

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي- تيسمسيلت

معهد الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم القانونية والإدارية



## التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية

### في التشريع الجزائري

المحدث بموجب القانون 02-07

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، فرع القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبين :

أحمد ربحي

مكي عبدالقادر

رحو عبدالقادر

أعضاء لجنة المناقشة :

د. علاق عبد القادر.....رئيساً

الأستاذ: ربحي امحمد.....مُشرفاً ومقرراً

الأستاذ: دروازي عمار.....ممتحناً

السنة الجامعية : 2015/2014

## كلمة شكر

الحمد لله ربي العالمين خلق اللوح والقلم وخلق الخلق من عدم، ودبر الأرزاق والآجال بالمقادير وحكم، وجعل الليل بالنجوم في الظلم .

الحمد لله رب العالمين الذي على فقهر وملك فقدر وعفى فغفر وعلم وستر وهزم ونصر وخلق ونشر سبحانه جلى وعلا

الشكر والحمد الكثير في الأول والأخير لله العلي القدير الذي وفقنا لإتمام هذا العمل بفضله وصلنا لما نحن فيه

نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ **امحمد ربحي** على ما قدمه لنا من نصائح وتوجيهات ويفرض علينا واجب الوفاء والعرفان بالجميل

كما نتقدم بهذا الشكر إلى أساتذتنا من الابتدائي إلى التعليم العالي ، إلى طلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري .

إلى كل من ساهم من بعيد أو قريب في إنجاز هذا العمل

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : من لم يشكر الناس لم يشكر الله ومن ادى معروفًا إليكم فكافئوه فان لم تستطيعوا فادعوا له"

بعد شكر المولى تبارك وتعالى على فضله ونعمته التي أنعمها علينا وقدرنا أن نكون من طلبة العلم و وفقنا لإتمام هذا العمل نتقدم بكل اسمى عبارات التقدير والشكر للذين كانوا لنا السند في إعداد هذه المذكرة والذين لم ييخلوا علينا بنصائحهم السديدة وتوجيهاتهم .

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى كل أسرة الحقوق والعلوم السياسية من أساتذة وإداريين.

مقدمة

## مقدمة:

يكتسي العقار أهمية بالغة على المستوى الاجتماعي والاقتصادي لما له من دور فعال في مجال التنمية، بحيث يعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس الاستقرار والتعامل بين الناس، ومصدر الصراعات كانت ولا تزال مستمرة بين البشر.

ولقد مرت السياسة العقارية في الجزائر بتطورات مختلفة تحكمت فيها العوامل التاريخية والسياسية والاقتصادية، حيث ورثت الجزائر وضعية عقارية تحكمت فيها طيلة عقود طويلة، ترسانة من النصوص القانونية الفرنسية، والتي كانت تهدف في مجملها إلى تفتيت الملكية العقارية الجماعية ووضع الملكية الجزائرية تحت نظام القانون الفرنسي .

وبعد الاستقلال حاولت الجزائر تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية وتسوية الوضعية العقارية، وظهر ذلك جليا بصدور المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05<sup>(1)</sup> المتعلق بإثبات الملكية الخاصة عن طريق إجراء تحقيقات ميدانية، ولم يتم التوقف عند هذا الحد.

حيث أصدر المشرع الجزائري، الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(2)</sup>، الذي يهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية، والتي وضع حيز التطبيق سنة 1976. بمقتضى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>(3)</sup>، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد السجل العقاري<sup>(4)</sup> الذي يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات ويبين الحقوق العينية، ويمكن من معرفة النطاق الطبيعي للعقارات، والذي يمسك على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية.

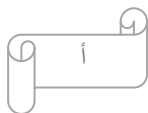
الأمر الذي لم يتم إنجازَه كليا لحد الآن، مما جعل المشرع يتدخل في كل مرة، ومنذ الاستقلال سعيا منه لتطهير الملكية العقارية، حيث تم وضع حدود سيمما عن طريق:

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المعدل والمتمم، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج، العدد 15.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/ 11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92، سنة 1975 .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية العدد 30، الصادر في 1976/04/13.

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بسياسة السجل العقاري الجريدة الرسمية، العدد 30 الصادر في 1976/04/13.



- التحقيق العقاري بموجب المرسوم 32/73 المتضمن إثبات الملكية الخاصة<sup>(1)</sup>.

- المرسوم التنفيذي 254 /91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الذي يمكن الأشخاص من الحصول على شهادات الحيازة في أراضي الملكية الخاصة.

- إيجاد آليات بديلة تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري، فكانت المبادرة الأولى بإصدار المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية<sup>(2)</sup>، إلا أن العمل بعقد الشهرة خلف عدة سلبيات أهمها الاعتداء على الأملاك الخاصة وأخطر من ذلك الاعتداء على الأملاك الوطنية والوقفية نظرا لبساطة إجراءات وشروط إعداد عقد الشهرة المتمثلة في مجرد إعداد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة شاهدين مصادق عليها وفق عمليات تحقيق غير ميدانية يقوم بها الموثق المختص إقليميا من خلال مراسلته للهيئات العمومية المتمثلة في أملاك الدولة والبلدية التي يقع بدائرة اختصاصها الإقليمي العقار المعني، بهذا الإجراء لإبداء الرأي حول الطبيعة القانونية للعقار وهي إجراءات أقل ما توصف بأنها إجراءات بسيطة وغير كافية نجم عنها العديد من المنازعات القضائية في حين لم يتم تطهير الملكية العقارية وفق هذه الآلية إلا بنسبة جد محدودة.

وبصدور القانون رقم 25/90 الذي استحدث بموجبه المشرع شهادة الحيازة، كوسيلة ثانية من أجل استكمال مشروع تطهير الملكية العقارية وتشخيصها، وكان الهدف الأساسي الذي دفع المشرع إلى

---

1- التحقيق العقاري المقرر بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية والمرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة: تنص المواد 77، 8 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، والمواد 15، 12 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973. المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على إمكانية إثبات الملكية الفلاحية الخاصة بواسطة إجراءات التحقيق الميدانية من لجان مختصة يتم على إثرها تسليم شهادة الملكية إلى المالكين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة.

2- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب، وإعداد عقد الشهرة، الجريدة الرسمية رقم 21 المؤرخة في 1983/05/04 (ملغى)

استحداث هذا السند هو الوقوف على الانشغالات الأساسية للسلطات العمومية الرامية إلى تحقيق الاستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية والعمل على تشجيع الاستثمار فيها وخدمتها.

وفي ظل الإشكاليات التي صاحبت تحرير عقود الشهرة خاصة ما يتعلق منها بتعمد بعض الأشخاص الإدلاء بتصريحات كاذبة أمام الموثق للحصول على سندات قانونية دون وجه حق، والفهم السيئ لنصوص المرسوم 352/83 والمرسوم 254/91، وغيرها من المشاكل التي كانت دافعا للمشرع على إلغاء أحكام عقد الشهرة واستبداله بإجراء جديد وهو التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 من أجل تسريع جرد القوام العقاري على أساس قانوني سليم، يضمن بموجبه عدم ضياع الحقوق لكل من الملاك والحائزين.

حيث أنه باستقراء النصوص القانونية والتنظيمية لآلية التحقيق العقاري المذكورة أعلاه يتضح مبدئيا أن هذه النصوص منحت المبادرة الفردية على غرار المبادرة الجماعية المذكورة سابقا والذي لم يكن موجود في الأمر 74/75 والذي اقتصر على الإجراء الجماعي فقط هذا من جهة ومن جهة أخرى فرض نصوص تتضمن شروط وإجراءات جد محكمة مثل التحقيق الميداني وكذا الشروط الخاصة بالعقار وبالحياسة والمحقق العقاري.

لقد حملت الإصلاحات السياسية والاقتصادية في الجزائر بعد 1991 ضرورة التحول نحو اقتصاد السوق وتدعيم خيار الاستثمار وبات معها من الواجب إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية التي تضمنتها القوانين العقارية السابقة بحيث صدر القانون رقم 25/91 المتضمن قانون التوجيه العقاري " المؤرخ في 18/11/1991، المعدل والمتمم " وفق سياسة عقارية جديدة ارتبطت بالأساس على إعادة تحديد دور الدولة في العلاقات الاقتصادية والتنظيم العقاري، وضرورة البحث عن أدوات وآليات قانونية من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة.

إذ كل هذه الحلول لم تحقق الأهداف المرجوة، مما جعل المشرع مؤخرا يتدخل بإصداره للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات

الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك قصد دعم عملية المسح العام للأراضي والتقليل من المنازعات القائمة بشأنها وإيجاد حلول موازية لتأخر عملية المسح العام للأراضي<sup>(1)</sup>.

و التفكير في إبداء آلية بديلة تحل محل آلية عقد الشهرة وتتفادى النتائج السلبية كما أشرنا سابقا، فصدر القانون رقم 02/07 المتضمن سن إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري والذي أتمى العمل بعقد الشهرة باستثناء الملفات التي أودعت لدى الوثائقين قبل نشر هذا القانون بموجب نص المادة 19 منه، وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي له رقم 147/08 المؤرخ في 19 مايو<sup>(2)</sup> 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والذي ألغى العمل بعقد الشهرة إلغاء صريحا بموجب نص المادة 24 منه.

وعليه فإن اختيارنا لموضوع الدراسة، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، راجع لأهمية الموضوع، ورغبة منا في مواكبة السياسة العقارية التي انتهجها المشرع مؤخرا في إصداره للقانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري.

وبالنظر لأحكام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبتفحص مضمون القانون 02/07 المتعلق بتأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية<sup>(3)</sup>، والتي ستتطرق إليها بشيء من التفصيل في الموضوع واعتبارا لما سبق اخترنا هذا الموضوع الذي يحمل عنوان "التحقيق العقاري" لكي نعرف بنظام التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ورغم حداثة الموضوع حيث لم يتعرض له رجال القانون بالبحث وكذلك لنكشف عن الجهات المكلفة بالقيام به أو بشكل آخر نبحت عن العراقيل التي تحول دون إتمامه بشكل جيد، كما أن موضوع التزاعات التي قد تثور

---

1- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 02/07/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات

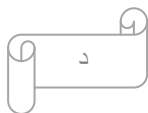
الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخ في 2007/02/28.

2- المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية،

الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 2008/05/25.

3- عزوي حازم، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري،

جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.



مستقبلا نتيجة البدء في تطبيقه تحتاج للبدء في البحث فيه حتى نساهم ولو بجزء يسير في وضع دراسة ميدانية لهذا الموضوع والتي قد تشكل مرجعا لكل المهتمين بالمجال القانوني من قضاة ورجال القانون.

وانطلاقا من هذه الأسباب والخطوط العامة بدا لنا أن نتناول مثل هذا الموضوع والذي سنسعى من خلاله إلى توضيح الرؤى عن التحقيق العقاري والذي جاء ليحد من المشاكل التي أدى بها العمل بعقد الشهرة وتفعيل تطهير الملكية العقارية.

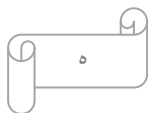
حيث تكمن أهمية الموضوع المقترح، كونه يتناول إجراء من أهم إجراءات عملية المسح وإجراء حديث تعلق عليه أمالا كبيرة لتحقيق ما عجز عنه عقد الشهرة .

و هذا ما يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

فيما يكمن النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري باعتباره آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري وما مدى فعاليته في تحقيق وضعية عقارية سليمة بتحقيق وضمان الحقوق وماهي الجهات القضائية المختصة بالنظر في المنازعات التي يثيرها ؟  
وللإجابة على هذه الإشكالية ينبغي الإجابة أيضا على التساؤلات الفرعية التالية:

- فيما تتمحور عملية التحقيق العقاري ؟
- ما هي الحالات التي يمكن أن تعترض المحقق العقاري عند أدائه مهامه؟
- مجالات تطبيق قانون 02/07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري؟

- الهيئات المتدخلة في تكريس عملية التحقيق العقاري ؟
  - الأراضي المستعبدة التي لا تشملها عملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ؟
  - النزاعات التي يمكن أن تثور بخصوص التحقيق العقاري المحدث بموجب القانون 02/07 ؟
- وعلى ضوء الأهمية الكبيرة للموضوع ومن خلال محاولة الإجابة ومعالجة مثل هذه الإشكاليات والتساؤلات التي طرحت في ظلّه،اعتمدنا على المنهج الوصفي وذلك عند شرح التحقيق العقاري، وعلى المنهج التاريخي عند الحديث عن تطور التحقيق العقاري في التشريع الجزائري.





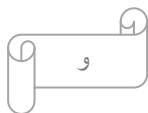
ارتأينا أن نقسم الدراسة في هذا البحث تقسيماً ثنائياً والتي سوف نناقشها وفقاً للفصلين التاليين، إذ تطرقنا في الفصل الأول إلى معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (قانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007)، والذي قسمناه بدوره إلى ثلاثة مباحث تعرضنا في المبحث الأول دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري ومجالات تطبيقه، ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى الأملاك العقارية المعنية بتطبيق قانون التحقيق العقاري 02 /07 والأملاك العقارية المستبعدة.

أما المبحث الثالث فقد خصصناه لإجراءات سير معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون التحقيق العقاري 02/07 والهيئات والمهن المتدخلة في العملية.

أما الفصل الثاني فتعرضنا فيه لتكريس نتائج التحقيق العقاري وقسمناه إلى ثلاثة مباحث، حاولنا في المبحث الأول تحديد صلاحيات الهيئات المتدخلة في تكريس نتائج التحقيق العقاري.

أما المبحث الثاني فقد تطرقنا إلى إجراءات تسوية النزاعات الناجمة عن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والجهات المختصة بالفصل فيها، لنصل في المبحث الثالث إلى الدعوى العقارية والجهات القضائية الإدارية المختصة في المسائل العقارية.

حيث مهدنا هذين الفصلين بمبحث تمهيدي تناولنا فيه التطور التاريخي للتحقيق العقاري ومفهومه.



# مبحث تمهيدي

التطور التاريخي لتحقيق العقاري ومفهومه

## مبحث تمهيدي

### التطور التاريخي للتحقيق العقاري ومفهومه

يعد موضوع التحقيق العقاري من المواضيع البالغة الأهمية لذلك اضطلعت معظم التشريعات المقارنة وعبر كل العصور المتعاقبة على انشاء وخلق نظم عقارية متكاملة، تخضع للتحيين والتطوير باستمرار من أجل ضمان استقرار الملاك والحائزين للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الاموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة والغير على حد سواء، إلا أن هذه العملية التنظيمية ظلت متباينة في تحديد انماط واجراءات انتقال وتداول هذه الحقوق العينية العقارية، ومختلفة في نظم الشهر العقاري والتوثيق وضبط المعاملات العقارية ومساحتها نظرا لما يترتب عليه من نتائج هامة على عملية الشهر العقاري<sup>(1)</sup>.

لذلك سنحاول من خلال هذا المبحث تسليط الضوء على تطور التحقيق العقاري في الجزائر ثم البحث في مفهومه من خلال بيان مدلوله اللغوي القانوني وكذا التعرف على خصائصه وأهدافه.

### المطلب الأول: التطور التاريخي للتحقيق العقاري:

إن الدراسة التاريخية تدعونا للعودة إلى أصل نشوء هذا الإجراء قبل البدء في تنفيذه ولا يمكننا فهم واستيعاب فحوى التحقيق العقاري إلا عند الرجوع إلى هذا الأصل.

فالحديث عن التطور التاريخي للتحقيق العقاري يجرنا إلى التطرق للوضعية العقارية السائدة عبر المراحل التاريخية للملكية العقارية، ونستطيع القول أن أصول التحقيق العقاري في الجزائر يعود إلى الحقبة الاستعمارية وهذا لا يعني ان الإجراء لم يعمل به قبل مرحلة الاستعمار حيث مرت عملية المسح (التحقيق الاجباري) بحقب تاريخية ، وقد كان الهدف منها هو تحديد الوعاء الضريبي بالدرجة الأولى في تلك الفترة عند المسلمين وعند الرومان وكذلك المسح النابليوني اي في عهد نابليون.

---

1 - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى دار البغدادى، الجزائر، 2009، ص

إن مسألة إثبات الملكية العقارية وتنظيمها يشكل عائقا رئيسيا، وإشكالا عويصا، يواجه الجهات المشرفة علي تنظيم الملكية العقارية، وتسوية المنازعات المثارة بشأنها، وسواء تعلق الأمر بمصالح مسح الأراضي والشهر العقاري، ومصالح إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة .

وسبب هذه الصعوبة يرجع إلي المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص التي كانت تحكمها، والتي لم تعرف انسجاما وتوصلا، ولا تطبيقا ميدانيا، لكثرتها ولعدم تماشيها مع التقاليد والعرف السائدين في المجتمع، وبصفة عامة عدم مراعاتها للثقافة الريفية، مما جعل الفلاحين لا يعيرون اهتماما كبيرا لبعض هذه القوانين التي فرضت عليهم أثناء الاحتلال الفرنسي . ثم استمرار تضارب النصوص، وسرعة تغييرها والذي لا يخدم استقرار الملكية العقارية، ولا تطويرها بعد الاستقلال، لدرجة انه لا يكاد ينتهي من إجراءات سنها قانون أو مرسوم، حتى يصدر قانون آخر يسن إجراءات جديدة مغايرة<sup>(1)</sup>. وهذه المراحل نوجزها علي النحو التالي:

و لهذا سوف نتطرق في هذا المطلب إلى ثلاثة فترات متتالية:

الفترة الأولى مرحلة الدولة الجزائرية في العهد العثماني.

الفترة الثانية مرحلة الاستعمار الفرنسي .

الفترة الثانية تتمثل في فترة ما بعد الاستقلال .

### الفرع الأول : مرحلة الدولة الجزائرية في العهد العثماني

اتسمت هذه المرحلة التي يسميها البعض مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي والبعض الآخر بمرحلة الدولة في العهد العثماني، ففي هذه المرحلة كانت الأراضي مقسمة إلي ما يعرف بأراضي العرش، هي الأراضي التي تستعمل جماعيا من قبل سكان عرش معين في جهة معينة من الوطن، أو سكان قرية أو قبيلة معينة، وكانت اغلب الأراضي من هذا النوع . ثم أراضي ملك، وهي الأراضي التي يملكها أشخاص أو

1- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار البغدادى، الجزائر، 2009، ص

عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم، ولكن ليس لهم عليها عقود. والنوع الثالث أراضي الجبوس أو الأوقاف، وهي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية أو حبست علي الأولاد وأولاد الأولاد، للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة، ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له، النوع الرابع يتعلق بأراضي البايلك. وهي الأراضي أو العقارات التي كان يملكها الباي وحاشيته الحاكمة وكذلك الأراضي العائدة لبيت المال وهي بمثابة أملاك الدولة، وكانت القوانين التي تحكم الملكية العقارية في هذه المرحلة هي الشريعة الإسلامية والعرف السائد<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني : فترة الاستعمار الفرنسي

يرجع التطور التاريخي للتحقيق العقاري في الفترة الاستعمارية إلى المبادرة التي قامت بها الإدارة الاستعمارية والتي كانت في حاجة إلى تكوين رصيد عقاري للدومين العام وتوزيع أراضي على المعمارين وكثيرا ما أدت إلى تسهيل المعاملات لفائدة المعمارين ومن أجل ذلك كان لابد من تحطيم وكسر استقرار الملكيات التي كانت تتسم في عمومها بالجماعية - منها نظام العرش - الشيء الذي يجد من حرية المعاملات ويضيق من مجالها<sup>(2)</sup> وهذا ما يتعارض مع النظام الفرنسي وإضافة الشرعية الدستورية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية من الجزائريين تبعا للفصل 109 من الدستور الفرنسي الجديد لسنة 1848 الذي ينص على أن " : الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيتصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل"

فكانت البداية بما يلي:

تكوين رصيد عقاري للدومين العام 1855/1830

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص10.

2- سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986. ص 17

الفرنسة الشاملة للأملاك العقارية للأهالي 1873/1863

محاولة هشة لتطهير الملكية العقارية الخاصة 1926/1897

محاولة هشة للتحديث العقاري 1961/1955

حيث اعتبرت الإدارة الاستعمارية أراضي الخواص التابعة للأهالي بدون سند ملك شاغر يتبع الدومين العام، وذلك من خلال تدابير الأمرين الأول مؤرخ في 01 أكتوبر 1844 والثاني مؤرخ في 1846/07/02 والقانون المؤرخ في 1851/06/16 إذ كان لهم الأثر البالغ في المساس بالملكية العقارية الخاصة للأهالي ونتائجها على مستوى التحقيق وتسليم سندات الملكية وذلك كما يلي :

**أولاً: الأمر الصادر بتاريخ 01 أكتوبر 1844 :** حيث كان هدف الإدارة الاستعمارية من إصدار هذا الأمر ضم أكبر قدر ممكن من الأراضي لتوسيع دومين الدولة الفرنسية وذلك من خلال إبطاله لجميع التصرفات القانونية المتعلقة بالأملاك العقارية والتي تمت ابتداء من 1830 إلى غاية إصداره سنة 1844، وتطبيق هذا النص كان الغرض منه تحقيق هدفين وهما :

**1-** إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري المستفيد من التعامل الأوروبي على وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمجت أرضه ضمن الدومين الفرنسي، حيث أراد المشرع الاستعماري من وضع هذا النص القانوني كسر شوكة أملاك الحبوس التي كانت تشكل في تلك الحقبة عائقاً وحاجزاً في تداول وانتقال الأملاك العقارية مابين الفرنسيين والمعمرين بصفة خاصة وهذا لشساعة المساحات العقارية المرفقة، هذا بالنسبة للهدف الأول .

**2-** أما بالنسبة للهدف الثاني هو ضرورة التحقيق في سندات الملكية العقارية لدى الجزائريين حيث اشترط أن تكون هذه السندات مكتوبة وواضحة وذلك بغرض تهيئة الظروف للمستوطنين القادمين من الدول الأوروبية للجزائر للاستقرار فيها وشراء عقارات الأهالي الجزائريين.

والمستعمر الفرنسي في إقراره لهذا الشرط (التحقيق في سندات ملكية الأهالي الجزائريين )، كونه كان يدرك أن أغلب الأهالي لا يجوزون سندات الملكية الصحيحة فأدى هذا الفحص بإدخال الكثير من الأراضي غير المملوكة والأراضي المملوكة دون سند في أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

ولقد تم تعديل القانون المذكور أعلاه بموجب الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846.

### ثانيا - الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846 :

أدركت الإدارة الاستعمارية خلال هذه الفترة، ان حقيقة الملكية العقارية في الجزائر ذات طبيعة جماعية وراضي العرش بلا سندات رسمية، زيادة عن شيوع التعامل العرفي في أوضاع الدفاتر الجبائية وغياب التوثيق الإداري لدى الأتراك، مما أدى بها إلى سن الأمر المؤرخ في 21.07.1846 الذي كان يهدف القيام بإحصاء عام للأراضي المتواجدة في الأرياف والتحقيق في سندات ملكيتها<sup>(2)</sup>، ومصادرة جميع الأراضي التي يحوز اصحابها على سندات الملكية ولم يقوموا بزراعتها تترع وتصادر بالقوة وتدمج في دومين الدولة الفرنسية، يبدو جليا ان المشرع الفرنسي من خلال تدابير هذا الامر لم يسع الى توثيق ملكيات الاهالي ولا الى تطهيرها، بقدر سعيه الى توفير اجود الاراضي لتوزيعها على المعمرين القادمين من أوروبا أو أولئك الموالين للسلطة الاستعمارية بحيث بلغ مجمل المساحة التي استولى عليها الاستعمار الفرنسي في هذه الفترة 3.470.207 هكتار وزعت على المعمرين بدون مقابل.

### ثالثا- القانون المؤرخ في 16.06.1851 :

يعتبر القانون المؤرخ في 16.06.1851 أول نص في الجزائر يسعى الى تنظيم وحماية الملكية العقارية الخاصة في ظل التنصيص على عدم تفرقة بين المالكين بما فيهم الأهالي، مع اقراره لمبدأ تحرير ورضائية المعاملات العقارية، وخضوعها الى القانون الفرنسي متى اشتملت على طرف أوروبي .

إن هذا القانون ينص لأول مرة على احترام عقود الملكية الخاصة للأهالي الصادرة قبل 1830 طبقا لأشكال القانونية في تلك الفترة، إلا أن طبيعة الملكية وغياب التوثيق والعقود الرسمية المثبتة للملكيات الأهالي

1- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، الجزائر، دار هومة، الطبعة الرابعة، 2006، ص 47-48 .

2- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، مرجع سابق، ص 38.

دفعت المشروع الى افتراض ان انعدام السند يعني ادخالها ضمن أراضي العرش، وبهذا يكون الأمر قد خفف من

الاعباء السابقة التي خلفها العمل بالأمر المؤرخ في 21.07.1846.

ولقد اتبع في ذلك مجموعة من الآليات القانونية التي ترمي إلى:

- حماية الملكية العقارية الخاصة (وهذا بإخضاعها للقانون الفرنسي).

- تأكيد حرية التصرفات الناقلة للملكية.

- تطبيق القانون الفرنسي على كافة المعاملات العقارية التي تتم ما بين الأهالي والمعمرين<sup>(1)</sup>.

وجوب تطبيق القانون الفرنسي واختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين

الأهالي والمعمرين وكذلك تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة<sup>(2)</sup>. وقد استقر هذا الوضع

إلى غاية إصدار قانون يهدف إلى الإطاحة بأراضي العرش بعد أن تمت الإطاحة بنظام الحبوس .

رابعا- القانون الصادر في 22 أبريل 1863 : والمعروف بقانون السيناتوس كونسيلت: نص هذا القانون

على تحديد وتجزئة أراضي العرش وتحويلها إلى حق ملكية تامة، وأدى إلى الشروع في وضع مخططات مسح

وتسليم جزئي لسندات الملكية، والذي اعتبر أنه مادامت أو قانون أعيان الدولة «Senatus consulte»

1863 أو القانون المشيخي الملكية الجماعية للأهالي الجزائريين قائمة فإن السياسة التشريعية في المجال

العقاري المطبقة في الجزائر لا تجدي نفعا للمصالح الفرنسية، ولأجل ذلك جاء هذا القانون بجملة من التدابير

أهمها الاعتراف بالملكية الجماعية وتقسيمها وتسليم سندات الملكية فيها وذلك وفق مرحلتين:

حيث في المرحلة الأولى الاعتراف بحق الملكية للقبائل الجزائرية على أراضي العرش التي تشغلها

بشكل جماعي. ليتم في المرحلة الثانية تحويل هذه الملكيات الجماعية إلى ملكيات فردية لكل عائلة أو فرد

وذلك عن طريق تسليم سندات ملكية عليها.

---

1- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى دار البغدادي، الجزائر، 2009، ص

15.

كذلك: سماعيل شامة/ النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، ط1، دار هومه، الجزائر، 2003، ص 13/12.

2- سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 20.



وبهذا تحولت أراضي عرشه كبرى إلى ملكيات مفتتة وفردية تقبل جميع أنواع التصرفات لصالح المعمرين وتحطيم الطابع الجماعي للأراضي العرش. وهذا ما دفع بطريقة غير مباشرة بإدخال هذا النوع من الأملاك العقارية ضمن نظام السوق العقارية وذلك عن طريق تسليم عقود ملكية فردية تسمح لهم بالتنازل عليها وبيعها<sup>(1)</sup>.

والملاحظ أن السير البطيء لهذه العملية بحيث أنها لم تشمل عملية التحديد والإحصاء المعلن عنها في هذا القانون إلا خمسة قبائل من ضمن 327 قبيلة تم إحصائها، في حين وصل تقسيم أراضي العرش إلى حدود 1.523.013 هكتار، كما أن عملية تأسيس الملكية الفردية وتسليم السندات لم تغطي سوى دوارا واحدا فقط. وهذا ما صاحبه غموضا في سندات الملكية واستمرار في خضوع تنظيم أراضي العرش إلى الأعراف المحلية للأهالي بما فيها قواعد الميراث والقسمة الفعلية استعمال حق الشفعة. الأمر الذي أدى بالمشرع الاستعماري إلى ضرورة سن تشريع يقوم مقام هذا القانون. لإخضاع كل الملكيات العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي. وفعلا كان ذلك بموجب القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873<sup>(2)</sup>.

**خامسا- القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعدل والمتمم بقانون 28 أفريل 1887 والمسمى بقانون فارني (loi warnier) :** ينص هذا القانون في مادته الأولى على ما يلي: « إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر والمحافظة عليها، وانتقال الحقوق العقارية المتعلقة بها إلى القانون الفرنسي أيا كان ما لكيها، وعليه ، تلغي كل الحقوق العينية وحقوق الارتفاق أو أي قرار مصدره القانون الإسلامي أو القبائلي يتنافى والقانون الفرنسي..»<sup>(3)</sup> وبموجب هذا القانون تم إخضاع جميع الممتلكات العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي بغض النظر عن أطراف العقد ودون النظر في الأحكام المحلية للأهالي المستمدة من الشريعة الإسلامية

---

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص10.

- كذلك: سماعيل، شامة، مرجع سابق، ص14.

- كذلك: خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري (دراسة تحليلية)، البلدة، قصر الكتاب، طبعة 2001، ص40.

2- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 18-19.

والأعراف المحلية وبذلك أصبحت أراضي العرش أراضي خاصة تباع وتشتري مما نتج عنه غياب أراضي العرش عن التصنيف القانوني للملكيات وأدخلت ضمن الملكيات الخاصة أو الملكية الجماعية للدوار<sup>(1)</sup>.

أما القانون الثاني فقد نص على إجراء تحقيقات عقارية جزئية وجماعية استهدفت تسليم سندات الملكية وذلك من أجل تسهيل التعامل في أراضيهم لصالح المعمرين و بأبخس الأثمان<sup>(2)</sup>.

ولقد نتج عن هذه التحقيقات المباشرة بمقتضى قانون واري نتائج سلبية أثرت في تطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم الملاك سندات الملكية تتمثل هذه النتائج فيما يلي:

أ/ أن المشرع يعتبر أن السند الفرنسي الممنوح نتيجة لتحقيقات المفوض المحقق يعد نقطة انطلاق للملكية عوض السندات التي سبقتها.

ب/ اقتصار سياسة التطهير لصالح الأوروبيين فقط عن طريق حصول المعمر على سند نهائي يظهر كل الحقوق السابقة عند ثبوت اكتسابه الأرض من الجزائري وذلك نظرا لاصطدام الإدارة الفرنسية بصعوبة عملية التحقيق بسبب شساعة الإقليم الجزائري .

ج/ لم تستطع التحقيقات الجماعية المعلن عنها بالدواوير حل إشكالية سندات الملكية وتم نتيجة لذلك تسليم العقود في بعض جهات من الوطن في الوسط، الشرق والغرب.

د/ استمرار الأهالي في وضعيات الاستغلال الجماعي للأراضي والقسمة الرضائية غير مهتمين بعمليات التحقيق الجماعية التي أسس من أجلها قانون واري حيث أنشأ المفوضون المحققون بمقتضى هذا القانون حالة وهمية للملكية لن تكن لها علاقة مع الوضع الحقيقي للأرض ولا مع تقاليد الأهالي، وترتب عن ذلك أن إهمال الأهالي للسندات المستحدثة<sup>(3)</sup>.

و لترسيخ هذا الاتجاه بشكل أكبر قامت الإدارة الفرنسية في تلك الحقبة بإصدار قانون آخر سنة 1897.

**سادسا- القانون الصادر في 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926:** بموجب

هذا القانون بدأ المشرع الفرنسي يتعد نوعا ما على سياسته القديمة بعدما أن حقق سياسته الاستيطانية

1 - نفس المرجع، ص20.

2- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، ط1، الجزائر، 2007، ص67.

كذلك: كتيب تقنيات التحقيق العقاري، صادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، 2007، ص34.

3- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص22.

وفرنسة الملكية العقارية حيث انتهج في أحكام هذا القانون آليات جديدة من أجل تدعيم سياسة التطهير العقاري المعلن عنها بالتحقيقات التي تضمنها قانون وارني، فالقانون الأول يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية<sup>(1)</sup> ثم تسليم العقود للملاك أما الثاني فكان مكملا للأول وعممه على كامل التراب الوطني بما فيها الصحراء وأتى بما يسمى التحقيقات الكلية أو الجماعية<sup>(2)</sup> حيث يتم بعد ذلك تسليم سند ملكية يشكل نقطة انطلاق الملكية الحقيقية طبقا للمادتين 02 و13 من القانون الصادر في 16 فيفري 1897 ويسمى هذا السند بعقد الصفاء<sup>(3)</sup>.

سابعا- المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956 : محاولة من الإدارة الاستعمارية البدء بانتهاج سياسة عقارية جديدة من الناحية الاقتصادية والقانونية عمد المستعمر الفرنسي إلى إصدار المرسوم 290/56 والمتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر، ويرمي هذا المرسوم إلى تحقيق عدة أهداف نذكر منها ما يلي:

1/ تشجيع عمليات التبادل الرضائي للأراضي

2/ إعادة تنظيم الملكية العقارية.

3/ ضم المستثمرات الفلاحية الريفية من اجل إعادة توزيعها.

---

1 - يقصد بالتحقيق الجزئي التأكد من تصفية أرض العرش من جميع الحقوق المخفية التي تثقل هذه الأرض من ديون وغير ذلك، والتحقيق أيضا من أن الشاغل لها كان واضعا يده عليها منذ القدم حتى يستطيع تملكها وإدخالها في ذمته العقارية، ويسلم له سند ملكية عن طريق هذا التحقيق.

2- تقوم به الدولة من تلقاء نفسها في أراضي العرش التي لم يتقدم أصحابها بطلبات تمليك وكان ذلك بموجب قانون 1926/08/04 المتمم لقانون 1897/02/16 ويقوم هذا التحقيق بتصفية الديون التي تثقل الأرض، وتحول طبيعة الأرض من = ملكية عرش إلى ملكية خاصة، وتصبح خاضعة للتشريع العقاري الفرنسي. راجع في ذلك: عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، ط10، دار هوم، الجزائر، 2008، ص192 وما بعدها.

3- عقد الصفاء عقد يستند إلى القانون المؤرخ في 1897/02/16 المتمم بالقانون المؤرخ في 1926/08/04 والذي أسس هو الآخر لنظام - البيع الواقف على شرط الإيجار- أي أن المشتري لا يصير مالكا بصفة نهائية للعقار محل المعاملة إلا بعد استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك ... أنظر: محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص24

4/ اعتماد المؤشر الاقتصادي معيار أو التهيئة العقارية بما يتناسب والتزايد الديمغرافي في الجزائر<sup>(1)</sup>.

### ثامنا- الأمر 41/59 الصادر بـ 30 جانفي 1959

يتضمن هذا الأمر "إنشاء نظام عقاري جديد بالنسبة لبعض محيطات التحديث العقاري والتي تم استحداثها بموجب قرار إداري ويفتح التحقيق أمام المحكمة العقارية<sup>(2)</sup>، غير أن الهدف منه هو<sup>(3)</sup>:

1/- إنشاء وإثبات حقوق ملكية، الحقوق العينية والأعباء.

2/- تعيين حدود الملكيات وفقا لمنهج مسح الأراضي من أجل تأسيس مخطط منظم.

3/- أنجاز التقييمات من أجل حذف الشيوخ أو على الأقل تقليصه.

4/- تنفيذ عمليات ضم الأراضي.

تاسعا- المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر: بقيت القوانين المتعلقة بالملكية العقارية تصدر من حين لآخر وتعديل إلى غاية صدور هذا المرسوم والذي حددت مهلة تطبيقه ابتداء من تاريخ الفاتح مارس 1961 وذلك عبر كامل التراب الوطني واستثناء ولايتي الواحات والساورة والتي مددت فيها تطبيق هذا المرسوم وذلك بمقتضى المرسوم 272/63 المؤرخ في 25 جويلية 1963، وتجدر الإشارة إلى أن هذا المرسوم قد جاء مطابقا للقواعد والإجراءات التي نظمها المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 04 جانفي 1955 والمتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا، ولقد عزز هذا المرسوم بالقانون الصادر بتاريخ 03 نوفمبر 1959 والذي يرمي إلى تأسيس ومعاينة حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى والى تحديد الأملاك وفق أعمال إحصائية تقوم على

1 - سماعين شامة، مرجع سابق، ص15.

2- سماعين شامة، مرجع نفسه ، ص15.

3- عمار علوي ، مرجع سابق ، ص66.

مخططات هندسية، حيث شرع في تطبيق عملية مسح الأراضي على سبيل التجربة في منطقة " ملاكوف " بوقا دير الشلف حاليا ثم تركت تماما بعد الاستقلال<sup>(1)</sup>.

يبدو من خلال تتبع السياسة العقارية الاستعمارية ومختلف القوانين السارية في تلك الفترة، ان هذه الادارة لم تستهدف تنظيم الملكية العقارية بقدر ما دعمت سياسة الاستيطان والاستيلاء على الاملاك العقارية التابعة للأهالي وان محاولة الاصلاح العقاري التي تم الاعلان عنها في سنة 1959 من خلال المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 1959.10.21 المتعلق بنظم الحفظ العقاري الجديد متأخرة، واقتصرت مبدئيا على الاراضي الخصبة في الشمال، ولم تمس إلا ربع المساحة الصالحة للزراعة، رغم المحاولات السابقة الناتجة عن العمل بقانون سيناتوس كونسيلت المؤرخ في 1863.04.22 وقانون واري المؤرخ في 1873.07.26

وبذلك فان قراءة هذه النتائج على مستوى الاحصائيات التقريبية خلال سنة 1962 ، جاءت سلبية من حيث وجود ثلث الملكية العقارية الخاصة بدون سندات، و قدمت إحصائيات تقريبية في السنة الأولى للاستقلال حول نتائج السياسة العقارية خلال فترة الاحتلال كالتالي :

- أراضي ذات سندات "مفرنسة".....4.969.102 هكتار
- أراضي "ملك" بدون سندات ..... 4.406.356 هكتار
- أراضي عرش أو (سبيقة) بدون سندات..... 2.071.582 هكتار
- أملاك الدولة ..... 4.694.214 هكتار
- أملاك البلدية ..... 4.179.050 هكتار
- المجموع..... 20.320.304 هكتار

ولقد تم تقدير كتلة الملكية العقارية الخاصة من ضمن مجموع الملكية العقارية المبينة اعلاه بمساحة 11.4470.040 هكتار، نميز من بينها وضعية سندات الملكية التالية :

- أراضي الملكية الخاصة للجزائريين قدرت ب 9.200.000 هكتار كما يلي<sup>(2)</sup> .
- 2.930.000 هكتار لها سندات

1 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 44-45.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 24

-4.000.356 هكتار ملك بدون سندات

- 2.070.000 هكتار اراضي عرش

- أراضي ملك بسندات للفرنسيين قدرت ب 2.247.040 هكتار .

ويبدو ان غياب سندات الملكية العقارية الخاصة كان راجع الى اسباب تعلقة بنمط الحفظ العقاري المتبع في تلك الفترة وسير عمليات المسح العام للأرضي.

### ثالثا : فترة ما بعد الاستقلال

لقد سمح إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بإظهار النواة الأولى للشروع في عمليات التطهير العقاري الشاملة بما يضمنه من تأسيس السجل العقاري ومجموع البطاقات المكونة له ويسمح عند استكمال اعمال المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني من تحديد وجرد دقيق لمجموع الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها، وإعداد وتسليم دفاتر عقارية للمالكين ومخططات مسح منتظمة.

فعلا، لقد ظهرت عملية التطهير العقاري وفق هذه الآلية، ولأسباب أخرى تعلقة بنتائج السياسة العقارية للمستعمر أكثر صعوبة نظرا لما خلفته هذه الفترة الطويلة من تدابير قانونية وتنظيمية جائرة، استهدفت الفرصة الشاملة للأموال العقارية للجزائريين وتخطيط النظام العقاري المستقر إبان العهد التركي الناتج عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية والاعراف المحلية، بحيث باشرت السلطة الاستعمارية سياسة عقارية نقيضه استهدفت تكريس الملكية الفردية وتجزئة الملكيات الجماعية وأراضي العرش من أجل تشجيع استقرار المعمارين وخدمة مصالحهم على حساب الأهالي، إذ اتخذت في ظل هذه الفترة سلسلة من القوانين العقارية الجائرة أبرزها القانون المؤرخ في 1863-04-22 المعروف بقانون سيناتوس كونسولت *sénatus consulte*، والقانون المؤرخ في 1873-07-26 المعروف بقانون واري *warnier*، كان لهما الأثر البالغ في تعقيد الإشكالية العقارية في بلدنا ذات الصلة في جانب هام منها بانعدام سندات الملكية العقارية الخاصة ومخططات واضحة للمسح<sup>(1)</sup>.

1- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، صادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، 2007، ص34

إن النسبة الضئيلة للملكية العقارية المثبتة بسندات الموروثة عن العهد الاستعماري، وتذبذب السياسة المنتهجة في البلاد نظرا للتغيرات الاقتصادية والسياسية الناتجة عن الإصلاحات في شتى المجالات، لا سيما مع فتح الباب على مصراعيه لنظام اقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الاستثمار ودعم نظام القروض، وأمام تعقد مشكلة العقار في الجزائر لوجود نسبة كبيرة من الأراضي لا يجوز أصحابها على سندات، مما أدى بالتبعية إلى استفحال وتعقد المعاملات العقارية، كل هذه المعطيات دفعت بالمشروع إلى أن يتدخل وذلك في سنة 1975 بإصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المسجل العقاري، والذي يرمي "من خلاله إلى توضيح القوام الطبيعي والموقع الطبوغرافي للأماكن العقارية من جهة، وإلى تحسين نظام الإشهار العقاري من جهة أخرى وذلك من خلال تأسيس سجل عقاري يمسك في شكل بطاقة عقارية، عن طريق استبدال بصفة معتبرة النظام الشخصي الجاري به العمل من قبل، بالنظام المسمى "الإشهار العيني" الذي يتمثل أساسه المادي في مجموعات ملكية معينة ومعرفة بواسطة مسح الأراضي من جهة أخرى<sup>(4)</sup>.

بعد الاستقلال ونظرا للوضعية التي ورثتها الجزائر من جراء الاستعمار وسياسته الاستيطانية وأمام الهجرة الجماعية، تم السعي إلى إيجاد وسائل سريعة لتسوية مسألة سندات الملكية إلى جانب المسح العام للأراضي وذلك باعتبارها آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند ملكية، رغم ما سجله المسح العام للأراضي من تقدم منذ صدور الأمر 74/75 .

إن تحقيق عملية التطهير العقاري الشاملة بالاكتفاء بنود الامر 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري " بصورة نظرية " لم تكن كافية لوحدها، طالما أن عملية المسح العام للأراضي سجلت تأخرا معتبرا منذ بدايتها بصفة تجريبية بمعدل بلدية واحدة في كل ولاية، أو حتى من خلال المعاينات والمسح الريفي المستحدث اثناء تنفيذ تدابير الامر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وظلت بعد ذلك محتاجة الى عملية تفعيل وبحث بدائل قانونية وتنظيمية لاستدراكها.

1- المادة 77 والمادة 78 من الأمر 73/71.

ولتسريع وتيرة التنمية وضخامة الاحتياجات إلى وضع حلول تتلاءم أكثر مع الأوضاع السائدة لاسيما عن طريق:

**1- التحقيق العقاري المقرر بموجب الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية والمرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة:** تنص المواد 77، 78 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية والمواد 12، 15 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة<sup>(1)</sup> على إمكانية إثبات الملكية الفلاحية الخاصة بواسطة إجراءات التحقيق الميدانية من لجان مختصة يتم على إثرها تسليم شهادة الملكية إلى المالكين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة. وتعتبر وفقا لهذا المرسوم شهادة الملكية كسند رسمي يثبت الملكية الخاصة الزراعية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز وتثبت هذه الملكية بحيث تسلم هذه الشهادة من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة محليا استنادا للتحقيقات التي قامت بها لجان التحقيق التقنية المنشأة من قبل المجلس الشعبي البلدي بحيث تتولى جمع المعلومات من المالكين المجاورين للأرض محل التحقيق والتدقيق في سند شاغل هذه الأرض، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 77 من الأمر 73/71 .

كما أنه تنص المادة الأولى من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الفلاحية الخاصة على ما يلي : « يثبت حق الملكية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة أثناء تطبيق عمليات الثورة الزراعية من تراب بلدية ما ،إما بسند يحصل عليه طبقا للتشريع الجاري به العمل أو في عدمه بطريق التحقيق المتمم بالمادتين 78 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

وبالتالي فإن المشرع قد قرر بموجب المواد 2،3،4 من المرسوم 32 /73 حالتين وهما : الأولى توفر السند الصحيح طبقا للتشريع المعمول به أثناء نشر الأمر 73 /71، والحالة الثانية تخص حالة انعدام السند الصحيح واللجوء إلى التحقيق العقاري.

1- المادة 12 والمادة 15 من المرسوم 32 /73.



وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عمليات التحقيق المعلن عنها بموجب هذا الأمر لم يكن الغرض منها عمليات المسح العام أو تسليم شهادات الملكية، وإنما كانت تهدف في حقيقة الأمر إلى تأمين ودمج للأراضي الفلاحية غير المستغلة وإدخال المساحات الزائدة عن الحدود المسموح بها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(1)</sup>.

**2- التحقيق العقاري المقرر بموجب الأمر 74 / 75 المتضمن إعداد المسح للأراضي وتأسيس السجل العقاري:** على غرار عمليات المسح الريفي التي انطلقت أثناء تطبيق الأمر 73 / 71 ونتيجة لمظاهر الفوضى العقارية وما نتج عنه من أضرار للفرد والدولة لجأت الحكومة الجزائرية إلى تبني نظام المسح العقاري سنة 1975. بموجب الأمر رقم 74 / 75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(2)</sup>، بحيث اعتبره الأداة الفعالة وسلم السياسة العقارية المرجو تحقيقها في المستقبل أو هو الأداة التي تخلص الساحة العقارية من الفوضى وقد تضمن هذا الأمر عملية التحقيق العقاري أو كما يسمى بالتحقيق الميداني والذي يكون بالموازاة مع العملية التقنية للمسح

**3- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983<sup>(3)</sup>:** جاء هذا المرسوم بسبب الوضع الذي كان يتسم بانعدام سندات لها قوة إثبات في ثلثي الملكيات، كذلك نظرا لعدم تحقيق نتائج معتبرة في أعمال المسح العام للأراضي ولصعوبة العملية في حد ذاتها وقلة الإمكانيات المادية والبشرية وذلك ما شكل حالة قلق لدى الملاك على أملاكهم، فبات التفكير في آليات موازية تضمن تسليم سندات الملكية<sup>(4)</sup>.

---

1 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 127.

كذلك: عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 38.

2- الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92 لسنة 1975.

3- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 12/05/1983 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر العدد 21 المؤرخة في 04/05/1983.

4- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 95.

نظرا لعدم تقدم عمليات المسح العام للأراضي التي شرعت فيها الجزائر منذ تبنيتها لنظام الشهر العيني بمقتضى الأمر 74/75، وبقاء مساحات شاسعة من الأراضي بدون سندات، تدخل المشرع في سنة 1983 بالمرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، لتشجيع وحث المواطنين الذين يجوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح، في إمكانية الحصول، بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال مقبولة، على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود شهرة<sup>(1)</sup>.

طبقا للمادتين الأولى والثانية من المرسوم 352/83، فإن الموثق<sup>(2)</sup> هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لإعداد عقود الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وهذا في حالة عدم وجود منازع للحائز، أما إن وجد، فما على الحائز إلا رفع دعوى قضائية يتمسك فيها بالملكية على أساس التقادم المكسب المستند على المادة 827 وما بعدها من القانون المدني<sup>(3)</sup>.

سمح المرسوم 352 /83 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب، وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والمنشور الوزاري المشترك رقم 4513 المؤرخ في 09 جوان 1984، للمواطنين، بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال معقولة، باللجوء إلى الموثق لإعداد عقود شهرة تقوم مقام عقود الملكية، إلا أن تطبيق هذا المرسوم أثار جملة من الإشكالات التي طرحت بحدة على الصعيد التطبيقي منها ما انصبت حول شروط العقد بحد ذاته وقوته الثبوتية ، ومنها ما يتعلق بتحديد الجهة القضائية المختصة.

- 1- حمدي باشا عمر- محررات شهر الحيازة- عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة طبعة 2002، صفحة 13 و 14.
- 2- ألغي عقد الشهرة بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي سن إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الذي حول الاختصاص إلى المدير الولائي للحفاظ العقاري.
- 3- وهذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم: 180/876 المؤرخ في 30 سبتمبر 1998 مجلة قضائية 1998، العدد 02، صفحة 33: ( حيث أن قضاة الاستئناف يجعلهم التقادم المكسب مرهونا بإجراء عقد شهرة، والحال أن القانون لا يشترط ذلك، فهم بذلك أسأؤوا تطبيق القانون فأفقدوا قرارهم الأساس القانوني)، وعليه وحسب رأي حمدي باشا عمر في مؤلفه نقل الملكية العقارية، الطبعة الثانية، الجزائر، دار هومة، 2000، ص 39، فإن قيام بعض المحاكم برفض الدعاوى التي ترفع من قبل المتقاضين الذين يطالبون بتثبيت الملكية على أساس التقادم المكسب بحجة أن التقادم مرهون لإجراء عقد شهرة يعد رأي غير سليم.

وفي الأخير نخلص إلى أن كل التساؤلات التي سبق طرحها وكل الإشكالات التي أثارها عقد الشهرة إن دلت على شيء فإنما تدل على أن مرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 لم يحقق النتائج المرجوة منه بسبب ضعف الوثوقية، غياب تحقيق عقاري، وعدم الانتقال إلى الأماكن، إذ أنه في إعداد هذه العقود يتم الاعتماد على مجرد التصريح من طرف مدعي الحيازة مدعم بشاهدين، مع النشر، بالإضافة إلى كون هذا الإجراء لا يتطلب تدخل أي ممثل السلطات العمومية في الميدان بل يتم بصفة سطحية وبسرعة الشيء الذي جعل رجال القانون ينادون بإلغائه.

**4- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991<sup>(1)</sup>: نظرا للحاجة الملحة لتفعيل وتسريع عملية تطهير الملكية العقارية أدى في هذا المرحلة إلى تدخل المشرع بموجب المرسوم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها في إطار تطبيق المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري، يضمن تسليم سند حيازي للمواطنين الذين يجوزون أراضي لمدة سنة على الأقل في مناطق لم تشملها عملية المسح بعد وذلك للمساهمة في تكوين السجل العقاري بعد تسجيل وشهر هذا السند والتصفية النهائية له باستكمال أعمال مسح الأراضي العام<sup>(2)</sup>.**

لجأ المشرع الجزائري إلى محاولة حل مشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة انتقالية عن طريق القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>، وهذا بحث المواطنين الذين يجوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري، إلى الحصول على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" يسلمها لهم رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع العقار محل الطلب. وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في

---

1 المرسوم التنفيذي رقم 254-91 المؤرخ في 27/07/1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ج ر العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991.

2 عمر حمدي، باشا نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 97.

كذلك: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 133.

3 - جريدة رسمية عدد 49 و 55 لسنة 1990 وقد عدل هذا القانون بالأمر 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 12995، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 55 لسنة 1995.

1991/07/27<sup>(1)</sup> كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، وعلى ضوء هذا القانون والمرسوم ندرس في المطلب الأول شروط طلب شهادة الحيازة وإجراءات الحصول عليها، ثم آثار تسليمها والمنازعات الناجمة عنها في المطلب الثاني على النحو التالي:

من خلال المادة 39 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>(2)</sup>، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>(3)</sup>، نستشف أن المشرع نص على سلسلة من الشروط<sup>4</sup> التي يجب توافرها لإعداد شهادة الحيازة والتي تتعلق بكل من العقار وحيازته، كما أن هناك إجراءات ومراحل لا بد من احترامها للحصول على هذه الشهادة.

## 5- التحقيق العقاري المقرر بموجب القانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08<sup>(5)</sup>:

إن اعتماد المشرع الجزائري على المسح العام للأراضي الذي جاء به الأمر رقم 74-75 والآليات التي جاء بها بعده والمتمثلة في عقد الشهرة وشهادة الحيازة خلال ثلاثة عقود لم تحقق الغرض المرجو منها لتطهير الملكية العقارية ولم يتعدى نسبة 15% من كامل الأراضي.

1- جاء هذا المرسوم من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية، وهذا عكس المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة الذي جاء من أجل تطهير الوضعية العقارية في البلاد.

2 - تنص هذه المادة على ما يلي: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 78/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة، وغير منقطعة، وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى (شهادة الحيازة) وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي"

3 - تنص هذه المادة على ما يلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم، أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه، لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية، منذ سنة على الأقل، وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، تقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها"

4- تعد هذه الشروط شروطا موضوعية.

5 القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ج ر عدد 15 الصادرة في 28/02/2007

المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بتعليمات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ج ر العدد 26 لسنة 2008.

و أما تطور سوق الرهن العقاري ومن أجل تسهيل شراء المساكن وذلك بالنسبة للمواطنين الذين يتوفرون على أراض يمكنهم تقديمها كضمان للحصول على قروض لبناء مساكنهم، غير أنه في غياب سند ملكية لا يستطيعوا أن يرهنوا أملاكهم، وبالتالي لا يمكنهم الحصول على قروض.

لهذه الدوافع ومن أجلها أصدر المشرع القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 يتعلق بتعليمات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وذلك لتطهير الملكية العقارية وتحقيق ما عجز عن تحقيقه مسح الأراضي العام<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مفهوم التحقيق العقاري

حاولنا في المطلب السابق إعطاء لمحة تاريخية عن التحقيق العقاري في الجزائر من خلال المراحل التي مرت بها الملكية العقارية قبل وأثناء وبعد الاستعمار الفرنسي، وسنحاول في هذا المطلب التعرض إلى مفهوم التحقيق العقاري من خلال بيان مدلوله اللغوي ثم المدلول القانوني، كما سنحاول في هذا المطلب التعرف على خصائص وأهداف التحقيق العقاري .

### الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

قبل أن نتناول مدلول التحقيق العقاري في ضوء القانون سنحاول التعرف على المدلول اللغوي للتحقيق العقاري.

أولاً: المدلول اللغوي للتحقيق العقاري: يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الجذر "حقق" حيث يقال حقق يحقق تحقيقاً ويقال حقق الظن بمعنى أثبته وصدقه، ويقال كذلك حقق الأمر بمعنى أحكمه، ويقال حقق معه بمعنى استجوبه واستنطقه، ويقال حقق مع فلان في قضية بمعنى اخذ رأيه فيها، ويقال يحقق في

1 - راجع في ذلك د، عبد العزيز، محمودي، مرجع سابق، ص 282 وما بعدها.

ملكية الشيء بمعنى يتحرى في أصل الشيء ويتأكد من صحته أو خطئه والتحقيق هو البحث والتنفيذ والإنجاز<sup>1</sup>.

**ثانيا: المدلول القانوني للتحقيق العقاري:** لم يرد تعريف التحقيق في القوانين المنظمة له بحيث لم يعرفه المشرع صراحة غير أنه وباستقراء نصوص الأمر 74/75 والقانون 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 يمكننا أن نستنتج التعريف التالي: "التحقيق العقاري هو بحث منهجي يقوم على الأسئلة المطروحة والشهادات من أجل البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع قد يتم بصفة إلزامية يجريه المحقق موازاة مع العمل التقني للمسح العقاري (وضع الحدود) ويسمى بالتحقيق الميداني وهو أهم إجراء في عملية مسح الأراضي إذ بناء على نتائجه يتم تأسيس السجل العقاري، وقد يكون اختياريا أو كما يسمى بالمسح بناء على الطلب وذلك بناء على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند، أو حرر بشأنه سند ملكية قبل الفاتح من مارس سنة 1961 بهدف تسليم سند الملكية من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال غير المسوحة.

ويختلف مدلول التحقيق باختلاف مجال البحث والدراسة خاصة في علم القانون، من حيث المفهوم المدني والجزائي وأخره التحقيق العقاري بمقتضى القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

**الفرع الثاني: خصائص وأهداف التحقيق العقاري:** يتميز التحقيق العقاري الاختياري بجملة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

- التحقيق الاختياري إجراء يكون بطلب فردي أو بطلب جماعي.
- إجراء مبني على أساس التقادم المكتسب.
- إجراء حضوري بحيث يمكن لكل شخص إبداء ادعاءات.

---

1- محمود المسعدي/ القاموس الجديد للطلاب: معجم عربي مدرسي ألفبائي المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285.

- إجراء ينصب فقط على العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لها سند أو لها سند محرر قبل  
1961/03/01.

- إجراء تقوده مديرية الحفظ العقاري بحيث يتم تحت مراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي مباشرة تحت  
مسؤوليته.

- إجراء يعتمد على التعاون الوثيق مع المهندس الخبير العقاري فهو الذي يقوم بوضع معالم للحدود وهو  
الذي يقوم بإعداد المخطط الطبوغرافي.

أما أهداف التحقيق العقاري فيمكن حصرها فيما يلي:

بالرجوع إلى القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن معاينة الملكية العقارية  
وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري نجد أن التحقيق العقاري يهدف في مجمله إلى:

- معالجة ما خلفه العمل بعقد الشهرة من سلبيات.

- مواكبة أطر سياسة الاستثمار والقروض العقارية الرهنية.

- الدعم والإسراع في تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني.

أولاً: معالجة ما خلفه العمل بعقد الشهرة من سلبيات: لقد نتج عن العمل بعقد الشهرة المقرر بموجب  
المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 عدة إشكالات نظراً لعدم نزاهة هذا الإجراء وسطحية  
إعداده وإساءة استعمال هذه الآلية، مما أدى إلى ظهور نزاعات معقدة على مستوى القضاء واعتراضات من  
قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة والبلدية، ويرجع السبب في ذلك إلى غياب المعاينة الميدانية  
للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة من قبل الموثق أو شخص مؤهل لذلك، بحيث أن الموثق مكلف  
بتلقي تصريح الحائز بشأن واقعة الحيازة ليس إلا ولا يضمن هذه الوقائع، كما أنه قد

لا تتوفر أركان أو صفات أو شروط الحيازة لدى الحائز المستفيد من عقد الشهرة وقد يتم تحرير عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة لمديرية أملاك الدولة أو عقارات تابعة للبلدية<sup>(1)</sup>.

ثانيا: تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة من قبل **1961/03/01**: بالرجوع إلى نص المادة 02 الفقرة 02 من القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والتي تنص على ما يلي: «..يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية». وتحديد تاريخ الفاتح من مارس 1961 بالضبط هو محاولة المشرع الجزائري معالجة ما خلفه المرسوم 1190/59 المؤرخ في 1959.10.21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، حيث تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعدم دقة عقود الملكية ولا تعكس هوية الأطراف المالكين وكل المتعاملين والتعيين الدقيق للعقارات ومخططات مسح جزئي غير واضحة والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين<sup>(2)</sup>.

ثالثا: مواكبة أطر سياسة الاستثمار والقروض العقارية الرهنية: في ظل التطور الاقتصادي والاجتماعي وفي سبيل إنجاح تطوير سياسة الاستثمار وسوق الرهن العقاري الموجه للسكن للمرحلة بعد 1990 دفعت إلى ضرورة تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية واللجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأراضي من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية الافتراضية والذي يحتاج أساسا إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للأوعية العقارية محل الاستثمار، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية

رابعا: الدعم والإسراع في تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني: تعتبر عملية المسح العقاري سلم السياسة العقارية المرجو تحقيقها وهو الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى تطهير عقاري شامل من جهة ووضع حد لتعدد الوضعية الراهنة للعقارات والمعاملات العقارية من جهة ثانية، غير ان التأخر المعتبر للمسح العام للأراضي عبر كامل الإقليم الوطني والنتائج الهزيلة لمسح الأراضي طيلة ثلاث عقود إذ لم يتم مسح

1- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 297.

2- نفس المرجع، ص 299.



سوى 35% من مجموع أراضي الوطن، هذه الإحصائيات لم تحقق رهاناته وأهدافه، مما أدى إلى التفكير في وضع جهاز قوي وفعال يسير بالتوازي (التزامن) مع عمليات المسح وفي نفس الوقت غير مكلف وسريع نوعاً ما<sup>(1)</sup>. للمناطق التي لم يتم البدء في مسحها بعد<sup>(2)</sup>.

---

1- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 298.

2- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/2/27 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري المادة 2.

# **الفصل الأول:**

**معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق**

**عقاري (قانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007)**

نظرا لوجود الكثير من العقارات في الجزائر لا يملك أصحابها سندات ملكية بل يعد أغلبهم في حكم الحائزين على هذه العقارات بلا سند، هذا ما دفع المشرع في إطار تسريع عملية تشخيص الممتلكات العقارية وجردها، وفي انتظار تعميم عمليات المسح العام للأراضي عبر كامل بلديات التراب الوطني والتي شهدت تعثرا واضحا لأسباب معينة باستحداث وسيلة ثالثة في إطار سياسة التفتح على السوق الحرة وتفعيل عملية الإستثمار عن طريق القروض البنكية، تحقق إمكانية ممارسة رقابة الدولة المستثمرة على الملكية العقارية، تتمثل هذه الآلية في التحقيق العقاري ( المسح بناءً على الطلب ) وذلك بمقتضى القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ولدراسة هذه الوسيلة وبيان أثرها الإجرائي في تطهير الملكية العقارية الخاصة<sup>(1)</sup>.

إرتأينا تقسيم هذا الفصل معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (قانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007) إلى ثلاثة مباحث تعرضنا في المبحث الأول إلى دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري ومجالات تطبيقه، ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى الأملاك العقارية المعنية بتطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07 والأملاك العقارية المستبعدة، أما المبحث الثالث فقد خصصناه لإجراءات سير معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون التحقيق العقاري 02/07 والهيئات والمهنة المتدخلة في العملية.

---

1 - التعلية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، والتي تحدد الطريقة الواجب انتهاجها بشأن إعداد سندات الملكية بعد معاينة وتحقيق عقاري.

## المبحث الأول :

### دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري ومجالات تطبيقه

وستتناول من خلال هذا المبحث دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري 02/07 في المطلب الأول والذي قسمناه بدوره إلى ثلاثة فروع، حيث تناولنا في الفرع الأول الدور المحدود للموثق وفي الفرع الثاني تناولنا تأخر رد ممثل أملاك الدولة وفي الفرع الثالث تناولنا تأخر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا بالنسبة للمطلب الأول أما فيما يخص المطلب الثالث فتناولنا من خلاله مجالات تطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07 والذي انقسم بدوره إلى فرعين الفرع الأول بعنوان مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07 والفرع الثاني مشتملات قانون التحقيق العقاري 02-07.

### المطلب الأول: دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري 02/07

إن الوضعية الصعبة التي شهدتها البلاد خلال العشرية الأخيرة خلفت نتائج سيئة انعكست على كل المجالات وخصوصا ما يتعلق منها بتداول الحقوق العينية العقارية وطريقة إكتسابها<sup>(1)</sup>. وبحكم الظروف الأمنية المضطربة والاستقرار دفع الكثير من الملاك وحتى الحائزين القانونيين إلى التخلي عن عقاراتهم والتزوح إلى المناطق الآمنة، الأمر الذي فتح المجال لإغتصاب العقارات والتدرع بأحكام عقد الشهرة وشهادة الحيازة على وجه الخصوص من أجل الحصول على سند حيازي في إنتظار تعميم عمليات مسح الأراضي العام كي يستبدل السند بالدفتر العقاري، هذا من جهة ومن جهة أخرى الإشكالات وكثرة المنازعات الناتجة عن تشعب تسليم سندات تثبت مدى أحقية الحائز في حيازته للعقار ومن بين هذه السندات :

1 - حمة مرامية، مداخلة بعنوان آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 20 أوت سكيكدة المتقى الوطني حول الترقية العقارية - واقع وافاق - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

- السندات القضائية: سواءً في حالة وجود من ينازع الحائز في حيازته أو إذا ما أراد إستصدار حكم قضائي يثبت حيازته.

- عقد الشهرة.

- شهادة الحيازة.

لأجل ذلك وسعيًا منه إلى توحيد وضبط الإجراءات والوسائل التي تمكن الحائز في الحصول على سند حيازي يثبت مدى أحقيته في وضع اليد على العقار وطلب امتلاكه عن طريق التقادم المكسب سن المشرع الجزائري ضمن قانون رقم 07 / 02 الذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، وبعد إنتقال ملكية العقارات بصفة رسمية للمعني وشهر العقود على مستوى المحافظات العقارية، حيث يرمي القانون إلى إعداد وتسليم سندات ملكية قانونية وكذا مخططات نظامية تتعلق بالعقارات، و يطبق على كل عقار مهما كانت طبيعته المادية على غرار شهادة الحيازة التي كانت تطبق فقط على العقارات غير المبنية.

إن القارئ للقانون الجديد يجد أن التعديل أعطى صلاحيات لمدير الحفظ العقاري كانت في ظل مرسوم رقم 83 / 352 الذي بين إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، من إختصاص الموثق وبالتالي تعزيز من دور وظيفة الإدارة في مجال التصرفات الواردة على العقار في وقت تستعد فيه الدولة بمعظم هياكلها إلى الإنضمام والخضوع إلى إقتصاد السوق والإفتتاح على الليبرالية<sup>(1)</sup>.

1- كان على المشرع الجزائري أن يأخذ بعين الإعتبار هذا المبدأ والإبقاء على دور الموثق في تحرير عقد الشهرة لأنه نزع منه هذه الوظيفة وجعل منها حكراً على الإدارة. علاوة على أن هذه الوظيفة - المعاينة والتحقيق - يغلب عليها طابع التحري والتقصي من دون أن يضع المشرع في مقابل ذلك شروط جديدة في مدى كفاءة المحافظ العقاري ولا المحقق الذي يتولى العملية وهو تقصير من المشرع وكان عليه أن يأخذ بعين الإعتبار هذا الجانب وبالتالي فإن تولي المحافظ العقاري هذه المهمة أمر يجعل منه يترأس قمة الهرم الوظيفي الإداري والتحقيق في إعداد وتسليم سندات الملكية التي تثبت وتقر حيازة الحائز، في حين كانت من إختصاص الموثق.

إذ يحمل اهم الدواعي الرئيسية لاصدار هذا القانون وفق الفروع التالية :

### الفرع الأول: الدور المحدود للموثق

خولت المادتين الأولى والثانية من المرسوم<sup>(1)</sup> 352/83 المتعلق بعقد الشهرة صلاحية الموثق المختص إقليميا في تلقي ملف طالب عقد الشهرة ودراسة كل الوثائق التي يتطلبها إعداد العقد وتقدير شهادة الشهود فيأخذ في هذه الحالة صفة القاضي في قبول أو رفض الملف، ويجب أن يبرر حالة الرفض كتابيا حتى يتمكن صاحب المصلحة من اللجوء إلى القضاء، ويبدو جليا النقص الواضح لتدابير هذا المرسوم طالما أن الموثق لا يعاين الواقعة المادية للحيازة، ويكتفي بتصريح شرطي للحائز وشهادة الشهود غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية، وهي نقائص جوهرية شكلت أساس من أسس إلغائه<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: تأخر رد ممثل أملاك الدولة

ألزمت المادة الثالثة من المرسوم 352/83 الموثق إعلام مدير أملاك الدولة لإبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بالإجراء، ويجب على مدير أملاك الدولة إبداء رأيه في ذلك في أجل 5 أشهر تسري من تاريخ تلقيه الطلب المشار إليه، غير انه كثيرا ما يتقاعس مد راء أملاك الدولة عن واجب إبداء رأيهم بشأن الالتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة وكانت سببا في الاستيلاء على الكثير من الأملاك الوطنية العامة والخاصة منها .

### الفرع الثالث: تأخر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي

بهدف تفادي إعداد عقد الشهرة على عقارات تابعة للمحافظة العقارية للبلديات، ألزم المشرع بموجب المادة الثالثة من المرسوم ضرورة إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا

1 - المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة.

2 - انظر عرض أسباب القانون والنقاشات التي دارت بخصوص المصادقة على هذا القانون بالجريدة الرسمية لمداوات المجلس الشعبي الوطني الجلسة العلنية المنعقدة في 17-12-2006، لدراسة مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،، الفترة التشريعية الخامسة رقم 217 المؤرخة في 25-12-2006 الدورة العادية العاشرة .

بموقع العقار لإبداء رأيه ورتب المشرع عند نهاية آجالها دون رد إمكانية تحرير المحرر الرسمي من قبل الموثق.

إن هذا التدخل المحدود لرئيس المجلس الشعبي البلدي عند اكتفاء برد حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بإجراء محرر الشهرة لم يكن كافياً لإبداء الاعترافات الجديدة، بل في كثير من الحالات يتم إعداد عقود شهرة مع غياب رد ممثلي البلديات وشكلت حالات للاستيلاء على الأملاك العقارية للبلدية<sup>(4)</sup>.

إن واقعة الاستيلاء على جزء معتبر من الأملاك العقارية الوطنية الوقفية للمرحلة الممتدة من 1983 إلى 2007 ترك تساؤلات فقهية كثيرة واختلافات في التطبيقات القضائية من حيث المفهوم والطبيعة القانونية واجراءات الإعداد والتسليم.<sup>(2)</sup> كما تميزت هذه الفترة ببساطة الإجراءات الاجراءات وقصر الآجال لإعداد وتسليم شهادة الحيازة وفق الأحكام المقررة بالمرسوم 91 / 254 من تسليم الكثيرين من الحائزين لهذه السندات تكريسا لنص المادة 30 وكاد أن يخرج هذا النص تماما عن القواعد العامة للحيازة بالنظر للصلاحيات الهامة المعطاة للمستفيد<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني: مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07

بالرجوع إلى احكام المادة الثانية من قانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>(4)</sup>، نجد أنها تنص على مايلي: «يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية، يشمل هذا الإجراء العقارات التي يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية». أما الفقرة الأولى من المادة 04 من

1 - حمة مرامية، مداخلة بعنوان اهداف التحقيق العقاري بين الاطار النظري والتطبيقي جامعة سكيكدة

2 - محمود عبد العزيز: آليات تطبيق الملكية العقارية، منشورات بغداد طبعة 2008 ص180

3 - محمود عبد العزيز: آليات تطبيق الملكية العقارية، منشورات بغداد طبعة 2008 ص180

4 - وقد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية. الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 05 ماي 2008، صفحة 03.

نفس القانون تنص على ما يلي: يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة ملكيته وتسليمه سند ملكية. فمن خلال هذه المواد يبدو أن المشرع قد حدد مجالات تطبيق التحقيق العقاري وذلك على سبيل الحصر إن هذا القانون يحتوي على 20 مادة، بين كيفية تطبيقه المرسوم التنفيذي رقم 08-147<sup>(1)</sup> الذي يحتوي هو الآخر على 25 مادة وعليه تضمن النص إجراء جديدا لمعاينة حق الملكية العقارية وذلك بناء على طلب إجراء تحقيق عقاري يبادر به أحد الأفراد الخواص، الذي يثبت ممارسة الحيازة على عقار معين، حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني، يمكن إن يؤدي إلى تسليمه سند الملكية، ويتعلق الأمر هنا بتحقيق فردي. كما أن الإدارة بدورها يمكنها -وفقا لهذا القانون- أن تبادر إلى طلب تحقيق جماعي من أجل انطلاق عملية بناء تهيئة حضرية أو ريفية، ويتعلق الأمر حينذاك بعملية جماعية تتولد عنها طلبات فردية.

تم إجراءات التحقيق العقاري التي أتى به هذا القانون تحت مسؤولية الإدارة العمومية، إذ أن مدير الحفظ العقاري هو من يقوم بقيادتها تحت المراقبة المباشرة له، فهو المسؤول الأول عن العملية وهذا حسب المادة 1/09 من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه<sup>(2)</sup>، ويتولى إجراء التحقيق العقاري، محقق عقاري، معين من بين أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، والحفظ العقاري.

لقد تبني المشرع الجزائري القانون 02/07 من أجل التكفل بالاحتياجات الفورية فيما يخص تسليم سندات الملكية<sup>(3)</sup>، خاصة وأن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لم تسجل تقدما، إذ لا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تمسحها بعد عمليات المسح العام، ولمعرفة كيفية تطبيق هذا القانون، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين بحيث نحاول في الفرع الأول منه تبيان مجال تطبيق القانون 02/07، أما الفرع الثاني فخصصناه لدراسة مشتملات قانون التحقيق العقاري.

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
- 2- الذي ينص على أنه: "يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.
- 3- المديرية العامة للأملاك الوطنية- خلية التكوين المركزية - التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية - وحدة القانون العقاري - كتيب القانون العقاري منتج ومعدل موجه للمتربصين- سبتمبر 2007 - صفحة 49.



## الفرع الأول: مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07

يطبق إجراء معاينة على كل عقار مهما كانت طبيعته القانونية، يشمل هذا الإجراء العقارات التي يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية<sup>(1)</sup>.

كما تنص المادة 03 من نفس القانون على أنه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"<sup>(2)</sup>.

انطلاقا من هاتين المادتين يمكننا أن نستنتج مجال تطبيق إجراءات التحقيق العقاري، الذي:

1- ينطبق بدون تمييز على كل العقارات التي لم يشملها المسح العام في إطار الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 مهما كانت فئتها القانونية وطبيعتها المادية<sup>(3)</sup>.

1 - التعلية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، والتي تحدد الطريقة الواجب انتهاجها بشأن إعداد سندات الملكية بعد معاينة وتحقيق عقاري.

2 - ونلاحظ أن الأصل أن تنص المادة على استثناء أراضي الوقف والأملاك الوطنية، وليس أراضي العرش لأن هذه الأخيرة حسب الاجتهاد لا يمكن أن تكون محل تملك بل يقرر لأصحابها فقط حق الانتفاع وأراضي الوقف والأراضي التابعة للأملاك الوطنية لا يجوز تملكها راجع :

- القانون رقم 91/ 10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم المؤرخ في 27-04-1991.

- القانون رقم 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم المؤرخ في 01-12-1990 .

3 - ان المادة الثانية من القانون 02/07 تتطلب الوقوف لأكثر من مرة، من أجل تحليلها وتوضيحها، مقارنة مع القوانين التي تحكم النظام العقاري

أ - غني عن البيان أن المشرع الجزائري قد تبني نظام الشهر العيني من خلال الأمر 74/75 على المسح العام كآلية من أجل تحديد القوام المادي للسجل العقاري، ونظرا لتعطل عملية المسح ميدانيا وبالتالي بقاء ما يزيد عن الثلثين من العقارات غير مسوحة، مما أضر عنه عدم الحصول على سندات ملكية، لذا حل هذا القانون مكان عقد الشهرة المذكور سابقا، والملغى بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 وعليه فإن مجال أعمال القانون المذكور أعلاه ينصب على العقارات غير مسوحة مهما كان صنفها القانوني وطبيعتها المادية، فبالنسبة للصنف القانوني وبالرجوع إلى القانون 90 / 25 المتضمن التوجيه العقاري وبالخصوص المادة 23 منه فقد صنفت الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص، الأملاك الوقفية.=

2- تشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها سند ملكية.

3- تشمل العقارات التي أعدت بشأها سندات ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961، والتي رغم كونها رسمية من الناحية القانونية إلا أنها فقدت طابعها الحيني منذ أكثر من خمسين عاما ابتداء من تاريخ تقديم الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من هذا القانون<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: مشتملات قانون التحقيق العقاري 02/07

ويشمل هذا الإجراء الحقوق العينية الأصلية والتبعية حيث نتطرق في هذا الفرع إلى:

**أولا: الحقوق العينية الأصلية:** الحق العيني الأصلي هو سلطة الشخص على الشيء نفسه مثل حق الملكية وما يتفرع عنها من الحقوق الأخرى.

= وهذا التصنيف قد يدخل لبس على كل من يقرأ متن هذه المادة، أي المادة الثانية من القانون 02/07 غير ان المادة 03 من نفس القانون قد أجابت عن هذا التساؤل، حيث نصت صراحة على انه لا تطبق أحكام. هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية، والأراضي المسماة عرش. وفي هذا الخصوص فقد فصلت المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 25/90 بشأن أراضي العرش التي تبقى ملكا للدولة، كما استبعدت من مجال تطبيقه الاملاك الوقفية.

مما سبق يتبين ان مجال تطبيق هذا القانون هو الأراضي الخاصة، ويعاب على هذه المادة أنها غامضة فقد حددت طبيعة الاراضي محل تطبيق فعلي العكس من المادة 01 من المرسوم 352/83 متضمن عقد الشهرة وهي الاراضي الخاصة من نوع الملك، أما بالنسبة للطبيعة المادية، فيقصد بها القوام المادي سواء ارض عارية أو مبنية، فلاحيه، حضرية، الخ.....

ب - بالنسبة للعقارات التي أعدت بشأها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية الحالية العقارية، إذ قد يثور التساؤل حول إدراج هذه العقارات ضمن الإجراءات المستحدث رغم ان الغاية منه هي تسليم سندات ملكية للحائزين الذين لا يملكو سندات ملكية. في حقيقة الأمر وبكل بساطة، فان الشهر لم يكن إجباريا في الفترة الاستعمارية، وكان متروكا لإرادة الأطراف، تاريخ العمل بنظام إصلاح الشهر العقاري الجديد وخصوصا السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/03/1961، ينبغي الإشارة إلى أن هذه السندات في الوقت الراهن، لا تعكس الوضعية العينية للعقارات، فالتعيين العيني والقانوني للملكية التي كرستها أصبحت أكثر صعوبة بسبب الشيوع. وكذلك القسمة المخفية فهي تظهر غير دقيقة حاليا.

1 - وفقا للقانون 02 / 07 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق المؤرخ في - 27 / 02 / 2007 وبالاستناد إلى التعلية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة وتسليم سندات الملكية، لا يمكن تسليم سندات الملكية بالاعتماد على تحقيق عقاري بالنسبة لأراضي العرش والوقف.

**1- تعريف حق الملكية:** عرفت المادة 674 من القانون المدني حق الملكية كما يلي: «حق الملكية هو حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين»<sup>(1)</sup>.  
ويمكن القول أن حق الملكية يخول لصاحبه السلطات الثلاثة من استعمال واستغلال وتصرف. وهناك ما يتفرع عن حق الملكية من حقوق عينية أخرى تتمثل في اقتطاع بعض سلطات الملكية دون التصرف وأهمها:

**أ - حق الانتفاع:** هو أحد الحقوق الناجمة عن حق الملكية وهو يعني انتفاع الشخص غير المالك من حيث استعمال واستغلال الشيء ويكتسب حق الانتفاع بالعقد وبالشفعة بالتقادم وبالوصية وبمقتضى القانون<sup>(2)</sup>.

**ب - حق الاستعمال وحق السكنى:** حق الاستعمال يخول لصاحبه استعمال الشيء دون استغلاله وحق السكن. يرد على العقارات المبنية فقط.

**ج - حق الارتفاق:** هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ومناله حق المرور، حق المجرى.

**ثانياً: الحقوق العينية التبعية:** الحق العيني التبعية ينشأ لضمان وتأمين الوفاء بحق الدائن. ولهذا تسمى بالتأمينات العينية ( Suretés réelles ) وتنوع الحقوق العينية التبعية إلى ما يلي:

**1- حق الرهن:** هو حق ينشأ بين الدائن والمدين حيث يلتزم المدين بتقديم شيء سواء كان عقار أو منقول للوفاء بدينه وينقسم حق الرهن إلى الرهن الرسمي والرهن الحيازي<sup>(3)</sup>.

1 - الأمر رقم 75 / 78 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 58 لسنة 1975 المؤرخ في 1975/09/26

2 - نصت على الرهن الرسمي، المادة 882 إلى 936 من القانون المدني والرهن الحيازي الذي نصت عليه المادة 948 إلى 981 أما بالنسبة لحق التخصيص فقد تظمنته المواد 937 إلى 947 أما حق الامتياز ذكر بالمواد من 982 إلى 1003 من الأمر رقم 75 / 78 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 58 لسنة 1975 المؤرخ في 1975/09/26

3 - نص على طرق اكتساب حق الانتفاع المادة 844 من القانون المدني.

**2- حق التخصيص:** هو من الحقوق التبعية يتقرر هذا الحق لصاحبه بناء على حكم صادر من المحكمة وفقا لنص المادة 939 من القانون المدني.

**3- حق الامتياز:** هو أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص القانون وفقا للمادة 982 من القانون المدني.

## المبحث الثاني:

### الأمالك العقارية المعنية بتطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07 والأمالك العقارية المستبعدة.

سنتناول من خلال هذا المبحث شروط الأمالك العقارية المعنية بتطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07 والأمالك العقارية المستبعدة من تطبيق التحقيق العقاري في المطلب الأول والذي قسمناه بدوره إلى ثلاثة فروع، حيث تناولنا في الفرع الأول أن يكون العقار تابع للأمالك العقارية الخاصة وفي الفرع الثاني تناولنا العقارات الواقعة في بلديات غير ممسوحة وفي الفرع الثالث تناولنا العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لها سند اصلاً أو لها سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961 ، هذا بالنسبة للمطلب الأول .

أما فيما يخص المطلب الثاني فتناولنا الأمالك العقارية المستبعدة من تطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07 والذي انقسم بدوره إلى ثلاثة فروع ، الفرع الأول بعنوان الأمالك الوطنية والفرع الثاني الأراضي المسماة سابقاً أراضي العرش ، اما الفرع الثالث فتطرقنا فيه الى العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لها سند اصلاً أو لها سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961

### المطلب الأول: الأمالك العقارية المعنية بتطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07

الفرع الأول: أن يكون العقار تابع للأمالك العقارية الخاصة .

بالرجوع إلى المادة 03 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نجد أن المشرع الجزائري حصر عملية التحقيق على الملكية العقارية الخاصة فقط دون سواها واستثنى الأمالك

العقارية الوطنية والأملاك الوقفية والأملاك الخاصة يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة حسب طبيعة الأشكال مثل قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم المؤرخ في 18-11-1990<sup>(1)</sup>.

تنقسم الأملاك الخاصة حسب القانون المدني إلى ملكية تامة ومجزأة أو مشتركة أو مشاعة.

و بالرجوع لأحكام الدستور يمكننا القول أن المشرع نص على ثلاثة أصناف للملكية العقارية:

ملكية وطنية وردت في أحكام المادتين 17 و 18 منه.

ملكية خاصة نصت المادة 52 منه على أنها مضمونة .

ملكية وقفية ورد ذكرها في نفس المادة .

حيث تنص المادة 27 من القانون 25/90 المعدل بالامر 26/95 : « الملكية العقارية الخاصة

هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها » .

كما يفهم من نص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على أنه يجب على كل حائز لملك

عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل . وبالرجوع لأحكام

القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها. التي نصت على أن الملكية الخاصة إما

أن تكون تامة، مجزأة، مشاعة أو مشتركة وإنطلاقاً من نص المادة 3 المذكورة أنفاً، تم إستبعاد الأملاك

العقارية الوطنية من مجال العقارات المعنية بإجراءات المعاينة عن طريق التحقيق العقاري بما فيها الأراضي

المسماة سابقاً عرش وكذلك الأملاك الوقفية<sup>(2)</sup>.

1 - المعدل والمتمم، حيث تنص المادة 24 من قانون 90/25 الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك عمومية وخاصة للدولة، وأملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية وأملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية.

2 - ثم جاء القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي كرس هذا التصنيف في المادة 23 منه الملكية الخاصة وهي المعنية بإجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري . الجريدة الرسمية العدد 49 .

-ورد مفهوم الملكية الخاصة، قواعد إثباتها وطرق حيازتها في مواد قانون التوجيه العقاري التي أحالت إلى أحكام القانون المدني.

## الفرع الثاني: العقارات الواقعة في بلديات غير ممسوحة

تنص المادة 02 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: «يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية، يشمل هذا الإجراء العقارات التي يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية» ان عملية المسح العام تظهر العقار حسب حقيقه القانونيه بما في ذلك كل الحقوق والأعباء التي تثقله، إذ بعد إتمام هذه العملية يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، إذ يعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية يستمد روحه أساسا من وثائق المسح، وذلك طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 19 من الأمر رقم 74/75 التي تنص على مايلي: تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية<sup>(4)</sup> فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار لأن الغرض من المسح العام الأراضي بيعت الائتمان بإعطاء القوة الثبوتية للحقوق، فلا يمكن الحديث عن اجراء التحقيق العقاري الإختياري الا على العقارات التي لم تشملها عملية المسح بعد دون غيرها، وهذا ما تضمنته المادة الثانية من القانون 02/07 والتي ورد نصها على

1 - هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 197/920 المؤرخ في 28 جوان 2000، ( من المقرر قانونا أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح العقاري.

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة المجلس لما ذهبوا إلى القول بأن الدفتر العقاري المستظهر من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، فإنهم خالفوا أحكام القانون التي تنص على خلاف ذلك، عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 وكذلك المادتين 32,33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ومن ثم وجب نقض قرارهم).

النحو التالي: «يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي لعام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية».

كما تجدر الإشارة في هذا الصدد الى ان المرسوم رقم 352/83 المتضمن سن اجراء التقادم المكسب وإعداد عقدالشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية تضمن نفس الشروط وذلك في مادته الأولى إذ تنص على ما يلي " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الان للإجراء المحدث بالامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ... " (1).

كما تضمن كذلك هذه الشروط المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم 254/91 المتضمن تحديد كفيات اعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 9 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، إذ تنص على مايلي : " .. لا تقبل العريضة الا اذا كانت الحياة ممارسه وفق أحكام المادة 3 و4 من قانون الاجراءات المدنيه منذ سنة على الاقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصه التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلديه أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها. "

الفرع الثالث: العقارات المملوكة ملكية خاصه والتي ليس لها سند أصلا أو لها سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961

بالرجوع الى الماده الثالثه من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نجد انها تنص على مايلي: " لا تطبق احكام هذا القانون على الاملاك العقارية الوطنيه بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والاملاك الوقفيه " ولقد نص المشرع الجزائري على ثلاث أصناف للملكية (2):

1 - راجع في ذلك: عمر ، حمدي باشا، محررات شهر الحياة، بدون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 22 .

2 - المواد 17,18,52 من دستور 1989 ، والمادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.



- ملكية وطنية.

- ملكية خاصة.

- ملكية وقفية.

بما أن المشرع قد إستثنى الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية فإنه يستشف من نص المادة المذكورة أعلاه أن العقارات المملوكة ملكية خاصة وحدها المعنية بتطبيق هذا الاجراء، وهذا ما نصت عليه صراحة التعليم رقم 003 الصادره عن المديرية العامة للأملاك الوطني والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية<sup>(1)</sup>.

كما تجدر الإشارة الى ان مرسوم رقم 352/83 المتضمن سن اجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، إشرط هذا الشرط في مادته الأولى والتي تنص على مايلي: " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الان للاجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه، عقارا من نوع ملك حيازة مستمرة....." <sup>(2)</sup>.

كما تضمن نفس الشروط المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، وكذا المرسوم رقم 254/91 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وذلك في المادة الثانية<sup>(3)</sup>.

بالتالي اذا كان القانون 02/07 يهدف إلى معاينة الملكية من أجل تسليم سندات الملكية، فإنه من المنطقي أن ينصب هذا الإجراء على العقارات التي ليس لها سندات ملكية رسمية ومشهرة والتي لها قوة ثبوتية مطلقة.

وسع القانون 02/07 من مجالات تطبيق هذا الاجراء، إذ تضمن زياده على المرسوم الملغى 352/83 إمكانية إستفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل الفاتح مارس سنة 1961<sup>(4)</sup>.

1- راجع في ذلك أ/عبد الحفيظ بن ع بيده، المرجع السابق، ص 106.

2 - راجع في ذلك: أ/ عمر، حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 117.

3 - راجع في ذلك: المادة 02 المرسوم 254-91

4 - راجع في ذلك : التعليم رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

وذلك رغبة من المشرع الجزائري لتحقيق تطهير عقاري شامل ودقيق يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعالية.

وتحديد تاريخ الفاتح من مارس 1961 بالضبط لان هذه العقود لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقارات وعدم دقتها، وكذلك تاريخ دخول المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 حيز التطبيق وذلك بموجب المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 1961/01/18. حيث أن المرسوم رقم 1190/59 تضمن إجراءات وضوابط تخص وتطابق المعلومات المقيدة على الوثائق العقارية، وكانت العقود المحررة قبل صدور هذا المرسوم غير دقيقة من حيث تعيين العقارات وهوية الأشخاص.

### المطلب الثاني: الأملاك العقارية المستبعدة من تطبيق قانون التحقيق العقاري 07 - 02

يستشف من أحكام المادة 03 من القانون 02-07 أن سندات الملكية المسلمة عن طريق تحقيق عقاري بعد إجراء المعاينة تعد فقط في أراضي الملكية الخاصة، وبالتالي يستبعد من نطاق هذا القانون الملكيات التالية :

#### الفرع الأول: الأملاك الوطنية

إن مفهوم الملكية الوطنية حدده الدستور في المادتين 17، 18 منه فنصت المادة على أن الملكية الوطنية يحددها القانون وأنها تتكون من أملاك عمومية وأملاك خاصة، ونصت كذلك على أن هذه الأملاك تتملكها الدولة والولاية والبلدية، كما أن هذه المبادئ جسدها قانون التوجيه العقاري والقانون 90 / 30 وحدد الغرض الذي رصدت لتحقيقه<sup>(1)</sup>. وباستقراءنا للمادة 03 من قانون 02/07، نلاحظ أنها إستبعدت تطبيق إجراء معاينة الملكيه العقاريه لتسليم سندات الملكية العقارية عن

1 - تنص المادة 12 من قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ج ر العدد 44 لسنة 2008 ، على أنه: {تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور، لا يمكن أن تكون الأملاك العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية }

طريق التحقيق العقاري على الأملاك الوطنية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش<sup>(1)</sup>.

ان هذا الصنف من الأملاك العقارية غير قابلة للتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة وشهادة الحياة الملغاة على الأملاك الوطنية سواء كانت أملاك وطنية عمومية أو خاصة، والتي أورد لهما نظام قانوني خاص، فإنه من المنطقي أن لا تستفيد من إجراء التحقيق العقاري، ولعل المشرع بنصه صراحة على إقتصار تطبيق هذا القانون على العقارات الملوكة ملكية خاصة التي ليس لها سند أو لها سند محرر قبل الفاتح من مارس 1961، وإستبعاد الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية، قد تدارك ما غفل عنه في المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 المتضمن سن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية.

بالنسبة للأملاك الوطنية نظمها قانون الأملاك الوطنية 30/ 90 المؤرخ في 01 ديسمبر

1990 المعدل والمتمم، وتشمل الأملاك الوطنية ما يلي:

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

هذا وتنقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة:

**1- الأملاك الوطنية العمومية :** وتشمل على جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لإستعمال الجمهور إما مباشرة طرق عمومية، شواطئ البحر، السكك الحديدية، المطارات وإما بواسطة مرفق عمومي الموانئ، المدارس، وكذا الأملاك المهياة خصيصا لأداء خدمة عمومية... المحاكم<sup>(2)</sup>.

1 - هذه الأخيرة إستبعدها صراحة، غير أنه كان بإمكانه عدم النص عليها طالما أن المشرع أنهى بموجب المادة 13 من القانون رقم 95-26 المتضمن تعديل التوجيه العقاري التردد الحاصل في تصنيف أراضي العرش عندما ألحقها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة.

2 - عمر حمدي باشا شاعر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، ص 15.

**2- الأملاك الوطنية الخاصة :** وتشمل الأملاك الوطنية غير المصنفة الأملاك الوطنية العمومية، وقد بينت المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90 / 30 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة. حددت المادة 24 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر ما هي الأملاك الوطنية بنصها على مايلي :  
"تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية وتتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

كما نصت المادة 85 من القانون ذاته على الملكية العرشية حيث يستفيد الشاغلون الأصليون للاراضي البلديات أو العائدة لأملاك الولاية أو الدولة وأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق<sup>(1)</sup> قانون الثورة الزراعية أولوية من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون رقم 87 / 19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

يجوز إعداد سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات تابعة ملكيتها للدولة أو مجموعاتها الإقليمية (الولاية-البلدية)، سواء كانت أملاكاً وطنية عمومية أو أملاكاً خاصة، وهذا إعمالاً لنص المادة 04 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي جاء فيها بأن: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة. الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم، ولا

1 - تنص المادة 45 من القانون 90-25 على مايلي: = تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش والبلديات المدجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية." هذا التعديل للأمولاك الوطنية أزال اللبس الذي كان موجودا بخصوص الأملاك الوطنية الخاصة، حول مدى استفادتها من مبدأ حظر التقادم من عدمه، المقرر للأملاك الوطنية العمومية بموجب المادة 04 من القانون 30/90 قبل تعديلها، والتي سكت فيها المشرع بشأن الأملاك الوطنية الخاصة، مما يجعل وبموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، هذه القاعدة تمتد أيضا إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

والملاحظة التي تثور في هذا الصدد هو أن كان الأجر بالمشرع أن ينظم أراضي العرش بقانون خاص لا أن يدمجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، كون أن الأملاك العرشية تعد صنف قانوني من الأملاك قائم بذاته وله أحكامه الخاصة به، إذ أنها ملكية جماعية مشتركة بين مجموعة من العائلات أو بيوت القبيلة أو العرش، لا تقبل دعوى القسمة ولا تخضع لعمليات البيع والشراء والميراث<sup>(1)</sup>.

**ملاحظة:** لقد ظهر خلاف فقهي بخصوص مسألة جواز ممارسة الحيازة على الأملاك الوطنية الخاصة، وهو خلاف راجع إلى غموض في النصوص القانونية، حيث يرى جانب من الفقه أن أملاك الدولة الخاصة أصبحت مؤهلة للتصرف فيها بكافة الطرق، يجوز حيازتها وخضوعها لتملك بالتقادم وذلك منذ صدور القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية السالف الذكر، حيث نصت المادة 04 منه على: ( الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف والتقادم ولا الحجز وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون والأحكام التشريعية المعمول به ، فبمفهوم المخالفة لنص المادة السالفة الذكر أن الأملاك الوطنية الخاصة غير محمية بقاعدة عدم جواز القابلية للخضوع للحيازة والتقادم ، فما هو غير محظور هو مباح خاصة إذا سلمنا أن نص المادة 04 إلغاء لنص المادة 689 من القانون المدني، كما أن النص الخاص يقيد النص العام، هذا الرأي يؤيده متخصصون في هذا المجال.

والرأي الراجح هو الرأي المخالف لهذا الرأي، والمتمثل في عدم جواز حيازة أملاك الدولة سواء كانت عامة أو خاصة وذلك إستنادا إلى المادة 689 وما يبرر هذا الرأي هو أنه لو سلمنا بجواز خضوع أملاك الدولة الخاصة للحيازة لكانت نتائج ذلك وخيمة على إحتياط الملكية العقارية الخاصة بالدولة، ثم

1 - راجع في ذلك : د/عبدالعزیز، محمودي، المرجع السابق، ص 305 .

أن نص المادة 04 السالفة الذكر ليس فيه ما يجيز خضوع مثل هذه الأملاك للحيازة فهو يتطابق مع مضمون 689 من القانون المدني وما كان جديدا فيها إنما بينت أن هناك نصوص خاصة تبين كيفية تسيير وإدارة الأملاك الخاصة والتصرف فيها، وعليه فإن الحق في التصرف ليس أبداً تحويل الحق في الخضوع إلى الحيازة وترتيب جميع آثارها ، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قرار صادر عنه تحت رقم 193/900 مؤرخ في 2002/04/14 ، حيث جاء فيه (حيث أن القطعة الأرضية التي يلتبس المستأنفون بالإعتراف بملكيتها عن طريق التقادم كانت محل إدماج في الاحتياطات العقارية للبلدية ، وبالتالي فإن هذه القطعة الأرضية هي

ملك للبلدية التي لا يمكن للمستأنفين إكتسابها)<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الثاني: الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش:

لتحديد مفهوم أراضي العرش لا بد من تعريفها تعريفا نستطيع من خلاله تحديدها بدقة، إلا أن الفراغ القانوني الذي نستشفه عند الرجوع إلى النصوص القانونية فإن الأمر يستلزم منا الرجوع إلى مختلف النصوص القانونية التي تناولت موضوع أراضي العرش فإننا نجد أنها تفتقد لأحكام يمكن أن نعتمد عليها في تعريف هذه الأراضي تعريفا جامعا مانعا، ومنه سنعتمد على الجانب اللغوي أو الفقهي يتألف مصطلح أراضي العرش من كلمتين هما: (أراضي- عرش)، ومنه فإن البحث في التعريف اللغوي يقتضي البحث في كل كلمة على حدى.

أولاً: أرض: جمعها أراضي أي طبقة التراب السطحية التي تتناولها آلات الحراثة.

1 - راجع في ذلك:

- نادية، قادري، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008/2009 ، ص 30.

- أ/عمر ، حمدي ، باشا، محركات شهر الحيازة، المرجع السابق ص 26 .

ثانياً: العرش: لغة بمعنى كرسي عالي المستوى يجلس عليه الملك " الحاكم " بهدف ممارسة وظائفه احتفالياً<sup>(1)</sup>، كما يمكن اشتقاق كلمة العرش من فعل عرش بمعنى ثبت، فيقال عرش بالمكان عروشا وتعرش بمعنى ثبت فيه<sup>(2)</sup>.

أما التعريف الفقهي لأراضي العرش لقد حاول العديد من الفقهاء وضع تعريف الأراضي العرش، وسوف نقوم بإيجاز هذه التعاريف، حتى نصل في الأخير إلى تعريف مناسب لها.

عرفها الأستاذ عمر حمدي باشا على أنها: " هي ما كان لواضع اليد عليها حق الانتفاع بها وللحكومة الإدارية ضبط كيفية ذلك الانتفاع وتعيين شروطه طبقاً لعرف البلد، ويعود التصرف فيها لسكان القبيلة أو العرش أو لدوار"<sup>(3)</sup> وقد أطلق عليها الأستاذ الدكتور الجيلالي عجة الوصف أو التعريف التالي: " هي ملكية جماعية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة... "<sup>(4)</sup>.

كما عرفها الدكتور بن يوسف بن رقية أن هذا النوع من الأراضي بحيثاعتبرها: " تلك الأراضي التي توجد بالمناطق التي تتسم بقلة خصوبتها، مثل مناطق هورنا الداخلية وجهات التيطري الجنوبية أو طرفا بابليك قسنطينة، تقدر مساحتها حوالي 800.000 هكتار، ومن بينها 1000000 هكتار أراضي بلدية"<sup>(5)</sup>.

- 1 - المنجد في اللغة العربية، دار الشرف للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، ط1، سنة 2000، ص18
- 2 - موريس نخلة، ورحي البعلبكي، صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، سنة 2002. انظر كذلك جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، المجلد العاشر، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، ط2، سنة 2004.
- 3 - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 58.
- 4 - د/جيلالي عجة، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى حوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة وسنة الطبع، ص 30
- 5 - د/ بن يوسف بن رقية، شرح المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص70.

كما عرفته الأستاذة نعيمة حاجي على أنهما: "عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم، وتتركز في الهضاب العليا أو المناطق السهلية في الجزائر".

أمولاك العرش تعتبر تابعة للأمولاك الخاصة للدولة إذ أن المادة 85 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 في المادة 13 منه تنص على أن: "أراضي العرش وأراضي البلديات المدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تظل ملكا للدولة وتخضع للقانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية وعليه وبمقتضى المادة 03 من القانون 02-07 فإن هذه الأراضي غير معنية بالتحقيق العقاري.

### الفرع الثالث: الأملاك الوقفية

أ- تعريف الوقف: الوقف مصطلح يرد على العقارات المبنية أو العقارات غير المبنية إلا أننا سنركز في هذا المقام على العقارات غير المبنية بحيث عرفه الدكتور السنهوري على أنه: "تصرف قانوني صادر من جانب واحد وهو الواقف، ومن شأنه أن يغير من ملكية العقار الموقوف ويجعل هذا العقار غير مملوك لأحد من العباد، وينشئ حقوق عينه للمستحقين، وينشئ حقوق عينية فيه للمستحقين، ويجعله خاضعا لنظام خاص تقرر الشريعة الإسلامي قواعده في كثير من التفاصيل".

كما يعرف الوقف حسب المادة 3 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل على ما يلي: "الوقف هو حبس العين على التملك على وجه التأيد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر أو الخير"<sup>(1)</sup>.

كما عرفه المشرع من خلال قانون الأسرة الجزائري في المادة 213 كما يلي: "الوقف هو حبس المادة عن التملك لأي شخص على وجه التأيد والتصديق بالمنفعة"<sup>(2)</sup>.

1 - المادة 05 من قانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 1991/04/27، جر، عدد 21.

2 - المادة 06 من قانون رقم 01/02 المحدد للقواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها المؤرخ في 14/12/2002 جر العدد 21.



**ب- خصائص الوقف:** نستخلص من التعريف السابق أن الوقف صادر بإرادة منفردة كما أنه تصرف ترعي ولأن الحق الملكية لا ينتقل للأفراد فالوقف لا يكتسب بالتقادم وهو غير قابل للحجز لأن الموقوف عليه له حق الانتفاع منه فقط.

**ج- أنواع الوقف:** وللوقف عدة أنواع يحدد أساسا تصرف ونية الواقف فهناك الوقف المضبوط، الوقف المباشر والوقف الاستثماري كما أن هناك الوقف العام والوقف الخاص، وهناك التقسيم القانون للوقف الذي يقسمه إلى وقف عام ووقف خاص.

**1- الوقف العام:** وهو ما نصت عليه المادة 6 الفقرة أ من القانون رقم 10/91<sup>(1)</sup> و التي نصت على ما يلي: "الوقف العام هو حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان:

وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه فيسمى وقف العمل محدد الجهة ولا يصح صفه على غيره من وجه الخير إلا إذا استنفذ.

وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي اداره الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخير"<sup>(1)</sup>.

**2- الوقف الخاص:** نصت عليه المادة 06 الفقرة ب من القانون 10/91<sup>(2)</sup>.

أما بخصوص الأملاك الوقفية، فإنه بالرجوع إلى القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بموجب القانون 07/01 وأخيرا بالقانون رقم 10-02 المحدد للقواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها، جاء في المادة 06 منه على أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، وتتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب، وعلى هذا الأساس أستبعد

1 - حمدي باشا، عمر، المرجع السابق، ص 17 .

2 - قانون رقم : 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالوقف (الجريدة الرسمية : 21).

المشرع بالنص صراحة في المادة 03 من القانون 02-07 تطبيق التحقيق العقاري الإختياري على الأملاك الوقفية.

ثانيا: تمييز أراضي الوقف عن أراضي العرش: يمكن تمييز الأراضي العرش عن بعض الأراضي التي تضمنها التشريع الجزائري، خاصة تلك التي تتحد معها في الأساس المادي وتختلف معها في الأساس القانوني.

أ- أوجه التشابه: تتلخص أوجه التشابه بين أراضي الوقف أراضي العرش في ما يلي:

من حيث حق الانتفاع: بحيث أن حائز أراضي العرش يتمتع بحق الانتفاع الدائم دون التمتع بحق الرقبة، وعليه يمكن التمييز بين أراضي العرش وأراضي الوقف من خلال البحث في أوجه التشابه وأوجه الاختلاف.

كذلك بالنسبة للموقوف عليه الذي يتمتع هو الأخير بنفس الحق بحق دون حق التملك.

من حيث صفة الديمومة، التأييد: الانتفاع بأراضي الوقف يكون مؤيدا انطلاقا من صفة التأييد التي يتمتع بها الملك الوقفي، وكذا حائز أراضي العرش فهو يمارس عليها حق الانتفاع الدائم.

من حيث عدم جواز التصرف (التنازل بوجه عام) أو القسمة: لا يجوز البيع أو التبرع (أراضي العرش، الأراضي الوقفية)، كما لا تجوز فيهما القسمة، لأن التصرف بالبيع أو التبرع أو القسمة ناتج عن حق الملكية (سلطة الملك)، وهذه السلطة لا يتمتع بها لا الموقوف عليه ولا حائز أراضي العرش<sup>(1)</sup>.

ب- أوجه الاختلاف: وتتلخص في النقاط التالية:

1 - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق ص23  
و قانون رقم: 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم لقانون رقم: 10/91 المتعلق بقانون بالأوقاف (الجريدة الرسمية:29).

أراضي العرش ملك خاص للدولة<sup>(1)</sup> أما الأراضي الوقف فليست مملك لأحد إذا تتمتع بالشخصية الاعتبارية كغيرها من الأملاك الوقفية.

الوقف مصدره الشريعة الإسلامية وتطبق عليه أحكامها التي لا تختلف بالاختلاف الزمان والمكان، أما أراضي العرش فمؤداها اجتماعي.

أراضي العرش فهي أراضي ذات وجهة فلاحية، أما أراضي الوقف قد تكون ذات وجهة فلاحية كما قد تكون حضرية<sup>(2)</sup>.

أراضي العرش تتبع مركزية وزارة المالية ومحليا مديرية الوطنية، حيث تمارس هذه الأخيرة الرقابة على ممتلكات الدولة وتمثلها محليا، أما الأراضي الوقفية فتسيرها وزارة الشؤون الدينية على المستوى المحلي ووزارة الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المركزي.

يجوز استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة بموجب الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، أما أراضي العرش المدجة ضمن صندوق الثورة الزراعية فلا يجوز استرجاعها لأنها في الأصل صنف من أصناف الأملاك الوطنية.

1 - حسب نص المادة 13 من قانون 26/95 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

2 - محمد كنا، الوقف العام في الشريعة الجزائرية، دار الهدى، الجزائر، دون ذكر عدد الطبعة وسنة الطبع، ص 33-34.

### المبحث الثالث:

#### إجراءات تطبيق معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق

#### قانون التحقيق العقاري 02/07 والهيئات والمهنة المتدخلة في العملية.

سنتناول من خلال هذا المبحث إجراءات تطبيق معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون التحقيق 02/07 في المطلب الأول والذي قسمناه بدوره إلى ثلاثة فروع، حيث تناولنا في الفرع الأول تقديم طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية وفي الفرع الثاني تناولنا تقديم طلب فتح التحقيق العقاري في العملية الجماعية وفي الفرع الثالث تناولنا إجراءات التحقيق الفردية والجماعية، هذا بالنسبة للمطلب الأول أما فيما يخص المطلب الثاني فتناولنا الأملاك العقارية المستبعدة من تطبيق قانون التحقيق العقاري 02 /07 والذي انقسم بدوره إلى ثلاثة فروع ، الفرع الأول بعنوان الأملاك الوطنية والفرع الثاني الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش ، اما الفرع الثالث فتطرقتنا فيه إلى العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لها سند اصلا أو لها سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961 المطلب الأول: إجراءات تطبيق معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون التحقيق العقاري 02/07

طبقا للمواد 04، 05 و 07 من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه فإنه يمكن لكل مواطن أن يطلب تحقيقا فرديا، كما ينص على إمكانية فتح تحقيق جماعي، يجوز من خلاله للمواطنين أن يودعوا طلبات فردية، وعليه فإن فتح التحقيق العقاري يتم حسب الكيفيتين الآتيتين:

#### الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية

1- عملا بالمادة 4 فقرة 3 من القانون 02/07، فإنه يوجه المعني طلب فتح تحقيق عقاري في استمارة نموذجية إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، مرفقا بالوثائق المبينة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، تسجل الطلبات المسلمة المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية.

كما أنه طبقاً للمادة 11 من القانون 02/07 يتعين فتح سجل الشكاوي المرقم والمختوم، تقيد فيه كل الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري. يسلم مقابل التسجيل وصل استلام ويفتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص

2- عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بدراسته من عدة جوانب حيث يتولى التأكد من:

- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب (حائز، مالك فردي، أو في المجموع).

- الصفة التي يطالب بها صاحب الطلب، كونه يطالب بحق على العقار المعني، وليس بصفته وسيطاً.

- أن العقار موضوع طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح.

- إرفاق الطلب بالوثائق التنظيمية.

3- بعد دراسة الطلب وقبوله، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري، الذي يتضمن البيانات الواردة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147/08.

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

5- في حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع نموذجي، يبين فيه أسباب رفض الطلب.

## الفرع الثاني: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري في العملية الجماعية

أولاً: يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بمقتضى قرار من الوالي، بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري، ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء.

ثانياً: يحدد قرار الوالي المحيطات أو المناطق المعنية، ويضبط المدة التي تساوي خمسة عشرة يوماً -على الأقل- التي يجب خلالها إيداع طلبات فتح التحقيق العقاري، لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، - التي هي نفس وثائق طلبات التحقيق الملتبس بصفة فردية وتتضمن نفس المعلومات المحتواة بها-، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية، وهذا حسب ما ورد في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 147/08، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية، موضوع نشر واسع عن طريق اللصق، إذ تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 147 /08 في هذا الشأن على أن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحهم، ويرسل نسخاً منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، والتعمير والمصالح الفلاحية، قصد الإلصاق أيضاً على مستوى مصالحهم، وذلك حتى يبلغ إلى علم الجمهور من خلال هذا التعليق، وقد حددت هذه المادة مهلة شهر واحد على الأقل للقيام بهذا الإجراء قبل بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية المعنية. إضافة لذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية، ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعاراً بالاستلام: إلى كل من المديرية الولائية المذكورة أعلاه، ولرؤساء الدوائر المعنية، ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية المذكورة أعلاه. يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون الأيام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق<sup>(1)</sup>.

ثالثاً: يقدم المواطنون المعنيون بطلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعية، وتسلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عملية التحقيقات العقارية الفردية، يفتح سجل لقيود طلبات فتح

1 - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، صادر عن المديرية العامة للأمناء الوطنية، وزارة المالية-2007، المرجع السابق، صفحة

التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية، لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، ويفتح أيضا سجل الشكاوي مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

رابعا: طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 147/08 يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي بعد استلامه للملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في مقرر فتح التحقيق العقاري المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم المشار إليه أعلاه.

المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي (15) يوما، التي يودع فيها الشخص المعني لدى مدير الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه، وينشر قرار الوالي عن طريق لصقه لمدة شهر، قبل فترة استلام الملفات ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية المعنيين، وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإلصاقها.

### الفرع الثالث: إجراءات التحقيق الفردية والجماعية

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه بهذه الصفة وانطلاقا من الوقت الذي يعين فيه المحقق والذي يبلغ له المقرر، يضطلع بالمهمة المسندة إليه ويصبح محميا بموجب القانون.

فور تعيينه وقبل أي تنقل إلى عين المكان، يباشر المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان عملا بالمادتين 10 و 11 من المرسوم 147/08 الآنف ذكره،

وتستعمل المعلومات الأولية المتحصل عليها إثر ذلك لتشخيص العقار ولمعرفة أصل الملكية وطبيعته القانونية<sup>(1)</sup>.

وعند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، يسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) ويشرع بعدها في التعرف على العقار. تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض<sup>(2)</sup>.

كما يشرع (المحقق العقاري) بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب، 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 تعدد على العقارات المجاورة. وبغرض التعرف على العقار دائما يقوم المحقق العقاري بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان<sup>(3)</sup> للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية والارتفاقات الإيجابية أو السلبية.

بعد تحديد هوية الشخص والعقار يتعين تحديد العلاقة بين هذا الشخص والعقار، ومن أجل ذلك يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحياة، بالاعتماد على كل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول الشروط التي حددها القانون المدني سلفا، ومدى توفرها في الطالب<sup>(4)</sup>، ويجمع الشهادات

---

1 - تنص المادة 09 من المرسوم المذكور على ما يلي: "يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ تسلم الملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري المذكور في المادة 07 أعلاه".

2- ولهذا الغرض يقوم المحقق بطرح سؤال علنيا أمام الجيران والأشخاص الحاضرين، عن تاريخ بداية حياة الملتمس، وبفضل هذا السؤال يتأكد من العناصر والمعايير التي تكيف الحياة، بعد أن يلاحظ سلوك الحائز وكأنه هو المالك الحقيقي ومن خلال ردود فعله تجاه الجيران، وعبر الكلام الذي يتلفظ به حينها يتطرق للعقار موضوع التحقيق.

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

4 - المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 03، المرجع السابق، صفحة 07.



وأقوال الشهود لتكثيف حيازة الملتمس، والتحقق من القوام المادي للعقار، ويقوم بتدوينها والتحقق منها وهذا حسب المادة 11 الفقرة 04 من المرسوم 147/08

كما يجري المحقق العقاري أيضا تحريات على مستوى المحافظة العقارية، ويقوم أيضا بتحريات على مستوى أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، للتأكد من أن العقار موضوع التحقيق غير تابع للدولة، أو البلدية، وأن طبيعته القانونية ليست وقفًا.

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين (الأملاك الوطنية وأنه ليس من الطبيعة القانونية وقف)، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار، بعد تقديره للشروط المكيفة للحيازة، بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن، ليصل في نهاية الأمر إلى تكثيف حيازة الملتمس وكيفية استغلاله للعقار ما إذا كان بصفة فردية أم على الشيوع، في محضر مؤقت يحرره في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ تنقله الأول إلى الأماكن.

### المطلب الثاني: سير معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون التحقيق العقاري 02/07

تبدأ مهمة المحقق بمجرد أن يبلغ له مقررتح التحقيق، إذ يصبح محميا بموجب القانون في تأديته لمهامه وعليه الحرص على تطبيق التدابير القانونية والنصوص التنظيمية التي لها صلة بمهامه وينطوي مسار إدارة التحقيق العقاري على مرحلتين:

**الفرع الأول: مرحلة التحضير للعملية (تحضير التحقيق)** يتعين على المحقق العقاري قبل التنقل إلى الميدان للتحري، القيام بمجموعة من الأعمال التحضيرية وتمثل في جمع كل الوثائق البيانية والمكتوبة التي تمكنه من تعيين العقار وموقعه في تراب البلدية<sup>(1)</sup>، وتعتبر هذه المرحلة في غاية الأهمية إذ تمكن المحقق من

1 - إن تحديد موقع العقار في تراب بلدية يتم إنطلاقا من مخطط يعده مهندس خبير عقاري ومخطط الأماكن ورقم القسم الذي ينتمي إليه، (راجع في ذلك : كتيب تقنيات التحقيق، مرجع السابق ص 47 )

التزود بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق في الميدان<sup>(1)</sup>. وتمثل الوثائق اللازمة لإدارة تحقيق عقاري يعتد به فيما يلي:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم الحدودية وضبط الحدود<sup>(2)</sup> والذي يتم إعداده في إطار القانون 09/84 والمتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، والمتوفر على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي.

أولاً: مخطط أقسام البلدية : الذي يقسم إقليم البلدية إلى أجزاء تسمى أقسام<sup>(3)</sup> وهو متوفر لدى مصالح مسح الأراضي ، وتكون الأقسام مرقمة إنطلاقاً من الوحدة تبعاً لترتيب متصاعد غير منقطع، ويتكون محيط القسم من أماكن كذلك من حدود لها طابع كاف من حيث ثباتها كالطرق، المسالك مجاري المياه المستقرة، الخنادق، الحيطان والأسوار الحية والشوارع، ويكون القسم موحداً من حيث المواصفات في حجم مقيد هو (51.4×76 سم).

ثانياً: مخططات مجلس الشيوخ : وهي مخططات قانون 1873 مخططات الإقليم ، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة الخاصة بالمشح الجبائي للأراضي<sup>(4)</sup>.  
ثالثاً: خريطة قيادة الأركان: وتعتبر أداة استطلاع زيادة على مخطط الموقع الملحق بتصميم ضبط الحدود ووضع معالم حدود العقار موضوع التحقيق<sup>(5)</sup>، وتعطي هذه الخريطة معلومات مثل تسميات العشائر طرق الاتصال، التضاريس، المسافة بين مكان العمل والعقار موضوع التحقيق<sup>(6)</sup>.

1 - تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-147 على مايلي: يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى.

2 - Le plan de la commune et le procès-verbal de bornage et de délimitation.

3 - Le plan de sectionnement de la commune.

4- Les plans de sonatus consulte

5 - هذه المخططات القديمة تمكن المحقق من أن يقف على أصول الملكية القديمة للعقار موضوع التحقيق، وتدلي كلها بمعلومات بشأن أصل الملكية.

6 - La carte d'état major

**رابعاً: المخططات الخاصة :** تعد من طرف مصلحة مسح الأراضي<sup>(1)</sup>، وترفق بالوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية<sup>(2)</sup>.

**خامساً: مخططات الطرق والازقة :** والمستندات الملحقة بما توجد هذه المخططات لدى مديرية الأشغال العمومية<sup>(3)</sup>، إذ تمكن المحقق من حفظ الأملاك العامة ومعرفة الارتفاقات والمناطق التي يمنع فيها البناء، كما تساعده هذه المعلومات على مقارنة حدود الأملاك العامة مع العقار موضوع التحقيق إذا كان واقعا على حاشية طريق من طرق الإتصال المصنفة<sup>(4)</sup>.

**سادساً: مخططات المجموعات الغابية :** هذه المخططات تجنب استيلاء الملاك أو الحائزين من الجوار بسوء نية على الأملاك الوطنية التابعة للدولة وتوجد هذه المخططات على مستوى محافظة الغابات<sup>(5)</sup>.

**سابعاً: مخططات وضع معالم الحدود في إطار أشغال الثورة الزراعية :** تعطي هذه المخططات معلومات حول الأراضي المؤممة والمدرجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي أصبحت ضمن الأملاك الوطنية، هذه المخططات المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي أو المصالح الفلاحية أو المجلس الشعبي البلدي<sup>(6)</sup>.

**ثامناً: مخططات ملكية المعمارين:** التي أعيد رسمها في شكل قطع مبعثرة ويتم الحصول على هذه الوثائق إنطلاقاً من التحقيقات الجزئية وفقاً للمراجع الواردة في العقود أو في أصول العقود المحفوظة في مكاتب التوثيق وذلك في حالة تحقيق معمق<sup>(7)</sup>.

1 - راجع في ذلك: دليل التحقيق، المرجع السابق، ص48.

2 - Les plans spéciaux

3 - هذه المخططات توجه المحقق نحو سجلات القوام الموجودة على مستوى أملاك الدولة ونحو السجل العقاري في المحافظة العقارية.

4 - المخططات القطعية المرفقة بملف نزع الملكية تكشف عن معلومات بخصوص الملكيات المتزوع ملكيتها قبل إنجاز هذا العمل عن الملكيات مجاورة لها.

5 - Les plans des groupes forestiers

6 - راجع في ذلك: دليل التحقيق، المرجع السابق ص49.

7 - Les plans de bornage des travaux de la révolution agraire

تاسعا: مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة هيكلة المزارع المسيرة ذاتيا والموجودة لدى مصالح مسح الأراضي ومديرية المصالح الفلاحية<sup>(1)</sup>.

عاشرا: مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية: التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 19/87<sup>(2)</sup>.

احدى عشر: مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات تهيئة الري: تتوفر هذه المخططات لدى قطاع الري.

إثنا عشر: المخططات القطعية المعتمدة كأساس لمشروع التجميع: ومخططات القطعية الخاصة<sup>(3)</sup> بالمحيطات التي أعدت لتكوين مجالا لكبرى المشاريع الهيدروليكية والسدود والأحواض المائية والمساحات المسقية، هذه المخططات موجودة لدى مديرية الري.

ثلاثة عشر- الجرد العام: المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

كل هذه المعلومات تمكن المحقق العقاري من تشخيص العقار وطبيعته القانونية ومعرفة أصل الملكية، وبالتالي يتوجه إلى الميدان وهو على دراية جيدة الأماكن.

كما على المحقق قبل برجة الخروج إلى الميدان التحقق من أخذه للوثائق اللازمة وتوفر المطبوعات المتعلقة باجراء بالملكية، وباستطاعته أن يدعو كل الأشخاص الذين أبدوا رغبتهم في المشاركة كشهود أو كمعترضين<sup>(4)</sup>.

1 - راجع في ذلك: التعلية رقم 003 ، المؤرخة في 2008/09/27.

2 - Les plans des propriétés des colons reconstitués en puzzle

3 - Les plans restructuration dans le cadre des aménagements hydrauliques

4 - راجع في ذلك: دليل التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص50.

## الفرع الثاني: التحقيق الميداني: ( التنقل إلى الميدان )

تنص الفقرة الأولى من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على مايلي: "يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب المعني" فالتنقل الميداني إلى الأماكن يرمي إلى التحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، وتشخيص العقار، والتأكد من وقائع الحيازة.

أولاً: التأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق: عند وصول المحقق العقاري إلى الأماكن عليه أن يقوم بتقديم نفسه، ويشرح المهمة المكلف بأدائها ، كما عليه التأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق والممثلون في :

- الملتمس (Requérant).

- الجيران (Riverains).

- المعارضون (Opposants) .

- أصحاب الحقوق العينية الظاهرة (Titulaires de droits réels apparents)

إذ يقوم بتسجيل أسماءهم ، ألقابهم، وصفة كل واحد منهم، وحضور صاحب الطلب والجار<sup>(1)</sup> المعني بالحدود إلزامياً في الأماكن.

ثانياً: تشخيص العقار: تنص المادة 11 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 147/08 على مايلي : "يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني"، تهدف هذه المرحلة إلى ضبط حدود العقار حضورياً، مع مقارنة المخطط بالوقع الميداني ومعاينة الحدود بناء على تصريحات الملتمس والشاغلين المجاورين، والتأكد من عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة، إذ يقوم المحقق بمقارنة الجدول الوصفي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري للتأكد من حدود موقع الملكية وقوامها وطبيعتها ومضمونها وكذلك من الحقوق العينية أو الارتفاقات الإيجابية أو السلبية.

1- راجع في ذلك: التعلية رقم 003، المؤرخة في 27/09/2008، المرجع السابق .

ثالثاً: التأكد من وقائع الحيازة : بالرجوع إلى نص المادة 10 فقرة 01 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نجد أنها تنص على مايلي : "يتلقى المحقق العقاري، في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته"، أما المادة 11 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 147/08 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية فإنها تنص على : "يجرد بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند، ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله"، فبعد تأكده من صفة الأشخاص وتعرفه على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بالحيازة<sup>(1)</sup> وتحققه من العناصر والمعايير التي تكيف الحيازة<sup>(2)</sup>، كما على العون المحقق التأكد من أن الحيازة تستجيب للمقاييس والشروط المحددة في القانون المدني حيث يتعين أن تكون:

- هادئة وغير مشوبة بمطالبات<sup>(3)</sup>.

- علنية، بحيث تكون ظاهرة للملأ وغير سرية لأن الحيازة التي يحوطها الكتمان تقوم على الشك ولا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير.

- مستمرة، وذلك بتوالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار الحاز وفي فترات متقاربة ومنتظمة.

- غير مشوبة بلبس<sup>(4)</sup>.

1 - (تعرف الحيازة بأنها سلطة فعلية يمارسها الشخص بنفسه أو بواسطة غيره سيطرة فعلية لا على سبيل التسامح، ولا الرخصة على شئ مادي يجوز التعامل فيه، أو أن يستعمل حقا من الحقوق، فتحوز حيازة الحقوق المعنية جميعا، كحق الارتفاق والانتفاع، مع ظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني على هذا الشئ ومباشرة جميع الأعمال المادية التي تنفق مع مضمون الحق الذي يسيطر عليه، سواء كان الحائز هو صاحب الحق أم لم يكن).

2 - في هذا الخصوص يطرح المحقق العقاري السؤال التالي: إلى متى تعود الحيازة وعليه أن يطرح هذا السؤال علنيا أمام الجيران والأشخاص الحاضرين.

3 - يقصد بالهدوء هو تمكن الحائز من استعمال الشئ والانتفاع به دون اللجوء إلى العنف والقوة حتى لا تتحول الحيازة إلى حيازة معتصبة.

4 - راجع في ذلك: نادية، قادري المرجع السابق، ص 106.

وتقدير هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض وأقوال الأشخاص الحاضرين، أو عن طريق

اللجوء إلى عدة وثائق منها

- شهادة التصريح بالإقامة المحررة في إطار الإحصاء خلال أشغال المرحلة الثانية من الثورة الزراعية .

- مستخلص من الجدول الضريبي ( Un extrait de rôle ) .

- وصل دفع الضريبة العقارية ( Une quittance de paiement de l'impôt foncier ) .

- شهادة التسجيل في جداول المصالح الجبائية .

كل هذه الوثائق هامة في تقدير مدة الحيازة، ويتم المحقق العقاري التحقيق بالتحري على مستوى مصالح أخرى إذاتعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، لهذا يحاول المحقق العودة إلى المعاملات السابقة لإعادة النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته بعقد عرفي من أجل إجتناب التشريع الجبائي<sup>(1)</sup>.

أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع الطلب غير تابع للدولة أو البلدية، وليس وقفا، وتتم المطالبة بهذه المعلومات عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري<sup>(2)</sup>.

وبخصوص العقود التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية العقارية المحررة قبل الفاتح من مارس

1961 فإنه في هذه الحالة يواجه للمحافظ العقاري ماييلي:

1 - راجع في ذلك: دليل التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 54.

2 - أنظر: الملحق رقم (13) التعلية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية.

- أما صاحب الوثيقة يظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق، في هذه الحالة يكون بصدد عدم كفاية الأدلة، لذا يتم معاينة الملكية عن طريق التحريات<sup>(1)</sup>.

- إما صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بالطلب في هذه الحالة على المحقق التأكد من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب.

المطلب الثالث: الهيئات والمهنة المتدخلة في معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون

## التحقيق العقاري 02/07

الفرع الأول: المديرية الولائية للحفظ العقاري

أولاً: المدير الولائي للحفظ العقاري

يعين مدير الحفظ العقاري من بين موظفين ذي رتبة مفتش مركزي أو متصرف إداري رئيسي يعين بمرسوم رئاسي باقتراح من وزير المالية.

ثانياً: تعريف المديرية الولائية للحفظ العقاري : اما مديرية الحفظ العقاري فهي هيئة عمومية تابعة سلمياً المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية وتحت وصاية السيد وزير المالية.

أحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 إثر عملية إعادة هيكلة المديرية العامة للأموال الوطنية والهيكلية الناجمة عن حل مديرية التنسيق المالي واعتماد مديرتين ولائيتين على مستوى كل ولاية هما:

مديرية املاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري.

1 - لقد ذكر فيما سبق إلى أنه قبل الفاتح من مارس 1961 لم تكن عملية الإشهار إجبارية مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة إنتقال حق الملكية. وفي حالة وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة فإن الورثة المتعاقدين يبقون في وضعيات الشياخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية.



ثالثا: الهيكل التنظيمي : اما المصالح التي تتكون منها:

أما عن الهيكل التنظيمي والمهام على المستوى الولائي فبموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، تم إستحداث المديرية الولائية للحفظ العقاري على المستوى الولائي، ومحافظات عقارية كفروع لها على المستوى المحلي، كما يبين لكل هيئة المهام والأدوار المكلفة بها.

**مصلحة عمليات الإشهار العقاري:** يشرف عليها رئيس مصلحة وهي بدورها تتكون من مكتبين:

- مكتب مراقبة عمليات الإشهار العقاري والمنازعات والوثائق ويشرف عليها رئيس مكتب.

- مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي ويشرف عليها رئيس مكتب.

**مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة :** ويشرف عليها رئيس مصلحة وهي تتكون من المكاتب التالية:

- مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج ويشرف عليها رئيس مكتب.

- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصاء ويشرف عليها رئيس مكتب.

### الفرع الثاني: المحقق العقاري

**أولاً: المحقق العقاري:** ويتم تعيين المحقق العقاري بين الأعوان الموضوعين تحت سلطة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي والمنتتمين إلى سلك مفتشي أملاك الدولة. كما يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين لأسلاك المعادلة. ويتم تعيين محقق عقاري من طرف مدير الحفظ العقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هويته وتاريخ فتح التحقيق، ويمثل هذا المقرر نقطة إنطلاق التحقيق العقاري<sup>(1)</sup>.

**ثانياً: الكفاءات المهنية للمحقق العقاري:** وبالنظر إلى هذه المهمة ينبغي أن يكون المحقق ذو قدرات عالية وكفاءات مهنية جدية تتصل بالمبادئ التالية:

1 - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص 45 .

أ- تحصيل مجموعة من المعارف بالدرجة الأولى تكون ذات طابع قانوني ومنها بالخصوص القانون المدني والقانون الإداري، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القانون العقاري . وبمعنى آخر أن المحقق يجب أن يكون مختصا في القانون، وبدرجة أقل تحصيل معارف ذات طابع تقني أي أن يكون على اطلاع بمسح الأراضي، وعلم الخرائط، وتقنيات تقييم العقارات<sup>(1)</sup>.

ب- يقتضي من المحقق أن يتصف بقدرات التنفيذ ويتجسد ذلك في القدرة على تطبيق القوانين مع جمع وتحليل المعلومات ثم تحرير مختلف الوثائق.

### الفرع الثالث: المحافظ العقاري

أولاً: **المحافظ العقاري**: المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيفة العمومي تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية؛ ويجد هذا التعريف أساسه القانوني في نص المادة 11 من الأمر 74/75 .

يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي « المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل » العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه يستشف من هذه المادة أن المحافظ العقاري في الجزائر يعمل تحت وصاية وزير المالية وليس قاضي<sup>(2)</sup> .

ثانياً: **تعريف المحافظة العقارية** : هي هيئة إدارية عمومية تراول مهامها تحت وصاية وزير المالية، وأحدثتها إضافة إلى المادة 20 من الأمر 74/75 المادة الأولى من المرسوم 63/76 بنصها أنه "تحدث

1 - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص63

2 - وهذا على عكس الدول التي تبنت نظام الشهر العيني أين أوكلت هذه المهمة لقاضي.

ورغم هذا إلا أن البعض من الفقه يرى ان المحافظ العقاري بالجزائر موظف من طبيعة خاصة ذلك لأن المشرع خوله صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الشهر العقاري قلبا وقالبا ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 76/63 يحقق المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن « موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام ». العام بكل وضوح.

لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري." وأصبحت منذ صدور المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية تحت وصاية وزير المالية، حيث أن وزارة المالية أصبحت تضم المديرية العامة للأملاك الوطنية، التي بدورها تتكون من مديرتين، الأولى هي مديرية الأملاك الوطنية والعقارية، التي تضم في إحدى مديرياتها الفرعية، المديرية الفرعية للحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي. وطبقا للمرسوم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، فإن المحافظات العقارية تعتبر هيئات إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وتتضمن هذه المديرية على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة مديرية للحفظ العقاري، وعلى المستوى البلدي تتضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مفتشية للأملاك الدولة، وإدارة للحفظ العقاري. وعلى المستوى الولائي، فإن مديرية الحفظ العقاري تتكون من مصلحة عمليات الإشهار العقاري، ومصلحة التنسيق والمراقبة وتتكون مصلحة عمليات الإشهار العقاري من مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق، مكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي وتحدد أقسام المحافظة العقارية " يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من: قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة، قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات، قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي<sup>(1)</sup> .

#### الفرع الرابع: المهندس الخبير العقاري

أولاً: تعريف المهندس الخبير العقاري: من أعرق المهن والمهندس المساح، أو المهندس المساح الطبوغرافي، أو المهندس المساح الخبير أو المهندس الخبير العقاري التسمية في الجزائر، هي كلها أسماء لمهنة واحدة، تعتمد على القياس والتمثيل البياني لكل ما هو على سطح الأرض، وتحديد لكل ما هو مرتبط بها.

1- القرار المؤرخ في 04/06/1991 الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، ج، رقم 38 المؤرخة في 14/08/1991.

إن مهنة المهندس الخبير العقاري وشروط ممارستها وضبطت بشكل واضح حسب الأمر 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري والذي حدد المجالات التي تدخل في مهام وصلاحيات المهندس الخبير العقاري.

إن مهنة المهندس الخبير العقاري وشروط ممارستها وضبطت بشكل واضح وهذا بناء على المادة الثانية منه نجد أن المشرع فصل المهام الموكلة إليه التي لا يحق لأحد التدخل فيها. في النقاط التالية:

"يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية".

ثانيا: مراحل تطور مهنة المهندس الخبير العقاري: من خلال تطور المجتمعات تحسنت أساليب الحياة وكذلك تغيرت طرق ممارسة المهنة، فبعد أن كانت تمارس بالضرورة وعند الحاجة في البدايات الأولى للحضارة الإنسانية، أصبحت في القرن الأخير مهنة حرة، مستقلة ومعرفة بموجب قوانين، (FIG) ومع ازدياد الحاجة إليها والاعتراف بها في أغلب الدول، أصبحت لها فيدرالية عالمية ( FGF, UAG, ) معترف بها لدى الأمم المتحدة، بالإضافة إلى تشكيل تنظيمات إقليمية و جهوية وكلها تهتم بتطوير أساليب الممارسة الصحيحة للمهنة، (UMG) نتيجة لهذا الاهتمام تطورت أساليب القياس وتنوعت من البصرية، إلى الليزر، مروراً بالفضائية وأخيراً تقنيات الرادار. في الجزائر وبسبب غياب الإطار المنظم للمهنة لسنين طويلة بعد الاستقلال، حدث فراغ وحاجة ماسة لإنجاز مهام تدخل في صلاحيات المهندس المساح، ولأسباب موضوعية لا يمكن تجاهلها، استغل هذا الفراغ في ممارسات غير صحيحة للمهنة، كان لها الانعكاس السلبي الكبير على مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية ، الذي أعترف بالمهنة، وأعطى لها اسما وحدد لها مجالا إلى غاية سنة 1995<sup>(4)</sup>.

1 - ملتقى دولي في إطار الجامعة الصيفية OGEF -2013 تحت شعار المهندس الخبير العقاري - المهام القانونية والامكانيات التقنية. يوم 28 ماي 2013 بفندق الشيراتون - الجزائر.

فهي تسمى "مهنة المهندس الخبير العقاري" ثم أسس لها "مجلس أعلى" بصلاحيات معتبرة، مهمته الأساسية السهر على الممارسة الصحيحة للمهنة، كما أنه أنشأ لها "هيئة" "أسند تسيرها إلى "مجلس وطني" بمساعدة "مجالس جهوية" منتخبة من جميع الأعضاء، مهمتهم الرئيسية تسير هياكل الهيئة والمراقبة من أجل ضمان الممارسة السليمة للمهنة.

وللعلم فإن المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين في الجزائر هو عضو في جميع الهيئات المهنية الدولية والإقليمية، وقد ساهم بشكل فعال في تأسيس البعض منها<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: تنظيم المهنة بعد صدور الأمر رقم 08/95:

أ - شروط ممارسة مهنة الخبير العقاري : إلى جانب الشروط القانونية الواجب توافرها في المترشح لممارسة المهنة يميز نص القانون بالنسبة للمؤهلات العلمية بين حالتين هما:

- الحالة الأولى: إذا سبق للمترشح ممارسة المهنة قبل صدور الأمر المذكور أعلاه، ففي هذه الحالة تسوى وضعية المعني إذا توفرت فيه إحدى الشروط التالية:

-إذا كان المعني قد مارس كمهندس متدرب لمدة ثلاث سنوات وتم قبوله في امتحان نهاية التدريب.

-إذا كان المعني قد مارس كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا لمدة خمس سنوات على الأقل بإحدى الإدارات التابعة للدولة أو الجهات المحلية أو حتى المؤسسات العمومية.

وتعد هذه الحالة انتقالية من أجل تسوية وضعية الخبراء العقاريين الذين كانوا يمارسون مهامهم في ظل الفراغ القانوني الذي طبع المدة الممتدة من الاستقلال إلى يوم صدور الأمر المذكور.

- الحالة الثانية: وهي الحالة العامة التي تنطبق على مترشح المهنة دون أن يكون قد سبق له ممارستها قبل 1995، ففي هذه الحالة يشترط في المترشح أن يكون حائزا لشهادة مهندس دولة في مسح

1 - Ordre des Géomètres Experts Fonciers Conseil National Siège social : Résidence les Hirondelle Bloc B cage 06 Lido – El Mohammadia- Alger.Site web: [http:// www.ogef-dz.com](http://www.ogef-dz.com) E-mail [sue\\_ogef@yahoo.com](mailto:sue_ogef@yahoo.com) Tel/ fax: 00 213 21 21 51 91.

الأراضي أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، مسلمة له من قبل إحدى مؤسسات التعليم العالي المعتمدة أو شهادة تعادل الشهادات المذكورة وتوفر كافة الشروط، يقوم المترشح المقبول للممارسة بأداء اليمين القانونية وقد تضمن الأمر 08/95 إنشاء مجلسا أعلى للمهنة الذي يكون ضمانا لإحترام أخلاقيات المهنة من قبل المحترفين ، الأمر الذي يجعله مؤهلا للفصل في كل مسألة متعلقة بالمهنة سواء بمبادرة من السلطات العمومية أو هيئة المهندسين الخبراء العقاريين أو من تلقاء نفسه ، هذا وأن أهم المؤسسات المكلفة قانونا بتمثيل المهنة في الميدان هي هيئة المهندسين الخبراء العقاريين التي تتمتع بالشخصية المعنوية وهي تشمل في حقوقها كافة المنخرطين والمسجلين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 03 من الأمر المذكور وعليه تضمن الهيئة:

السهر على احترام نصوص أمر 95-08<sup>(1)</sup>، وكذا تطبيقه السليم وتنظيم مهنة الخبير العقاري، مسك ونشر جدول الهيئة الذي يضم قائمة الأعضاء المسجلين، الدفاع عن قرارات المجلس الأعلى للمهنة.

- المساهمة في الأعمال التي تبادر بها السلطات العمومية المختصة أمام القضاء وكذا الهيئات الأجنبية المماثلة لها.

- العمل على تحسين التأهيل المهني للمهندسين الخبراء العقاريين المسجلين منهم والمتدربين، وقد أوجد مجلس وطني، وكذا مجالس جهوية كأداة تسيير لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين على أن يتكفل التنظيم بتحديد تشكيلتهم.

#### رابعا: مهام المهندس الخبير العقاري:

يلعب المهندس الخبير العقاري دورا أساسيا في عملية تطهير الملكية العقارية باعتباره فني يقوم بعمليات تقنية بحتة، كوضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديداتها، ووضع معالم

1 - الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01 فبراير 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 20 لسنة 1995.

حدودها ، كما يقوم بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، كما يمكن المهندس الخبير العقاري ان ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية .

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

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

كما يمكن للمهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية ويتم تكليف المهندس الخبير العقاري إما بموجب حكم قضائي من قبل السلطات العمومية أو من قبل أشخاص القانون الخاص وهذا من أجل القيام بـ:

- وضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية الملحقة بالعقود الرسمية الناقلة للملكية العقارية.

- وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديداتها ووضع معالم حدودها

- القيام بالتحريات العقارية المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية وتحرير مخطط جزئي بذلك.

- القيام بجميع عمليات الدراسة والرسوم الطبوغرافية المتعلقة بأشغال التهيئة العقارية من تجزئة الأراضي وتقسيمها وضمها.

- تقييم الأملاك العقارية بتحديد قيمتها التجارية والإيجارية وهذا بناء على المادة الثانية منه نجد أن

المشرع فصل المهام الموكلة إليه التي لا يحق لأحد التدخل فيها، في النقاط التالية:

يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية، وبهذه الصفة، يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح

الأمالك العقارية وتحديد لها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية.

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

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

وحسب ما حددها القانون وبلغة عملية هي: كل الوثائق التقنية التي تلحق بالعقود الرسمية منها:

- مخططات الحالة الوصفية للقسم.

- مخططات التجزئة في إطار التهيئة العمرانية.

- القسامات القضائية.

- إعداد وثائق القياس.

- التحقيق التجزيئي في إطار إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- إعداد خبرات لتقييم الأمالك العقارية من الناحية التجارية والإيجارية لا توجد نصوص تضبط مجالها.

- تثبيت الملكية عن طريق وضع المعالم لا توجد نصوص تشريعية وتنظيمية تحدد طرقها.

- إعداد دراسات التهيئة العقارية، لا يوجد لها أي إطار قانوني يعرفها أو يضبطها في الجزائر إضافة إلى

تحديد مجالات التخصص، فإن المشرع خصها بحماية قانونية من خلال المادة 29 التي صنفّت ممارسة

المهنة المعرفة في المادة الثانية بصفة غير قانونية، بالفعل الجنائي، حيث أنها تنص على: "تعرض

الممارسة غير القانونية لمهنة الخبير العقاري مرتكبها لعقوبات جنائية، يمارس بصفة غير قانونية مهنة



المهندس الخبير العقاري، كل شخص غير مسجل في جدول هيئة المهندسين الخبيرة العقارية أو الذي علق تسجيله"<sup>(1)</sup>.

**خامسا- الكفاءات المهنية للمهندس الخبير العقاري:** أهم ما يتميز به المهندس الخبير العقاري فهم العلوم الجيوديزية والتمكن من التقنيات الطبوغرافية ومعرفة التوقيع عن طريق الأقمار الصناعية إضافة إلى تقنيات أخرى حديثة وقديمة إن هذه المعارف أساس تكوينه الأكاديمي وبالتالي، فهي تجعله ليس فقط في أفضل موضع من أجل توفير المعلومة الجغرافية بالشكل الصحيح لكل المستعملين، ولكن من حقه المطالبة بالأولوية في المجالات التالية:

أ- الرفع الطبوغرافي بكل الوسائل: الكلاسيكية والحديثة بجميع أنواع الأجهزة الأرضية، الجوية والفضائية.

ب- المساهمة في إعداد الخرائط بكل أنواعها، وتعيينها والمشاركة في العمليات الضرورية لإعدادها.

ج- متابعة إنجاز المشاريع، لأن المهندس الطبوغرافي وبما يتوفر عليه من خبرة و تحكم في التقنيات تجعله أفضل ضامن للدقة المطلوبة في إنجاز المشاريع.

1 - الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01 فبراير 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 20 لسنة 1995.

# **الفصل الثاني:**

**تكريس نتائج التحقيق العقاري**

تتطلب عملية تسليم سند الملكية عن إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكتسب بتدخل المدير الولائي للحفاظ العقاري في حدود اختصاصهما للقيام بعملية التقييم العقاري والشهر وتسليم سند الملكية الذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر باعتباره أساساً للتقييم الأول بالسجل العقاري. وسنحاول في هذا الفصل أن نبسط قدر الإمكان مهام الهيئات المتدخلة في تكريس نتائج التحقيق العقاري في المبحث الأول ثم نتطرق إلى تسوية النزاعات الناجمة عن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري والجهات المختصة بالفصل فيها في المبحث الثاني وبعد التطرق إلى صلاحيات كل من مدير الحفاظ العقاري الولائي وسلطات المحافظ العقاري وفي حالة نشوب أي نزاع سواء على مستوى مديرية الحفاظ العقاري أو على مستوى المحافظة العقارية ينظر القاضي الإداري في مادة النزاع إن كانت من اختصاصات الجهات القضائية الإدارية ، هذا ما حاولنا بيانه من خلال المبحث الثالث تحت عنوان الجهات القضائية الإدارية المختصة في المسائل العقارية.

## المبحث الأول:

## صلاحيات الهيئات المتدخلة في تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد أن يتأكد المحقق العقاري - بداية - من أن العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية وأراضي المسماة عرش وليست وقفا، يستند في ذلك على المعلومات المتحصل عليها من المحافظة العقارية، مصالح أملاك الدولة، البلدية، ولدى كل مصلحة يرى المحقق ضرورة الاتصال بما لإفادته بالمعلومات اللازمة .

إذا تبين من هذا الفحص أن العقار لا ينتمي إلى الأصناف القانونية الثلاثة السابق ذكرها، يثبت العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار، ويقدر الشروط المكيفة للحيازة.

يقوم المحقق العقاري على إثر النتائج المتحصل عليها بصياغة المحضر المؤقت وإشهاره من خلال إصاقه عبر الإدارات والأماكن العمومية، تحسبا لأي احتجاجات واعتراضات، لضمان احترام ملكية حقوق الملاك، الحائزين المجاورين، باعتبار أن عملية التحقيق وتسليم سندات الملكية قد ينشب عنها فيما بعد نزاعات لا يمكن تسويتها إلا عن طريق القضاء، وحتى تتضح الصورة أكثر سنعمد إلى تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث وهي:

المبحث الأول: المبحث الأول: صلاحيات الهيئات المتدخلة في تكريس نتائج التحقيق العقاري

المبحث الثاني: تسوية النزاعات الناجمة عن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق

العقاري والجهات المختصة بالفصل فيها

المبحث الثالث: الدعوى العقارية والجهات القضائية المختصة بالنظر في منازعات التحقيق

العقاري وتسليم سندات الملكية

المطلب الأول: صلاحيات المدير الولائي للحفظ العقاري

إن عملية التحقيق الإيجابي يقتضي انعدام الاعتراض أصلا أو رفض الاعتراض ومواصلة التحقيق

العقاري للوصول إلى عمليات التقييم النهائي والاعتراف له بالسند.

وفي هذا الصدد منحت مدير الحفظ العقاري الولائي مجموعة من الصلاحيات أهمها دراسة نتائج

التحقيق الأولية المسجلة بالمحضر المؤقت وتحرير محضر نهائي لنتائج التحقيق وهذا ما سنحاول تبيانه ، أما

الصلاحيية الثانية والمتمثلة في قيام مدير الحفظ العقاري بإعداد مقرر الترقيم العقاري باسم المالك وتسليم سند الملكية بعد إعداده من قبل المحافظ العقاري .

إلا أنه يأخذ على ما سبق ومقارنة بالإجراءات والتحقيق الذي يخضع له طالب عقد الشهرة وشهادة الحيازة الذي يتم على درجتين ، الأول أمام الموثق أو رئيس المجلس الشعبي البلدي والثانية أمام المحافظ العقاري ، فإن قانون رقم 07 / 02 عندما حول مدير الحفظ العقاري سلطة التحقيق حول صحة الحيازة جعله المحقق الأول والأخير فإن ذلك يترتب عليه عدم دقة نتائج التحقيق الذي يتم مرة واحدة من طرف المحافظ العقاري فقط. وعلى الرغم من سهولة إجراءات إعداد عقد الشهرة وشهادة الحيازة إلا أنه نتج عنهما عدة منازعات، الأمر الذي يفسر فشل السندين في تحقيق الغاية المنشودة من إستحداثهما<sup>(1)</sup>.

يتسلم مدير الحفظ العقاري الطلب ويقوم بدراسته للتأكد من صفة صاحب الطلب، وأن العقار محل طلب التحقيق غير ممسوح، كما يتأكد بأن الطلب مرفق بالوثائق المطلوبة قانونا.

يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب في حالة التحقيق العقاري الفردي. ويُرسَل المقرر فتح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا لكي يقوم بإصافه بمقر البلدية المعنية لمدة 15 يوم قبل تنقل المحقق إلى عين المكان.

يقوم بتعيين محقق عقاري بمقتضى مقرر فتح التحقيق يبين فيه هويته وموضوع المهمة المسندة إليه وتاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق أما في حالة التحقيق الجماعي فإن مقرر فتح التحقيق يجب أن يتضمن إضافة إلى ما سبق مراجع قرار الوالي المتضمن طلب فتح تحقيق جماعي.

يتسلم مدير الحفظ العقاري الملف، الذي يتكون من: الطلب والمستندات، المحضر المؤقت والمحضر النهائي، التقرير المفصل الذي تُثبت فيه مختلف مراحل التحقيق مكثيا وميدانيا، أقوال وشهادات كل

1 - على الرغم أن القانون لم يذكر ولم يستثن صراحة شهادة الحيازة ودور رئيس المجلس الشعبي البلدي إلا أنه اتضح لنا أن المشرع نوه على إسقاط ضمني لشهادة الحيازة وأنها كذلك أصبحت من اختصاص المحافظ العقاري. غير أنه من خلال معاينة الواقع العملي لاحظنا على مستوى بعض الجرائد تحرر يوميا.

الأشخاص الحاضرين، محضر الصلح في حالة ذلك المعاينة والتحليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى استنتاجاته.

يدرس مدير الحفظ العقاري الملف ويثبت حق الملكية أو يرفض الترتيم العقاري. ويكون مقرر رفض الترتيم العقاري قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة .

### الفرع الأول: تقييد الاعتراضات بسجل خاص مفتوح لدى مصالح الحفظ العقاري

يمسك مدير الحفظ العقاري سجل الشكاوى أو المنازعات أو الاعتراضات التي ظهرت أثناء التحقيق العقاري يلزم بإجراء محاولة صلح التي يمكن أن ينتج عنها محضر صلح في حالة ما إذا كانت هناك تسوية أو محضر عدم صلح إصدار مقرر ترقيم عقاري للعقار موضوع التحقيق باسم الملتمس ويرسله إلى المحافظ العقاري المختص محليا لتنفيذه في حالة قبول طلبه بتسليم سند الملكية للملتمس عن طريق تحرير محضر استلام بعد انتهاء المرحلة الأولى من التحقيق العقاري يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي تقدير إصدار مقرر الترتيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ومن اجل ذلك، يتولى على الخصوص العمليات التالية :

### الفرع الثاني: في حالة التحقيق الإيجابي

إذا لم يسجل أي اعتراض ونتج عن التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني ، فانه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق، حيث يصدر مقرر يتعلق بالترتيم العقاري يكون باسم الطالب المعني للعقار، يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى هوية الطالب وتعيين العقار وحدوده بدقة وفقا لمخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد تنفيذه.

## الفرع الثالث: حالة التحقيق الغير مجدي

بالرجوع الى المادة 17 من القانون 02/07 إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة تسمح له بالحصول على حق الملكية، يعد بذلك مقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، يبلغ إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة اشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ومنه يجوز الطعن في مقرر رفض التقييم العقاري أمام المحكمة الإدارية طبقا للمادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup> خلال الآجال المقررة قانونا والمحددة في المادة 12 الفقرة 2 من القانون 02/07 .

لمدير الحفظ العقاري وقف إجراءات التحقيق إذا تم رفع دعوى أمام القضاء وشهرها بالمحافظة العقارية اعتراضا على عملية التحقيق، في حين أن شهر الدعوى لا يوقف إجراءات تسليم الدفاتر العقارية إلا بناءً على أمر من القاضي في عملية المسح بموجب الأمر 74/75

## المطلب الثاني: صلاحيات المحقق العقاري

تنص المادة 10 في فقرتها الثالثة من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه على أنه: "يجرر<sup>(2)</sup> محضرا مؤقتا مسببا قانونا يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه." كما تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي لهذا القانون رقم 147/08 "يجرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشرة (15) يوما على الأكثر بعد تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه، تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) من بداية مدة لصق المحضر المؤقت".

1- القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيراير 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 - أي المحقق العقاري.

من خلال هاتين المادتين يتبين لنا جليا مآل نتائج التحقيق المستقاة في الميدان من قبل المحقق العقاري، من خلال انتقاله إلى عين المكان وتعرفه على الحدود، وسماع الملتمس، والشهود، والجيران بصورة علنية وحضورية، واستغلاله للمعلومات المتحصل عليها منهم على النحو الأفضل، وكذا في بحثه عن المعلومات الضرورية لإدارة الأشغال من خلال الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بإقرار حق الملتمس في الملكية إذ أنه بعد التحقيق الميداني وفي أجل أقصاه خمسة عشرة يوما من تاريخ الانتقال الأول إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضرا مؤقتا للتحقيق، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي تكون قد وقعت، ونتائج التحريات (1).

يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق، لمدة ثلاثين يوما بمقر البلدية الواقع بدائرتها العقار محل التحقيق، حتى يتسنى للغير تقديم اعتراضات واحتجاجات بشأن تسليم سند ملكية للملتمس عن طريق تحقيق عقاري، ومن ثم تمكين كل من له مصلحة من المطالبة بحقوقه، وعليه يترتب عن عملية الإشهار هذه وضعيتين، لكل واحدة منهما إجراءات تحكمها وآثار تنجم عنها:

- إما لا ترفع أية منازعة ولا اعتراض بخصوص تسليم سند ملكية للطالب.

- وإما تثار بشأن ذلك شكوى أو منازعة أو اعتراض.

هذا ما سنحاول معرفته من خلال دراسة المواد 11، 12، و13 من القانون 07-02 وكذا المواد 13، 14، 15، 16، 17، 18، و19 من المرسوم التنفيذي 08-147.

1 - ويتضمن هذا المحضر ما يلي:

- معلومات عن الملتمس، العقار موضوع التحقيق، أصل ملكيته، وكيفية تملكه.
- تكييف عناصر الحيازة (الحيازة المادية والنية، صفاتها (هادئة، مستمرة...))، ومدة الحيازة استنادا إلى الوثائق المقدمة، ومعالم الاستثناس التي تقوم على مستند ما.
- أقوال الشهود مع ذكر أعمارهم مع الإشارة إلى أنه يجب أن يكون عمرهم نسبي، حيث لا يمكن أن يشهدوا على وضع من الأوضاع من الناحية الزمنية في وقت كانوا فيه قاصرين.



فالمادة 13 من قانون 02/07 المشار إليه أعلاه التي تنص: "يجرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري"، الأمر الذي وضحته المادة 13 أيضا من مرسوم 147/08 بنصها: "في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يجرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به".

تتطلب عملية تسليم سند الملكية عن إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكتسب بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظة العقاري كل في حدود اختصاصه للقيام بعملية التقييم العقاري والشهر وتسليم سند الملكية الذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر باعتباره أساساً للتقييم الأول بالسجل العقاري. وسنحاول في هذا الفصل أن نبسط قدر الإمكان سلطات مدير الحفظ العقاري الولائي في المبحث الأول ثم نتطرق إلى سلطات المحافظ العقاري ونحاول توضيحها في المبحث الثاني وبعد التطرق إلى سلطات كل من مدير الحفظ العقاري الولائي وصلاحيات المحافظ العقاري وفي حالة نشوء أي نزاع سواء في مديرية الحفظ العقاري أو على مستوى المحافظة العقارية ينظر القاضي في مادة النزاع التي هي من اختصاصه التنقل إلى الميدان في التاريخ المحدد لمعاينة العقار بحضور صاحب الطلب يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، ثم يشرع في التعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب، تصريحات صاحب الطلب والشاغلين المجاورين.

يقوم بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة (مستمرة، دائمة، هادئة وعلنية)، ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة الكائن بها العقار.

يجرر المحقق العقاري محضرا<sup>(1)</sup> مؤقتا خمسة عشر يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، وينشر نسخة منه لمدة ثلاثين يوما، في مقر بلدية العقار خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره للمحضر المؤقت تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت. في حالة إذا لم تقدم أي احتجاجات أو اعتراضات فإن المحقق يقوم بتحرير محضر نهائي يسجل فيه كل نتائج التحقيق.

1 - يجرر المحقق محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.

- إذا قدمت الاعتراضات أثناء المدة المنصوص عليها في المادة 12، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاعتراضات، يقوم المحقق العقاري، عند الاقتضاء بتنقل جديد إلى عين المكان<sup>(1)</sup>.

- إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح، ويسلمه للأطراف أثناء الجلسة، ويبين فيه أن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة،

- يعلم بعد ذلك مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي.

### الفرع الأول: تكليف العون المحقق عند الاقتضاء للانتقال إلى أماكن المعاينة من جديد

تنص المادة 11 فقرة 2 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007.02.27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي: «وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مودع آخر لأي حق عيني على العقار المعني» وفقا للمادة المذكورة أعلاه المحقق عندما ينتهي من التحقيق يحرر محضر مؤقتا بنتائج التحقيق ويوضع في متناول الجمهور وفقا للمادة 10 فقرة 3 من نفس القانون 02/07 وعند تقييد الاعتراضات والاحتجاجات في السجل المخصص لذلك والمذكور سابقا، ينتقل العون المحقق من جديد إلى الميدان لدراسة هذه الاحتجاجات والاعتراضات المقيدة في السجل و مهما كانت نتيجة التحقيق يحرر محضر نهائي سواء بالصلح أو بعدم الصلح تبين فيه نتائج التحقيق التي قام بها وعليه فالمحقق العقاري لا ينتقل للمعاينة من جديد حتى تنتهي الآجال القانونية لتقديم

1 - أصاب المشرع الجزائري عندما منح المحقق العقاري عند الاقتضاء الانتقال من جديد لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات وذلك لضمان النزاهة والموضوعية في تطهير الملكية العقارية.

الاعتراضات والمنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 19 مايو 2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: عملية الصلح أثناء التحقيق العقاري

تنص المادة 12 من القانون 07 / 02 المؤرخ في 27.02.2007 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية على ما يلي: « يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يجرر محضر بذلك وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يجرر محضرا بعدم الصلح ، يجوز للمعترض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين اثنين أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة...».

من خلال المادة المذكورة أعلاه المحقق العقاري له أن يحدد جلسة صلح بين الأطراف لدراسة ومناقشة كل الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة في أجل ثمانية أيام من تاريخ تقديم الاحتجاجات والاعتراضات

وفي حالة ما إذا أفضت محاولة الصلح من طرف المحقق العقاري إلى اتفاق يجرر محضر بالصلح موقع ومؤرخ من طرف العون المحقق وأصحاب المصلحة " الملاك أو الحائزين المجاورين من جهة والمدعين لحقوق عينية عقارية على العقار محل التحقيق من جهة أخرى. حيث يرسل هذا المحضر إلى المدير الولائي للحفاظ العقاري الذي على أساسه سيتم التحديد النهائي للعقار محل التحقيق. وفي حالة رفض الصلح يجرر العون المحقق محضر بعدم الصلح، يسلم نسحا منه إلى الأطراف لمتابعة الإجراءات القانونية أمام الجهات القضائية المختصة.

### المطلب الثالث: صلاحيات المحافظ العقاري

يقوم بإشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية المتعلقة بالاعتراض على نتائج التحقيق. كما يقوم بإشهار مقرر الترقيم العقاري في البطاقات العقارية المؤقتة ويعد سند الملكية، الذي يكون مطابقا

1 - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

للمنموذج الملحق بالمرسوم 147/08، وفق نظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام إجراءات المسح فيرقم العقار ترقيما نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري<sup>(1)</sup>.

عملية التحقيق العقاري تشبه إلى حد ما عملية المسح<sup>(2)</sup> من حيث الإجراءات، على سبيل المثال افتتاح عملية التحقيق العقاري، ترقيم العقار ومقرر الترقيم، تدخل المحافظ العقاري وغيره، وكأنها عملية مسح، غاية ما في الأمر أنه مسح اختياري أي مسح بناء على طلب خلافا للمسح الذي جاء به الأمر 74/75 يكون إجباريا.

حيث حول قانون رقم 02/07 أن عملية التحقيق العقاري تتم تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا والذي ينتهي بتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري وللمحافظ العقاري صلاحيات تتمثل في شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري

العقارات التي مستها عملية التحقيق العقاري عند مرور فرق المسح هل تخضع لكل إجراءات المسح أم تسلم فيها مباشرة الدفاتر العقارية؟  
و كذا إعداد سندات الملكية العقارية.

### الفرع الأول: شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري

إن المشرع الجزائري أوجب شهر كل التصرفات القانونية الناقلة للملكية سواء كانت بعوض أو بغير عوض المنصبة على العقار والحقوق العينية الأخرى إلا من تاريخ شهرها، إذ لا يكون لهذه التصرفات أي أثر

1 - التعلية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

2 - عملية المسح هي الأساس المادي لنظام الشهر العيني ينتج عنها تسليم الدفاتر العقارية، في حين يسلم في نهاية التحقيق سند الملكية. فما هي الطبيعة القانونية لهذا السند؟ وما هي قيمته القانونية؟ هل السندات التي تسلم في إطار عمليات التحقيق العقاري يتم شهرها في السجل العقاري؟ لأن النص القانوني تكلم عن شهر مقرر الترقيم وليس عن شهر سند الملكية المسلم.

كما أن مقرر الترقيم يشهر في البطاقات العقارية المؤقتة المعدة كمرحلة إنتقالية إلى حين تعميم مسح الأراضي العام. لكن هل يشهر في البطاقات الشخصية أم في البطاقات العينية؟

قانوني سواء بين المتعاقدين أو الغير، وأحال تطبيق هذا الإجراء إلى النصوص الخاصة بالشهر العقاري وفي هذا الشأن تنص المادة 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 على ما يلي: «كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية»

نستنتج من خلال المواد المذكورة أعلاه أن العقد لا أثر له من حيث نقل ملكية العقار أو أي حق عيني آخر أو تعديله أو إنشاؤه أو إلغاؤه إذا لم يشهر التصرف في مجموعة البطاقات العقارية، وهذا سواء بين أطراف العقد أو الغير؛ كما جعل المشرع الشهر يسري بأثر فوري وليس رجعي باستثناء انتقال الملكية عن طريق الوفاة، وعليه فالشهر العقاري له أثر منشئ للحقوق في حالة ما ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي مقررا بتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري. يرسل مقررا الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ<sup>(1)</sup>.

يتولى بعد ذلك المحافظ العقاري عمليات الترقيم العقاري بهدف تقييد مقرر الترقيم المعد من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي.

ينفذ هذا الإجراء بالتأشير على مجموعة من البطاقات العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 التي تنص " بحيث أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في<sup>(2)</sup> مجموعة بطاقات ، عقارية مؤقتة تمسك على الشمل الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب التعليم 03 حيث أن المشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني في المناطق المسوحة ونظام الشهر المتخصص

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 225

2 - مجيد خلفوني ، المرجع السابق، ص 108.

في المناطق الغير ممسوحة "وهذا بموجب نص المادة 27 السالفة الذكر. ويقصد المشرع الجزائري بالتسجيل في مجموعة البطاقة العقارية إجراء شهر المحدد الرسمي بالمحافظة العقارية حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري لأن الشهر العقاري مصدر لحق العيني ويجد هذا التعريف أساسه القانوني في نص المادة 11 من الأمر 74/75 يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي « المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل» العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يستشف من هذه المادة أن المحافظ العقاري في الجزائر يعمل تحت وصاية وزير المالية وليس قاضي، وهذا على عكس الدول التي تبنت نظام الشهر العيني أين أوكلت هذه المهمة لقاضي<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: محتوى سند الملكية المعد من قبل المحافظ العقاري

بعد تنفيذ عملية الشهر العقاري يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند يكون مطابقاً للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 08/ 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بحيث يحتوي هذا السند على مختلف الأسانيد القانونية التي تم على أساسها تحرير هذا السند وجزء أول خاص بتعيين المالك وذلك بتدوين اللقب الاسم، اسم الأب تاريخ ومكان الميلاد، المهنة، الجنسية، العنوان وتحديد حصة المالك في حالة الشيوخ.

أما الجزء الثاني خاص بتعيين العقار تعييناً دقيقاً بذكر عنوان العقار بدقة، مساحة العقار، حدود العقار الملكية.

أما الجزء الثالث خاص بقيمة العقار بالدينار الجزائري بالحروف والأرقام، الجزء الرابع خاص بأعباء العقار حيث يصرح المالك بأنه اطلع على المادة 18 من قانون رقم 02/07 التي تنص على المتابعة الجزائرية من طرف المحافظ العقاري الولائي أمام وكيل الجمهورية عن طريق رفع شكوى في حالة اكتشاف

1 - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 59.

ترقيم تم على أساس أي فعل مجرم وبإشهاد المحافظ العقاري بأن هذا السند صودق عليه طبقاً لمحتوى مقرر

الترقيم العقاري المشهر مع ذكر التاريخ وإمضاء وختم المحافظ الولائي.

## المبحث الثاني :

## تسوية النزاعات الناجمة عن التحقيق العقاري والجهات المختصة بالفصل فيها

بعد إبراز مجمل إجراءات التحقيق العقاري، لا بد من الوصول إلى النتيجة المرجوة من هذا القانون، وهي تسليم سندات ملكية، ولا يكون ذلك إلا إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق في هذه الحالة يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد التنفيذ، بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعايينة أثناء التحقيق بالسجل العقاري، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة. ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 63 / 76 نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.

- يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند ملكية يكون مطابقاً للنموذج الملحق بالمرسوم.

- يسلم مدير الحفظ العقاري الولائي في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة.

- بعد الانتهاء من التحقيق العقاري يمسك بمديرية الحفظ العقاري ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري وأما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري وترتب هذه الملفات حسب كل بلدية.



## المطلب الأول: التسوية الودية للتراعات المثارة أثناء سير التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

يمكن أن تحدث نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق، وذلك بإثارة احتجاجات أو اعتراضات والتي يجب أن تقدم في خلال أجل ثلاثون يوماً والتي يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية أجل تعليق المحضر المؤقت وبتسوية هذه التراعات يجب على المحقق العقاري أن يقوم بإجراء محاولة الصلح، وعند الاقتضاء يقوم بتنقل ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة التي يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني .

## الفرع الأول : المنازعات أثناء سير التحقيق العقاري

## أولاً: حالة عدم وجود منازعة أو اعتراض

بعد انتهاء أجل الثلاثين يوماً المذكور أعلاه، وفي حالة ثبوت حق الملكية للمتمس، وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق العقاري المحضر النهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به<sup>(1)</sup>.

بعد الانتهاء من المحضر النهائي أعلاه دون طعن أو اعتراض<sup>(2)</sup> يقوم المهندس الخبير العقاري على الفور وفي حضور المحقق برسم معالم حدود العقار على نفقة المتمس، كما يقوم بتقييم العقار<sup>(3)</sup>، وبعد الانتهاء من التحقيق الجسد بمحضر نهائي، يقوم المحقق العقاري بتسليم الملف المتضمن: الطلب والوثائق

1 - ملاحظة : وما يطرح التساؤل في هذا المقام هو طبيعة التقييم النهائي المحدث بموجب هذا القانون، إذ أنه يحمل نفس التسمية التي جاء بها المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وبالضبط في المواد 12، 13 و14 منه التي تخص قرار التقييم النهائي الذي يصدره المحافظ العقاري في إطار المسح العام للأراضي والذي حسب المادة 16 منه لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء الإداري المختص، الشيء الذي لم يبينه القانون 07-02 ولا المرسوم التنفيذي له رقم 08-147؟

2- المادة 13 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 08-147 المشار إليه أعلاه التي تنص: "وعليه يقوم المهندس الخبير العقارية، بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري".

3- المديرية العامة للأموال الوطنية - تقنيات التحقيق العقاري - المرجع السابق صفحة 55.

المرفقة به، والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير العملية ونتائج التحقيق، يعتبر المحضر النهائي حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية<sup>(1)</sup>

### ثانيا: حالة وجود منازعة أو اعتراض

من خلال المادتين 11 الفقرة 2 من القانون 02/07، و14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08<sup>(2)</sup> نستنتج أنه يمكن أن تثار احتجاجات أو اعتراضات أثناء تنفيذ الإجراء، ففي حالة ما إذا أثرت هذه الاعتراضات يكون إبدؤها من المعارض أمام مدير الحفظ العقاري وهذا حسب مقتضيات المادة 11 من قانون 02-07<sup>(3)</sup>، ويمكن تقديمها خلال أجل ثلاثون يوما والتي يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية أجل لصق المحضر المؤقت، تدون هذه الاحتجاجات والاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي<sup>(4)</sup> وفي أجل أقصاه ثمانية (08) أيام على الأكثر ابتداء من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض، يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح بين مدعي الحيازة والمعارض عليها، يحرر إثر ذلك نوعين من المحاضر.

أ- محضر صلح في حالة ما إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق.

ب- محضر عدم صلح إذا باءت محاولة الصلح بالفشل<sup>(5)</sup>.

1- المديرية العامة للأموال الوطنية، نفس المرجع، صفحة 56

2- تنص المادة 2/11 من القانون 02/07 المشار إليه أعلاه أنه: "... وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني". كما تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 08-147 المذكور أعلاه أنه: "و إذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية (08) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات. يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بتنقل جديد إلى عين المكان".

3- التي تنص: "تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

4- المادة 12 من قانون 02-07 المشار إليه أعلاه: "يحدّد المحقق العقاري جلسة للصلح فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضر بذلك، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح.

5- المادة 12 من قانون 02-07 المشار إليه أعلاه: "يحدّد المحقق العقاري جلسة للصلح فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضر بذلك، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح.

عند الاقتضاء، وقبل إجراء محاولة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتنقل ثان للميدان، لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين، والحائزين من الجيران، أو كل مدع آخر بحقوق عينية في العقار المعني، ويقوم بتحرير تقرير مفصل عن مجريات العملية، ونتائج التحقيق يوجه إلى مدير الحفظ العقاري.

## 1- محاولة الصلح ناجحة:

إذا كلّلت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح ويواصل الإجراء<sup>(1)</sup> مع أخذه بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداد المحضر النهائي كما سبق بيانه<sup>(2)</sup>.

## 2- محاولة الصلح فاشلة:

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، ويبين فيه أن الإجراء موقوف، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض أجل شهرين من تاريخ هذا المحضر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة<sup>(3)</sup> طبقاً للمادة 12 فقرة 03 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007<sup>(4)</sup>.

وحسب المادة 17 الفقرة الأولى من مرسوم 147/08 المذكور أعلاه، فإنه تتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية<sup>(5)</sup> وهذا طبقاً للمادة

1- المادة 15 من المرسوم المشار إليه.

2- لأن المحضر المؤقت للتحقيق العقاري هو فقط الذي يكون محلّ تظلم واعتراض أمام المدير الولائي للحفظ العقاري.

3- المادة 16 من مرسوم 147-08: "يجرّ المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل محضر الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدّته شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً للمادة 12 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 9 صفر 1428 الموافق لـ 27 فبراير 2008 والمذكور أعلاه"

4- تنص المادة 3/12 من القانون 02-07 المذكور أعلاه على ما يلي: "يجوز للمعترض ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين (2) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى".

5- وهو أجل الشهران (02) المقرر لتقديم الدعوى القضائية ابتداء من تاريخ محضر عدم الصلح.

12 فقرة 05 من القانون رقم 02/07 التي تنص: " تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر".

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري<sup>(1)</sup> لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية<sup>(2)</sup>.

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

وتنص المادة 19 من المرسوم المذكور أنه: "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، يستمر التحقيق إذن طبقاً لأحكام المادة 13 أعلاه، دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار"

وعليه وطبقاً لهذه المادة فإنه في حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري، وإذا تعذر على المحقق العقاري مواصلة التحقيق العقاري الموقوف، فإنه يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر وهذا حسب ما ورد في المادة 19 فقرة أخيرة من المرسوم المذكور أعلاه.

1 - وبمقتضى الفقرتين 02 و03 من المادة 17 من المرسوم 147/08، يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية في الحال بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس الخلل العقاري التي تقضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار، وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

2- التعلية رقم 03، المرجع السابق، صفحة 14.

بعد أن يتسلم مدير الحفظ العقاري ملف التحقيق المنتهي منه<sup>(1)</sup> من قبل المحقق العقاري، وبالاستناد عليه، يتخذ مقرر التقييم العقاري للعقار موضوع التحقيق باسم الملتمس، الذي بموجبه يكرس بصفة نهائية حق الملكية، يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري المختص محليا لتنفيذه<sup>(2)</sup>.

إلا أنه إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض التقييم الذي يجب أن يكون مسببا، ويبلغه للمعني صاحب الطلب في حالة عملية جماعية، في اجل أقصاه ستة أشهر ابتداء، من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية وتسليم سند ملكية المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 02/07، ويكون مقرر الرفض هذا قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية<sup>(3)</sup>.

حسب المادة 20 من المرسوم 147/08 يقوم المحافظ العقاري بموجب مقرر التقييم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري<sup>(4)</sup>، كما أنه وبموجب المادة 21 من مرسوم 147/08 المشار إليه

1- يتضمن الملف: الطلب والوثائق المرفقة به، المحضر المؤقت، والمحضر النهائي.

2- المادة 15 من القانون 02-07 التي تنص: " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقرر يتعلق بالتقييم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري قصد التنفيذ.."

3- المادة 17 من القانون 02-07 المذكور أعلاه.

4- وبمقتضى الفقرتين 02 و03 من المادة 17 من المرسوم 147/08، يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية في الحال بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عنها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المحل العقاري التي تقضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار، وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

- مدير أملاك الدولة، التعليم رقم 03، المرجع السابق، صفحة 14.

- يتضمن الملف: الطلب والوثائق المرفقة به، المحضر المؤقت، والمحضر النهائي.

- المادة 15 من القانون 02-07 التي تنص: " في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، مقرر يتعلق بالتقييم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري قصد التنفيذ.."

- المادة 17 من القانون 02-07 المذكور أعلاه.

ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 السالف الذكر، يشكل هذا الإجراء، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية.

أعلاه، يقوم -إثر إشهار مقرر التقييم العقاري<sup>(1)</sup>- بإعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، ويرسله مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب طلب التحقيق<sup>(2)</sup>.

وفي الأخير فإن المادة 18 من القانون 02/07 تقرر أنه في حالة اكتشاف تقييم تم على أساس تصريحات غير صحيحة (كاذبة) وتقديم وثائق مزورة، يرفع المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية لإلغاء التقييم العقاري المعني، كما يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

وكخلاصة لمختلف المراحل والإجراءات التي يمرّ بها التحقيق العقاري، نستنتج أن هذا الأخير يفضي في حالات معينة إلى نتائج متشابهة مآلها التكريس، وبالتالي الاعتراف بحق الملتزم في الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون، وهذه الحالات التي تتشابه فيها نتائج التحقيق هي كالتالي:

1- حالة انتهاء التحقيق العقاري دون وجود أي منازعة أو اعتراض.

2- حالة وجود اعتراض كللت فيه محاولات الصلح إلى اتفاق، حرّر بشأنه محضر صلح.

3- حالة وجود منازعة حرر بشأنها محضر عدم الصلح لفشل كل المحاولات، إلا أن الشخص الذي قدم الشكوى أو المنازعة أو الاعتراض لم يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المحددة قانوناً<sup>(3)</sup>، أو أنه رفعها إلا أنه لم يقيم بشهر العريضة الافتتاحية في الأجل المحدد لذلك<sup>(4)</sup>.

1- إن إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب المبلغ حسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقاً لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008. إن الإعفاء المنصوص عنه يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري.

2 - في حالة الملكية المشاعة، يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية لأحد المالكين في الشبوع، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به باقي المالكين في الشبوع أمامه وإما على أساس وكالة موثقة.

3- وهي مهلة الشهرين (02) يبدأ سريانها من تاريخ تسلّم المعارض محضر عدم الصلح.

4- وهو أجل أقصاه ثمانية أيام (08) التي تلي مدة الشهرين المقررة لرفع الدعوى القضائية.

4- حالة المنازعة التي يحترم فيها أجل رفع الدعوى، وشهر العريضة الافتتاحية، ليصدر فيها حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه والذي يفصل في الحيازة لفائدة ملتمس التحقيق العقاري. هذه الوضعيات الأربعة (04) كلها مآلها إعداد المحضر النهائي من قبل المحقق العقاري، يقرر فيه حق الملتمس في الملكية التي يطالب بها.

لكن السؤال الذي يتبادر إلى أذهاننا يتعلق بالحالة الرابعة وهي الحالة التي لا يحكم فيها لفائدة الملتمس وإنما يصدر الحكم لفائدة المعارض، فما مصير التحقيق العقاري الذي بوشر فيه؟ هل يستمر لفائدة المعارض الذي صدر حكم لفائدته؟ أم يجب إعادة الإجراءات من جديد بعد أن يقدم المعارض طلبا يلتمس فيه فتح تحقيق عقاري لفائدته، وهو الشيء الذي لم يتعرض له المشرع لا في القانون 02/07 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

كما أن هناك إشكال آخر يخص ماهية التقييم الذي نص عليه هذا القانون، هل هو نفس المعمول به في المسح أم أنه تقييم من نوع خاص؟

وفي حالة استكمال عمليات المسح، هل يحتفظ العقار المثبت بسند ملكية في إطار القانون 02/07 بنفس التقييم؟

اعتبرت المديرية العامة للأموال الوطنية هذه العملية بمسح أراضي مسبق، تساهم في إنجاز مسح الأراضي العام، كما وصفتها أيضا بمسح أراضي بناء على طلب، يميز للملتمس أن يطهر الوضع العقاري للملكة في وقت قصير نسبيا وتخويله حق قيد رهن عقاري<sup>(1)</sup>، كما أن هذا الإجراء يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والتقييم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما، وإنه بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم والإخضاع لمعايير مسح الأراضي، يشكل تمهيدا لعملية المسح، ومن ثم يسمح، لاحقا، بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستتم بسهولة تامة. إلا أنه خلافا لمسح الأراضي الذي يقوم بتغطية آلية وإلزامية لكل إقليم البلدية فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب<sup>(2)</sup>.

1- المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب القانون العقاري، المرجع السابق، صفحة 38.

2- مديرية أملاك الدولة، التعلية رقم 03، المذكورة سابقا، صفحة 02.

أما بخصوص مدى احتفاظ العقار المثلث بسند ملكية في إطار القانون 02/07 بنفس الترتيم بعد عمليات المسح العام، لا نجد ما يبينه لا في هذا القانون ولا في المرسوم التنفيذي رقم 147/08، إلا أنه من خلال التعليلة الصادرة عن مديرية أملاك الدولة -المشار إليها أعلاه-، والتي اعتبرت فيها هذا الإجراء تمهيدا لعملية المسح، نستنتج إمكانية الاحتفاظ بنفس الترتيم إذ أنه من غير المعقول تصور ربح الوقت إذا ما أعيد إجراء ترقيم عقاري جديد بعد عمليات المسح العام.

### الفرع الثاني : المنازعات بعد نهاية التحقيق العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 17 من القانون 02/07 إذا لم يفضي التحقيق إلى نتيجة، يعد مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسببًا، يتضمن رفض الترتيم العقاري، ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية خلال الآجال المقررة قانونًا، ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر، ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من القانون المذكور.

كما 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 الترتيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

### المطلب الثاني: التسوية القضائية الخاصة بمنازعات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

تعتبر التسوية القضائية مرحلة ثانية لفض الاعتراضات والاحتجاجات الناجمة بين الملاك والحائزين والمدعين لحقوق على العقار محل التحقيق، منها ما يكون من طرف الملتمس صاحب الطلب ضد مدير الحفظ العقاري، وهذا في حالة وقوع خطأ من طرف هذا الأخير أثناء إعداد سند الملكية، وتعود ولاية النظر فيها إلى القاضي الإداري وهو ما سنتناوله بالتفصيل في المبحث الثالث من هذا الفصل، كما قد يطرأ نزاع بسبب اكتشاف المدير الولائي لمصالح الحفظ العقاري لتصريحات أو وثائق مزورة وكاذبة، مما يتعين



عليه رفع دعوى قضائية يطالب فيها بإلغاء التقييم العقاري لدى القضاء الإداري<sup>(1)</sup>. وهنا ينتقل النزاع إلى القضاء من أجل الفصل فيه.

### الفرع الأول: إلغاء التقييم العقاري.

في حالة اكتشاف تقييم كان قد تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية<sup>(2)</sup>.

### أولاً- طرق التزوير.

بالرجوع إلى قانون العقوبات الجزائري وبالتحديد نصوص المواد 216 و 217 نجده قد تناول صور تزوير السندات والوثائق التي يتم بموجبها إثبات الملكية العقارية<sup>(3)</sup>.

أ - التزوير المادي: ونقصد به تقديم وثائق مزورة، وتكون ممثلة كالتالي:

- تقليد أو تزيف الكتابة أو التوقيع؛

- إضافة شروط وتزيف الوقائع التي بها أعدت المحررات قصد إثباتها؛

- انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها<sup>(4)</sup>.

ب - التزوير المعنوي: ونقصد به الإدلاء بتصريحات كاذبة وأقوال غير صحيحة وعادة ما تكون:

- كتابة اتفاقات خلاف التي دونت أو أمليت من الأطراف؛

- تقرير وقائع كاذبة بصورة وقائع صحيحة؛

- الشهادة كذبا بوقائع غير معترف بها، في صورة وقائع معترف بها.

1- يكون المدير الولائي للحفظ العقاري ملزم برفع دعوى إدارية قصد إلغاء التقييم العقاري و تقديم شكوى لوكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية .

2- القانون رقم 07-02 ، مرجع سابق ، المادة 18.

3- فيصل الوافي، مرجع سابق، ص149.

4- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم بالقانون رقم 09-01 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2009، المادة 216.

## الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية.

بناءً على التصريحات والأقوال المزورة التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية التقييم العقاري، يبادر مسؤول مصالح الحفظ العقاري بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية مباشرة الدعوى العمومية والحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة بحيث يستند على هذا الحكم القضائي الجزائي في دعوى إلغاء التقييم العقاري التي ستباشر أمام المحكمة الإدارية المختصة.<sup>(1)</sup>

يتضح من نص المادة 18 من القانون رقم 07-02 أن صلاحية تحريك الدعوى العمومية قاصرة على مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري، من خلال التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة، بحيث كان من المفروض أن يتم مباشرة تحريك الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية، أو من له حق عيني آخر على عقار، طبقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثالث: العقوبات المقررة لجريمة التزوير

أقر المشرع الجزائري عقوبات على تزوير الوثائق المثبتة للملكية العقارية، أو حتى التصريح بأقوال كاذبة غير صحيحة وتمثل العقوبات فيما يلي<sup>(3)</sup>:

أ - بالنسبة للتزوير المادي: يعاقب بالسجن المؤقت من 10 سنوات إلى 20 سنة وبغرامة مالية مقدرة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج.

ب - بالنسبة للتزوير المعنوي: تقررت العقوبة بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية مقدرة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

ويجوز علاوة على ذلك الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الوطنية لمدة سنة إلى خمس سنوات<sup>(4)</sup>.

1 - فرج مسعودي، مرجع سابق، ص 55 .

2- لعريض أمين، مرجع سابق، ص 12 .

3 - الأمر رقم 66-156، مرجع سابق، المواد 216-217.

4 - فيصل الوافي، مرجع سابق - ص 150 .

## المبحث الثالث:

الدعوى العقارية والجهات القضائية الإدارية المختصة بالنظر في منازعات التحقيق العقاري وتسليم  
سندات الملكية

## المطلب الأول : الدعوى العقارية

في هذا المطلب سنتناول فيه مفهوم الدعوى العقارية من حيث الآجال والاجراءات والشروط في الفرع الأول كما سنتناول شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية في الفرع الثاني.

## الفرع الأول : مفهوم الدعوى العقارية

إن المشرع الجزائري لم يعرف الدعوى العقارية، لكن أشار في المادة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "أنه يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته"، حيث تنقسم هذه الحقوق إلى حقوق عينية وحقوق شخصية، فالحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة مقررة لشخص معين على شيء محدد بالذات، ومثال ذلك حق الملكية والانتفاع أو حق الرهن، ومن خلال نص المادة 3 قانون الإجراءات المدنية والإدارية نستنتج أن الدعوى القضائية هي المطالبة باستعادة هذا الحق وحمايته، وهي وسيلة مشروعة يلجأ بها المتقاضي إلى السلطة القضائية للحصول على حق أو حمايته.

ومنه يمكن القول أن الدعوى العقارية هي الدعوى التي يكون محل وموضوع الحق المتعلق بالدعوى عقارا والهدف منها حماية هذا الحق أو الحصول عليه وتثبيتته فكل الدعاوى التي ترمي إلى الحصول أو حماية أو تثبيت حق عيني عقاري تعتبر دعوى عقارية، فالعقار واحد في وصفه فإنه إذا كان الأصل أن ترفع الدعوى لحماية الحق الموضوعي فإن الدعاوى العينية العقارية يصعب حصرها إلا أنه يمكن تقسيمها من حيث موضوعاتها إلى قسمين:

دعاوى الحق: التي يتمسك بها المدعي بأنه مالك لعقار أو صاحب حق عيني عليه ويطلب تقرير حقه في مواجهة من ينازعه أو يتعدى عليه ومثالها دعوى تثبيت ملكية ودعوى تقرير حق الارتفاق أو نفيه .

وهناك دعاوى أخرى يتمسك بها المدعي بأنه صاحب مركز واقعي على العقار وهو سيطرته الفعلية عليه ويسمى هذا النوع من الدعاوى بدعاوى الحيازة وهي تنفرد بقواعد خاصة تتميز بها عن دعاوى الحق وبالتالي فالدعوى العقارية هي المطالبة باستعادة حق عقاري أو حمايته وهي وسيلة مشروعة للتعبير في الدفاع عن هذا الحق كالدفاع عن حق ملكية لقطعة أرض أو حمايتها من تعرض الغير كالارتفاق دون إذن، أو استعمال أو استغلال بأي طريقة كانت كلها أسباب تؤدي إلى رفع الدعوى العقارية.

يمكن تعريف الدعوى عموماً على أنها حق اللجوء إلى القضاء من أجل الحصول على حق أو حمايته مهما كان موضوع هذا الحق، وهي مقررة لكل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي<sup>(1)</sup> ويتحدد نوع الدعوى بحسب الحق المنصبة عليه ومن بين أنواع الحق هو الحق العيني والذي يكون محله الأشياء ومن بين هذه الأشياء العقار وبالتالي نستنتج أن الدعوى تختلف باختلاف نوع الحق.

و منه يمكن تعريف الدعوى العقارية على أنها حق اللجوء إلى القضاء من أجل الحصول على حق عيني عقاري أو حمايته وهي مقررة لكل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه شروط قبول الدعوى المنصوص عليها قانوناً.

### أولاً : شروط الدعوى العقارية

لقد ميز المشرع من خلال نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين الشروط الشكلية والموضوعية لقبول الدعوى بحيث أبقى على الشروط الشكلية وهي (الصفة، المصلحة، الإذن) بينما أحل شرط الأهلية بوصفها شرطاً موضوعياً إلى نص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وباستقراء نص المادة 13 قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع الجزائري قيد مجال تدخل القاضي تلقائياً وحصره في انعدام الصفة والإذن دون المصلحة، إذ ليس للقاضي أن يثير انعدام المصلحة إنما يكفي مراقبة مدى جدية الدفع فيما لو أثاره المدعى عليه.

1- د. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2006، ص 106

## ثانيا : آجال رفع الدعوى:

ترفع الدعوى المتعلقة الناجمة عن الإجراءات المتعلقة بالتحقيق العقاري وفق نصت المادة 16 من المرسوم 08 - 147 المؤرخ في 19.02.2008 المتعلق بالإجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سند الملكية على أن المدة القانونية لرفع الدعوى القضائية هي شهرين أمام الجهات القضائية المختصة تبدأ من تاريخ تسليم المحقق محضر عدم الصلح وعند رفع الدعوى القضائية توقف كل الإجراءات المتعلقة بالتحقيق إلى غاية صدور الحكم في الدعوى<sup>(1)</sup>.

أما بقية الدعاوى العقارية فترفع على غرار باقي الدعاوى بموجب تحرير عريضة افتتاح دعوى مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد أطراف النزاع المدعى عليهم زائد نسخة لكتابة الضبط ويجب أن تتضمن هذه العريضة كافة البيانات تحت طائلة عدم قبولها شكلا وذلك بتحديد الجهة القضائية المرفوع إليها النزاع وكذلك اسم ولقب وموطن المدعى والمدعى عليه، عرض وجيز للوقائع والطلبات التي تؤسس عليها الدعوى.

الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات التي تؤسس عليها الدعوى<sup>(2)</sup> بعد ذلك تقيّد العريضة لدى كتابة الضبط ويعطى لها رقم تبعا لترتيب ورودها مع تحديد تاريخ أول جلسة<sup>(3)</sup> ويتم دفع مقابل ذلك الرسوم الخاصة المحددة بموجب قوانين المالية وبعد ذلك تبلغ العريضة إلى المدعى عليه بموجب تكليف بالحضور يتضمن نفس بيانات العريضة الافتتاحية ومرفوقا بنسخة منها حسب عدد الخصوم بالإضافة إلى تحديد أول جلسة وساعة انعقادها ويجب مراعاة أجل 20 يوم على الأقل بين تاريخ التبليغ وتاريخ أول جلسة وفي هذه المدة يجب شهر العريضة الافتتاحية أو على الأقل إيداعها للشهر، تحت طائلة عدم قبولها شكلا<sup>(4)</sup>.

1 - وقد أصاب المشرع الجزائري في هذا المجال لضمان حفظ حقوق الطرفين حتى يفصل القضاء في النزاع المطروح عليه.

2 - د. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2006، ص 106.

المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3 - المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

4 - المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## ثالثا : إجراءات رفع الدعوى

ترفع الدعوى العقارية على غرار باقي الدعاوى بموجب تحرير عريضة افتتاح دعوى مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد أطراف النزاع المدعى عليهم زائد نسخة لكتابة الضبط ويجب أن تتضمن هذه العريضة كافة البيانات تحت طائلة عدم قبولها شكلا وذلك بتحديد الجهة القضائية المرفوع إليها النزاع وكذلك اسم ولقب وموطن المدعى والمدعى عليه، عرض وجيز للوقائع والطلبات التي تؤسس عليها الدعوى.

الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات التي تؤسس عليها الدعوى<sup>(1)</sup> بعد ذلك تقيد العريضة لدى كتابة الضبط ويعطى لها رقم تبعا لترتيب ورودها مع تحديد تاريخ أول جلسة<sup>(2)</sup> ويتم دفع مقابل ذلك الرسوم الخاصة المحددة بموجب قوانين المالية وبعد ذلك تبلغ العريضة إلى المدعى عليه بموجب تكليف بالحضور يتضمن نفس بيانات العريضة الافتتاحية ومرفوقا بنسخة منها حسب عدد الخصوم بالإضافة إلى تحديد أول جلسة وساعة انعقادها ويجب مراعاة أجل 20 يوم على الأقل بين تاريخ التبليغ وتاريخ أول جلسة وفي هذه المدة يجب شهر العريضة الافتتاحية أو على الأقل إيداعها للشهر، تحت طائلة عدم قبولها شكلا<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني : شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية

ويتم إشهار العريضة الافتتاحية بالنسبة للدعوى الناجمة عن الإجراءات المتعلقة بالتحقيق العقاري في حال ما إذا رفعت الدعوى في أجل ثمانية أيام التي تلي نهاية المدة المذكورة وهي مدة شهرين.

والمحافظ العقاري هو من يقوم بعملية الشهر العقاري في مقابل التأشير على العريضة وفقا للمادة

113 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1- د. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2006، ص 106.

المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 - المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

3 - المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

و يتم فتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني التي رفعت فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار ونصت المادة 85 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي " :إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 74 فقرة 4 من الأمر 75-14 المؤرخ في 12.11.1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وإذا تم الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار". وفقا للمادة المذكورة يتم الإشهار بوسيلتين:

الأولى. بموجب شهادة تسلم من المحافظ العقاري تثبت القيام بعملية الشهر.

والثانية التأشير بأسفل العريضة الافتتاحية على القيام بعملية الإشهار.

هذا وفي حالة القيام بإشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية(1) يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي.

كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا تم التحقيق العقاري في شكل عملية جماعية.

تتطلب عملية تسليم سند الملكية عن إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكتسب بتدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه للقيام بعملية الترقيم العقاري والشهر وتسليم سند الملكية الذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر باعتباره أساس للترقيم الأول بالسجل العقاري.

أما بقية الدعاوى العقارية فيتعين على المدعي إشهار العريضة الافتتاحية (الدعوى العقارية) متى تعلق الامر بتزاع حول عقار أو حق عيني عقاري وهذا لتقديمها في أول جلسة تنظر فيها القضية وإلا لم تقبل

1 - إذا لم تقدم العريضة للإشهار في الآجال القانونية يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني وتستمر عملية التحقيق دون أخذ الاحتياطات والاعتراضات بعين الاعتبار ويمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري.

العريضة في جانبها الشكلي، غير أنه يمكن تفادي هذا الإجراء أي عدم القبول إذا ما أثبت المدعي أن العريضة مودعة لدى الجهة المختصة بالإشهار وهي المحافظة العقارية التي يقع في نطاق دائرة اختصاصها العقار وهو ما يعني أن المدعي أقدم على القيام بما طلب منه إجرائيا غير أن المحافظة العقارية هي من تراخت عن القيام بواجبها حيث استحدث هذا الإجراء بموجب المادة 85 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، 63/76 وكان الغرض من هذا الشهر دعم نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على المسح العام للأراضي مما يحول دون امتداد أثر الإلزام إلى السندات المتعلقة بعقارات أو حقوق عقارية بالنسبة للأراضي غير المسوحة التي تخضع في بعض المناطق لنظام الشهر الشخصي طبقا للمادة 27 من الأمر رقم 74/75 بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمادة 113 من المرسوم 63/76 يلاحظ أن المشرع خص بعض أنواع الدعاوى العقارية وفقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 وواجب شهرها وهذا بشهر العريضة الافتتاحية في مجموعة البطاقات العقارية.

مع تقديم إثبات ذلك اما بشهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة العقار المتنازع عليه أو بالتأشير في أسفل العريضة تفيد العريضة الافتتاحية في سجل خاص يسمى " بسجل قيد الدعاوى " تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم، وكذا رقم القضية والتاريخ المحدد للجلسة، ثم يقوم أمين الضبط بالتأشير على العريضة بنسخها وذلك بتسجيل الرقم المعطى لها كما هو وارد في السجل وكذا تاريخ أول جلسة يسلمها أثر ذلك إلى المدعي الذي يتولى القيام بإجراءات تبليغها إلى الخصوم<sup>(1)</sup> أما الفقرة الثالثة من نص المادة 16 قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتنص عن ضرورة احترام آجال تسليم التكليف بالحضور والتي هي ( 20 ) يوما على الأقل يبدأ احتسابها من تاريخ تسليم التكليف بالحضور وإلى التاريخ المحدد لأول جلسة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

أما اذا كان التبليغ سيتم خارج الوطن، بغض النظر عن مكان تواجد المدعى عليه فإن تلك المدة تمدد إلى ( 3 ) أشهر، على أن هذه الآجال تشمل جميع الجهات القضائية على مختلف درجاتها.

1 - سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2011، ص 60



هذا وتسجل العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية بعد دفع الرسوم وحقوق الدولة المحددة قانونا (عموما تكون الدعوى العقارية) 1000 دج وهذه الرسوم هي عبارة عن حقوق تعود للخزينة العمومية، ومع أن المدعي مطالب بدفع بعض المال قبل السير في دعواه فإن ذلك لا يتعارض مع حق التقاضي الذي يكفله الدستور، فالمبلغ الذي يدفعه كرسوم هو عبارة عن مساهمة وليس ثمنا نظير الخدمة العمومية.

وباستقراء الفقرة الثانية للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نستنتج أنها تعطي صلاحية فض النزاع المتعلق بدفع رسوم الدعوى العقارية إلى السيد رئيس الجهة القضائية) رئيس المحكمة – رئيس المجلس القضائي أو رئيس المحكمة العليا (وذلك بأمر نهائي أي انه غير قابل لأي طعن كي لا يتسبب في زيادة تعب المدعي<sup>(1)</sup>.

تعتبر التسوية القضائية مرحلة ثانية لفض الاعتراضات والاحتجاجات الناجمة بين الملاك والحائزين والمدعين لحقوق على العقار محل التحقيق، وهنا ينتقل النزاع إلى القضاء من أجل الفصل فيه.

### المطلب الثاني: الجهات القضائية الإدارية المختصة في المسائل العقارية

إن الاختصاص هو ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه وفقا لمعياري النوع والموقع الإقليمي، كما يعرف أنه أهلية جهة قضائية معينة للنظر في الدعوى العقارية والفصل في الخصومة، ويتفرع الاختصاص بالنسبة لأي دعوى قضائية مهما كان موضوعها إلى اختصاص إقليمي (محلي) واختصاص نوعي، وبما أن التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية يكون على مستوى درجتين المحكمة الإدارية ومجلس الدولة كجهة استئناف فإنه يمكن طرح الإشكال الآتي:

- متى تكون هاته الجهات القضائية مختصة بالنظر في الدعاوى العقارية؟ أو كيف يتم انعقاد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول نتناول فيه الاختصاص بالنسبة للمحاكم الإدارية والفرع الثاني نتطرق فيه إلى الاختصاص النوعي.

1 - سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2011، ص 61

## الفرع الأول: اختصاص المحاكم الإدارية

حيث تكون هنا المحاكم الإدارية مختصة إقليمياً ونوعياً، ونقصد بالاختصاص الإقليمي المحلي (بأنه ولاية جهة قضائية معينة بالفصل في الدعوى المرفوعة أمامها وذلك استناداً إلى المعيار الجغرافي).

أما الاختصاص النوعي فمفاده نوع النزاع الذي يطرح على الجهة القضائية للنظر والفصل فيه وفقاً للقانون<sup>(1)</sup> وبمعنى آخر هو توزيع القضايا على مختلف الجهات القضائية على أقسامها وغرفها حسب نوع الدعوى.

ومن ثمة فهو نطاق للقضايا التي يمكن أن تباشر فيه جهة قضائية معينة ولايتها وفقاً لنوع الدعوى.

ووفقاً لما سبق فإن الاختصاص يكون كما يلي:

## أولاً: الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية

تنص المادة 37 ق م ا على " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" هذا ونسبة للمادة 803 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي حددت الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية وفقاً للمادة 37 المذكورة أعلاه والمادة 38 والتي نصت على: «في حالة تعدد المدعى عليهم، يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم». فالقاعدة العامة في تحديد الاختصاص الإقليمي هو موطن المدعى عليه أو آخر موطن له أو الموطن المختار.

وبما أن أحد أطراف الدعوى الإدارية شخص معنوي أو اعتباري<sup>(2)</sup> فإن المحكمة المختصة إقليمياً بالنظر في الدعوى العقارية هي المحكمة التي في دائرتها موطن إدارته الرئيسي باعتبارها محكمة موطن المدعى

1 - أنظر المادة 803 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 - راجع المادة 49 ق مدي والمادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية - والمادة 804 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

عليه، وإذا كان الشخص المعنوي له عدة فروع فإنه يجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التي يقع في دائرتها فرع الشركة أو الجمعية أو المؤسسة أو ذلك في المسائل المتعلقة بهذا الفرع<sup>(1)</sup> استثناءً على هذه القاعدة العامة يكون الاختصاص وجوباً أمام المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بالعقار وينعقد الاختصاص أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال وذلك في المواد المتعلقة بالأشغال العمومية.

أما في مادة العقود الإدارية فإنه ترفع الدعوى العقارية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه مثل عقود الامتياز التي تمنح أراضي الدولة للاستثمار مع ملاحظة أن المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على: «يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد بها العقار...» .

### ثانياً: الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية

خلافًا للقضاء العادي فإن القضاء الإداري في هذا القانون لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع، فالمحكمة الإدارية مختصة في جميع القضايا أين تكون كل من الدولة أو البلدية أو المؤسسة ذات الطابع الإداري طرفاً في الدعوى حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وبمعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في كل الدعاوى بما فيها الدعاوى المتعلقة بالعقار مثل الدعوى المقيدة من طرف عضو أو أكثر من طرف أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية الدعاوى المتعلقة بالنشاطات الترقية العقارية، أي أن تكون الإدارة العمومية طرفاً فيها، إما بصفة مدعى أو مدعى عليه أو مدخلة في الخصام.

كذلك يمتد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فيما نصت عليه قوانين خاصة كالمنازعات الناتجة عن تطبيق القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية للدولة.

كما يمتد الاختصاص النوعي لكل دعوى ترمي إلى إلغاء أو تفسير قرار إداري طبقاً للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كقرار هدم مبنى في إطار قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فالاختصاص الإقليمي والنوعي من النظام العام ولا يجوز مخالفته.

### الفرع الثاني: الاختصاص النوعي لمجلس الدولة في المسائل العقارية

يختص مجلس الدولة بالفصل في مدى مشروعية القرارات الإدارية وكذا تفسيرها عن السلطات المركزية المتعلقة كما يختص في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية<sup>(1)</sup>.

كما يختص بالنظر في الطعون بالنقض المقدمة ضد القرارات الصادرة في آخر درجة من المحاكم الإدارية وكذا الاستئناف والطعون بالنقض. بموجب نصوص خاصة ويفصل مجلس الدولة ابتدائياً ونهائياً في:

1- الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية مثل دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري التي تكون على مستوى مجلس الدولة ذلك لأن أحد أطرافها سلطة إدارية مركزية.

2- الطعون الخاصة بالتفسير ومدى شرعية القرارات التي تكون مراعاتها من اختصاص مجلس الدولة<sup>(2)</sup>.

وبصفة عامة فإن الاختصاص النوعي ينعقد لمجلس الدولة في الدعاوى التي تكون فيها الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فقط دون سواها طرفاً في النزاع المعروض أمام مجلس الدولة مثلاً إذا تعلق الأمر بإلغاء قرار يرمي إلى شهر سند تسليم الدفتر العقاري أو الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن المديرية الولائية فينعتد الاختصاص لمجلس الدولة.

1 - أنظر المواد 901-903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 10 من القانون العضوي المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله 98-01.

2 - أنظر المادة 9 من القانون العضوي رقم 98-01.

وفي حالة وجود تنازع في الاختصاص بين محكمتين إداريتين فيؤول الفصل إلى المجلس بينما يؤول الفصل في تنازع الاختصاص بين محكمة إدارية ومجلس الدولة إلى اختصاص هذا الأخير بكل غرفه مجتمعة، أما المادة 813 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد نصت على انه تخطر إحدى المحاكم الإدارية بطلبات يرى أنهما من اختصاص مجلس الدولة يحول رئيس المحكمة الملف في أقرب الآجال إلى مجلس الدولة.

ويفصل مجلس الدولة في الاختصاص ويحدد عند الاقتضاء المحكمة الإدارية المختصة للفصل في كل الطلبات أو في جزء منها. وعندما يفصل مجلس الدولة في الاختصاص يحيل القضية أمام المحكمة الإدارية المختصة، ولا يجوز لهذه الأخيرة التصريح بعدم اختصاصها.

الضائفة

## الخاتمة:

في ختام هذا البحث نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري حاول معالجة موضوع عدم استقرار الملكية العقارية في الجزائر وما يترتب عنها من نزاعات عديدة وذلك من خلال إصدار القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بهدف تمليك الحائزين للعقارات وبدون سندات وإثبات ملكيتهم بوثائق رسمية تتمثل في سندات للملكية، وهذا بعد توفر مجموعة من الشروط واتباع مجموعة من الإجراءات، حيث تتمثل الشروط المشار إليها في أن تكون الحقوق العقارية المطالب بالحق في ملكيتها موضوعا لحيازة قانونية تتميز بالهدوء والوضوح والظهور والاستمرار، أما الإجراءات المتبعة فتتمثل في تقديم طلب وفقا لشروط قانونية معينة يتضمن فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق عقاري معين لدى مسؤول الحفظ العقاري الولائي كجهة إدارية مختصة، وبناء على هذا الطلب تتم عملية التحقيق العقاري، وسندات الملكية هذه من شأنها أن تجعل الملاك أكثر اطمئنانا وأمنا وتمكنهم من استغلال عقاراتهم والتصرف فيها كما يشاؤون، كما تمكن السلطات العمومية من تنظيم الملكية ومراقبة التصرفات والمعاملات المتعلقة بها.

لا ريب أن نية المشرع الجزائري عند سنه للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية هي تطهير الملكية العقارية الخاصة وبالتالي وضع حد للفوضى التي تتميز بها وضعية أغلب العقارات وبالنتيجة تمكين الأشخاص من حيازتهم لسندات ملكية قد تفيدهم في القيام باستثمارات مستقبلا، إلا أن اجراء التحقيق العقاري يبقى غير كاف على أساس أنه اختياري ولا يحمل طابع الإلزامية، وعليه وجب التسريع في اتمام عملية المسح العام للأراضي طبقا للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري من أجل العمل على تطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية القانونية، كما يجب القيام بتحسيس وتوعية الأشخاص بضرورة تمكينهم من وضعية قانونية تجاه الأملاك التي يشغلونها حرصا على الوصول إلى سوق عقارية مفرزة ومنظمة كما هو الحال في الدولة الغربية المتطورة.

فمن خلال تأسيس إجراء معاينة حق الملكية الخاصة نصل إلى:

- الحد من عدم وضوح السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية.

-تمكين الدولة من رصد ومراقبة جميع التصرفات التي ترد على العقارات.

-الحد من التهرب الضريبي والتصرفات الغير قانونية الواردة على العقارات.

-الحد من إتباع سبل غير قانونية في المعاملات العقارية التي ظهرت، والتي كان من شأنها

التسبب في انتشار بناءات غير شرعية وكذا تبديد الأملاك العمومية وتكريس العقود العرفية.

-سد الثغرات القانونية التي ظهرت من خلال تحرير عقود الشهرة.

-تحويل المبالغ التي يأخذها الموثق جراء تحرير عقد الشهرة سابقا إلى خزينة الدولة من خلال تقديم

سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري من طرق محقق عقاري والذي هو موظف عمومي ينتمي

إلى سلك مفتشي أملاك الدولة.

-تعزيز استقرار المعاملات العقارية.

رغم كل الجهود التي قام بها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية إلا أن البلديات المسوحة

قليلة مقارنة مع الدول الغربية التي أراضيها كلها ممسوحة.

ويختلف قانون التحقيق العقاري رقم 07/02 عن آلية عقد الشهرة وجميع الإجراءات السالفة

المشابهة لها التي عرفتھا التشريعات العقارية في الجزائر بحيث أن المشرع الجزائري عند سنه لهذا القانون

أراد بذلك التسريع في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة ، وهو عملية تقنية قانونية تهدف لتسوية

العقار والتي لا تكون إلا بإثبات سندات حق الملكية العقارية وتسليمها للحائزين حيازة فعلية على

عقارات كانت بدون سندات رسمية تثبت حق الملكية وتكون هذه الأخيرة واقعة بمناطق غير ممسوحة .

كما يهدف هذا القانون إلى تمليك الحائزين للعقارات بدون سندات ملكية وإثباتهم للملكياتهم

بوثائق رسمية تتمثل في سند الملكية ، وهذا بعد توفر مجموعة من الشروط وإتباع مجموعة من

الإجراءات ، بحيث تتمثل الشروط في أن تكون الحقوق العقارية المطالب بالحق في ملكيتها موضوعا

لحيازة قانونية تتميز بالهدوء والوضوح والاستمرار ، في حين أن الإجراءات المتبعة تتمثل في تقديم طلب



وفقا لشروط قانونية معينة يتضمن فتح تحقيق عقاري لمعينة حق عقاري معين لدى المدير الولائي للحفاظ العقاري كجهة إدارية مختصة وبناء على هذا الطلب تتم عملية التحقيق .

نجد أن المشرع قد وسع في سلطات المدير الولائي للحفاظ العقاري ، بحيث أسند له مهمة الإشراف على عملية التحقيق العقاري، فهو من يقوم بإعداد مقرر التقييم العقاري أو مقرر رفض التقييم ويسلم سند الملكية ، وفي الوقت نفسه ضيقت صلاحيات المحافظ العقاري الذي اقتصر دوره على تنفيذ مقرر التقييم العقاري أو إشهار سند الملكية بناء على مقرر التقييم المعد من قبل المدير الولائي للحفاظ العقاري .

يبقى دور المحقق فعالا في عملية التحقيق العقاري إذ يمارس مهامه بصورة محمية قانونا تحت سلطة ومراقبة المدير الولائي للحفاظ العقاري، و بموجب مقرر فتح تحقيق عقاري بحيث ينتقل هذا الأخير إلى ميدان التحقيق لمعينة وقائع الحيازة ومتى تتم عملية التحقيق العقاري بصورة جيدة وكاملة فإن التحضير لمرحلة ما قبل الانتقال والمعينة لها أهمية قصوى لاسيما في جمع وتصنيف الوثائق البيانية والخطية بمساعدة مهندس خبير عقاري، وهذا ما يسمح بتشخيص العقار موضوع التحقيق وعلى إثر عملية التحقيق يقوم المحقق بتحرير محضر، كما منح هذا القانون صلاحيات القاضي لموظف بسيط في إدارة جلسة الصلح عند وجود اعتراضات .

وأعطى القانون لكل متضرر من سند الملكية الممنوح في إطار عملية التحقيق العقاري حق اللجوء للقضاء للطعن في مقرر التقييم أو في سند الملكية أو حتى في حالة منح سندات ملكية في إطار التحقيق بناء على تصريحات كاذبة ووثائق مزورة، ففي هذه الحالة على المدير الولائي للحفاظ العقاري تحريك الدعوى العمومية .

نلاحظ أن المشرع استدرك ما غفل عنه عقد الشهرة وشهادة الحيازة بتحديد مجال تطبيقه ومنح المدير الولائي للحفاظ العقاري سلطة تسليم سند الملكية بناء على التحقيق الذي يجريه المحقق العقاري .  
ومنه نجد أن التحقيق العقاري في ظل قانون 02/07 جاء لوضع حد للفوضى التي تتميز بها وضعية أغلب العقارات مما يجعل الملاك الحائزين أكثر اطمئنانا وأمنا، من خلال تمكينهم من حيازة سند

الملكية، واستغلال عقاراتهم والتصرف فيها كما يشاءون كالقيام باستثمارات في ظل التطور الاقتصادي والاجتماعي .

إلا أننا نجد إقبال المواطنين على طلب إجراء التحقيق العقاري متباين وبنسب متفاوتة، قد يرجع لعدة أسباب لاعتباره اختياري لا يحمل طابع الإلزامية، وكذا نقص الوعي والدراية لدى بعض الفئات بمضمون القانون لحدثه ، ولاعتبارات ومتطلبات بعض المناطق، رغم وجود عدد كبير من الملكيات التي ليس لها سندات ملكية أو سندات ملكية محررة قبل الفاتح من مارس 1961م قد فقدت طابعها الرسمي وهذا ما لا يسمح بتطهير شامل للوضعية العقارية ، وعليه على الجهات المعنية الإسراع في إتمام العملية من أجل تطابق الوضعية الفعلية للعقار مع الوضعية القانونية طبقاً للأمر رقم 74/75 .

الملاحق

## فهرس الملحقات

- ملحق رقم 01 : الطلب  
ملحق رقم 02 : سجل إيداع الطلبات عملية فردية  
ملحق رقم 03 : سجل الشكاوى عملية فردية  
ملحق رقم 04 : وصل استسلام  
ملحق رقم 05 : مقرر فاح التحقيق العقاري  
ملحق رقم 06 : مذكرة رفض الطلب  
ملحق رقم 07 : سجل إيداع الملفات عملية جماعية  
ملحق رقم 08 : سجل الشكاوى عملية جماعية  
ملحق رقم 09 : مقرر تعيين المحقق العقاري  
ملحق رقم 10 : بطاقة التحقيق العقاري  
ملحق رقم 11 : طلب المعلومات  
ملحق رقم 12 : المحضر المؤقت  
ملحق رقم 13 : المحضر النهائي  
ملحق رقم 14 : مقرر الترقيم العقاري  
ملحق رقم 15 : مقرر رفض الترقيم العقاري  
ملحق رقم 16 : سند الملكية  
ملحق رقم 17 : محضر الصلح  
ملحق رقم 18 : محضر عدم الصلح

## طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

### الطالب:

اللقب: الاسم: اسم الأب:  
تاريخ ومكان الازدياد:  
المهنة:  
العنوان:

### الوكيل ( عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:  
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:

الإمضاء.

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 | 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

سجل الشكاوى

(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

| موضوع الشكاوى | تعيين العقار محل الشكاوى | اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب) | اسم ولقب المحتج أو المعارض | تاريخ تسجيل الشكاوى | الرقم التسلسلي |
|---------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------|
|---------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------|

الجهة اليسرى:

| ملاحظات | تاريخ إيداع 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 مذكورة رفض الشكاوى (في حالة عدم قبولها) |
|---------|----------------------------|---|---|-------------------------------|--|---|
|---------|----------------------------|---|---|-------------------------------|--|---|

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



**مقر رقم مؤرخ في**

**يتضمن فتح عقاري**

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007  
يتضمن إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقارية؛  
- بموجب النائب المؤرخ في: المودع من طرف السيد(ة).....

الساكن(ة).....  
الرامي إلى معاينة 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 معانيه حق الملكية العقارية وتسليم سد  
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.

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 السيد 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<br>الملف | مراجع قرار<br>الوالي | اسم ولقب<br>صاحب<br>الطلب | اسم ولقب<br>الوكيل | تعيين العقار | بلدية موقع<br>العقار | طبيعة شغل<br>العقار |
|-------|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|--------------|----------------------|---------------------|
|       |                      |                      |                           |                    |              |                      |                     |

الجهة اليسرى:

| مذكرة رفض<br>الطلب | مقرر تعيين<br>المحقق<br>العقاري | مراجع إشهار<br>مقرر التقييم<br>العقاري | مقرر رفض<br>التقييم<br>العقاري | مراجع سند<br>الملكية | تاريخ تسليم<br>السند | ملاحظات |
|--------------------|---------------------------------|--|--------------------------------|----------------------|----------------------|---------|
|                    |                                 |  |                                |                      |                      |         |

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

| موضوع الاحتجاج<br>أو الاعتراض | تعيين العقار | اسم ولقب المحتج<br>ضده (صاحب<br>الطلب) | اسم ولقب المحتج<br>أو المعارض | تاريخ تسجيل<br>الشكوى | الرقم التسلسلي |
|-------------------------------|--------------|--|-------------------------------|-----------------------|----------------|
|                               |              |  |                               |                       |                |

الجهة اليسرى:

| ملاحظات | تاريخ إيداع<br>القرار القضائي | في حال إشهار<br>الدعوى<br>القضائية، ذكر<br>تاريخ تبليغ<br>صاحب الطلب<br>والوالي<br>بتوقيف<br>التحقيق<br>العقاري | في حال عدم<br>الصلح، ذكر<br>مراجع إشهار<br>الدعوى<br>القضائية | تاريخ محضر<br>الصلح أو عدم<br>الصلح | تاريخه محاولة<br>الصلح (في<br>حال قبول<br>الشكوى) | مذكرة رفض<br>الشكوى (في حال<br>عدم قبولها) |
|---------|-------------------------------|---|---|-------------------------------------|---|--|
|         |                               |   |   |                                     |   |  |

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية- ملحق 8

**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 لمعانيه 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؛

- لموجب الطاب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد(ة):  
الساكن (ة):

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:  
بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:  
الشارع:

طبيعة العقار:

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 وتسليم سند الملكية لفائدة السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

**بطاقة تحقيق عقاري**

العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

**طلب معلومات**

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؛

يطلب من السيد (الوظيفة):.....

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الأزداد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية- ملحق12



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الأزيداد:

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

**مقرر ترقيم عقاري**

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الأزياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 7-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس

إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على

العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

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: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الأزدیاد:

المهنة:

العنوان:

المطالب(ة) لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن

تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

استناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد(ة) المحقق

العقاري

سيصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

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 لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه؛

- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في ..../..../. رقم...، المشهر في ..../..../. مجلد... رقم...  
يعد سند هذا لفائدة:

تعيين المالك

اللقب:..... الاسم:..... اسم الأب:.....  
تاريخ ومكان 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 428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر والمذكور أعلاه.

إمضاء وختم المحافظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية- ملحق 16

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:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض 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 صلح

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج 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 (فاشلة) للأسباب:.....

.....

المحقق العقاري



**قائمة المصادر**

**والمراجع**



## قائمة المراجع

أولاً - القواميس:

1. جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، المجلد العاشر، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، ط2، سنة 2004.
2. المنجد في اللغة العربية، دار الشرف للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، ط1، سنة 2000.
3. موريس نخلة، ورحي البعلبكي، صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، سنة 2002.

ثانياً - الكتب:

- 1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية طبعة 2006.
- 2- د. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2006 .
- 3- مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007 .
- 4- الدكتور محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداداي، 2009 .
- 5- عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الحادية عشر، 2009.
- 6- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009.
- 7- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2014.
- 8- حمدي باشا عمر، محررات شهادة الحياة، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004.
- 9- دوة آسيا، رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.

10- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينة العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة، 2006.

11- محمود المسعدي، قاموس الجديد للطلاب معجم عربي مدرسي ألفابي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991 .

12- كتيب تقنيات التحقيق العقاري، صادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية- 2007.

#### ثالثا- المذكرات:

1. جديلي نوال، مذكرة ماجستير، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به، البلدة، 2008.

2. بركاني سليمان، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ليسانس حقوق

تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2009-20102.

3. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير كلية الحقوق،

جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

4. فرج مسعود، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ليسانس كلية

الحقوق جامعة، يحيى فارس، المدينة، 2009-2010.

#### رابعا- القوانين:

1. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل

والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادر في 18-11-1990.

2. القانون 90-30 المؤرخ 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم.

3. القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/12/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية

العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 28

فبراير 2007.

4. القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، حسب آخر تعديل المتضمن القانون

المدني.

5. القانون رقم 09-08 المؤرخ في 2002/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خامسا- الأوامر:

1. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم

بالقانون رقم 09-01 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2009.

2. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92، سنة 1975 .

3. الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01 فبراير 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة

الرسمية، عدد 20 لسنة 1995.

سادسا- المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

الجريدة الرسمية العدد 30، الصادر في 13/04/1976.

2. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بسياسة السجل العقاري الجريدة

الرسمية، العدد 30 الصادر في 13/04/1976.

3. المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 21-05-1983م المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم بالملكية، إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21 الصادرة في 04-05-1983.

4. المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 مايو سنة 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادر في 25 مايو سنة 2008.

سادسا- المنتقيات والأيام الدراسية:

1. بن دعاس سهام، التحقيق العقاري، مداخلة أقيمت في ملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينة العقارية، في الجزائر، جامعة المدية 2011.

2. لعريف أمين، شروط وإجراءات تطبيق قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري مداخلة الحفظ العقاري وشهر الحقوق العقارية في الجزائر جامعة المدية، 2011.

3. مرامرية حمة، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول الملتقى الوطني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 08/27 فيفري 2012.

سابعا-التعليمات:

- التعليم رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

## ثامنا - المحاضر:

- محضر الجلسة العلنية المنعقدة في 17-12-2006، لدراسة مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء  
لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية لمداولات  
المجلس الشعبي الوطني، السنة الخامسة رقم 217 المؤرخ في 25-12-2006.

# فهرس الموضوع

## فهرس الموضوع:

|         |  |
|---------|--|
| أ.....  | مقدمة.....   |
| 01..... | مبحث تمهيدي: التطور التاريخي للتحقيق العقاري ومفهومه.....  |
| 01..... | المطلب الأول: التطور التاريخي للتحقيق العقاري.....         |
| 02..... | الفرع الأول: مرحلة الدولة الجزائرية في العهد العثماني..... |
| 03..... | الفرع الثاني: فترة الاستعمار الفرنسي.....                  |
| 19..... | المطلب الثاني: مفهوم التحقيق العقاري.....                  |
| 19..... | الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري.....                    |
| 20..... | الفرع الثاني: خصائص وأهداف التحقيق العقاري.....            |

### الفصل الأول: معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (قانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007)

|         |  |
|---------|--|
| 26..... | المبحث الأول: دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري ومجالات تطبيقه.....  |
| 26..... | المطلب الأول: دواعي إصدار قانون التحقيق العقاري 02/07.....   |
| 28..... | الفرع الأول: الدور المحدود للموثق.....   |
| 28..... | الفرع الثاني: تأخر رد ممثل أملاك الدول.....  |
| 28..... | الفرع الثالث: تأخر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي.....  |
| 29..... | المطلب الثاني: مجالات تطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07.....   |
| 31..... | الفرع الأول: مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07.....   |
| 32..... | الفرع الثاني: مشتتملات قانون التحقيق العقاري 02/07.....  |
| 35..... | المبحث الثاني: الأملاك العقارية المعنية بتطبيق قانون التحقيق العقاري 02 /07 والأملاك العقارية المستبعدة..... |
| 35..... | المطلب الأول: الأملاك العقارية المعنية بتطبيق قانون التحقيق العقاري 02 /07.....                              |
| 35..... | الفرع الأول: أن يكون العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة.....   |
| 37..... | الفرع الثاني: العقارات الواقعة في بلديات غير ممسوحة.....   |

|  |    |
|--|----|
| الفرع الثالث: العقارات المملوكة ملكية خاصة والتي ليس لها سند اصلا أو لها سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961 .....                        | 38 |
| المطلب الثاني: الأملاك العقارية المستبعدة من تطبيق قانون التحقيق العقاري 07 / 02.....  | 40 |
| الفرع الأول: الأملاك الوطنية.....  | 40 |
| الفرع الثاني: الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش.....   | 44 |
| الفرع الثالث: الأملاك الوقفية.....   | 46 |
| المبحث الثالث: إجراءات تطبيق معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون التحقيق العقاري 02/07 والهيئات والمهنة المتدخلة في العملية..... | 50 |
| المطلب الأول: إجراءات تطبيق معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون التحقيق العقاري 02/07.....                                       | 50 |
| الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية.....   | 50 |
| الفرع الثاني: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري في العملية الجماعية.....   | 52 |
| الفرع الثالث: إجراءات التحقيق الفردية والجماعية.....   | 53 |
| المطلب الثاني: سير معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون التحقيق العقاري 02/07...  | 55 |
| الفرع الأول: مرحلة التحضير للعملية ( تحضير التحقيق ).....  | 55 |
| الفرع الثاني: التحقيق الميداني ( التنقل إلى الميدان ).....   | 59 |
| المطلب الثالث: الهيئات والمهنة المتدخلة في معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق قانون التحقيق العقاري 02/07.....                        | 62 |
| الفرع الأول: المديرية الولائية الحفظ العقاري.....  | 62 |
| الفرع الثاني: المحقق العقاري.....  | 63 |
| الفرع الثالث: المحافظ العقاري.....   | 64 |
| الفرع الرابع: المهندس الخبير العقاري.....  | 65 |

### الفصل الثاني: تكريس نتائج التحقيق العقاري

|  |    |
|--|----|
| المبحث الأول: صلاحيات الهيئات المتدخلة في تكريس نتائج التحقيق العقاري..... | 74 |
| المطلب الأول : صلاحيات المدير الولائي للحفظ العقاري.....                   | 74 |
| الفرع الأول: تقييد الاعتراضات بسجل خاص مفتوح لدى مصالح الحفظ العقاري.....  | 76 |
| الفرع الثاني: حالة التحقيق العقاري الغير إيجابي.....                       | 76 |



|          |  |
|----------|--|
| 77.....  | الفرع الثالث: حالة التحقيق العقاري الغير مجدي.   |
| 77.....  | المطلب الثاني:صلاحيات المحقق العقاري.....  |
| 80.....  | الفرع الأول : تكليف العون المحقق عند الاقتضاء للانتقال إلى أماكن المعاينة من جديد.....           |
| 81.....  | الفرع الثاني : عملية الصلح أثناء التحقيق العقاري.....  |
| 81.....  | المطلب الثالث : صلاحيات المحافظ العقاري.....   |
| 82.....  | الفرع الأول: شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري.....                                      |
| 84.....  | الفرع الثاني: محتوى سند الملكية المعد من قبل المحافظ العقاري.....                                |
|          | المبحث الثاني: تسوية النزاعات الناجمة عن التحقيق العقاري والجهات المختصة                         |
| 86.....  | بالفصل فيها.....   |
| 87.....  | المطلب الأول: التسوية الودية للنزاعات المثارة أثناء سير التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.... |
| 87.....  | الفرع الأول : المنازعات أثناء سير التحقيق العقاري.....   |
| 94.....  | الفرع الثاني: المنازعات بعد نهاية التحقيق العقاري.....   |
| 94.....  | المطلب الثاني: التسوية القضائية الخاصة بمنازعات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.....        |
| 95.....  | الفرع الأول: إلغاء التقييم العقاري.....  |
| 96.....  | الفرع الثاني : تحريك الدعوى العمومية.....  |
| 96.....  | الفرع الثالث : العقوبات المقررة لجريمة التزوير.....  |
|          | المبحث الثالث: الدعوى العقارية والجهات القضائية الإدارية المختصة بالنظر في منازعات التحقيق       |
| 97.....  | العقاري وتسليم سندات الملكية.....  |
| 97.....  | المطلب الأول: الدعوى العقارية.....   |
| 97.....  | الفرع الأول: مفهوم الدعوى العقارية.....  |
| 100..... | الفرع الثاني : شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية.....                                       |
| 103..... | المطلب الثاني: الجهات القضائية الإدارية المختصة في المسائل العقارية.....                         |
| 104..... | الفرع الأول :اختصاص المحاكم الإدارية.....  |
| 106..... | الفرع الثاني: الاختصاص النوعي لمجلس الدولة في المسائل العقارية.....                              |
| 109..... | خاتمة.....   |
| 114..... | ملاحق.....   |
| 135..... | قائمة المصادر والمراجع.....  |
| 142..... | فهرس الموضوع.....  |

## فهرس الملحقات

ملحق رقم 01 : الطلب

ملحق رقم 02 : سجل إيداع الطلبات عملية فردية

ملحق رقم 03: سجل الشكاوى عملية فردية

ملحق رقم 04 : وصل استسلام

ملحق رقم 05 : مقرر فاح التحقيق العقاري

ملحق رقم 06 : مذكرة رفض الطلب

ملحق رقم 07 : سجل إيداع الملفات عملية جماعية

ملحق رقم 08: سجل الشكاوى عملية جماعية

ملحق رقم 09 : مقرر تعيين المحقق العقاري

ملحق رقم 10 : بطاقة التحقيق العقاري

ملحق رقم 11 : طلب المعلومات

ملحق رقم 12 : المحضر المؤقت

ملحق رقم 13 : المحضر النهائي

ملحق رقم 14 : مقرر الترقيم العقاري

ملحق رقم 15: مقرر رفض الترقيم العقاري

ملحق رقم 16: سند الملكية

ملحق رقم 17: محضر الصلح

ملحق رقم 18: محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب: الاسم: اسم الأب:  
تاريخ ومكان الازدياد:  
المهنة:  
العنوان:

الوكيل ( عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:  
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:

الإمضاء .

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 الترخيم العقاري | مقرر رفض الترخيم 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 فردية)

الجهة اليمنى:

| موضوع الشكاوى | تعيين العقار محل الشكاوى | اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب) | اسم ولقب المحتج أو المعارض | تاريخ تسجيل الشكاوى | الرقم التسلسلي |
|---------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------|
|---------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------|

الجهة اليسرى:

| ملاحظات | تاريخ إيداع 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 حالة عدم قبولها) |
|---------|----------------------------|---|---|-------------------------------|--|--|
|---------|----------------------------|---|---|-------------------------------|--|--|

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

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح عقاري

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007

يتضمن إجراء لمعانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقارية؛

- بموجب النائب المؤرخ في: المودع من طرف السيد(ة).....

الساكن(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب:

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 معانيه حق الملكية العقارية وتسليم سد

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.

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 ب:

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 السيد 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<br>الملف | مراجع قرار<br>الوالي | اسم ولقب<br>صاحب<br>الطلب | اسم ولقب<br>الوكيل | تعيين العقار | بلدية موقع<br>العقار | طبيعة شغل<br>العقار |
|-------|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|--------------|----------------------|---------------------|
|       |                      |                      |                           |                    |              |                      |                     |

الجهة اليسرى:

| مذكرة رفض<br>الطلب | مقرر تعيين<br>المحقق<br>العقاري | مراجع إشهار<br>مقرر الترقيم<br>العقاري | مقرر رفض<br>الترقيم العقاري | مراجع سند<br>الملكية | تاريخ تسليم<br>السند | ملاحظات |
|--------------------|---------------------------------|--|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------|
|                    |                                 |  |                             |                      |                      |         |

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سجل الشكاوى

عملية جماعية

الجهة اليمنى:

| موضوع الاحتجاج<br>أو الاعتراض | تعيين العقار | اسم ولقب المحتج<br>ضده (صاحب<br>الطلب) | اسم ولقب المحتج<br>أو المعارض | تاريخ تسجيل<br>الشكاوى | الرقم التسلسلي |
|-------------------------------|--------------|--|-------------------------------|------------------------|----------------|
|                               |              |  |                               |                        |                |

الجهة اليسرى:

| ملاحظات | تاريخ إيداع<br>القرار القضائي | في حال إشهار<br>الدعوى<br>القضائية، ذكر<br>تاريخ تبليغ<br>صاحب الطلب<br>والوالي بتوقيف<br>التحقيق العقاري | في حال عدم<br>الصلح، ذكر<br>مراجع إشهار<br>الدعوى<br>القضائية | تاريخ محضر<br>الصلح أو عدم<br>الصلح | تاريخه محاولة<br>الصلح (في<br>حال قبول<br>الشكاوى) | مذكرة رفض<br>الشكاوى (في حال<br>عدم قبولها) |
|---------|-------------------------------|---|---|-------------------------------------|--|---|
|         |                               |   |   |                                     |  |   |

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملحق 8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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 لمعانيه 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؛

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

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ: بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى: الشارع:

طبيعة العقار:

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 وتسليم سند الملكية لفائدة السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد.....المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

## بطاقة تحقيق عقاري

العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة المالية

### المديرية العامة للأموال الوطنية

### مديرية الحفظ العقاري لولاية

#### طلب معلومات

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؛

يطلب من السيد (الوظيفة):.....

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

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

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدیاد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

**محضر مؤقت للتحقيق العقاري**

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

التاريخ: الساعة:

المحقق العقاري

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

**المحضر النهائي للتحقيق العقاري**

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان 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**

عمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ملحق 13.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 7-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس

إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار

المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

استناداً للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري استناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية



## المديرية العامة للأملاك الوطنية

### مديرية الحفظ العقاري لولاية

#### مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المطالب(ة) لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن

تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استناداً للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

استناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد(ة) **المحقق**

**العقاري**

سيصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

**المدير الولائي للحفظ العقاري**

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية:.....

### سند ملكية

المحافظ العقاري ل:.....؛

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

### تعيين المالك<sup>(1)</sup>

اللقب:.....الاسم:.....اسم الأب:.....  
تاريخ ومكان 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 428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

### إشهاد

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

إمضاء وختم المحافظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - ملحق 16

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

<sup>1</sup> - في حالة الشيوخ/ تخصص لكل مالك نفس الفقر ة.

## وزارة المالية

### المديرية العامة للأموال الوطنية

### مديرية الحفظ العقاري لولاية

### محضر صلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعترض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعترض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج 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 صلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

وبين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول

العقار الكائن ب:

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

## مسار التحقيق العقاري

