

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الشعبة: حقوق

التخصص: قانون الأعمال

إشراف الأستاذة :

د. مجوج إنتصار

من إعداد الطلبة:

بروال مبروك

بوقفة الأخضر

العنوان

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

نوقشت بتاريخ 2019/06/13

أمام اللجنة المكونة من:

رئيسا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أستاذ التعليم العالي	أ.د. لعجال يسمينة
مشرفا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أستاذ محاضر (أ)	د. مجوج انتصار
مناقشا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أستاذ مساعد (أ)	أ.خوخي خالد

السنة الجامعية: 2018/2019

إِهْدَاء

اللهم لك الحمد والشكر كما ينبغي لجلال وجهك و عظيم سلطانك بما اعنتي عليه لإستكمال هذا البحث

أهدي ثمرة جهدي إلى :

والدي الكريمين أطال الله في عمرهما و بارك فيهما و أعاننا على برهما

إلى سندي في الحياة زوجتي العزيزة و أبنائي: فرح ، محمد أنس، جوري و جنى حفظهم الله

إلى أحبائي أخوتي و أخواتي حفظهم الله.

مبروك

إهداء

أهدي ثمرة جهدي و عملي المتواضع إلى
روح والدي الغالي رحمة الله عليه و اسكنه فسيح جنانه
و إلى الوالدة الكريمة أتمنى لها الشفاء و طول العمر
إلى زوجتي العزيزة و بناتي حفظهم الله و رعاهم و أكرمني بهن

الأخضر

شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

الشكر و الحمد لله الذي وفقنا في إتمام هذه المذكرة

نتقدم بجزيل الشكر و الإمتنان إلى أستاذتنا الدكتورة / مجوج إنتصار المشرفة

على هذه المذكرة، على ما بذلته من جهد و ما قدمته لنا من توجيهات

و إرشادات.

كما نشكر أعضاء اللجنة الذين قبلوا مناقشة هذه المذكرة

كما نتقدم بالشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة

ورقلة

مقدمة :

يعتبر العقار بشتى أنواعه مصدرا من مصادر الثروة، كما أنه أساس قيام إقتصاديات الدول الحديثة، لهذا فإن المشرع الجزائري قد نظم أحكامه من خلال تبيان طرق إكتسابه و كيفية إثباته. و في هذا الإطار حرص بشكل خاص على توفير آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة بإصداره الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹، إلا أن بطء عمليات المسح نظرا لنقص الموارد البشرية المتخصصة و الأموال الضخمة التي تتطلبها العملية، أدى إلى إصدار المرسوم التنفيذي 83-352 المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية².

غير أن التجربة الميدانية أثبتت عدم نجاعة هذا الإجراء وقصوره عن تطهير الملكية العقارية، نظرا لسلبياته المتعددة بما فيها السرعة و السطحية التي لازمتها و أيضا الدور المحدود للموثق، وهو ما أدى إلى إثارته للكثير من المنازعات على المستوى التطبيقي.

فكان من المهم في آخر المطاف من تأسيس آلية ذات فعالية حقيقية في إثبات الملكية العقارية الخاصة أو نفيها وبالتالي تطهيرها، حيث صدر لأجل ذلك القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية³، والذي يهدف للاعتراف للحائز بحق الملكية من جهة و تمكينه من الحصول على سند الملكية بإتباع إجراءات معاينة حق الملكية العقارية في إطار تحقيق عقاري، بوصف هذا الأخير بحثا منهجيا يقوم على إجراء فحوص و تحريات تؤدي إلى تحرير محاضر تبرز النتائج التي تمكن من الفصل في الشيء، وذلك وفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي 08-147 الذي صدر من أجل تبيان الإجراءات الميدانية والعملية للقانون 07-02⁴.

¹ مؤرخ في 12/11/1975، ج ر عدد 92 لسنة 1975.

² مؤرخ في 21/05/1983، ج ر عدد 21 لسنة 1983.

³ مؤرخ في 27/02/2007، ج ر عدد 13 لسنة 2007.

⁴ المؤرخ في 19/05/2008، ج ر عدد 26 لسنة 2008.

أهمية الموضوع :

إن تدخل المشرع الجزائري بإصدار القانون 07-02 المؤسس للإجراء الجديد لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة جاء لتدارك مجمل النقائص و معالجة سلبيات ما سبقه من إجراءات، وتأسيس إجراء تحقيقات فعلية على العقارات المراد منح سندات الملكية لها، بتنقل من طرف أعوان الحفظ العقاري خصيصا لإجراء هذه التحقيقات بهدف الوصول إلى تسليم سندات الملكية أو مقررات رفض الترقيم.

و من هذا المنطلق فإن موضوع الدراسة يكتسي أهمية بالغة من الناحية القانونية بمعالجته لموضوع تطهير الملكية العقارية الخاصة وحمايتها، في ظل تنامي أهمية هذه الملكية العقارية بالنسبة للفرد و ما تثيره من منازعات و إشكالات عويصة.

و لا شك أن القيمة القانونية لموضوع الدراسة تجعل منه ذا أهمية علمية تدفع الباحث لدراسته والوقوف على جميع جوانبه النظرية والتطبيقية.

أسباب اختيار الموضوع:

بالإضافة إلى أهمية الموضوع فإن إختيار موضوع الدراسة دفعت إليه:

(أ) أسباب ذاتية :

إن أهم دافع ذاتي هو قرب موضوع الدراسة من ميداننا العملي، حيث أنه كان من اليسير علينا انطلاقا من خبرتنا الميدانية الجمع بين ما تلقيناه من دراسة نظرية و ما هو تطبيقي، والوقوف على أهم المشاكل التي يمكن مواجهتها ميدانيا.

(ب) أسباب موضوعية:

أما عن الدوافع الموضوعية تعود إلى الصعوبات التي تواجه المحقق العقاري أثناء تأدية مهامه ميدانيا و إداريا و تذليلها بالشرح و الفهم الصحيح للنصوص القانونية بغية الوصول إلى تحقيق الأهداف المسطرة لعملية التحقيق العقاري.

أهداف الدراسة :

تأسيسا على ما تقدم فإن الهدف من هذه الدراسة يرمي بصورة جوهرية إلى التعريف بإجراء التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، و الذي رغم صدوره منذ سنة 2007 إلا أن أغلبية الأفراد و كذا بعض الإداريين يجهلون المساعي التي سن من أجلها هذا الأخير.

حيث تهدف الدراسة إلى محاولة إعطاء قراءة واضحة للقانون 07-02 و كذا المرسوم 08-147 و ذلك بمعرفة مختلف الشروط و الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و مختلف المنازعات الناشئة عنه.

إشكالية الدراسة :

إن ما سبق يدفعنا إلى طرح تساؤل جوهري حول:

ما مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري المستحدث وفقا لأحكام القانون 07-02 في إثبات أو نفي الملكية العقارية الخاصة؟

الفرضية :

إجابة على السؤال السابق يفترض بأن المشرع الجزائري قد استحدث التنظيم القانوني لهذا الإجراء ووضح شروطه وإجراءاته بهدف التأسيس لآلية فعالة لتطهير الملكية العقارية الخاصة، وتلافي الإشكالات التي خلفتها الإجراءات السابقة .

المنهج المتبع :

و لبلوغ أهداف البحث والإجابة على إشكاليته اعتمدنا على المنهج التحليلي الوصفي الذي تمكنا من خلاله من الوقوف على مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع وتحليلها ومناقشتها ونقدتها، كما اعتمدنا على المنهج الاستنباطي و الذي ساعدنا على تفسير النصوص القانونية واستنتاج الأحكام منها، خاصة في معرفة الإجراءات القانونية الواجب إتباعها ميدانيا لمعينة حق الملكية العقارية الخاصة.

صعوبات الدراسة :

و للإشارة فقد واجهتنا صعوبات تتعلق أساسا في قلة المراجع المتخصصة، فضلا عن تشعب التشريعات العقارية و تناقضها، إضافة لحدثة هذا الإجراء و الذي لم يكن موضوع دراسات سابقة، حيث حاولنا دراسة و تحليل النصوص التي تحكمه.

خطة الدراسة :

على ضوء أهمية الموضوع و من أجل إعطاء رؤية واضحة لمختلف جوانبه، اعتمدنا على خطة ثنائية من شأنها الإجابة على إشكاليته، حيث نتطرق في (الفصل الأول) لشروط إجراء عملية التحقيق العقاري، وفي (الفصل الثاني) لدراسة إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنها، حيث أن هذا التقسيم مبني على أنه لا يمكن مباشرة الإجراءات العملية للتحقيق العقاري والتي تكمل بإثبات الملكية العقارية أو نفيها، بدون التأكد مبدئيا من توافر الشروط المحددة قانونا لإجراء عملية التحقيق العقاري.

الفصل الأول:

شروط إجراء التحقيق العقاري

الفصل الأول

شروط إجراء التحقيق العقاري

باستقراء نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 يمكن استخلاص تعريف التحقيق العقاري الذي هو البحث و التحري عن المعلومات و تلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحياة للعقار موضوع التحقيق، و جمع الوثائق و دراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري، كما حددت المادة الثانية و الثالثة و الرابعة و الرابع عشرة من القانون 07-02 شروط التحقيق العقاري.

حيث يمكن التمييز بين نوعين من الشروط لما يتعلق بالعقار (المبحث الأول) الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري، و منها ما يتعلق بالحياة (المبحث الثاني) الشروط الخاصة بحياة العقار محل التحقيق العقاري.

المبحث الأول: الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري

لقد حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط لإجراء التحقيق العقاري منها تلك المتعلقة بالعقار محل تحقيق فيطبق هذا الأجراء بدون تمييز على كل العقارات التي لم يشملها المسح في إطار الأمر 75-74، وهذا ما أكدته المادة الثانية من القانون 07-02 المتعلقة بالتحقيق العقاري ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية.

إضافة إلى ذلك تنص المادة 03 من نفس القانون على ما يلي:

"لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية" وعليه نستنتج ثلاث شروط قانونية للتحقيق العقاري متعلقة بالعقار محل التحقيق وهي:

- عدم خضوع العقار لعملية مسح الأراضي العام (مطلب أول).
- كما يجب أن يكون هذا العقار بلا سند ملكية أو محرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس 1961 (مطلب ثاني).
- كما يشترط كذلك أن يكون العقار تابع للأملك العقارية الخاصة (مطلب ثالث).

المطلب الأول: عدم خضوع العقار لعملية مسح الأراضي العام

سعت الجزائر منذ الاستقلال لإيجاد آلية لتطهير الملكية العقارية بصفة شاملة للحد من الوضعية السلبية التي ورثتها عن الاستعمار، وذلك من حيث انعدام السندات المثبتة للملكية العقارية وكذا النقائص الموجودة في السندات المشهورة فأصبحت هذه السندات لا تعكس الوضعية الفعلية للعقارات⁽¹⁾.

ومن خلال الأمر 74-75 السالف الذكر والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

تقوم بعملية المسح هيئات تتمثل في كل من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح ولم يعطي لهذه العملية تعريف بل اكتفى المشرع فقط بإعطاء غاية لها وذلك في نص المادة الثانية من الأمر 74-75 جاء في مضمونها ما يلي:

"إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري للبلديات التي خضعت لهذه العملية، يحصل أصحاب العقارات الممسوحة على سند رسمي وهو دفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقتة، وعليه ومن الطبيعي أن يتم إجراء التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع لعملية مسح الأراضي وذلك من أجل الحصول على سند ملكية، بالإضافة إلى أن كل من إجراء التحقيق العقارية وعملية مسح الأراضي يهدفان إلى غاية واحدة وهي تطهير الملكية العقارية ومعرفة المالك الحقيقي للعقار وتسليمه سند الملكية.

¹ - بواشيرة بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون خاص فرع عقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص06.

المطلب الثاني: أن يكون العقار بدون سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل أول

مارس 1961

من خلال تفحص المادة الثانية من القانون 07-02 المذكور سابقا نجد أن إجراء التحقيق العقاري يشمل:

1- العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية

و بمفهوم مخالف يتضح أن العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية لا يطبق عليها هذا الإجراء⁽¹⁾

لقد عرفت سندات الملكية المادة 30 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري

يلزم كل مالك أن يحوز سند قانونيا ليثبت هذه الملكية.

يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحياة أو هذا الشغل⁽²⁾ ومن بين هذه السندات:

▪ **العقد الرسمي:** ويمكن إعداد العقد الرسمي إما من طرف إدارة مؤهلة قانونا أو من طرف موثق⁽³⁾ والعقود المعدة من طرف الموثق المادة 324 من قانون المدني.

"العقد الرسمي عقد يتثبت فيه موظف أو ضابط أو الشخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

▪ **الدفتري العقاري:** المادة 19 من الأمر 75-74 السالف الذكر تنص على تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار من وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتري العقاري الذي يمثل سند الملكية⁽¹⁾.

¹ - قدوش لطفي وحداد نزيهان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015، ص 10.

² - قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 الصادرة بتاريخ 18/11/1990 .

³ - تقنيات التحقيق العقاري، التريص التكويني الأول، المدرسة العليا للظرائب الفليعة، ماي 2008.

2- العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961

- إن دراسة العقود المحرر قبل تاريخ أول مارس 1961 التي فقدت طابعها الحيثي بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضع الحالي أو العقود المفترقة إلى الدقة يمكن أن تؤدي إلى أوضاع متنوعة.
- الوثيقة تتطوي على كل مميزات السند الصحيح ولكن لا شيء يشير إلى أنها تتعلق بالعقار موضوع التحقيق، وعليه فهناك نقص في الإثبات و بالتالي فإن معاينة حق الملكية يتم من خلال التحريات.
 - السند يخص العقار موضوع التحقيق ولكن المساحة المبينة أقل أو بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب هنا يوجد نقص في السند وبالتالي فمن الضروري للجوء إلى تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ و تحرير محضر ضبط حدود نهائية مع الجيران يوضح الوضع.
 - شخص يدعى بالمساحة المبنية على سنده ولكنها تفوق المساحة المبينة على المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق، يتعين في هذه الحالة التدقيق في السندات والتصاميم المتصلة بالملكيات المجاورة⁽²⁾
- وعليه فسندات الملكية المحررة قبل 1961 لم تكن تتصف بالقوة الثبوتية، بل كانت تتميز بالغموض فيما يخص تعيين العقارات وعدم التحقق في أصحاب الحقوق وذلك راجع إلى الإشهار العقاري الاختباري السائد آنذاك.

وبعد ذلك تبنت الجزائر نظام الإشهار العقاري الإجباري و بدأ سريانه أول مارس 1961⁽³⁾

¹ - بن كريمة صافية و شريبات يمينة، دور مصالح المسح العقاري في نظام الشعر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص حقوق، قانون إداري، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2017-2018، ص60.

² - تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق.

³ - قدوش لطفي، حداد نريمان، مرجع سابق، ص12

المطلب الثالث : أن يكون العقار تابع لأملاك العقارية الخاصة

سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة وهذا ما نستشفه من أحكام المادة 03 من القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا ارض عرش و أملاك وقفية"⁽¹⁾

بالعودة إلى نص المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري نجد أنها تنص على ما يلي " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية :

- الأملاك الوطنية .
- أملاك الخواص أو الخاصة .
- الأملاك الوقفية.

و بالتالي فإن الأملاك العقارية الخاصة المذكور في المادة 23 أعلاه هي عبارة عن تلك الأملاك المملوكة للخواص و الخارجة عن ملكية الدولة وهيئاتها الإقليمية (الولاية أو البلدية).

إضافة إلى ذلك نصت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر على أن "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

وعليه ووفقا لنص المادة الثالثة من قانون 07-02 السالف الذكر نجد أن المشرع استبعد من مجال تطبيق أحكام هذا القانون الملكيات التالية:

¹ - عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط2، 2014، ص135.

أولا - استبعاد الأملاك العقارية الوطنية :

تبين المادة 24 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري أن الأملاك الوطنية تكون كما يلي:

تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعتها المحلية في إعداد الأملاك الوطنية تتكون الأملاك الوطنية من:

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

تسير الأملاك الوطنية بموجب النصوص التالية:

- المادة 24 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري .
- القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتم بالقانون 14-08.
- المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وفقا لنص المادة 24 من القانون 90-25 المذكور أعلاه فإنه تم تقسيم الأملاك الوطنية العقارية إلى قسمين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة⁽¹⁾.

أ) الأملاك العمومية :

تعرف الأملاك العمومية بأنها مجموعة من الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور بصفة مباشرة أو غير مباشرة بواسطة مصلحة عمومية .

1- الأملاك العمومية الطبيعية : و تشمل :

- الأملاك العمومية البحرية؛
- الأملاك العمومية المائية؛

¹ - تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق. ، ص 06 .

- الأملاك العمومية الغائبة.

2- الأملاك العمومية الاصطناعية : و تشمل:

- الأملاك العامة في مجال الطرقات.

- الأملاك العامة التابعة للسكك الحديدية.

- الأملاك العامة المائية.

- الأملاك العامة المطارية .

- الأماكن والمعالم التاريخية والطبيعية.

3- أملاك المؤسسات العمومية:

أملاك المؤسسات العمومية هي جزء من الذمة المالية للمؤسسة وبالتالي يمكن التنازل عنها وحجزها وقابلة للتقادم.

(ب) الأملاك الخاصة الوطنية :

تبعاً للمادة 17 من قانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية السالف الذكر فإن الأملاك الخاصة التابعة للدولة تشمل مجموع الممتلكات والحقوق المنقولة والعقارية غير المصنفة في الأملاك الوطنية العامة التي تملكها الدولة أو البلدية أو الولاية⁽¹⁾.

أراضي العرش: لقد ضم المشرع الجزائر أراضي العرش للأملاك الوطنية وهذا ما تم تأكيده في نص المادة 85 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري " تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني لثروة الزراعية "

تعرف أراضي العرش بأنها تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش على سبيل الانتفاع الجماعي، لكن يرى البعض أن أراضي العرش لم تكن في فترة الدولة العثمانية بل هي نتيجة حتمية للإبداع النظري للإدارة الفرنسية و بالتالي فإن تسمية العرش تعني القبيلة وأن كل فرد من تلك القبيلة له حق الانتفاع بتلك الأراضي مع حضر عملية الإيجار و الرهن أو البيع أو القسمة⁽²⁾.

¹- تقنيات التحقيق العقاري، مرجع سابق.

²- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص34.

وعليه فإن حق الانتفاع لهذا النوع من الأراضي محصور كالتالي:

- بين أفراد القبيلة أو العرش و الاستغلال الجماعي لها .
- التزام مستخدمين هذه الأراضي بتشغيلها واستثمارها وزراعتها تحت طائلة نزعها في حالة عدم استغلالها.
- الحق في جني ثمارها وتملكها.
- احتفاظ الشاغل الأول في تملك الأرض طالما انه قادر على شغلها و استثمارها وزراعتها⁽¹⁾

ج) الأملاك العقارية الوقفية :

نصت المادة 3 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمتعلق بالأملاك الوقفية المعدل و المتمم بمقتضى القانون 01-07 المؤرخ في: 22 ماي 2001 والقانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المادة 3"الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء على وجه من وجوه البر والخير. كما عرفت المادة 31 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكوها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور.

أما عن كيفية إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها فقد ورد في المرسوم رقم: 98-38 المؤرخ في أول ديسمبر 1998 والذي يبين شروط و كفايات إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها.

تعد الأملاك العقارية الوقفية هي وثيقة مكتوبة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 2000-336 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2000 المتضمن الوصية المكتوبة التي تؤكد الملك الوقفي وشروط وكفايات إعدادها وتسليمها تنص على تشكيلات دقيقة للوثائق المكتوبة التي تؤكد الملك الوقفي من جهة وعلى مسك سجل خاص على مستوى مديريات الشؤون الدينية والأوقاف من جهة أخرى⁽²⁾.

¹- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط11، 2013، ص206.

²- مرسوم تنفيذي رقم 2000-636 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000 المتضمن الوصية المكتوبة التي تؤكد الملك الوقفي وشروط وكفايات إعدادها وتسليمها.

وتخضع وثيقة أثبات الملك الوقفي لشكليات الإشهار العقاري وفقا لأحكام مواد المرسوم المذكور أعلاه .

المادة 05 من المرسوم التنفيذي 336-2000 المتضمن الوصية المكتوبة تنص على أن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف تعد شهادة رسمية خاصة بشأن الملك الوقفي.

يلزم المرسوم التنفيذي رقم: 03-51 المؤرخ في 04 فيفري 2003 الذي يحدد شكليات تطبيق المادة 08 مكرر من القانون 91-10 المتعلق بالأموال الوقفية. يلزم بفتح سجل عقاري خاص لأموال الأوقاف على مستوى المحافظة العقارية⁽¹⁾.

وبالتالي فالأموال العقارية الوقفية لا يمكن تملكها بالتقادم المكتسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري لأنها معدة للنفع العام.

المبحث الثاني: الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري

هناك شرطان عامان يجب توفرهما في التقادم المكتسب بنوعيه الأول هو الحيازة والثاني هو أن تستمر هذه الحيازة المدة التي يقرها القانون بحسب التقادم⁽²⁾ ، ووفقا لنص المادة الرابعة من القانون 07-02 السالف الذكر نجد أن المشرع إشتراط لإجراء التحقيق العقاري توافر شرط الحيازة .

كما أوضحت المادة 14 من القانون 07-02 أنه إذ ثبت من الإجراءات التي قام بها المحقق العقاري بما فيها التحليل والتصريحات والأقوال أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية وفق شروط التقادم المكتسب فإن المحقق العقاري يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق، وعليه سيتم التطرق إلى الشروط التي يجب توافرها في الحيازة لتطبيق إجراء التحقيق العقاري.

¹ - المرسوم التنفيذي 03-51 المؤرخ في 04 فيفري 2003، المتضمن تحديد شكليات

² - الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى، عين الملية الجزائر، 2015، ص102.

المطلب الأول : ضرورة مراعاة قواعد الحيابة القانونية المتعلقة بالملكية العقارية

أن التقادم لا يقوم إلا على أساس الحيابة ، والحيابة هي سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها وفي قصد الحائز مزولة للملكية أو حق عيني آخر.⁽¹⁾ فالحائز يباشر سلطته على الشيء بنيه الظهور بمظهر المالك أو صاحب حق عيني، والحيابة بهذا النوع يطبق عليها الحيابة القانونية بعكس الحيابة العرضية أو المادية هي حيابة الشيء لحساب صاحب الحق عليه ولا تكتسب حق.

و هذا التميز بين الحيابة القانونية و الحيابة العرضية قائم على أساس النية والقصد. وللحيابة عنصران عنصر مادي و عنصر معنوي.

الفرع الأول : العنصر المادي

هو عبارة عن الأعمال المادية التي تنطوي عليها مزولة الحق موضوع الحيابة كزرع الأرض أو وضع مواد بناء على العقار أو كالسكن في منزل.

كما يسمى السيطرة على الشيء والتصرف فيه تصرف ماديا يباشر عليه الأعمال التي يباشرها المالك عادة والتي تظهر فيها كصاحب حق⁽²⁾. وعليه فالحائز يمارس الأعمال المادية بنفسه و استثناءا له أن يقدم الشيء محل الحيابة إلى الغير يباشر الأعمال المادية وهذا ما جاء في نص المادة 810 من القانون المدني.

تصح الحيابة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان مثقلا به اتصالا يلزمه الإلتزام بأوامره فيها يتعلق بهذه الحيابة وذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر في شأن الثورة الزراعية.

¹ - الحاج هني جوهر، مرجع سابق، ص107.

² - رمضان أبو السعود، الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص275.

الفرع الثاني : العنصر المعنوي

وهو عبارة عن نية الحائز في أن يباشر هذه الأعمال لحساب نفسه أي نيته في أن يكون مالك أو صاحب حق عيني آخر فإن توافرا هذان العنصران قامت حيازة حقيقية و إذا تخلف العنصر المعنوي فلا تقوم الحيازة الحقيقية بل تكون حيازة عرضية كالمستأجر يعد حائزا عرضيا.

و لا تقوم الحيازة على عمل الرخص المتاحة كما لا تقوم الحيازة على عمل من أعمال التسامح، فنصت المادة 01/808 قانون مدني على أنه "لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح"⁽¹⁾.

و شرط لقيام الحيازة أن تكون خالية من العيوب وعيوب الحيازة ثلاثة وهي: الإكراه والخفاء واللبس أي أن الشروط التي تتطلب في الحيازة لكي تكون صالحة وأن تنتج آثارها هي الهدوء والظهور والوضوح⁽²⁾.

فتنص المادة 1/808 على أنه "إذا اقتربت الحيازة بالإكراه وحصلت حقيقة أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه العيوب"⁽³⁾.

ولا يكفي توافر الركن المادي والركن المعنوي لتكون الحيازة قانونية بل لا بد من توافر شروط أخرى وهي على النحو التالي :

أ) شرط الهدوء في الحيازة

معنى الهدوء في الحيازة أن تكون قائمة دون اعتراض من الغير فيجب أن تكون الحيازة هادئة، فإذا اقترنت بإكراه كانت حيازة معيبة و الإكراه الذي يعيب الحيازة هو ذلك الذي يصدر من الحائز عند بدء الحيازة بمعنى أن يحصل الحائز على الحيازة بالإكراه أ ما إذا بدأ الحائز حيازته

¹ - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 87 المؤرخة في 30/09/1975.

² - الحاج هني جوهر، مرجع سابق ص.102.

³ - الأمر 75-58، مرجع سابق.

هادئة فلا يعيب حيازته بعد ذلك أن يضطر إلى استعمال القوة للاحتفاظ بحيازته ضد من يريد إنتزاعها منه⁽¹⁾

ب) شرط الوضوح في الحيازة

يقصد بالوضوح ظهور الحائز بمظهر صاحب الحق ويمارس الأعمال المادية على مرأى الجمهور لذا يجب أن تكون الحيازة عليه مباشرة لا تدع مجال للشك أو اللبس على العامة، فإذا إنتابها لبس أو غموض كانت حيازة معيبة فلا يجب أن تكون الحيازة مشوبة بعيب الخفاء فالحائز يجب أن يظهر بمظهر المالك وهذا لا يخفي ما يقوم به.

ج) شرط الاستمرارية في الحيازة

الاستمرارية في الحيازة تعني تولي الأعمال المادية من طرف الحائز على العقار موضوع الحيازة في فترات غير منقطعة⁽²⁾ ويضيف الفقه شرط الاستمرارية وهو ما يباشر الحائز على الشيء للأعمال اللازمة لمزاولة الحق الذي يدعيه في أوقات متقاربة.

فلا تتخلل هذه الأعمال فترات انقطاع غير عادية بحيث تشعر بأن الحائز ليس صاحب الحق الذي يدعيه وعلى هذا يشترط في التقادم المكسب توافر حيازة قانونية يتوفر فيها العنصر المادي والعنصر المعنوي الذي تقوم عليهما الحيازة ، بأن يباشر فيهما الحائز الأعمال المادية لحساب نفسه وأن تقترن بنية التملك فالحيازة المادية وحدها لا يمكن أن تؤدي إلى كسب الملكية بالتقادم.

ويشترط أيضا أن تكون الحيازة خالية من العيوب، والحيازة بشروطها هي من الوقائع المادية التي يجدر إقامة الدليل عليها بكافة طرق لإثبات⁽³⁾

¹ - الحاج هني جوهر، مرجع سابق ص. 103.

² - عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 33

³ - الحاج هني جوهر، مرجع سابق، ص 103

المطلب الثاني: ضرورة استكمال مدة الحيابة القانونية لاكتساب الحقوق

إن الحيابة القانونية المؤدية إلى معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري هي الحيابة التي تكون خلال المدة القانونية وتسمى بالتقادم المكسب ، وهو على نوعين تقادم طويل وتقادم قصير وكذا التقادم المكسب في الحالة الخاصة (الإرث) وهذا ما سوف نتطرق إليه على النحو التالي.

أولا : التقادم الطويل

يؤدي إلى كسب الحق على العقار دون المنقول إذا استمرت الحيابة مدة خمس عشر سنة. عملا بنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري التي تنص "من حاز منقولا أو عقارا أو حق عينيا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ذلك يمكن اكتساب بالتقادم جميع الحقوق المتجزئة عن حق الملكية، حق الارتفاق أو حق الاستعمال، بشرط أن تكون الحقوق العينية المراد كسبها بالتقادم قابلة للتعامل فيها وقابلة للحيابة⁽²⁾.

ثانيا : التقادم القصير

يؤدي إلى كسب الحق العيني على العقار دون المنقول إذا استمرت حيازة هذا الحق مدة عشرة سنوات بشرط أن يكون الحائز مستند في حيازته إلى سند صحيح وان يكون حسن النية أي تتوفر للحائز حسن النية والسند الصحيح⁽³⁾ تنص المادة 828 من القانون المدني على ما يلي "إذا وقعت الحيابة على العقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن هذا التقادم المكسب تكون عشر سنوات"⁽⁴⁾

¹ - الأمر 75-85 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - محمودي فريدة (زواوي) ، الحيابة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004-2005، ص86.

³ - الحجاج هني جوهر، مرجع سابق ص105

⁴ - الأمر 75-85 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

التقادم المكسب القصير هو التقادم الذي يكتمل بحيازة عقارية لمدة عشر سنوات وهو التقادم مقصور التطبيق على كسب الحقوق على العقارات ولكن يلزم فيه الإضافة إلى توافر الحيازة القانونية أن يتوافر شرطان هما اللذان يبرران تقصير مدة التقادم من خمس عشر سنة إلى عشرة سنوات، هذان الشرطان هما السند الصحيح الذي تستند إليه الحيازة ومن نية الحائز أي اعتقاده أنه لا يتعدى على حق الغير⁽¹⁾

وقد نصت المادة 01/828 على هذين الشرطين و تناولت فقراتها الأخيرتان بعض أحكام هذين الشرطين، فقررت الفقرة الثانية أنه "لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق" وفي الفقرة الثالثة على أن "السند الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالك للشئ أو صاحب للحق الذي يراد كسبه بالتقادم ويحب أن يكون مسجلا طبق للقانون"⁽²⁾.

وسنعرض فيما يلي حسن النية والسند الصحيح .

أ) حسن النية :

يعد حسن النية من يحوز الحق وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم⁽³⁾

وحسن النية افتراضا تمليه الأصول العامة التي يتحدد في ضوئها عبء الإثبات ، ذلك أن الأصل هو توافر الحسن النية، وعلى من يدعى غير ذلك أن يقيم الدليل على حسن نيته، أي اعتقاده وقت تلقي الحق انه يتعامل مع المالك الحقيقي، حيث يقوم هذا الافتراض لصالحه و إذا ادعى الخصم أن الحائز كان سيء النية وقع عليه عبء إثبات هذا الإدعاء واثبات سوء النية يكون بإثبات أحدا الأمور الأربعة⁽⁴⁾.

¹ - الحجاج هني جوهر، مرجع سابق، ص107.

² - الأمر 75-85 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ - الحجاج هني جوهر، مرجع سابق، ص107.

⁴ - المادة 828 مدني، "لا تزول صفة حسن النية من الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه أن الحيازة اعتداء على حق الغير، ويزول حسن النية من وقت إعلان الحائز بعيوب حيازته، بعريضة افتتاح الدعوة ويعد سوء النية من اغتصب حيازة الغير بالإكراه.

- 1- إما أن الحائز كان يعلم أن حيازته اعتداء على الحق الغير أي كان يعلم بالعيب الذي لحق سند الناقل.
- 2- إما بإثبات أن جهل الحائز كان مبنيا على خطأ جسيم.
- 3- أو أن الحائز قد اغتصب الحيازة بالإكراه من غيره.
- 4- أو بأنه أعلنه بعيوب حيازته في عريضة الدعوى .

ب) السند الصحيح :

هو تصرف صادر من غير مالك و أن عدم ملكية المتصرف إليه كانت العلة في عدم انتقال الملكية أما المتصرف إليه بواسطة المتصرف ذاته.

عرف المشرع السند الصحيح في المادة 02/828 من القانون المدني بأنه سند يصدر من شخص لا يكون مالكا لشيء أو صاحبا للحق الذي يراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند⁽¹⁾

وقد إنتقد الفقه هذا التعريف باعتباره غير دقيق ولا يتسم بالوضوح وقد عرفت محكمة النقض المعرفة بقولها "إن السند الصحيح هو كل تصرف قانوني مستند إليه واضع اليد في حيازته للعقار ويكون من شأنه نقل الملك لورثته صدر من مالك أهل للتصرف"⁽²⁾.

والفقه يحدد شروط السند الصحيح على أساس أن موضوع هذا التصرف هو نقل الملكية إلى حائز كما يلي:

- 1- أن يكون عملا قانونيا فيجب أن يستند الحائز في حيازته إلى عمل قانوني هذا العمل هو الذي يجعل الحيازة سليمة كالبيع و الهبة والوصية بمال معين والأحكام الناقلة للحق، كحكم رسو المزاد وعلى ذلك لا يعتبر الميراث سندا صحيحا لأنه ليس تصرف ولأن الوارث خلف عام لمورث فحيازته استمرار لحيازة مورثه⁽³⁾ كذلك لا تعتبر الوصية بحصة من التركة سندا صحيحا رغم كونها تصرفا صادرا إلي الحائز لأن الموصى له في حالة خلف عام للموصى.

¹ - الأمر 75-85، المتضمن قانون المدني، مرجع سابق.

² - نقد مصري مدني 20 ديسمبر 1948، مجموعة القواعد القانونية ج5، ص61.

³ - نقد مصري مدني 16 ديسمبر 1954، مجموعة أحكام النقد ج6، ص215 رقم 2.

2- يجب أن يكون السند الصحيح ناقلا للملكية فيجب أن يكون السند الصحيح عملا قانونيا من طبيعته نقل الملكية أو الحق العيني كالبيع والمقايضة و الهبة والوصية والعقود المنشئة بحقوق الانتفاع و الإرتفاق و تعتبر من هذا القبيل للأحكام الناقلة للحق حكم رسو المزاد الذي يؤدي إليه الملكية للمدين بناء على طلب دائنيه يعتبر سندا صحيحا، و الحكم بالشفعة يعتبر أيضا سندا صحيحا ، إذا هو ينقل الحق إلى الشفيع حيث يحله المشتري في البيع المشفوع فيه، ومن ثم يكون بمثابة بيع⁽¹⁾.

التقادم المكسب في الحالة الخاصة(الحقوق الإرثية) : هناك نوع ثالث من التقادم وهي مده ثلاثة وثلاثون سنة و هو التقادم الذي كان خاص بالحقوق الميراثية أيا من كان من يكون من الحائز و لا يتم الكسب على أي حق عيني عليها إلا بمضي ثلاثة و ثلاثون سنة حتى ولو أستند إلى سند صحيح أو حسن النية المادة 829 مدني⁽²⁾

المادة 829 من قانون المدني الجزائري "لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحياة ثلاثا وثلاثون (33) سنة".

ومن خلال نص المادة المذكورة أعلاه نستخلص أن الحقوق الميراثية لا تكتسب بالتقادم إلا بعد مرور مدة قانونية وهي 33 سنة هذا في حالة عدم وجود أي اعتراض من طرف الورثة، كما أن الملكية تنتقل إلى الورثة بمجرد وفاة المورث دون الحاجة إلى إجراءات الشهر العقاري، طبقا لنص المادة 15 من الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام⁽³⁾ .

¹- الحجاج هني جوهر، مرجع سابق، ص 111.

²- الأمر 75-85، المتضمن قانون المدني.

³- "لكل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسب له إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.

الفصل الثاني:

إجراءات معاينة الملكية العقارية

عن طريق التحقيق العقاري

و المنازعات الناجمة عنها

الفصل الثاني :

إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

و المنازعات الناجمة عنها

التحقيق العقاري هو البحث و التحري عن المعلومات و تلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحيازة و العقار موضوع التحقيق، و جمع الوثائق و دراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب ، وهذا الإجراء يهدف لمعاينة حق الملكية بغرض إثبات حق من الحقوق العقارية أو توضيح وضع من الأوضاع ، و هو أداة قانونية استحدثها المشرع الجزائري كوسيلة جديدة لتطهير الملكية الخاصة و ذلك بتوافر الشروط القانونية المتعلقة بالعقار والحيازة .

وقد أثبتت الممارسة الميدانية أن هذه الإجراءات رتبت منازعات احتاط لها المشرع بتنظيم النصوص القانونية التي تحكمها .

و سننتظر في هذا الفصل لإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في (المبحث الأول)، و المنازعات التي قد تثار عن تطبيق إجراء التحقيق العقاري في (المبحث الثاني)

المبحث الأول : إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

لغرض تطبيق إجراء التحقيق العقاري استوجب المشرع الجزائري إتباع مجموعة من الإجراءات و الخطوات تتمثل في تقديم الطالب إجراء أولي من خلاله يقدم طلب من المعني لمديرية الحفظ العقاري بإعتبارها الجهة المكلفة بإجراء التحقيق العقاري لغرض فتح هذا التحقيق و إتباع إجراءاته، و إجراءات نهائية تتمثل في إصدار مقرر التقييم و إعداد سند الملكية أو مقرر رفض التقييم¹ و عليه سندرس الإجراءات الأولية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في (المطلب الأول) ، الإجراءات النهائية لعملية التحقيق العقاري في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : الإجراءات الأولية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تعد عملية التحقيق العقاري في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 مسألة جوازيه اختيارية، بمقتضاه يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه شروط الحياة وفق مفهوم المادة 823 و ما يليها من القانون المدني الجزائري، أو مالك بسند ملكية محرر قبل أول مارس 1961، أن يتقدم بطلب فتح التحقيق العقاري لدى مديرية الحفظ العقاري بإيداع طلب فتح التحقيق سواء بصفة فردية أو بصفة جماعية حسب الحالة.

حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب و مراقبة كل الشروط القانونية و الشكلية و الوثائق المطلوبة في الملف ، و بعد ذلك يقوم بتعيين محقق برتبة مفتش فما فوق للقيام بإجراءات سير عملية التحقيق العقاري، و ذلك للقيام بأعمال تحضيرية ثم المعاينة الميدانية للملكية العقارية، و التحقق من الشروط المادية للحياة و كذلك تلقي و تسجيل تصريحات صاحب الطلب و كذلك تصريحات الشهود الأربعة على الأقل المجاورين للعقار. و أخيرا تحرير محاضر التحقيق المحضر المؤقت و المحضر النهائي، و عليه الإجراءات الأولية تتمثل في طلب فتح التحقيق و سنتطرق إليه في (الفرع الأول) و مباشرة عملية التحقيق العقاري في (الفرع الثاني).

¹ قدوش لظفي و حداد نرمان ، مرجع سابق ص 30

الفرع الأول : تقديم طلب فتح التحقيق العقاري

جاء في المادة 04 من القانون 02-07 المؤرخ في 26/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً.

يحدد محتوى الطلب و الوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم " . و حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات لتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية محتوى الطلب و الوثائق المرفقة به و التي تختلف بحسب ما إذا لم يكن للطالب سند ملكية أصلاً (حائز) أو بيده سند ملكية محرر قبل 01/03/1961¹.

و كما تنص المادة 06 من القانون 02-07 " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية" . وعلى هذا الأساس تتحدد الإجراءات الأولية في:

أولاً : تقديم طلب التحقيق العقاري بصفة فردية

يتمثل هذا الإجراء في أن التحقيق العقاري يبادر به بطلب من كل شخص طبيعي أو إعتباري يمارس حيازة مباشرة بنفسه أو عن طريق شخص آخر، فكل شخص يثبت ممارسة الحيازة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يمكن أن يؤدي إلى تسليم سند الملكية، و يمكن أن يطلب التحقيق العقاري لفائدة الدولة و مجموعاتها الإقليمية (الولاية و البلدية) أو مؤسسة الأوقاف².

¹ عمر حمدي باشا، مرجع سابق.

² عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 141.

و في هذا الإطار جاءت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 " يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل إستلام ما يلي :

- الإسم و اللقب و إسم الأب و تاريخ و مكان الولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب.

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ، إما حائزا و إما مالكا فرديا أو مالكا في الشيوخ.

- كل الأعباء و الإرتفاقات الإيجابية و السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

يرفق الطلب بما يلي :

- مخطط طبوغرافي للعقار، و تلتق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .

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

إضافة إلى ذلك يجب أن ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة أعلاه على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام حسب المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 08-147¹ و يوجه صاحب الطلب ملفه إلى مدير الحفظ العقاري مرفقا بالوثائق التنظيمية المشار إليه بالمرجع أعلاه، و يستلم من المصلحة المختصة و صل يبين فيه الرقم التسلسلي و تاريخ الإيداع، و يفتح ملف لكل طالب، حيث يعطى له رقم و تاريخ التسجيل في السجل الخاص، و ذلك من أجل إحتساب بداية آجال التحقيق لعقاري² ، و إذا كان تقديم طلب فتح التحقيق العقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1 مارس 1961 الذي فقد طابعه الحيني، بمعنى أنه لم يعد يعكس الوضع الحالي ، أو العقود المفتقرة إلى الدقة و التي يمكن أن تكون³ :

(1) العقد يحتوي على كل مميزات السند و لكن لا شيء يشير إلى أنه يتعلق بالعقار موضوع التحقيق و عليه فهناك نقص في التعيين، و بالتالي فأن معاينة حق الملكية يتم من خلال تحريات :

¹ المؤرخ في 19 ماي 2008.

² عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 142

³³ عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 143

- في السجل العقاري ثم يتم التأكد من التعيين في الميدان.
 - الأقوال و الشهادات التي يمكن أن تزود المحقق بمؤشرات.
 - المخططات القديمة للمسح يمكن أن تبين حسب الحالات، ما إذا كان العقار محل التحقيق غير مصادق عليه أو ما إذا كان العقار المعني أشير إليه على أنه من الجوار.
- (2) العقد يخص العقار موضوع التحقيق و لكن المساحة المبينة أقل بكثير من تلك الواردة في المخطط المرفق بالطلب، و هنا يوجد نقص في العقد و بالتالي بات من الضروري اللجوء إلى تحريات إضافية لتحديد مصدر الفائض الملحوظ ، وفي هذه الحالة يمكن أن يتعلق الأمر بما يلي :
- إما بحقوق مصدرها الملاك المجاورين و التي يتعين تأكيدها بتصريحات و شهادات.
- إما بإستيلاء و تعدي على ملكية الغير، و هنا على المحقق أن يثير كل الآراء و الملاحظات و محاولة إكتشاف حقوق محتملة في العقار موضوع التحقيق العقاري قد تعود للدولة.
- و هنا يجب تحرير محضر ضبط حدود نهائية مع الجيران يوضح الوضع على الميدان.
- (3) شخص يدعي بالمساحة المحددة على عقده لكنها تفوق المساحة المبينة على المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري، و هنا يتعين التدقيق في الشهادات و التصاميم ذات الصلة بالملكيات المجاورة و بالتالي تكون أمام فرضيتين :
- إذا أتضح من هذا الفحص تطابق بين المساحات المبينة في هذه العقود و المساحات الميدانية ، فلا يجوز للملتمس أن يتمسك بالمعلومات الواردة في سنده، و لكن يتعين كذلك إجراء تطهير على مستوى السجل العقاري.
 - في غياب مثل هذا التطابق، فإنه يوجد بالتالي إفتقار إلى الدقة بشأن الحدود، يتعين ضبط الحدود حضوريا في حضور المحقق العقاري و الملتمس و الجيران و بحضور للمهندس الخبير العقاري الذي يتولى رسم معالم حدود العقار، و يتم عند الإقتضاء تحرير محضر رسم الحدود¹.

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 144

كما يمكن لصاحب الطلب أن يدعم طلبه بكافة المستندات المثبتة للعلاقة التي بينه و بين العقار موضوع التحقيق للحصول على سند الملكية ، مثل العقود العرفية و الشهادات الإدارية أو الجبائية ، العقود المحررة أمام القاضي .

و عند إستلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني بالتحقيق لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي¹.

تسجل الطلبات المستلمة المودعة مباشرة من صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات و المشار إليه سابقا مرقم و مختوم و ذلك من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا حسب تسلسل زمني المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري².

كما يتعين فتح سجل شكاوي لتلقي كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي تثار من قبل الأشخاص المعنيين خلال مرحلة التحقيق العقاري ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب و تفحصه.

في حالة قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في أجل شهر من تاريخ إستلام الطلب و الذي يجب أن يحتوي على البيانات التالية:

- اسم و لقب و رتبة المحقق العقاري؛
- موضوع مهمة المحقق العقاري؛
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي لا يجب أن يتعدى شهرا واحدا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري؛
- اسم و لقب و اسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلب؛
- تعيين العقار أو أصحاب العقارات المعنية³.

و بعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال ذلك المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يقوم بإصاقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشر يوم قبل تنقل المحقق العقاري إلى

¹ محمد رويصات، نظام السجل في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 67.

² التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/24 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق لملكية العقارية و تسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية - وزارة المالية.

³ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147-08 المذكور سابقا

الفصل الثاني : إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنها

عين المكان ، و ذلك لإعلام الجمهور و تقديم اعتراضات و إحتجاجات و هذا ما جاء في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 08-147 التي تنص " يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصااقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشرة (15) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

و بعدها يقوم مدير الحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هوية المحقق و رتبته، و تاريخ فتح التحقيق، و يمثل هذا المقرر بداية إنطلاق التحقيق العقاري¹.

أما في حالة عدم قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة رفض الطلب و يتم تسليمها للمعني². و من بين أسباب عدم قبول الطلب التي ينتج عنها مذكرة رفض التحقيق تلك المنصوص عليها في المذكرة رقم 2696 المؤرخة في 2012/03/13 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بوجود بناية تخص عقار محل التحقيق العقاري فإنه على الطالب أو المعني تبريرها بإستثناء البنائات المنجزة قبل تاريخ 14/08/1985 و المبررة بواسطة وثيقة رسمية مسلمة من طرف البلدية³.

ثانيا : التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية

جاء في نص المادة 02/06 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 " ...غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء و تهيئة عقارية ريفية أو حضرية". أي أن الدولة تطلب التحقيق العقاري الجماعي عن طريق هيئاتها (الولاية أو البلدية) في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي هذه البرامج، بحيث أن الهدف من هذه الإجراءات تقادي عرقلة إنجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية و عند الإقتضاء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁴.

¹ مطبوعة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية " تقنيات التحقيق العقاري" سبتمبر 2007.

² التعلية رقم 03، مرجع سابق.

³ المذكرة رقم 2696 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2012/03/13.

⁴ قدوش لطفي و حداد نرمان، مرجع سابق، ص 35.

الفصل الثاني : إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنها

و عليه فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة الملكية على أساس التقادم المكسب على أساس المادة 827 القانون المدني و ما يليها من إجراءات ، و تحل الدولة محل إرادة الأفراد و تفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم.

يحدد قرار الوالي المجال الترابي المعني أو المناطق المعنية و يحدد مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، و ينشر القرار في مصف القرارات الإدارية مع تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية مهلة إستلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية و في الأماكن العامة لضمان أوسع إشهار له، و تعليق القرار كذلك في مقر الدائرة أو الدوائر المعنية - البلديات المجاورة - المديرية الولائية للحفظ العقاري - مديرية مسح الراضي - مديرية أملاك الدولة - مديرية الضرائب - الشؤون الدينية و الأوقاف - الفلاحة و التعمير¹.

حيث جاء في نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 08-147 " يكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات، و لهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته ، و يرسل نسخا إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين و إلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية لإلصاقه .

و الهدف من نشر قرار الوالي هو إعلام الجمهور لتقديم الاعتراضات و الإحتجاجات. يرفق طلب فتح التحقيق العقاري المقدم من طرف الوالي بنفس الوثائق المذكورة في التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية ، و بعدها يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص أولي للملف و يتأكد من قبول الطلب ثم تقييده في سجل خاص لإيداع الملفات مرقم و مفتوح خصيصا للعمليات الجماعية².

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 150-151.

² أنظر الملحق رقم 08

و ذلك حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها في عملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية ، و في ذات الوقت فتح سجل الشكاوي لتلقي الاعتراضات و الإحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء سير عمليات التحقيق¹ .

و بعد إستلام الملف و فحصه و قبوله يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي على البيانات المذكورة في مقرر فتح تحقيق عقاري بصفة فردية² .

الفرع الثاني : مباشرة عملية التحقيق العقاري

جاء في نص المادة 09 الفقرة 02 من القانون 02-07 " يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة " نستنتج من نص المادة أن التحقيق العقاري يقوم به محقق عقاري يعينه المدير الولائي للحفظ العقاري و يكون من ضمن أسلاك مفتشي أملاك الدولة و الحفظ العقاري و برتبة مفتش على الأقل . حيث يجب أن يكون هذا الأخير ذو قدرات عالية و كفاءات مهنية و معرفية جيدة في مجال القانون و بالخصوص القانون المدني و القانون الإداري و قانون الإجراءات الإدارية و المدنية و القانون العقاري و تقنيات تقييم العقارات سواء كانت ريفية أو حضرية مبنية أو غير مبنية و كذلك يكون على إطلاع بجميع الإجراءات المتعلقة بعمليات مسح الأراضي العام.

حيث يباشر المحقق العقاري عملية التحقيق العقاري بتبليغه بمقرر تعيينه محقق عقاري³، و يباشر المحقق العقاري في عملية التحقيق العقاري بجمع كل الوثائق المتعلقة بالملف و الإطلاع عليها (سندات و مخططات) و التأكد من هوية طالب التحقيق، ثم يتلقى تصريحات صاحب الطلب و معاينة العقار، و أخيرا تحرير محاضر التحقيق⁴ ، حيث تنقسم أعماله إلى تحضيرية وميدانية و هذا ما نوضحه كما يلي :

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 152

² التعليم رقم 03 مرجع سابق

³ التعليم رقم 03، مرجع سابق

⁴ قدوش لطفي و حداد نرمان، مرجع سابق ص 38.

أولاً : الأعمال التحضيرية

يقوم المحقق العقاري بجمع كل الوثائق التي تسمح له بتعيين العقار المعني بالتحقيق و تسهل له فيما بعد البحث و التحريات و التحقيقات التي يجريها لتحديد الحقوق المنصبة على العقار مجال التحقيق، و ذلك بالإطلاع على المخططات الموجودة على مستوى الإدارة.

منها :

- مخططات المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية ؛
 - مخطط البلدية و محضر وضع المعالم لحدود البلديات؛
 - مخطط تقسيم البلدية إلى أقسام؛
 - مخططات مجلس الشيوخ، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي؛
 - المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي؛
 - الوثائق المعدة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية؛
 - مخططات الطرق و الشوارع و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن الحصول على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية؛
 - مخططات الغابات ؛
 - مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية¹ ؛
- و كذلك جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء.

ثانياً : الأعمال الميدانية

بعد الإنتهاء من الأعمال التحضيرية و تحضير كل الوثائق المستلزمة و المتعلقة بالإجراء ينتقل المحقق العقاري في التاريخ المحدد إلى عين المكان لإجراء معاينة العقار بحضور المعني، ثم يتحقق

¹ قدوش لطفي و حداد نسرين، مرجع سابق ص 39 .

الفصل الثاني : إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنها

من صفة و هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق و يسجل إسم و لقب و صفة كل واحد منهم ، صاحب الطلب و كذلك الشهود الجيران و الذي لا يقل عددهم عن أربعة شهود.

و يتم التحري معهم و تلقي المعلومات حول العقار و تدوينها على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض¹.

بعدها يقوم المحقق بالتعرف على العقار و التأكد منه بالاعتماد على المخطط المرفق (الموقع الحدود و المساحة) و مقارنتها مع حدود العقار على أساس التصريحات المقدمة من صاحب الطلب و الأشخاص المجاورة و كذا تصريحات الأشخاص الذين لديهم معلومات مفيدة بشأن العقار و كذلك التأكد من عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة و مدى مطابقة التقرير المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان².

و بعد ذلك يقوم المحقق بمعاينة الآثار المادية للحيازة و جمع كل المعلومات المتعلقة بها و التأكد من توفر جميع الشروط القانونية للحيازة التي حددها القانون المدني من المواد 808 إلى 834. كما يقوم المحقق المعين للعملية بالتحري و البحث على مستوى المحافظة العقارية، بالتحقق في معلومات صاحب الطلب من أجل التأكد أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي و كذلك على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية التي يوجد بها العقار محل التحقيق، و التأكد من أن هذا العقار ليس ملك للدولة أو البلدية و يكون ذلك عن طريق إستمارة³.

ثالثا : تحرير محاضر التحقيق العقاري

حيث يقوم المحقق العقاري و بعد الإنتهاء من الأعمال الميدانية أي بعد المعاينة الميدانية و تسجيل تصريحات صاحب الطلب و الشهود و الجيران بتحرير محضر تحقيق مؤقت خلال مدة 15 يوم على الأكثر⁴ ابتداء من تاريخ تنقله إلى عين المكان، أي مكان العقار موضوع التحقيق، و يدون فيه نتائج التحقيق و يجب أن يتضمن محضر التحقيق المؤقت ما يلي :

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 07-147 مرجع سابق.

² أنظر الملحق رقم 11.

³ التعلية رقم 03 مرجع سابق

⁴ الملحق رقم 13

- معلومات صاحب طلب التحقيق العقاري.
- سند الملكية و طريقة الحيازة و وضع اليد.
- إدراج العناصر المادية للحيازة الفعلية .
- تصريحات الشهود.

حيث يرسل هذا المحضر بجدول إرسال من طرف مدير الحفظ العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لغرض النشر و اللصق و إعلام الجمهور و ذلك لمدة 30 يوم تحتسب كاملة قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات المحتملة طبقا للمادة 12 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 147-08 و كما يجب أن تدون هذه الإحتجاجات و الإعتراضات في السجل الخاص بذلك و المفتوح على مستوى مديرية الحفظ العقاري.

و بعد إنتهاء مدة النشر 30 يوم و عدم تلقي أي إحتجاج أو إعتراض يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي للتحقيق العقاري الذي يقر فيه حق الملكية المطالب به ما لم يثبت عكس ذلك.

و بعد ذلك يقوم المحقق العقاري بالإتصال بالمهندس الخبير العقاري الذي أعد المخطط لغرض المعاينة الميدانية مرة أخرى بحضور صاحب الطلب و على نفقته من أجل وضع معالم الحدود للعقار و إعداد محضر وضع المعالم للعقار محل التحقيق.

المطلب الثاني : الإجراءات النهائية لعملية التحقيق العقاري

بعد إنتهاء إجراءات التحقيق الأولية يرسل المحقق العقاري المحضر المؤقت و المحضر النهائي و جميع الوثائق المتعلقة بذلك مع الملف الذي يتعلق بطلب التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري قصد إعداد إما مقرر الترقيم العقاري وذلك في حالة ما إذا أفضى التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية ، و إما مقرر رفض التحقيق العقاري في حالة ما إذا أدت نتائج التحقيق إلى نتيجة سلبية.

ففي الحالة الأولى أي أن مدير الحفظ العقاري يعد مقرر الترقيم العقاري و يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا و ذلك لغرض إشهاره و إعداد سند الملكية، كما يمكننا أن نحاول تناول هذه

الإجراءات النهائية كما يلي : (الفرع الأول) إصدار مقرر الترقيم العقاري أو رفض الترقيم العقاري، (الفرع الثاني) إعداد و تسليم سند الملكية.

الفرع الأول : إصدار مقرر الترقيم العقاري أو رفضه

إذا تبين من خلال التحريات و التحقيقات التي قام بها المحقق العقاري بأن صاحب الطلب جدير بالحصول على سند الملكية على غرار ممارسته للحيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق الحيازة الفعلية و الهادئة و المستمرة و العلانية و ظهوره في مظهر المالك الحقيقي للعقار و ذلك عن طريق التقادم المكتسب طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار و ذلك بإصدار مدير الحفظ العقاري بناءً على نتائج التحقيق مقرر الترقيم العقاري الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية للعقار¹ .

أما إذا توصلت نتائج التحقيق إلى نتيجة سلبية، أي أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة قانونية أو من خلال التصريحات و المعلومات و التحريات التي تلقاها المحقق العقاري أنها ليست في صالح طالب التحقيق العقاري.

فإنه لا يعترف له بملكية العقار، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر رفض التحقيق العقاري الذي يكون مسبباً² و يبلغ إلى المعني في غضون 06 أشهر، حيث جاء في المادة 17 من القانون 02-07 " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة (06) أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه .

¹ المادتين 14، 15 من القانون 02-07 ، مرجع سابق

² التعليم رقم 03 ، مرجع سابق

الفرع الثاني :إعداد و تسليم سند الملكية

بعد إصدار مقرر الترقيم من طرف مدير الحفظ العقاري يقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا بتنفيذ هذا المقرر و ذلك بإشهار الحقوق الناشئة عن التحقيق العقاري¹ و ذلك بالتأشير على البطاقة العقارية، و بعد إجراء الإشهار يكتسب صاحب الطلب حق الملكية على العقار موضوع التحقيق و يصبح مالك للعقار طبقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147 ، و على أساس هذا الإشهار لمقرر الترقيم يقوم المحافظ العقاري إعداد سند الملكية و يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بتسليم هذا السند للمعني² ، و بعد تحصيل رسم الشهر العقاري و هذا في حالة إجراء التحقيق العقاري الفردي، أما بالنسبة للسندات المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري الجماعي فهي معفاة من الرسم³.

و عليه حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 08-147 ، يمسك بمديرية الحفظ العقاري لكل تحقيق عقاري ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة و المعدة أثناء التحقيق العقاري إضافة إلى نسخة من سند الملكية مشهرة ، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم و هذا حسب الحالة، ثم ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.

المبحث الثاني : المنازعات الناجمة عن إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق

العقاري

إن الملكية العقارية هي مصدر و أساس عدة منازعات، كما أن المنازعة العقارية تفترن بمنازعة جزائية، و هذا راجع للدور الأساس للمكية العقارية بالنسبة للفرد و المجتمع.

إن كل القوانين في إطار تطبيق أحكامها لا تخلو من النزاعات و بالرجوع إلى القانون 07-02 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و كذا المرسوم التنفيذي 08-147، نستنتج أن هناك الكثير من المنازعات التي تثار أثناء تطبيق إجراء

¹ المادة 16 من القانون 07-02 ، مرجع سابق

² الملحق 14

³ التعليمية رقم 03 ، مرجع سابق

التحقيق العقاري و حتى بعد الإنتهاء منه، و عليه يستدعي طرح هذه المنازعات و الخصومات على الجهات المختصة للفصل فيها . و منه سنتعرض لهذه الخصومات و الجهات المختصة للفصل فيها كما يلي :

الطعن الإداري الذي يقدم إلى مديرية الحفظ العقاري في شكل إعتراضات تنتهي بمحضر صلح أو محضر عدم الصلح في (المطلب الأول)، الطعن القضائي منازعات قضائية منها منازعات يختص بها القضاء العادي و منازعات يختص بها القضاء العقاري و منازعات يختص بها القضاء الجزائي في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : الطعن الإداري

إن مديرية الحفظ لعقاري هي الجهة المختصة بإجراء التحقيق العقاري و على هذا الأساس فهي المخولة أيضا للفصل في المنازعات التي قد تثار و ذلك بأن النتائج المؤقتة التي يدرجها المحقق العقاري في المحضر المؤقت و التي تعلق و تنشر على مستوى البلدية موقع العقار و الإطلاع عليها من طرف الجمهور يمكن أن تثار منازعات بين صاحب الطلب للتحقيق العقاري و بين الأشخاص ذوي المصلحة في شأن حقوق هذا العقار، و ذلك بتقديم اعتراضات ثم يتم دراستها من طرف المحقق العقاري الذي بدوره يستدعي الأطراف لجلسة محاولة الصلح.

الفرع الأول: تقديم الاعتراضات

أثناء قيام المحقق العقاري بالسير في عملية التحقيق العقاري قد تعترضه مجموعة من المنازعات المتمثلة في تقديم إعتراضات من طرف الأشخاص ذوي المصلحة (المعنية)، و بالرجوع إلى المادة 12 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 08-147 نجد أن المشرع حدد المدة التي يمكن فيها تقديم الإعتراضات و الإحتجاجات و هي شهر واحد (30) يوم من تاريخ لصق المحضر المؤقت في مقر البلدية و التي يبدأ سريانها 08 أيام من تاريخ اللصق¹ ، أين تقيد الإحتجاجات و الإعتراضات المثارة في السجل المفتوح على مستوى مديرية الحفظ العقاري، كما يمكن للمحقق العقاري المكلف بالتنقل مرة ثانية إلى مكان تواجد العقار قصد التأكد و التحقق و دراسة

¹ المرسوم التنفيذي 08-147.

الإحتجاجات و الإعتراضات المقدمة من طرف الملاك المجاورين أو صاحب حق عيني على عقار المعني¹ .

الفرع الثاني : محاولة الصلح

بعد تسجيل الإعتراضات و الإحتجاجات يقوم المحقق العقاري بتحديد تاريخ جلسة الصلح التي تكون خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الإحتجاجات و الإعتراضات². و يقوم بإستدعاء الأطراف لغرض الوصول إلى صلح و حل ودي يرضي الطرفين أو الأطراف و في حالة عدم الوصول إلى حل النزاع بطريقة ودية أي فشل محاولة الصلح، يستلزم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في النزاع.

أولا : حالة نجاح الصلح

في حالة نجاح الصلح و الوصول إلى إتفاق يرضي الطرفين يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر صلح ، يواصل المحقق العقاري إجراءات التحقيق العقاري مع الأخذ بعين الإعتبار النتائج المتفق عليها و المدونة في محضر الصلح³ و يمضي عليه كل من المحقق العقاري و أطراف النزاع. و عليه يقوم المحقق العقاري في الأخير بتحرير محضر نهائي و كذلك تقرير شامل على عملية التحقيق العقاري من البداية إلى النهاية مرفقا بالملف لمدير الحفظ العقاري الولائي.

ثانيا : حالة فشل محاولة الصلح

جاء في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147 "يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، محضر بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف و أن الطرف الذي قدم إحتجاجا أو إعتراضا في أجل قانوني مدته شهران (2) لرفع

¹ المادة 11 ن القانون 07-02 ، مرجع سابق .

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07-147 .

³ التعلية رقم 03 ، مرجع سابق .

دعوى قضائية أمام لجهات القضائية المختصة، طبقاً للمادة 12 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 هجري الموافق لـ 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه .

من خلال نص المادة يتضح أنه إذا لم يتوصل الأطراف إلى إتفاق أثناء جلسة الصلح يقوم المحقق بتحرير محضر عدم الصلح¹ و يسلمه للأطراف أثناء الجلسة لغرض اللجوء إلى القضاء لرفع الدعوى، و ذلك في غضون شهرين (02) من تاريخ محضر عدم الصلح تحت طائلة رفض الدعوى، و يبلغهم أن إجراءات التحقيق موقفة إلى غاية صدور حكم نهائي يفصل في الموضوع و يقوم المحقق العقاري بدوره بإرسال نسخة من محضر عدم الصلح للمحافظ العقاري المختص إقليمياً للتأكد من إحترام آجال طلب إشهار الدعوى القضائية².

المطلب الثاني : الطعن القضائي

أثناء تطبيق إجراءات القانون 07-02 و المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلقان بإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و إعداد سندات الملكية تثار عدة منازعات قضائية منها ما تترتب على الاعتراضات و الإحتجاجات التي نتج عنها فشل محاولة الصلح، و منها ما ينتج على إثر تصريحات كاذبة مقدمة من طرف صاحب طلب التحقيق العقاري، و منها منازعات تثار عند صدور مقرر رفض الترقيم، و كذلك منازعات بعد صدور مقرر الترقيم، و عليه يجب عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة للفصل فيها، على شكل منازعات يختص بها القضاء الإداري.

¹ الملحق رقم 19.

² التعلية رقم 03

الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

القضاء العادي يختص بالفصل في جميع المنازعات بما فيها المتعلقة بالعقار التي تنشأ بين الأشخاص الطبيعية و الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، و منه يجب التمييز بين المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري و المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي¹.

أولاً : المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

في حالة تسجيل إعتراض أو إحتجاج من طرف الغير سواء كان مالك أو مجاور و ثبت فشل محاولة الصلح يجوز للمعترض رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعين للقانون الخاص² ، حيث تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"³ ، كما يؤول الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية إلى المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار. المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و يجب أن ترفع الدعوى أمام القسم العقاري في أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح، كما يجب شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى على مستوى المحافظة العقارية.

ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام صاحب الطلب أو المعني إذا كان التحقيق العقاري تم في إطار عملية فردية، و يعلم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور حكم نهائي يفصل في الموضوع.

¹ قدوش لطفي و حداد نرمان، مرجع سابق ص 50.

² قدوش لطفي و حداد نرمان، مرجع سابق، ص 50.

³ القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و إذا لم تشهر الدعوى القضائية في الآجال القانونية تستمر إجراءات التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات و الإحتجاجات بعين الإعتبار .

و عليه إذا صدر حكم أو قرار قضائي نهائي لصالح المدعى عليه يقوم القاضي العقاري بأمر المحقق العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي تنتهي بتسليم سند الملكية للمعني .

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

حسب المادة 18 من القانون 07-02 التي تنص " في حالة إكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، و تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

و منه نستج من نص المادة أن لمدير الحفظ العقاري أن يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي قدمها الحائز الذي استفاد من عملية الترقيم العقاري، و كذلك يجب رفع دعوى قضائية في نفس الوقت أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري، حيث أنه على القاضي الإداري إرجاء الفصل في الدعوى الإدارية إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية بحكم نهائي .

و عليه إذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع المتعلق بإلغاء الترقيم العقاري يكون ملزم بالإستجابة لذات الطلب على أساس أن القرار كان مبنيا على باطل و طبقا للقاعدة العامة أنه ما بني على باطل فهو باطل، أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم من طرف القاضي الجزائي فإن هذا يعني أن الترقيم العقاري صحيح و لا يمكن للقاضي الإداري إلغاءه لأسباب أخرى¹ .

¹ قدوش لطفي و حداد نرمان، مرجع سابق ص 50.

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

أثناء سير عملية التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية يمكن أن تثار منازعات تتمثل في تقديم إعتراضات، كما قد تثار منازعات بعد الإنتهاء من عملية التحقيق العقاري و التي ترتب عنها رفض الترقيم العقاري إضافة إلى المنازعات التي تثار أثناء إشهار مقرر الترقيم.

أولا : المنازعات الناتجة عن الاعتراضات

قد تثار منازعات مباشرة التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية بين صاحب طلب إثبات الملكية العقارية (الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي) و المالك الحقيقي أو المجاور و المتمثلة في الإعتراضات و منه يجوز للمعترض بعد فشل محاولة الصلح رفع دعوى قضائية¹ أمام المحكمة الإدارية إستنادا إلى للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها².

و الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية للمكان الذي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، و إن لم يكن له موطن معروف فيؤول الإختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها آخر موطن له.

و في حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الإختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها موطن أحدهم و هذا طبقا لنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي أحالتنا إلى المادتين 37 و 38 من نفس القانون، و كما سلف الذكر يجب شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى بالمحافظ العقارية تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

¹ -رحابمة عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري، نيزي وزو ، 2014-2015.

² -قانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و في جميع الأحوال يجب أن ترفع الدعوى في مدة شهرين (02) من تاريخ محضر عدم الصلح¹.

ثانيا : الطعن في مقر رفض الترقيم

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة إيجابية يعد مدير الحفظ العقاري مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يبلغ المقرر حسب الحالة إلى المعني في حالة الإجراء الفردي أو إلى الوالي عند الإجراء الجماعي في أجل ستة (06) أشهر من تاريخ طلبه فتح التحقيق.

فحسب المادة 02/17 يمكن للمعني الطعن ضد مقرر رفض الترقيم أمام الجهة القضائية الإدارية² التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، و إن لم يكن له موطن معروف فيعود الإختصاص للمحكمة التي يقع فيها آخر موطن له، و في حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الإختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها موطن أحدهم و هذا حسب المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي أحالتنا إلى المادتين 37 و 38 من نفس القانون³، و يجب شهر عريضة إفتتاح الدعوى .

و يجب رفع الدعوى الإدارية في غضون أربعة (04) أشهر إبتداءا من تاريخ تبليغ مقرر الترقيم⁴.

ثالثا : الطعن في مقر الترقيم

تنص المادة 01/16 من القانون 02-07 على " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري و ذلك بشهر الحقوق بمعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري..."⁵.

¹ المادة 12 من القانون 02-07، مرجع سابق.

² المادة 17 من القانون 02-07، مرجع سابق

³ القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

⁴ عمر حمدي باشا، ، مرجع سابق، ص 178.

⁵ المؤرخ في 07/02/27.

الفصل الثاني : إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنها

أي إشهار مقرر الترقيم الخاص بالحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير (في إطار نظام الشهر الشخصي)، فهنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري في أجل عام من تاريخ إكتشاف الفعل الضار و في كل الأحوال يتقدم الحق في رفع الدعوى بمرور خمسة عشر (15) عام تسري من تاريخ إرتكاب الخطأ¹.

و عليه تكون الدولة هي المسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه و التي تسبب ضرر للغير، و يحق للدولة الرجوع على المحافظ العقاري في حالة إرتكاب خطأ جسيم.

¹ عمر حمدي باشا، ، مرجع سابق، ص 178.

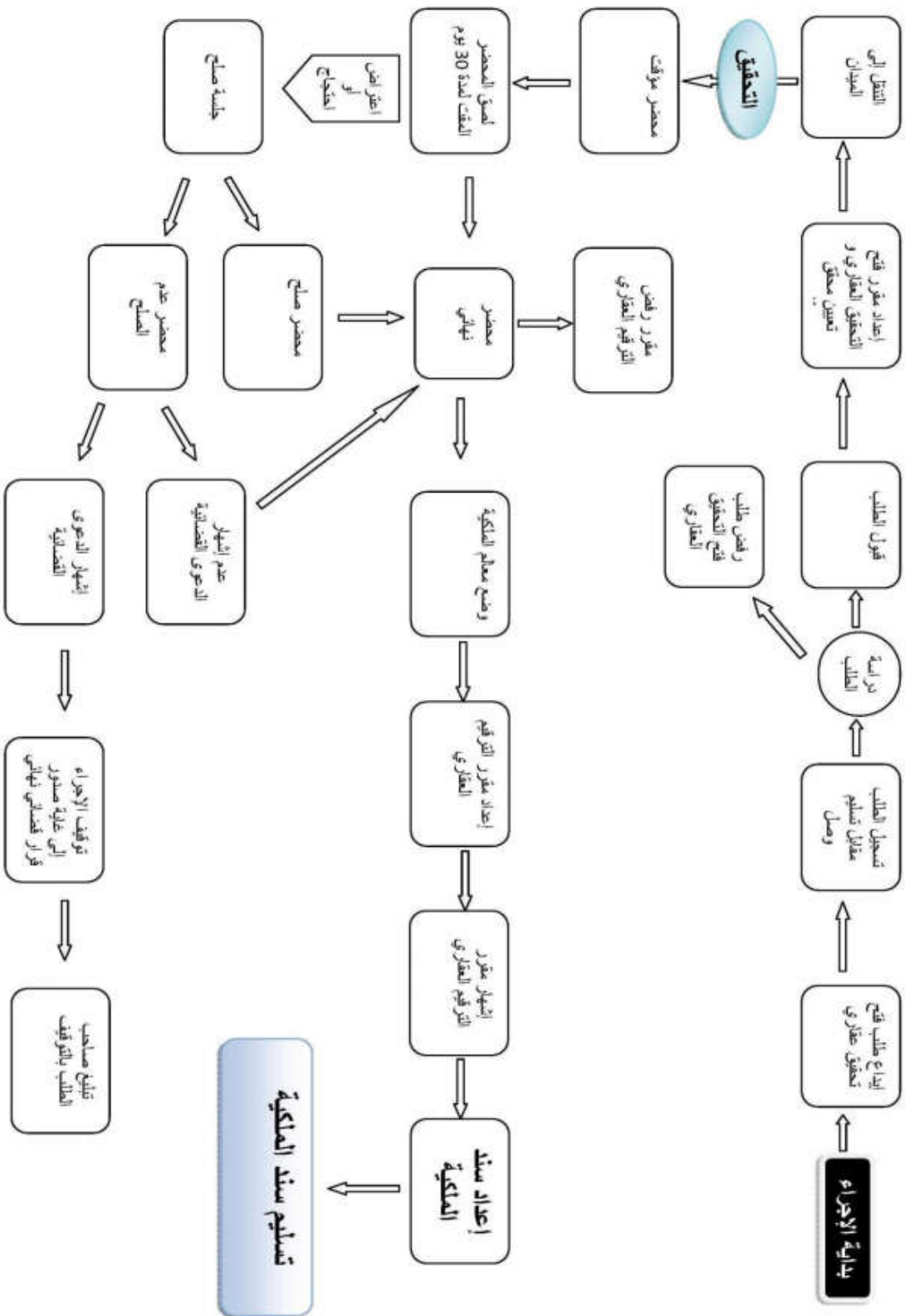
خاتمة:

من خلال دراسة إجراء التحقيق العقاري بوصفه آلية مستحدثة لتطهير الملكية العقارية الخاصة، أريد به معالجة السلبيات التي خلفتها الإجراءات السابقة له وتفعيل عملية مسح الأراضي، فقد توصلنا لمجموعة من النتائج :

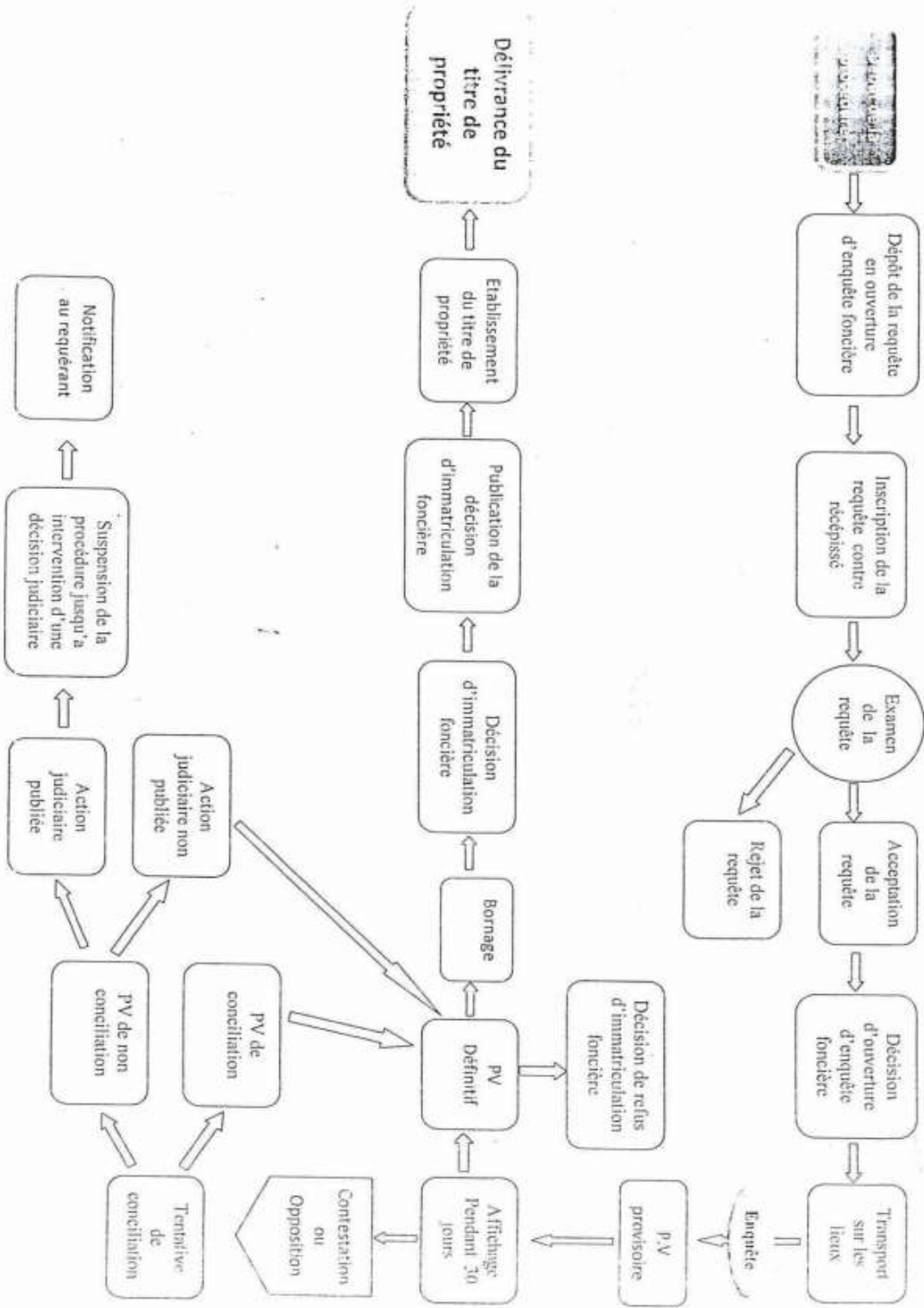
- إن إجراء التحقيق العقاري يبقى غير كافي على أساس أنه اختياري و لا يحمل الطابع الإلزامي.
- التحقيق العقاري يبقى ذو فعالية محدودة لانعدام الإمكانيات المادية و البشرية لدى مديرية الحفظ العقاري، مما يصعب عملية التحقيق العقاري خاصة التنقل الميداني للمعاينة.
- استحالة احترام الآجال القانونية المذكورة في نصوص مواد القانون 02-07 و مرسومه التنفيذي 147/08.
- إن سند الملكية الصادر في إطار القانون 02-07 يبقى نتيجة العمل بنظام الشهر الشخصي، و عليه فإن كل السلبيات التي يمتاز بها هذا النظام قد تمتد إلى إجراءات التحقيق العقاري.
- و بالنظر إلى هذه الملاحظات حول عيوب إجراء التحقيق العقاري فإننا نقترح انطلاقاً من خبرتنا الميدانية، مجموعة من الاقتراحات من شأنها المساهمة في أن يؤدي هذا الإجراء الدور الذي أريد له بكل كفاءة:
- وجوب إصدار قانون أساسي ينظم صلاحيات المحقق العقاري بحيث يحدد واجباته و يحفظ له حقوقه.
- التسريع في إتمام عملية المسح العام للأراضي طبقاً للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري من أجل العمل على تطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية القانونية.
- أهمية نشر التوعية بأهمية التحقيق العقاري في تثبيت الملكية العقارية الخاصة تجنباً للعراقيل التي يواجهها المحقق العقاري ميدانياً.

الملاحق

مسار التحقيق العقاري



Déroulement de la procédure



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري
(شخص معنوي)

الطالب
التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الإجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل :

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

ملحق رقم 02 - ب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

الطالب:
اللقب: _____
تاريخ و مكان الإزدياد: _____
المهنة: _____
العنوان: _____

الوكيل (عند الاقتضاء):
اللقب: _____
تاريخ و رقم الوكالة: _____
محرر الوكالة: _____

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

قسم رقم: _____
المساحة: _____
الإمضاء: _____

كيفية شغل العقار: _____

ملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

الجهة البنى:

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

الجهة اليسرى:

ملكرة رفض الطلب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

**وصل إيداع
طلب فتح تحقيق عقاري**

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفاظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
(عملية فردية)

البيضة البيضاء:

موضوع الشكاوى	تعيين العقار محل الشكاوى	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المحتج أو المعارض	اسم و لقب المحتج أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكاوى	الرقم الأساسي
---------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	------------------

البيضة اليسرى:

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في:
المودع من طرف السيد (ة)
الساكن (ة):
الرامي إلى معينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية:
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 معينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة)
على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري.
- المادة الثانية: يعين السيد
(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

**مذكرة رفض
طلب تحقيق عقاري**

إن مدير الحفظ العقاري،
و بعد دراسة طلب السيد (ة)
اللقب: _____
تاريخ و مكان الإزدياد: _____
المهنة: _____
العنوان: _____
المقدم بتاريخ: _____
مُتعلق بالعقار الكائن بـ: _____
بلدية: _____
الحي أو المكان المسمى: _____
الشارع: _____
طبيعة العقار : _____
المحتوى المادي: _____
الحدود : - الشمال
- الشرق
المساحة :
- الجنوب
- الغرب
قسم رقم: _____
المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم: _____

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

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

الجهة اليسرى:

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
عملية جماعية

الجهة البيني:

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

الجهة اليسرى:

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في
يتضمن تعيين محقق عقاري
(عملية جماعية)

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

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

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

ملحق رقم 11

هورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

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

ملاحظات:

المحقق العقاري

ملحق رقم 12

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

الشاهد الأول:

اللقب:

الإسم:

إسم الأب:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم بطاقة التعريف:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

ملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

مؤرخ في:

أمر بمهمة رقم:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

ملحق رقم 14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق عقاري

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

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب: الاسم:
اسم الأب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
رقم و تاريخ شهادة الميلاد:
المهنة:
الحالة العائلية:
العنوان
المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى و المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة)
إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)
المحقق العقاري
تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

ملحق رقم 16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

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

اسم الأب:

الاسم:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المساحة :

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود : - الشمال

- الغرب

- الشرق

المحقق العقاري

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

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري.

ملحق رقم 17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

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

تعيين المالك (1)

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

تعيين العقار

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

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره: (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء وشروط

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

إشهاد

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

سند معد في / /

إمضاء و ختم المحافظ العقاري

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

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة): ، المعارض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة): ، المعارض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

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 عدم الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):، المعارض؛

العنوان:

و بين :

السيد(ة):، المعارض ضده؛

العنوان

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

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

.....

المحقق العقاري

قائمة المراجع

أولا /النصوص القانونية

أ) القوانين

- 1- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، متضمن التوجيه العقاري، معدل و متمم، ج ر، عدد 49، الصادرة في 18/11/1990.
- 2- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف، معدل و متمم، ج ر، عدد 21، الصادرة في 08/05/1991..
- 3- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، عدد 15، الصادرة في 28/02/2007.
- 4- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، عدد 21، الصادرة في 23/04/2008.

ب) الأوامر

- 1- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن مهنة التوثيق، معدل و متمم، ج ر، عدد 170، الصادرة في 15/12/1970.
- 2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم، ج ر، عدد 78، الصادرة في 30/09/1975.
- 3- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92، الصادرة في 18/11/1975.
- 4- الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01/02/1995، المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر، عدد 20، الصادرة في 16/04/1995.

ج) المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25/03/1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 83-352، المؤرخ في 21/05/1983، يسن إجراء التقادم المكتسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، الصادرة في 04/05/1983.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 96-95، المؤرخ في 06/03/1996، يتضمن كفاءات تنظيم المهندس الخبير العقاري و سيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة ، ج ر، عدد 17، الصادرة في 13/03/1996.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 08-174، المؤرخ في 29/05/2008، المتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر، عدد 26، الصادرة في 25/05/2008.

(د) المنشورات و التعليمات الإدارية

- 1- مطبوعة غير منشورة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية، بعنوان تقنيات التحقيق العقاري، سبتمبر 2007.
- 2- التعليمات رقم 16، مؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و وزارة المالية.
- 3- التعليمات رقم 03، مؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و وزارة المالية.

ثانيا/الكتب :

- 1- إسماعيل شامة، القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 2- الحاج هني جوهر - الحيازة فقها و تطبيقا، دار الهدى عين أمليمة، الجزائر ، سنة 2015.
- 3- عبد الحفيظ بن عبيدة , إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري ط 7، 2011.
- 4- عبد الرزاق السنهوري، أسباب كسب الملكية ، ط3، منشورات الحلبي، لبنان، 2000.
- 5- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 6- عمر حمدي باشا :
- آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط2، 2014.

- محررات شهر الحيازة : عقد الشهرة- شهادة الحيازة , دار هومة, الجزائر،2001.
- 7- عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط11، 2013.
- 8- فيصل الوافي : السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط1 دار الخلدونية، 2010.
- 9- ليلي طالبة , الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري, دار هومة الجزائر، 2010.
- 10- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2018.
- 11- محمد أحمد الأمين، التقادم المكتسب في القانون اللبناني: دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1996.
- 12- محمد أحمد عابدين، التقادم المكتسب و المسقط في القانون، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002.
- 13- محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة، الأردن2001.
- 14- محمود عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 15- محمودي فريدة (زواوي)، الحيازة و التقادم المكتسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004-2005.
- 16- مصطفى مجدي هرجة ، الحيازة وفقا لأحدث التعديلات، ط 11، دار محمود للنشر و التوزيع، لبنان، د س ن.
- 17- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى ، الجزائر، 2009.

ثالثا/ الرسائل و المذكرات الجامعية

أ) الرسائل

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

ب) المذكرات الجامعية

- 1- أحمد بن ويس، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، 2014/2013.
- 2- بن كريمة صافية، شريبات يمينية، دور مصالح المسح العقاري في نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ورقلة، 2018/2017.
- 3- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية، قانون الأعمال، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2007/2006.

رابعاً/ المقالات

- 1- بيوت نذير، معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، الإجتهد الخاص بالغرفة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزء الثالث، 2010.
- 2- صويلح بوجمعة، دراسة مقارنة في القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، مجلة البرلمان، العدد 16، 2007.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
ا	مقدمة
02	الفصل الأول : شروط إجراء عملية التحقيق العقاري
02	المبحث الأول : الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري
03	المطلب الأول : عدم خضوع العقار لعملية مسح الأراضي الأراضي العام
04	المطلب الثاني : أن يكون العقار بدون سند أو له سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961
06	المطلب الثالث : أن يكون العقار تابع للأملك العقارية الخاصة
10	المبحث الثاني : الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري
11	المطلب الأول : ضرورة مراعاة قواعد الحيازة القانونية المتعلقة بالملكية العقارية
11	الفرع الأول : العنصر المادي
12	الفرع الثاني : العنصر المعنوي
14	المطلب الثاني : ضرورة إستكمال مدة الحيازة القانونية لإكتساب الحقوق العقارية
19	الفصل الثاني : إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنها
20	المبحث الأول : إجراءات معاينة الملكية العقارية طريق التحقيق العقاري
20	المطلب الأول : الإجراءات الأولية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
21	الفرع الأول : تقديم طلب فتح التحقيق العقاري
27	الفرع الثاني : مباشرة عملية التحقيق لعقاري
30	المطلب الثاني : الإجراءات النهائية لعملية التحقيق العقاري
31	الفرع الأول : إصدار مقرر الترقيم العقاري أو رفض الترقيم العقاري
32	الفرع الثاني : إعداد و تسليم سند الملكية
32	المبحث الثاني : المنازعات الناجمة عن إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري
33	المطلب الأول : الطعن الإداري

33	.....	: تقديم الإعتراضات	الفرع الأول
34	.....	: محاولة الصلح	الفرع الثاني
35	.....	: الطعن القضائي	المطلب الثاني
36	.....	: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي	الفرع الأول
38	.....	: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري	الفرع الثاني
41	.....		الخاتمة
43	.....		الملاحق
50	.....		قائمة المراجع
54	.....		الفهرس

ملخص

نظرا لبطء عملية مسح الأراضي و عدم تطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية القانونية قام المشرع الجزائري بسن القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة و تسهيل إجراءات عملية المسح.

و قد بين المشرع من خلال القانون المذكور أعلاه و كذا المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية و إجراءات إكتساب الملكية العقارية عن طريق شروط خاصة منها ما يتعلق بالعقار محل التحقيق العقاري و أخرى تتعلق بحياسة العقار .

هذه الشروط فيها ما هو سهل و واضح و منها ما هو صعب و معقد، يكتنفه بعض الغموض ، و خاصة فيما يتعلق بمفهوم الحياسة القانونية للعقار محل التحقيق، بالنسبة للمحقق العقاري الذي يمثل الجهة الإدارية للتحقيق كمرحلة أولى.

أما المرحلة التي تليها؛ مرحلة إجراءات التحقيق العقاري و المنازعات، فهي إجراءات واضحة مفهومة و بسيطة و محددة بأجال قانونية من طرف المشرع، و في حالة عدم تمكين الشاغل للعقار أو أي معترض عن العملية، بإمكانه اللجوء إلى القضاء المختص لإستيفاء حقه القانوني.

الكلمات المفتاحية :

التحقيق العقاري، تطهير الملكية، الملكية الخاصة، الحياسة، مسح الأراضي، التقييم العقاري، سند الملكية.

Résumé

En raison de la lenteur des opérations cadastrales et de l'inadéquation du statut réel des biens immobiliers légaux, le législateur algérien a prescrit la loi 07-02 du 27/02/2007, qui prévoyait la mise en place d'une procédure permettant d'examiner le droit de propriété privée et de faciliter les procédures de l'opération cadastrale.

Le législateur a montré par la loi mentionnée ci-dessus et le décret exécutif 08-147 du 19/05/2008 relatif au processus d'enquête foncière concernant la délivrance des titres de propriété les procédures d'acquisition de biens immobiliers par le biais des conditions spéciales, dont qui concerne la propriété immobilière a enquêté et autres liées à la possession de la propriété.

Ces conditions dans lesquelles, ce qui est facile et clair, et d'autres qui est difficile et complexe, est entourée d'une certaine ambiguïté, notamment en ce qui concerne la notion de possession légale de biens immobiliers pour l'enquêteur foncière, qui représente l'organe administratif chargé de l'enquête comme première étape.

L'étape suivante, l'étape des procédures de l'enquête foncière et règlement des litiges (contentieux) , ce sont des procédures claires, simples, et précises, définies de la part de législateur par des délais légaux., Si l'occupant de la propriété ou un opposant n'est pas en mesure de prendre part à la procédure, il peut s'adresser au tribunal compétent pour exercer son droit

Les Mots clés .

Enquête foncière, Assainissement de propriété, Propriété privée, Possession, Cadastre, Immatriculation Foncière, Titre de la Propriété.

The summary

Due to the slowness of the cadastral operations and the inadequacy of the real status of the legal real estate, the Algerian legislator prescribed the law 07-02 of the 27/02/2007, which envisaged the setting up of a procedure allowing examine the right of private property and facilitate the procedures of the cadastral operation.

The legislator show by the law mentioned above and the executive decree 08-147 of 19/05/2008 relating to the process of land survey concerning the issuance of property titles the procedures of acquisition of real estate through the conditions Specials, which relates to real estate property investigated and other related to the possession of the property.

These conditions, in which, what is easy and clear, and which is difficult and complex, surrounded by a certain ambiguity, especially regards the notion of legal possession of immovable property , for realstate investigator which represents the administration in charge of the inquiry as the first step.

The next step, the stage of the procedures of the land survey and dispute resolution (litigation), are clear, simple, and precise procedures, defined by lawmakers by legal deadlines., If the occupier the property or an opponent is not able to take part in the proceedings, he may apply to the court competent to exercise his right.

Keywords :

Real Estate Investigation, Purge property, Private property, Possession, Land Survey, Real Estate Numbering, Property title.