

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of High Education and Scientific Research  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييرج -  
University of Mohamed el Bachir el Ibrahim  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: قانون تهيئة وتعمير  
الموسومة ب:

## التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية

إشراف الدكتور:

لخضر رياح

إعداد الطلبة:

- ذباح شريف
- بلحواس صالح

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. بلقمري ناهد	أستاذ محاضر ب	رئيسا
د. رياح لخضر	أستاذ محاضر أ	مشرفا
د. خربوش بوبكر	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية 2022/2021



## شكر وتقدير

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير لأستاذنا الفاضل المشرف على هذه المذكرة الدكتور "رياح لخضر" على ما أولاني به من نصح وتوجيه وعناية في مختلف مراحل إنجازها. واستعداده الدائم لإبداء التوجيه والنصح، أسأل الله تعالى أن يجعله خيرا مما نظن، وأن يجازيه على كامل مجهوداته.

كما لا ننسى توجيه شكرنا واحترامنا وتقديرنا إلى كافة الأساتذة في كلية الحقوق بصفة عامة ، كما لا يفوتنا تقديم الشكر لكافة عمال الإدارة وعمال المكتبة.

نتوجه بخالص الشكر إلى كل من ساهم في إعداد هذا البحث المتواضع بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو بكلمة وتوجيه.

كما لا ننسى في هذا المقام الذي رنقت أنامله هذه المذكرة لكي تخرج إلى النور، فبارك الله فيه وجزاه الله عنا كل خير.

## إهداء

الى هادي البشرية نبي الرحمة سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

الى ((أمي)) و ((أبي)) حفظهم الله

إلى زوجتي العزيزة و أبنائي

إلى إخوتي و أخواتي وكل أفراد عائلتي

والى جميع زملائي و زميلاتي في الدراسة

الى كل من علمني حرف طيلة مسيرتي التعليمية

صالح

## إهداء

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب

إلى من كله أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم

إلى القلب الكبير (والدي العزيز)

إلى من ارضعتني الحب والحنان

إلى رمز الحب وبلسم الشفاء

إلى القلب الناصع البياض (والدتي الحبيبة)

إلى زوجتي الغالية وأبنائي

إلى القلوب الطاهرة النقية والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي إخوتي وأخواتي

إلى جميع الأصدقاء

إلى كل من رافقني طيلة مسيرتي الدراسية

إلى كل من ساعدني ولو بكلمة طيبة

## قائمة المختصرات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.	ج.ر.ج.ج
جزء	ج
دون طبعة	د.ط
دون سنة نشر	د.س.ن
طبعة	ط
مرسوم رئاسي.	م.ر
المديرية العامة للأمن الوطني	م.ع.أ.و
قانون مدني جزائري	ق.م.ج
مرسوم تنفيذي	م.ت
فقرة	ف
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	ق.إ.م.إ

مقدمة

## مقدمة:

العقار مصدر لثروة لا تبنى إذ ينشغل كافة الناس بحياته واكتسابه، مما أدى إلى ظهور النزاعات بين الأفراد، ويتطور المجتمعات انتقلت هذه النزاعات إلى ما بين الدولة فنشبت بينها حروب عديدة كان سببها الأساسي هو رقعة ترابية.

تسعى معظم الدول إلى ضبط المجال العقاري بداخلها وتنظيمه، وعلى غرار هذه الدول نجد الجزائر كدولة مستقلة حديثاً، ورثت وضعية مزرية ومنتشعبة للملكية العقارية، موروثه عن فرنسا الاستعمارية، التي كانت ومنذ احتلالها للجزائر تهدف إلى خلق الفوضى وتشثيت المجال العقاري من أجل غاية واحدة ووحيدة ألا وهي اغتصاب ملكية الجزائريين وتجريدهم منها وتحويلها بطرق ملتوية على حساب المستوطنين الفرنسيين وإن استلزم ذلك استعمال القوة بغية تنفيذ سياسة فرنسا الاستيطانية.

إن هذه السياسة الاستيطانية الفرنسية كانت سببا في اضطراب وضعية الملكية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال، إذ أن انتهاك فرنسا للملكية العامة والخاصة والوقفية من جهة واقتصارها في ضبط وتنظيم ملكية المعمرين الفرنسيين دون سواهم من الأهالي الجزائريين في غالب الأحيان نتج عنه أن نسبة كبيرة من الملكيات العقارية عبر الإقليم الوطني تفتقر لسندات مثبتة لها.

إلى جانب ذلك هناك أسباب قانونية أدت إلى استمرار فوضى الملكية العقارية في الجزائر، إذ في ظل ظروف الاستقلال والأوضاع الصعبة التي مرت بها البلاد آنذاك كان لزاما على الدولة الجزائرية أن تعمل بالتشريع الفرنسي إلا ما كان منه مخالفا للسيادة الوطنية، فاستمر العمل في المجال العقاري بالنظام الشهر الشخصي وتطبيق نظام التسيير الذاتي خاصة في الأراضي الفلاحية إلى غاية صدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 73-71<sup>1</sup> إلى أن صدر الأمر رقم 74/75 بتاريخ 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح

<sup>1</sup>-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 73/71 المؤرخ في 30/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية ، عدد 97 ، سنة 1971 ، الملغى، ص 1642 .



الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> والذي يعد الخطوة الأولى لتطهير وتشخيص الملكية العقارية في الجزائر وتجسيد نظام الشهر العيني.

غير أن المشرع الجزائري استوعب مدى صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني لصعوبة عملية المسح وما تتطلبه من إمكانيات مادية وبشرية وأمام هذه الوضعية سن جملة من القوانين التي تجسد نظام الشهر الشخصي وتعمل موازية لعملية المسح الذي يؤسس لنظام الشهر العيني إلا أن غايتها واحدة وهي تطهير الوضعية العقارية، فصدر الأمر 83-352 المتعلق بعقد الشهرة<sup>2</sup>، ثم تلاه بعد ذلك المرسوم 91-254 المتعلق بشهادة الحياة<sup>3</sup>.

إلا أن تأخر عملية المسح وفشل نظام عقد الشهرة في تحقيق الأهداف المرجوة منه هذا من جهة ومن جهة أخرى التطورات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر في مطلع التسعينات وذلك بصدور دستور جديد لسنة 1989 الموافق لـ 23/08/1989<sup>4</sup> دخلت الجزائر بموجبه النظام الاشتراكي وانتهجت نظام اقتصاد السوق الذي يلزمها على الانفتاح أكثر على الاقتصاد العالمي واستقطاب الاستثمارات الخارجية ضف إلى ذلك الرغبة الملحة للحائزين من الأفراد للحصول على عقود الملكية، كل هذا دفع بالمشرع الجزائري مرة أخرى إلى البحث عن آليات جديدة تكون أكثر نجاعة من سابقتها في تطهير الملكية العقارية

<sup>1</sup>-الجمهورية العقارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 92 ، سنة 1975 ، المعدل والمتمم ، ص 1206 .

<sup>2</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الأمر 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم الكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية ، عدد 21 ، سنة 1983 (ملغى) ، ص 1473

<sup>3</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، الجريدة الرسمية ، عدد 36 ، سنة 1991 ، ص 1365 .

<sup>4</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، دستور 1989 المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 الصادر في 28/02/1989 ، الجريدة الرسمية ، عدد 09 لسنة 1989 ، ص 234 .

فصدر القانون رقم 07-02<sup>1</sup> المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08/147.<sup>2</sup>

● أهمية موضوع البحث:

تكمن أهمية الموضوع في تبيان الآلية الجديدة المعتمدة من قبل المشرع الجزائري لدعم عملية المسح العام للأراضي وتطهير وحماية الملكية العقارية في الجزائر، وذلك بتوضيح مدلول التحقيق العقاري من جهة، وبيان شروط تطبيق هذا القانون في عملية إجراء تحقيق عقاري بهدف الحصول على سند ملكية، بالإضافة إلى توضيح إجراءاته وما ينتج عن العملية من آثار مختلفة على رأسها إعداد سند الملكية.

● أسباب اختيار موضوع البحث:

1. الأسباب الذاتية:

إن شغلنا الحالي لوظيفة عمومية لها علاقة وطيدة بالعقار كان دافعا لنا لدراسة موضوع التحقيق العقاري وهذا من أجل التعمق أكثر في حيثياته ومعرفة أدق تفاصيله بهدف إثراء الزاد المعرفي وترسيخ المعلومات والاستفادة منها مستقبلا في المجال العملي. وكذا توظيف تجربتنا البسيطة في قطاع الحفظ العقاري خدمة لموضوع البحث.

2. الأسباب الموضوعية:

إن الوضعية المتشنتة وغير المستقرة للملكية العقارية الخاصة في بلادنا ومدى تأثيرها سلبا على الاقتصاد الوطني نتيجة افتقار الخزينة العمومية لمصادر ممونة لها كتحصيل الضرائب المترتبة عن التعامل في هذه العقارات هذا من جهة ومن جهة أخرى نقص درجة الائتمان العقاري لانعدام سندات الملكية لاستقطاب الاستثمار الداخلي والخارجي، كل هذه

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس لمعaine حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، الجريدة الرسمية، عدد 15 ، سنة 2007 ، ص 11 .  
<sup>2</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، سنة 2008 ، ص 03 .

الأسباب وغيرها جعل من الضرورة بمكان تصحيح الوضع الراهن وتسليط الضوء على الآلية الجديدة التي سنها المشرع الجزائري بموجب القانون 02/07 وتوضيح جميع جوانب هذا الإجراء الذي تضمنه هذا القانون والمرسوم التنفيذي له السابق الذكر وكذا التعليمات المذكورة التي صدرت بشأنه.

#### • أهداف موضوع البحث:

يهدف موضوع البحث إلى إعطاء مفهوم عام للتحقيق العقاري وتمييزه عن غيره من المفاهيم وكذا معرفة الإجراءات المتبعة في عملية التحقيق والآثار المترتبة عنها وتبيان الجانب العملي والتقني منه هذه العملية مع إعطاء قراءة واضحة للقانون والاطلاع على فحواه.

#### • الدراسات السابقة:

في خضم بحثنا عن المراجع التي لها علاقة بموضوع البحث لاحظنا شح وقلة في الكتب المتناولة لهذا الموضوع، فكان من الضروري ومن أجل تنويع مصادر ومراجع هذه الدراسة الاستعانة ببعض الأطروحات والرسائل الجامعية والتي تمكنا بعون الله تعالى من تحصيلها، إلا أنه وبعد تفحصنا لها تبين لنا أن البعض منها تناول بعض عناصر الموضوع دون العناصر الأخرى، والبعض الآخر منها تناول موضوع دراستنا كجزئية فقط دون التعمق فيها.

إن دراستنا هذه تتميز عما سبقها من دراسات كونها تناولت موضوع البحث من مختلف جوانبه وفصلت في كل عناصره، بصفة أدق على الجانب التقني من عملية التحقيق العقاري وذلك من خلال اكتشاف تفاصيل العملية ونقلها من المصدر والمتمثل في المحققين العقاريين أهل الاختصاص في الميدان ومعرفة مدى نجاح هذه العملية بعد تطبيقها على أرض الواقع.

#### • صعوبات البحث:

إن قلة المراجع المتناولة لموضوع الدراسة خاصة الكتب كان الهاجس الأكبر في إنجازنا لهذه المذكرة وهذا ما حفزنا أكثر إلى تحليل نصوص القانون 02-07 ومعرفة فحواه

مستعنيين كذلك بمراجع عامة في القانون العقاري وكذا الاجتهادات القضائية الصادرة في المجال العقاري خاصة ما تعلق منها بموضوع الحيابة والملكية، وكذلك رجوعنا إلى المذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

• صياغة الإشكالية:

ما مدى فعالية الإطار القانوني رقم 07-02 وقدرته على تطهير الملكية العقارية

بواسطة سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري؟

• المنهج المتبع في إعداد البحث:

حرصا منا إلى الوصول إلى تحقيق الأهداف المسطرة من خلال هذه الدراسة اعتمدنا على عدة مناهج تقتضيها صحة الموضوع وهي المنهج التاريخي والذي يستشف من خلال دراسة التطور التاريخي لعملية التحقيق العقاري وتبيان خلفيات صدور القانون 07-02، والمنهج التحليلي الذي وظفناه في تحليل نصوص القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتضمن للعملية، كما تم اعتماد المنهج الوصفي والذي اعتمدناه من أجل توضيح هذه الآلية ووصفها وتبيان خصائصها والمفاهيم المحيطة بها.

• خطة البحث:

الإلمام بجميع جوانب موضوع البحث والوصول إلى أدق التفاصيل والإحاطة بها اعتمدنا على خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين، حيث تضمن الفصل الأول النطاق المفاهيمي للتحقيق العقاري والذي قسم إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول منه ماهية التحقيق العقاري، أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه لعرض مبررات سن قانون التحقيق العقاري. أما الفصل الثاني فقد تضمن في طياته إجراءات عملية التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه والذي قسم كذلك إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول منه لإجراءات التحقيق العقاري، وتطرقنا في المبحث الثاني للآثار المترتبة عن عملية التحقيق العقاري.

# الفصل الأول

النطاق المفاهيمي للتحقيق

العقاري

**تمهيد:**

لقد نال موضوع تطهير الملكية العقارية الخاصة اهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري وذلك عبر النصوص القانونية المختلفة التي اصدرها في هذا المجال، سواء ما جاء به الدستور باعتباره القانون الأسمى للدولة وكذا القانون المدني الشريعة العامة لمختلف القوانين وصولا إلى قانون التوجيه العقاري إلى جانب مختلفة النصوص القانونية الأخرى على غرار المرسوم التنفيذي 83-352 المتضمن عقد الشهرة.

إن المرسوم التنفيذي 83-352 يهدف في مضمونه حقيقة إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة، إلا أنه وبعد تطبيقه على أرض الواقع تسبب في نزاعات قضائية ومشاكل قانونية، تدور في غالبيتها حول نفي حقيقة ملكية الحائز للعقار موضوع عقد الشهرة التي تم إعداده من طرف الموثق بناؤه على تلقي تصريحات دون إجراء تحقيق معمق، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى إلغاء هذا التنظيم والتفكير في آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية.

فصدر القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء بديل لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بهدف ضبط وتطهير الملكية العقارية الخاصة بصورة أكثر دقة وفعالية.

**المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري**

لقد سنّ المشرع الجزائري القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية عن طريق آلية جديدة تتمثل في التحقيق العقاري.

ومن خلال التمعّن في نصوص القانون السالف الذكر ومرسومه التنفيذي نجد أنّ المشرع استوجب توفر شروط من أجل تفعيل هذه الآلية والعمل بها إلا أنه وقبل التطرق إلى هذه الشروط ومعرفتها كان لزاماً علينا أولاً التعريف بهذه الإجراء ومعرفة خصائصه من خلال تمييزه عما يشابهه من مفاهيم وهذا ضمن (المطلب الأول) ثم تحديد شروط إجراء التحقيق العقاري وهذا ضمن (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري وتمييزه عما يشابهه من مفاهيم**

لم يضع المشرع في القانون 07-02 تعريفاً واضحاً للتحقيق العقاري بل اكتفى بتوضيح أهدافه ونطاق تطبيقه وتحديد شروطه وإجراءاته.

وبناءً على ما سبق ذكره سنعرّف التحقيق العقاري ضمن (الفرع الأول) وتمييزه عما يشابهه من مفاهيم ضمن (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري**

تختلف وتتعدد تعاريف التحقيق العقاري منها التعريف اللغوي والاصطلاحي والتعريف الفقهي (ثانياً) والتعريف القانوني (ثالثاً).

أولاً: تعريف التحقيق العقاري لغة واصطلاحاً

## 1. التحقيق العقاري لغة:

(أ) التحقيق لغة:

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق إلى جذور "حقق" حيث يقال فتح فلان تحقيقاً أي قام بالتحري والبحث والتيقن من المعلومات، ويقال "حقق" بمعنى استجوبه واستنطقه ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء والتأكيد من صحته أو عدمها.<sup>1</sup> التحقيق في اللغة مأخوذ من حقق الأمر أي جعله ثابتاً لازماً، وحقيقة الشيء منتهاه وأصله المشتغل عليه ويقال حقق الرجل الأمر أي تيقنه.<sup>2</sup>

والعقار هو كل شيء له مستقر ثابت لا يمكن نقله دون تلف كالأرض والدار.<sup>3</sup>

## 2. التحقيق العقاري اصطلاحاً:

التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، ويتعلق الأمر بمباشرة بحوث والبحث عما يمكن استكشافه.<sup>4</sup>

## ثانياً: التحقيق العقاري فقهاً

هناك عدة تعاريف فقهية للتحقيق العقاري نورد منها التعريف التالي:

"هو بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوصات وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء".<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285.

<sup>2</sup> - أحمد محمد الفيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، ج02، د.ط، بغداد، د.س.ن، ص 192.

<sup>3</sup> - معجم المعاني، [www.almaany.com](http://www.almaany.com)، 10:00 31/03/2022.

<sup>4</sup> - ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011، ص 171.

<sup>5</sup> - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 125.



**ثالثا: التحقيق العقاري قانونا**

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا واضحا للتحقيق العقاري لا من خلال سنه للقانون 02-07 ولا من خلال مرسومه التنفيذي، إلا أنه اكتفى بالإشارة إلى نطاق وشروط وإجراءات تطبيقه من خلال نص المادة 02 و 04 من القانون<sup>1</sup>، وباستقراءنا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي نجد أن المشرع عرف إجراء التحقيق العقاري من خلال الإجراءات المتبعة لإتمامه والهيئات المكلفة بإجرائه.

وبناء على ما سبق ذكره يمكن استنتاج تعريف التحقيق العقاري على أنه "مجموعة من الإجراءات تباشرها الإدارة المختصة والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات والتصريحات والوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها على مستوى المصالح المختصة".<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: تمييز التحقيق العقاري عما يشابهه من مفاهيم**

هناك آليات قانونية شبيهة بالتحقيق العقاري لأنها تختلف معه من حيث نطاق التطبيق والإجراءات المتبعة وكذا الهيئات المختصة بكل عملية، ولهذا نميز التحقيق العقاري عن مسح الأراضي (أولا)، تمييز التحقيق العقاري عن الشهرة (ثانيا)، وتمييز التحقيق العقاري عن شهادة الحياة (ثالثا).

**أولا: تمييز التحقيق العقاري عن مسح الأراضي**

عرف الأستاذ **عمار بوضياف** مسح الأراضي على أنه "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما

<sup>1</sup> - المادتين 02 و 04 من القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، ج.ر عدد 15، سنة 2007، ص 11-12.

<sup>2</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، ج.ر عدد 26، سنة 2008، ص 04.

يترتب عليها من حقوق وعلى رأسها تثبيت حق الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي".<sup>1</sup>

كما عرفه الأستاذ **فيصل الوافي** بأنه "عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تعيين العقار بموقعه وحدوده ونوعه القانوني لإعداد عقود ملكية سليمة وصحيحة".<sup>2</sup>

وانطلاقاً من هذه التعاريف نستنتج أن أوجه التشابه وأوجه الاختلاف بين التحقيق العقاري ومسح الأراضي:

### **(1) أوجه التشابه:**

- كلاهما عملية تتضمن جانب تقني وآخر قانوني.
- كلاهما يهدف إلى تطهير الملكية العقارية.
- كلاهما تتولى وتباشر هيئات إدارية عمومية للقيام بإجراءات إعدادها.
- كلاهما ينتهي إلى ترتيب أثر قانوني يتمثل في إثبات الملكية.

### **(2) أوجه الاختلاف:**

- عملية مسح الأراضي تقوم به مديرية مسح الأراضي، أما التحقيق العقاري فتباشره مديرية الحفظ العقاري.

- يصدر قرار فتح المسح عن والي الولاية أمام قرار فتح عملية التحقيق العقاري فيصدر عن المدير الولائي للحفظ العقاري، يقوم بالعمل الميداني في عملية المسح فرقة متكونة من عدة أعضاء، أما في عملية التحقيق العقاري فيقوم بالمعاينة الميدانية شخص أصطلح على تسميته المحقق العقاري.

<sup>1</sup>- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط01، جار الخلدونية، الجزائر، 2010 ص 149.

<sup>2</sup>- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، فهرس 19، العدد 01، د.س.ن، ص 21-33.

- عملية المسح تشمل تطهير جميع أنواع الملكيات العقارية سواء الخاصة والعامّة وحتى الأملاك الوقفية، أما عملية التحقيق العقاري يشمل تطهير الملكية العقارية الخاصة.

- عملية المسح تشمل كل العقارات سواء تلك التي لها سندات ملكية أو تلك التي تفتقر إلى سندات ملكية، أما التحقيق العقاري يشمل الأراضي التي ليس لها سندات ملكية خاصة بعد سنة 1961، و كذا التي لها سندات ملكية قبل هذا التاريخ و لم تعد تعكس الوضعية الحالية .

- وثيقة إثبات الملكية الناتجة عن عملية المسح فهي الدفتر العقاري<sup>1</sup> المعد من طرف المحافظ العقاري في نظام الشهر العيني، أما بالنسبة للتحقيق العقاري فيقوم المحافظ العقاري بإعداد سند ملكية الذي يشهر في نظام الشهر الشخصي.

#### **ثانيا: تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة**

لقد تم إلغاء المرسوم التنفيذي 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بعقد الشهرة<sup>2</sup>، وذلك بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 السالف الذكر وذلك لعدة أسباب تمثل في مجملها عيوباً لهذا التنظيم والتي سنوضحها من خلال تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة فيما يلي:

#### **(1) أوجه التشابه:**

- يتوافق كليهما في تطهير الملكية العقارية الخاصة دون سواها من الملكيات.

<sup>1</sup>- الدفتر العقاري هو سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي وبشكل سند ملكيهم لها، انظر: مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، د.س.ن، ص 233.

<sup>2</sup>- من لم يكن لديه سند رسمي وكان حائزاً للعقار حياة هادئة، مستمرة وغير منقطعة وجب عليه الاقتراب من موثق لإعداد عقد الشهرة، انظر: بربارة عبد الرحمان، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر 2017، ص 93.

- يعتمد كلاهما في إثبات الملكية على تلقي التصريحات من المعني بالإجراء.

- كلما يخص العقارات التي تقع في مناطق غير مسموحة.

- يترتب عليهما إعداد سند ملكية يتم شهره في النظام الشخصي.

## (2) أوجه الاختلاف:

- يتولى الموثق في عقد الشهرة مباشرة جميع الإجراءات إلى غاية تسليم السند، أما في التحقيق العقاري فتتولى مباشرة الإجراءات مصالح الحفظ العقاري.

- يعتمد الموثق في إثبات الملكية في عقد الشهرة على تصريحات صاحب الطلب فقط دون القيام بمعاينة ميدانية إلى العقار موضوع التسوية وهذا ما يعاب على هذا القانون، أما بالنسبة للتحقيق العقاري فهو يعتمد في الأساس على إثبات ملكية الشخص المعني بالتحقيق بقيام المحقق العقاري بالخروج إلى عين المكان موقع تواجد العقار موضوع التحقيق.

إن غياب التحقيق الميداني كإجراء ضمن إجراءات إعداد عقد الشهرة وعدم الزام الموثق بالانتقال الميداني وسماع الشهود وتلقي الاعتراضات حول واقعة الحياة العقارية للعقار المراد تملكه بالتقادم المكسب طبقا للمواد 827 وما بعدها من القانون المدني.<sup>1</sup>

إلى جانب سلبية التحقيق الممارس من إدارة أملاك الدولة والبلدية كان له الأثر في الاستيلاء على أملاك عقارية هامة تابعة في الأصل للأملاك الوطنية فلاحية كانت أو صناعية وأملاك وقفية وحتى في الأملاك الخاصة عند حالات الشيوع والحقوق العقارية الميراثية للقصر، الأمر الذي أدى بالسلطات العمومية للتفكير في إلغاء قانون عقد الشهرة

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 78، سنة 1975 ، ص 990 .

وسن قانون جديد يتضمن آلية جديدة تحقق رقابة أكثر وتضمن الحفاظ على هذا النوع من الأملاك على اختلاف أنواعها.<sup>1</sup>

### **ثالثا: تمييز التحقيق العقاري عن شهادة الحيازة**

استحدثت شهادة الحيازة بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.<sup>2</sup>

كما حدد المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>3</sup>، وتتشابه شهادة الحيازة مع التحقيق العقاري في عدة نقاط أخرى نذكر منها:

#### **(1) أوجه التشابه:**

- كلاهما يهدفان إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة.
- كلاهما يتعلقان بالعقارات التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي.
- كلاهما تتكفل بإجراءات إعدادها هيئات إدارية عمومية.
- كلاهما يرتكزان على واقعة الحيازة في ترتيب أثرهما القانوني.

#### **(2) أوجه الاختلاف:**

- تتولى بلدية موقع العقار موضوع الحيازة إجراءات إعداد شهادة الحيازة أما التحقيق العقاري فتباشره مصالح الحفظ العقاري.
- تفنقر إجراءات شهادة الحيازة إلى إجراء المعاينة الميدانية للعقار موضوع الحيازة على عكس ما هم معمول به في التحقيق العقاري.

<sup>1</sup>- محمودي عبد العزيز، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جانفي 2019، ص 12.

<sup>2</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-25 المؤرخ في 18/02/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1990، ص 1560، نصت المادة 39 منه على أنه: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة ... أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة".

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27/07/1991، ج.ر عدد 36 سنة 1991، ص 1365.

- ينتج عن إجراءات إعداد شهادة الحيازة سند حيازي يتمثل في شهادة حيازة لا يرقى إلى درجة عقد ملكية ، أما في التحقيق العقاري ينتج عنه تسليم سند ملكية.

### **المطلب الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري**

بغرض الوصول إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق إجراء التحقيق العقاري استوجب القانون رقم 02-07 عدة شروط أملتها مواده لا سيما المادة 02، 03، 04، و14 واتضح من خلالها أن هناك شروط تتعلق بالعقار موضوع التحقيق، وهذا ما سندرسه في (الفرع الأول)، وشروط تتعلق بحائز العقار نتناولها في (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: شروط متعلقة بالعقار موضوع التحقيق العقاري**

نصت المادتين 02 و03 من القانون 02-07 على جملة من الشروط الواجب توفرها في العقار وعلى رأسها أن يكون العقار غير خاضع لعملية المسح (أولاً)، أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر من قبل الفاتح مارس 1961 (ثانياً)، أن يكون العقار من نوع ملك خاص (ثالثاً).

### **أولاً: أن يكون العقار غير خاضع لعملية المسح**

يجب أن يكون العقار واقعا بمنطقة لم تشملها عملية المسح العام للأراضي المقررة بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، لأن العقارات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي وهو دفتر العقاري<sup>1</sup> وبالتالي تجنباً لازدواجية سندات الملكية لا يجوز إجراء تحقيق عقاري في مثل هذه المناطق.

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 135.

ثانيا: أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961 ستخلص من نص المادة 02 من القانون 07-02<sup>1</sup> أن التحقيق العقاري يشمل أولا العقارات التي لا يحوز أصحابها بسندات ملكية وعليه فكل شخص يملك عقارا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا به.

كما أضاف المشرع شرط جديد خلافا لعقود الشهرة، والمتمثل إمكانية استعادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 من أحكام هذا القانون وهنا تظهر أهمية القانون رقم 02-07 في تطهير الوضعية العقارية، إن لم يقتصر على تطهير العقارات الخاصة بلا سند، بل تعدى هدفه إلى تطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات الملكية قبل أول مارس 1961، هذا التاريخ الذي يعتبر بداية سريان أحكام نظام الشهر العقاري في الجزائر، والذي تم تطبيقه في فرنسا بموجب المرسوم 55-22 المؤرخ في 1955/01/04، والذي سمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول قبل تعديل المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 1955/01/04 المتضمن نظام الشهر العقاري بفرنسا، وبذلك يكون العقار قد انتقل إلى الغير وبقيت السندات أو العقود على حالها دون تغيير، مما سمح لمن بقيت العقود باسمهم أو باسم مورثيهم، الاحتجاج بها دون وجه حق، وطرحت بشأنها منازعات كثيرة أدت في بعضها إلى صدور أحكام لمن بيدهم هذه السندات، وإن انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكين آخرين، هذه السندات ولو كانت رسمية ليس لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم، ولا

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ، ج.ر. عدد 15 ، سنة 2007 ، ص 11 ، تنص على أنه: "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات الملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 والتي لم تعد عكس الوضعية الحالية". المرجع السابق .

يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار وذكر طبيعته، مساحته، حدوده، وأصل ملكيته.<sup>1</sup>

فضلا على أن هذه العقود القديمة، قد تمت خرقا لأوامر جبهة التحرير الوطني أثناء الثورة التحريرية، التي منعت اللجوء إلى السلطات الاستعمارية، سواء للتقاضي أو توثيق عقود بيع أو شراء العقارات، وقد كانت السندات المحررة قبل تاريخ 1961/03/01 تثير إشكالات في إثبات الملكية العقارية والتي تداركها القانون رقم 07-02 المتضمن التحقيق العقاري باعتبارها أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية.<sup>2</sup>

### ثالثا: أن يكون العقار ملك خاص

إن سند الملكية الذي يسلم وفق آلية التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما يستشف من نص المادة 03 من القانون 07-02<sup>3</sup>، ونستخلص من هذه المادة أن المشرع استثنى الأملاك الوطنية والوقفية.

ونجد كذلك نص المادة 23 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تحدد ثلاث أصناف للملكية العقارية في الجزائر والمتمثلة في الأملاك الوطنية، الأملاك الوقفية والأملاك الخواص، وبمفهوم المخالفة للمادة 03 أعلاه نستنتج أن الأملاك المعنية بالتحقيق العقاري هي الأملاك العقارية الخاصة.<sup>4</sup>

وعليه يستلزم علينا أن نتعرض بالدراسة للأملاك الوطنية بما فيها أراضي العرش والأملاك الوقفية.

<sup>1</sup>- ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 174.

<sup>2</sup>- ابتسام دزيري، مرجع سابق، ص 174-175.

<sup>3</sup>- المادة 03 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، ج.ر. عدد 15، ص 11، تنص على أنه: "لا تطبق

أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية" المرجع السابق .

<sup>4</sup>- شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2017-2018، ص 48.



## (I) الأملاك العقارية الوطنية:

نصت المادة 24 من القانون 90-25 على أن الأملاك الوطنية هي الأملاك والحقوق التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية (الولاية والبلدية)، وعليه فلا يمكن إعداد سندات ملكية بموجب تحقيق عقاري على عقارات تملكها الدولة وجماعاتها المحلية سواء كانت ملكيتها لهذه العقارات ملكية خاصة أو ملكية عمومية وطنية.

ويرجع أساس هذا الاستثناء إلى نص المادة 04 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008<sup>1</sup> المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، عند إستقرائنا لنص هذه المادة نفهم أن الأملاك العمومية الوطنية غير قابلة لأي إجراء يرمي إلى حجزها وغير قابلة لأن تكون محلا لأي تصرف من شأنه نقل ملكيتها إلى الغير وبأي طريق كان من قبل الشخص الواضع يده عليها، كما لا يمكن أن تكون موضوعا للتقادم<sup>2</sup>، وتدخل كذلك الأملاك الوطنية الخاضعة في نفس الحكم إذ أنها غير قابلة للتقادم ولا للحجز عليها ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، لان الأملاك الوطنية العمومية تتميز بانها تابعة لملك المجموعة الوطنية.<sup>3</sup>

حسب المفهوم الذي جاء به الدستور الجزائري لسنة 2020<sup>4</sup> في نص المادة 20 منه التي تنص على "أن الملكية العامة هي تلك المجموعة الوطنية".

<sup>1</sup> -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل والمتمم للقانون 90-

30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008، ص 10.

<sup>2</sup> - جاء كذلك في القرار رقم 150719 الصادر عن المحكمة العليا في 25/02/1998 أنه لا يمكن اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم، انظر للاجتهاد القضائي في الجزائر، ص 401.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 36.

<sup>4</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، دستور الجزائر لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 في 30/12/2020 الجريدة الرسمية عدد 82 سنة 2020، ص 10، تنص المادة 22 منه على أنه: "يحدد القانون الأملاك الوطنية، تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية".

كما استثنى نص المادة 03 من القانون 07-02 أراضي العرش من إجراءات التحقيق العقاري ويرجع ذلك في الأساس إلى إبقاء القانون 90-25 المعدل والمتمم على هذا النوع من الأراضي ضمن أملاك الدولة وهي خاضعة لقانون الأملاك الوطنية.<sup>1</sup>

## II) الأملاك العقارية الوقفية:

عرف المشرع الوقف من خلال نص المادة 213 من قانون الأسرة<sup>2</sup> على أنه "الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق". وقد صنفت الأملاك الوقفية ضمن الأصناف القانونية للأملاك العقارية وهذا من خلال نص المادة 23 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر، أما المادة 32 منه فقد أكدت على أن الأملاك الوقفية في تسييرها وتكوينها تخضع للقانون الخاص. ثم صدر القانون 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأملاك الوقفية<sup>3</sup> المعدل والمتمم، والذي عرف الوقف من خلال المادة 03 على أنه "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

وذلك لأن الوقف في حقيقته الشرعية والقانونية هو حبس الأصل وتسبيل المنفعة أي أن الوقف يجعل العين المحبوس خارجة من نطاق التصرفات الناقلة للملكية، فلا يجوز

<sup>1</sup> - نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحيارة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة، المجلد 17، العدد 03، سبتمبر 2018، ص 311، انظر كذلك نص المادة 13 من الأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 يعدل ويتمم القانون 90-25 المؤرخ في 28/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الصادر في الجريدة الرسمية عدد 55 سنة 1995، ص 14، والتي تنص على ما يلي: "تعديل المادة 85 من القانون 90-25 المؤرخ في 28/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري على النحو التالي المادة 85: - تبقى ملكا للدولة أراضي العرش... يعقوبي عبد الرزاق، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، د ط، الجزائر، 2018، ص 123.

<sup>2</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 84-11 المؤرخ في 09 يوليو 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27/02/2005 الجريدة الرسمية عدد 15 سنة 2005، ص 18.

<sup>3</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأملاك الوقفية المعدل والمتمم بموجب القانون 01-07 المؤرخ في 18/05/2001، الجريدة الرسمية عدد 29 سنة 2001، ص 07، وبالقانون 02-10 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية عدد 83 سنة 2002، ص 03.

التصرف في أصل الملك الوقفي بأي صفة من صفات التصرف ومن ثم تخصيص منافعه لأوجه الخير والبر، وعلى غرار الأملاك العمومية التي لا يجوز اكتسابها بالتقادم فإن الوقف كذلك لا يكتسب بالتقادم وهي كنتيجة تبعية لكونه ليس مملوكا لأحد ولتمتعته بالشخصية المعنوية المستقلة على شخصية منشئيه، وكذلك لأن القول بالتقادم الوقف يتعارض مع حبسه على وجه التأييد.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 03 من القانون 02-07 نجدتها قد استثنت الأملاك الوقفية من هذا الإجراء وهذا ما أكدته التعليم رقم 1850 الصادرة بتاريخ 24-02-2014 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والموجهة إلى مديرية الحفظ العقاري لولاية البويرة والتي جاء فيها أنه فيما يتعلق بعقارات محل تحقيق مدعمة بعقود تتضمن تأسيس وقف (حبس) فهي مستبعدة من نطاق تطبيق القانون السالف الذكر طبقا لأحكام المادة 03 منه.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: شروط تتعلق بحائز العقار

نصت المادة 04 الفقرة الأولى من القانون 02-07 على أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر... أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته".

كما أضافت المادة 14 من نفس القانون أنه إذا نتج من التحري والتحقيق الذي قام به المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس طبقا لأحكام القانون الضريبي حيازة تمكنه من الحصول على سند الملكية عن طريق التقادم المكسب فإنه يعترف له بأحقية على العقار موضوع التحقيق.

<sup>1</sup> - شهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 1850 بتاريخ 24/02/2014 الصادرة على م.ع.أ.و، المتضمنة الإجابة عن بعض التساؤلات، انظر كذلك القرار رقم 3936 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 13/01/1986 وكذا القرار الصادر عنه رقم 216394 بتاريخ 29/12/2001، واللذان جاء فيهما أن الأموال الوقفية لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب.

ومن خلال ما سبق ذكره نستنتج أنه لاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري يجب توفر شروط الحيابة (أولا) واستكمال المدة القانونية للحيابة (ثانيا).

### **أولا: توفر شروط الحيابة وعناصر الحيابة**

لم يأت القانون 07-02 بأي شيء جديد فيما يتعلق بمفهوم الحيابة والتقدم المكسب، حيث يظل القانون المدني هو المرجع القانوني في تحديد مفهوم الحيابة ووضع شروطها، وهذا ما تناوله المشرع في المواد من 808 إلى 834 من ق. م. ج<sup>1</sup>، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

#### **1. عنصر الحيابة:**

تتوفر الحيابة على عنصرين هما العنصر المادي والمعنوي<sup>2</sup>، حيث جاء في القرار رقم 12 13 27 الصادر عن المحكمة العليا في 2004/06/23 أنه يتعين في حالة التمسك بالتقدم المكسب البحث في مدى توفر الحيابة على شرطها المادي والمعنوي واستمرارها بالمدة المحددة قانونا.

#### **1. العنصر المادي:**

وهو عبارة عن الأعمال المادية التي تنطوي عليها مزاولة الحق وموضوع الحيابة أي بمعنى وضع الشخص الحائز يده على العقار واستغلاله والانتفاع به<sup>3</sup>، فهذه الأعمال المادية تعني أن للحائز السيطرة المادية على الشيء محل الحيابة ويتحقق ذلك عن طريق أن يستحوذ الحائز بالشيء تحت يده فيستغله و ينتفع به، و يباشر عليه الأعمال التي يباشرها صاحب الحق حتى يظهر بمظهر صاحب الحق، ويجب أن تكون هذه الأعمال كافية لتحقيق هذا المظهر، فإذا كان الشيء دارا دخلها واستحوذ عليها وسكنها وإذا كانت أرض زراعية زرعها أو بنى عليها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 138.

<sup>2</sup> جمال سايس الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 580.

<sup>3</sup>- الحاج هني جوهر، الحيابة فقها وتطبيقا، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2015، ص 102.

<sup>4</sup>- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1997، ص 375.

كما تتحقق هذه الأعمال المادية سواء بالإشراف الفعلي للحائز على الشيء سواء كان ذلك بنفسه أو بالوساطة، فيمكن أن تكون السيطرة المادية على الشيوع كما نصت على ذلك المادة 810 من القانون المدني الجزائري على أنه "تصبح الحيازة بالوساطة حق كان الوسيط يباشرها باسم الحائز، وكان متصلا به اتصالا يلزمه للإلتزام بأوامره".

## **2. العنصر المعنوي:**

ويقصد به النية، أي يكون الحائز واضعا اليد على الشيء بقصد تملكه أي نية الظهور بمظهر المالك الحقيقي، وهذا العنصر المعنوي هو الذي يحدد ما إذا كانت الحيازة قانونية وحقيقية التي قد تؤدي إلى إكتساب الحق بالتقادم وتمييزها عن الحيازة العرضية التي تكون لحساب الغير كما هو الشأن في حيازة المستأجر للعين المؤجرة، فالأصل أن وضع اليد لا اعتبار له قانونا ولا بالنسبة لمن أراد حيازة المال لنفسه وحازه بنية التملك.<sup>1</sup>

## **II. خلو الحيازة من العيوب:**

توجد الحيازة إذا توفر لها عنصرها المادي والمعنوي، لكن إذا كان هذان العنصران لازمين لوجود الحيازة، فإنهما لا يكفيان لكي تترتب على الحيازة آثارها، إذ يشترط إلى جانب ذلك سلامة الحيازة من العيوب<sup>2</sup>، فالقانون يتطلب أن لا تكون الحيازة بإكراه، ولا تكون خفية ولا تكون غامضة، أي بمفهوم المخالفة أن الحيازة هادئة وظاهرة وواضحة وأضاف الفقه شرطا رابعا أن تكون مستمرة غير منقطعة، كما يجب ان تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح.

<sup>1</sup>- الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص 20-21.

<sup>2</sup>- المادة 808 ف 2 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر. عدد 78 سنة 1975، ص 1042، إذ نصت بقولها: "إذا اقتربت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو ما كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها لا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

### 1. أن تكون الحيابة هادئة:

المراد بالهدوء في وضع اليد هو أن يتمكن الحائز من الانتفاع بالعقار المحوز من غير عنف أو قوة، وأن لا يفترن وضع اليد بالإكراه المادي أو المعنوي من جانب الحائز وقت بدئه.<sup>1</sup>

وتكون الحيابة مشوية بعيب الإكراه إذا حصل عليها صاحبها بالقوة أو التهديد ابتداءً، وكذلك إذا حصل الحائز عليها بالغش أو التواطؤ عن طريق استعمال طرق احتيالية.<sup>2</sup> فالحيابة التي تقترن بالإكراه وتستمر مشوية به دون أن يرتفع عنها هذا الوصف لا تحظى بالحماية القانونية.<sup>3</sup>

فإذا بدأت الحيابة هادئة فتكون حيابة صالحة لإنتاج آثارها حتى ولو اضطر الحائز اللجوء إلى استعمال القوة للمحافظة عليها، وعيب الإكراه يشوب الركن المادي إذ هو يتصل بالأعمال المادية التي يمارسها الحائز.<sup>4</sup>

### 2. أن تكون الحيابة ظاهرة:

على الحائز أن يظهر بمظهر صاحب الحق، ولذلك يجب أن تكون الحيابة ظاهرة أو علنية، فإذا لم يتحقق لها هذا كانت حيابة معيبة، فيجب على الحائز أن يمارس أعمال السيطرة المادية بمرأى ومسمع من الكافة أو على الأقل بمرأى من صاحب الحق، فهو يظهر كصاحب الحق هذا والأخير لا يستعمل حقه خفية وإنما علناً.<sup>5</sup>

### 3. أن تكون الحيابة واضحة:

معنى وضوح الحيابة أن لا تكون مشوية بعيب اللبس والغموض والملاحظ أن عيب اللبس والغموض إنما يصيب الركن المعنوي للحيابة في الوقت الذي تتعلق به الشروط

<sup>1</sup> - عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيابة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ص 58.

<sup>2</sup> - عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 58.

<sup>3</sup> - لفته هامل العجيلي، أحكام دعاوي حماية الحيابة، منشورات الطلي الحقوقية، ط01، 2015، لبنان، ص 30.

<sup>4</sup> - الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص 23.

<sup>5</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 394.

السابقة التي ذكرناها بالركن المادي<sup>1</sup>، ويأتي اللبس من الغموض الذي يشوب نية واضع اليد نتيجة احتمال هذه النية لأكثر من معنى مما يوقع الغير في غموض وشك بشأن وضع اليد.<sup>2</sup>

فلا يظهر بوضوح ما إذا كان الحائز يضع على شيء كمالك له مثلاً أو كمرتهن أو كوكيل أو كمستأجر على أن بروز الأمثلة على الحيابة الغامضة تتحقق في نطاق الملكية الشائعة، فإذا وضع أحد الشركاء يده على العقار الشائع كله مثلاً، لا يعرف ما إذا كانت نيته قد انصرفت إلى الاستثمار بملكية العقار كله أم إلى إدارة العقار لحساب الشركاء جميعاً.<sup>3</sup>

#### **4. أن تكون الحيابة مستمرة:**

يعني استمرار الحيابة أن تتوالى أعمال السيطرة المادية من الحائز على الشيء في فترات متقاربة، أي يستعمل الحائز الشيء موضوع الحيابة كلما دعت حاجته إلى ذلك.<sup>4</sup> فالحيابة التي تصلح أساساً لتملك العقار بالتقادم يكفي فيها أن يستعمل الحائز العقار كما يستعمله المالك في العادة وعلى فترات متقاربة ومنظمة.<sup>5</sup> فإذا قامت الحيابة على أعمال متقطعة تكون مشوبة بعيب عدم الاستمرار أو التقطع وتمن ثم لا تنتج آثارها.<sup>6</sup>

وبلاحظ أن الانتظام في استعمال الشيء الذي يحقق معنى الاستمرارية في الحيابة يتوقف على طبيعة الشيء، فمن الأشياء ما تقتضي طبيعة استعمالها في فترات متقاربة كسكنى المنزل مثلاً، ومنها ما تقتضي طبيعتها استعمالها في وقت معين ثم تترك بعد ذلك

<sup>1</sup> - لفته هامل العجيلي، المرجع السابق، ص 33.

<sup>2</sup> - عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 67.

<sup>3</sup> - الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص 24.

<sup>4</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 393.

<sup>5</sup> - عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 72.

<sup>6</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 09، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي،

لبنان، 1965، ص 842.

دون استعمال كزراعة الأرض، ولا يعد التوقف عن استعمال الشيء بفعل قوة قاهرة انقطاعا في الحيازة.<sup>1</sup>

**5. أن لا تقوم الحيازة على رخصة أو تسامح:**

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

ويفهم من نص هذه المادة ما يلي:

أ. أن لا تكون الحيازة عرضية والحائز العرضي هو من تكون له الحيازة المادية للشيء ولكنه يعمل لحساب غيره فلا تتوافر لديه نية الظهور بمظهر المالك الحقيقي.<sup>2</sup> والحائز العرضي ملزم برد هذا الشيء إلى المالك وهذا الالتزام بالرد هو الذي يجعل حيازته عرضية، حيث تنتقل إليه السيطرة المادية على الشيء إما بإذن من المالك وإما بناء على ترخيص من القانون و القضاء، ومثال ذلك الحائز العرضي بناء على سند قانوني كالمستأجر والوكيل، والحائز العرضي بناء على علاقة تابع بمتبوع كالعمال والمستخدمين.<sup>3</sup>

ب. أن لا تكون الحيازة مبنية على سبيل التسامح: ويراد بالأعمال المبنية على التسامح تلك التي لا تستند إلى رخصة أو حق يقدره القانون، ولكن الغير يتحملها رغم ما فيها من تعد على ملكه تسامحا منه حفظا لعلاقات حسن الجوار ومادامت لا تبلغ حدا تحرمه من التمتع بملكه على الوجه المعتاد ولا تسبب له ضررا يعتد به، كمن يبيع لجاره أن يمر في أرضه<sup>4</sup>، أو كأن يسمح بعض الورثة لأخيهم في استغلال البيت العائلي والسكن فيه.

<sup>1</sup>- عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص 843.

<sup>2</sup>- الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 385.

<sup>4</sup>- الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص 21.



وعليه نستنتج أن الحيازة العرضية أو التي تكون على سبيل التسامح لا تعتبر حيازة حقيقية منتجة لآثارها التي تؤدي إلى كسب الحق بالتقادم مهما طال مدتها وهذا الانتقاء وعدم توفر العنصر المعنوي فيها.

### **ثانيا: استكمال المدة القانونية للحيازة**

يتم الاعتراف بالملكية العقارية للحائز بناء على نص المادة 14 من القانون 02-07 السالف الذكر، بعد استكمال الحائز للمدة القانونية المطلوبة في التقادم المكسب وبالرجوع إلى نصوص القانون المدني نجد أنه تم التطرق إلى مدة التقادم المكسب من المواد 827، 828 و 829 منه، إذ تختلف هذه المدة بحسب ما إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح أم لا، أو أن يكون العقار محل الحيازة من العقارات التي تدخل في الحقوق الميراثية<sup>1</sup>، ونبين ذلك فيما يلي:

#### **1. التقادم المكسب الطويل**

نصت المادة 827 من القانون المدني الجزائري على أنه: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة دون انقطاع.<sup>2</sup> إذن فأي شخص يمارس حيازة على عقار لمدة 15 سنة فما فوق يمكن له الاستفادة من أحكام القانون 02-07 حتى في حالة غياب الوثائق المدعمة لوقائع الحيازة.<sup>3</sup> كما تجدر الإشارة إلى أن مدة التقادم المكسب الطويل من النظام العام، فلا يجوز الاتفاق على تعديلها سواء بإطالتها أو تقصيرها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - نسيب نجيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، ص 94.

<sup>2</sup> - المادة 827 من ق م ج المعدل و المتمم ، ج.ر عدد 78 ، ص 1043 .

<sup>3</sup> - المذكرة رقم 3569 الصادرة بتاريخ 2010/07/13 عن م ع أ و ، المتعلقة بإثبات وقائع الحيازة .

<sup>4</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 112.



وهذا أيضا غير وارد لأن المتصرف غير مالك، لذا نوصي لضمان الانسجام بين أحكام القانون المدني والأحكام المنظمة للشهر العقاري بإعفاء السند الصحيح من شرط الرسمية والشهر، إلى أن يتم الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي خاصة وأن التقادم لا يسري إلا على العقارات غير الخاضعة للمسح العام للأراضي<sup>1</sup>، والتي يطبق عليها بصفة انتقالية نظام الشهر الشخصي بدل نظام الشهر العيني.<sup>2</sup>

### **3. التقادم المكسب في الحقوق الميراثية:**

نص المشرع الجزائري في المادة 829 ف01 من ق.م.ج على أنه: "لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية، إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثين (33) سنة". يتضح من هذه المادة أنه يحق للوارث الحائز للحقوق العينية لأحد شركائه في التركة أن يمتلك هذه الحقوق الميراثية شرط أن تستمر حيازته 33 سنة كاملة، على أن يسكت باقي الورثة اصحاب هذه الحقوق عن المطالبة بحقوقهم طيلة هذه المدة<sup>3</sup>، إلا أنه ومن خلال قرار المحكمة العليا الصادر عنها بتاريخ 2006/04/12 تحت رقم 349406 قضية (ت.م) ضد (ت.أ) ومن معه والذي جاء فيه المبدأ علاقة القرابة بتثيير اللبس في الحيازة وترجع التسامح وتحول دون التملك بالتقادم المكسب مهما طالّت المدة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - علاق لمنور، السند الصحيح كشرط لتملك العقار بالتقادم التصير في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 09، العدد 02، جويلية 2020، ص 552-553.

<sup>2</sup> - نظام الشهر الشخصي: يعرف على أنه "هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقا للعقار، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية"، ونظام الشهر العيني يعرف على أنه "ذلك النظام الذي يعتمد في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات، كما تحوي كذلك الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه"، انظر جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 15-24.

<sup>3</sup> - فراحي كوثر، الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 06، العدد 01، 2013، ص 69.

<sup>4</sup> - جمال سايس، المرجع السابق، ص 538.

• موقف المديرية العامة للأموال الوطنية من مسألة التقادم المكسب:

لقد تناولنا في العناصر السابقة المدد القانونية الواجب توفرها في التقادم المكسب فقد رأينا أن التقادم المكسب ينقسم إلى ثلاثة أنواع هي: التقادم الطويل لمدة 15 سنة، والتقادم القصير لمدة 10 سنوات، وتقادم الحقوق الميراثية لمدة 33 سنة، وقد نصت على هذه الأنواع الثلاثة على التوالي نصوص المواد 827، 828، و829 من القانون المدني الجزائري إلا أنه من خلال استقراءنا إلى المذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية نجدها لا تتناول الأنواع الثلاثة للتقادم المكسب بل بالعكس فقد اشارت في جميع التعليمات التي أصدرتها إلى نوع واحد من التقادم المكسب وهو التقادم الطويل لمدة 15 سنة.

فقد أوردت م.ع.أ.و في تعليماتها فيما يتعلق بمعايينة وقائع الحيازة على أنه: "... ينبغي التذكير أن الحيازة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك، تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة خمسة عشر (15) سنة إذا توفرت بعض الشروط التي حددها القانون السالف الذكر".<sup>1</sup>

كما جاء في التعليمية رقم 3278 الصادرة عن م.ع.أ.و في 15/04/2010 بخصوص التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة على انه: "... وما يقع على عاتق مصالح الحفظ العقاري عند تكفلها بمعالجة هذه الملفات"، إلا التأكد من مدة الحيازة القانونية طبقاً لأحكام المادة 14 من القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، وفي هذا الصدد يتعين التمييز بين الحالات التالية:

أولاً: الحالة التي يفوق فيها مدة إظهار شهادة الحيازة وقت تاريخ تقديم الطلب 15

سنة.

<sup>1</sup> - التعليمية رقم 03 الصادرة عن م.ع.أ.و في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري معايينة بحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

ثانيا: حالة شهادة الحياة التي تقل مدة إشرها عن 15 سنة التي توجد فيها فرضيتين: إذا كان جمع مدتي الحياة قبل إشرها لشهادة الحياة زائد المدة التي تلت الإشرها إلى حين تاريخ الطلب يفوق مدة 15 سنة يتم التكفل بالطلب ، أما في الحالة العكسية أي إن كانت المدة تقل عن 15 سنة فيتعذر معاينة حق الملكية وإعداد سند الملكية.<sup>1</sup>

كما جاء في المذكرة رقم 5369 الصادرة عن و.ع.أ.ووبتاريخ 2010/07/13 بخصوص إثبات وقائع الحياة على أنه: "مبدئيا الأشخاص الذي يمارسون حياة على عقارات تفوق مدتها (15) سنة يمكن لهم الاستفادة من أحكام القانون 02-07.<sup>2</sup>

صف إلى ذلك ما تم تأكيده في المذكرة رقم 1850 الصادرة عن م.ع.أ.و بتاريخ 2014/02/24 حيث نصت على أنه: "... حالة العقارات التي يتوفر أصحابها على مدة حياة تقل عن مدة 15 سنة، فهنا يتم رفض الطلبات كونه أنه يجب توفر شرط الحياة المستمرة ودون لانقطاع لمدة 15 سن فما أكثر لتمكن المعنيين من الاستفادة من الإجراءات المنصوص عليها ضمن القانون 02-07.<sup>3</sup>

وعليه من خلال هذا العرض المختصر لما جاء في هذه المذكرات والتعليقات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية نستنتج انها تأخذ بالتقادم المكسب الطويل لمدة 15 سنة والمنصوص عليه في نص المادة 827 من ق.م.ج والسبب في ذلك راجع في اعتقادنا إلى الأسباب التي ذكرناها سابقا بصدد تناولنا لكل من التقادم المكسب القصير وتقدم الحقوق الميراثية والتي نوجزها فيما يلي:

- بالنسبة للتقدم القصير لمدة 10 سنوات فإن اشترط شهر السند الصحيح يكون عانقا أمام إمكانية ذلك الحائز حسن النية للحقوق العينية العقارية بالتقدم القصير.

<sup>1</sup> - المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجمع النصوص لسنة 2008، المرجع السابق ،ص 187

<sup>2</sup> - المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجمع النصوص لسنة لسنة 2010، ص 188.

<sup>3</sup> - المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجمع النصوص لسنة 2014، ص 146.

- بالنسبة لتقادم الحقوق لمدة 33 سنة فإن وجود علاقة القرابة تثير اللبس في الحيابة وترجح التسامح وتحول دون التملك بالتقادم المكسب مهما طالت المدة.  
إلى هنا نكون قد تطرقنا إلى أركان وشورط الحيابة ومدة الحيابة القانونية والتي إذا توافرت مجتمعة جاز لصاحبها إيداع طلب الحصول على سند الملكية في إطار القانون  
02-07.

## **المبحث الثاني: مبررات سن قانون التحقيق العقاري**

إن إلغاء نظام عقد الشهرة بسبب فشل تطهير الملكية العقارية بصورة وإثارة تطبيقه للعديد من النزاعات القضائية، هذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى التفكير في تفعيل آلية التحقيق العقاري بسنة للقانون 07-02، حيث يكون هذا الإلتزام الجديد يسري بصورة فعالة إلى جانب نظام مسح الأراضي للتسريع في وتيرة تطهير الملكية العقارية في الجزائر. ومن أجل التوغل فيما سبق ذكره، سنتناول بالدراسة اسباب إصدار قانون التحقيق العقاري (المطلب الأول)، ثم الأهداف الرامي تحقيقها من خلاله (المطلب الثاني).

### **المطلب الأول: أسباب إصدار قانون التحقيق العقاري**

تهدف الأسباب التي دفعت بالمشروع الجزائري إلى سن قانون التحقيق العقاري، والوضعية العقارية المعقدة التي تركها المستعمر الفرنسي بعد الاستقلال (فرع أول)، وتأخر عملية المسح العام للأراضي (فرع ثان)، سلبيات عقد الشهرة (فرع ثالث)، وأخيرا محدودية شهادة الحياة (فرع رابع).

### **الفرع الأول: الوضعية العقارية في الجزائر غداة الاستقلال**

لقد كان للمستعمر الفرنسي المسؤولية الكاملة في الوضعية العقارية التي خلفها من ورائه بعد الاستقلال، فقد نتج عن السياسة العقارية الفاشلة للمستعمر الفرنسي من خلال سلسلة القوانين التي اصدرها<sup>1</sup>، نتج عنها مجموعة من السندات الغامضة وغير الدقيقة من حيث تعيين القرار وتحديد هوية المالك وغموض مخططات المسح، كما أن الإحصائيات التقريبية بعد الاستقلال أكدت أن ثلث  $\left(\frac{1}{3}\right)$  الملكية العقارية الخاصة ليس لها سندات ملكية، فسياسة فرنسا انصبت مبدئيا على تطهير الأراضي الخصبة المتواجدة في الشمال والاستحواذ

<sup>1</sup> -قانون "سيناتوسكونسيلت" في 22/04/1863، وقانون فارني في 26/07/1873 الذي جاء بإجراءات تحقيقات جماعية تؤدي إلى تسليم سندات ملكية على أراضي العرش أو أراضي الملك، ثم صدور قانون 28/04/1887 الذي جاء بإجراء تحقيقات جزئية، والذي استبدل بقانون 16/02/1897 لتعمم التحقيقات الجزئية، وكذا قانون 04/08/1926 الذي جاء لتنفيذ التحقيقات الجماعية، ثم جاء المرسوم المؤرخ في 21/10/1959 المتعلق بنظام الحفظ العقاري الجديد كمبادرة جاءت متأخرة للإصلاح العقاري، انظر: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 126-127.

على الأملاك العقارية المستغلة من طرف الجزائريين وإعادة توزيعها على المستوطنين الفرنسيين فهي كانت سياسة استيطانية بامتياز.<sup>1</sup>

### **الفرع الثاني: تأخر عملية المسح العام للأراضي**

كرست الجزائر نظام الشهر العيني من خلال الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين في 1976/03/25 وهو عبارة عن عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق، ولقد كرسّت الدولة كل الإمكانيات المادية، الهيكلية والبشرية لإنجاح هذه العملية والتي اعتبرت الحل الوحيد للتخلص من الفوضى العقارية وحماية الملكية العقارية بصفة عامة، إلا أنه سجل تأخراً كبيراً رغم كل الجهود المبذولة<sup>2</sup>، وقد لوحظ بأنه لم ينجز في مدة 15 سنة (الفترة الممتدة من 1977 إلى 1992) إلا 12% من العقارات المبرمج مسحها في المناطق الريفية و 01% من المناطق الحضرية، وإلى غاية 2004 لم تبلغ نسبة الإنجاز سوى 55% في المناطق الريفية و 33% في المناطق الحضرية.<sup>3</sup>

وعلى الرغم من أن مسح الأراضي العام يبقى الوسيلة الوحيدة التي تسمح بالتطهير الشامل للوضعية العقارية في مجمل التراب الوطني إلا أن إنجازه يتطلب وقتاً معتبراً وإمكانيات هائلة، الأمر الذي تطلب تعزيزه بنظام قانوني موازي مكمل له وهو القانون 07-02.

<sup>1</sup> - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، جامعة الجزائر

01، كلية الحقوق، 2014/2015، ص 08.

<sup>2</sup> - شهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 30-31.

<sup>3</sup> - أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 16.



الفرع الثالث: سلبيات عقد الشهرة

بغية تطهير الوضعية العقارية في الجزائر، وبالموازاة مع أشغال مسح الراضي العام المنظمة بالأمر 74/75 المذكور سابقا، والتي عرفت تأخرا كبيرا خاصة في مرحلتها الأولى (1977-1990)، لجأ المشرع إلى وسيلة تستند على المواد 827 وما يليه من القانون المدني، تمكن الحائز من الحصول على سند ملكية يسمى عقد الشهرة تطبيقا لأحكام الأمر 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.<sup>1</sup>

فعقد الشهرة هو محرر رسمي يعد من طرف الموثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد.<sup>2</sup>

إلا أن النتائج التي كانت منتظرة بعد صدور الأمر 83-352 السابق الذكر جاءت عكسية، والأسباب في ذلك متعددة ولعل أبرزها:

- محدودية دور الموثق في إعداد عقد الشهرة، فالموثق لم يكن ملزما بالانتقال الميداني ومعاينة وقائع الحيابة وسماع الشهود، وتلقي الاعتراضات حول واقعة الحيابة العقارية للعقار المراد تملكه بالتقادم المكسب.<sup>3</sup>
- كما أن غياب التحقيق العقاري الميداني وسلبية التحقيق الممارس من طرف إدارة أملاك الدولة والبلدية<sup>4</sup>، كان لها الأثر في الاستيلاء على أملاك عقارية هامة تابعة في

<sup>1</sup> - أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup> - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق، 2014، ص 104.

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 106.

<sup>4</sup> - المادتان 03 و06 من الامر 83-352، ج.ر عدد 21 سنة 1983، الملغى، ص 1473.

الأصل للأمولاك الوطنية فلاحية كانت أو صناعية وأمولاك وقفية وحتى في الأملاك الخاصة عند الحالات الشيع أو الحقوق العقارية الميراثية للقصر.<sup>1</sup>  
ومن جهة أخرى استعمل عقد الشهرة لتسوية عمليات عقارية غير مشروعة والاستيلاء على الحقوق الميراثية، مما أدى إلى ظهور كم هائل من المنازعات القضائية المعقدة، المطروحة على مستوى الجهات القضائية المختصة، بحيث تم إحصاء نسبة 07% من القضايا المرفوعة من قبل مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة موضوعها إلغاء عقود الشهرة التي تم تحريرها على عقارات تابعة لمليتها.<sup>2</sup>

#### **الفرع الرابع: محدودية شهادة الحيازة**

عرفت هذه الشهادة بأنها سند حيازي اسمي يعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا لأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته المستمدة من المواد 39 و40 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري وكذا المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 يتضمن شهر الحيازة بناء على تصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والإشهار وهي تتطلب شروط وإجراءات لتحريرها وترتب آثار مهمة.<sup>3</sup>  
ولعل من أهم الآثار المترتبة عنها:

- أنها تسمح لصاحبها الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم<sup>4</sup>، كما تمكن من تسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على قطعة أرض محل شهادة الحيازة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 107 .

<sup>2</sup>- أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 21.

<sup>3</sup>- سليمان عمر، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص الأساسي، جامعة أدرار، كلية الحقوق، 2014-2015، ص 83.

<sup>4</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 سنة 2015، أنظر المادتين 41 و72 منه، ص 13، 21 .

<sup>5</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008، أنظر المادة 35 منه، ص 24 .

- كما أنها تسمح بتأسيس الرهون العقارية لفائدة المؤسسات المالية، إضافة إلى تصرف الحامل لهذا السند الحيازي كتصرف المالك الحقيقي، باستثناء التصرفات الناقلة للملكية بمقابل أو بدون مقابل، إلا أن شهادة الحيازة تبقى محدودة من حيث الصلاحيات الممنوحة لحاملها مقارنة بالصلاحيات الممنوحة للمالك الحامل لسند الملكية، إلا أنها شهادة اسمية غير قابلة للتصرف فيها ولا تغير من الوضعية القانونية للعقار إذ لا يمكن للحائز التصرف في العقار تصرفا ناقلا للملكية.<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني: أهداف قانون التحقيق العقاري**

ورثت الجزائر وضعية عقارية صعبة ومعقدة عن الحقبة الاستعمارية عانت من آثارها السلبية التي ألقت بثقلها على درجة الائتمان العقاري الذي له دور أساسي في استقطاب الاستثمار الخارجي أو الداخلي، ومن ثم المساهمة في تحريك عجلة التنمية وبناء اقتصاد قوي.

وأمام ثقل وتيرة نظام المسح العام للأراضي وفشل آلية عقد الشهرة وكذا محدودية شهادة الحيازة كان لزاما على المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية وتحقيق الأهداف المسطرة في هذا المجال بوضع إجراء جديد لإعداد سندات الملكية يتمثل في معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري من خلال سنه للقانون 07-02 لمواكبة التوجه الاقتصادي الذي تبنته الدولة الجزائرية.

هذه الأهداف وغيرها سنتناولها بالدراسة من خلال معالجة السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة في (الفرع الأول)، تفعيل عملية المسح العام للراضي في (الفرع الثاني)، الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية بالجوء إلى عمليات القرض العقاري الرهنوي في (الفرع الثالث)، وتحديث سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 في (الفرع الرابع) والأهداف الجبائية للقانون التحقيق العقاري في (الفرع الخامس).

<sup>1</sup>- أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 24.

**الفرع الأول: معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة**

جاء في مشروع عرض أسباب القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 "أن السبب ... الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري، يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983...".<sup>1</sup>

حيث لوحظ أن هذا الإجراء قد أستغل بطريقة تعسفية لتسوية عمليات غير قانونية وكذا استبعاد بعض الورثة عن التركة، كما استعمل هذا الإجراء للاستيلاء على أملاك عمومية ووقفية وأملاك خاصة، لهذا طرحت عدة خصومات أمام القضاء.<sup>2</sup>

كما أن إجراءات القانون 83-352 تتسم بالبساطة و السطحية بمجرد إيداع طلب أمام الموثق مرفوق بتصريح شرفي تفعل إجراءات التسوية دون الاعتماد في ذلك على معاينة ميدانية لوقائع الحياة وتلقي تصريحات الشهود والملاك المجاورين وتسجيل المعارضات والاحتجاجات في الميدان.

وفي سبيل تدارك هذه النقائص التي شابت المرسوم 83-352، عمد المشرع إلى إرساء إجراء جديد لمعاينة التقادم المكسب وتسليم سند الملكية عن طريق إصداره للقانون رقم 07-02.<sup>3</sup>

**الفرع الثاني: تفعيل عملية المسح العام للأراضي**

إن الغرض من إصدار الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هو إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري، غير أن عملية المسح العام للأراضي عرفت تأخرا كبيرا لأسباب مادية وبشرية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 128.

<sup>2</sup>- نسيب نجيب، المرجع السابق، ص 100.

<sup>3</sup>- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 129.

<sup>4</sup>- نسيب نجيب، المرجع السابق، ص 89.

فكان من الضروري سن القانون 07-02 من أجل تفعيل عملية المسح العام للأراضي وتسريع وتيرة أشغالها، إذ أن إجراء التحقيق العقاري يعد عملا تمهيديا لعملية المسح لما يتضمنه من تحديد للملكية العقارية الخاصة و وضع معالم الحدود وتمييزها عن باقي أنواع الملكيات العمومية والوقفية.

### **الفرع الثالث: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى**

نظرا للتطور الاقتصادي والاجتماعي وفي سبيل إنجاح تطوير سياسة الاستثمار وسوق الرهنى العقاري الموجه للسكن، فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية وللجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأراضي من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية الاقتراضية، والذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للأوعية العقارية محل الاستثمار، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية.<sup>1</sup>

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

وبالتالي فإن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على السواء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- لمزيري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 09، المجلد 01، 2018، ص 393.

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

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 132.

**الفرع الرابع: تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961**

تنص المادة 02 فقرة 02 من القانون 02/07 على أن: "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

والعبرة من اشتراط المشرع للاستفادة من أحكام القانون 07-02 أن يقع على عقارات ذات سندات ملكية محررة قبل تاريخ 1961/03/01<sup>1</sup> هو انه قبل هذا التاريخ كان الإشهار العقاري اختياريًا، مما لم يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال الملكية حتى في حالة وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشيوخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية أو التصرف فيها بعقود عرفية<sup>2</sup>، كما اكتفت هذه السندات كذلك نقائص في تحديد الأملاك التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية آنذاك، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للملاك<sup>3</sup>.

**الفرع الخامس: الأهداف الجبائية لقانون التحقيق العقاري**

إن العقار يشكل ثروة حقيقية بحيث يعتبر موردا هاما لتحصيل الإتاوات العقارية المفروضة بموجب قوانين المالية، او قانون التسجيل<sup>4</sup>، وبالتالي دعم الخزينة العمومية للدولة وانتعاش الاقتصاد الوطني، ولا يتم إلا بتطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق إتمام

<sup>1</sup> إن تاريخ 1961/03/01 هو التاريخ الذي أصبح فيه م ت رقم 61-53 المؤرخ في 1961/01/28 ساري المفعوم والمتضمن نظام الشهر الإجباري، انظر حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص132.

<sup>2</sup> أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة مستغانم ، كلية الحقوق ، 2014-2015 ، ص 61 .

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 132.

<sup>4</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، القانون رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية عدد 81 سنة 1977، انظر المادة 206 منه، ص 1236 - انظر كذلك المادة 25 من قانون المالية لسنة 2018 الجريدة الرسمية عدد 76 سنة 2018 ، ص .... المعدلة لنص المادة 353 ف01 من قانون التسجيل السالف الذكر والتي تفرض رسوم ثابتة فيما يخص عقود الملكية المبرمة على العقارات ،

عمليات المسح في كامل التراب الوطني، إلا أنه وفي ظل تأخر ذلك، يتبين لنا أهمية إجراء التحقيق العقاري في القضاء على مشكل إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة إذ لا يمكن للدولة أن تحقق مداخيلها للخزينة إلا إذا ما استغل هذا الإجراء جيداً.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - شهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 38-39-40.

### خلاصة الفصل:

نستخلص مما سبق التطرق إليه في هذا الفصلان المشرع الجزائري اجتهد من أجل تطهير الوضعية العقارية الخاصة بالجزائر، إلا أن هذه القوانين منها ما يعاب عليها لبطء سيرورة وتيرة أشغالها وثقل تكاليفها ومعداتها سواء البشرية أو المادية، ومنها ما نتج عنها كثرة النزاعات القضائية بسبب سطحية إجراءاتها وعدم فاعليتها، ومنها ما يعاب عليها محدودية الآثار المترتبة عنها.

لقد كان لزاما على المشرع من إصدار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراء التحقيق العقاري بهدف معالجة العيوب السالف ذكرها وتحقيق أهداف أخرى إلى جانب ذلك وهذا لما يتميز به هذا الإجراء من خصائص ليست متوفرة في سابقه. إلى هنا نكون قد تطرقنا إلى تعريف التحقيق العقاري وخصائصه، شروط تطبيقه وكذا مبررات سن قانونه ومعرفة الأهداف المرجوة منه.

كما أن هذا القانون ينطوي على مجموعة من الإجراءات والآثار المترتبة على تطبيق آلية التحقيق العقاري والتي سنتطرق إلى تفاصيلها في الفصل الثاني لهذه الدراسة.



## الفصل الثاني

إجراءات التحقيق العقاري

والآثار المترتبة عنه

### تمهيد:

يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام إذا ما توفرت حيازته على الشروط القانونية من استمرارية وهدوء وعلانية و وضوح إضافة إلى توفر المدة اللازمة للتقادم المكسب أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري على مستوى المصالح المختصة والتي تنتهي إما بتسليم سند ملكية للمعني أو رفض طلبه بناء على ما انتهت إليه نتائج التحقيق العقاري.

إن مجرى التحقيق العقاري لن يكون في منأى عن تسجيل الاعتراضات والاحتجاجات وكذا رفع المنازعات القضائية التي قد تثار بين المالك الأصلي للعقار والشخص الحائز له، أو بين هذا الأخير والحائزين للعقارات المجاورة، أو بينه وبين أي شخص آخر له حق عيني عقاري على العقار المعني بالإجراء، مما يستدعي معالجة هذه الشكاوي بالطرق والمساعي الودية قبل عرضها على العدالة في حالة فشل هذه المساعي.

### **المبحث الأول: الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري**

سن المشرع الجزائري القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 باعتباره أساس لقيام عملية التحقيق العقاري، وتم تفعيله ودخوله حيز التنفيذ بموجب مرسومه التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 وكذا التعليم رقم 03 الصادرة بتاريخ 27/09/2008 عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

ومن أجل سير عملية التحقيق العقاري تضمن القانون 07-02 مجموعة من الإجراءات التي يجب على كل شخص طالب التحقيق العقاري اتباعها.

#### **المطلب الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري**

تتم الإجراءات الإدارية بعدة مراحل أولها مرحلة إيداع طلب فتح تحقيق عقاري من الشخص المعنوي والذي يتم دراسته فيما بعد من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري بشأنه. ولذلك سنتناول ضمن (الفرع الأول) تقديم طلب فتح التحقيق العقاري، وفي (الفرع الثاني) دراسة الطلب، أما في (الفرع الثالث) سنتطرق إلى مقرر فتح التحقيق العقاري.

#### **الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري**

تنص المادة 04 من القانون 07-02 على أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر<sup>1</sup> أو يحوز سند ملكية، كما هو مبين في المادة 02 أن يطلب فتح تحقيق لمعاينة ملكيته على أن توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

كما نصت المادة 07 من القانون 07-02 على أنه "في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يتضمن فتح تحقيق

<sup>1</sup> - تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة، انظر الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص 16.

عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.

انطلاقاً من نص هاتين المادتين يتبين أن هناك حالتين لطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية (أولاً) وطلب فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية (ثانياً)، كما يتوجب علينا معرفة الوثائق المكونة للملف العقاري والمرفقة مع الطلب (ثالثاً).

#### **أولاً: طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية**

يمكن لكل شخص أن يطلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت<sup>1</sup>، وذلك عن طريق طلب يقدمه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص، أي الذي يكون في دائرة اختصاصه العقار موضوع الطلب<sup>2</sup>، ويتضمن هذا الطلب مجموعة من البيانات حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي<sup>3</sup> 147-08 حيث يوجه الطلب محرراً في استمارة نموذجية<sup>4</sup>.

#### **ثانياً: طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية**

خلافاً لإجراء التحقيق الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت، يشترط في المطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية<sup>5</sup>، من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 06 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 ، ج.ر. عدد 15 سنة 2007 ، ص 12 .

<sup>2</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 106.

<sup>3</sup> - المادة 03 من م ت رقم 147-08، ج.ر. عدد 26 سنة 2008 ، ص 03 ، تنص على أنه "يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي:  
- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ مكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.  
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشروع.  
- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تتقفل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

<sup>4</sup> - الملحق رقم 01 ، المتضمن نموذج لطلب فتح تحقيق عقاري .

<sup>5</sup> - المادة 06 ف 02 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، ج.ر. عدد 15 سنة 2007 ، ص 12 .

<sup>6</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 106.

## الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

حيث تهدف هذه الإجراءات إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية، من أجل تحديد مالكي هذه العقارات، وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 07 من القانون 07-02 فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء، وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة وينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية.<sup>2</sup>

وبهذا فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة التقادم المكسب على أساس المادة 827 من القانون المدني، وبالتالي تحل محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم، ويتبع فتح عملية تحقيق عقاري جماعي فيما بعد بتقديم طلبات فردية<sup>3</sup>، من طرف الأشخاص المعنية بالعملية ولهم في ذلك مهلة 15 يوم من أجل إيداع ملفاتهم على مستوى مديرية الحفظ العقاري.<sup>4</sup>

ويكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات ويكون ذلك بسعي من مدير الحفظ العقاري.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 106.

<sup>2</sup> - سليمان عمر، المرجع السابق، ص 101.

<sup>3</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 107.

<sup>4</sup> - المادة 05 من م ت رقم 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008، ص 03.

<sup>5</sup> - المادة 06 من م ت رقم 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008، ص 04 تنص على أنه "ولهذا الفرض يقوم مدير

الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته، ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقها".

وفيما عدا هذا الفرق في فتح التحقيق العقاري الفردي والجماعي فإن إجراءات التحقيق في كلتا الحالتين لا تختلف.<sup>1</sup>

### **ثالثا: الوثائق المكونة لملف التحقيق العقاري**

يجب أن يكون طلب فتح تحقيق عقاري مرفقا بالملف التقني الذي يحتوي على الوثائق التالية:<sup>2</sup>

#### **(1) وثائق متعلقة بالشخص: وتتمثل في**

- نسخة من شهادة الميلاد المعني لتحديد هويته وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي).
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتزم وموطنه والصفة التي يتصرف بها إما كمالك فردي أو على الشيوع وعليه أن يشير إلى كافة الشركاء في الشيوع والفريضة في حالة الميراث.<sup>3</sup>
- كما يستحسن طلب وكالة توثيقة باسم أحد الأشخاص المعنيين بالتحقيق في حالة الشيوع<sup>4</sup> أو في حالة توكيل وإنابة المعني بالتحقيق لشخص آخر ينوب عنه للقيام<sup>5</sup> بجميع الإجراءات إلى غاية استلام السند.<sup>6</sup>

#### **(2) وثائق متعلقة بالعقار: وتتمثل في:**

- مخطط طوبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري منجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، إضافة إلى بطاقة وصفية تحدد الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه، وكذا

<sup>1</sup>- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 107.

<sup>2</sup>- انظر المادة 03 من م ت رقم 08-147، المرجع السابق .

<sup>3</sup>- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 108.

<sup>4</sup>- انظر الملحق 02، نموذج لوكالة توثيقية في حالة طلب تحقيق عقاري في الشياح .

<sup>5</sup>- انظر الملحق 03، نموذج لوكالة توثيقية في حالة طلب تحقيق عقاري فردي .

<sup>6</sup>- مقابلة مع السيد مناصرية عبد الرشيد رئيس مكتب مكلف بتسيير خلية التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ

العقاري ببرج بوعريريج، تمت المقابلة بمكتبه بمقر المديرية بتاريخ 2022/05/04 على الساعة 10:00.

ذكر الشاغلين المجاورين للعقار موضوع التحقيق، يكون ذلك على نفقة صاحب الطلب<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 03 ف02 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-147.

### **(3) وثائق تبين العلاقة بين الشخص والعقار:**

يمكن للشخص أن يرفق طلبه بعقود رسمية محررة قبل الفاتح من مارس 1961 أو عقود عرفية.

كما يمكن له أن يدعم ملفه بأي وثيقة من شأنها أن تثبت علاقته بالعقار وحيازته له<sup>2</sup>، كإعداد إشهار توثيقي بالحيازة معد من طرف موثق<sup>3</sup> أو تصريح شرفي مصادق عليه أمام الجهات المختصة.<sup>4</sup>

تسجل الطلبات المستلمة والمودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف الشخص الموكل، على سجل الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، حسب التسلسل الزمني مفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية، ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع<sup>5</sup> يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع بدقة، وذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن، ويفتح ملف لكل طلب يعطى له رقم وتاريخ

<sup>1</sup> - بقعة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 06، العدد 01.

<sup>2</sup> - مقابلة مع السيد مناصرية عبد الرشيد رئيس مكتب مكلف بتسيير خلية التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري ببرج بوعريش، تمت المقابلة بمكتبه بمقر المديرية بتاريخ 2022/05/04 على الساعة 10:00.

<sup>3</sup> - ملحق رقم 04، يتضمن نموذج لإشهاد توثيقي بالحيازة .

<sup>4</sup> - ملحق رقم 05، يتضمن نموذج لتصريح شرفي مصادق عليه.

<sup>5</sup> - ملحق رقم 06، يتضمن نموذج لوصول إيداع ملف تحقيق عقاري .

التسجيل<sup>1</sup> سواء في السجل الخاص بإيداع الطلبات لعملية فردية<sup>2</sup>، أو في ذلك المخصص لإيداع الطلبات لعملية جماعية<sup>3</sup>.

### **الفرع الثاني: دراسة طلب فتح تحقيق عقاري**

عند استلام الطلب يقوم المدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته والتأكد من أنه مرفق بجميع الوثائق التنظيمية والتقنية المتطلبة، وتشمل عملية فحص ودراسة الملف عدة نقاط نجملها فيما يلي:

✓ **أولاً:** فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب حائز مالك فردي أو في الشروع.

✓ **ثانياً:** التحقق من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالباً لحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطاً.

✓ **ثالثاً:** التأكد من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع اشغال المسح<sup>4</sup>، إذ يجب أن تحدد وضعية العقار موضوع التحقيق العقاري وفق القسم المسحي، إذ تقوم مديرية مسح الأراضي بتزويد المهندس الخبير العقاري المنجز للخبرة العقارية برقم القسم المسحي المتواجد في العقار موضوع الطلب، وفي نفس الوقت يستلزم على مديرية مسح الأراضي أن تزود مديرية الحفظ العقاري بمؤشر يتضمن متابعة عمليات المسح العام على مستوى الولاية توضع من خلاله الأقسام الممسوحة والأقسام التي هي في طور المسح، والأقسام غير الممسوحة، على أن يتم تحيين هذا المؤشر كل شهرين<sup>5</sup>.

✓ **رابعاً:** كما يتحقق من واقعة الحيازة من حيث صحتها وشروطها وقانونيتها، فمثلاً شرط الحيازة الهادئة في ظل إرفاق الملف بقرارات قضائية تخص عقارات كانت

<sup>1</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> - ملحق رقم 07، يتضمن نموذج لسجل إيداع طلبات لعملية فردية .

<sup>3</sup> - ملحق رقم 08، يتضمن نموذج لسجل إيداع طلبات لعملية جماعية .

<sup>4</sup> - التعليم رقم 003 الصادر في 2008/09/27 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق .

<sup>5</sup> - المذكرة رقم 6419 الصادرة في 2010/09/15 عن م.ع.أ.و، بخصوص أقسام مسح الأراضي.



محل نزاعات قضائية، فإذا كانت هذه العقارات المعنية محل مطالبة قضائية قبل إيداع ملف معاينة حق الملكية العقارية<sup>1</sup> فهذا يجب على المدير الولائي للحفظ العقاري التمييز بين مختلف القرارات القضائية من حيث منطوقها، أي لا يجب عليه رفض بصفة تلقائية الملفات المتعلقة بفتح تحقيق عقاري تحتوي على القرارات القضائية بسبب عدم توفر أحد عناصر الحيابة والمتمثلة في الحيابة الهادئة، حيث أنه من خلال الفحص الأولي يجب التأكد من منطوق القرارات القضائية في ما إذا كانت تتعلق بمسألة الحيابة، وإذا كان الأمر كذلك فيتعين الأخذ بعين الاعتبار القرارات القضائية في حالة إثبات الحيابة لصاحب الطلب فتح التحقيق، مع مراعاة أحكام المادة 827 وما يليها من القانون المدني وكذا أحكام المادة 14 من القانون 07-02 السالف الذكر.<sup>2</sup>

✓ **خامسا:** كما يجب عليه التأكد من مدة التقادم المكسب مراعيًا في ذلك الأحكام المتعلقة بالمدة ومن كيفية حسابها خاصة بالنسبة للطلبات المقدمة من طرف المعنيين والمدعمة بشهادة حيابة<sup>3</sup> مشهورة، فهي تعتبر طلبات مؤسسة وما يقع على مصالح الحفظ العقاري عند تكلفتها بمعالجة هذه الملفات إلا التأكد من مدة الحيابة القانونية وفي هذا الصدد يتعين التمييز بين الحالات التالية:

1. الحالة التي تفوق فيها مدة إشهار شهادة الحيابة وقت تاريخ تقديم الطلب 15 سنة، يقتصر هذا التحقيق على التأكد من غياب أي احتجاج أو اعتراض على الحق المطالب به لتخصيص الرد المناسب.
2. حالة شهادة الحيابة التي تقل مدة إشهارها 15 سنة، التي توجد فيها فرضيتين:

<sup>1</sup>- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 110.

<sup>2</sup>- المذكرة رقم 1850 الصادرة في 2014/02/24 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- المادة 02 ف 02 من م ت 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991، ج.ر. عدد 36 سنة 1991، ص 1366 على أنه "لا تسلم هذه الوثيقة إلا لمن يمارس الحيابة وفقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية (المادة 524 من ق.إ.م.إ الحالي) عندما ينصب الطلب على عقار ذو طبيعة ملكية خاصة ليس له سند ويقع في بلدية لم يتم مسح الأراضي بها".

أ) تحسب مدة الحيازة المحددة قبل إشهار الشهادة وتضاف لها مدة الحيازة التي تلي إشهارها بالمحافظة العقارية، فإذا فاق جمع المادتين 15 سنة، يتم التكفل بالطلب حسب ما تم توضيحه في الفقرة الأولى أعلاه.

ب) وإن كان جمع مدتي الحيازة قبل إشهار الشهادة زائد المدة التي تلت الإشهار إلى حين تقديم الطلب يقل عن 15 سنة، فيتعذر معاينة حق الملكية وإعداد سند الملكية.<sup>1</sup>

✓ **سادسا:** أما إذا تعلق طلب فتح التحقيق بقطعة أرضية مشيدة عليها بناية فهنا وجب على مصالح الحفظ العقاري التأكد من تبرير البناية وهنا نميز حالتين:

1. في حالة ما إذا كانت البناية قديمة مشيدة قبل تاريخ 14/08/1985 فيجب على المعني أن يبرر ذلك بموجب شهادة إدارية صادرة عن البلدية التي يقع فيها إقليمها العقار موضوع التحقيق.

2. أما في حالة ما إذا كانت البناية مشيدة بعد تاريخ 14/08/1985 فيجب هنا على المعني أن يبرر أن البناية منجزة بموجب رخصة بناء.<sup>3</sup>

ومن ثم يتعين على مدير الحفظ العقاري رفض أي ملف تضمن شهادة إدارية صادرة عن البلدية تثبت فيها أن البناية تم تشييدها بعد 14/08/1985 أو أن شهادة الحيازة المحتج بها لم يتم ذكر ضمن محتواها وجود بناية عند تاريخ تحريرها وأرفق طالب التحقيق ملفه

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 3278 الصادرة بتاريخ 2010/04/15 عن م.ع.أ.و، بخصوص التكفل بطلبات الحائزين على شهادات الحيازة.

<sup>2</sup> - 14/08/1985 هو تاريخ صدور الأمر 85-01 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 34 سنة 1985 (الملغى)، والذي كان يهدف إلى حماية الملكية العقارية والتعمير، وذلك بمنع الأشخاص من إقامة بنايات كيفما كان نوعها أو موقعها إلا بعد حصولهم على رخصة بناء، كما كان يهدف إلى القضاء على البناءات الفوضوية، انظر أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 112.

<sup>3</sup> - المذكرة رقم 2696 الصادرة بتاريخ 2012/03/13 عن م.ع.أ.و، بخصوص مآل البنائيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

بشهادة مسلمة من طرف رئيس البلدية تفيد بأن البناية تم بنائها قبل 14/08/1985 فهذه الشهادة تعتبر غير قانونية ولا يعتد بها ومن ثم رفض طلب التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

وبعد دراسة الطلب دراسة أولية يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بالرد على صاحب الطلب إما بالقبول أو بالرفض، فإذا رفض الطلب وجب عليه تبليغ هذا الرفض للمعني لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، ويكون الرفض هنا بموجب مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري<sup>2</sup>، أما إذا قبل الرفض فيقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر فتح تحقيق عقاري.

### **الفرع الثالث: مقرر فتح تحقيق عقاري**

وهنا نميز بين حالتين، حالة تحقيق عقاري في إطار عملية فردية، وحالة تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية.

#### **أولاً: حالة تحقيق عقاري في إطار عملية فردية**

في هذه الحالة وبعد الدراسة الأولية للملف وقبوله ومن ثم تسجيله بسجل الإيداع، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري<sup>3</sup> والذي يتضمن:

- اسم، لقب ورتبة العون المحقق.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ مقرر التحقيق العقاري.

- اسم ولقب واسم أب صاحب أو صاحب الطلب.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

<sup>1</sup>- المذكرة 1850 الصادرة في 24/02/2014 عن و.ع.أ.و، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- ملحق رقم 09، يتضمن نموذج مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري.

<sup>3</sup>- ملحق رقم 10، يتضمن نموذج مقرر فتح تحقيق عقاري .

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ في خلال شهر على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصااقه بمقر البلدية المختصة لمدة خمسة عشر (15) يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.<sup>1</sup>

### **ثانيا: في حالة تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية**

في حالة عملية جماعية فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من قبل الوالي بموجب قرار<sup>2</sup> الذي يحدد المنطقة ويضبط المدة التي تساوي 15 يوم على الأقل، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، كما يكون بسعي المدير الحفظ العقاري للولاية موضوع نشر واسع عن طريق اللصق.

وفي هذا الشأن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخة منه، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية، البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإلصاق أيضا على مستوى مصالحهم.

إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية.

بعد استلام الملف ودراسته وقبوله، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر تعيين المحقق العقاري<sup>3</sup> الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات الواردة في مقرر فتح التحقيق العقاري السالف ذكرها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - التعليلة رقم 003 الصادرة في 27/09/2008 عن و.ع.أ.و، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 07 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، ج.ر.، عدد 15 سنة 2007، ص 12.

<sup>3</sup> - ملحق رقم 11، يتضمن نموذج مقرر تعيين المحقق العقاري.

<sup>4</sup> - التعليلة رقم 003 الصادر في 27/09/2008 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

## الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

وفي كلتا الحالتين سواء إجراء تحقيق عقاري في إطار عملية فردية أو جماعية فالمشرع أوجب من خلال المادة 09 فقرة 02 من القانون<sup>1</sup> 07-02 أن يكون القائم بالتحقيق العقاري موظف من سلك المفتشين التابعين لمصالح أملاك الدولة، والحكمة من اشتراط هذه الرتبة هو المعرفة التي تكون لدى هذا العون دون غيره من الناحية الميدانية والمعرفة القانونية بمسائل العقار، وذلك ما يبرز من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المؤرخ في 29/11/2010 حيث يشترط القانون لتولي هذا المنصب مجموعة من الشروط حددتها المادة 26 من نفس المرسوم والمتمثلة في:

- أن يكون المترشح للمنصب متحصل على شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية أو شهادة معادلة لها.
- أن يكون تابع تكويننا متخصصا.
- أو أن يكون من سلك المراقبين الذين لهم 05 سنوات أقدمية عن طريق الامتحان المهني.
- أو أن يكون من سلك المراقبين الذين لهم 10 سنوات أقدمية عن طريق الاقتناء.

### المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري

إن تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه يعد بمثابة نقطة انطلاق عملية التحقيق العقاري لتنتهي مهمته باتخاذ مقرر الترقيم، وما بين المقررين هناك عدة إجراءات وجب على المحقق العقاري اتباعها تبدا بالأعمال التحضيرية (الفرع الأول) ثم الانتقال والمعاناة الميدانية (الفرع الثاني)، إجراء ابحاث عقارية وطلب معلومات (الفرع الثالث)، وبعدها تحرير محاضر التحقيق العقاري (الفرع الرابع) ودراسة معالجة المعارضات (الفرع الخامس).

<sup>1</sup> - المادة 09 ف 02 من القانون 02/07 ، ج.ر عدد 15 سنة 2007 ص 12، نصت على أنه "يباشر التحقيق العقاري محقق يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة"، هذا وأجازت نفس المادة في فقرتها 03 لوزير المالية عند الاقتضاء تعيين عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين .

<sup>2</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 10-300 المؤرخ في 29/11/2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 74 سنة 2010 ، ص 34.

## الفرع الأول: الأعمال التحضيرية

تعد هذه الأعمال التحضيرية في غاية الأهمية كونها تساعد المحقق العقاري من التزود بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق العقاري في الميدان، وتتمثل هذه الأعمال في جمع المعلومات والوثائق القانونية والتقنية اللازمة بإجراء الأبحاث في السجل العقاري والاطلاع على مختلف المخططات التي تسمح بتشخيص العمر المعني وتحديد موقعه وإجراء التحريات اللازمة عليه، لإقرار حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير.<sup>1</sup>

وفي ذلك يستعين المحقق العقاري لا سيما الوثائق والمخططات التالية:<sup>2</sup>

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم الحدودية وضبط الحدود المعدة في إطار القانون رقم 84-04 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي.
- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام.
- مخططات مجلس الشيوخ<sup>3</sup>، مخططات قانون 1873، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها<sup>4</sup>، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.

<sup>1</sup> - بقعة فريد، المرجع السابق، ص 232.

<sup>2</sup> - التعليمية رقم 003 الصادر في 27/09/2008 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - ملحق رقم 12، يتضمن مخططات مجلس الشيوخ .

<sup>4</sup> - إن نصوص التحقيق العقاري هذا مستوحاة تقريبا من النصوص القانونية التي وضعتها الإدارة الفرنسية الاستعمارية مع بعض التعديلات الشكلية، فهي تشابه تلك الإجراءات التي اعتمدها القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في 28/04/1887 أو ما يعرف بقانون "قارني" فالقانون الأول أدخل إجراءات تحقيق جماعية تؤدي إلى تسليم سندات ملكية سواء بخصوص أراضي "العرش" أو أراضي "الملك"، في حين أن القانون الثاني نص على إجراء تحقيقات جزئية في الأراضي الجماعية، وقد استبدل هذان القانونان بقانون 16/02/1897 لتعميم التحقيقات الجزئية، وفي الأخير أعاد قانون 04/08/1926 تنفيذ التحقيقات الجماعية، كما استحدث الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المضمن الثورة الزراعية إجراء التحقيق العقاري في الملكية على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بهدف تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية، انظر حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 126-127.

- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها، والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- مخططات المجموعات الغابية.
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح البلدية أو الفلاحية.
- مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة "عرش".<sup>1</sup>
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08.<sup>2</sup>
- خريطة قيادة الأركان<sup>3</sup> ومخطط الموقع الملحق بتصميم ضبط ووضع معالم حدود العقار موضوع التحقيق، وتعطي خريطة قيادة الأركان معلومات مختلفة محل تسميات العشائر، طرق الاتصال، التضاريس، المسافة بين مكان العمل والعقار موضوع التحقيق.<sup>4</sup>
- كما لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة.<sup>5</sup>
- إن هذه الأعمال التحضيرية لاسيما الاطلاع على مختلف المخططات خاصة منها ما يحدد الطبيعة القانونية للعقار كمخطط مجلس الشيوخ مثلا أو مخططات التحقيقات الجزئية
- 
- <sup>1</sup>- أراضي "عرش" هي أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أو البعض منها يتبع البلديات، غالبيتها يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم غير الخاضع لأي تقنين، والجزء القليل يستغل في شكل منظم سواء عن طريق الامتياز الفلاحي أو كمحيطات استصلاح، وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهبية بالجزائر، انظر نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 299.
- <sup>2</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية، عدد 50 سنة 1987، ص 1918 .
- <sup>3</sup>- ملحق رقم 13، خريطة قيادة الأركان.
- <sup>4</sup>- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 117.
- <sup>5</sup>- ملحق رقم 14، يتضمن نموذج لبطاقة التحقيق العقاري و تصريحات شاغلي المجاورة .

## الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

أو الجماعية السابق ذكرها فهي تحدد رقم المجموعة القديم التي ينتمي إليها العقار موضوع التحقيق ومن خلال المفتاح الموضوع على جانب المخطط أو الخريطة<sup>1</sup> يمكن للمحقق العقاري تحديد نوع ملكية العقار هل هو ملك الدولة (الدومين) أو ملك غابي أو عرش أو ملك خاص.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الانتقال والمعاينة الميدانية

إن انتقال المحقق العقاري ومعاينته للعقار موضوع التحقيق يعتبر أهم إجراء يقوم به هذا الأخير، فهو يصب في صميم المهمة المكلف بها وهي معاينة وقائع الحياة والإقرار بحق الملكية القائم على التقادم المكسب، وعليه تركز المعاينة الميدانية على ثلاث نقاط هي:

#### أولاً: التعرف على هوية الأشخاص الحاضرين وقت المعاينة الميدانية

يرمي الانتقال الأول إلى العقار محل التحقيق العقاري إلى التحقق من هوية الشخص صاحب الطلب، التعرف على العقار وكذا تحديد العلاقة بين صاحب الطلب والعقار<sup>3</sup>، حيث ينتقل المحقق العقاري إلى موقع العقار في التاريخ المحدد في الاستدعاء الموجه إلى المعني<sup>4</sup> تطبيقاً لنص المادة 11 فقرة 01 و 03 من م ت رقم 08-147<sup>5</sup> وعند وصوله إلى الأمكنة يقدم نفسه ويشرح المهمة التي كلف بأدائها ويجب عليه أثناء المعاينة التأكد من هوية الشخص الذين يحضرون التحقيق، ويسجل أسماء وألقاب الحاضرين وصفاتهم (ملتمس، الجيران، المعارضون، أصحاب الحقوق الظاهرة).<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - ملحق رقم 15، يتضمن نموذج لمفتاح مخطط مجلس الشيوخ .

<sup>2</sup> - مقابلة مع السيد موسى شعباني، محقق عقاري بالمديرية الحفظ العقاري ببرج بوعريبيج، 2022/05/09 على الساعة 14:00.

<sup>3</sup> - أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 75.

<sup>4</sup> - ملحق رقم 16، يتضمن نموذج لاستدعاء الموجه إلى المعني بالتحقيق .

<sup>5</sup> - المادة 11 من م.ت 08-147 ، ج.ر عدد 26 سنة 2008 ، ص 04، تنص على أنه "يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني".

<sup>6</sup> - أحمد فواتيخ فاطمة، المرجع السابق، ص 119.



## ثانيا: التعرف على العقار

كما يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب والمنجز من طرف المهندس الخبير العقاري، والذي يكون مرفق بالبطاقة الوصفية<sup>1</sup>، ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين، يجب أن يتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود وأنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة، ويقوم بمطابقة البطاقة الوصفية (الجدول الوصفي) السابق ذكرها مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية أو الارتفاقات السلبية أو الإيجابية.<sup>2</sup>

كما يمكنه البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار المعني<sup>3</sup> وبالتالي يكون حضور صاحب الطلب أو المعني حضورا إجباريا، أما حضور الملاك أو الحائزين للعقارات المجاورة فلا يعد إلزاميا كونه يفيد في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق فقط، بينما غيابهم لا يعد مانعا من مواصلة التحقيق.<sup>4</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن غياب المجاورين أو عزوفهم عن الحضور يرجع لأسباب عديدة منها:

- إقامتهم خارج حدود الولاية وفي بعض الأحيان خارج التراب الوطني.
- نزاعات وخلافات شخصية بين المجاورين وصاحب طالب فتح التحقيق.
- انشغالات المجاورين التي تمنعهم من الحضور.
- الامتناع عن الحضور لدواعي غير معروفة وفي بعض الأحيان لنزاعات شخصية.

<sup>1</sup>- ملحق رقم 17 ، يتضمن نموذج لمخطط طوبوغرافي و بطاقة وصفية . وقد نصت المادة 04 ف 02 من م ت رقم 147-08 ، ج.ر عدد 26 سنة 2008 ، ص 03 ، نصت على أنه "تبين البطاقة الوصفية المذكورة في المادة 03 أعلاه، الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وكذا أسماء الشاغلين المحاورين".

<sup>2</sup>- التعليمية رقم 003 الصادر في 2008/09/27 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- المادة 11 ف 03 من م.ت رقم 147-08، ج.ر عدد 26 سنة 2008 ، ص 04.

<sup>4</sup>- المذكرة رقم 10834 الصادرة بتاريخ 2011/11/02 عن و.ع.أ.و.بخصوص رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية وكذلك بخصوص حضور الملاك أو الحائزين المجاورين.

- غياب التوكيلات لتمثيل المجاورين.<sup>1</sup>

ويبقى فقط على مدراء الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لبرمجة خرجة ميدانية ثانية على الأقل في حالة ملاحظة غياب كل الملاك أو حائزي العقارات المجاورة، وعليه فإن غيابهم ليس سببا في اتخاذ مقررات رفض الترقيم العقاري او تعليق إجراءات التحقيق العقاري.<sup>2</sup>

### **ثالثا: معاينة وقائع الحيابة**

عند وصول المحقق العقاري إلى الميدان وإثباته لهوية الأشخاص الحاضرين مع تشخيص العقار، يقوم بتحديد العلاقة بين الملتمس للطلب والعقار طبقا لنص المادة 10 ف 01 من القانون<sup>3</sup> 02-07.

وبالتالي يجب على المحقق العقاري التأكد مما يثبت ممارسة الشفاعة حيابة تسمح له من امتلاك العقار عن طريق التقادم المكسب، وذلك من خلال قانونية الحيابة التي يجب أن تستجيب لشروط المادة 808 من ق.م، بأن تكون هادئة غير مشوية بمطالبات قضائية، علنية، واضحة، ومستمرة لمدة زمنية مقدرة بـ 15 سنة كاملة، وتقدر هذه الشروط عن طريق تقدير الوثائق التي تثبت وقائع الحيابة كشهادة التصريح بالإقامة المحررة في إطار الإحصاء خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية، مستخلص من الجدول الضريبي، وصل دفع الضريبة العقارية، شهادة التسجيل في جداول المصالح الجبائية.<sup>4</sup>

أما في حالة غياب الوثائق المدعمة لوقائع الحيابة، فإن الاعتماد على التصريحات والأقوال والشهادات التي يدلي بها المعني بالتحقيق والملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي

<sup>1</sup>- أحمد فواتيح فاطمة المرجع السابق، ص 119-120.

<sup>2</sup>- المذكرة رقم 10834 الصادرة بتاريخ 2011/11/02 عن و.ع.أ.و، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- المادة 10 ف 01 من القانون 02-07، ج.ر عدد 15 سنة 2007، ص12، تنص على أنه "يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيابة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته".

<sup>4</sup>- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 121.

## الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

شخص آخر، تعد الوسيلة الوحيدة للمحقق العقاري لأن يثبت أم لا وقائع الحيابة، وعليه فإنه في حالة غياب الوثائق والتصريحات والأقوال والشهادات أي غياب جميع قرائن الحيابة فإن يتعين على مدير الخطط العقاري إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري.<sup>1</sup>

ينهي المحقق العقاري معاينته الميدانية بتحرير بطاقة التحقيق العقاري<sup>2</sup> ويسجل فيها وقائع الحيابة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله إلى المحقق العقاري وكذا تسجيل تصريحات ملاك وشاغلي العقارات المجاورة وغيرها من التصريحات التي تعتبر شهادات على إثبات الحيابة أو نفيها<sup>3</sup>، وكذلك ذكر المستندات التي قدمت له، كما تجدر الإشارة إلى أنه يجب على المحقق العقاري أن يقوم بمعاينة العقار موضوع التحقيق من الداخل سواء كان بناية أو عقار مسيح أو محاط بجدار إحاطة ولا يكفي بمعاينته من الخارج فقط وهذا للوقوف والتأكد من حيابة المعني للعقار ووضع يده عليه واستغلاله أي بمعنى توفر الركن المادي للحيابة.<sup>4</sup>

وما يجب التنبيه إليه هو حالة معاينة المحقق لعقار له سند ملكية غير دقيق معد قبل 1961/03/01 والذي لم يعد يعكس الوضعية الحالية فهنا على المحقق أن يميز بين الوضعيات التالية:

- الوثيقة تظهر 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.

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 5369 الصادرة في 2010/07/13 عن م.ع.أ.و ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر الملحق رقم 14، يتضمن نموذج بطاقة التحقيق العقاري .

<sup>3</sup> - المادة 11 ف 3 و ف 4 من م ت رقم 147/08 ، ج.ر عدد 26 سنة 2008 ، ص 04

<sup>4</sup> - مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق .

- صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق، في هذه الحالة يتأكد المحقق من أن العقار محل الطلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب.<sup>1</sup>

### **الفرع الثالث: إجراء أبحاث عقارية وطلب معلومات**

يتابع المحقق العقاري إجراءات التحقيق العقاري بإجراء أبحاث عقارية على مستوى المحافظة العقارية التابع لها العقار (أولاً) ويقوم بطلب معلومات من أي مصلحة يراها ضرورية (ثانياً).

#### **أولاً: إجراء أبحاث عقارية**

يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية، إن يستسقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لا سيما أن الطلب لا يخفي محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحرير إجراء ، إذا تعلق الأمر بحياسة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، لهذا الغرض يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.<sup>2</sup>

كما يجوز للمحقق العقاري إن استلزم الأمر القيام بأبحاث عقارية على مستوى المحافظة العقارية الأم<sup>3</sup> التي تقع في دائرة اختصاصها الولاية التي يتبعها العقار موضوع التحقيق، إذ بالرجوع إلى أرشيف هذه المصلحة والذي يعطي معلومات حول الوضعية القانونية للأمالك العقارية التي كانت موضوع تصرفات عقارية (بيوع، هبات، تبادل، رهون) مقيدة ومسجلة بمكتب الرهون خلال الحقبة الاستعمارية أي قبل تاريخ 1961/03/01 إذ

<sup>1</sup>- التعلية رقم 003 الصادرة في 2008/09/27 عن م.ع.أ.و، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- نفس التعلية .

<sup>3</sup>- المحافظة العقارية الأم: هي مصلحة تقوم بتسيير الأرشيف الموروث عن فرنسا، وذلك بإعطاء معلومات عقارية على الأملاك قبل تاريخ 1961/03/01 و تسليم نسخ من العقود المشهورة قبل هذا التاريخ .

يمكن للمحقق العقاري باستغلاله لهذا الأرشيف من معرفة إذا كان العقار لا يزال في ملكية المعمر الفرنسي ومن ثم فهو ملك للدولة.

كما يمكنه معرفة إن كان المالك الأخير هو شخص جزائري غير ذلك الذي يحوز العقار أثناء المعاينة الميدانية ومن هنا يتعين على المحقق معرفة سلسلة التصرفات والمعاملات الفرعية التي جرت بعد 1961/03/01 إلى غاية وصول العقار إلى الشخص الحائز الأخير صاحب طلب فتح التحقيق العقاري، ويستعين المحقق العقاري على ذلك على المعلومات الواردة في تقرير الخبرة العقارية المنجزة من طرف المهندس الخبير العقاري خاصة الرقم القديم للزوج الذي ينتمي إليه العقار موضوع التحقيق.<sup>1</sup> أنظر الملحق رقم 18.

### ثانيا: طلب معلومات عقارية

كما يتأكد المحقق العقاري أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع لأملك الدولة أو البلدية، وتتمثل المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض<sup>2</sup>، ممضاة من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، كما يمكن للمحقق العقاري أن يطلب معلومات من أي مصلحة أخرى يراها ضرورية<sup>3</sup> وحسب حالة ووضعية العقار<sup>4</sup>، فمثلا إن كان العقار يحده مقبرة أو مسجد يمكن طلب معلومات من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للتأكد من أن العقار ليس ملك وقفي، كما يمكن طلب معلومات من مديرية الموارد المائية إن كان العقار يحده وادي ذلك لمعرفة مدى احترام ارتفاعات الوادي أو مراسلة مديرية

<sup>1</sup> - مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - الملحق رقم 18، يتضمن نموذج لمراسلة طلب معلومات من طرف مديرية املاك الدولة و البلدية .

<sup>3</sup> - التعليلة رقم 003 الصادرة في 2008/09/27 عن م.ع.أ.و، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - المادة 10 من م ت 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008، ص04، تنص على أنه "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات... على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملك الدولة والضرائب و عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى" .

الأشغال العمومية لمعرفة مدى احترام ارتفاعات الطريق العمومي<sup>1</sup>... إلى غير ذلك من المصالح التي تساهم في تنوير المحقق العقاري ومساعدته في أداء مهامه.<sup>2</sup>

#### **الفرع الرابع: تحرير محاضر التحقيق العقاري**

من خلال استقراءنا للمواد 10 ف 03 و 13<sup>3</sup> و 17<sup>4</sup> من القانون 02/07 يتضح أن هناك نوعين من المحاضر التي يحررها المحقق العقاري وتختلف حسب نتائج التحقيق العقاري، إذ هناك محاضر في حالة ما إذا كانت نتائج التحقيق الميداني إيجابية (أولا) ومحاضر في حالة ما إذا كانت نتائج التحقيق الميداني سلبية (ثانيا).

#### **أولا: محاضر نتائج التحقيق الميداني إيجابية**

ويقصد بنتائج التحقيق إيجابية إما أنها تصب مصلحة ولفائدة صاحب الطلب وتدون هذه النتائج في محضرين متعاقبين يسبق أحدهما الآخر وهما محضر أولي ابتدائي مؤقت ومحضر نهائي هذا الأخير الذي يرتبط من تحريره بتسجيل المعارضات من عدمه وسنتناول هذه النقاط بالدراسة في ما يلي:

<sup>1</sup> - ملحق رقم 19، يتضمن نموذج لمراسلة طلب معلومات من مصالح مختلفة .

<sup>2</sup> - مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - المادة 13 من القانون 02/07 ، ج.ر عدد 15 سنة 2007 ، ص 13، تنص على أنه "يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري" وتضيف المادة 15 من نفس القانون أنه "في حالة ما ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري" .

<sup>4</sup> - المادة 17 من القانون 02/07 ، ج.ر عدد 15 سنة 2007 ، ص 13، تنص على أنه "إذا لم يقض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري.

## 1. المحضر المؤقت للتحقيق العقاري:

تنص المادة 10 ف03 أن المحقق العقاري "يحرر محضرا مؤقتا مسببا<sup>1</sup> قانونا يتضمن نتائج التحقيق يضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه" يفهم من نص هذه المادة أنه تتكون لدى المحقق العقاري قناعة أولية من خلال نتائج التحقيق المتوصل إليها أن المعني تتوفر في جميع شروط القانونية للحيازة والتي تسمح له بملكية العقار عن طريق التقادم المكسب.

أي بمفهوم المخالفة إذا لم تترتب هذه القناعة لدى المحقق العقاري التي نصت في مصلحة صاحب الطلب فإنه لا يحزر المحضر المؤقت وإنما يكون موقفه سلبي ويقوم بتحرير محضر نهائي بالرفض والذي سنتناوله لاحقا.<sup>2</sup>

ولقد ألزمت م. ع. أ. و، مديريات أملاك الدولة للولاية بالرد على الطلبات في أجل لا يتجاوز شهر من تاريخ تلقي الطلب، فإذا كان الرد سلبيا أي أن العقار لا يندرج ضمن الأملاك الوطنية فإن إجراءات التحقيق العقاري تتواصل، أما إذا كان الرد إيجابيا بمعنى أن العقار يندرج ضمن الأملاك الوطنية فلا مجال لتطبيق أحكام هذا القانون، ومن ثم يرفض الملف، ولهذا أوجبت م. ع. أ. و، في هذه الحالة الأخيرة المدراء الولائيين لأملاك الدولة بأن يثبتوا ذلك بالوثائق القانونية<sup>3</sup> ويشيروا في ردهم لزملائهم مدراء الخطط العقاري إلى الأساس القانوني الذي مكن الدولة من اكتسابها للعقار موضوع التحقيق سواء عن طريق الاقتناء، الهبة، التبادل، التأميم أو نزع الملكية...<sup>4</sup>

كما يعتبر السادة المدراء الولائيين لأملاك الدولة هم الجهة الإدارية المخول لها قانونا الرد وإبداء آرائهم حول ملفات التحقيق العقاري وليس رؤساء المفتشيات، حيث ألزمت

<sup>1</sup> الملحق رقم 20، يتضمن نموذج لمحضر مؤقت للتحقيق العقاري .

<sup>2</sup> مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المذكرة رقم 400 و401 الصادرة في 2010/05/17 عن م.ع.أ.و.و المتعلقة بأجال الرد على طلب المعلومات.

<sup>4</sup> المذكرة رقم 3200 الصادرة في 2012/03/26 عن م.ع. و أ المتعلقة بتبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27.

م.ع.أ.و المدراء الولائيين لأملاك الدولة العدول عن إحالة التقارير المحررة من طرف رؤساء المفتشيات إلى مصالح الحفظ العقاري معتبرة الردود الصادرة عن مدراء أملاك الدولة المتضمنة إرسال تقارير رؤساء المفتشيات تنسب إلى المدير الولائي وليس إلى رئيس المفتشية، وألزمتهم بإعادة إدراج نتائج التحقيق ضمن رسالة موقعة من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة.<sup>1</sup>

إن احترام هذه الآجال من طرف مديريات أملاك الدولة يعتبر إجراء إلزامي يترتب على عدم احترامه إتمام مصالح الحفظ العقاري للإجراءات الأخرى للتحقيق العقاري، فسكوت الإدارة وعدم إبدائها للرأي في الآجال المحددة يفسر على أنه قبول ضمني، مع قيام مسؤولية المدير الولائي لأملاك الدولة على ذلك.<sup>2</sup>

فبعد أن يقوم المحقق العقاري بكل التحريات والتحققات لإثباته حق الملكية المطالبة به وحماية حقوق الغير، يجرى و يدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم التحقق منها، ثم يحرر المحقق العقاري محضر مؤقت في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ الانتقال الأول إلى الأماكن<sup>3</sup>، يسجل فيه نتائج تحقيقه الذي يجب أن يتضمن:

- معلومات عن الطالب، وعن العقار محل التماس التحقيق أصل الملكية و كيفية وضع اليد.
- تكييف عناصر الحيابة (العنصر المادي، العنصر المعنوي) وصفاتها (الهدوء، العلنية، الاستمرار) عيوب الحيابة (الإكراه، الخفاء، الغموض واللبس) ومدة الحيابة استنادا إلى الوثائق المستظهر بها ومعالم الاستئناس التي تقوم على مستند ما.
- وإفادات الشهود مع ذكر سنهم إلا أنه لا يمكن قبول إفادة شاهد على وضع من الناحية الزمانية كان فيه قاصرا.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 10834 الصادرة في 2011/01/22 عن م ع أ و ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 400 و 401 الصادرة في 2010/05/17 عن م ع أ و، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 12 ف 01 من م ت 08-147، ج.ر. عدد 26 سنة 2008 ، ص 04.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 156-157.



ترسل نسخة من المحضر المؤقت للنشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك بغرض تقديم تظلمات محتملة.

وتبدأ المهلة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 08 أيام من بداية لصق المحضر المؤقت.<sup>1</sup>

وعليه يبقى الهدف من تحرير المحضر المؤقت هو القبول الأولي لنتائج التحقيق الميداني المتوصل إليها وعرضها على الغير (الجمهور) من أجل إثارة الاحتجاجات والمعارضات.<sup>2</sup>

## **2. محضر نهائي لنتائج تحقيق إيجابية:**

يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً<sup>3</sup> يسجل فيه نتائج التحقيق التي كانت إيجابية وتصيب في مصلحة الطلب ويقر فيه بحق الملكية المطالب به.<sup>4</sup>

إلا أن زمن أو وقت تحرير المحضر النهائي هذا يرتبط بما مدى تسجيل المعارضات في فترة لصق المحضر المؤقت السالف الذكر من عدمه، وعليه يمكن الوقوف على الحالتين مختلفتين من حيث الإجراءات المتبعة في كل واحدة منها، الحالة الأولى تكون مع غياب الاعتراضات، والحالة الثانية تكون في حالة وجود الاعتراضات<sup>5</sup>، وسنفصل فيها على النحو التالي:

<sup>1</sup> - المادة 12 ف 01 وف 02 من م ت 08-147، ج. ر عدد 26 سنة 2008، ص 04.

<sup>2</sup> - مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - ملحق رقم 21، يتضمن نموذج لمحضر نهائي للتحقيق العقاري (نتائج إيجابية).

<sup>4</sup> - التعليم رقم 003 الصادرة في 27/09/2008 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق.

(أ) في حالة غياب الاعتراضات:

بعد انتهاء أجل 30 يوم المخصصة للصق المحضر المؤقت والتي تناولناها سابقاً، وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض أو في حالة رفض الاعتراض من طرف مدير الحفظ العقاري لعدم جديته أو لفوات المواعيد<sup>1</sup> يعد المحقق العقاري محضراً نهائياً.<sup>2</sup>

يدرج المحقق العقاري في المحضر النهائي نتائج التحقيق العقاري التي تم التطرق إليها في المحضر المؤقت إضافة إلى كل المعلومات الخاصة بالعقار، وتلك الخاصة بصاحب الطلب وهوية الشهود، والجيران عند الاقتضاء مع تصريحاتهم، تاريخ لصق المحضر المؤقت وذكر غياب الاعتراضات وذكر رأي المصالح المعنية كمصالح، أملاك الدولة، البلدية، الشؤون الدينية... الخ، وذكر مراجع مراسلاتهم.<sup>3</sup>

وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري برسم معالم الحدود على نفقة الملتزم صاحب الطلب<sup>4</sup>، ويعد محضراً بذلك يسمى محضر وضع معالم الحدود أو محضر توتيد<sup>5</sup> والذي يوقع عليه هو والمحقق العقاري وكذا صاحب الطلب ويتم بحد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم الحدودية الثابتة، ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه إلى المحقق العقاري، والذي بدوره يقوم بتسليم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري المختص مرفقاً بتقرير مفصل بشأن سير عملية التحقيق العقاري.

<sup>1</sup> - ترسل مصالح البلدية شهادة لصق توضع فيها تاريخ بداية وتاريخ نهاية لصق المحضر المؤقت إلى مصالح مديرية الحفظ العقاري من أجل تسهيل عملية حساب المواعيد، انظر الملحق رقم 22 يتضمن نموذج لشهادة لصق المحضر المؤقت للتحقيق العقاري، مقابلة مع السيد مناصرية عبد الرشيد، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 13 من القانون 02/07، ج.ر عدد 15 سنة 2007، ص 13، تنص على أنه: "يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري..." كما تنص المادة 13 من م ت 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008، ص 04، تنص على أنه "في حالة إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحضر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".

<sup>3</sup> - أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 84.

<sup>4</sup> - المادة 13 ف 02 من م ت 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008، ص 04.

<sup>5</sup> - إذ يتم مراسلة المعني بالتحقيق العقاري وإعلامه بضرورة القرب من المهندس الخبير العقاري لتزويد مديرية الحفظ العقاري بنسخة من محضر التوتيد، أنظر الملحق رقم 23، يتضمن نموذج لمحضر وضع معالم الحدود أو توتيد.

ونتاؤها مشيرا إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي يكتفيها المحقق العقاري على أساس النصوص التنظيمية لإعطاء تحليل طابع قانونيا وتقنيا، ويجب أن يتضمن التقرير تحديد هوية الملتمس، تعيين العقار موضوع التحقيق عن طريق الكشف الوضعي والوثائق الملحقة به، تاريخ وساعة خروج المحقق العقاري إلى الميدان، مصدر المعلومة وتأكيدا وتقاطعها مع مستند إداري أو أقوال الشهود.<sup>1</sup>

**(ب) في حالة تسجيل اعتراضات:**

يتم فتح سجل خاص يكون مرقما ومؤشرا تسلسليا صفحة بصفحة لدى المدير الولائي للحفظ العقاري، يخصص لتسجيل الاحتجاجات والاعتراضات المحتمل إثارتها، وهذا حسب مقتضيات المادة 11 من القانون 07-02 ويكون ذلك سواء في إطار عملية تحقيق عقاري فردية<sup>2</sup> أو عملية تحقيق عقاري جماعية.<sup>3</sup>

فإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء تنفيذ هذا الإجراء خلال المدة المفتوحة والمقدرة بـ 30 يوم إما بحضور المعارضين شخصيا أمام العون المحقق ويتم ذلك طبقا للمادتين 12 ف 03 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 08-147، أو عن طريق إرسال أو تبليغ هذه الاعتراضات بمديرية الحفظ العقاري طبقا للأشكال القانونية التي يقرها ق، إ، م، إ وكذا القانون 06-03 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>4</sup>، والتي يمكن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الاطلاع عليها إلى تكليف المحقق العقاري بالتنقل الميداني من جديد إلى أماكن المعاينة والتحقيق قصد دراسة مدى جدية وصحة هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرق الملاك والحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر بأي حق عيني على العقار.<sup>5</sup>

1- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 130.

2- ملحق رقم 24، يتضمن نموذج لسجل الشكاوي و الاعتراضات في إطار عملية فردية .

3- ملحق رقم 25، يتضمن نموذج لسجل الشكاوي و الاعتراضات في إطار عملية جماعية .

4 - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، القانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة

المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية عدد 14 سنة 2006 ، ص 21 .

5- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 128.

فإذا ما تأكد المحقق العقاري من جدية هذه الاعتراضات يقوم بتحديد تاريخ الانعقاد جلسة صلح بين المعارض (صاحب الطعن) وبين المعارض ضد (صاحب الطلب)، وهذا في أجل 08 أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض.<sup>1</sup>

وتختلف العناصر التي يحررها المحقق العقاري في هذا الإطار باختلاف النتائج المنبثقة عن جلسة الصلح (إما ناجحة أو فاشلة) وكذا بمدى حضور الأطراف (المعارض والمعارض ضده) إلى جلسة الصلح وسنقوم بدراسة هذه الخصومات ضمن حالتين حالة حضور المعارضين أثناء جلسة الصلح (ب1) وحالة غياب أحد المعارضين أثناء جلسة الصلح (ب2).<sup>2</sup>

### **ب 1- حالة حضور المعارضين أثناء جلسة الصلح:**

نصت عليها المادة 12 من القانون 07-02 وكذا المادة 14 من م ت 08-147 والتي تتميز فيها بين حالتين هما:

### **ب 1-1 حالة اتفاق الأطراف (محاولة الصلح ناجحة):**

إذا كانت محاولة الصلح ناجحة وكللت باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح<sup>3</sup> ويواصل الإجراءات، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق<sup>4</sup>، وهذا بإعداد المحضر النهائي<sup>5</sup> يدرج فيه إضافة إلى العناصر التي سبق التطرق إليها في المحضر النهائي المعد في حالة عدم وجود اعتراض، موضوع الاعتراض وتاريخه ومراجع تسجيله في سجل

<sup>1</sup> - المادة 12 ف1، ف2 من القانون 07-02 ، ج.ر عدد 15 سنة 2007 ، ص 12 ، تنص على أنه "يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح".

<sup>2</sup> - المادة 14 من م ت 08-147، ج.ر عدد 26 سنة 2008 ، ص 04 ، تنص على أنه "إذا قدمت احتجاجات أو اعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية أيام على الأكثر بعد تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات".

<sup>3</sup> - ملحق رقم 26، يتضمن نموذج لمحضر الصلح .

<sup>4</sup> - فيمكن أن يتفق الأطراف على تعديل حدود العقار، المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي، كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم وذلك بإعادة خروج المهندس الخبير العقاري بمعية المحقق العقاري إلى الميدان، انظر أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 128.

<sup>5</sup> حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 276 .

الشكاوي وكذا المعلومات حول هوية المعارض أو المعارضين كما يذكر في المحضر النهائي مراجع محضر الصلح رقمه التسلسلي في سجل خاص<sup>1</sup> مخصص لهذا الغرض<sup>2</sup> وبعدها يتم المحقق العقاري الإجراءات بالخروج لوضع معالم الحدود وتحرير محضر التوثيق من طرف المهندس الخبير العقاري كم تم بيانه سابقا.

### **ب-1-2 حالة عدم اتفاق الأطراف (محاولة الصلح فاشلة):**

إذا باءت محاولة الصلح بالفشل بعجز الأطراف من إيجاد قواسم مشتركة ونقاط يمكن البناء عليها معا، يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح<sup>3</sup> تدون فيه النقاط الخلافية وتسلم بشأنه نسخة إلى الأطراف، ويكون لمحضر عدم الصلح بين الأطراف أثر في إيقاف سير عملية التحقيق العقاري، يمنح على أثره لصاحب المصلحة أي المعارض حق اللجوء إلى الجهات القضائية لرفع دعوى قضائية لتسوية النزاع بينهم قضائيا<sup>4</sup>، وله في ذلك أجل شهرين من تاريخ محضر عدم الصلح لرفع هذه الدعوى، ويتم إشهارها خلال ثمانية الأيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.<sup>5</sup>

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري المختص لتمكينه من التأكد من احترام أجال طلبات إشهار الدعوى القضائية، ويقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة<sup>6</sup> المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المعدل المتمم وكذا المادة 113

<sup>1</sup> - لم ينص القانون ولا المرسوم 08-147 على فتح سجل خاص بالمحاضر الصلح أو عدم الصلح أو عدم جدوى الصلح، إلا أنه يمكن من الناحية التنظيمية أن يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بفتح مثل هذه السجلات التنظيمية، مقابلة مع السيد مناصرية رشيد، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 88.

<sup>3</sup> - ملحق رقم 27، يتضمن نموذج لمحضر عدم الصلح .

<sup>4</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 129.

<sup>5</sup> - المادتين 16 و17 من م ت 08-147، ج.ر عدد 26، سنة 2008، ص 05 .

<sup>6</sup> - الملحق رقم 28، يتضمن نموذج لبطاقة عقارية شخصية .

## الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

من م ت 63-76 المؤرخ في<sup>1</sup> 1976/03/25<sup>2</sup> المعدل والمتمم السالفي الذكر، والتي تقضي بفتح بطاقة باسم الطالب (المعني بالتحقيق) ويدون عليها تعيين لعقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.<sup>3</sup>

يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي، عند إبلاغه، من طرف المحافظ العقاري، بإشهار الدعوى القضائية، الطالب أو المعني بالتحقيق بأن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي<sup>4</sup>، ويبلغ أيضا، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية.<sup>5</sup>

وفي حالة عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم المعني بالتحقيق بمواصلة التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات بعين الاعتبار.<sup>6</sup>

ويقوم المحقق العقاري بمواصلة الإجراءات وتحرير المحضر النهائي الذي يدرج فيه، إضافة إلى العناصر التي سبق التطرق إليها، في المحضر النهائي المعد في حالة عدم وجود اعتراض، موضوع الاعتراض في تاريخه ومراجع تسجيله في سجل الشكاوى وكذا هوية

---

<sup>1</sup> - المادة 27 من الأمر 74-75، ج. ر. ، عدد 92، سنة 1975، المعدل والمتمم، ص 1208، تنص على أنه "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

<sup>2</sup> تنص المادة 113 من م ت 63-76، ج. ر. ، عدد 30، سنة 1976، المعدل والمتمم، ص 512 على أنه " ...

تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ..."

<sup>3</sup> - المادة 17 من م ت 08-147، ج. ر. عدد 26، سنة 2008، ص 05.

<sup>4</sup> - يجب أن يكون الحكم القضائي نهائي، إلا أن لا القانون 07-02 ولا المرسوم التنفيذي 08-147 ولا التعليمات 003 الصادرة عن م ع أ و ذكروا أنه يجب أن يكون الحكم القائي نهائي إلا ان كتيب التحقيق العقاري الصادر عن م ع أ و في الصفحة 56 منه قد أشار أن الحكم القضائي يجب أن يكون نهائيا، انظر أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 90.

<sup>5</sup> - انظر التعليمات رقم 003، المرجع السابق.

<sup>6</sup> - المادتين 18 و 19 من م ت 08-147، ج. ر. عدد 26، سنة 2008، ص 05.

المعترض أو المعترضين، كما يذكر في المحضر النهائي مراجع محضر عدم الصلح رقمه التسلسلي في سجل خاص مخصص لهذا الغرض كما سبق بيانه.

كذلك يذكر فيه مراجع مراسلة المحافظ العقاري والتي من خلالها أعلم مدير الحفظ العقاري بعدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية في الأجل القانوني المحدد بموجب المادة 17 من م ت، 08-147 ومراجع مراسلة مدير الحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

وتتم بعدها الإجراءات بإعداد محضر وضع معالم الحدود من طرف المهندس الخبير العقاري وتوقيعه بمعية المحقق العقاري وصاحبه الطلب على نفس نحو الذي ذكرناه سابقا.

#### **ب-2 حالة غياب أحد المعترضين أثناء جلسة الصلح:**

لم يتعرض القانون 07-02 ولا مرسومه التنفيذي رقم 08-147 إلى هذه الحالة فهي تعتبر حالة فرضها الواقع العلمي، حيث لوحظ في العديد من المرات تماطل المحققين العقاريين في تحديد جلسة الصلح حيث في بعض الأحيان تفوق المدة أكثر من سنة من تاريخ تقديم الاعتراض، وبقي الأمر دون تنظيم إلى غاية سنة 2014 بتاريخ صدور المذكرة رقم 07285 المؤرخة في 15/07/2014 عن م ع، أ و المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعترض في أو المعترض في ضده أثناء جلسة الصلح، حيث أن غياب أحد طرفين جلسة الصلح يؤدي في الغالب الأحيان بالمحقق العقاري إلى إعداد محضر عدم الصلح إلا أنه يجب التمييز بين حالتين هما:<sup>2</sup>

#### **ب-2-1 حالة غياب المعترض:**

إن المعترض هو الشخص الذي يقوم بالاعتراض على عملية معاينة حق الملكية العقارية في إطار أحكام القانون 07-02 وهذا ضمن الآجال المحددة لذلك السالف ذكرها،

<sup>1</sup> - أحمد مقدم، المرجع السابق، ص 91.

<sup>2</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 129.

## الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

إذ بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح، خلال ثمانية أيام التي تلي التاريخ تقديم الاعتراض، يلاحظ غياب المعترض وحضور المعترض ضده.<sup>1</sup>

في هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الاستدعاءات إلى الطرفين، وفي حالة ما إذا تم تسجيل غياب المعترض أثناء الجلسة الثانية، يقوم المختص العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح<sup>2</sup> ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر، مع أخطار المعترض بذلك.<sup>3</sup>

وفي هذه الحالة يواصل المحقق العقاري الإجراءات ويعد المحضر النهائي الذي يدرج فيه، إضافة إلى العناصر التي سبق التطرق إليها في المحضر النهائي المعد في حالة عدم وجود اعتراض، موضوع الاعتراض، تاريخه ومراجع تسجيله في سجل الشكاوي وكذا هوية المعترض كما يذكر المحضر النهائي مراجع محضر عدم جدوى الصلح رقمه التسلسلي في سجل خاص لهذا الغرض، وكذا يذكر فيه مراسلة تبليغ المعترض بنسخة من هذا المحضر.<sup>4</sup> وبعد بعدها المهندس الخبير العقاري محضر وضع معالم الحدود، ويوقعه بمعية المحقق العقاري كما سبق الذكر.

### **ب-2-2 حالة غياب المعترض ضده:**

إن المعترض ضده هو الشخص الذي طالب بالحصول على سند ملكية في إطار القانون 07-02 فأتداء جلسة الصلح يلاحظ المحقق العقاري حضور المعترض وغياب المعترض ضده، في هذه الحالة يتعين تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين، وفي حالة غياب المعترض ضده أثناء الجلسة الثانية، يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح مع احترام

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 07285 الصادر بتاريخ 2014/07/15 عن م.ع.أ.و، و المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده.

<sup>2</sup> - ملحق رقم 29، يتضمن نموذج لمحضر عدم جدوى جلسة الصلح .

<sup>3</sup> - المذكرة رقم 7285 الصادرة في 2014/07/15 عن م ع أ و، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق.



الإجراءات النظامية الجاري بها العمل في هذه الحالة<sup>1</sup> والمنصوص عليها في المادة 12 من القانون 02-07 وكذا المواد من 16 إلى 19 والتي تناولناها بالدراسة سابقا.

وفي هذه الحالة إذا ما تم رفع دعوى قضائية وإشهارها بالمحافظة العقارية المختصة في الآجال المقررة قانونا<sup>2</sup>، يتم توقيف الإجراءات إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي. وهنا تجدر الإشارة إلى أنه إذا ما تم صدور حكم قضائي نهائي ضد صاحب الطلب فيتم على أثره إعداد محضر نهائي من طرف المحقق العقاري يسلم إلى المدير الولائي للحفاظ العقاري مرفقا بالملف كاملا والذي بدوره يصدر مقرر رفض التقييم العقاري الذي سنتناوله بالتفصيل لاحقا.

إذا تم صدور حكم لصالح المعني بالتحقيق، يقوم المحقق العقاري بمواصلة الإجراءات وإعداد محضر نهائي يدرج فيه جميع المعلومات المتعلقة بنتائج التحقيق وكذلك الاعتراض ومحضر الصلح و يضيف إليها مراجع العريضة القضائية المرفوعة كذا مراجع الحكم القضائي النهائي الفاصل في القضية.<sup>3</sup>

#### **ثانيا: محاضر لنتائج تحقيق ميداني سلبية**

إذا ثبت للمحقق من خلال التحقيق الميداني، أن طالب الإجراء لا يمارس الحياة القانونية التي من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني، فإنه لا يعترف له بأحقية للعقار<sup>4</sup>، ويقوم المحقق على أثر ذلك بتحرير محضر نهائي<sup>5</sup>، يدرج فيه نتائج التحقيق السلبية والأسس القانونية الذي اعتمد عليها في تحليله.

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 7285 الصادرة في 2014/07/15 عن م ع أ و، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - نفس المذكرة .

<sup>3</sup> - مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - شهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 123.

<sup>5</sup> - المادة 13 من القانون 02-07، ج.ر عدد 15 سنة 2007، ص 13 .

وما تجدر الإشارة إليه أن المحقق العقاري لا يقتصر في تسببيه عند تحريره للمحضر النهائي في هذه الحالة على النتائج السلبية للتحقيق الميداني فقط، بل قد تتوفر لديه أسباب أخرى يعتمد عليها في عدم اعترافه بأحقية المعني للعقار موضوع التحقيق، ومن بين هذه الأسباب نجد:

- إبداء المصالح المستشارة لآراء معارضة مثال ذلك إبداء مديرية أملاك الدولة لرأي غير موافق بسبب أن العقار ملك للدولة أو إبداء رأي غير موافق من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بسبب أن العقار ملك وقفي، أو إبداء رأي غير موافق من طرف مديرية الموارد المائية أو مديرية الأشغال العمومية بسبب عدم احترام ارتفاقات الوادي أو الطريق العمومي.<sup>1</sup>

عندما ينتهي المحقق العقاري من تحرير المحضر النهائي المتضمن عدم اعترافه بأحقية المعني بالتحقيق للعقار موضوع التحقيق وذكر الأسباب التي دفعته إلى الوصول إلى هذه النتيجة والأسانيد القانونية التي اعتمد عليها، يسلمه مرفقا بملف كامل إلى المدير الولائي للحفظ العقاري. الذي يصدر بناء على هذه النتائج مقرر يتضمن رفض الترقيم العقاري<sup>2</sup>، ما تقتضيه المادة 17 من القانون 07-02 وهذا ما سنتناوله لاحقا بالتفصيل.

<sup>1</sup> - مقابلة مع السيد شعباني موسى، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - ملحق رقم 30، يتضمن نموذج لمقرر يتضمن رفض الترقيم العقاري .

**المبحث الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقاري والمنازعات المترتبة عنه**

ينتهي دور المحقق العقاري بانتهاء مرحلة إجراءات التحقيق العقاري الذي تناولناها سابقا في المبحث الأول، ويترتب عنها عدة آثار قانونية، فقد ينتج عنها إما منح سند الملكية لطالب التحقيق وبالتالي الاعتراف له بحق الملكية أو رفض منحه إياه.

وقد ينتج عن إعداد وتسليم السند منازعات قضائية بين أطراف عدة كما يمكن أن تثار هذه المنازعات كذلك في حالة رفض الترقيم العقاري وعدم منح سند ملكية المعني.

وعليه سنتناول بالدراسة في هذا المبحث تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري (في المطلب الأول) والمنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري (في المطلب الثاني).

**المطلب الأول: تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري**

إن عملية إعداد وتسليم السند عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية للحائزين والاعتراف لهم بحق الملكية عن طريق التقادم المكسب تتطلب تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي (الفرع الأول) والمحافظ العقاري (الفرع الثاني) في حدود اختصاصه.

**الفرع الأول: صلاحيات المدير الولائي للحفظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية**

إن المشرع الجزائري من خلال سنة للقانون 07-02 ومرسومه التنفيذي 147-08 أعطى سلطات واسعة للمدير الولائي للحفظ العقاري تتمثل في مراقبة وتنفيذ إجراءات التحقيق العقاري، بمعنى آخر أن كل الإجراءات من بدايتها إلى نهايتها تم تحت إشراف هذا الأخير. ومن خلال هذه السلطات الواسعة الممنوحة لهذا الأخير يتضح لنا دوره الأساسي والفعال في إعداد السند المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية الحائز على أساس التقادم المكسب ومن أجل ذلك يقوم على وجه الخصوص بما يلي:

**أولاً: إعداد مقرر الترقيم العقاري**

إذا لم يسجل أي اعتراض من الغير، ونتج عن تحليل التصريحات والشهادات والأقوال، وكذا الوثائق المقدمة، والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة مشروعة هادئة وعلنية، من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق

## الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

التقادم المكسب طبقاً لأحكام المادة 808 و 827 من القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار، ويصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري<sup>1</sup>، الذي يرسل فيما بعد مرفقًا للمحافظ العقاري المختصة إقليمياً لتنفيذه.<sup>2</sup>

ويجب أن يتضمن مقرر الترقيم<sup>3</sup> هوية المالك أو المالكين في حالة الشياخ، تعيين العقار وحدوده للمخطط الطبوغرافي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري.<sup>4</sup> إضافة إلى ذلك يجب أن يكون هذا المقرر معللاً وموقعاً من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري كونه المخول الوحيد لهذه الصلاحية، ومن ثم فإن مقررات الترقيم المنضوية من غير هذا الأخير سواء من طرف رئيس مصلحة بالمديرية أو رئيس مكتب، فإنه يتعين على المحافظ العقاري رفضها أثناء عملية إظهارها بالسجل العقاري.<sup>5</sup>

### ثانياً: إعداد مقرر رفض الترقيم

في حالة ما إذا كان التحقيق العقاري غير مجد، أو لم ينتج عن تحليل التصريحات والشهادات والأقوال والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة مشروعة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني لا سيما المواد 808 و 827 منه، وكذلك في حالة إذا أفضت دراسة مستندات ملف القضية انعدام توافر شروط الحيازة والتقادم المكسب وأصدرت المحكمة حكماً بعدم ثبوت ملكية طالب معاينة حق الملكية ينفذ الحكم أو القرار القضائي.<sup>6</sup>

أو في حالة ما إذا أن العقار محل التحقيق العقاري يندرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية أو محل سندات رسمية مستمرة أو تم التصرف فيه بموجب عقود توثيقية، وغيرها من

<sup>1</sup> - المادتين 14 و 15 من القانون 07-02، ج.ر. عدد 15 سنة 2007، ص 13 .

<sup>2</sup> - ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 200 .

<sup>3</sup> - محلق رقم 31، يتضمن نموذج لمقرر الترقيم العقاري .

<sup>4</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 133.

<sup>5</sup> - المذكرة رقم 1850 الصادر بتاريخ 2014/02/24 عن م.ع.أ.و، المرجع السابق.

<sup>6</sup> - ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 201-202.

## الفصل الثاني.....إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

الحالات التي تجعل من تسليم السند عائق يحول دون ذلك<sup>1</sup> فيعد المدير الولائي للحفظ العقاري بناء على المحضر النهائي الذي يحرره المحقق العقاري، مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقية العقاري.<sup>2</sup>

يبلغ مقرر رفض الترقية إلى المعني في حالة التحقيق الفردي وإلى الوالي في حالة تحقيق عقاري جماعي في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطالب، ومنه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقية أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونًا.<sup>3</sup>

### **الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية**

تنص المادة 15 ف 02 من القانون على أنه: "... يرسل مقرر الترقية العقاري المحافظ العقاري المختص إقليميًا قصد التنفيذ".

وتنص المادة 16 من نفس القانون على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بالترقية العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري".

يعد أثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعنى من خلال استقرائنا لهذين النصين يتبين لنا أن صلاحيات المحافظ العقاري تتمثل في إجراء الشهر العقاري (أولًا) وإعداد سند الملكية (ثانيًا).

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

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 30، يتضمن نموذج لمقرر يتضمن رفض الترقية العقاري .

<sup>3</sup> - المادة 17 من القانون 07-02، ج.ر عدد 15 سنة 2007، ص 13 .

### أولاً: إجراء الشهر العقاري

وهو الإجراء النهائي والمثبت فعليا للملكية، وقد نظمه المشرع الجزائري ضمن أحكام المرسوم التنفيذي المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، غير أن أحكام القانون 02-07 محل دراسة الحال، قد أورد في هذا الجانب مسائل جديدة لا تتعلق بالوثائق الخاضعة لعملية الإشهار والتي تم النص عليها كأصل عام في 76<sup>1</sup>-63، والتي تخلوا من المقررات الإدارية كما هو وارد من خلال نص المادتين 15 و16 من القانون 02-07 السابق ذكرهما، والتي توجب على المحافظ العقاري (استثناء من الأصل العام) شهر المقرر المثبت الملكية.<sup>2</sup>

وطبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي فإن إشهار مقرر التزقيم العقاري يتم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 السالف ذكرها.

وبشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم التنفيذي 76-63<sup>3</sup> نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها<sup>4</sup>، وبالرجوع إلى هذه المادة فإنه لا يمكن للمحافظ العقاري طبقا لقاعدة الشهر المسبق أن يقوم بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، حيث تنتقل الملكية بطريقة واضحة لا لبس فيها من خلال معرفة الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية تفاديا لوقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار.

<sup>1</sup>- المادة 50 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 ، ج.ر عدد 30 سنة 1976 ، ص 503 .

<sup>2</sup>- علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 17، العدد 02، 2007، ص 60.

<sup>3</sup>- المادة 88 من م ت 76-63 ، ج.ر عدد 30 سنة 1976 ، ص 508، تنص على أنه "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه".

<sup>4</sup>- التعليم رقم 003 الصادر في 27/09/2008 عن م ع أ و، مرجع سابق.

غير أن هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات حيث أورد عليها المشرع مجموعة من الاستثناءات نظرا للمرحلة الانتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني ومنها شهر مقرر الترقيم العقاري في إطار هذا القانون كما تقدم ذكر ذلك.<sup>1</sup>

### **ثانيا: إعداد سند الملكية وتحصيل رسم الإشهار**

#### **1. تحصيل رسم الإشهار العقاري**

إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري للمطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري<sup>2</sup>، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجبه المادة 353-02 الفقرة 05 من قانون التسجيل المعدل والمتمم<sup>3</sup> بالمادة 23 من قانون المالية لسنة 2015 أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 353-06 فقرة 10 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 25 من قانون المالية لسنة 2018، إن الإعفاء المنصوص عليه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

<sup>1</sup> أحمد فواتيح فاطمة ، المرجع السابق ، ص 137 .

<sup>2</sup> رسم الإشهار العقاري هو رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية، انظر أحمد فواتيح فاطمة، نفس المرجع، ص 138.

<sup>3</sup> المادة 353-2 ف 05 من القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 23 من قانون المالية لسنة 2015 ، ج. ر عدد 78 سنة 2014 ، ص 9 ، تنص على أن "رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري والمتعلق بالعقارات المسووحة ... وكذا سندات الملكية المعدة تطبيقا للقانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، وتنص المادة 353-06 فقرة 10 من نفس القانون المعدلة بموجب المادة 25 من قانون المالية لسنة 2018 ، ج. ر عدد .... سنة 2017 ، ص .... ، تنص على أنه "تعفى كذلك من الرسم المنصوص عليه في المادة 353-02 أعلاه "عقود الملكية المبرمة في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007"

## **2. إعداد سند الملكية:**

إثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية<sup>1</sup>، طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي 08-147، ويرسله للمدير الولائي للحفظ العقاري لتسليمه لصاحب طلب التحقيق في إطار اختصاصه.<sup>2</sup>

ويتضمن هذا السند مختلف الأسانيد القانونية التي يتم على أساسها إعداد، ويحتوي على ستة (06) أجزاء تتمثل في:

✓ **الجزء الأول:** يتضمن تحديد المحافظة العقارية المختصة بإعداد السند.

✓ **الجزء الثاني:** يتضمن تعيين المالك أو الملاك في الشيوخ، إذ تدون فيه جميع المعلومات الشخصية المتعلقة به أو بهم من اسم ولقب واسم الأب، تاريخ ومكان الولادة، المهنة، الجنس، العنوان، ونصيب كل واحد منهم في حالة الإرث مع ذكر مراجع عقد الفريضة الشرعية.

✓ **الجزء الثالث:** يتم فيه تعيين العقار تعييناً نافياً للجهالة، وعلى الخصوص بلدية موقع العقار، المكان المسمى، الشارع، رقم القسم المسحي، رقم الحصة، المساحة والحدود وكذلك المحتوى المادي.

✓ **الجزء الرابع:** تدون فيه قيمة العقار بالأحرف والأرقام.

✓ **الجزء الخامس:** خاص بالأعباء المتقل بها العقار، حيث يصرح المالك أنه مطلع على أحكام المادة 18 من القانون 07-02.

✓ **الجزء السادس:** يتضمن إشهاد أن سند الملكية هذا مصادق عليه طبقاً لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر، مع وجوب ذكر تاريخ الإجراء.<sup>3</sup>

1 الملحق رقم 32، يتضمن نموذج لسند ملكية .

2 التعلية رقم 003، الصادرة عن م ع أ و . المرجع السابق .

- المادتين 21، 22 من م ت 147/08، ج. ر عدد 26 سنة 2008، ص 05 .

<sup>3</sup>- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 138.



لم ينص القانون 07-02 ولا المرسوم التنفيذي 08-147 ولا التعلية 003 الصادرة عن م، ع، أ، وعلى عدد نسخ سند الملكية التي يعدها المحافظ العقاري، إلا أنه من الناحية العملية يعد المحافظ العقاري ثلاثة نسخ من سند الملكية يحتفظ بنسخة مرفقة بمقرر الترقيم العقاري ويرسل شخصين إلى مدير للحفظ العقاري الذي يحتفظ بنسخة منه في الملف ويسلم النسخة الثالثة إلى المالك.<sup>1</sup>

ويجب على مدير الحفظ العقاري الولائي عند تسليمه السند أن يراعي الحالات الثلاثة:

➤ في حالة الملكية المشاعة، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياخ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة توثيقية.

➤ في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر، قبل الفاتح من مارس 1961 وفقد بعد ذلك حادثه كان لابد من شطب الإجراء المنفذ آنذاك، في صورة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي هي مختصة إقليمياً، حيث يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:<sup>2</sup>

- إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات المحافظ العقاري 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 المعني.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- مقابلة مع السيد شعباني موسى، محافظ عقاري، المرجع السابق .

<sup>2</sup>- التعلية رقم 003 الصادرة عن م.ع.أ.و، المرجع سابق.

<sup>3</sup>- نفس التعلية .

➤ وفي الأخير يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجموعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرته الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم، وترتب ملفات التحقيق العقاري في أرشيف المديرية حسب كل بلدية.<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري**

بعد فشل للتسوية الودية التي سبق وأن قام بها المحقق العقاري على مستوى مديريةية الحفظ العقاري بين المتخاصمين، يلجأ من له مصلحة إلى التسوية القضائية كوسيلة أخرى لحل النزاع بينه وبين الملاك والحائزين على العقار موضوع التحقيق وتقوم هذه التسوية إضافة إلى الإجراءات المنصوص عليها في ق، إ، م، إ على إجراءات خاصة للتقاضي نصت عليها المادة 12 من القانون 07-02.

وهذه المنازعات منها ما ينتظره القضاء العادي، ومنها ما يعود إلى ولاية القضاء الإداري<sup>2</sup>، وعليه سنتناول في هذا المطلب المنازعات التي يختص بها القضاء العادي ضمن (الفرع الأول) والمنازعات التي يختص بها القضاء الإداري ضمن (الفرع الثاني).

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

يختص القضاء العادي بالنظر في جميع المنازعات ما لم يوجد نص صريح يقضي بخلاف ذلك، وتنقسم المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري والتي ينظر فيها القضاء العادي إلى قسمين، فهناك منازعات يختص بها القضاء العقاري (أولاً) وهناك منازعات يختص بها القضاء الجزائي (ثانياً).

<sup>1</sup> - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 08-147 ، ج.ر عدد 26 ، سنة 2008 ، ص 05 .

<sup>2</sup> - تم الانتقال إلى نظام وحدة القضاء المطبق في البلاد منذ 1965 حتى 1996 إلى نظام ازدواجية القضاء الذي أقره دستور 1996، فتم الفصل رسمياً بين أجهزة القضاء العادي والقضاء الإداري، انظر عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، دار الريحانة، ط 01، 2003، الجزائر، ص 05-06.

### أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري

أجاز القانون 07-02 لأي شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقاري وتقديم احتجاجه بتمسكه بالملكية أو بالتعرض له في جزء من ملكيته بمناسبة عملية تنصيب الحدود فيختص القاضي العقاري في النظر في هذه المنازعات طبقاً لأحكام المادتين 511<sup>1</sup> و 512 من ق، إ، م، إ، بعد فشل مساعي المحقق العقاري في التسوية الودية للنزاع.<sup>2</sup> حيث يقوم المعارض (المالك أو الحائز شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاضعاً للقانون الخاص) برفع الدعوى العقارية للطعن في حيافة الحائز صاحب طلب فتح التحقيق إما بتخلف أحد أركانها (الركن المادي- الركن المعنوي) أو عدم تحقق شروطها (الهدوء، العلنية، الوضوح والاستمرار) أو كونها حيافة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيافة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء.<sup>3</sup> وترفع الدعوى العقارية المتعلقة بالمنازعة في الحيافة أمام القسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاص العقار<sup>4</sup> محل التحقيق العقاري. وينجم عن رفع هذه الدعوى العقارية وقف وتجميد إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>- تنص المادة 511 من ق إ م إ على أنه "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية" وتنص المادة 512 من ق إ م إ على أنه "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية: في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية، في الحيافة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن في إثبات الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع في إثبات الملكية العقارية في الشفعة، وفي الهبات، والوصايا المتعلقة بالعقارات، في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع، في القسمة تحديد المعالم، في إيجار السكنات والمحلات المهنية وفي الإيجارات الفلاحية".

<sup>2</sup>- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 142.

<sup>3</sup>- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 181.

<sup>4</sup>- تنص المادة 40 من ق إ م إ على أنه " ... في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار"، المرجع السابق .

<sup>5</sup>- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 181.

ويقوم المدير الولائي بإعلان صاحب الطلب أو المعني بتوقيف الإجراءات، ويعلم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري.<sup>1</sup>

ويقصد بالحكم القضائي النهائي أي أن يكون حائزا لقوة الشيء المقضي فيه طبقا لأحكام المادة 338 من ق.م.<sup>2</sup>، وحينها يجب على الأطراف ومصالح الحفظ العقاري، تنفيذ ما قضى به هذا الحكم أو القرار القضائي سواء لإثبات حيازة لصاحب الطلب كما هي، أو تعديلها بإخراج جزء منها، أو إثبات انعدام حيازة الطالب، وإثباتها للمدعي المعترض، أو إثبات أن العقار من الأملاك الوطنية لا يمكن اكتسابها بالتقادم، فإذا تم القضاء بانعدام حيازة طالب إثبات ملكية العقار، ينتهي التحقيق وذلك بإعداد محضر نهائي بناء على الحكم القضائي الصادر وإعداد مقرر رفض الترقيم من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، أما إذا كان الحكم أو القرار القضائي النهائي، يقضي بإثبات حيازة الطالب كما هي أو تعديلها بإخراج جزء منها، أو وضع معالم الحدود فحسب تشكل حينئذ إجراءات معاينة حق الملكية العقارية، وتسليم الملكية الحائز الطالب، مع مراعاة ما قضى به الحكم أو القرار.<sup>3</sup>

### **ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي**

تنص المادة 18 من القانون 07-02 على أنه: "في حالة اكتشاف 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".

<sup>1</sup> - المادة 18 من م ت 08-147، ج.ر. عدد 26 سنة 2008 ، ص 08 .

<sup>2</sup> - المادة 338 من الأمر 75-58 ، ج.ر. عدد 78 ، سنة 1975 ، ص 1010، تنص "الأحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في النزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون تغيير صفاتهم، وتتعلق بحقوق لها نفس المحل والسبب، ولا يجوز للمحكمة أن تأخذ بهذه القرينة تلقائيا" ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 208.

ففي حالة ما أدلى طالب التحقيق العقاري بتصريحات غير صحيحة يقع تحت طائلة نص المادتين<sup>1</sup> 223 و 228 من قانون العقوبات (المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة)، وإذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة<sup>2</sup> 220 وما بعدها من ق.ع.ج حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير وإن كانت رسمية ، عرفية أو إدارية، وتتصيص المشرع على أن رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، لا يعني أن باقي الأطراف المتضررة من الجريمة (المالك الفعلي، الحائز بالأفضلية أو أي شخص له مصلحة أو حق عيني على العقار) ليس لها الحق في تقديم الشكوى.<sup>3</sup>

فالدعوى العمومية هي مطالبة الجماعة بواسطة النيابة العامة القضاء الجنائي توقيع العقوبة على مرتكب الجريمة<sup>4</sup>، فطالما لم تشترط الشكوى المسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري باستعمال مناورات احتيالية يمكن متابعته تلقائيا من طرف نيابة الجمهورية متى حصل علمها بذلك.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1966. تنص المادة 223 منه على أنه "كل من تحصل بغير حق على إحدى الوثائق المبينة في المادة 222 أو شرع في الحصول عليها سواء بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو إقرارات كاذبة يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج "

-و تنص المادة 228 على اه يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين و بغرامة مالية من 600 الى 6000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، ما لم يكون الفعل جريمة أشد، كل من:  
- حرر عمدا أو إقرارا أو شهادة تثبت وقائع غير صحيحة ماديا.  
- زور أو غيره بأية طريقة كانت إقرارا أو شهادة صحيحة اصلا.  
- استعمل عمدا إقرارا شهادة غير صحيحة أو مزورة.

<sup>2</sup> - تنص المادة 220 من ق.ع.ج المعدل والمتمم ، ج.ر، عدد 49 لسنة 1966،، ص .... ، تنص على أن "كل شخص ارتكب تزويرا بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 216 في محركات عرفية أو شرع في ذلك يعاقب بذلك بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 500 دج إلى 2000 دج". نفس المرجع .

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 182.

<sup>4</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 152.

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 182.

**الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري**

كما رأينا سابقا، أن إجراءات التحقيق العقاري قد تنتهي إما برفض طلب المعني ومن ثم إصدار المدير الولائي للحفظ العقاري في حقه مقرر يتضمن رفض التقييم العقاري وإما أن تنتهي إلى قبول طلبه يصدر في حقه مقرر يتضمن التقييم العقاري، هذه القرارات الصادرة تكون موضوع دعاوى قضائية أمام القضاء الإداري وعليه سنتطرق إلى ما سبق من خلال: الطعن في مقرر رفض التقييم العقاري (أولا) ثم دعوى إلغاء مقرر التقييم العقاري (ثانيا).

**أولا: حالة الطعن في مقرر رفض التقييم العقاري**

حيث أنه وكما سبق التطرق له، فإن التحقيق العقاري قد يقتضي إلى انعدام عناصر الحيابة والتقدم المكسب، أو أن يرد لأي معارض من طرف المصالح المستشارية (أملاك الدولة، البلدية، الأوقاف ...) حول ملف المعني بالتحقيق، فيقوم المحقق العقاري بإعداد محضر نهائي حول ذلك مرفق بملف كامل يودعه لدى المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي يصدر موقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، يبلغ فيما بعد حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين أو الوالي، في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري.

يتم الطعن في مقرر الرفض أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة طبقا لنص المادة 17 ف 02 من القانون 07-02 وكذلك المادة 800 وما يليها من ق.م.إ، التي حددت المحاكم الإدارية، أما بالنسبة الاختصاص الإقليمي فإنه يعود المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للمحكمة التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم طبقا للمادة 803 والمادتين 37 و38 من ق.م.إ.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - ابتسام دزيري، المرجع السابق، ص 210.

## ثانيا: حالة رفع دعوى إلغاء مقرر التقييم العقاري

وهي الدعوى القضائية التي يمكن أن ترفع في حالتين كالآتي:

1. يمكن أن يرفعها المالك الحقيقي للعقار الذي يحوز سند ملكية مشهر يثبت ملكيته للعقار موضوع التحقيق وذلك من أجل إلغاء مقرر التقييم العقاري المشهر من طرف المحافظ العقاري.<sup>1</sup>

وتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطأ الذي سبب ضررا للغير بسبب الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية، بالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن الدولة هي المسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، وبالتالي فهي المسؤولة عن تعويض الضرر في حالة الأخطاء الوظيفية العادية<sup>2</sup> أما الأخطاء جسيمة فإن للدولة ممثلة في المدير الولائي للحفظ العقاري<sup>3</sup> أن ترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري لتسترجع منه مبلغ التعويض الذي دفعته المتضرر<sup>4</sup> وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة تحسب من تاريخ ارتكاب الخطأ.<sup>5</sup>

2. طبقا لنص المادة 18 من القانون 07-02 يتقدم المدير الولائي للحفظ

العقاري بشكوى إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، كما يقوم برفع دعوى

<sup>1</sup>- أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 150.

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 178.

<sup>3</sup>- بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 ج ر ج ج عدد 20 سنة 1999 منح صفة التمثيل القضائي لأعوان أملاك الدولة، والحفظ العقاري من أجل تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع يؤهل التمثيل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، بالنسبة للمحاكم، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية، يؤهل مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، شهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 175.

<sup>4</sup>- المادة 23 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/23 المعدل والمتمم، ج.ر عدد 92 سنة 1975، ص 1208.

<sup>5</sup>- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 179.

قضائية بالموازاة للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني إذا ما اكتشف أن المستفيد من عملية الترقيم العقاري قد استعمل طرقا احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق العقاري<sup>1</sup>، وفي هذه الحالة للقاضي الإداري السلطة التقديرية في إرجاء الفصل الدعوى القضائية الإدارية إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية المتابع من خلالها المدعى عليها بصفته متهما على أساس قيام حجية الحكم الجزائي النهائي على الحكم المدني طبقا للمادة 339 من القانون المدني.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 177.

<sup>2</sup> - أحمد فواتيح فاطمة، المرجع السابق، ص 152.



### خلاصة الفصل:

إن آلية التحقيق العقاري هي إجراء اختياري يخضع لإرادة الأشخاص وليس إجباري عليهم فهو يمكنهم من الحصول على سند ملكية تحت نفقتهم عن طريق المرور بعدة مراحل وإجراءات قانونية<sup>1</sup>، من أجل استعمال هذه الغاية (سند الملكية) في الوصول إلى تحقيق مآرب أخرى على غرار طلب أداة من أدوات التعمير المختلفة كرخصة بناء أو هدم أو رخصة تجزئة ...، أو من أجل ممارسة نشاطات فلاحية أو الحصول على قروض رهنية لتمويل مشاريع استثمارية، إلا أن هذا لا يكون في منأى من وجود معارضات وإثارة نزاعات إدارية وقضائية، وعليه لا يمكن الاعتماد على هذه الآلية وحدها بالرغم من مساهمتها في إثبات الملكية العقارية وهذا نظرا للنقائص التي تعترتها.

وعليه يستوجب تدارك النقائص التي تعاني منها آلية التحقيق العقاري ودعم وتفعيل آلية مسح الأراضي للعام من أجل التشريع في وتيرة تطهير الملكية العقارية وتحقيق استقرار في المجال العقاري وخلق ما يسمى بالائتمان العقاري الذي يساهم بشكل كبير في دفع عجلة التنمية والاقتصاد في البلاد.

<sup>1</sup> الملحق رقم 33 ، يتضمن مخطط توضيحي للمراحل التي تمر بها إجراءات التحقيق العقاري .

خاتمة

## خاتمة

ما نخلص إليه في ختام هذه الدراسة هو أن آلية التحقيق العقارية هي إجراء حديث النشأة، سنة المشرع الجزائري بعد فشل عقد الشهرة ودعم لعملية مسح الأراضي العام. إن تفعيل القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 لعدة جهات في عملية التحقيق العقاري لا سيما المدير الولائي للحفظ العقاري الذي له سلطة الإشراف العام على العملية، ودور المحقق العقاري في إجراء التحقيق الميداني والبحث والتحري وإعداد المحاضر وكذا دور المهندس الخبير العقاري في إنجاز المخططات الطبوغرافية الخاصة بالعملية مطابقة للمعايير المعمول بها وكذا إعداد المحافظ العقاري لسند الملكية وإشهار الحقوق العينية المقررة كل هذا يؤدي في النتيجة إلى دقة وموضوعية معاينة حق الملكية العقارية الخاصة. ولقد استوجب القانون 07-02 السالف الذكر نوعين من الشروط لتطبيق هذا الإجراء، منها ما يتعلق بالعقار موضوع التحقيق إذ يجب ألا يكون خاضعا لعملية مسح الأراضي العام، وأن يكون تابعا للأموال الخاصة وبدون سند أو محرر بشأنه سند ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 ولم يعد يعكس الوضعية الحالية. ومن الشروط ما يتعلق بصاحب طلب فتح التحقيق (الحائز للعقار) حيث يشترط أن تكون حيازته القانونية طبقا لأحكام المادة 808 ق.م مؤدية إلى اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من ق.م، لمدة 15 سنة كاملة. وتبدأ إجراءات التحقيق العقاري بتقديم كل شخص له مصلحة (سواء شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص) وتوفرت فيه الشروط السالف ذكرها، بطلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، سواء كان الطلب بصفة فردية أو بصفة جماعية بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار التهيئة العقارية أو الحضرية. وبعد دراسة الطلب دراسة أولية، يتم قبوله ويقوم على إثر ذلك مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر يتضمن فتح التحقيق العقاري لفائدة صاحب الطلب ويعين من خلاله المحقق

العقاري الذي تستند إليه مهمة التحقيق العقاري التي يبدأها بالأعمال التحضيرية من جمع الوثائق والاطلاع عليها ثم الانتقال والمعاناة الميدانية للعقار موضوع التحقيق والتأكد من وقائع الحيازة وشروطها، لينتهي هذه العملية بتحرير المحاضر التي يصب فيها نتائج التحقيق (سلبية أو إيجابية) والتي يستند إليها في إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري أو في إصدار مقرر الترقيم العقاري ومن ثم إعداد سند الملكية.

إن عملية التحقيق العقاري ليست في منأى من تسجيل المعارضات وإثارة المنازعات، وقد أتاح المشرع الجزائري للأطراف المتخاصمة فرصة اللجوء إلى الحل الودي لمعالجتها وديا قبل اللجوء إلى القضاء سواء كان القضاء العقاري أو الجزائي أو الإداري من أجل الفصل فيها.

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال القانون 07-02 استدراك مختلف النقائص التي تضمنتها الآيات السابقة المعتمدة لضبط وإعداد عقود الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الخاضعة لعمليات مسح الأراضي العام، واعتمد في ذلك على الإيجابيات التي تميز بها إجراء التحقيق العقاري، من بحث وتحري وتحقيق ميداني معمق من طرف أعوان مؤهلين ومتخصصين تحت سلطة ورقابة مدير ولائي للحفاظ العقاري لتحقيق دقة ومصداقية أكثر في معاينة حق الملكية العقارية واللجوء إلى الصلح بين الأطراف المتخاصمين قبل الذهاب إلى أروقة العدالة لفض النزاعات المثارة بينهم.

إلا أنه على الرغم من إيجابيات التحقيق العقاري، فمن الناحية العملية تبين أن لهذا الإجراء عدة سلبيات عرقله سيره وأنقصت من فعاليته وتحقيق الأهداف المنشودة منه، ولعلنا نجمل هذه السلبيات فيما يلي:

- إن القانون 07-02 جاء كإطار عام تقريبا فأغلب موادها (من أصل 20 مادة) تحيل إلى التنظيم وهي المواد 04،05،07،08،09،12 بالإضافة إلى أن المادة 19 هي حكم انتقالي والمادة 20 تمثل النشر في الجريدة الرسمية.

- إن التحقيق العقاري إجراء إختياري يتم بناء على طلب المعني بالأمر وعلى نفقته الخاصة وهذا ما يعيق تحفيز وانتشار هذا الإجراء، بسبب تقاعس المواطنين عن العملية لدواعي الجهل أو الإهمال أو بعقلية الاتكال على الدولة.
- عدم وضع أحكام دقيقة من طرف المشرع الجزائري عند سنه للقانون 07-02 أو لمرسومه التنفيذي 08-147 مما فتح باب التناقض في نصوص قانونية مختلفة منها مثلا المادة 12 المتعلقة بإجراءات شهر عريضة الدعوى والتي لم توضح هذه الإجراءات، كما يبدو أن هناك تناقض بين المواد 02 و 03 و 06، حيث نجد أن المادة 06 مهمة لتطهير الملكية العقارية فهي تسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص بصفة فردية أو جماعية أن يطلب إجراء التحقيق العقاري، إلا أن هذه المادة تكون غير فعالة لوجود المادتين 02 و 03 التي تمنح الدولة ذاتها وهيئاتها المحلية من إجراء معاينة حق الملكية في الأراضي الممسوحة وأيضا الأملاك التي تتوفر على سندات الملكية أي بصفة أن هذه الأراضي حتى ولو بقيت مهملة لمدة 15 سنة من أصحابها وحتى لو كانت مستغلة من غير أصحابها وفق شروط الحياة القانونية، وحتى ولو كانت ستخصص لإنجاز برامج تنموية واستثمارية، فإنها تمنع من إجراء المعاينة والحصول على سندات الملكية، وذلك بحجة أن هذه الأراضي ممسوحة.
- لم يأت القانون 07-02 بجديد فهو يعتمد على القانون المدني كمرجع عام فيما يتعلق بالحيازة والتقدم المكسب لا سيما المادتين 808 و 827 منه.
- طول إجراءات التحقيق العقاري في حد ذاتها إضافة إلى تأخر رد المصالح المستشارة بشأن الطبيعة القانونية للعقارات محل التحقيق العقاري وعدم احترامها للأجال المقررة قانونا لذلك.
- عدم إثراء القانون 07-02 من طرف المشرع وقلة مواده (20 مادة فقط) وإغفاله للعديد من المسائل.

- اللجوء إلى التعليمات الإدارية لمعالجة الإشكالات المترتبة عن تطبيق القانون 07-02 مما يجعل للإدارة حكما وخصما في نفس الوقت وهذا أمر غير منطقي.
  - إن مجال تطبيق القانون 07-02 محدود فهو لا يطبق إلا على صنف معين من الأملاك الخاصة وغير المسوحة والتي ليس لها سند مشهر، كما أنه لا يوجد فرق بين إجراءاته وإجراءات إعداد عقد الشهرة ما عدا أن هذه الإجراءات يتكفل بها مدير ولائي للحفاظ العقاري بدلا من موثق.
  - اعتماد إجراء التحقيق العقاري على نظام الشهر الشخصي ينقص من فعالية سند الملكية المترتب عنه في إثبات الملكية العقارية الخاصة وهذا لما يتصف به نظام الشخصي من تعقيد وعدم وضوح في تحديد الملكيات واعتماده على الأشخاص.
  - إعطاء صلاحيات واسعة للمحقق العقاري في إثبات الملكية العقارية في إطار القانون 07-02، فإن إعداد مقرر التقييم من عدمه يتوقف على ما يتضمنه المحضر النهائي المعد من طرفه.
- وفي الأخير نخلص إلى أنه لا يمكن للمشرع الجزائري أن يعول على آلية التحقيق العقاري لتطهير الملكية العقارية الخاصة، وهذا بسبب النقائص والسلبيات التي تعيق ذلك، إلا إذا تم تداركها من خلال الأخذ بالتوصيات التالية:
- ❖ تعديل شامل للقانون 07-02، وذلك بتدارك السلبيات والتناقضات الواردة فيه وجعله يتماشى والواقع المعاصر.
  - ❖ الترويج لهذا القانون عبر وسائل الإعلام السمعية البصرية، المكتوبة و كذا عبر وسائل التواصل الاجتماعي لتحسيس المواطنين بمدى أهميته وتحفيزهم على طلب إجراءاته.
  - ❖ تفعيل وتطوير دور المحقق العقاري وذلك إما بترقية وتكوين المحقق العقاري أو إسناد مهمته للجهة المختصة أو خوصصة مهنة المحقق العقاري وجعلها مهنة مستقلة على غرار الخبير العقاري والموثق.

❖ ضمان الإمكانات المادية والبشرية للعملية والعمل على إنجاز التحقيق العقاري الجماعي.

❖ التخلي عن شهر الحقوق العقارية المترتبة عن عملية التحقيق العقاري في نظام الشهر الشخصي، والعمل من طرف المشرع الجزائري على إيجاد صيغة قانونية لشهرها في النظام العيني، ما دام أن إجراءات التحقيق العقاري لا تختلف كثيرا عن إجراءات مسح الأراضي العام سواء من ناحية التحقيق الميداني أو من ناحية الوثائق الطبوغرافية والمخططات المستغلة في العملية والمنجزة من طرف مهندس خبير عقاري وفق المعايير المستعملة في إنجاز مخططات المسح وفي النتيجة يمكننا تسليم دفتر عقاري بدلا من سند ملكية ما دام تشريع يسمح بذلك في نص المادة 27 من م.ت 63/76 المعدل والمتمم، والتي تنص على أنه "تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21 وتعد بطاقة العقار الحضري في حق في حالة عدم وجود مسح للأراضي".

❖ توسيع نطاق قانون التحقيق العقاري ليشمل أملاك عقارية أخرى كأراضي "العرش" التي لم يتم تطهيرها حتى بعد شمولها بعملية مسح الأراضي العام، والتي في غالبيتها مستغلة من طرف الخواص الذين ورثوها أبا عن جداء، ومنهم حتى من يحوز سندات ملكية على هذه الأملاك تم تحريرها قبل الفاتح من مارس سنة 1961 أو تم خضوعها للتحقيق العقاري الجزئي في الفترة الاستعمارية وثبت أنها أملاك خواص إلا أنه بعد مسحها تم تسجيلها باسم حائزها لكن ذات طبيعة قانونية "عرش" على الرغم من حيازتهم لها سواء حيازة فردية أو في الشياخ لمئات السنين.

❖ كما يمكن أن يعدل النص القانوني بالتحقيق العقاري ليشمل ما يسمى حاليا بـ "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي" (والتي تم تغيير تسميتها من العقارات مجهولة المالك إلى التسمية الحالية بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018) وذلك بهدف تطهيرها وتسليم سندات ملكية لأصحابها .

❖ العمل على رفع وتيرة عملية مسح الأراضي العام وتنشيطها والإسراع في الانتهاء منها وتأسيس السجل العقاري لما شكله من ضرورة ملحة في تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام.



قائمة المصادر

والمراجع

❖ المؤلفات:

- القواميس:

1. أحمد محمد الفيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، ج02، د.ط، بغداد، د.س.ن.
2. محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.

- الكتب:

1. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د. ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
2. الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، د. ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2015.
3. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، د. ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1997.
4. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 09، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1965.
5. عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، مصر.
6. عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
7. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط01، جار الخلدونية، الجزائر.
8. لفته هامل العجيلي، أحكام دعاوي حماية الحيازة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط01، 2015، لبنان.
9. مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، د. ط، دار الخلدونية، د. س. ن.

- البحوث الجامعية:

الأطاريح:

1. شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2018/2017.
2. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق، 2014.

رسائل الماجستير:

1. ابتسام الذيربي، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011.
2. أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2015/2014.
3. سليمان عمر، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص الأساسي، جامعة درار، كلية الحقوق، 2015.
4. أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مستغانم، كلية الحقوق، 2014-2015،

- المقالات:

1. نسيب مجيد، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني.
2. محمودي عبد العزيز، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جانفي 2019.
3. علاء الدين عيش، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 17، العدد 02، 2007.

4. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، فهرس 19، العدد 01، د.س.ن.
5. نعيمة حاجي، أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياسة العروش في الجزائر، مجلة الحقيقة، المجلد 17، العدد 03، سبتمبر 2018.
6. علاق لمنور، السند الصحيح كشرط لتملك العقار بالتقادم القصير في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 09، العدد 02، جويلية 2020.
7. بقة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 06، العدد 01.
8. لمزيري مفيدة، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 09، المجلد 01، 2018.
9. ضيف أحمد، السند الصحيح كسند لاكتساب العقار بالتقادم العشري، مجلة تطوير العلوم الاجتماعية، العدد الثالث عشر، ديسمبر 2015.
10. فراحي كوثر، الحياسة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 06، العدد 01، 2013.

❖ النصوص التشريعية:

• الدساتير:

- دستور 1989 المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 الصادر في 1989/02/28 ج.ر.ج.د.ش عدد 09 لسنة 1989.

- دستور الجزائر لسنة 2020، الصادر بموجب م.ر. 20-442 في 2020/12/30 ج.ر.ج.د.ش عدد 82 لسنة 2020.

• الأوامر:

1. الأمر 73/71 الصادر في 1971/11/30 المتضمن الثورة الزراعية ج.ر.ج.د.ش عدد 97 لسنة 1971 الملغى.

2. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم (ج.ر.ج.د.ش عدد 78، بتاريخ 1979/09/30).

3. الأمر 74/75 الصادر في 1975/11/22 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر.ج.د.ش لسنة 1975 المعدل والمتمم.

4. الأمر 105-76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم ج.ر.ج.د.ش ... لسنة 1976 "

5. الأمر 352-83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراء إثبات التقادم الكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج.ر.ج.د.ش عدد 21 لسنة 1983 (ملغى).

6. الأمر 26-95 المؤرخ في 1995/09/25 يعدل ويتمم القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/28 المتضمن قانون التوجيه العقاري الصادر في ج.ر.ج.د.ش عدد 55 لسنة 1995 .

• القوانين:

1. القانون رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التسجيل ج.ر.ج. جعدد 81 لسنة 1977، انظر كذلك المادة 25 من قانون المالية لسنة 2018 ج.ر.ج. ج عدد 76 لسنة 2018 المعدلة.
2. القانون 84-11 المؤرخ في 09 يوليو 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27/02/2005 ج.ر.ج. ج عدد 15 بتاريخ 27/02/2005.
3. القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج ر ج، عدد 50 لسنة 1987.
4. القانون 90-25 المؤرخ في 18/02/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم (ج.ر.ج. ج.د.ش عدد 49، بتاريخ 18/01/1990).
5. القانون 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأملاك الوقفية المعدل والمتمم بموجب القانون 01-07 المؤرخ في 18/05/2001 (ج.ر.ج. ج عدد 29 لسنة 2001)، وبالقانون 02-10 المؤرخ في 14/12/2002 (عدد 83/2002).
6. القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري ج.ر.ج. ج.د.ش عدد 13 لسنة 2007.
7. القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج.ر.ج. ج.) العدد 44 بتاريخ 30 أوت 2008.
8. القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.



**التعليمات:**

- التعليمات رقم 003 الصادر في 2008/09/27 عن م.ع.أ.و والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

**المذكرات:**

1. المذكرة رقم 3278 الصادرة بتاريخ 2010/04/15 عن م.ع.أ.و أو بخصوص التكفل بطلبات الحائزين على شهادات الحياة.

2. المذكرة رقم 2696 الصادرة بتاريخ 2012/03/13 عن و.ع.أ. و البنائيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقار بها دون رخصة رسمية.

3. المذكرة رقم 10834 الصادرة بتاريخ 2011/11/02 عن و.ع.أ. وبخصوص رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية وكذلك بخصوص حضور الملاك أو الحائزين المجاورين.

4. المذكرة رقم 3569 الصادرة بتاريخ 2010/07/13 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتاب معجم النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات) موجهة للأملاك الدولة والحفظ العقاري، د.ط، لسنة 2000.

5. المذكرة رقم 6419 الصادرة في 2010/09/15 عن م.ع.أ. وبخصوص أقسام مسح الأراضي.

6. المذكرة رقم 400 و 401 الصادرة في 2010/05/17 عن م.ع.أ. والمتعلقة بأجال الرد على طلب المعلومات.

7. المذكرة رقم 3200 الصادرة في 2012/03/26 عن م ع و أ المتعلقة بتبرير أحقية الدولة على العقارات المطالب بها في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27.

8. المذكرة رقم 10834 الصادرة في 2011/01/22 عن م ع أ و المتعلقة برد مصالح المديرية الأملاك الدولة للولاية، حضور الملاك أو الحائزين المجاورين.

9. المذكرة رقم 07285 الصادر بتاريخ 2014/07/15 عن م.ع.أ.و أو المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده.



10. المذكرة رقم 1850 بتاريخ 2014/02/24 الصادرة على المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتاب مجمع النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات موجهة لأملاك الدولة والحفظ العقاري)، د.ط، 2014.

■ المقابلات:

1. مقابلة مع السيد مناصرية عبد الرشيد رئيس مكتب مكلف بتسيير خلية التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري ببرج بوعريريج، تمت مقابلة بمكتبه بمقر المديرية بتاريخ 2022/05/04 على الساعة 10:00.

2. مقابلة مع السيد موسى شعباني، محقق عقاري بالمديرية الحفظ العقاري ببرج بوعريريج، 2022/05/09 على الساعة 14:00.

■ المواقع الإلكترونية:

1. معجم المعاني، 31/05/2022 على الساعة 10:00 [www.almaany.com](http://www.almaany.com)

# قائمة الملاحق

طلب فتح تحقيق عقاري  
(شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب: ..... الاسم: ..... اسم الأب: .....  
تاريخ ومكان الازيداد: .....  
المهنة: .....  
العنوان: .....

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب: ..... الاسم: .....  
تاريخ ورقم الوكالة: .....  
محرر الوكالة: .....  
تعيين العقار:  
بلدية: ..... قسم رقم: .....  
الحي أو المكان المسمى: .....  
الشارع: .....  
طبيعة العقار: .....

المحتوى المادي: .....  
المساحة: .....  
الحدود: - الشمال: ..... - الجنوب: .....  
- الشرق: ..... - الغرب: .....  
كيفية شغل العقار: .....



المصلحة العامة

ثالثا: الحصول على شهادة التقسيم وشهادة المطابقة وشهادة الهدم ورخصة البناء، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، والتعاقد أمام أي موثق بخصوص عقد القسمة وتوقيعه، التصريح بما يجب التصريح به، دفع ما يجب من الحقوق والأغناء والرسوم، وذلك للخروج من الشبوع نهائيا. وعلى العموم القيام بكل واجب وضروري من أجل تنفيذ موضوع الوكالة. حرر وانعقد بمكتب التوثيق المذكور أعلاه، بتاريخ: الخامس والعشرين من شهر ديسمبر عام ألفين و واحد وعشرين. إنتهى ما وجد بالأصل الممضى بخط يد محرره ولصحة النقل والمماثلة أمضاه الموثق.

الموثق  
٧

ملحق رقم 02.

## وكالة خاصة

الموكل : السيد .....  
الوكيل الإبن السيد : .....  
بتاريخ: .....  
رقم:...../.....

الحمد لله وحده

أمامنا نحن الأستاذ ..... موثق بالمكتب العمومي للتوثيق الكائن ب..... و الموقع  
أسفله حضر/.....

السيد : ..... المولود - ..... في ..... شهادة  
ميلاده رقم ..... و الحامل لـ (ب ت و) رقم ..... الصادرة عن ..... في  
..... من جنسية جزائرية .

الموكل من جهة أولى.....  
و الذي صرح للموثق الموقع أسفله بموجب هذا العقد حال صحته و كمال أهليته طانعا مختارا أنه وكل  
عنه وكيفا خاصا إبنه : .....

السيد : ..... المولود - ..... في ..... شهادة  
ميلاده رقم ..... و الحامل لـ (ب ت و) رقم ..... الصادرة عن ..... في  
..... من جنسية جزائرية .

الوكيل من جهة ثانية.....  
الحاضر مجلس العقد و ذلك ليقوم مقامه و تمثيله في غيابه باسمه و لحسابه في : .....

موضوع الوكالة : .....  
تمثيل الموكل بخصوص قطعة أرض صالحة للبناء تقع بالمكان المسمى ..... تابعة للرقم القديم  
..... من مخطط مجلس الشيوخ القديم لدوار ..... العائدة إليه عن طرق الشراء من السيد  
..... سنة ..... بموجب عقد عرفي محرر بتاريخ ..... و التي حدودها :  
الشمال : ..... الجنوب: ..... الشرق : .....  
الغرب: .....، مساحتها .....م2 حسب المخطط المعد من طرف المهندس الخبير  
العقاري السيد ..... بتاريخ .....

و له في هذا الشأن / .....  
أولا : تسوية وضعية الحقوق العقارية العائدة للموكل و إتمام إجراءات التسوية الخاصة بالقطعة  
المذكورة أعلاه و ذلك بإيداع ملف التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007  
أمام مديرية الحفظ العقاري ، و له في ذلك التصريح أمام المحقق و التوقيع على أي محضر و تمثيل  
الموكل أمام أي لجنة لدراسة الطعون و أمام الجهات القضائية للفصل في أي نزاع .  
ثانيا : سحب و استلام سند الملكية الخاص بقطعة الأرض المذكورة أعلاه على مستوى مديرية الحفظ  
العقاري لولاية .....

ثالثا: تمثيله أمام جميع الإدارات العمومية و الوقوف لدى مصالح البلدية و الولاية و مصالح البناء و  
التعمير و مصالح الحفظ العقاري و مصالح مسح الأراضي و لجنة المسح و القيام بكل إجراء ضروري  
و لازم لترسيم و تحقيق مشروع القسمة عن طريق تعيين الخبراء لإعداد مشروع القسمة و إيداعه أمام  
البلدية .

و على العمومي القيام بأي واجب ضروري من أجل تنفيذ موضوع الوكالة .....

إثباتا لما ذكر/.....  
حرر و انعقد بمكتب التوثيق المذكور أعلاه بتاريخ ..... من شهر ..... عام .....

إنتهى ما وجد بالأصل الممضي بخط محرره و لصحة النقل و المماثلة إمضاء الموثق .

الموثق

ملحق رقم 03.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
تصريح بحيازة عقار

الفهرس: 19/245  
التاريخ: 2019/12/18

الحمد لله وحده// لدى الأستاذ م. ب. ب. ب. الموثق بمكتب التوثيق الكائن  
بحي بوعزيز بلدية برج زمورة ، والموقع أسفله.....

- حضر -

المتدخل / السيد : م. ب. ب. ب. ، طاكسي ، المولود ب : برج زمورة  
في الثامن والعشرين ماي ثمانية وسبعون وتسعمائة وألف (1978/05/28) عدد  
(315) لرسم ميلاده وعدد 101532506 لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة عن  
بلدية برج بوعزيز بتاريخ 2016/10/27 ، الساكن ب : برج زمورة ،  
جزائري الجنسية .

العرض

وبحضوره هذا صرح للموثق الموقع ادناه وهو في كامل وعيه الصحي والعقلي انه  
وبغرض الحصول على سند الملكية في اطار القانون 02/07 المؤرخ في  
2007/02/27 الذي يتضمن تاسيس اجراءات معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات  
الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، فانه يحوز بصفة التملك العقار المعين ادناه حسب  
التقرير والمخططات المعدة من طرف الخبير العقاري مداوي النذير مهندس خبير  
عقاري المعتمد لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين رقم 264 .

التعيين

قطعة ارض عليها بناية ط+0 شكلها غير منتظم تقع الشراك حي بوعزيز بلدية  
برج زمورة ولاية برج بوعزيز تحمل رقم 01 جزء من مخطط مجلس الشيوخ  
لدوار زمورة ذات مساحة اجمالية ب: 685.00 م<sup>2</sup> المساحة المبنية 70.00  
م<sup>2</sup> محدودة كما يلي:

شمالا/طريق

جنوبا / ملكية بن قدير الحسين .

شرقا / ملكية ورثة سوالي لحسن و ملكية سوالي مولود

غربا / مدرسة بوخالفة الحسين .

صرح المائل والشاهدان اللذان احضرهما لغرض الشهادة بان العقار المبين اعلاه يعود  
له دون سواه وانهما يقران بان حيازته له ترجع الى اكثر من خمسة (15) عشر سنة وانه  
يمارس عليه حيازة هادئة ومستمرة ، ظاهرة وغير مشوبة باي لبس وقد ادلى المائل  
بتصريحاته على سبيل الجزم والتاكيد .

مصرحا بانه يتحمل مسؤوليته التامة على هذه التصريحات ويعفي الموثق من اية تبعات  
كما صرح الحاضر بان العقار المعين اعلاه لم يكن محل وقف لاي جهة كانت عامة او  
خاصة وقد لفت الموثق نظر الحاضر والشاهدين الى ان هذا العقد يبقى مجرد اشهاد  
لايرقى الى سند ملكية ولايحتج به على الغير ولا يكون سندا يعوض ويعارض أي سند  
نم هذا العقد بحضور الشاهدين :

الصفحة الاولى







تصريح شرفي

1- أنا الممضي أسفله السيد (ة) :.....المولود في.....ب.....  
 الحامل (لبطاقة التعريف الوطنية، رخصة السياقة، جواز السفر) رقم :.....  
 الصادر(ة) في :.....عن دائرة:.....  
 أصرح بشرفي وأنا في كامل قواي العقلية بأن العقار الآتي تعيينه  
 (بالدقة مع تحديد المساحة):.....

الحدود :

شرقا :

غربا :

جنوبا:

شمالا:

أمتلكه بموجب عقد عرفي مؤرخ في.....وأن هذا العقار  
غير موقوف (حبس) لأي جهة كانت في إطار قانون الأوقاف إلى يومنا هذا، وهذا  
ما يؤكد الشاهدين التاليين :

السيد (ة) :.....المولود في.....ب.....  
 الحامل (لبطاقة التعريف الوطنية، رخصة السياقة، جواز السفر) رقم :.....  
 الصادر(ة) في :.....عن دائرة:.....  
 السيد (ة) :.....المولود في.....ب.....  
 الحامل (لبطاقة التعريف الوطنية، رخصة السياقة، جواز السفر) رقم :.....  
 الصادر(ة) في :.....عن دائرة:.....

اعد هذا التصريح للعمل به وفقا لما يسمح به القانون

إمضاء المصريحين

إمضاء الشاهد الأول :

إمضاء الشاهد الثاني :

المصادقة على التوقيع :

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع الطلبات

عملية فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم ولقب صاحب الطلب	اسم ولقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر التقييم العقاري	مقرر رفض التقييم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

08

الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل إيداع ملفات

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

منكرة رفض الطلب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو للأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

## الملحق رقم 10

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

#### مقرر رقم مؤرخ في

#### يتضمن فتح تحقيق عقاري

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

الرامي إلى معانة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

#### يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معانة 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)، بصفة محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري  
المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

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

- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛

- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛

- موجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد(ة):  
الساكن (ة):

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب:  
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد.....(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى 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.

المدير الولائي للحفظ العقاري

14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية  
.....

بطاقة تحقيق عقارى

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

الوثائق المسلمة:

.....  
.....  
.....

المعانة الميدانية:

يوم: .....  
صاحب الطلب أو الوكيل السيد: ..... المولود في: ..... بتاريخ: .....  
الحامل (لبطاقة التعريف الوطنية، رخصة السياقة، جواز السفر) رقم: .....  
الصادرة عن (دائرة - قنصلية): ..... بتاريخ: .....

معانة العقار ومطابقته مع المخطط:

- مطابق  
 غير مطابق طلبت التعديلات التالية

الوثائق المطلوبة:

.....  
.....  
.....

تصريحات صاحب الطلب أو الوكيل حول كيفية اكتساب العقار:

.....  
.....  
.....

إمضاء المصرح



14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية  
.....

بطاقة تحقيق عقارى

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

الوثائق المسلمة :

.....  
.....  
.....

المعاينة الميدانية:

يوم: .....  
صاحب الطلب أو الوكيل السيد: ..... المولود في: ..... بتاريخ: .....  
الحامل ( لبطاقة التعريف الوطنية، رخصة السياقة، جواز السفر) رقم: .....  
الصادرة عن (دائرة - قنصلية): ..... بتاريخ: .....

معاينة العقار ومطابقته مع المخطط :

- مطابق  
○ غير مطابق طلبت التعديلات التالية

الوثائق المطلوبة:

.....  
.....  
.....

تصريحات صاحب الطلب أو الوكيل حول كيفية اكتساب العقار :

.....  
.....  
.....

امضاء المصرح

ملحق رقم 13

14

تمت هذه التصريحات بشهادة شاهدي الحيازة:

1- السيد: ..... المولود بتاريخ: .....  
الحامل ( لبطاقة التعريف الوطنية ، رخصة السياقة، جواز السفر) رقم: .....  
الصادرة عن: .....

إمضاء الشاهد الأول

2- السيد: ..... المولود بتاريخ: .....  
الحامل ( لبطاقة التعريف الوطنية ، رخصة السياقة، جواز السفر) رقم: .....  
الصادرة عن: .....

إمضاء الشاهد الثاني

لذا فإن قراء واطلاعنا على التصريحات المدونة من طرف المحقق العقاري ووقعناهما .  
شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

المجاور الأول:

اللقب: ..... الاسم: ..... تاريخ ومكان الميلاد: ..... اسم الأب: .....  
تاريخ ورقم بطاقة التعريف: ..... العنوان: .....  
المهنة: .....  
يصرح: .....

الإمضاء

المجاور الثاني:

اللقب: ..... الاسم: ..... تاريخ ومكان الميلاد: ..... اسم الأب: .....  
تاريخ ورقم بطاقة التعريف: ..... العنوان: .....  
المهنة: .....  
يصرح: .....

الإمضاء

المجاور الثالث:

اللقب: ..... الاسم: ..... تاريخ ومكان الميلاد: ..... اسم الأب: .....  
تاريخ ورقم بطاقة التعريف: ..... العنوان: .....  
المهنة: .....  
يصرح: .....

الإمضاء

المجاور الرابع:

اللقب: ..... الاسم: ..... تاريخ ومكان الميلاد: ..... اسم الأب: .....  
تاريخ ورقم بطاقة التعريف: ..... العنوان: .....  
المهنة: .....  
يصرح: .....

الإمضاء

ملاحظات:

.....  
.....

المحقق العقاري

ملحق رقم 14

14

تمت هذه التصريحات بشهادة شاهدي الحيازة:

1- السيد: ..... المولود بتاريخ: .....  
الحامل ( لبطاقة التعريف الوطنية ، رخصة السياقة، جواز السفر ) رقم: .....  
الصادرة عن : .....

إمضاء الشاهد الأول

2- السيد: ..... المولود بتاريخ: .....  
الحامل ( لبطاقة التعريف الوطنية ، رخصة السياقة، جواز السفر ) رقم: .....  
الصادرة عن : .....

إمضاء الشاهد الثاني

لذا فإن قراء واطلاعاً على التصريحات المدونة من طرف المحقق العقاري ووقعها .  
شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

المجاور الأول:

اللقب : ..... الاسم: ..... تاريخ ومكان الميلاد : ..... اسم الأب: .....  
تاريخ ورقم بطاقة التعريف : .....  
المهنة : ..... العنوان: .....  
يصرح : .....

الإمضاء

المجاور الثاني:

اللقب : ..... الاسم: ..... تاريخ ومكان الميلاد : ..... اسم الأب: .....  
تاريخ ورقم بطاقة التعريف : .....  
المهنة : ..... العنوان: .....  
يصرح : .....

الإمضاء

المجاور الثالث:

اللقب : ..... الاسم: ..... تاريخ ومكان الميلاد : ..... اسم الأب: .....  
تاريخ ورقم بطاقة التعريف : .....  
المهنة : ..... العنوان: .....  
يصرح : .....

الإمضاء

المجاور الرابع:

اللقب : ..... الاسم: ..... تاريخ ومكان الميلاد : ..... اسم الأب: .....  
تاريخ ورقم بطاقة التعريف : .....  
المهنة : ..... العنوان: .....  
يصرح : .....

الإمضاء

ملاحظات :

.....  
.....

المحقق العقاري

16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE  
DE LA WILAYA DE

.....

برج بوعريج في : .....

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

رقم : ..... / م . ح . ع . / .....  
ملف رقم: .....

إلى

السيد (ة) : .....

الساكن(ة) : .....

الموضوع: تحقيق عقاري- معاينة ميدانية.

يشرفني أن أدعوكم للحضور إلى مقر بلدية ..... يوم ..... على الساعة  
(09:00) صباحا وذلك قصد إجراء تحقيق عقاري في إطار القانون 02/07 المؤرخ في  
2007/02/27.

للعقار الكائن بالمكان المسمى " ..... " بلدية ..... موضوع طلب التحقيق  
مع إحضار المالكين المجاورين مرفوقين ببطاقتهم الوطنية لتقديم شهادتهم حول العقار .

حضوركم ضروري و أكيد .

المدير

ملحق رقم 16

16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE  
DE LA WILAYA DE

برج بوعريج في : .....

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

رقم : ..... / م - ح - ع / .....  
ملف رقم: .....

إلى

السيد (ة) : .....

الساكن(ة) : .....

الموضوع: تحقيق عقاري- معاينة ميدانية.

يشرفني أن أدعوكم للحضور إلى مقر بلدية ..... يوم ..... على الساعة  
(09:00) صباحا وذلك قصد إجراء تحقيق عقاري في إطار القانون 02/07 المؤرخ في  
2007/02/27.

للعقار الكائن بالمكان المسمى "....." بلدية ..... موضوع طلب التحقيق  
مع إحصار المالكين المجاورين مرفوقين ببطاقتهم الوطنية لتقديم شهادتهم حول العقار .

حضوركم ضروري و أكيد .

المدير

17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
هيئة المهندسين الخبراء العقاريين  
الاستاذ دباح عبدالرزاق مهندس خبير عقاري معتمد لدى  
هيئة المهندسين الخبراء العقاريين تحت رقم 437

التقييم : حسب الأسعار المعمول به في السوق .

المبلغ	السعر الوحدوي -دج-	الكمية	التعيين
131000.00	1000	131	الأرضية
216000.00	3000	72	البنائة
347000.00		203	المجموع

المبلغ بالأحرف : ثلاث مئة و سبعة و اربعون الف دينار جزائري.

وبعد أن أكملنا مهمتنا حررنا هذا التقرير و ألحقنا به مخططات توضيحية للملكية المذكورة

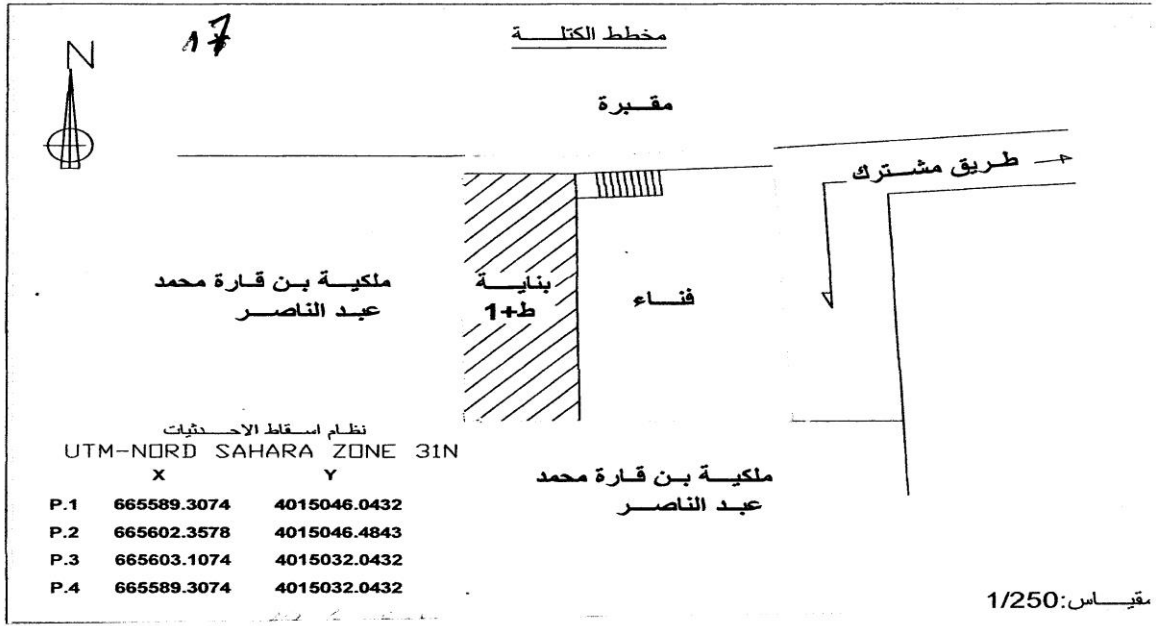
أقو في : 2021/11/10

الخبير

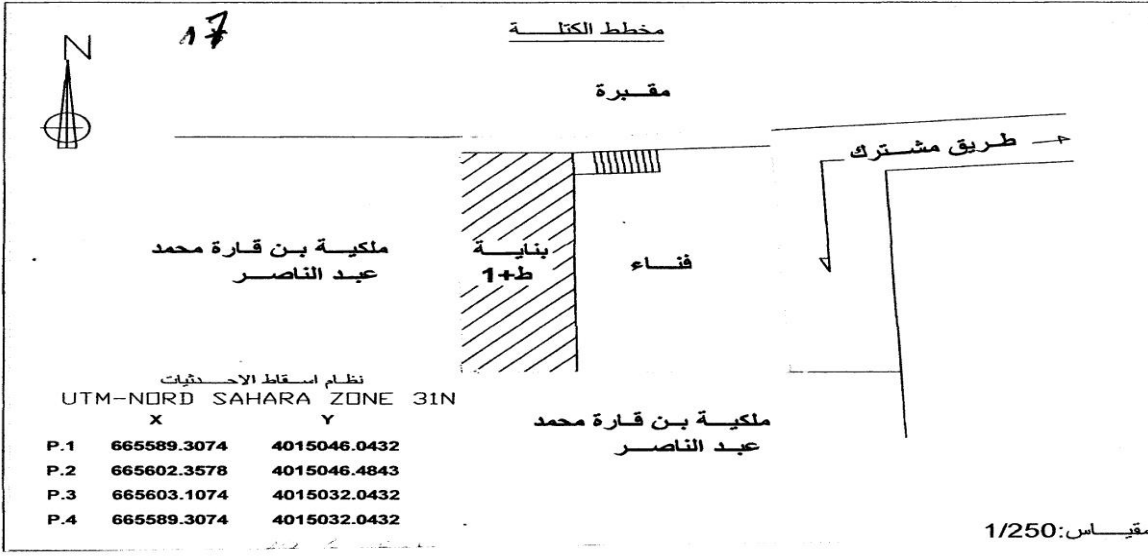
D. h. o

العنوان : أرافو بلدية أقبو مركز ولاية بجاية  
البريد الإلكتروني : [geoinfos2004@gmail.com](mailto:geoinfos2004@gmail.com)  
رقم الهاتف : 0661373799

رقم الملف : 2021/1511



ملحق رقم 17





18

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE  
DE LA WILAYA DE

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

رقم : ..... / م . ح . ع / 2022

ب ..... في : .....

إلى

السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي

بلدية .....

**الموضوع:** طلب معلومات (تحقيق عقاري) - ملف السيد: .....

**المرفقات:** تقرير خبرة + مخطط معين من طرف السيد: ..... ، مهندس خبير عقاري.

في إطار القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 الذي يحدد كليات تطبيق هذا القانون. يشرفني أن أطلب منكم إبلاغ مصالحكم بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة لفائدة البلدية على العقار المطالب ملكيته من طرف السيد: ..... الساكن(ة) في: ....., عن العقار المبين بتقرير الخبرة و المخطط المرفقين .

المدير

ملحق رقم 18

19

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE  
DE LA WILAYA DE .....

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية .....

رقم : ..... / م . ح . ع . / .....

ب..... في : .....

إلى  
**السيد: مدير الموارد المائية**  
لولاية .....

**الموضوع:** طلب معلومات (تحقيق عقاري) - ملف السيد: .....

**المرفقات:** تقرير خبرة + مخطط معين من طرف السيد: ..... ، مهندس خبير عقاري.

في إطار القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 الذي يحدد كيفية تطبيق هذا القانون.

من خلال إطلاعنا على المخطط المرفق تبين أن العقار يجاوره وادي ..... ، لذا يشرفني أن أطلب منكم إبلاغ مصالحكم بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة لفائدة مؤسستكم على العقار المطالب ملكيته من طرف السيد: ..... الساكن(ة): ..... ، عن العقار المبين بتقرير الخبرة و المخطط المرفقين .

المدير

19

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE  
DE LA WILAYA DE .....

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية .....

رقم : ..... / م . ح . ع / .....

ب..... في : .....

إلى  
**السيد: مدير الشؤون الدينية والأوقاف**  
لولاية .....

**الموضوع:** طلب معلومات (تحقيق عقاري) - ملف السيد: .....

**المرفقات:** تقرير خبرة + مخطط معدين من طرف السيد: ..... ، مهندس خبير عقاري.

في إطار القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 الذي يحدد كفاءات تطبيق هذا القانون.

من خلال إطلاعنا على المخطط المرفق تبين أن العقار يجاوره مسجد ..... ، لذا يشرقني أن أطلب منكم إبلاغ مصالحكم بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة لفائدة مؤسستكم على العقار المطالب ملكيته من طرف السيد: ..... الساكن(ة): ..... ، عن العقار المبين بتقرير الخبرة و المخطط المرفقين .

**المدير**

19

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE  
DE LA WILAYA DE

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

رقم : ..... / م . ح . ع / .....

ب..... في : .....

إلى  
السيد: مدير الموارد المائية  
ولاية .....

**الموضوع:** طلب معلومات (تحقيق عقاري) - ملف السيد: .....  
**المرفقات:** تقرير خبرة + مخطط معدين من طرف السيد: ..... ، مهندس خبير عقاري.

في إطار القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 الذي يحدد كيفيات تطبيق هذا القانون.  
من خلال إطلاعنا على المخطط المرفق تبين أن العقار يجاوره وادي ..... ، لذا يشرفني أن أطلب منكم إبلاغ مصالحكم بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة لفائدة مؤسستكم على العقار المطالب ملكيته من طرف السيد: ..... الساكن(ة): ..... ، عن العقار المبين بتقرير الخبرة و المخطط المرفقين .

المدير

ملحق رقم 19



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE  
DE LA WILAYA DE

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

رقم : ...../ع.ح.م/.....

ب ..... في : .....

إلى  
السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي  
بلدية .....

الموضوع: إشعار بنشر محضر مؤقت للتحقيق العقاري

(01) : المرفقات

في إطار أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم  
سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وطبقاً للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات  
التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

يشرفني ، أن أطلب منكم المساهمة في نشر وتعليق المحضر المؤقت للتحقيق العقاري رقم ...../..... المؤرخ  
في ..... الذي تم لفائدة السيد(ة): ..... مدة 30 يوماً من تاريخ استلامكم لهذا الإشعار، مع ابلاغنا بإشهاد على ذلك  
بعد انتهاء أجل التعليق.

المدير

✂

إشعار بالاستلام

يشهد السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ..... على استلام محضر مؤقت للتحقيق العقاري رقم ...../..... المؤرخ في  
..... الذي تم لفائدة السيد(ة): ..... بتاريخ .....

في:.....  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المديرية الولائية للحفظ العقاري

ولاية .....

المحضر النهائي للتحقيق العقاري رقم:...../.....

يوم

الممضي أسفله المحقق العقاري السيد: الرتبة:

أشهد بمعينة حق الملكية المطالب به من طرف السيد:..... المولود ..... بتاريخ: .....

المهنة: ..... الساكن: .....

المتعلق بالملكية الكائنة ب: بلدية: ..... قسم رقم: ..... بالمكان المسمى: .....

طبيعة العقار: قطعة أرض عليها بناية. المحتوي المادي: طابق ارضي المساحة الإجمالية: ..... م<sup>2</sup> كلها مبنية

الحدود: - الشمال: ..... - الجنوب: .....

- الشرق: ..... - الغرب: .....

النتائج النهائية للتحقيق العقاري (إيجابية):

من خلال تحليل التصريحات والأقوال والشهادات والتحريات التي قمنا بها وكذا الوثائق المقدمة تبين: أن العقار المعني

بالتحقيق المتمثل في قطعة أرض عليها بناية والذي هو جزء من قطعة أكبر منه تحمل رقم 01 من مخطط مجلس الشيوخ القديم لدوار

..... حسب خبرة الخبير الأستاذ المهندس الخبير العقاري ..... وهو ملك خاص.

أما عن أبولولة العقار إلى صاحب الطلب فقد صرح لنا أنه يحوزه منذ سنة ..... (ضرورة نكر كفية أبولولة العقار إلى المعني

الحيازة-الإرث-الهبة-الشراء ..... إلخ) أما البناية فقد شُيِّدَها قبل سنة 1985 حسب الشهادة المسلمة له من طرف بلدية ..... الصادرة

بتاريخ ..... تحت رقم ..... هذا وقد أكد لنا شاهدها المعرفة الحاضران يوم المعاينة اللذان أمضيا أماننا على شهادة تصريحات

المعاينة الميدانية واللذان صرحا بمعرفتهما لصاحب الطلب وبحيازته الفعلية للعقار محل التحقيق منذ أكثر من 15 سنة. ويوم المعاينة لم

نسجل احتجاج المجاورين حول الحدود وقد وقعوا كذلك على تصريحهم ، هذا وقد دعم صاحب الطلب تصريحه بإشهاد بالحيازة محرر

على يد الأستاذ الموثق ..... تحت رقم ...../...../بتاريخ .....

حيث قمنا بإعداد محضر مؤقت وتم إرساله إلى بلدية موقع العقار من أجل تطبيقه في لوح الاعلانات لاثارة الاحتجاجات وبموجب مراسلة

من مصالح البلدية رقم ..... مؤرخة في ..... تم تأكيد لصق المحضر المؤقت لمدة 30 يوم ابتداء من تاريخ .....

إلى غاية ..... حيث أنه وبتاريخ ..... تلقينا معارضة من طرف السيد ..... وبتاريخ .....

تلقينا معارضة أخرى من السادة ..... وإبنائه وعلى اثر ذلك قمنا باستدعاء الاطراف لجلسة الصلح التي أقمناها بتاريخ .....

..... حيث كللت بالنجاح وتم تحرير محاضر الصلح وقد وقع كل الاطراف على ذلك .

وطبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 و بتاريخ: 2016/10/30 قمنا بمراسلة مصالح أملاك الدولة وكذا مصالح

البلدية التي يقع ضمن إقليمها العقار بغرض الاستفسار عن الوضع القانوني والحقوق المحتملة على العقار محل التحقيق .

وقد جاء رد البلدية بأن العقار ليس ملكا للبلدية بموجب مراسلتها مؤرخة في ..... تحت رقم ...../..... كما جاء الرد من

مصالح أملاك الدولة مفاده ان العقار ليس ملكا للدولة بموجب مراسلتها المؤرخة في ..... تحت رقم ...../.....

و من خلال الأبحاث التي قمنا بها على مستوى المحافظة العقارية ب ..... تبين أن أسماء صاحب الطلب والمانح غير

مدرجة ضمن البطايقية العقارية فيما يخص هذا العقار

وعليه وحسب ما سبق نكره فتحن المحقق العقاري الممضي أسفله نقدر أن السيد ..... يمارس حيازة فعلية بركنيها

المادي و المعنوي المفترض والنتائج من ظهوره بمظهر المالك ، كما توفرت شروطها حسب المادة 808 و 827 من القانون المدني وكذا

أحكام المادة الثانية من القانون 02/07.

المحقق العقاري

ملحق رقم 21

2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

ولاية .....  
دائرة .....  
بلدية .....  
رقم : ..... / .....

ب..... في : .....

شهادة تلصيق

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ..... أنه تم تلصيق  
المحضر الموقت للتحقيق العقاري رقم ...../..... المحرر بتاريخ .....  
الخاص بملف السيد ..... المودع لدى مصالحكم في إطار  
القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، وذلك بلوح الإعلانات بمقر البلدية  
لمدة ثلاثين (30) يوم من تاريخ ..... إلى غاية .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 22



24

الملحق رقم 23

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى  
(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكاوى	اسم ولقب المحتج أو المعارض	اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار محل الشكاوى	موضوع الشكاوى
----------------	---------------------	----------------------------	----------------------------------	--------------------------	---------------

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تاريخ ايداع القرار القضائي	في حال إشهار المدعى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب بتوقف التحقيق العقاري	في حال عدم الصلح، نكر مراجع إشهار المدعى القضائية	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	مراجع مذكرة رفض الشكاوى (في حالة عدم قبولها)
---------	----------------------------	--	---	-------------------------------	--	--

ملحق رقم 23

الملحق رقم 2688

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 المقار	اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم ولقب المحتج أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكوى	الرقم التسلسلي

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تاريخ إيداع القرار القضائي	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب والوالي بتوقيف التحقيق 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)

6

الملحق رقم 7

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعطن 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 بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

المحقق العقاري

## 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 الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

و بين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول

العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

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

.....

المحقق العقاري



وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

### محضر عدم جدوى الصلح

يوم ..... من سنة ألفين و .....  
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري السيد: .....  
أشهد معاينة عدم جدوى الصلح بين :  
السيد : ..... المعترض .  
العنوان: .....  
و بين  
السيد: ..... المعترض ضده .  
العنوان :.....  
إثر إحتجاج ، إعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار  
الكائن ب :  
بلدية : ..... قسم رقم : .....  
الحي أو المكان المسمى : .....  
الشارع: .....  
طبيعة العقار : .....  
المحتوى المادي : .....  
المساحة : .....  
الحدود:  
الشمال:.....  
الجنوب:.....  
الشرق:.....  
الغرب:.....  
النتائج : عدم جدوى الصلح بسبب غياب المعترض عن الحضور رغم صحة تبليغه بموجب مراسلتينا  
رقم ..... و رقم .... المؤرختين على التوالي بتاريخ ..... و بتاريخ .....

إمضاء المعترض                      إمضاء المحقق العقاري                      إمضاء المعترض  
غانب للمرة الثانية  
على التوالي

ملحق رقم 28



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTÈRE DES FINANCES  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIÈRE  
DE LA WILAYA DE.....

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية  
.....

مقرر رقم: ..... مؤرخ في: .....  
يتضمن رفض ترقيم عقاري.

إن مدير الحفظ العقاري لولاية برج بوعرييج

تبعاً لطلب السيد(ة) : .....

المولود في ..... ب..... حسب شهادة الميلاد رقم ..... الصادرة عن بلدية ..... بتاريخ .....

مهنته : ..... ، والسكن ببلدية ..... ، من جنسية جزائرية.

المطالبة بحق الملكية ، في إطار القنون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، على العقار

المعـين أدناه: بلدية : ..... في المكان المسمى : ..... قسم رقم: ..... المساحة الاجمالية: 2م

طبيعة العقار : قطعة أرض .....

المحتوى المادي:.....

الحدود : - من الشمال : .....

- من الجنوب : .....

- من الشرق : .....

- من الغرب : .....

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب : .....

استنادا للمعطيات المدونة : .....

1- في المحضر النهائي بتاريخ: ..... المعد من طرف السيد ..... المحقق العقاري

بصرح برفض الترقيم العقاري للأسباب التالية :

عدم توفر شروط الحيابة طبقاً لأحكام المادة 808 و 827 من القنون المدني .

المدير

ملحق رقم 29

١٤

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية  
.....

بطاقة تحقيق عقارى

العقار:

بلدية: ..... قسم رقم: .....  
الحي أو المكان المسمى: .....  
الشارع: .....  
طبيعة العقار: .....  
المحتوى المادى: ..... المساحة: .....  
الحدود: - الشمال: ..... الجنوب: .....  
- الشرق: ..... الغرب: .....

الوثائق المسلمة:

.....  
.....  
.....

المعاينة الميدانية:

يوم: .....  
صاحب الطلب أو الوكيل السيد: ..... المولود في ..... بتاريخ: .....  
الحامل (لبطاقة التعريف الوطنية، رخصة السياقة، جواز السفر) رقم: .....  
الصادرة عن (دائرة - قنصلية): ..... بتاريخ: .....

معاينة العقار ومطابقته مع المخطط:

- مطابق  
 غير مطابق طلبت التعديلات التالية  
.....

الوثائق المطلوبة:

.....  
.....  
.....

تصريحات صاحب الطلب أو الوكيل حول كيفية اكتساب العقار:

.....  
.....  
.....

إمضاء المصرح

ملحق رقم 30



- 3- استنادا الى رد بلدية ..... المؤرخ في ..... تحت رقم ..... والذي مفاده أن العقار موضوع طلب التحقيق ليس ملكا للبلدية.....
- 4- استنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المؤرخ في ..... تحت رقم ..... المعد من طرف المحقق العقاري السيد: .....
- تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق المعنية أعلاه.....
- ولاية . في ..... من شهر ..... عام ..... - إمضاء غير مقروء
- المدير الولائي للحفظ العقاري - السيد .....

#### الإشهاد

أنا الممضي أسفله السيد مدير الحفظ العقاري لولاية ..... أشهد بصحة نقل هذه النسخة المماثلة للأصل وللنسخة المعدة لتلقي صيغة إشهار في ورقتين و ستة عشرة تسطيرات على بياض، كما أشهد أن الطالب بحق الملكية في هذا الصدد من جنسية جزائرية وليس بعميم الأهلية المدنية وفقا للمادة 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، وبأن هوية الطالب صحيحة وكما هي مذكورة أعلاه، أثبت ذلك شرعيا.

برج بوعريبيج في: .....

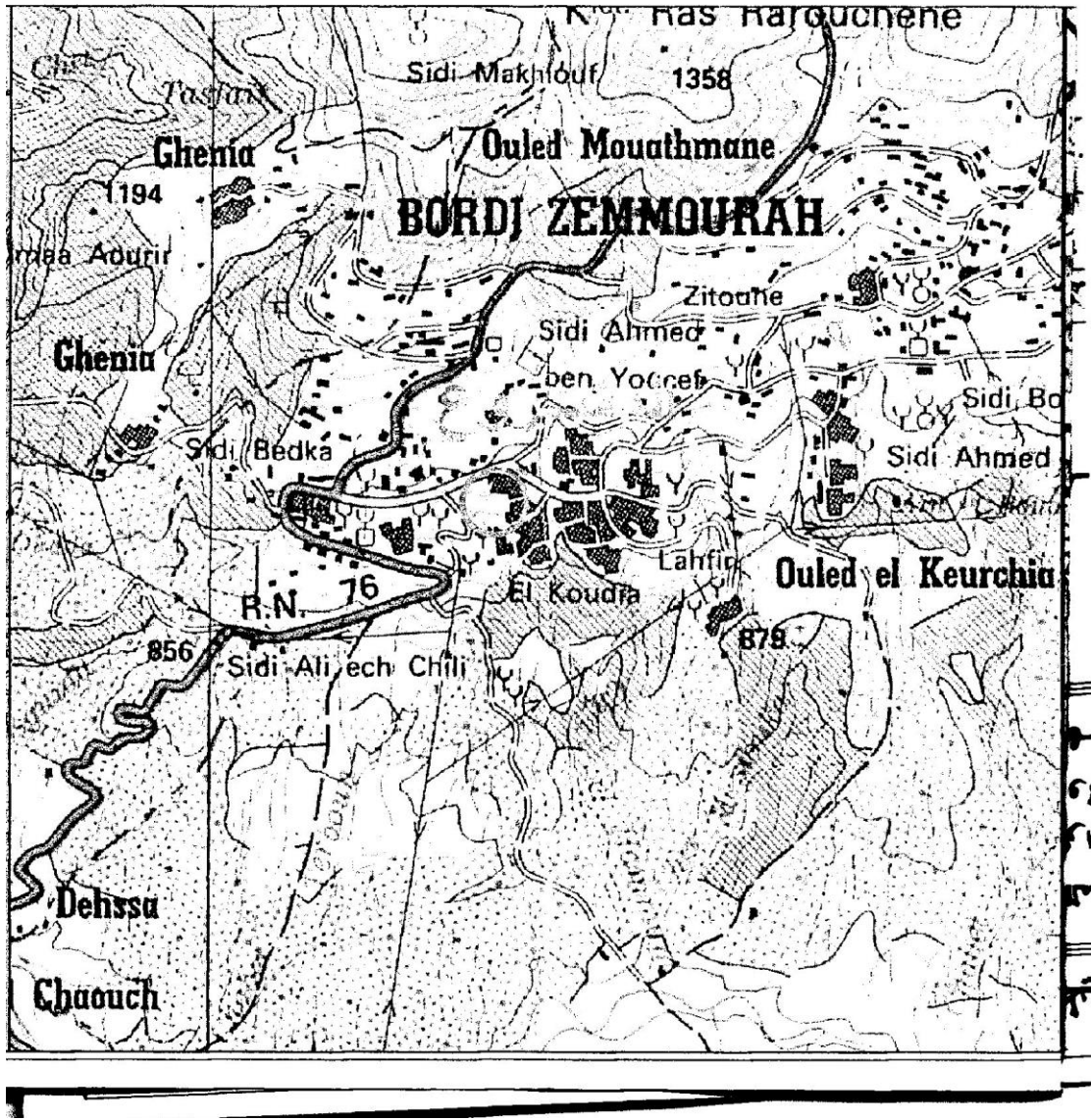
المدير

- الورقة الثانية والأخيرة -

مستخرج من مخطط مجلس الشيوخ



مستخرج من خريطة الدولة



فهرس

المحتويات

8.....	مقدمة
14.....	الفصل الأول: النطاق المفاهيمي للتحقيق العقاري
14.....	تمهيد:
15.....	المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري
15.....	المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري وتمييزه عما يشابهه من مفاهيم
15.....	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري
17.....	الفرع الثاني: تمييز التحقيق العقاري عما يشابهه من مفاهيم
22.....	المطلب الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري
22.....	الفرع الأول: شروط متعلقة بالعقار موضوع التحقيق العقاري
27.....	الفرع الثاني: شروط تتعلق بحائز العقار
39.....	المبحث الثاني: مبررات سن قانون التحقيق العقاري
39.....	المطلب الأول: أسباب إصدار قانون التحقيق العقاري
39.....	الفرع الأول: الوضعية العقارية في الجزائر غداة الاستقلال
40.....	الفرع الثاني: تأخر عملية المسح العام للأراضي
41.....	الفرع الثالث: سلبيات عقد الشهرة
42.....	الفرع الرابع: محدودية شهادة الحياة
43.....	المطلب الثاني: أهداف قانون التحقيق العقاري
44.....	الفرع الأول: معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة

- 44 ..... الفرع الثاني: تفعيل عملية المسح العام للأراضي
- الفرع الثالث: الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء على عمليات القرض
- 45 ..... العقاري والرهنى
- 46 ..... الفرع الرابع: تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1951
- 46 ..... الفرع الخامس: الأهداف الجبائية لقانون التحقيق العقارى
- 48 ..... خلاصة الفصل:
- 50 ..... الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقارى والآثار المترتبة عنه
- 50 ..... تمهيد
- 51 ..... المبحث الأول: الإجراءات القانونية للتحقيق العقارى
- 51 ..... المطلب الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقارى
- 51 ..... الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق العقارى
- 56 ..... الفرع الثاني: دراسة طلب فتح تحقيق عقارى
- 59 ..... الفرع الثالث: مقرر فتح تحقيق عقارى
- 61 ..... المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية للتحقيق العقارى
- 62 ..... الفرع الأول: الأعمال التحضيرية
- 64 ..... الفرع الثاني: الانتقال والمعاينة الميدانية
- 68 ..... الفرع الثالث: إجراء أبحاث عقارية وطلب معلومات
- 70 ..... الفرع الرابع: تحرير محاضر التحقيق العقارى
- 83 ..... المبحث الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقارى والمنازعات المترتبة عنه
- 83 ..... المطلب الأول: تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقارى

الفرع الأول: صلاحيات المدير الولائي للحفظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية. 83

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية ..... 85

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري ..... 90

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي ..... 90

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري ..... 94

خلاصة الفصل:..... 97

خاتمة ..... 99

## ملخص:

إن النقائص الجوهرية والآثار السلبية التي خلفها العمل بعقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 352.83 المؤرخ في 21.05.1983، دفع بالمشروع الجزائري إلى إلغاء أحكام هذا الأخير واستبداله بالقانون رقم 02.07 المؤرخ 27.02.2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

حيث يهدف هذا القانون بالدرجة الأولى إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة وذلك بتسليم الأشخاص عقود ملكية بإجراءات بسيطة تحت إشراف وإدارة الحفظ العقاري.

**الكلمات المفتاحية:** التحقيق العقاري، تطهير الملكية، المعاينة، سند الملكية.

## **Abstract:**

*The fundamental shortcomings and negative effects of the work of the contract of fame stipulated in Executive Decree No83- 352 of 21/ 05/ 1983 prompted the Algerian legislator to repeal the provisions of the latter and replace it with Law No07- 02 of 27/ 02/ 2007, which included the establishment of a procedure to inspect the right of real estate ownership and hand over title deeds through a real estate investigation.*

*This law aims primarily to clear private real estate ownership by handing over property contracts to persons under simple procedures under the supervision and management of real estate conservation.*

**Keywords:** *Real estate investigation, property clearance, inspection, title deed.*