضي أثناء القيام بالأشغال التحضيرية لعمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، وهذا ما يدل على أن الملفات المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري ستدعم وتمهد لعملية المسح وبالتالي ستوفر وقت معتبر، ومن ثم تسريع هذه العملية².

أما في ما يخص رسم الإشهار العقاري المطبق أثناء شهر مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية، فإنه بالنسبة لإجراء التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري الذي يحسب وفقاً للجدول المحدد بموجب المادة (353) مكرر 02 الفقرة (05) من الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم

1 التعلبية رقم (03)، مرجع سابق، ص 12.

2 عومرية حساين، مرجع سابق، ص 102.

بالمادة (15) من القانون رقم (12/07) المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008¹.

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم تطبيقا لأحكام المادة (353) مكرر 06 من الأمر (105/76) المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة (16) من قانون المالية لسنة 2008، إن هذا الإعفاء يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الإستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري، وذلك للإسراع في إنجاز برامج التنمية عن طريق تحفيز المواطنين المعنيين إلى الإستجابة لهاته العمليات².

وتجدر الإشارة، إلى محاولة التمييز بين الدفتر العقاري وسند الملكية وذلك من خلال النقاط التالية:

- الدفتر العقاري يسلم بصفة تلقائية وإلزامية في كل إقليم البلدية مهما كانت الطبيعة القانونية للعقارات وفي المناطق التي شملتها عملية المسح، بينما نجد أن تسليم سند الملكية يتوقف على إرادة الأفراد في طلب فتح التحقيق هذا من جهة، ويكون فقط في الأراضي من نوع الملك الخاص، من جهة أخرى.
- الدفتر العقاري هو معيار التفرقة بين نظام السجل العقاري ونظام الشهر الشخصي حيث نجد أن الدفتر العقاري هو أساس قيام نظام السجل العقاري بينما نجد أن سند الملكية ما هو إلا تكريس لنظام الشهر الشخصي، ولكن هذا لا يعني عدم أهمية التحقيق العقاري الذي يقوم به

1 تنص المادة رقم (353 مكرر 2) الفقرة (05) على "رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري والمتعلق بالعقارات المسوحة والذي يشكل إما ترقيما مؤقتا يتم اللجوء إليه تطبيقا لأحكام المادتين 13 و14، والذي يشكل المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم أو ترقيما نهائيا عندما يتم إجراؤه لصالح ذوي الحقوق أو عندما يقوم هذا الإجراء الأول بتكريس قسمة تمت بالتراضي حتى ولو كان الحق المشكل لأصل الملكية قد تم إشهاره من قبل، وكذا عقود الملكية المبرمة تطبيقا للقانون رقم 02/07.."، انظر ايضا نص المادة رقم (353-6) من الأمر (105/76) المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج رعد 81، المؤرخة في 1976/12/18 المعدل والمتمم بالقانون رقم (12/07)، المؤرخ في 2007/30/12، ج رعد 82، المؤرخة في 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

2 التعلية رقم (03)، المرجع السابق، ص 14.

للمزيد راجع: آسيا دوة، خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط الثانية، دار هومه الجزائر، 2009.

المحقق العقاري الذي بموجبه يتم تسليم سند الملكية، بل إن هذا التحقيق سيوفر لنا وقتاً معتبراً من خلال أنه سوف يحد من المنازعات، التي ممكن أن تحدث أثناء القيام بعمليات المسح وذلك لأن الملفات والمحاضر المعدة أثناء هذا التحقيق سيتم تسليمها لمصلحة مسح الأراضي عند القيام بالأعمال التحضيرية لعملية المسح. وعلى هذا الأساس فإن سند الملكية يعتبر تدعيماً وتمهيداً لعملية المسح، ولا يمكن أن نعتبره مسح وهناك من يسميه مسح تحت الطلب في بعض دول المشرق مثل لبنان ولكن مع إختلاف في الإجراءات¹..

• يعتبر كل من سند الملكية والدفتر العقاري، سندا لإثبات الملكية العقارية، وبالتالي فكلاهما يخولان للحائز كل سلطات المالك، من تصرف وإستغلال وإستعمال،.... إلخ، فإنه إذا كان الأمر كذلك، فإنهما يختلفا من حيث الحجية، إذ أن الدفتر العقاري يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية يسلم لمالك العقار الممسوح أي في ظل نظام السجل العقاري، أما سند الملكية فإنه لا يتمتع بنفس الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري وذلك لأنه يشهر في ظل نظام الشهر الشخصي الذي لا يحضر التقادم، ولا يحصن التصرفات من الطعن فيها.

• يسلم الدفتر العقاري بعد إتمام عملية المسح أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجراء الترقيم النهائي، بينما سند الملكية يعد ويسلم في منطقة غير ممسوحة، بناء على مقرر ترقيم الذي لا يتضمن مجموعة الملكية، والتي هي أساس إعداد الدفتر العقاري، بل نجد سند الملكية يشتمل على رقم الحصة، وهذا الرقم ما هو إلا رقم ترتيبى وتنظيمى لإستبعاد إعطاء نفس الرقم لعقار آخر، بالتالي فإن سند الملكية هو سند مؤقت يتحصل عليه الحائز في منطقة غير ممسوحة ريثما تتم عملية المسح فيتحصل الحائز مباشرة على الترقيم النهائي ومن ثم الدفتر العقاري حيث يتم إستبدال رقم الحصة بمجموعة الملكية.

• أما من حيث الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري فإنه يؤول الإختصاص إلى الغرف الإدارية الجهوية للمجالس القضائية*.

1 مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 83، 84.

* راجع في ذلك: المذكرة رقم (9108) المؤرخة في 2007/12/02 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، 2007.

أما بالنسبة لسند الملكية فإن الإختصاص في طلبات إلغاء سند الملكية تقول كذلك لنفس الجهة، وذلك بإعتباره قرار إداري، من حيث أنه صادر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون، وفقا لنموذج محدد من طرف رئيس الحكومة، وعن جهة إدارية مختصة طبقاً للقانون وهي المحافظة العقارية ويحمل توقيع المحافظ العقاري المختص نوعياً ومحلياً¹.

المبحث الثاني

الطعن في التقييم العقاري

كما وسبق أن رأينا أنه في حالة ثبوت حق الملكية لفائدة مقدم الطلب نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي مقرراً يتعلق بالتقييم العقاري، بإسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل هذا المقرر (مقرر التقييم العقاري) للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه عملاً بأحكام المادة (15) من القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

منح القانون رقم (02/07) السالف ذكره، الصلاحيات الواسعة للمدراء الولائيين للحفظ العقاري في تسيير ورقابة التحقيق العقاري، وإعداد وتسليم سند الملكية خلف على العمل به ظهور العديد من المنازعات القضائية الواسعة بين الملاك والحائزين المجاورين، أو الدولة وجماعاتها الإقليمية وكل مدعي آخر بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق الميداني.

وعليه أجاز المشرع الجزائري للشخص الذي رفض طلبه المتعلق بالحصول على سند ملكية الطعن في مقرر رفض تسليم هذا الأخير أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة وخلال الآجال مع توفر الحالات المقررة قانوناً. كذلك الحال فيما يخص الطعن في مقرر تسليم سند الملكية تقوم الجهة المعنية برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وفي حالات معينة. هذا ما سوف نتناوله بالشرح على النحو التالي:

1 مسعود رويصات، نفس المرجع، ص 84.

المطلب الأول: الطعن في مقرر تسليم سند الملكية
المطلب الثاني: الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية.

المطلب الأول

الطعن في مقرر تسليم سند الملكية

يترتب على الشكاوى التي تثار بمناسبة تطبيق القانون رقم (02/07)، والمرسوم التطبيقي له رقم (147/08)، ضرورة عرض هذه النزاعات على الجهات القضائية المختصة، وهذه المنازعات منها ما يتمثل في دعوى مدير الحفظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري ومنها ما يكون على شكل دعوى إدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري.

الفرع الأول: دعوى مدير الحفظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري

تنص المادة (18) من القانون (02/07)¹، على ما يلي: "في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري منح إمكانية تقديم شكوى رسمية أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري. بحيث يقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي، يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو إستعمال المزور طبقا للقواعد العامة لقانون العقوبات والإجراءات الجزائية للإستناد عليها في رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري التي ستباشر أمام الغرفة الإدارية المحلية المختصة، والتي تعني تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى².

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 13.

2 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 339.

كما يتبين من هذه المادة أن هناك دعويين، دعوى إدارية ودعوى جزائية في آن واحد، ويتم تطبيق في هذه الحالة المادة (128) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك بإرجاء القاضي الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير¹.

فإذا إكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية الترقيم العقاري قد إستعمل طرقا احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني. عندها يقوم بصفته ممثلا عن وزير المالية، برفع دعوى قضائية إدارية موازية لإلغاء الترقيم العقاري ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى عمومية². على أساس أنه ما بني، على باطل فهو باطل، والملاحظ في الحياة العملية أنه غالبا ما يصدر القاضي الإداري قرار بإجراء الفصل في الدعوى القضائية إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية المتابع من خلالها المدعي عليه بصفته متهما على أساس قيام حجية الحكم الجزائي النهائي على الحكم المدني عملا بأحكام المادة رقم (339) من القانون المدني الجزائري³.

ترفع الدعوى بعد شهر العريضة الإفتتاحية لها عملا بنص المادتين (17) فقرة (03) و (519) من قانون الاجراءات المدنية والادارية⁴.

أمام المحكمة الادارية طبقا لأحكام المادة(800) من قانون الاجراءات المدنية والادارية والمرسوم التنفيذي رقم (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁵. حيث توجد على مستوى التراب الوطني(37) محكمة ادارية، أنشأت بموجب القانون رقم(02/98) المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الادارية⁶.

1 عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 228.

انظر: القانون رقم(09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الاجراءات المدنية والادارية، ج رعد21، المؤرخة في2008/04/23.

2 عمر باشا حمدي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 177.

3 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 114، 115.

4 القانون رقم(09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.

5 المرسوم التنفيذي رقم (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج رعد10، لسنة 1991.

6 القانون رقم(02/98) المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الادارية، ج رعد37، المؤرخة في1998/06/01.

إن الطعن القضائي يكون ضد مقرر الترقيم المؤقت لأنه هو الذي يشهر بالمحافظة العقارية عملاً بنص المادة (16) فقرة (01) من القانون رقم (02/07)¹، وبالتالي يرتب الحق العيني لفائدة المستفيد، ولا يتم الطعن في سند الملكية الذي يعد مجرد وثيقة تفرغ فيها نتائج التحقيق العقاري وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم (147/08) شكل ومحتوى هذا العقد النموذجي. كما تقع تحت طائلة المادة (220) وما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية أو إدارية. كما تطبق أيضاً أحكام المادتين (223) و (228) من قانون العقوبات (المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة)².

ويبدو أن هذا القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، بحيث كان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية، أو من لو حق عيني آخر على عقار طبقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية³.

أما الاستاذ حمدي عمر باشا يرى بأن تنصيب المشرع على رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، لا يعني إن باقي الأطراف المتضررة من الجريمة (المالك الفعلي/ الحائز بالأفضلية...) ليس لها الحق في تقديم شكوى.

وطالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري باستعمال مناورات احتيالية يمكن متابعته تلقائياً من طرف نيابة الجمهورية متى حصلها علمها بذلك⁴.

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 13.

2 الأمر رقم (156/66) المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، ج رعد 49، المؤرخة في 11/06/1966 المعدل والمتمم.

3 امين لعريض، مرجع سابق، ص 12.

4 عمر باشا حمدي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 182.

ولقد تخطى القضاء الإداري في العديد من الأحيان عن الفصل في مثل هذه المنازعات وهذا ما أكده مجلس الدولة في عدة قرارات منها القرار رقم: (294199) المؤرخ في 12/06/2000¹، والذي جاء فيه " أن العقد التوثيقي تخرج مسالة الغائه عن نطاق صلاحيات القاضي الإداري مما يتعين اخراج الوالي ومدير املاك الدولة من الخصام و التصريح بعدم الإختصاص". والإختصاص النوعي من النظام العام يقضي به القاضي من تلقاء نفسه، في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما جاء في المادة (67) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية². ملخص القول، أن ما يفهم من النص القانوني للمادة (16) فقرة (01) من القانون رقم (02/07) المذكور سابقا، أنه متى وصل إلى علم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وجود تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة اودعها المستفيد من الترقيم العقاري وجب عليه رفع دعويين قضائيتين:

الدعوى الأولى: وتكون أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا من اجل المطالبة بإلغاء قرار الترقيم العقاري على أساس انه مبني على معلومات ومعطيات خاطئة وغير صحيحة.

الدعوى الثانية: فتكون في شكل شكوى جزائية أمام السيد وكيل الجمهورية بغرض متابعة الجاني عن الجرم الذي اقترفه ومعاقبته وفقا للقانون.

وهنا نكون أمام حالتين فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القائي الجزائي بحكم نهائي غير قابل لأي طعن، فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع الخاص بإلغاء قرار الترقيم العقاري يكون ملزما بالاستجابة لذات الطلب على أساس أن القرار كان مبنيا على الباطل وأيضا على ان للحكم الجزائي حجية في مواجهة الحكم المدني.

أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم عن الأفعال المتابع من اجلها، فهذا يعني أن قرار الترقيم العقاري كان صحيحا وبالتالي لا يمكن إغائه إلا إذا تم إثبات أسباب غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من الترقيم العقاري³.

1 القرار رقم(294199) المؤرخ في 12/06/2000، العدد الأول، مجلة مجلس الدولة، الجزائر.

2 توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015، ص 40.

3 عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014/03/15، ص 142.

الفرع الثاني: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا

تنص المادة (16) فقرة (01) من القانون رقم (02/07) على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري"¹. هذا الإجراء المنصوص عليه بموجب المادة المذكورة اعلاه، من الممكن أن يؤدي إلى شهر سند ملكية الحائز المستفيد من اجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري، رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار او الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة². وعليه يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري، في حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير³.

تكون الدولة هي المسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في أجل عام ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار والا سقطت الدعوى.

تتقادم هذه الاخيرة بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير استنادا لنص المادة 23 من الأمر رقم (74/75)⁴.

يرتب الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر والذي يلحق ضررا بالغير مسؤوليته المدنية، إلا ان الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض ذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية⁵.

1 القانون رقم(02/07)، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 13.

2 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 338.

3 عمر باشا حمدي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 178.

4 شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015، ص 48.

للمزيد راجع في ذلك: الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.

5 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 214.

أما في حالة الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها ان ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً¹.

ويترتب عن رفع الدعوى صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة، يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، او بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر مادياً.

يلاحظ في هذا المقام أن المشرع في المادة (23) من الامر رقم (74/75)²، قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري ما عدا حالة الخطأ الجسيم، يعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، إلا أنها تختلف عن تلك المنصوص عليها من المواد (136) و (137) من القانون المدني، إذ هذه الأخيرة تقتضي رجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقتصر الرجوع على حالة الخطأ الجسيم فقط .

نشير إلى ان نص المادة (23) الذي يقضي بتعويض المتضررين من اخطاء المحافظ العقاري، قد أخذت به التشريعات التي جعلت للشهر أثراً مطهراً وذا قوة ثبوت مطلقة، الذي يرتب عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة المضرة بحقوق الأفراد.

غير أن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن فيها من اجل إلغائها أو إبطالها وذلك بموجب المادة (85) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³.

والتساؤل الذي يمكن أن يثار: هل يجوز للمحافظ العقاري إشهار مقرر الترقيم العقاري (المبني على أساس المادة (827) من القانون المدني المتعلقة بالتقادم المكسب والتي جاء فيها: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أن عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع"، على عقار له سند ملكية مشهر؟

1 جمال بوشنافة، المرجع نفسه.

2 الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 215.

أو بعبارة أخرى هل يخضع العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية إلى أحكام القانون رقم (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، أم أن العقار الذي ليس له مالك بسند رسمي هو الذي يمكن ان يكون محلا لذلك؟

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم (02/07) ومشروع عرض أسبابه، فإن سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يسلم للملاك الحائزين للعقارات بمفهوم المادة (827) وما يليها من القانون المدني¹، والذين لا يستطيعون إثبات ملكيتهم بسند.

وبمفهوم المخالفة لنص المادة (02) فقرة (2) من القانون رقم (02/07): "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية..."، فإن العقارات التي لها حقوق ملكية غير معنية بهذا الإجراء المطهر للملكية العقارية².

يبقى من حق الحائز لعقار مملوك للغير بسند ملكية مشهر أن يطالب بملكيتهم إذا توافرت شروط الملكية على أساس أحكام التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني والمذكورة آنفا. عن طريق المطالبة القضائية أي بوسيلة الدعوى أمام المحاكم العادية (القسم العقاري).

هذا ما جاء به القرار الصادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية منها بنصه: "يقوم إكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب على الحيابة وشروطها ومدتها. حيث لم يفرق بين العقارات من حيث توفر أو انعدام السند³.

بل أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ذهبت إلى أبعد من ذلك في قرار لها، والذي جاء فيه أنه لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من إكتسابه بالتقادم⁴.

1 انظر المادة رقم (14) من القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية

العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 13.

2 عمر باشا حمدي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 178، 179.

3 قرار رقم (300815) المؤرخ في 2005/05/18، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -

الجزء الثالث، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2010، ص 268.

4 قرار رقم (423832) المؤرخ في 2008/07/16، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -

الجزء الثالث، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2010، ص 274.

لكن هناك من يرى بأن هذا القرار جاء مخالفا لنص المادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. لأنه وبعد عملية المسح يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد، الذي يثبت الملكية العقارية¹.

المطلب الثاني

الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية

يمكن أن تنتهي عملية سير إجراءات إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى رفض الترقيم العقاري من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، كما يمكن ان يتم رفض شهر سند الملكية من قبل المحافظ العقاري.

وعليه يمكن لكل متضرر من قرار الرفض، الإلتجاء للجهات القضائية المختصة للطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية عن طريق رفض دعوى ادارية ضد مدير الحفظ العقاري الولائي المختص، او برفع دعوى إدارية ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا، كما للمتضرر أيضا إمكانية رفع دعوى عقارية ضد حيازة المعني بإجراءات التحقيق العقاري.

الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص

إذا لم يفضي التحقيق إلى نتيجة، يعد مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، ويبلغ مقرر الرفض بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي، أو للوالي عند الإجراء الجماعي في أجل أقصاه (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة (04) من القانون المذكور². على رافع الدعوى هنا اللجوء الى القضاء الاداري، طبقا للمادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل

1 عمر باشا حمدي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 180.

2 حازم عزوي، مرجع سابق، ص 111.

في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها¹.
وملتمسا من خلال العريضة الافتتاحية للدعوى بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري على أن تكون أسباب الإلغاء مبنية على سبب أو أكثر من عيوب القرار الإداري الخمسة والمتمثلة أساساً في:

- عيب عدم الاختصاص
- عيب الشكل والجراءات
- عيب السبب
- عيب الهدف
- عيب مخالفة القانون

فإذا ما أراد طالب إجراء التحقيق العقاري مقاضاة مدير الحفظ العقاري الولائي حول رفض إصدار الترقيم العقاري، فما عليه إلا توكيل محامي من أجل تسجيل عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً، وذلك من أجل طلب الحماية القضائية تحت طائلة عدم قبول الدعوى تطبيقاً للمادتين (67) و(69) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يجب أن يتم رفع الدعوى القضائية خلال شهرين من تاريخ تسلّم المدعي محضر عدم الصلح وأن يتم شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية من أجل المحافظة على حقوق الأشخاص حسني النية إذا تم التصرف لفائدتهم في العقار موضوع النزاع².
مع الإشارة إلى أن تمثيل الدولة والأشخاص المعنوية سواء بصفة مدعية أو مدعى عليها بمحام غير وجوبي طبقاً للمادة (827) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

1 القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، ج رعد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

2 انظر المادتين رقم (17) و(18) من المرسوم التنفيذي (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق، ص 05.

3 المادة رقم (827) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، تنص على أن: "تعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة (800) أعلاه، من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل. توقع العرائض ومذكرات الدفاع ومذكرات التدخل المقدمة بإسم الدولة أو بإسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه، من طرف الممثل القانوني".

الفرع الثاني: الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا

يرفض المحافظ العقاري إيداع العقود والوثائق المرفقة بها بغرض شهرها في حالة وجود عيب أو نقائص مهمة تكون سهلة الإكتشاف بعد فحص سريع لمجمل الوثائق المودعة والأصل أن رفض الإيداع (الرفض الكلي) هو إجراء فوري وكلي يتعلق بالوثائق المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو وعدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثائق المودعة¹، وعليه قد يرفض المحافظ العقاري عملية إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري مسببا رفضه على إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة (100) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، والتي يمكن إجمالها في النقاط التالية:

- 1- عدم تقديم الدفتر العقاري .
- 2- عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي في حالة تغيير الملكية ووثائق القياس (هاتان الوثيقتان مطلوبتان إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في منطقة ممسوحة).
- 3- تعتبر في حكم مماثل لحالة عدم تقديم مستخرج لمسح الأراضي السهو الذي يشوب الوثيقة كعدم ذكر إحدى العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.
- 4- إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف وكذلك الشرط الشخصي وفقا للشروط المنصوص عليه في المواد (75) و (72) والمادتين (195) و (196) من المرسوم رقم (63/76) السابق الذكر.
- 5- عدم تقديم وثيقة من المفروض تسليمها إلى المحافظ العقاري أو تقديم وثيقة لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلوب.
- 6- عدم تعيين العقارات طبقا للتدابير المنصوص عليها في المادة (77) من المرسوم رقم (63/76).

1 زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2007/2006، ص 45.

2 المادة (100) من المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 510.

7- إذا لم يتضمن الجداول التي تنص على إيداعها المواد(93-95-98) من نفس المرسوم السابق، على أية من البيانات المطلوبة بموجب هذه المواد، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة في الإستثمارات المقدمة من طرف الإدارة، ونلاحظ أنه بالرجوع إلى هذه المرجعيات القانونية فإنها تنص على الجداول المتعلقة بقيد الرهون والإميازات وتجديد قيدها.

8- إذا تبين أن العقد المقدم إلى الشهر غير صحيح من حيث الشكل ويظهر ذلك من خلال الصورة الرسمية أو النسخ المودعة بغرض شهرها أو عندما لا تتوافر في هذه الصورة أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري العمل به.

9- حالة عدم إستيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه طبقاً لأحكام المواد(61 إلى 76) من المرسوم(63/76)¹.

بالإضافة إلى الحالات السابقة هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة (626) من قانون التسجيل² وتتمثل فيما يلي :

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.

- عدم الدفع المسبق لرسم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع .

ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق، الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة، وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض، وبالرجوع إلى نص المادة(107) من المرسوم(63/76)³ نجد أن مدة تبليغ قرار الرفض هي خمسة عشر يوماً(15) من تاريخ الإيداع.

1 احسن عمروش، سلطات المحافظ العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، الجزائر، 28/04/2010، ص 04.

2 الأمر(105/76) المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، مرجع سابق.

3 المادة(107) من المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

وفي حال قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض الإيداع أمام الجهات القضائية المختصة خلال الآجال القانونية، المقدرة بشهرين ابتداءً من تاريخ إستلامه قرار الرفض فإن الملف الفرعي يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في إنتظار صدور الحكم النهائي الذي سوف يقضي بتقرير أحد الحلين:

- إما أن يؤكد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الايداع، وبالتالي يرتب الملف فهذه الحالة في الملف الفرعي النهائي.
- أما إذا ألغى الحكم قرار المحافظ العقاري، يتعين على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية¹.

الفرع الثالث: الدعاوى العقارية ضد حيازة المعني بإجراءات التحقيق العقاري

تقتضي معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية بذلك وفق هذا القانون (02/07) ضرورة تنقل العون المحقق إلى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية الصحيحة للحائز صاحب الطلب، بمراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها الدولة وجماعاتها الإقليمية ومصالح الأوقاف².

الذين يمكن لهم تقديم الاعتراض أمام العون المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض بمصالح الحفظ العقاري الولائي للاعتراض على صفة الحائز، أو رفع دعاوى استحقاق للعقار المعني بالعملية³.

إن الدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من طرف المعارض المالك أو الحائز شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً، خاضعاً للقانون الخاص، للطعن في:

- عناصر الحيازة (العنصر المادي وهو الرابطة الفعلية بين الحائز و الشيء محل الحيازة، العنصر المعنوي وهو نية التملك)⁴.

1 توفيق منصور، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 22، 23.

2 سميرة حنان خواجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص 55.

3 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 339.

4 عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 80، 81.

- شروط الحيابة والمتمثلة في: الهدوء، الوضوح، الظهور، وان تكون غير مبنية على رخصة أو عمل من أعمال التسامح وهي سماح شخص لشخص ما بالرعي في ارضه او غرس محاصيل فيها في فصل معين او ايضا العبور في ارضه خلال وقت معين من السنة، والتقدم المكسب.

- صفة الحيابة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات المعاينة عن طريق تحقيق عقاري. التي تثبت أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح، أو أن الحيابة كانت عرضية أو مشوبة بعيوب الإكراه واللبس والخفاء¹.

إن هذه الدعوى التي يؤول الإختصاص فيها للقاضي العقاري يجب ان ترفع أمام القسم العقاري، للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة، ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك².

❖ إذا ما أراد المعارض الطعن في إجراءات التحقيق العقاري أمام القضاء في أي من الحالات المذكورة أعلاه، وجب عليه إستيفاء شروط شكلية وأخرى موضوعية نتناولها على النحو التالي:
أ- الشروط الشكلية:

• وجوب توافر شرطي الصفة والمصلحة في المدعي وقت رفع الدعوى القضائية:

تنص المادة(13) من قانون الاجراءات المدنية والادارية على ما يلي: " لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام في المدعي او المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الاذن اذا ما اشترطه القانون"³.

والمقصود بالصفة في الفقه الإجرائي، الحق في المطالبة القضائية على أساس تحقق الاعتداء أو التشكيك في المركز القانوني أو الحق المكتسب للشخص رافع الدعوى القضائية سوى بصفته شخصا طبيعيا، أو اعتباريا(معنويا)⁴.

أنظر: المادة رقم (808) وما يليها من الأمر رقم(58/75)، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 1975/09/26، مرجع سابق.

1 عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 81.

2 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 340.

3 القانون رقم(09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 04.

4 عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 112.

كما يمكن تعريف المصلحة بأنها تلك المنفعة التي يسعى رافع الدعوى القضائية إلى تحقيق جراء الاعتداء او التشكيك في مركزه القانوني او حقه المكتسب على أن تكون المصلحة قانونية أي معترف بها من طرف القانون، بالمفهوم العام، وأن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وليس محتملة بمعنى قد تتحقق كما قد لا تتحقق.

على أساس أن جوهر العمل القضائي يتمثل في حل النزاعات القائمة بين الاشخاص وبالتالي لا يمكن رفع دعاوى القضائية إلا بعد قيام المصلحة القانونية.

مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد اعتبر بموجب المادة القانونية السالفة الذكر شرطي الصفة والمصلحة من النظام العام وقد اشترط توافر عنصر الصفة في المدعي كما اشترطها في المدعى عليه وجزاء عدم توافرها في إحدى الطرفين يؤدي حتما على القضاء بعدم قبول الدعوى¹ عملا بنص المادتين (67) و(69) من قانون الاجراءات المدنية والادارية².

• وجوب إدراج البيانات الجوهرية المنصوص عليها في نص المادة (15) من قانون

الاجراءات المدنية والادارية في العريضة الافتتاحية للدعوى:

والمتمثلة أساسا في:

- الجهة القضائية التي ترفع امامها الدعوى،
- إسم ولقب المدعي وموطنه،
- إسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني والاتفاقي،

- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

- الإشارة، عند الإقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى،³

مع الإشارة إلى أن عدم إحترام البيانات السالفة الذكر يؤدي حتما إلى عدم قبول الدعوى على النحو المذكور آنفا في الشرط الأول.

1 عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع نفسه.

2 القانون رقم(09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 09.

3 المادة (15) من القانون رقم(09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه، ص 05.

• إحترام آجال رفع الدعوى القضائية:

طبقا للماد (12) الفقرة (03) من القانون رقم (02/07)¹ فإن للمعترض مهلة شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح من أجل رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة وذلك تحت طائلة سقوط حقه في رفع دعواه وبالتالي سقوط الحماية القضائية، مع الإشارة ان الآجال تحسب كاملة وبالتالي لا يحسب يوم التبليغ ويوم إنقضاء الأجل مع الاعتداد بأيام العطل الداخلة ضمن الآجال وإذا كان اليوم الأخير من الأجل ليس عمل كليا أو جزئيا، يمدد الأجل إلى أول يوم عمل موالي عملا بأحكام المادة (405) من القانون رقم (09/08).

• إجراء الصلح:

لا يمكن للمعترض رفع دعوى قضائية مباشرة دون المرور بإجراء الصلح الذي يقوم به المحقق العقاري، وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى لعد إستيفاء القيد طبقا للمادة (12) من القانون رقم (02/07).

• شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى امام المحافظة العقارية المختصة إقليميا:

لقد نصت على هذا الشرط مادتين (17) و(18) من المرسوم التنفيذي رقم (147/08)² أين ألزمت رافع الدعوى القضائية، إشهار العريضة الإفتتاحية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري، بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة وذلك بفتح بطاقة شخصية بإسم صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني التي رفعت فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار، وحسن ما فعل المشرع الجزائري في إشتراط شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى على مستوى المحافظة العقارية المختصة على أساس الحرص على صيانة وحماية حقوق الأطراف المتنازعة إلى حين الفصل في النزاعات القضائية بصفة نهائية وباتة³.

1 القانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

2 المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص 05.

3 عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 113.

ب- الشروط الموضوعية:

تختلف الشروط الموضوعية للدعوى القضائية باختلاف الدعاوى التي يمكن ان يرفعها المعارض والتي سبق التطرق لها في الفروع أعلاه، لكن سنذكرها في شكل نقاط وبنوع من الإختصار:

● بالنسبة للدعاوى المرفوعة ضد مدير الحفظ العقاري الولائي المختص:

ترفع أمام القضاء الإداري لإلغاء مقرر رفض الترقيم الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري من خلال العريضة الإفتتاحية.

● بالنسبة للدعاوى المرفوعة ضد مدير الحفظ العقاري الولائي المختص:

ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً للطعن قضائياً في قرار رفض الإيداع على أساس إعتبار قرار رفض الإيداع الصادر من المحافظ العقاري قرار إدارياً شريطة أن يكون المدعي ممثلاً بمحام وجوباً تحت طائلة عدم القبول تطبيقاً لنص المادة (826) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويجب في الحالتين إرفاق نسخة من القرار محل الدعوى مع العريضة الإفتتاحية للدعوى تحت طائلة عدم القبول مالم يوجد مبرر شرعي، وهذا بغية تمكين المشرع القاضي الإداري من بسط رقابته على القرار محل الطعن والإلغاء، وبالتالي تقرير مدى مشروعيته من عدمها¹.

1 عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع نفسه، ص 113، 114.

خلاصة الفصل الثاني

بعد إبراز مجمل الآثار وكذا المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري تمكنا من إستخلاص ما يلي:

- بعد تحرير المحضر المؤقت من طرف المحقق العقاري وإعلانه للجمهور، عن طريق اللصق خلال المدة المحددة توجه الاحتجاجات والمعارضات من قبل المعنيين، حيث يفتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.
- يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح خلال (08) ايام على الاكثر من تاريخ الاعتراض.
- عند الاقتضاء ينتقل من جديد الى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الاشخاص المعنيين.
- إذا نتج عن محاولة الصلح اتفاق بين الاطراف يحرر المحقق العقاري محضر للصلح، ومنه يستأنف اجراء التحقيق العقاري آخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي ادى إلى الصلح.
- إذا جاءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه ان اجراء التحقيق العقاري موقوف، ومنه للمحتج مدة شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة.
- تشهر العريضة الافتتاحية في حال ما اذا رفعت الدعوى القضائية خلال (08) ايام على الاكثر بعد شهري رفع الدعوى القضائية.
- بعد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري الى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حال كان التحقيق العقاري تم في اطار عملية جماعية.
- إذا لم تشهر العريضة الافتتاحية للدعوى في الآجال، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، ويستمر التحقيق العقاري، دون اخذ الاحتجاجات والاعتراضات بعين الاعتبار.
- يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني والاطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى مع تعيين العقار.

- إذا لم يفض التحقيق الى نتيجة، يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري، قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية، يبلغ إلى المعني أو الوالي حسب الحالة (التحقيق الفردي/الجماعي) في أجل أقصاه (06) أشهر من تاريخ إيداع الطلب. من أجل التقاضي في مدة شهرين من تاريخ تبليغ المحضر.
- في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.
- إذا أفضى التحقيق بنتيجة، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري بإسم المالك المعني، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد التنفيذ.
- بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق بالسجل العقاري، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.
- يشكل إجراء الإشهار نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.
- يعد المحافظ العقاري على أثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند ملكية يكون مطابقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي.
- يسلم مدير الحفظ العقاري الولائي في حالة الشروع، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشروع، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشروع أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة.
- بعد الإنتهاء من كل التحقيق العقاري المغلق يمسك بمديرية الحفظ العقاري ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري وترتب هذه الملفات حسب كل بلدية.

الخاتمة

ختاما لهذه الدراسة والتي سلطت الضوء فيها على مدى فعالية ونجاعة الآليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري في تسوية وتثبيت الملكية العقارية الخاصة وفض المنازعات الناشئة عن ذلك من خلال أحكام القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27.

نظرا للمشاكل التي يعرفها العقار، الناجمة عن الوضعية المتشعبة للملكية العقارية الموروثة عن المستعمر الفرنسي، أصدر المشرع الجزائري مجموعة كبيرة من النصوص القانونية لتنظيم هذا المجال والسيطرة عليه وكذلك التحكم في المعاملات العقارية، لكن بعض هذه النصوص القانونية لم تطبق على أرض الواقع كما أراد المشرع ولم تحل المشاكل التي قد أقرت من أجلها، بل على العكس من ذلك خلق مشاكل أخرى عقدت أكثر وضعية العقار منها المرسوم (352/83) المتعلق بإعداد عقد الشهرة في 1983/05/21، إذ وعلى سبيل المثال فخلال السنوات الخمس الأخيرة، نسبة 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبطة بعقود الشهرة لاسيما تلك العقود المتضمنة أملاكها لها سندات، أو تلك التي تستبعد ورثة من التركة، أو المتعلقة بالإستيلاء على أملاك خاصة أو عامة.

مما دفع المشرع سنة 2007 إلى إصدار القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمرسوم التنفيذي المتعلق به رقم (147/08) المؤرخ في 2008/05/19 الخاص بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بسبب المشاكل الناجمة عن المرسوم المتضمن إعداد عقد الشهرة المذكور آنفا، وبهدف وضع تسوية سندات الملكية ومسايرة وتيرة الإصلاحات الإقتصادية التي تم الشروع فيها في الآونة الأخيرة لاسيما تمويل المشاريع الإستثمارية عن طريق الرهن العقاري وتوفير العقار الفلاحي والصناعي للمستثمرين، ولقد كان هدف المشرع الجزائري بعد إصداره لهذا القانون (02/07) والمرسوم التنفيذي له (147/08) والكم الهائل من التعليمات والمذكرات الصادرة عن وزارة المالية في هذا المجال يعلق آمال كبيرة عليه من أجل تسوية الوضعية العقارية في المناطق التي لم يصل إليها مسح الأراضي العام بعد.

إن الهدف من إستحداث القانون رقم (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري هو تسريع عملية المسح المتأخرة، إلا أن العمل به لم يتم بنفس الشكل في جميع أنحاء الوطن بالنسبة لولايات الغرب، ناهيك عن تعقد الوضعية العقارية، أما في ولايات أخرى فقد اختلف الأمر حيث كشف مدراء أملاك الدولة أنه بسبب العديد من المشاكل المتعلقة بتداخل الصلاحيات تم تجميد العمل بالقانون رقم (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري وهو ما جعل أكثر من 700 ملف متعلق بطلب تسوية الوضعيات تبقى حبيسة أدراج الإدارة، وهذا كاف ليظهر تعقد الوضع بسبب سريان هذا القانون، قد يرجعه البعض ذلك نتيجة غموض نصوصه، حيث أنه وبالرغم من وجود مرسوم يحدد كفاءات تطبيقه إلا أنه لم يكن أكثر وضوحاً ودقة، لذا كان على المشرع لزوماً تدارك الوضع وإعادة ترتيبه من خلال إصدار نصوص أكثر دقة ووضوحاً لمعالجة الوضع والقضاء على الإشكال.

وعلى هذا الأساس توصلنا إلى النتائج التالية، والتي يجب توضيحها من خلال إستعراض جزئيات موضوع الدراسة عرضاً سريعاً موجزاً:

01- هذا القانون ينص على إجراء تحقيق عقاري تحت إشراف رقابي مباشر من مدير الحفظ العقاري الولائي المختص، يتم هذا الإجراء بالموازاة وبصفة متباعدة عن عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري. يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية، ويقوم به محقق عقاري، معين من طرف مدير الحفظ العقاري المختص، من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته، المنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة.

02- يطبق هذا الإجراء بدون تمييز على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم (74/75)، المؤرخ في 11 نوفمبر 1975، مهما كان صنفه القانوني وطبيعته المادية.

03- يشمل العقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 01 مارس 1961، والتي فقدت حدثتها يوم طلب فتح التحقيق العقاري، وبالفعل فإنه قبل أول مارس 1961، تاريخ دخول سريان نظام الشهر العقاري الإجباري والصارم، فإن الوضعية العقارية كانت تتميز بوجود عقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية أصحاب الحقوق وغامضة فيما يخص تعيين العقارات، إذ أن الإشهار لدى محافظات الرهون آنذاك، لم يكن إجبارياً في نظام الشهر العقاري السابق، فإن سلسلة نقل الحقوق لا يمكن التأكد منها بسبب اللجوء إلى العمليات العقارية الخفية.

04- يستوجب إجراء التحقيق العقاري، موضوع هذه الدراسة تنقلات إلى عين المكان، بعد نشر واسع على المستوى المحلي ويفضي إلى:

- تحديد المحتوى المادي وذكر مضمون العقار موضوع المطالبة بحق الملكية.
- وضع الحدود والمعالم للعقار وتمثيله في رسم بياني بواسطة مخطط قانوني، يتم إعداد المخطط، من طرف مهندس خبير عقاري، على نفقة طالب الإجراء.

05- يتطلب هذا التحقيق العقاري تحريات على مستوى المصالح الجبائية والحفظ العقاري ومسح الاراضي وأملاك الدولة.

06- يمكن أن يفتح التحقيق العقاري لفائدة الخواص والدولة والولاية والبلدية وهذا بناء على طلب يقدم بصفة فردية أو جماعية للمحافظ العقاري من أجل الاستفادة من أحكام هذا القانون وبالتالي يسلم سندا ليثبت ملكية الطالب.

07- إذا أفضى التحقيق العقاري إلى إحتجاجات أو إعتراضات، فيمكن تسويتها وديا من خلال جلسة الصلح بين الأطراف التي يقوم بها المحقق العقاري فيحرر هذا الأخير محضر الصلح، أما في حالة ما إذا لم تقضي جلسة الصلح إلى إتفاق يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح، ويتوجه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة التي تفصل فيها بطلب من الطرف المعني.

08- لقد حدد القانون (02/07) إجراءات تسليم سند الملكية والفصل في المنازعات التي تثار بشأنه ومنه حدد إجراءات رفع الدعوى وأوجب شهرها والجزاء من عدم الشهر (مخالفة بذلك أحكام المواد: 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 85 من المرسوم (63/76)، وهي المواد التي أجمعت على ضرورة ووجوب شهر الدعاوى التي تتعلق بالمنازعة في حقوق مشهورة لما يترتب على المنازعة فيها من ضرر بالنسبة للغير والذي يجب إعلامه بوجود هذه المنازعة.

09- أوجب القانون (02/07) والمرسوم التنفيذي (63/76) شهر الدعاوى المتعلقة بالمنازعة في سند الملكية ورتب جزاء غير متوقعا على عدم إحترام هذا الإجراء وهو إستمرار أعمال التحقيق العقاري دون أخذ الإحتجاجات والإعتراضات بعين الإعتبار وفقا لنص المواد: 17 و 19 من المرسوم (147/08)، علما بأن شهر عريضة رفع الدعوى لا يترتب عليه توقيف إجراءات الشهر بشكل عام وإنما عدم نفاذ التصرف في مواجهة المدعي.

10- إن القانون (02/07) المتعلق بتأسيس سندات الملكية بموجب التحقيق العقاري، ما هو إلا حل ترقيعي لتسليم سندات ملكية ريثما تتم أعمال المسح العام شأنه شأن المرسوم (352/83) المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بعقد الشهرة الذي تم إلغاؤه بعد ثبوت عدم نجاعته بل تسببه بمشاكل في الملكية العقارية بسبب الإستيلاء عليها بمقتضى عقود الشهرة التي تتسم بإجراءات بسيطة يقوم بها الموثق والذي أثار عدة منازعات تنتهي بإلغاء هذه العقود على اعتبار أنها عقود تصريحية فقط.

11- غموض أحكام القانون (02/07) أدى إلى العزوف عن اللجوء إلى إجراءاته خاصة وأن التحقيق العقاري ينتهي بتسليم سند للملكية يثير الكثير من اللبس حول طبيعته القانونية وقيمه بالنظر إلى دفتر العقاري، هذا فضلا عن الأعباء الكبرى الملقاة على المحافظ العقاري، والذي بإسناد مهمة تسليم سندات الملكية بموجب التحقيق العقاري له من شأنه أن يبعده عن مهامه الأصلية، الأمر الذي يؤثر سلبا على إعداد السجل العيني ومنه على استقرار الملكية العقارية.

12- هذا القانون وإن كان قد أعطى صلاحيات واسعة لإدارة الحفظ العقاري الولائية، فإنه لا يمكن الإعتماد عليه بصفة أحادية لإنجاح عملية التطهير العقاري الشاملة، بل يجب أن يتزامن مع سياسة واضحة لتفعيله تضمن الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي في المرحلة المقبلة لسنوات (2020/2010) وإلى مباشرة متابعات سنوية ودورية للمصالح المتخصصة في تطبيق هذا القانون الجديد.

13- إن العقارات التي ترقم ترقيميا نهائيا يستفيد أصحابها من دفتر العقاري الذي يعتبر السند الرسمي الوحيد الذي يعبر عن الملكية العقارية في إطار الشهر العيني.

14- إن إجراء التحقيق العقاري الذي يجريه الأعوان المحققون في فرق المسح يعفي المحافظ العقاري من التحقيق البعدي وهو ملزم بنتائج التحقيق المدونة في وثائق المسح.

15- إن القانون (02/07) جاء كإطار عام تقريبا، فأغلب المواد تحال إلى التنظيم وهي المواد: 4،5،7،9،12 و16 منه.

16- لا يمكن توقع تحقيق التحقيق العقاري الشامل بالاعتماد على تطبيق تدابير القانون رقم (02/07)، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري تنفادي سلبيات نتائج المراحل الكبرى لتطور التشريع العقاري الجزائري بما فيها النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة التي أعتمدت لضبط وإعداد عقود وسندات

الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة لمرحلة قبل 2006 طالما أنه يتم بصفة إختيارية حيث تنص المادة(04)الفقرة(01) منه على ما يلي: " 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 12 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكية وتسليمه سند الملكية ".

ولقد ضمنا هاته الدراسة مجموعة من الإقتراحات من شأنها المساهمة في تجاوز الصعوبات وتغطية النقائص التي سبق توضيحها:

- 01- إنشاء هيئة وطنية مختصة متكونة من رجال القانون المختصين في المجال العقاري وإطارات تقنية لدراسة معوقات المسح والتحقيق العقاري من كل الجوانب القانونية والتقنية.
- 02- تمديد آجال الإعتراض على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري المعد من طرف المحقق العقاري إلى أكثر من 30 يوما.
- 03- تحديد الجزاء المترتب على تماطل المحقق العقاري في منح محضر عدم الصلح في حالة عدم الإتفاق على الصلح، وتوضيح كيفية إثبات ذلك التماطل في حالة حصوله.
- 04- تكوين إطارات وأعوان المحافظة العقارية تكوينا متخصصا في المجال العقاري وخصوصا في مجال التحقيق العقاري بالنسبة للأشخاص المكلفين بعمليات التحقيق العقاري ومن ثم إنشاء هيئة مختصة على مستوى كل محافظة عقارية لدراسة ملفات التحقيق العقاري.
- 05- إعادة النظر في القوانين والمراسيم المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والتحقيق العقاري ومدى توافقها مع بقية القوانين الأخرى خاصة القانون المدني.
- 06- الإسراع في إكمال عمليات المسح.
- 07- وضع مسألة المسح العام للأراضي ضمن البرامج العامة للحكومة.
- 08- فتح المجال عن طريق دفتر شروط أمام الخواص للاضطلاع بمهمة المسح.
- 09- رفع سعة المسح.
- 10- تفعيل التعاون مع وكالات ومصالح المسح الأجنبية.
- 11- إنشاء محاكم عقارية متخصصة في المادة العقارية للمساهمة بصفة غير مباشرة في عملية التطهير العقاري، والتكوين الدوري والمتخصص للقضاة العقاريين بمساهمة الأساتذة والخبراء من داخل الوطن وخارجه، لترقية جانب النوعية في الأحكام القضائية.

- 12- تفعيل التوثيق والحفظ العقاري ومهنة الخبير المهندس العقاري.
- 13- وضع إطار بشري ومؤسساتي كفيل بالقيام بعمليات التطهير والمعاينة للمراحل القادمة من أجل الوصول إلى تنظيم عقاري متميز.
- 14- تشجيع الباحثين لوضع مؤلفات متخصصة في مجال الملكية العقارية العامة وإجراء التحقيق العقاري لكي تكون مرجعاً أساسياً للدارسين والقضاة ويسترشدون بها في دراساتهم بتعمق نظراً لقلّة وجود بحوث متخصصة في القانون العقاري.

تم بعون الله وبحمده.

ملحق رقم (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص طبيعي)

إسم الأب:

الإسم:

الطالب:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم الوكالة:

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

ملحق رقم (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص معنوي)

الطالب

التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل :

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

الحدود : - الشمال

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

ملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

ملاحظة	مراجع سند الملكية	مقرر رفض الترخيم العقاري	مراجع إشهار مقرر الترخيم العقاري	مقرر فتح التحقيق العقاري	مذكرة رفض الطلب

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 2

ملحق رقم (03)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المأهبة
المدنرية العامة للأملك الوطننة
مدننرية الحفظ العقارن لولاية :

سجل الشكاوى
(عملنة فردنة)

الجهة اليمنى:

موضوع الشكاوى	معلن الشكاوى	تعنن العقار محل الشكاوى	اسم و لقب المحتج ضنده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المحتج أو المعترض	اسم و لقب المحتج أو المعترض	تارنح تسجبل الشكاوى	الرقم التسلسلن
---------------	--------------	-------------------------	------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	----------------

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تارنح إبداع القرار القضائن	تارنح إشهار الدعوى القضائنة، ذكر تارنح تابلع صاحب الطلب بنو قننق التحنقن العقارن	فن حال عدم الصلح، ذكر مرانجع إشهار الدعوى القضائنة	تارنح محاضر الصلح أو عدم الصلح	تارنح محاولة الصلح (فن حال قبول الشكاوى)	مرانجع مدنرة رفض الشكاوى (فن حال عدم قبولها)
---------	----------------------------	--	--	--------------------------------	--	--

ملحق رقم (04)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع
طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: _____
العنوان: _____
الإسم: _____

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

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

تاريخ إيداع الطلب
خاتم و إمضاء العون

ملحق رقم (05)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولايةمقرر رقم مؤرخ في
يتضمن فتح تحقيق عقاري

نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء
لمعابنة 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 الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد (ة)
السكان (ة):
الرامي إلى معابنة حق الملكية على العقار الكائن ب:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
تبعاً للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

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

المدير الولائي الحفظ العقاري

ملحق رقم (06)

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 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؛
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 الطلب المؤرخ في:
المودع من طرف السيد (ة)
السكان (ة):
الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
تبعاً للمخطط المنجز من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري

يسقرر

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

ملحق رقم (07)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية:

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم الملف	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:

ملاحظات	تاريخ تسليم السند	مراجع سند الملكية	مقرر رفض الترتيم العقاري	مقرر رفض إشهار مقرر الترتيم العقاري	مقرر تعيين المحقق العقاري	مذكرة رفض الطلب

ملحق رقم (08)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تاريخ إيداع القرار القضائي	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تليغ صاحب الطلب و التوقيف التحقّق العقاري	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكوى)	مذكرة رفض الشكوى (في حال عدم قبولها)

عمليات التحقّق العقاري و تسليم سندات الماكبة - ملحق 8

ملحق رقم (09)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولايةمقرر 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 لمعاينة 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 المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد (ة)
- الساكن (ة): الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

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

يسقصر

المادة الأولى: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم 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

ملحق رقم (10)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

الديريّة العامة للأموال الوطنيّة

مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:

قسم رقم :

المدينة : الوادي

لحي أو المكان المسمى :

الشارع :

لمبيعة العقار :

المحتوى المادي :

المساحة :

الحدود :

- الشمال :

- الجنوب :

- الشرق :

- الغرب :

الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

ملحق رقم (10)

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

صاحب الطلب /

اللقب : الاسم : اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد :

رقم بطاقة التعريف :

تاريخ ومكان الإصدار:

المهنة :

العنوان:

تصرح :

الإمضاء

ملحق رقم (10)

الشاهد الأول:

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الازدياد :

رقم بطاقة التعريف :

تاريخ ومكان الإصدار:

المهنة :

العنوان:

بصرح :

إمضاء الشاهد

ملحق رقم (10)

الشاهد الثاني:

اللقب :
الاسم :
اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:
رقم بطاقة التعريف :
تاريخ ومكان الإصدار:
المهنة :
العنوان:
يصرح :

إمضاء الشاهد

ملاحظات :

المحقق المقتارح

ملحق رقم (10)

الشاهد الثالث:

اللقب : الاسم : اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم بطاقة التعريف :

تاريخ ومكان الإصدار:

المهنة :

العنوان:

يصرح :

إمضاء الشاهد

ملحق رقم (10)

الشاهد الرابع:

اللقب :
الاسم :
اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:
رقم بطاقة التعريف :

تاريخ ومكان الإصدار:
المهنة :
العنوان:
يصرح :

إمضاء الشاهد

ملاحظات

التحقق [] المصادق []

ملحق رقم (10)

الشاهد الخامس:

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الازدياد:

رقم بطاقة التعريف:

تاريخ ومكان الإصدار:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملحق رقم (10)

الشاهد السادس:

اسم الأب:

الاسم :

اللقب :

تاريخ و مكان الازدياد :

رقم بطاقة التعريف :

تاريخ ومكان الإصدار:

المهنة :

العنوان:

يصرح :

إمضاء الشاهد

ملحق رقم (10)

الشاهد السابع

اللقب : الاسم : اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم بطاقة التعريف :

تاريخ ومكان الإصدار:

المهنة :

العنوان:

بصرح :

إمضاء الشاهد

ملحق رقم (11)

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 لمعابنة 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:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحسود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد (ة):

إسم الأب:

الإسم:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم (12)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

مؤرخ في:

أمر بمهمة رقم:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

ملحق رقم (13)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق عقاري

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

ملحق رقم (14)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة): ، المعترض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة):، المعترض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب :

.....

المحقق العقاري

ملحق رقم (15)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

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

العنوان:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛
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

ملحق رقم (16)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة)

الإسم: إسم الأب:

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:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

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

المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

ملحق رقم (17)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

المحافظة العقارية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
المديرية الولائية للحفظ العقاري

إطار مخصص للمحافظة
جدول قبض يوم

سجل تحت رقم

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالأجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذا للأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادات 10 إلى 18)

المودع من السيد

اللقب و الاسم (1)

المزاد في :

ابن :

السكن :

المحترف مهنة :

الذي يطلب باسمه الخاص أو اسم شركائه في الشبايع (2)

و اسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

ويشهد الممضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحالي المتضمن

صحيفات و يصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عبي أو ذي آخر غير المصرح به أعلاه

ويدفع تأكيدا لهذه السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها و يسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك

تأشيرة السلطة التي (4)

شاركت في تحرير الجدول

إمضاء المضي به الأمر

ملحق رقم (18)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

خلية التحقيق العقاري

محضر استلام

في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

يشهد السيد (ة) :

بطاقة التعريف الوطنية رقم أو رخصة سيطرة رقم :

الصادرة بتاريخ : ، عن دائرة : ، ولاية :

أنه استلم (ة) بتاريخ : سند ملكية رقم :

مؤرخ في :

المعد من طرف المحافظة العقارية بـ وذلك بناء على مقرر الترقيم

العقاري المشهر بتاريخ : حجم : رقم :

إمضاء وبصمة المعني

ملحق رقم (19)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
- نظرا لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهر في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك⁽¹⁾

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

تعيين العقار

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

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء وشروط

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

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

امضاء و ختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

ملحق رقم (20)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب:
تاريخ و مكان الازدياد:
المهنة:
العنوان

الاسم:
اسم الأب:

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:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
إستنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد (ة)

المحقق العقاري

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

قائمة المراجع والمصادر

أولا/ الكتب والمؤلفات

- 01- آسيا دوة، خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه الجزائر، 2009.
- 02- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- 03- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006.
- 01- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 02- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 03- عبد العزيز محمودي، سعيد حاج علي، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الاولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012/2011.
- 04- علي وناس، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومه، الجزائر، 2007.
- 05- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة الجزائر، 2009.
- 06- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، الجزائر، 2003.
- 07- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة الجزائر، 2006.
- 08- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة(عقد الشهرة وشهادة الحيابة)، دار هومه، الجزائر، 2006.
- 09- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2007.

- 10- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات وحدث الاحكام)، الطبعة العاشرة، دار هومة، 2008.
- 11- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر 2013.
- 12- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى دار هومة، الجزائر، 2008.
- 13- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2007.

ثانيا/ النصوص القانونية والتنظيمية

أ- الدساتير

- 01- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، سنة 1996، المؤرخ في 1996/11/28، ج رعد 76، المؤرخة في 1996/12/08.

ب- القوانين

- 01- القانون رقم (09/84) المؤرخ في 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد متواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي ج رعد 06، المؤرخة في 1984/02/07.
- 02- القانون رقم (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد المنتخبين حقوق المنتخبين وواجباتهم، ج رعد 50، المؤرخة في 1987/12/09.
- 03- القانون رقم (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري ج رعد 49، المؤرخة في 1990/11/18، المعدل والمتمم.
- 04- القانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، ج رعد 52، المؤرخة في 1975/11/18.
- 05- القانون رقم (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، ج رعد 21 المؤرخة في 1991/05/08.

- 06- القانون رقم(02/98) المؤرخ في 1998/05/30، المتعلق بالمحاكم الادارية ج رعدد 37، المؤرخة في 1998/06/01.
- 07- القانون رقم (03/06) المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج رعدد 14، المؤرخة في 2007/03/08.
- 08- القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ج رعدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.
- 09- القانون رقم(12/07)، المؤرخ في 2007/30/12، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج رعدد 82، المؤرخة في 2007/12/30.
- 10- القانون رقم(09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الاجراءات المدنية والادارية، ج رعدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.
- 11- القانون رقم(14/08) المؤرخ في 2008/07/20، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، ج رعدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.

ت- الأوامر

- 01- الأمر رقم(156/66) المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات ج رعدد 49، المؤرخة في 1966/06/11 المعدل والمتمم.
- 02- الأمر رقم(73/71) المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية ج رعدد 97، المؤرخة في 1971.
- 03- الأمر رقم(58/75)، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 1975/09/26 ج رعدد 78، المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم.
- 04- الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج رعدد 52، المؤرخة في 1975/11/18.
- 05- الأمر(105/76) المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ج رعدد 81، المؤرخة في 1976/12/18 المعدل والمتمم.

- 06- الأمر رقم (08/95) المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج رالعدد20، المؤرخة في 1995.
- 07- الأمر (26/95) المؤرخ في 1995/09/25 المتضمن تعديل القانون(25/90) ج رعدد 55، المؤرخة في 1995/09/27.

ث - المراسيم

- 01- المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في في 1976/02/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج رعدد30، المؤرخة في 1976/04/13.
- 02- المرسوم رقم(63/76) المؤرخ في في 1976/02/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج رعدد30، المؤرخة في 1976/04/13.
- 03- المرسوم رقم(210/80) المؤرخ في 1980 /09/13، المتضمن تعديل المرسوم(63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج رعدد38، المؤرخة في 1980/09/16،
- 01- المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج رعدد 21 المؤرخة في 1983.
- 02- المرسوم رقم(400/84) المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن تعديل المرسوم(62/76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج رعدد71، المؤرخة في 1984/12/30.
- 03- المرسوم التنفيذي رقم (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج رعدد 10، لسنة 1991.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم(254/91) المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد عقد شهادة الحياة وتسليمها، ج رعدد 36، المؤرخة في 1991/07/31.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم(455/91) المؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج رعدد 60، المؤرخة في 1991/11/24.

- 06- المرسوم التنفيذي رقم (134/92) المؤرخ في 07/04/1992، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26، المؤرخة في 08/04/1992.
- 07- المرسوم التنفيذي رقم (123/93) المؤرخ في 19/05/1993، المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34، المؤرخة في 23/05/1993.
- 08- المرسوم التنفيذي رقم (147/08) المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، المؤرخة في 25/05/2008.

ج- إصدارات المديرية العامة للأموال الوطنية

- 01- التعليم رقم (03) المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 02- كتيب التقنيات التحقيق العقاري، الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية، سبتمبر 2007.

ثالثا/ الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- الرسائل الجامعية

- 01- عبد العزيز محمودي، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، القانون الخاص، تخصص عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، الجزائر، 2008/2007.
- 02- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014/03/15.
- 03- ليلي بلبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر 2012/2011.

ب- المذكرات الجامعية

- 01- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2010/2009.
- 02- توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر 2015/2014.
- 03- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2010/2009.
- 04- راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010/2009.
- 05- رضا حراش، حماية الملكية العقارية الخاصة في الاراضي غير الممسوحة (اراضي الملك)، مذكرة نيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر 2009/2006.
- 06- رفيقة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير قانون الاجراءات الادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2013.
- 07- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2007/2006.
- 08- سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر 2008/2007.

- 09- سميحة فتح الله، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مذكرة
 ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه
 لخضر، الوادي، الجزائر، 2015/2014.
- 10- سيد علي زادي، إختصاص القضائي الإداري في منازعات الملكية العقارية
 مذكرة ماجستير، قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية
 جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014/2013.
- 11- سيف الإسلام مشانة، وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع
 الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة
 حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2015/2014.
- 12- شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري
 مذكرة ماجستير، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر،
 بسكرة، الجزائر، 2015/2014.
- 13- عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسووحة، مذكرة
 تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدورة 17، الجزائر، 2009/2006.
- 14- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع
 الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري
 قسنطينة، الجزائر، 2010/2009.
- 15- فضلية قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق
 جامعة سعد دحلب، البلدية، الجزائر، 2001/2000.
- 16- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير
 قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
- 17- ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة
 ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر
 2008/2007.

- 18- ناصر بوسهوه، أحمد منصوري، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2010/2011.

رابعاً/ المقالات

- 01- صويلح بوجمعة، دراسة في قانون رقم (02/07) المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مقال منشور في مجلة الفكر البرلماني، العدد 16 2007/05/16.
- 02- عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مقال منشور في مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر أفريل 2009.
- 03- عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة مقال منشور في مجلة المفكر، العدد 09، 2013/05.
- 04- عومرية حساين، التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر مقال منشور في مجلة الفقه والقانون، العدد 30، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2015.
- 05- محمد كنازة، شهر الدعاوى القضائية، مقال منشور في مجلة مجلس الدولة العدد 07، 2005.
- 06- نذير بيوت، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -، الجزء الثالث قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2010.

- 07- نور الدين حيرش، تسوية الملكية العقارية في الجزائر بموجب قانون التحقيق العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 17، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2014.

خامسا/ المداخلات

- 01- احسن عمروش، سلطات المحافظ العقاري، مداخلات في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، الجزائر 2010/04/28.
- 02- أمين لعريض، شروط وإجراءات تطبيق قانون (02/07) المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مداخلات في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، الجزائر، 2010/04/27.
- 03- حمه مرامرية، دوار جميلة، أهداف التحقيق العقاري بين الإطار النظري والتطبيقي مداخلات في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، الجزائر، 2010/04/27.
- 04- سهام بن دعاس، التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، مداخلات في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، الجزائر، 2010/04/27.
- 05- غالية قوسم، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، مداخلات في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، الجزائر، 2010/04/28.

سادسا/ القرارات القضائية

أ - المحكمة العليا

- 01- القرار رقم(40187)، المؤرخ في 1987/07/01، العدد الرابع، المجلة القضائية المحكمة العليا، 1990.
- 02- القرار رقم(157310) المؤرخ في 1997/07/16، العدد الأول، المجلة القضائية الغرفة المدنية، المحكمة العليا، الجزائر.
- 03- القرار رقم(195782) المؤرخ في 2000/04/26، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -، الجزء الثاني، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر.
- 04- القرار رقم(195003) المؤرخ في 2000/07/26، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -، الجزء الثاني، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الغرفة العقارية المحكمة العليا، الجزائر.
- 05- القرار رقم(206394) المؤرخ في 2001/04/25، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -، الجزء الثاني، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر.
- 06- القرار رقم(251665) المؤرخ في 2003/09/24، عدد خاص - الاجتهاد القاضي للغرفة العقارية -، الجزء الثالث، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2010.
- 07- القرار رقم(258062) المؤرخ في 2003/12/17، عدد خاص - الاجتهاد القاضي للغرفة العقارية -، الجزء الثالث، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2010.
- 08- القرار رقم(264528)، المؤرخ في 2004/02/25، العدد الأول، مجلة قضائية الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر 2004.
- 09- القرار رقم(259635)، المؤرخ في 2004/04/21، العدد الأول، المجلة القضائية قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2005.
- 10- القرار رقم(300815) المؤرخ في 2005/05/18، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية / الجزء الثالث، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الغرفة العقارية المحكمة العليا، الجزائر، 2010.

- 11- رقم (367715)، المؤرخ في 15/01/2006، العدد الثاني، مجلة المحكمة العليا قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2006.
- 12- قرار رقم (423832) المؤرخ في 16/07/2008، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية - الجزء الثالث، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الغرفة العقارية المحكمة العليا، الجزائر، 2010.
- 13- القرار رقم (565212) المؤرخ في 10/12/2009، عدد خاص - الاجتهاد القاضي للغرفة العقارية -، الجزء الثالث، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزائر، 2010.

ب- مجلس الدولة

- 01- القرار رقم (294199)، المؤرخ في 12/06/2000، العدد الأول، مجلة مجلس الدولة، الجزائر.
- 02- القرار رقم (5763)، المؤرخ في 11/02/2002، العدد الثاني، مجلة مجلس الدولة الجزائر.

الفهرس

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	شكر وعرافان
أ	مقدمة
08	الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتحقيق العقاري
10	المبحث الأول: مفهوم التحقيق العقاري
10	المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري
11	الفرع الأول: المقصود بالتحقيق العقاري
13	الفرع الثاني: مجال تطبيق التحقيق العقاري
15	الفرع الثالث: شروط إجراء عملية التحقيق العقاري
25	المطلب الثاني: دواعي اللجوء إلى إجراء التحقيق العقاري
29	الفرع الأول: معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة
29	الفرع الثاني: الإستجابة لتمويل المشاريع الإستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى
30	الفرع الثالث: تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل الفاتح مارس 1961
31	الفرع الرابع: تفعيل عملية المسح العام للأراضي
32	المبحث الثاني: إجراءات تسليم سندات الملكية وفقا للقانون (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري
33	المطلب الأول: فتح إجراء التحقيق العقاري
34	الفرع الأول: إجراء التحقيق العقاري الفردي
37	الفرع الثاني: إجراء التحقيق العقاري الجماعي
41	المطلب الثاني: سير إجراء التحقيق العقاري

42	الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية لإجراء التحقيق العقاري
44	الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية لإجراء التحقيق العقاري
49	خلاصة الفصل الأول
51	الفصل الثاني: الآليات الاجرائية في إصدار سند الملكية وفض منازعات التحقيق العقاري
53	المبحث الأول: إصدار سند الملكية
54	المطلب الأول: الاعتراضات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري
54	الفرع الأول: تقييد الاعتراضات لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختصة
56	الفرع الثاني: التنقل الثاني للأماكن محل المعاينة
56	الفرع الثالث: عمليات الصلح أثناء التحقيق العقاري
60	المطلب الثاني: إعداد وتسليم سند الملكية
61	الفرع الأول: صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي في اعداد وتسليم سند الملكية
65	الفرع الثاني: صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية
70	المبحث الثاني: الطعن في الترقيم العقاري
71	المطلب الأول: الطعن في مقرر تسليم سند الملكية
71	الفرع الأول: دعوى مدير الحفظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري
75	الفرع الثاني: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا
78	المطلب الثاني: الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية
78	الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص
80	الفرع الثاني: الدعوى الإدارية ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا
82	الفرع الثالث: الدعوى العقارية ضد حيازة المعني بإجراءات التحقيق العقاري
87	خلاصة الفصل الثاني
89	الخاتمة
	الملاحق
95	قائمة المراجع والمصادر

