الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العقيد أحمد دراية - ادرار -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

بعنــوان

التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية في النظام القانوني الجزائري

مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون المؤسسات الاقتصادية

من إعداد الطالبتين:

- حيدا جميلة
- الأعرابي حسناء

من إشراف الدكتور :

- د . بحماوي عبد الله

لجنة المناقشة

أ. بحماوي الشريف	أستاذ محاضر " أ"	رئيساً
أ . بحماوي عبد الله	أستاذ محاضر " أ"	مشرفاً ومقرراً
أ. حاج سودي محمد	أستاذ التعليم العالي	مناقشاً

السنة الجامعية:
1442- 1443 هـ/ 2020-2021م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République algérienne populaire et démocratique

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

UNIVERSITE AHMED DRAYA - ADRAR

BIBLIOTHÈQUE CENTRALE

Service de recherche bibliographique

N°.....B.C/S.R.B//U.A/2021

جامعة احمد دراية - ادرار

المكتبـــة المركـــزية

مصلحة البحث البيبليوغرافي

الرقم.....م.م/م.ب.ب /ج.أ/2021

شهادة الترخيص بالإيداع

انا الأستاذ(ة): الدكتور بحماوي عبد الله

المشرف على مذكرة الماستر.

الموسومة بـ: التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية في النظام القانوني الجزائري

من إنجاز الطالب(ة): حيدا جميلة

و الطالب(ة): الاعرابي حسناء

كلية : الحقوق والعلوم السياسية

القسم : الحقوق

التخصص: قانون المؤسسات الاقتصادية

تاريخ تقييم / مناقشة: 2021/06/27

أشهد ان الطلبة قد قاموا بالتعديلات والتصحيحات المطلوبة من طرف لجنة التقييم، وان المطابقة بين النسخة الورقية والإلكترونية استوفت جميع شروطها.

وبإمكانهم إيداع النسخ الورقية (02) والاليكترونية (PDF).

- امضاء المشرف

.....

مساعد رئيس القسم:

مساعد رئيس قسم الحقوق مكلف بالبحث العلمي لدى كلية الحقوق والعلوم السياسية

الدكتور / حساج سودي محمد

ملاحظة :لاتقبل أي شهادة بدون التوقيع والمصادقة.

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وامتنان

ربي لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد بعد الرضا ولك الحمد اذا رضيت

-الى الشكر أولا الى الله عز وجل الذي منحني القوة والصحة والصبر لإنجاز هذا البحث.

-الى استاذي المشرف على توجيهاته

- الى اللجنة الموقرة لقبولهم مناقشة هذه البحث المتواضع.

-الى من نهلت على أيديهم العلم جميع أساتذتي من الابتدائي الى الدراسات العليا.

-الى كل موظفي أملاك الدولة والحفظ العقاري بأدرار خاصة الموظفين المكلفين بالتحقيق العقاري بمديرية الحفظ العقاري بأدرار والى موظفي المحافظة العقارية برقان ومفتشيه أملاك الدولة برقان .الذين لم يبخلوا علينا بأفكارهم النيرة ونصائحهم القيمة وتوجيهاتهم الهادفة.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي الى:

- روح أبي طيب الله ثراه الذي كان دوما يأمرني بطلب العلم ويحثني عليه.

-الى رمز الحنان ومن يدفعني دعائها الى المعالي أمي الحنون

-الى من لاستطيع العيش بدونهم أخوتي و أخواتي وجميع أهلي وأحبائي

الى من عرفت كيف أجدهن ولا أتمنى أن افقدهن صديقاتي العزيزات.

جميلة

إهداء

الى الذي كان قدوتي في هذه الحياة وعلمني ان العلم هو أساس الحياة أبي العزيز

الى رمز الحنان والتي بدعائها يضاء طريقي أمي الحنون

الى سندي في هذه الحياة ورفيق دربي زوجي* محمد*

الى نور عيني *فردوس وندى *حفظهم الله ورعاهم .

الى ابي الثاني *ابو زوجي *على دعمي لي ومساندتي

الى امي الثانية*ام زوجي*على دعاءها ووقوفها بجانبي.

الى من لا استطيع العيش بدونهم كل إخوتي وأخواتي وجميع أهلي وكل من ساندني .

أهدي ثمرة جهدي

حسناء

مقدمة

مقدمـــة

تظل قيمة العقار في تزايد مستمر لذلك ينشغل الكافة بإكتسابه لأنه ثروة لا تفنى والحصول عليه معناه أغتناء الذمة المالية لصاحبه ومن المعاملات التي تتم عليه تعرف جهات القضاء العديد من الخصومات و في الغالب لايتوصل السادة القضاة إلى تسويتها الابعد مضي وقت طويل لتعقدها.

ولاشك أن المجال العقاري في بلادنا له اهمية بالغة نظرا للاعتبارات التاريخية والسياسية والاجتماعية والاقتصادية ومن أجل الاستيلاء على العقار قام الاستدمار بتجريد الجزائريين من أملاكهم وأرضيهم .ونظرا للوعي السائد في تلك الحقبة الزمنية للجزائريين بقيمة العقارلم يتسنى للادارة الفرنسية ذلك بسهولة الاتحت غطاء الاصلاح العقاري عن طريق التوثيق واهم هذه القوانين القانون المؤرخ في 26-07-1873 الذي أدخل إجراءات التحقيق الجماعية وتسليم سندات الملكية وكذلك القانون المؤرخ في 16-02-1897 المتضمن التحقيقات الجزئية واللذان كان لهما الأثر البالغ في تعقد إشكالية العقار في البلاد.

وقد أصدرت بلادنا عدة قوانين من أجل القضاء على ماخلفه الاستدمار من مشاكل عقارية من خلال تحديد قواعد استعمال واستغلال والتصرف في الملكية العقارية، وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته.من الاعتداءات كل ذلك من أجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية بهدف منع المضاربة على العقار التي من شأنها تعميم الفوضى في المعاملات وتسمح بأنتقال الحق العيني العقاري من يد إلى اخرى.

ولعل اهم هذه القوانين الصادرةالامر 75-74[1] المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم كحل للخروج من الأزمة العقارية لكن يؤخذ عليه البطئ في الاجراءات المتعلقة بالمسح.ونظرا لنقص الموارد البشرية المتخصصة والأموال الضخمة التي تحتاجها العملية أدى ذلك الى إصدار المرسوم

- [1]-الأمر رقم75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسبيس السجل العقاري ،ج ر،ع 92 المؤرخة في 18-11-1975 ، المعدل والمتمم .

التنفيذي83-352[1] المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية غير أن هذه الآلية تم إلغاءها للنتائج السلبية التي نتجت عن تطبيقه ولعل أكثرها خطورة تعدد القضايا امام الجهات القضائية.اضافة الى محدودية شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد من 30 الى 39 من القانون رقم 90-25 [2] وتظهر **اهمية الموضوع** في القيمة التي يعطيها قانون07-02[3] الى السند الناتج عن الإجراءات التي يمر بها التحقيق العقاري من خلال سعي المشرع لتطوير الاستثمار في البلاد عن طريق الرهن وبالتالي تسهيل المعاملات العقارية من أجل جذب الاستثمارات الأجنبية للنهوض بالاقتصاد الوطني ولا يكون ذلك ألا بسند رسمي لان الاعتماد على الحيازة في الرهن غير مستحب نظر ا لقيمتها المنخفضة اتجاه السند الرسمي.

أسباب اختيار الموضوع:

الاسباب الذاتية:مادفعنا الى اختيار الموضوع هو الرغبة في معالجة موضوع يكون في مجال اختصاصنا العملي وذلك للجمع بين الدراسة النظرية ماهو تطبيقي .اضافةالى معرفة الاسباب التي تؤدي الى انعدام السندات المثبة وانتشار العقود العرفية دون لجؤ اصحابها لتوثيقها.

الأسباب الموضوعية: تعود الى الرغبة في معرفة كيف يؤدي المحقق عمله ميدانيا وإداريا وتذليل الصعوبات بالشرح والفهم الصحيح للنصوص القانونية بغية الوصول الى تحقيق الاهداف المسطرة لعملية التحقيق العقاري.

اهداف الدراسة الهدف من موضوع التحقيق العقاري هو التعريف بالموضوع بالقانون07-02 واجراءته وكيفية تسليم سند الملكية اضافة الى التعريف بالمرسوم

[1]-المرسوم التنفيذي رقم83-352 المؤرخ في 27-07-1983 المتضمن اجراء اثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ،ج ر،ع 21 المؤرخة في 04-05-1983 ملغى.

[2]-القانون رقم 90-25 المؤرخ 08-11-1990 ،المتضمن قانون التوجيه العقاري ،ج ر،ع 49 المؤرخة في 18-11 -1990 المعدل والمتمم.

[3]- القانون رقم 07-02 المؤرخ في27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري،ج ر،ع 15 المؤرخة في 28-02-200.

147-08 وذلك لمعرفة مختلف الشروط والإجراءات الواجب اتباعها للحصول على سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ومختلف المنازعات الناشئة عنه.

إشكالية الدراسة

-مامدى فعالية إجراء التحقيق العقاري كآلية مستحدثة لتسوية الملكية العقاريةالخاصة في ظل عدم نجاعة الآليات السابقة؟والى اي مدى وفق المشرع الجزائري في تطبيق نصوص القانون07-02 إدريا وميدانيا؟

المنهج المتبع

انتهجنا في بحثنا هذا المنهج التحليلي الوصفي الذي مكننا من الوقوف على مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع وتحليلها ومناقشتها ونقدها.كما اعتمدنا على المنهج الاستنباطي والذي ساعدنا على تفسير النصوص القانونية واستنتاج الأحكام منها خاصة في معرفة الإجراءات القانونية الواجب أتباعها.

صعوبات الدراسة

-نقص المراجع المتخصصة في موضوع التحقيق العقاري على مستوى المكتبة الجامعية والمكتبات الخارجية على مستوى إدرار

اضافة الى ضيق الوقت لظروف الفترة الراهنة والموضوع شيق لكن طويل جدا مما جعلنا ندرس الموضوع بسطحية وبعيدا عن العمق الذي يتطلبه هذا الموضوع

خطة الدارسة

اعتمدنا على خطة ثنائية تكون شاملة وملمة بالموضوع وتساعدنا في الاجابة على الإشكالية.

الفصل الاول:الإطار ألمفاهيمي للتحقيق العقاري

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي والمنازعاتي للتحقيق العقاري

وهذا التقسيم ساعدنا من خلال التسلسل على معالجة الموضوع من خلال المفهوم ثم الإجراءات.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

المبحث الأول:ماهية التحقيق العقاري

المطلب الأول:مفهوم التحقيق العقاري

الفرع الأول:التعريف اللغوي للتحقيق

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الجذر "تحقق" حيث يقال حقق ، يحقق ،تحقيقا ، ويقال حقق الظن بمعنى أثبته وصدقه ، ويقال كذلك حقق الأمر بمعنى أحكمه ، ويقال حقق معه يعني استجوبه واستنطقه ،ويقال أيضا يحقق في ملكية الشيء بمعنى يتحرى في أصل الشيء ويتأكد من صحته أو خطئه هو البحث والتنفيذ والإنجاز [1].

التحقيق في اللغة مأخوذ من حققت الأمر ،اذ تيقنته أو جعلته ثابتا لازما وحقيقة الشيء منتهاه وأصله المشتمل عليه .ويقال حقق الأمر حقا ، صح وثبت وصدق ويقال أحقه على الحق:غلبه وأثبته عليه ويقال تحقق الرجل الأمر أي تيقنه ويقال تحقق عند الخبر أي صح . والحق اليقين بعد الشك. 2[2]

ويرجع الأصل اللغوي لكلمة التحقيق العقاري التي هي مركبة من كلمة التحقيق وهي مصدر "تحقق" اي الاثبات بالدليل والبرهان ،أما في مدلولها القانوني فتعني التفتيش،المعاينة،التحري،الاستقصاء،والاستجواب.كما للتحقيق ايضا مدلول جزائي ،مدني وإداري.أما كلمة العقاري فهي مشتقة من كلمة عقار وهو كل شي يشغل حيز ثابتا لايمكن نقله.[3]

---

[1]–محمود المسعدي القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي مدرسي الفبائي)المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1991 ص 285

[2]–بلمهدي مولود التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ضؤ واحكام القانون 07–02 مذكرة لنيل شهادة الماستر جامعة اكلي محند البويرة السنة الجامعية 2016–2017

3–احمد فواتيح فاطمة آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم السنة الجامعية2014–2015 ص3

[3]

الفرع الثاني:التعريف الفقهي للتحقيق

يعرفه بعض الفقهاء بأنه "مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناءا على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية .

وقد عرف في تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن مديرية أملاك الدولة لسنة 2007 بأنه "بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المنتقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشئ فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار ،وهو الفعل الممثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضعا من الأوضاع يؤدي إلى تحرير ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة ، وبذلك لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة [1]

ويعرف البعض من الفقهاء التحقيق العقاري بأنه "إجراء قانوني ميداني يباشره موظف إداري مختص،يطلق عليه المحقق العقاري ،الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق ،ويشرع في معاينته وبحضور صاحب طلب التحقيق ، ليتولى ذلك المحقق العقاري مهمة البحث والتحري عن كل المعلومات والحقائق ،والتحقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية الميدانية محل التحقيق ، وتسجيل وقائع الحيازة الميدانية المتعلقة به ، وجرد الأملاك العقارية والمجاورة التي لايحوز أصحابها على سندات الملكية والقيام باستجواب المعنيين بالعقار والمجاورين له ،وتدوين كل التصريحات والشهادات التي يدلي بها الغير،ويتلقاه المحقق العقاري ،مع وجوب التحقيق من مدى صحتها ،وجمع الوثائق والبيانات الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ومعالجتها في حينها وضرورة الاستعانة بالمصالح الإدارية ذات الصلة ،لاسيما مصالح الحفظ

[1] كتيب تقنيات التحقيق العقاري وحدة التكوين المركزية ،وزارة المالية،المديريةالعامة للأملاك الوطنية ،سبتمبر 2007.

العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة ومديريات الفلاحة والضرائب بغية ضبط المحتوى المادي والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار المعني [1].

الفرع الثالث :التعريف القانوني للتحقيق

لم يورد المشرع الجزائري تعريف التحقيق العقاري بصفة صريحة لا في القانون 07-02ولا في المرسوم التطبيقي له ، ولكن باستقراء المادة 10من هذا المرسوم يمكن استخلاص تعريف التحقيق العقاري ، الذي هو البحث والتحري عن المعلومات وتلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحيازة والعقار موضوع التحقيق وجمع الوثائق ودراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وذلك قصد تحديد ملكية العقار وتسليم سند الملكية للمعني [2]

كما عرفه الأستاذ مرزاقة مولود "التحقيق العقاري في ضؤ قانون07-02 هو ذلك الفعل المادي والمكتبي والميداني الذي يرمي الى البحث والتحري حول معلومات معينة لإثبات الحق أو توضيح وضعية ما ، وهو يستند على مجموعة من المعارف المهنية والكفاءة الميدانية من تحري، استفسار ،استعلام ،تحليل وتقرير."[3]

وبالتالي فالتحقيق العقاري إجراء يهدف لمعاينة حق الملكية بغرض إثبات حق من الحقوق العقارية أو توضيح وضع من الأوضاع ،وهو عبارة عن أداة قانونية استحدثها المشرع الجزائري كوسيلة جديدة لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر.

وقد اعتبر مشروع القانون07-02التحقيق العقاري ضرورة لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة بالنظر إلى النقائص التي عرفتها الآليات السابقة في عملية تطهير الملكية العقارية ،وبذلك بلوغ الأهداف الإقتصادية والإجتماعية المتوخاة منه ،فقد جاء في مشروع القانون رقم 07-02 أن اللجوء إلى التحقيق العقاري كإجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة ،أو تمويل نشاط

---

[1]عياد وهاب،أثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري،رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص سنة2017 -2018

[2]- المادة 10 من المرسوم 07-02 السابق الذكر

[3]-احمد فواتيح فاطمة،المرجع السابق ص 3

فلاحي بالاعتماد على القروض الرهنية كأساس للاستثمار ، ومعالجة تأخر أشغال مسح الأراضي والترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية زيادة على الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار عند الاستقلال التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وعدم دقة وسطحية تعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري .[1]

المطلب الثاني :مجال تطبيق التحقيق العقاري

إن مجال تطبيق التحقيق العقاري تناولت أحكامه المادة 02 [2]من القانون 07-02 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق ،والتي حددت نوع من العقارات المثبتة بسندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ،أو عقارات بدون سند ملكية ،وواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعملية المسح العام للأراضي المنصوص عليها في الأمر75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [3].

الفرع الأول:العقارات ذات سند الملكية محررة قبل 1961/03/01 أو بدون سندات ملكية

أولا:العقارات المملوكة ملكية خاصة التي حرر بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961

يهدف المشرع من تحديد تاريخ 01 مارس 1961 إلى معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان مطبقا في الفترة الإستعمارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري الذي كان يجيز إبرام عقود عرفية وعقود توثيقية لنقل حقوق عينية أو تعديلها أو إنهائها دون

[1]- عياد وهاب ،المرجع السابق ص8

[2]- المادة2 من المرسوم السابق الذكر .

[3]-الامر رقم75 -74 السالف الذكر.

إلزامية شهرها بالمحافظ العقارية للرهون وفقا لأحكام القانون المدني وقانون الشهر العقاري الفرنسيين .

ولم يكن في وسع المشرع معالجة نظام الشهر الإختياري وما أفرزه من عدم دقة عقود أوسندات الملكية المحررة في الفترة الإستعمارية ،من جانب أنها لا تدقق في هوية المالكين والمتعاملين معهم ولا في تعيين العقارات ومخططات المسح الجزئي وسندات الملكية الأصلية ..

فقد كان لزاما اللجوء إلى تحقيق عقاري شامل للعقارات محل هذه العقود يراعي فيه الوضعية القانونية الحالية لهذه العقارات [1]

ثانيا : العقارات بلا سند ملكية

والمقصود بها أن لا يحوز أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها ، ومعنى ذلك أن تكون هذه العقارات غير مثبتة بسند ملكية رسمي مشهر (سواء كان عقدا توثيقيا أو عقدا إداريا ، او حكما قضائيا)،ومن أمثلة العقارات بلا سند ملكية حالة حائزي العقود العرفية غير ثابتة التاريخ وهي تشمل كل العقود التي لا تستجيب لأحكام المادة 328من القانون المدني[2] ،والتي يمكن استعمالها كقرينة والاستدلال بها في إثبات الحيازة ،لأن العقد العرفي غير ثابت التاريخ لا اثر له ولا حجة له في العقارات ،كما تشمل أيضا حالة العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 01-01-1971والتي تعتبر في حكم القانون باطلة بطلانا مطلقة حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب .[3]

ويكتفي المدير الولائي للحفظ العقاري المختص بما صرحه المعني وقدمه كإثبات لحقه الذي طالب به ،فإذا ظهر في طلب المعني مايفيد وجود مثل هذه السندات (سندات رسمية مشهرة)فيرفض طلبه على الأساس أن ملكيته ثابتة بسند

---

[1] عياد عبد وهاب المرجع السابق ص13

[2] -الأمر رقم75-58 المؤرخ في26-09-1975 المتضمن القانون المدني ،ج ر،ع78 المؤرحة في 30-09-1975 ،المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة2007 .

[3] -حمدي باشا عمر،حماية الملكية العقارية الخاصة .طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات واحدث الأحكام،المرجع السابق ص25

رسمي له الحجية المطلقة ،أما إذا لم يتم التصريح بوجود أي سند فيمكن أن يظهر ذلك أثناء سير التحقيق العقاري ميدانيا في أي مرحلة من مراحله.[1]

وبالتالي نخلص إلى أن المالك الذي يجد نفسه في وضعية يستحيل معها إمكانية إثبات ملكيته على العقار هو المعني بتطبيق أحكام القانون 07-02 .

الفرع الثاني: العقارات غير الممسوحة

اذا كان الهدف من من عملية مسح الاراضي العام هو التطهير الشامل للأملاك العقارية .وحصول صاحب الحق على ملكيته بموجب دفتر عقاري،فإنه من الطبيعي أن يتم تأسيس إجراءات إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري على العقارات غير الممسوحة ،ولتحقيق ذلك يجب توافر شروط يجب الاعتماد على البلدية ورقم القسم المساحي محدد من طرف المصالح المختصة بمسح الأراضي ونميز بين 03 حالات :

الحالة الاولى: البلدية التي تم فيها إعداد المسح العام للأراضي

وبعد الانتهاء من عمليات وأشغال المسح بصفة كاملة ، لامجال لتطبيق أحكام هذا القانون ،كونها قد طهرت من قبل المصالح المختصة وأنها تحتوي على أنها تحتوي على دفاتر عقارية مثبتتة للملكية العقارية بصفة قانونية،إذ تعد الدفاتر العقارية شهادات ميلاد لهذه العقارات ،وقد كرست المحكمة العليا هذا المبدأ بقرار يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند ملكية طبقالاحكام المرسومين 75-74 و76 -63 بعد استكماله للإجراءات والشكليات والآجال مما يكسب القوة الثبوتية .[2]

الحاله الثانية:البلدية التي لم تنطلق فيها بعد عمليات المسح

والتي لم يصدر بخصوصها القرار الولائي المتضمن افتتاح عمليات مسح الأراضي ففي مثل هذه الحالات فإن مصالح المسح المختصة لاتنجز بخصوصها مخططات الأقسام التي جرت العادة أن يتم إعدادها فقط عند الانطلاق في عمليات المسح.

ومع غياب مخطط الأقسام يمكن العمل بالاعتماد على كون البلدية في حد ذاتها لم تنطلق فيها عمليات المسح وماينطبق على الكل ينطبق على الجزء شريطة أن

[1]-احمد فواتيح فاطمة المرجع السابق ص73

[2]-المرجع السابق ص74

ينتمي العقار المعني بالتحقيق الى هذه البلدية عن طريق مقارنة وإسقاط المخطط المرفق بالطلب مع مخطط تحديد حدود البلدية ،حيث إلزام المعني بتدوين رقم القسم في حالة غياب مخطط الأقسام يعتبر بمثابة شرط تعجيزي ،الاإذا توافرت هذه المخططات فمن الواجب ذكر رقم القسم المساحي في جميع الأحوال،وهو ما طالب به المدير العام للأملاك الوطنية لمدراء مسح الأراضي بتزويد مديريات الحفظ العقاري بالمعلومات المتعلقة بالأقسام التي تشهد بعد عمليات مسح الأراضي العام كما ورد في التعليمة003 المؤرخة في 2008/09/27 . [1]

االحالة الثالثة :البلدية التي انطلقت فيها عمليات المسح:

والتي صدرت بقرار ولائي يتضمن افتتاح عملية مسح الأراضي ففي هذه الحالة ولتفادي المعالجة المزدوجة للعقار ذاته المعني بالتحقيق العقاري عن طريق عمليتين متوازيتين يعد رقم القسم المساحي الذي ينتمي إليه العقار شرطا جوهريا لقبول طلب المعني تحت طائلة الرفض من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي ومانصت عليه المادة 04 من المرسوم 08-147 [2]

والغاية منه أن تتمكن مديرية الحفظ العقاري في الولاية من معرفة فيما إذا انطلقت أشغال المسح في القسم الذي ينتمي إليه العقار المعني أو بالرجوع الى مصالح المسح المختصة أثناء إعداد المخطط والبطاقة الوصفية الملحقة بالطلب من طرف المهندس الخبير العقاري،وذلك عن طريق مؤشر ممسوك من طرفها يضبط ويحين باستمرار والذي يبين تقدم أشغال المسح.[3]

[1]-التعليمة رقم003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة وتسليم سندات الملكية ،المديرية العامة للأملاك الوطنية،وزارة المالية

[2]-المادة 4 من المرسوم 08-147 السالف الذكر.

[3]-احمد فواتيح فاطمة،المرجع السابق، 75

المطلب الثالث:خصائص التحقيق العقاري

بالعودة الى أحكام قانون التحقيق العقاري نجد انه يتسم بمجموعة من الخصائص تميزه عن عقد الشهرة وهي كالتالي:

- تدخل الجهة الإدارية المتمثلة في (مديرية الحفظ العقاري لضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري خلافا لعقد الشهرة.
- ان قانون التحقيق العقاري يضمن إجراءت ميدانية تتم من قبل المحقق العقاري الذي يعيين من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص اقليميا وتحت سلطته ورقابته على عكس عقد الشهرة التي يتم دون رقابة.
- يضمن هذا القانون أيضا تطبيق إجراء تحقيق عقاري في العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية.[1]
- ان إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم من طرف المحافظ العقاري المختص اقليميا وتسليمه يكون من اختصاص مدير الحفظ العقاري خلافا لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم من طرف الموثق وهذا مانصت عليه المادة02/16 من القانون02/07[2] والتي جاء في مضمونها:يعد اثر تنفيذ هذا الاجراء سند الملكية الذي يرسله الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعني.

المبحث التاني :شروط تطبيق التحقيق العقاري واهدافه

يشترط القانون رقم 02/07 للاستفادة من سند الملكية الذي يمنح في اطار التحقيق العقاري مجموعة من الشروط منها مايخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري ومنها مايتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية .

واكدت المادتين2و3 من القانون07-02 ان تاسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له .وذلك في العقارات غير الممسوحة والتي لا يحوز

[1]-قدوش لطفي،حداد نريمان التحقيق العقاري كالية لتطهيرالملكية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق. جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية السنة الجامعية 2014-2015.

[2]-انظر المادة 16 من القانون 07-02 السالف الذكر.

اصحابها سندات ملكية والتي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وسنوضح ذلك في مايلي:

المطلب الاول :الشروط المتعلقة بالعقار موضوع التحقيق العقاري

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط لاجراء التحقيق العقاري نجملها في اربعة(4) فروع وهي على التوالي:

الفرع الاول:ان يكون العقار محل اجراء التحقيق العقاري يقع في بلدية غير ممسوحة

ويعتبر هذا الشرط منصوص عليه سالفا في المادة الاولى من المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة ويعتبر هذا الشرط منطقيا وصائبا على اساس أن العقارات الموجودة في الارضي الممسوحة لاتحتاج الى تحقيق عقاري كونها قد ظهرت من قبل المصالح المختصة وأنها تحتوي على الدفاتر العقارية المثبتة للملكية العقارية بصفة قانونية ،إذ تعد الدفاتر العقارية شهادة ميلاد للعقارات.

كرست المحكمة العليا هذا المبدا بقرارلها: يؤسس الدفتر العقاري على اساس سند الملكية طبقا للمرسومين رقم 75-74 و76-63 بعد استكماله للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية.[1]

وللاستفادة من أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 يجب ان يكون العقار في بلدية لم يخضع لإجراءات المسح المقررة بموجب الامر75-74 المؤرخ في 2007/02/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لأن البلذيات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها عند نهاية العملية على سند رسمي وهو الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم.[2]

الفرع الثاني: ان يكون العقار بلا سند ملكية أو حرر شأنه سند ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية

يشمل إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار بلا سند كحالة حائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد01جانفي 1971.

---

[1]-بلمهدي مولود،المرجع السابق،ص 25 ،26

[2]-حمدي باشا عمر،اليات تطهير الملكية الخاصة ،دار هومه الجزائر الطبعة الثانية 2014ص135

حيث نجد المشرع الحزائري أخذ بحجية هذه الاوراق العرفية وجعل لها مكانة بين الرسمية فقد كان يعتد بالعقود العرفية الثابتة التاريخ 01 مارس 1961 ثم الى 1970/12/31 وهذا مانصت عليه المادة328 من القانون المدني[1]:لايكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه الا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون

له تاريخ ثابت ،ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

–من يوم تسجيله ،

– من يم ثبوت مضمونه في عقد اخرحرره موظف عام،

– من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،

–من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط وامضاء،

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف ، رفض تطبيق هذه الإحكام فيما يتعلق بالمخالصة.[2]

ومن نص المادة يتضح انه أضافت الى العقد الرسمي عقود أخرى أضفت عليها الرسمية وهي:

- العقود والمعاملات العرفية التي ثبت تسجيلها قبل1970/12/31
- العقود والمعاملات العرفية التي ثبت مضمونها في عقد أخر حرره موظف عام قبل1970/12/31 .
- العقود والمعاملات العرفية التي ثبت وفاة الذين لهم على العقد خط أو أمضاء قبل 1970/12/31 .
- اما فيما يتعلق بالعقارات الحائزة على سندات ملكية قبل01مارس 1961 وذلك بموجب قوانين صدرت أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر والتي ترتبت عنها تسليم سندات ملكية من قبل إدارة الأملاك وهي:
- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون أجراء التحقيقات الجماعية الصادر في1873/07/26 ،وهذه السندات تبين طبيعة العقار

[1]–المادة 328 من الأمر 75–85االمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

[2]– المادة328 من الأمر 75–58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

ومساحته وتسميته ،وحصص المستفيدين منه ،وكذلك الأعباء التي تثقل العقارات عند الاقتضاء.[1]

- السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية أو الجزئية التي تضمنها قانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04.
- السندات المحررة اثر مزبدات علنية أو البيوع والهبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات التي تمت في الشكل الرسمي أمام مكاتب الرهون للاحتجاج بها عن الغير.
- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطعة الأرضية والبنايات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية ، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية التي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باش عدل يحرر العقود باللغة العربية، وتسجل في دفاتر مخصصة لذلك إلا أنها عقود لم تراع الضوابط الفنية في مجال توثيق العقود.
- القرارات القضائية المنشئة ، الناقلة،المصرحة،المثبتة والمعدلة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائز لقوة الشيء المقضي فيه،وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بعد الاستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بإلزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر.[2]

الفرع الثالث: ان يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة

- نصت المادة 23 من القانون 90-25[3] المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري على مايلي:تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

---

[1]-بن موسى منى،منازعات التحقيق العقاري في القانون07-02 مذكرة ماستركلية الحقوق جامعة زيان عاشور الجلفة السنة الجامعية 2015-2016ص15

[2]-بن موسى منى،المرجع السابق، ص16

[3]-القانون 90 -25 المؤرخ 08-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري

- –الأملاك الوطنية
- الأملاك الخواص
- الأملاك الوقفية.
- وتشمل الملكية الخاصة وهي المعنية بأجراء التحقيق العقاري الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي يملكها الأفراد أو الخواص،سواء
- كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.
- وقد نصت المادة27 من قانون التوجيه السالف الذكر على ان" الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أغرضها"
- يستنتج من هذا التعريف أن حق الملكية العقارية الخاصة يقوم على عنصرين هما: حق التمتع والتصرف .
- كما يفهم من نص المادة30 من القانون 25/90 على انه يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو الشغل.نصت المادة 19 من الامر75–74 على تسجيل جميع الحقوق الموجودة على العقار من وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يمثل سند الملكية
- وبالرجوع لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد[1]674ومايليهاوالتي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة ،مجزأة ،مشاعةأو مشتركة.
- وبالرجوع الى نص المادة03 من القانون07–02 السالف الذكر"لانطبق إحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية .....[2]"
- ونستخلص انه تم استبعاد الأملاك العقارية الوطنية وقد حددت المادة24 من قانون التوجيه السالف الذكر بنصها على مايلي :
- "تدخل الأملاك العقارية ،والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في إعداد الأملاك الوطنية .تتكون الأملاك الوطنية من:

[1]–القانون75–85 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

[2]–المادة 3 من القانون 07–02السالف الذكر

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية"
- الأملاك الوطنية أو ما يعرف بالدومين العام هي مجموعة الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية الأخرى ،ووفقا لنص المادة 02 من قانون90-30 [1]المعدل والمتمم، وعملا بالمادتين 17و18 من دستور1989 تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية ويستنتج من ذلك أن المشرع أخذ بمبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك خاصة.
- ارضي العرش: كما أكد المشرع على استبعاد أرضي العرش من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري لأن المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 فصلت في الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأتبعتها للملكية الخاصة للدولة لهذا السبب أسس القانون رقم07-02 ان أجراء حق الملكية العقارية الذي يتم بالموازاة مع عمليات أعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري.
- وعند تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25 تم تعديل المادة 85 بموجب المادة 13:(تعدل المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمذكور أعلاه على نحو التالي:"تبق ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1990/11/08 ،وذلك وفقا للمادة18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية)"[2]

---

[1]- القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر،ع 52 المؤرخة في 02-12-1990 المعدل والمتمم.

[2]- يوسف دلاندة ،الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة دار هومه الجزائر

- وبالتالي فقد جاءت المادة، لكي تضع حد للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش ،التي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية باسترجاعها على اساس أنهم مالكين لها ابا عن جد وبالتالي اكد المشرع بصريح العبارة على أن أرضي العرش ملكا للدولة وهو تطبيق صحيح لان أراضي العرش ليس للمستفيدين منها سوى حق الانتفاع في حين أن عملية الاسترجاع خص بها المشرع المالكين الشرعيين الذين سلمت لهم قرارت تأميم ، وبالتالي لم يكن لأصحاب الأراضي العروشية الحق في المطالبة بحق الاسترجاع.[1]

الفرع الرابع :أن لايكون العقار من الأملاك الوقفية:

- نصت المادة31 من قانون التوجيه العقاري تعريف لأملاك الوقفية جاء فيها"
- الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما ،تنتفع به جميعة خيرية أوجمعية ذات منفعة عامة
- أو مسجد أو مدرسة قرآنية
- سواء كان هذا التمتع فوريا أوعند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور "[2]، أو هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق.(1)
- فهذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في أطار قانون التحقيق العقاري بسبب زوال حق الملكية ، ولأن الوقف يتميت بالشخصية المعنوية كما أنه إذا صح الوقف تزول حق ملكية الواقف وينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط.
- وقد صدر قانون خاص تخضع لأحكامه الأملاك الوقفية [3]، تحت رقم91-10 المؤرخ في 27-04-1991 .

---

[1]- بن موسى منى،المرجع السابق، ص19

[2]-ليلى طلبة الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري دارهومه الجزائر الطبعة الثانية2011 ص21

[3]-القانون رقم 91-10 المؤرخ في27-04-1991 المتعلق بالاوقاف،ج ر،ع21 المؤرخة في 08-05-1991 المعدل والمتمم

- وبالرجوع لأحكام هذا القانون وفي حدود مايهمنا بالنسبة للعقارات المحبسة والمنازعات العقارية الخاصة بها نلاحظ أن الأملاك الوقفية من حيث نظامه القانوني قسمان :وقف عام ووقف خاص.

يتمتع الوقف بالحماية الثلاثية المقرر للأملاك الوطنية إذ لا يجوز التصرف فيه ولا حجزه ولا تملكه بالتقادم لاتحاد العلة في منع انتقال حق الملكية ، على أساس أن الوقف يجعل ملكية الرقبة في حكم ملك الله عز وجل على وجه التأبيد، وقد دأبت المحكمة العليا في قرارات عديدة على تأكيد حظر تملك العقار المحبس بالتقادم المكسب ،وبالتالي لانطبق أحكام قانون07-02 على هذا النوع من الأملاك باعتبارها شخصية معنوية اعتبارية قائمة بذاتها لايجوز تملكها من أي جهة كانت وعلى أساسه فهي مستبعدة من مجال تطبيقه.[1]

المطلب الثاني :الشروط المتعلقة بالحيازة :

تنص المادة 04 الفقرة 01 من القانون 02/07 على أنه بإمكان كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص أخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 من القانون02/07 . أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.[2]

وتفيد الفقرة 01 من المادة 04 من القانون 02/07 على أنه لاينبغي أن يكون العقار محل التحقيق العقاري واقعا في منطقة غير ممسوحة وأن يكون غير تابعا لأملاك الوطنية وارضي العرش والأملاك الوقفية بل يجب ان يكون طالب التحقيق العقاري حائزا العقار محل طلب التحقيق العقاري وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الحيازة بمقتضى المواد من808 إلى 842 من القانون المدني.[3]

الفرع الأول:تحقق الحيازة القانونية

وتعرف الحيازة بأنها السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام الشخص بالأعمال المادية والقانونية على شيء يجوز حيازته بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان

---

[1]-احمد فواتيح فاطمة،المرجع السابق ص86

[2]-المادة 04 القانون 07-02 السالف الذكر

[3]-الامر 75-85 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

هذا الشخص مالك الشيء أو غير مالك له.ولتحقق الحيازة يجب توافر شروط قانونية وهي:

الركن المادي في الحيازة هو السلطة الفعلية على الشيء ودلك بقيام الحائز بأعمال مادية عليه كزرع الأرض أو وضع مواد البناء على العقار أو كالسكن في المنزل.

كما تسمى السيطرة المادية على الشيء موضوع الحيازة وضع اليد وتتحقق بإحراز الحائز الشيء في يده إحرازا ماديا ويباشر عليه الأعمال التي يباشرها المالك عادة والتي يظهر فيها كصاحب حق ويمكن أن يباشر عنه الغير هذه الحيازة وذلك في حالة وجود ظروف لاتسمح بحدوث السيطرة المادية المباشرة ومنه تكون العلاقة مع الغير علاقة رئيس بمرؤوسه وهذا ما جاء في نص المادة810 من القانون المدني.[1]

ام الركن المعنوي فهو توفر لدى الحائز إرادة التصرف في الشيء محل الحيازة كأنه المالك الحقيقي اضافة الى توافر نية تملك الشئ الذي يحوزه أو أن يكسب عليه حقا عينيا أخر ، وحتى تكون الحيازة محلا للحماية القانونية وبالتالي الحماية القضائية وحتى تكون أيضا سببا للتملك بالتقادم المكسب وتحمل شروط الحيازة :الاستمرارية والعلنية والهدوء والوضوح.[2]

الفرع الثاني :ضرورة استكمال مدة الحيازة القانونية المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية:

تؤسس عملية الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة14 ،من القانون رقم 07-02 المؤرخ على اساس الحيازة الصحيحة المؤدية الى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب عند توافر حسن النية والسند الصحيح طبقا لأحكام المادة 828 من القانون المدني الجزائري ، أو 15 سنة في حالة التقادم المكسب الطويل المدى ، بحيث تنص المادة 827 من القانون المدني على :"من حاز منقولا وعقارا أو

[1] بروال مبروك،بوقفة الأخضر،التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة ماستر قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح، السنة الجامعية 2018-2019 .

[2] -عياد وهاب .المرجع السابق ص 81

حق عيني منقولا كان أو عقار دون ان يكون مالك له اوخاص به صارله ملك اذا استمرت حيازته له لمدة15 دون انقطاع ."[1]

يجوز لكل شخص حاز عقارا المدة المقررة قانونا بالمادة 827 من .ق.م. أن يلجأ الى القضاء ويصدر حكما ضد الشخص الذي ينازعه في حيازته.يكرس ملكيته للعقار محل المطالبة القضائية.اذ يجب على العون المحقق التحقق من حيازة المالك الظاهر، وعناصر الحيازة بحيث له أن يستعين اثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة والجبائية والوثائق الاخرى التي يمكن أن تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيازة الصحيحة .وبإمكان المحقق العقاري إجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد فيما اذا كان إشهار مسبق اوسند لهذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق.

المطلب الثالث :أهداف التحقيق العقاري

العديد من الاهداف جاء بها المشرع من خلال القانون07-02 ليتمكن صاحب الحق من ممارسة حقه بصفة تامة لعل من أهمها مايلي:

الفرع الاول:معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة

ان المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عنها في المرسوم83-352 المؤرخ في 1983/05/21 ، هو الذي عجل من اللجؤ الى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري، اضافة الى غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة، من قبل الموثق الذي يشكل سلكا من أسلاك الموظفين .أغلبية العقود تتم بسرعة وبصفة سطحية ولا تتطلب تدخل أي ممثل من السلطات العمومية في الميدان[2].

وقد نجم عن العديد من عقود الشهرة خصومات أمام القضاء على سبيل المثال، خلال السنوات 05 الاخيرة7(في المئة) من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدورة مرتبطة بعقود الشهرة.

فخلال الفترة الممتدة مابين 2002 الى 2007، 7(بالمئة) من القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة المتعلقة

[1]-بلمهدي مولود .المرجع السابق ص32

[2]بلمهدي مولود ،المرجع السابق ،ص11

بعقود الشهرة يرجع سببها الى الاستيلاء على الأملاك الخاصة أو العامة التابعة للدولة وهي تكون أملاك للدولة اوالعقارت التابعة للبلدية.[1]

الفرع الثاني :تفعيل عملية المسح العام للأراضي

ان المسح العام للأراضي ،باعتباره أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني،هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي، وأن نتائجه تظهر على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر الى سند الملكية ،وإنجازه الكلي لا يمكنه
أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية[2]

وكذلك التذكير بالوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار كانت تتميز من جهة بغياب السندات لأكثر من الثلث 3/1 بالنسبة للملكية العقارية الخاصة ،من جهة أخرى عقود الملكية بمختلف أنواعها الموجودة آنذاك كانت في غالبيتها غير دقيقة وسطحية فيما يخص تعيين العقارات ومقيدة في نظام شهر عقاري اختياري تنقصه المصدقية، لهذا السبب أسس القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 إجراء تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية العقارية الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما.[3]

الفرع الثالث:لاستجابة للمشاريع الاستثمارية باللجؤ الى عمليات القرض العقاري الرهني :

لقد خلف تخلي الدولة عن الاداءات التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي للمرحلة الممتدة ما بين 1990-2008 الى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية والاجتماعية وأدت إلى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة المتعلقة بالاستثمار والقروض الرهنية الموجهة للسكن وكل القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الاخرى.

---

[1]-لمزري مفيدة – المرجع السابق 393

[2]-حمدي باشا عمر،المرجع السابق ص130

[3]- بلمهدي مولود المرجع السابق ،ص14

وبالتالي فإن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع الى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين والأجانب على حدا سواء.[1]

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

تنص المادة [2]02 فقرة 02 من القانون 07-02 السالف الذكر أنه"يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية اوالتي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"ويبدو أن المشرع من تبنيه لهذه الفقرة يكون حاول معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان مطبقا في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21 ،والذي كانت به نقائص معتبرة في تحديد الأملاك التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية آنذاك ،وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للملاك ، رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري[3] بموجب المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 1961/01/18 .

وعليه فإن العقود التي حررت قبل01 مارس 1961 والتي رغم أنها رسمية وذات قيمة قانونية إلا أنها فقدت حداثتها ، فجاء القانون رقم07-02 من اجل تحيينها وإفراغها في قالب رسمي جديد ومنظم يتوافق مع أحكام نظام الشهر العيني المتبنى من طرف المشرع بموجب الأمر رقم74/75 المؤرخ في 12نوفمبر1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.[4]

---

[1]-المرجع السابق ص13

[2]-المادة 2 من القانون07-02 السالف الذكر

[3]-بن موسى منى،المرجع السابق ص13

[4]-حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص133

الفصل الثاني :

القواعد الإجرائية للتحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه

تمهيد:

تتمثل القواعد الإجرائية للتحقيق العقاري في البحث والتحري عن المعلومات وتلقي التصريحات المتعلقة بواقعة الحيازة اضافة الى العقار موضوع التحقيق وجمع الوثائق ،ودراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وهذا الإجراء يهدف لمعاينة حق الملكية بغرض أثبات حق من الحقوق العقارية أوتوضيح وضع من الأوضاع،وقد أثبتت الممارسة الميدانية أن هذه الإجراءات رتبت اثارا وخلقت منازعات سوف نتطرق إليها في المباحث الموالية:

المبحث الأول:الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري

جاء القانون 07-02 بمجموعة من الإجراءات يلتزم المحقق العقاري بإتباعها بهدف معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، وفي حالة تحقق الشروط المنصوص عليها في هذا النص ففي حالة التحقيق الملتمس بصفة فردية،يتقدم المعني بطلب يودعه على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري مقابل تسليم وصل الإيداع ،وبعد دارسة الطلب،يتم قبوله اورفضه بموجب مذكرة مسببة وهذا ماسوف نعالجه في المطالب الموالية.

المطلب الأول :الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري

تعتبر هذه الإجراءات هي الخطوات الأولية التي تمربها عملية التحقيق والتي تتم على مستوى الادارة قبل التنقل الى الميدان.

الفرع الاول:طلب فتح تحقيق عقاري

تنص المادة 04 من القانون 07-02 "يمكن كل شخص طبيعي أومعنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص أخر ،أويحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة2 أعلاه ،أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا..."[1]

أما في التشريع اللبناني فقد نصت المادة 02 من قراررقم2576 الأشخاص الذين يمكنهم طلب التحديد الاختياري وهم:صاحب الملك ، الشريك في الملك مع حفظ حق باقي الشركاء بالأعترض على الطلب المذكور لكل شريك في الملك المشاع ،اصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار ،الوصي أو القيم المعين لقاصر لعاجز اذا كان يعمل باسم هذا القاصر أو العاجز ولحسابه،قيم الغائب أو المفقود،ويقدم طلب التحديد الاختياري إلى مأمور الدوائر العقارية المحلي.[2]

---

[1]-حمدي باشا عمر ،اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،ص140

[2]حسين عبدا للطيف حمدان،المرجع السابق،ص223-224

من نص المادة 04 يتضح أن المشرع نص على أمكانية طلب فتح أجراء تحقيق عقاري من كل شخص قانوني سواء كان شخصا طبيعيا أو شخص معنويا بهدف حصوله على سند ملكية مؤسس قانونا ،فالبنسبة للأشخاص الطبيعية يجوز لهم طلب فتح تحقيق عقاري شريطة أن تكون وضعية العقار موجبة له طبقا للمادة 02و03 من القانون07-02 .[1]

اما الأشخاص المعنوية فقد حددتها المادة 07 من القانون 07-02 رغم أطلاق النص في المادة 04 من نفس القانون، وذلك بجواز طلب فتح تحقيق عقاري من البلدية أو الولاية في إطار إنجاز برامج بناء أوتهيئة عقارية ،ريفية أو عقارية،عن طريق والي الولاية دون غيره ،إما بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار ،وفي هذه الحالة قيد المشرع والي الولاية بأخذ راي كل من المدير الولائي للحفظ العقاري مسؤول البناء بالنسبة للعقارات الحضرية ،أو مسؤول المصالح الفلاحية بالنسبة للعقارات الريفية أو ذات القوام ألفلاحي ،للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء والتهيئة العمرانية ،وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة.[2]

وحددت المادة03 من المرسوم التنفيذي رقم1147/08 محتوى الطلب والوثائق المرفقة به والتي تختلف بحسب ما إذا لم يكن للطالب سند ملكية أصلا (حائز)،أو بيده سند ملكية محرر قبل01مارس 1961.

❖ اولا:تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لايحوز على سند ملكية

يتمثل هذا الإجراء في أن التحقيق العقاري يبادر به بطلب من كل شخص طبيعي أو اعتباري يمارس حيازة مباشرة بنفسه او عن طريق شخص أخر ،فكل شخص يثبت ممارسة الحيازة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يمكن ان يؤدي الى تسليم سند الملكية

[1]-انظر المواد 2,3,4 من القانون07-02

[2]-احمد فوتيح فاطمة ،المرجع السابق.ص105

.ويمكن أن يطلب فتح تحقيق عقاري لفائدة الدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية-البلدية)أو مؤسسة الأوقاف[1]

وقد بينت المادة03 من المرسوم147/08 السالف الذكر محتويات الطلب المقدم الى المدير الولائي للحفظ العقاري ويكون مرفقا بالوثائق التنظيمية المشار إليها أعلاه ويتسلم من المصلحة المختصة وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع ويفتح ملف لكل طلب ،حيث يعطي له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص ،وذلك من خلال احتساب بداية آجال التحقيق العقاري.[2]

❖ ثانيا :تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص يحوز سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 :

وهنا يتم طلب فتح التحقيق العقاري من كل شخص يحوز سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 الذي فقد طابعه الحيني بمعنى انه لم يعد يعكس الوضع الحالي او العقود المفتقرة الى الدقة ،والتي من الثابت أنه لاجدال في اعتبارها من العقود الرسمية المثبة للملكية العقارية بما فيها العقود المحررة من قضاة المحاكم الشرعية والمتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية ، أو عقد ملكية عقارية ، أو عقد ملكية عقارية موثق محرر طبقا للتشريع الفرنسي القديم والساري قبل صدور الأمر 70 -91 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق[3].

<u>البند الاول</u>: التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية

يتم فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية بواسطة طلب مكتوب باسم شخص أو مجموعة من الأشخاص(شركاء في الشيوع) للمطالبة بحق الملكية العقارية،ويوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي،الذي يجب أن يرفق لزوما بمايلي :

---

[1]-حمدي باشا عمر،اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ص140-141

[2]-المادة3 من المرسوم08-147

[3]القانون رقم 06-02المؤرخ في20-02-2006 المتضمن قانون تنظيم مهنة الموثق،ج ر،ع14 المؤرخةفي08-03-2006 .

1)بالنسبة للوثائق المتعلقة بالشخص:

– مستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص لتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية(النظام الشخصي)

–نسخة من بطاقة التعريف لمعرفة جنسية الملتمس (إما كمالك فردي أو في شيوع)

–في حالة الشيوع يشير الى هوية كافة الشركاء.

–ضرورة وجود الفريضة في حالة التركة.

2)بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعقار.

–مخطط طوبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري

–ان يكون المخطط معد على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام.

–كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أوالشاغلين المجاورين ، والإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية والسلبية المترتبة على العقار وهوية المستفيدين منها.[1]

كما يمكن إحضار كافة المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية (عقد عرفي،شهادة الحيازة،عقد محرر أمام القاضي)

–يتم التكفل بالطلب بدارسة مجمل عناصر المعلومات الخاصة بالعقار موضوع التحقيق من حيث (وصفه،تحديد موقعه،تسمية القطعة الأرضية والمستندات المقدمة لإثبات الحق ..)

وعند استلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعنى لاتشمله الإشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي ،ويتم فتح سجل مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري وتدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني ،ويترتب على

[1]–رويصات مسعود،،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير،كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة،السنة الجامعية 2008–2009 ص66

هذا التسجيل تسليم وصل، ويفتح في ذات الوقت ملف لكل طلب يخصص له رقم التسجيل وتاريخه في سجل خاص.[1]

1-ايداع الطلب:

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا، والذي يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم .

لذلك نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم08-147 [2] على أن"يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام مايأتي:

أ- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.

ب- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب،إما حائزا وإما مالك فرديا أومالك في الشيوع.

ت- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أوالسلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب"

وقد نصت المادة04 من المرسوم08-147 أنه"ينجز المخطط الطبوغرافي المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه، على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي عليها في مجال مسح الأراضي العام.

بالإضافة إلى ملحق ببطاقة وصفية التي تشير الى طبيعة العقار،مساحته تقييمه،أسماء المجاورين ،كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها

[1]-التعليمة رقم003 المؤرخة في27-09-2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية مقتبسة من كتاب مجموعة النصوص (تعليمات -.منشورات-مذكرات)خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري صادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 2008 ص125

[2] -المرسوم التنفيذي08-147 يتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .مرجع سابق

وتسجل الطلبات المستلمة،المودعة مباشرة من طرف الطلب أو من طرف شخص موكل ،على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير ،حسب تسلسل زمني،المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية ،ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع ويفتح ملف لكل طلب ،حيث يعطي له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص.[1]

البند الثاني :التحقيق العقاري الملتمس بصورة جماعية

المؤرخ جاء في نص المادة 06 فقرة 02 من القانون رقم07 –02 "....غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء وتهيئة عقارية ،ريفية أو حضارية" ومن نص المادة يتضح أن التحقيق العقاري يفتح بصفة جماعية في إطار إنجاز المشاريع التنموية ، وبرامج بناء أو تهيئة عقارية ،ريفية أوحضرية ويكون ذلك من قبل الوالي بموجب قرار بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية ومدير التعمير والبناء [2]،يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة التي تودع فيها الطلبات لدى مديرية الحفظ العقاري.

وتهدف هذه الإجراءات الى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية ،من أجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.[3]

وعليه فإن الدولة تبادر من خلال التحقيق الجماعي بمعاينة الملكية على أساس التقادم المكسب على أساس المادة827 ومايليها من القانون المدني ، وتحل الدولة محل إرادة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم ،مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام العام.

---

[1]–قدوش لطفي –حداد نريمان مرجع سابق ص32

[2]–رويصات مسعود المرجع السابق ص69

[3]–القانون رقم91–11 المؤرخ في 27–04–1991 يحددالقواعد بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ج ر،ع21المؤرخة في08–05–1991 المعدل والمتمم

يحدد قرار الوالي المجال الترابي المعني أو المناطق المعنية ويحدد مهلة 15 يوما على الأقل لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري' وينشر القرار في مصنف القرارات الإدارية مع تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

كما يبلغ للجمهورعن طريق التعليق قبل شهر واحد على الاقل من بداية مهلة استلام الطلبات بمقر كل بلدية معنية وفي الإمكان العامة لضمان أوسع إشهار له.

ويعلق القرار كذلك في مقر:

-الدائرة أوالدوائر المعنية

- البلديات المجاورة

المديريات الولائية للحفظ العقاري ،مسح الأراضي،أملاك الدولة ،الضرائب الشؤون الدينية والأوقاف ،الفلاحة والتعمير.[1]

ويوجه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار في ارسال يتضمن إشعار بالاستلام الى كل من المديريات الولائية المذكورة أعلاه ولرؤساء الدوائر

المعنية ولرؤساء المجالس الشعبية المعنيين بالعملية.

ويتعين أن يرسل محاضر التعليق الى مدير الحفظ العقاري الولائي في غضون الايام الثمانية الموالية لانقضاء مهلة التعليق.

يقدم المواطنون المعنيون طلبات فردية مع بداية التحقيق الجماعي ،وتستلم الطلبات الفردية في نفس الظروف والأشكال المذكورة بخصوص عمليات التحقيقات الفردية.يفتح سجل لقيد طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي.

وفيما عدا هذا الفرق في فتح التحقيق العقاري والجماعي فإن إجراءات [2]التحقيق العقاري في كلتا الحالتين لاتختلف.

---

[1]-حمدي باشا عمر.اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة.ص150-151

[2]-احمد فواتيح فاطمة المرجع السابق ص107

الفرع الثاني:دارسة طلب فتح تحقيق عقاري

بعد استلام الطلب يقوم المدير الولائي لدراسته،وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب:حائز،مالك فردي أوفي الشيوع.يتحقق إذ من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطا.يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح.كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية.[1]

**********حالات الحيازة**********

كما يتحقق من واقعة الحيازة(صحتها-شروطها-قانونيتها)-

*شرط الحيازة الهادئة في ظل إرفاق الملف بقرارات قضائية تخص عقارات كانت محل نزاعات قضائية:

*اذا كانت هذه العقارات المعنية محل مطالبة قضائية قبل إيداع ملف معاينة حق الملكية العقارية فهنا يجب على مدير الولائي للحفظ العقاري التمييز بين مختلف القرارت القضائية من حيث منطوقها،اي لايجب عليه رفض بصفة تلقائية الملفات المتعلقة بفتح تحقيق عقاري تحتوي على العقارات القضائية بسبب عدم توفر أحد عناصر الحيازة والمتمثلة في الحيازة الهادئة .[2]

*من خلال الفحص الأولي يجب على مدير الحفظ العقاري الولائي المختص التأكد من منطوق القرارات القضائية في حال ما أذا كانت تتعلق بمسألة الحيازة،

وإن كان الأمر كذلك فيتعين الأخذ بعين الاعتبار القرارات القضائية في حال إثبات الحيازة لصاحب طلب فتح التحقيق العقاري،مع مراعاة أحكام المادة827 من القانون المدني وكذا أحكام المادة14 من قانون 07-02 .

-ضرورة التأكد من مدة التقادم المكسب مراعيا في ذلك الأحكام المتعلقة بالمدة من كيفية حسابها والعقبات التي يمكن أن تعترضها من وقف انقطاع.

---

[1]-البند4-1-1-2 من التعليمة003

[2]احمد فواتيح فاطمة ،المرجع السابق ص110

وبشأن الطلبات المقدمة من طرف المعنيين والمدعمة بشهادة حيازة،مشهرة بالمحافظة العقارية،تعتبر طلبات مؤسسة ،حيث تعتبر شهادة الحيازة كسبب
لاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري ومايقع على مدير الحفظ الولائي إلا التأكد من مدة الحيازة القانونية طبقا لأحكام المادة 14 من القانون رقم07-02 [1]،إلا أنه في هذا الصدد يتعين على مدير الحفظ العقاري المختص التمييز بين حالتين:

*الحالة التي تفوق فيها مدة إشهار شهادة الحيازة وقت تاريخ تقديم الطلب 15 سنة:
يقتصر هنا التحقيق على التأكد من غياب أي احتجاج أواعترض حول الحق المطالب به لتخصيص الرد المناسب.

*حالة شهادة الحيازة التي تقل مدة إشهارها عن 15 سنة والتي توجد فيها فرضيتين:
ب-1 تحسب مدة الحيازة المحدد قبل إشهار الشهادة وتضاف لها مدة الحيازة التي تلي إشهار بالمحافظة العقارية،فإذا فاق جمع المدتين 15 سنة يتم التكفل بالطلب حسب الفقرة الأولى.

ب-2 إن كان جمع مدتي الحيازة قبل إشهار الشهادة زائد المدة التي تلت الإشهار الى حين تاريخ تقديم الطلب يقل عن 15 سنة ،فيتعذر التكفل بالطلب ومعاينة حق الملكية العقارية.[2]

وبعد دارسة الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بالرد على صاحب الطلب إما بالقبول والرفض .

*فإذا رفض الطلب وجب عليه تبليغ هذا الرفض للمعني لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة.

*أما إذا قبل الطلب فيقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ مقرر فتح تحقيق عقاري للبلدية من أجل إعلانه على واجهتها.

---

[1]-المادة 14 من القانون 07-02

[2]-المذكرة رقم03278 المؤرخة في 15-04-2010 المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة.

الفرع الثالث:مقرر فتح التحقيق العقاري

إثر تسجيل الطلب ،وفي حالة ما اذا تم قبوله يتخذ مدير الحفظ العقاري بصفته المشرف عل العملية بقية الإجراءات الأخرى والمتمثلة في :

*****تعيين المحـــــــقق ****

اوجب المشرع من خلال المادة 09 /02 من قانون 07-02 أن يكون القائم بالتحقيق محقق عقاري موظف برتبة مفتش أملاك الدولة معين بموجب مقرر إداري (الملحق 09) معد من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي المختص،والحكمة من اشتراط هذه الرتبة هو المعرفة التي تكون لدى هذا العون دون غيره من الناحية الميدانية والمعرفة القانونية بمسائل العقار،وذلك مايبرز من خلال المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 90-334 [1]والتي نصت على مجموعة من الشروط أهمها:

أن يكون المترشح للمنصب حاصل على شهادة الباكلوريا

-أن يكون تابع تكوينا متخصصا لمدة 03 سنوات كمفتش

أو أن يكون من بين المراقبين الذين لهم 05 سنوات أقدميه عن طريق الامتحان المهني أو من بين المراقبين الذين لهم 10 سنوات أقدميه عن طريق الاقتناء هذا وأجازت نفس المادة الفقرة 03من المادة 09 من القانون07-02 للوزير المكلف بالمالية عند الاقتضاء تعيين عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة لسلك المفتشين للقيام بعملية التحقيق العقاري.ويتم ذلك بإعداد قائمة على مستوى مديرية الحفظ العقاري تحتوي على المعلومات الخاصة بالعون المعين اسمه ولقبه،نسخ من قرار التعيين في الرتبة والذي يرسل الى الادارة المركزية.[2]

ثانيا فتح مقرر فتح تحقيق عقاري*******

مقرر فتح تحقيق عقاري الذي يتضمن :

*اسم ولقب ورتبة العون المحقق،

*موضوع مهمة المحقق ،

---

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين لأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية،ج ر،ع 46

[2]-احمد فواتيح فاطمة المرجع السابق .ص115

*تاريخ التنقل الى عين المكان الذي لايمكن أن يتعدى شهر ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري،

*اسم ولقب أب صاحب أو أصحاب الطلب،

تعيين العقار،أوالعقارات المعنية

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ من خلال شهر 01 على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب،الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقر البلدية المختصة لمدة 15 يوما ،قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري الى عين المكان.في حالة عدم قبول الطلب،يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج (ملحق6)[1]

المطلب الثاني :الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري

الفرع الأول :الإعمال التحضيرية للتحقيق العقاري:

وتتمثل الإعمال التحضيرية في تصنيف وجمع حسب كل بلدية الوثائق البيانية والخطية التي تسمح بتعيين العقار موضوع التحقيق العقاري،بعد تحديد موقعه وتسهيل فيما بعد التحريات اللازمة لإقرار حق الملتمس.لأجل ذلك ،يطلع المحقق العقاري على الوثائق التي يضعها مديره في متناوله:

*مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي.

*مخطط أقسام البلدية الذي يجزئ إقليم البلدية الى قطع تسمى أقسام وهي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي.

المخططات القديمة والمتمثلة في مخططات مجلس الشيوخ،قانون1873 على سلم400/1 ،مخططات الإقليم ،مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق ،المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.[2]

---

[1]-التعليمة رقم003 مجموعة النصوص ص126

[2]المرجع السابق ص128

*المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي ،الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية،والتي توجه المحقق نحو سجلات القوام الموجودة على مستوى أملاك الدولة ونحو السجل العقاري في المحافظة العقارية.

*مخططات الطرق والأزقة الموجودة على مستوى مديرية الأشغال العمومية ،التي تمكن المحقق العقاري من حفظ الأملاك العامة ومعرفة الارتفاقات والمناطق التي يمنع فيها البناء،كما تساعده على مقارنة حدود الأملاك العامة مع العقار موضوع التحقيق .

مخططات المجموعات الغابية والممنوحة في شكل امتياز أو في شكل تخصيص ،والموجودة لدى محافظة الغابات .

*مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي،المصالح الفلاحية أو البلدية.

*مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرش والحبوس في اطار المرحلة الأولى من الثورة الزراعية.

* مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة على إثر إعادة هيكلة المزارع المسيرة ذاتيا والموجودة لدى مديرية المصالح الفلاحية ومصالح مسح الأراضي.

*مخططات إعادة الهيكلة في إطار عمليات تهيئة الري ،والموجودة لدى مديرية الري،وكذلك المخططات القطعية المعتمدة كأساس لمشروع التجميع،والمخططات القطعية الخاصة بالمحيطات التي أعدت لأن تكون مجالات الكبرى المشاريع الهيدروليكية والسدود والأحواض المائية والمساحات المسقية والموجودة لدى نفس المديرية.وقبل تحديد الخروج إلى الميدان ،لايفوت المحقق العقاري أن يقوم بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توافرها بالكمية اللازمة.[1]

[1]-التعليمة رقم003المؤرخة في27-09-2008 المرجع السابق

الفرع الثاني:الانتقال والمعاينة الميدانية

عندما يصل المحقق العقاري عين المكان ،يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق ،يسجل أسماء وألقاب الحاضرين وصفتهم(الملتمس أو صاحب الطلب ،المجاور ،المعارض،صاحب حق عيني.....)ويشرع بعدها في التعرف على العقار،وتدون كل المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض المادة 11من المرسوم08-147 [1]والتي جاء فيها قيام المحقق العقاري أثناء تنقله إلى عين المكان بالشروع في معاينة العقار محل فتح التحقيق بحضور صاحب الطلب المعني.

كما يمكن للمحقق العقاري البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص أخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار المعني ،وبالتالي يكون حضور صاحب الطلب أو المعني حضورا إجباريا،أما حضور الملاك أو الحائزين للعقارات المجاورة فلا يعد إلزاميا كونه يفيد الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق فقط بينما غيابهم لا يعد مانعا في مواصلة التحقيق[2]،أن غياب الملاك أو الحائزين المجاورين ليس سببا في اتخاذ مقررات رفض الترقيم أوتعليق إجراءات التحقيق العقاري ،إلا أنه يبقى على مدراء الحفظ العقاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لبرمجة خرجة ميدانية ثانية على الاقل في حالة غياب كل الملاك أو حائزي العقارات المجاورة. [3]

يشرع المحقق بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المعد من طرف المهندس الخبير العقاري المرفق بالطلب لمقارنة المخطط بالواقع الميداني للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذلك الحقوق العينية أو الارتفاقات الايجابية والسلبية،ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على اساس التصريحات المقدمة من طرف الطلب

---

[1]-المادة 11 من المرسوم التنفيذي 08-147

[2]-مذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02-11-2011 المتضمنة القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية ،حضور الملاك أوالحائزين المجاورين.

[3]-مذكرة رقم2087 المؤرخة في.13-07-2011 ،المتضمنة القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،اشكالات ميدانية،حضور الملاك والحائزين أثناء عملية التحقيق الميداني ،مديرية الحفظ العقاري لولاية جيجل،المديرية العامة ،وزارة المالية.

والشاغلين المجاورين بحيث يتأكد المحقق من عدم وجود أي احتجاج على الحدود وأنه لايوجد أي تعدى على العقارات المجاورة.

ولتحديد العلاقة بين الشخص والعقار وجب الاستناد الى نص المادة1/10 من قانون07-02 التي مفادها أن المحقق العقاري يتلقى تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.

ويستخلص من نص المادة أنه على المحقق العقاري التأكد مما يثبت ممارسة الشخص حيازة تسمح له بامتلاك العقار عن طريق التقادم المكسب وذلك من خلال التأكد من قانونية الحيازة التي يجب أن تستجيب لشرط المادة808 من القانون المدني بأن تكون الحيازة هادئة غير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة،علنية'مستمرة لمدة 15 سنة،غير مؤقتة أي لاتمارس لحساب الغير وتظهر هذه الشروط من الوثائق التي يقدمها الملتمس .[1]

ويتمم المحقق العقاري التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار:

-على مستوي المحافظة العقارية:يستقي المحقق العقاري المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لاسيما أن الطلب لايخفي محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي ،لهذا الغرض يحاول المحقق الرجوع الى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل اجتناب التشريع الجبائي.

على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار يتأكد المحقق أن موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية ،وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية

[1]-المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر

من هذه المصالح عن طريق استمارة معدة لذا الغرض من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي.[1]

حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لانعكس الوضعية الحالية:

قبل تاريخ الفاتح من مارس 1961 ،لم يكن الإشهار العقاري إجباريا مما لم يكن يسمح بضمان استمرارية سلسة انتقال حق الملكية.

ضف الى ذلك ،حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة ،فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياع أويقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية الأمر الذي افرز حالات منها:

1-حالة السندات التي تنطوي على كل مواصفات السند الصحيح لكن لاشئ يثبت أن هذا السند ينطبق فعلا على القار المراد إثبات ملكيته عن طريق التحقيق العقاري بالخصوص مايتعلق بالموقع والحدود فمثل هذه العناصر تفرغ هذه السندات من قوتها في الإثبات وتجعل منها ورقة عادية يمكن الاستدلال بها في إثبات الحيازة .

2-في حالة تقديم صاحب الطلب لسند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق ،في هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب ،كما يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع.[2]

من هذه الحالتين على المحقق العقاري دائما الرجوع للبحث والتحري في السجل العقاري في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لايتعلق الأمر بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

على اثر التحريات ،يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق. ويتاكد ان العقار :

---

[1]- التعليمة رقم03 المؤرخة في 27-09-2008 المرجع السابق

[2]- رويصات مسعود المرجع السابق ص73

- لاينتمي للعقارت الخاصة بالاملاك الوطنية
- لاينتمي للأملاك الخاصة بالاوقاف

ويستند في هذا الغرض على المعلومات المتحصل عليها من المحافظة العقارية ،مصالح أملاك الدولة ،البلدية ،ولدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته لذى وجب عليه الاتصال بها.[1]

وإذا ظهر من فحص وثائق العقار لا ينتمي إلى الصنفين القانونيين،المذكورين أعلاه.وبعد تحليل عناصر المعلومات ،يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار،ويتعين عليه إذن تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها، كما يقع عليه تحديد ان كان العقار مستغل بصفة فرديةاو في الشياع.[2]

بعد التحقيق الميداني ،وفي خلال خمسة عشرة 15 يوم ابتداء من الانتقال الى مكان وجود العقار،يحرر المحقق محضر مؤقت [3]للتحقيق العقاري،يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحدث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات ،ويدرج فيه كذلك الأقوال،والشهادات والمعاينات والتحاليل التي أدت الى نتائج التحقيق والتي يجب أن تتضمن :

- معلومات عن الطالب، العقار محل التماس التحقيق، أصل الملكية وكيفية وضع اليد
- تكييف عناصر الحيازة(المادي –المعنوي)وصفات الحيازة(الهدوء –العلنية –الاستمرار) عيوب الحيازة(الإكراه–الخفاء–الغموض واللبس)اضافة الى مدة الحيازة استنادا الى الوثائق المستظهر بها.
- إفادة الشهود مع ذكر سنهم لأنه لا يمكن قبول إفادة شاهد على وضع من الناحية الزمنية كان فيه قاصرا .

[1]-التعليمة رقم03 المرجع السابق ص 132

[2]–التعليمة رقم003 المؤرخة في27–09–2008 المرجع السابق

[3]–المادة 10 من القانون 07–02 المرجع السابق

ويخضع هذا المحضر لإشهار وعن طريق التعليق لمدة30 يوم ،بمقر البلدية قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم أي احتجاجات واعتراضات محتملة.

وتبدأ المهلة المفتوحة للاحتجاجات او الاعتراضات التي تساوي(30) يوما بعد(8) أيام من بداية لصق المحضر المؤقت.[1]

الفرع الثالث:المحضر المؤقت الاعتراض وعدم الاعتراض

يستوجب بعد تحرير المحقق العقاري للمحضر المؤقت وإعلانه للجمهور قصد توجيه الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة،فتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص يكون مرقما ومؤشرا تسلسليا صفحة بصفحة حسب مقتضيات المادة 11 من قانون 07-02 .

- **<u>الحالة الاولى</u>:عدم تقديم أي اعتراض اواحتجاج :**

بعد انتهاء أجل 30 يوم المذكور أعلاه وفي حالة ثبوت حق الملكية للطالب وغياب أي احتجاج أو اعترض من أي كان يعد المحقق العقاري المحضر النهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به وذلك وفق لما نصت عليه المادة13 من القانون07-02 .وبعد الانتهاء من المحضر النهائي دون احتجاج أو اعتراض يقوم المهندس الخبير العقاري فورا وفي حضور المحقق العقاري برسم معالم الحدود الخاصة بالعقار محل التحقيق وذلك على نفقة الطالب ،كما يقوم بتقييم العقار وبعد الانتهاء من التحقيق المجسد بمحضر نهائي يقوم المحقق العقاري بتسليم الملف المتضمن للطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي الى مدير الحفظ العقاري الولائي مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير العملية ونتائج التحقيق وذلك وفق النموذج رقم 13 من التعليمة رقم003[2]

[1]-حمدي باشا عمر،المرجع السابق ص156

[2]-عياد وهاب ،المرجع السابق ص110

- **الحالة الثانية:حالة تقديم اعتراض اواحتجاج**

اذا قدمت اعتراضات أثناء تنفيذ هذا الأجراء خلال المدة المفتوحة والمقدرة ب30 يوم إما بحضور المعترضين شخصيا أمام العون المحقق ويتم ذلك طبقا للمادتين 3/12 والمادة14 من المرسوم08/147[1] ،أو عن طريق إرسال أوتبليغ هذه الاعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للأشكال القانونية التي يقرها قانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية وقانون 06-03 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي والتي يمكن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الاطلاع عليها الى تكليف المحقق بالتنقل الميداني من جديد الى أماكن المعاينة والتحقيق قصد دارسة مدى جدية وصحة هذه الاحتجاجات المثارة من طرف الملاك والحائزين المجاورين.أو بأي حق عيني على العقار

بما فيها حقوق الدولة وجماعاتها الإقليمية ،وحقوق الجهات الوقفية المشار أليها بالسجل المخصص للغرض والتي تقضي بإمكانية عقد جلسة الصلح بين الاطراف بشأن نقاط الاعتراض.[2]

1-محاولة الصلح ناجحة:

اذا كللت محاولة الصلح باتفاق الطرفين،يحرر المحقق العقاري محضر الصلح،ويواصل الإجراء،مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق ،وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار،المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء معالم الحدود وإجراء التقييم.[3]

2-محاولة الصلح فاشلة:

في حالة ما إذا بأت محاولة الصلح بالفشل،يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف،ويبين فيه ان إجراء التحقيق موقف وللطرف الذي آثار الاعتراض مهلة شهرين 02 من تاريخ تحرير هذا المحضر لرفع دعوى قضائية امام الجهات القضائية المختصة المادة 16 من الرسوم 08-147 .

---

[1]-انظر المادة13 و14 من المرسوم08-147 .

[2]-احمد فواتيح فطمة ،المرجع السابق ص126-127

[3]-البند 4-4-1 من التعليمة003 المرجع السابق

-كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح الى المحافظ العقاري[1] لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية ويتم إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي الآجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.المادة17 من المرسوم 08-147.

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية بالتأشير على البطاقية العقارية المؤقتة المادة 13 من المرسوم76-63 وذلك بفتح بطاقة بإسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار وكذا الاطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى.

يبلغ المحافظ العقاري، مديره بإشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية والذي عليه ان يعلم الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقف الى غاية صدور قرار قضائي.المادة 17 من المرسوم08-147 .

-اما في حالة التحقيق التحقيق الجماعي ،فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يعلم الوالي،ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،بوقف إجراء التحقيق العقاري.

في حالة عدم تقديم عريضة إفتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المحددة يبلغ المحافظ العقاري المدير الولائي للحفظ العقاري بذلك والذي عليه أن يعلم المعني بمواصلة التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات بعين الاعتبار ،وإذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقف،يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري أخر[2].

المبحث الثاني: أثار التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري

اذا نتج عن التحقيق العقاري الذي يقوم به المحقق العقاري أحقية المعني أو المعنيين سواء تعلق الأمر بالتحقيق الفردي أوالتحقيق الجماعي لاكتساب العقار محل

[1]-رويصات مسعود.المرجع السابق ص81

[2]-المادة 19 من المرسوم 08-147 السابق الذكر

التحقيق العقاري عن طريق التقادم ،اعترف له بالملكية وحرر له مقرر برفض الترقيم العقاري وقد تنشأ عن التحقيق العقاري منازعات قضائية.

المطلب الاول :اثار التحقيق العقاري

الفرع الاول:اصدار مقرر الترقيم العقاري ومقرر رفض الترقيم العقاري

تنتهي مهمة المحقق العقاري بأعداد المحضر النهائي ،وذلك بعد التأكد من عدم تقديم أي اعترض ويسلمه للمدير الولائي للحفظ العقاري المادة 15 [1]من القانون 07-02 وسوف نتناول اولا:مقرر الترقيم ثانيا:مقرر رفض الترقيم

اولا:اصدار مقرر الترقيم:

ان إصدار مقرر الاعتراف بحق الملكية يعد من اختصاص مدير الحفظ الولائي الذي يكون ملزما بنتائج المحضر النهائي،حيث يتسلم مدير الحفظ العقاري الملف لدراسته والذي يتكون من:

-الطلب والمستندات

-المحضر المؤقت والمحضر

-التقرير المفصل الذي تثبت فيه مختلف مراحل التحقيق

-محضر الصلح أن وجد

-المعاينة والتحاليل التي جعلت المحقق يتوصل الى استنتاجه

وبعدها وبعدها يبدأ مدير الحفظ العقاري بمراقبة شكل الملف ويتأكد من تطبيق النصوص التنظيمية في كامل إجراءات التحقيق منذ إيداع الطلب الى حين تسلمه الملف.[2]

ثانيا:إعداد مقرر رفض الترقيم

أذا لم يفضي التحقيق العقاري الى نتيجة تسمح له بالحصول على حق الملكية [3]كأن يتبين من التحقيق العقاري أن هناك إشكاليات او ظهور معطيات جديدة من شأنها أن تؤدي الى انتهاك حقوق الغير وبوسائل تكشفها عملية التحقيق اللاحقة بوجود تناقض

---

[1]انظر المادة15 من القانون07-02 المرجع السابق

[2]-رويصات مسعود المرجع السابق .ص76

[3] -انظر المادة 16 من القانون 07-02 المرجع السابق

في المعطيات قد تكون من خلال استنتاجات المحقق العقاري من خلال تصريحات الأشخاص المعنيين، أو من خلال فحص السندات والوثائق

مثلا اذا تبين من خلال الفحص المعمق للوثائق انعدام شروط الحيازة لدى طالب التحقيق العقاري.أو أي حالة أخرى تجعل من تسليم السند عائق يحول دون ذلك فيعد المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر مسببا يتضمن رفض الترقيم يبلغ الى المهني في حالة تحقيق عقاري فردي أوالى الوالي في حالة التحقيق الجماعي في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب[1]

الفرع الثاني: إشهار مقرر التحقيق وتسليم سند الملكية

اولا:إشهار مقرر التحقيق العقاري

تنص المادة 1/16 من قانون 07-02 على ان المحافظ العقاري يقوم بالترقيم العقاري بأشهار الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري بحيث يتولى هذا الأخير عمليات الترقيم العقاري بهدف تقييد مقرر الترقيم المعد من قبل مدير الحفظ الولائي المختص طبقا للمادة15 /2 من 07-02 والتي تنص ".....يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد تنفيذ"

لقد أعطى المشرع بموجب المادة14 من الامر75-74 للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أوالناقلة والمعدلة لقار أو حق عيني عقاري اضافة الى محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأرضي.

لقد منح قانون التحقيق العقاري المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يكون مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا ضمن الصلاحيات التي تخولها الى عمليات الترقيم العقاري.[2]

---

[1]-أحمد فواتيح فاطمة المرجع السابق ص133-134

[2]احمد فواتيح فاطمة.المرجع السابق ص133

ولا يعتبر سند للملكية مقرر الترقيم العقاري الصادر من مسؤول مصالح الحفظ القاري الولائي الا بعد شهره في المحافظة العقارية.

وقد نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147 [1]على أنه يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري في أطار قانون التحقيق العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة .نصت المادة 27 من الأمر 75-74 والتي مفادها أن العقود والقرارت القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات وحقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة.

ومن أثار إعداد سند الملكية في إطار إجراء التحقيق العقاري هو تحصيل رسم يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر التصرفات في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة14/353 من قانون التسجيل[2] والتي تنص على أن يكلف المحافظون العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة بتحصيل رسم الإشهار العقاري .

ثانيا:تسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري طبقا للمادة 16 من قانون07-02 والمادة 21 من مرسوم 08-147 بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم ويرسله الى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه للمعني ويتضمن هذا السند مختلف الاسانيد القانونية التي يتم على أساسها إعداده.

ولم يتطرق المشرع الجزائري الى القوة الثبوتية لهذا السند على عكس التشريع اللبناني الذي جعل التحقيق العقاري بناء على طلب الطلب ويسميه(التحديد والتحرير الاختياري)قوة ثبوتية مطلقة أسوة بما ينتج عن التحديد الإجباري (المسح العام)فذهب رأي الى أن تلك القيود تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة عملا بأحكام القرار 2576.

[1]-المادة 20من المرسوم التنفيذي 08-147 السالف الذكر

[2]-الأمر رقم76-105 المؤرخ في09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل ،ج ر،ع 81 المؤرخة في 18-12-1977 المعدل والمتمم.

وبما انه لا تأثير لافتتاح أعمال التحديد العام على القوة الثبوتية الناتجة عن معاملة التحديد الاختياري (التحقيق العقاري)ومنه فان للسند الناتج.قوة مطلقة.[1]

بعد الانتهاء من عملية التحقيق تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق الذي يحتوي على مجمل الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري والتي تمثل دعامة للحقوق المشهرة كما تحفظ زيادة على ذلك نسخة من سند الملكية او نسخة من مقرر رفض الترقيم حسب الحالة.[2]

المطلب الثاني:منازعات التحقيق العقاري الناجمة عن اعداد وتسليم سند الملكية

يختص القضاء العادي بالفصل في جميع المنازعات بمافيها المتعلقة بالعقار التي تنشأ بين الأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص .

الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء العقاري

في حالة تسجيل اعتراض أو احتجاج من طرف الغير سواء كان مالك أومجاور وثبت فشل محاولة الصلح يجوز للمعترض رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري اذا كان النزاع بين أشخاص معنوية خاضعين للقانون الخاص.حيث تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية"ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص[3] .كما يؤول الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية الى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المادة518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[4]

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

ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام صاحب الطلب المعني اذا كان التحقيق العقاري

---

[1]- حسين عبد اللطيف حمدان المرجع السابق ص246 -247

[2]-انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي08-147

[3]-قدوش لطفي .حداد ناريمان.مرجع سابق ص50

[4]- القانون 08-09 المؤرخ في25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تم في إطار عملية فردية ويعلم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي اذا كان التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية بأن أجراء التحقيق العقاري موقف الى غاية صدور حكم نهائي يفصل في الموضوع وإذا لم تشهر الدعوى القضائية في الآجال القانونية ،تستمر إجراءات التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات والاحتجاجات الاعتبار.

وعليه اذا صدر حكم أو قرار قضائي نهائي لصالح المدعى عليه يقوم القاضي العقاري بأمر المحقق العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي تنتهي بتسليم سند الملكية للمعني. [1]

الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي الإداري

أثناء سير التحقيق في إطار عملية جماعية يمكن أن تثار منازعات تتمثل في:

1-المنازعات التي تثار في شكل اعتراضات

2-المنازعات التي تثار بعد رفض الترقيم العقاري

3-منازعات التي تثار بعد شهر مقرر الترقيم

اولا:المنازعات التي تثار في شكل الاعتراضات

وتكون بين صاحب طلب إثبات الملكية العقارية(الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي)والمالك الحقيقي والمتمثلة في الاعتراضات ويلجأ المعترض بعد فشل محاولات الصلح الى رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية طبق لنص المادة800 [2] من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

[1]-بروال مبروك.بوقفة الاخضر .المرجع السابق ص37

[2]-القانون08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية

ويحدد موطن المدعي الاختصاص الإقليمي للمحاكم والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية المكان الذي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وقد يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أخر موطن له . [1]

وفي حالة تعدد المدعى عليهم يؤول للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم حسب نص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[2]

ويجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبول الدعوى.وترفع الدعوى في أجل شهرين (02) من تاريخ محضر عدم الصلح.

ثانيا :المنازعات التي تثار بعد رفض الترقيم:

إذا تبين وجود التباس مثلا في شهادة الحيازة وبعد إعادة التحقيق تم رفض الترقيم من طرف مدير الحفظ العقاري من خلال مقرر مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري.ويبلغ المقرر حسب الحالة إلى المعني في حالة الإجراء الفردي أوالى الوالي عند الإجراء الجماعي في أجل (06)أشهر من طلب فتح التحقيق.

ونصت المادة 02/17 من القانون 07-02 أنه يمكن للمعني الطعن ضد مقرر رفض الترقيم أمام الجهة القضائية إدارية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وفي حالة تعددهم يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم حسب المادة8023 .ويجب رفع الدعوى الإدارية في غضون (04) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الترقيم.

ثالثا:الطعن في مقرر الترقيم:

تنص المادة 01/16 من القانون 07-02 "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق بمعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ،إي إشهار مقرر الترقيم الخاص بالحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري رغم وجود سند ملكية مثلا لفائدة الغير.

3بروال مبروك .بوقفة لخضر.المرجع السابق ص38

[2]-المادة 803 من القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية

ويكون للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري في أجل عام من تاريخ اكتشاف الفعل الضار وفي كل الأحوال يتقادم الحق في رفع الدعوى لمدة 15 عام تسري من تاريخ ارتكاب الخطأ.،وتكون المديرية العامة للأملاك الوطنية (الدولة) هي المسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والتي تسبب ضرر للغير ويحق للدولة الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكاب خطأ جسيم.

الفرع الثالث: منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء لجزائي:

يستشف من نص المادة 18 من القانون 07-02 [1]أن المشرع خول الحق لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا لرفع شكوى أمام وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة في حالة تقديم الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة والتي يمكن أن تشكل جريمة يعاقب عليها بنصوص قانون العقوبات وتكون محل متابعة جزائية ضد الحائز.

ويلاحظ من هذا النص أنه قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي دون بقية المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة ،باعتباره الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري.

يحق للمحافظ العقاري بعد صدور حكم نهائي أن يتخذ كل التدابير اللازمة لإصلاح الوضع بما فيها رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا فحوها إلغاء الترقيم المؤقت.[2]

[1]-المادة 18 من القانون 07-02 المرجع السابق

2- جموعي براهيمي .التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري .مذكرة لنيل الماستر.جامعة الشهيد حمه لخضر .السنة الجامعية 2016- 2017ص74

خاتمة

خاتمـــة

التحقيق العقاري إجراء قانوني ميداني يباشره المحقق العقاري الذي ينتقل الى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق بناء على طلب من الملتمس قصد معاينته وبحضور صاحب الطلب والمجاورين يقوم المحقق العقاري بمهمة البحث والتحري عن المعلومات والحقائق المرتبطة بوضعية العقار محل التحقيق ولا يتم ذلك ألا وفق نصوص متخصصة.وقد سن المشرع الجزائري لذلك القانون 07-02 المؤرخ في 22-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسهيل إجراءات عملية المسح. والمرسوم التنفيذي له08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وإجراءات اكتساب الملكية العقارية عن طريق شروط منها ما يتعلق بالعقار محل التحقيق والأخرى تتعلق بالحيازة من حيث المدة والشروط .وللتحقيق العقاري خصائص وأهداف ينفرد بها عن عقد الشهرة الذي جاء لمعالجة سلبياته.

ومن اهم الآثار التي يخلفها مقرر الترقيم الذي يتمخض عنه سند الملكية الذي يعطي للملتمس ضمانة تمنع الغير من مزاحمته في ملكه.وما يثير النزاع هو مقرر رفض الترقيم حيث يسعى الملتمس للجؤ للقضاء من أجل أثبات حقه.

ومن خلال الدراسة ومن خلال الزيارة الميدانية التي قمنا بها الى مديرية الحفظ العقاري بأدرار ومن خلال الشروح التي قدمت لنا من طرف المحققين العقاريين استنتجنا مايلي:

-يسلم للملتمس في نهاية العملية سند ملكية يمكن من خلاله الحصول على رهن عقاري من هيئات القرض .بهدف إنعاش الاقتصاد الوطني عن طريق الاستثمار الذي يعد العمود الفقري للتطور الاقتصادي.

-سند الملكية المسلم بعد إجراء عملية التحقيق العقاري هو سند إداري رسمي يعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري في حدود سلطته وهو سند إداري رسمي يحتج به على الجميع ويمكن لمكتسبه أن يمارس حقه بصفة كاملة وتامة.

-اهم ميزة في التحقيق العقاري أنه مسح لدى الطلب وإجراءاته سريعة جدا تمكن الملتمس من الحصول على سند ملكية في مدة زمنية قصيرة فالقانون07-02 جعل المدة بين إيداع الطلب والحصول على السند 06 أشهر.

-ان الطابع غير الإلزامي لهذا الأجراء جعله يسير بوتيرة بطيئة ومحتشمة ألا في المناطق ذات الطابع السياحي الاستثماري (ولاية تيميمون)التي ترتفع فيها الطلبات المودعة ويظهر ذلك من خلال الإحصائيات المقدمة من طرف مكتب التحقيق العقاري.

-التحقيق العقاري يبقى ذو فعالية محدودة نظرا لنقص الإمكانيات المادية والبشرية لدى مديرية الحفظ العقاري.وللصعوبات التي يتعرض لها المحققين في الميدان.

-من الناحية الواقعية فأن المد د القانونية صعبة الاحترام في معظم الأحوال اذا ربطنا ذلك بالردود التي تأتي من الإدارات المعنية بالعقار محل التحقيق.

وما يمكن ان نقترحه من خلال دراستنا اهذا الموضوع مايلي:

-ان الدولة الجزائرية اذا أردت تسوية العقار من خلال هذه الآلية يجب عليها أن تعطي للقانون07-02 اهم اكثر من الجانب الإعلامي بكل أنواعها من اجل أعلام الموطنين بهذا القانون الذي مر عليه اكثر من عقد من الزمن ولايزال مجهولا الهوية.

-العلم بالقانون 07-02 يؤدي بالتوازي مع القانون75-74 للقضاء على الشيوع في منطقتنا خاصة والقضاء على العقود العرفية وإحلال مكانها السندات الرسمية (السند الرسمي-الدفتر العقاري)والتقليل من القضايا المتعلقة بالعقار.

ضرورة التنسيق بين الإدارات لاحترام آجال الردود حتى تتعطل عملية التحقيق العقاري.

تسهيل مهمة المحقق من خلال التوعية بأهمية التحقيق العقاري وفعاليتها في القضاء على مشاكل العقار.

تعتبر مهمة المحقق العقاري مهمة قانونية وتقنية في الوقت ذاته.حيث يتلقى عدة صعوبات في الميدان عند التحري والتقصي عن المعلومات .وبما أنه يعد المحضر النهائي الذي هو اساس إصدار مقرر الترقيم وبالتالي قد يتعرض لأخطار

من خلال هذه المهمة لذلك نقترح وجوب إصدار قانون ينظم مهنة المحقق العقاري ويبين فيه وجباته ويحفظ حقوق ويوفر له الحماية.

ومن ما تقدم نستخلص إن التحقيق العقاري آلية فعالة في تسوية الملكية.من خلال الإتمان في اتجاه المؤسسات المالية.

أفاق الدراسة:

- دور النظام القانوني للتحقيق العقاري في تنمية الاستثمار
- أثار رفض الترقيم العقاري على المحقق
- المدد القانونية وتأثيرها على سير التحقيق
- للتحقيق العقاري ودوره في تنمية السياحة

قائمة المصادر والمراجع

المصادر:

المعاجم:

1.محمود السعدي القاموسي الجديد لطلاب معجم عربي مدرسي الفبائي المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر سنة 1991

الكتب العامة:

2.حسين عبد اللطيف حمدان : نظام السجل العقاري منشورات الحلبي الحقوقية لبنان 2009

3.حمدي باشا عمر : اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة دار هومة الجزائر 2014

4.حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات أحدث الأحكام دار هومة الجزائر الطبعة التاسعة 2013

5.كتاب مجموعة النصوص صادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية 2008

6.ليلى طلبة : الملكية العقارية الخاصة وفقا للأحكام التشريع الجزائري دار هومة الجزائر الطبعة الثانية 2011

7.يوسف دلاندة : الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة عن ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه قضاء المحكمة العليا دار هومة الجزائر

8. كتيب تقنيات التحقيق العقاري وحدة التكوين المركزية ،وزارة المالية،المديرية العامة للأملاك الوطنية ،سبتمبر 2007.

الرسائل الجامعية:

1. بروال مبروك،بوقفة الأخضر التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة مذكرة ماستر قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح السنة الجامعية 2018-2019 .
2. بن موسى منى،منازعات التحقيق العقاري في القانون07-02 مذكرة ماستر كلية الحقوق جامعة زيان عاشور الجلفة السنة الجامعية 2015-2016.

3. احمد فواتيح فاطمة آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم السنة الجامعية2014-2015 .
4. بلمهدي مولود، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة(في ضؤ وأحكام القانون 07-02) مذكرة لنيل شهادة الماستر جامعة اكلي محند البويرة السنة الجامعية 2016-2017.
5. رويصات مسعود،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة السنة الجامعية 2008-2009 .
6. عياد وهاب،أثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري،رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص سنة2017 - 2018.
7. قدوش لطفي،حداد ناريمان التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق. جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية السنة الجامعية 2014-2015.
8. جموعي براهيمي ،التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل الماستر ،جامعة حمه لخضر السنة الجامعية 2016-2017.

المقالات:

1. مقـــــــــــــال : التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر لمزري مفيدة تاريخ النشر 2017/10/09
مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية الأساسية العدد التاسع مارس 2018 المجلد الاول

النصوص القانونية والتنظيمية:

القوانين الأساسية للدستور:

1. دستور 23-02-1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 في 1989/02/28 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 1989/02/23 ،ج ر،ع 09 صادر في 1989/03/01 .

القوانين:

1. القانون رقم 90-25 المؤرخ 08-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ،ج ر،ع 49 المؤرخة في 18-11-1990 ،المعدل والمتمم.بالأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المنظم بالمرسوم 91-254 المؤرخ في 27-03-1991 من حيث الصلاحيات الممنوحة للحائز مقارنة بتلك الممنوحة للمالك.
2. القانون رقم91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف ،ج ر،ع21 المؤرخة في 08-05-1991 المعدل والمتمم.
3. القانون رقم06-02 المؤرخ في 20 -02-2006 ،المتضمن قانون تنظيم مهنة الموثق ،ج ر،ع المؤرخة في 08-03-2006 .
4. القانون رقم07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري،ج ر،ع 15 المؤرخة في 28-02-2007 .
5. القانون رقم91-11 المؤرخ في 27-04-1991 يحدد القواعد بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ج ر،ع21المؤرخة في08-05-1991 المعدل والمتمم
6. القانون رقم 06-02المؤرخ في20-02-2006 المتضمن قانون تنظيم مهنة الموثق،ج ر،ع14 المؤرخةفي08-03-2006 .

7. القانون 08-09 المؤرخ في25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
8. القانون75-85 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المادة 11 من المرسوم التنفيذي 08-147
9. القانون 90 -25 المؤرخ 08-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري
10. القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر،ع 52 المؤرخة في 02-12-1990 المعدل والمتمم.

الأوامر:

1. الأمر رقم70 -91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن قانون التوثيق ، ج ر،ع 107 المؤرخة في25-12-1970 ملغى
2. الأمر رقم 71 – 73 المؤرخ في 08 -11 - 1971 المتضمن الثورة الزراعية ج ر ،ع 97 ،المؤرخة في 08-11-1977 ،ملغى
3. الأمر75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني،ج ر،78 ،المؤرخة في 30-09-1975 ،المعدل والمتمم،
4. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،ج ر ،ع 92 ،المؤرخة في 18-11-1975 المعدل والمتمم.
5. الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري،ع 20 المؤرخة في 16-04-1995 .

النصوص التنظيمية:

1. -المرسوم رقم:73-32 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن إعداد مسح الأرضي العام ج ر ،ع 30 المؤرخة في 16-04-1976 ،المعدل والمتمم.

2. المرسوم التنفيذي رقم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين لأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية،ج ر،ع 46.

التعليمات و المذكرات الإدارية:

التعليمات الإدارية:

1. التعليمة رقم003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة وتسليم سندات الملكية ،المديرية العامة للأملاك الوطنية،وزارة المالية.

المذكرات الإدارية:

2. المذكرة رقم03278 المؤرخة في 15-04-2010 المتضمنة تطبيق أحكام القانون رقم07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة.
3. مذكرة رقم2087 المؤرخة في.13-07-2011 ،المتضمنة القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ،إشكالات ميدانية،حضور الملاك والحائزين أثناء عملية التحقيق الميداني ،مديرية الحفظ العقاري لولاية جيجل،المديرية العامة ،وزارة المالية.
4. مذكرة رقم 10834 المؤرخة في 02-11-2011 المتضمنة القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 رد مصالح مديرية أملاك الدولة للولاية ،حضور الملاك والحائزين المجاورين.

ملاحق

ملحق رقم(01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

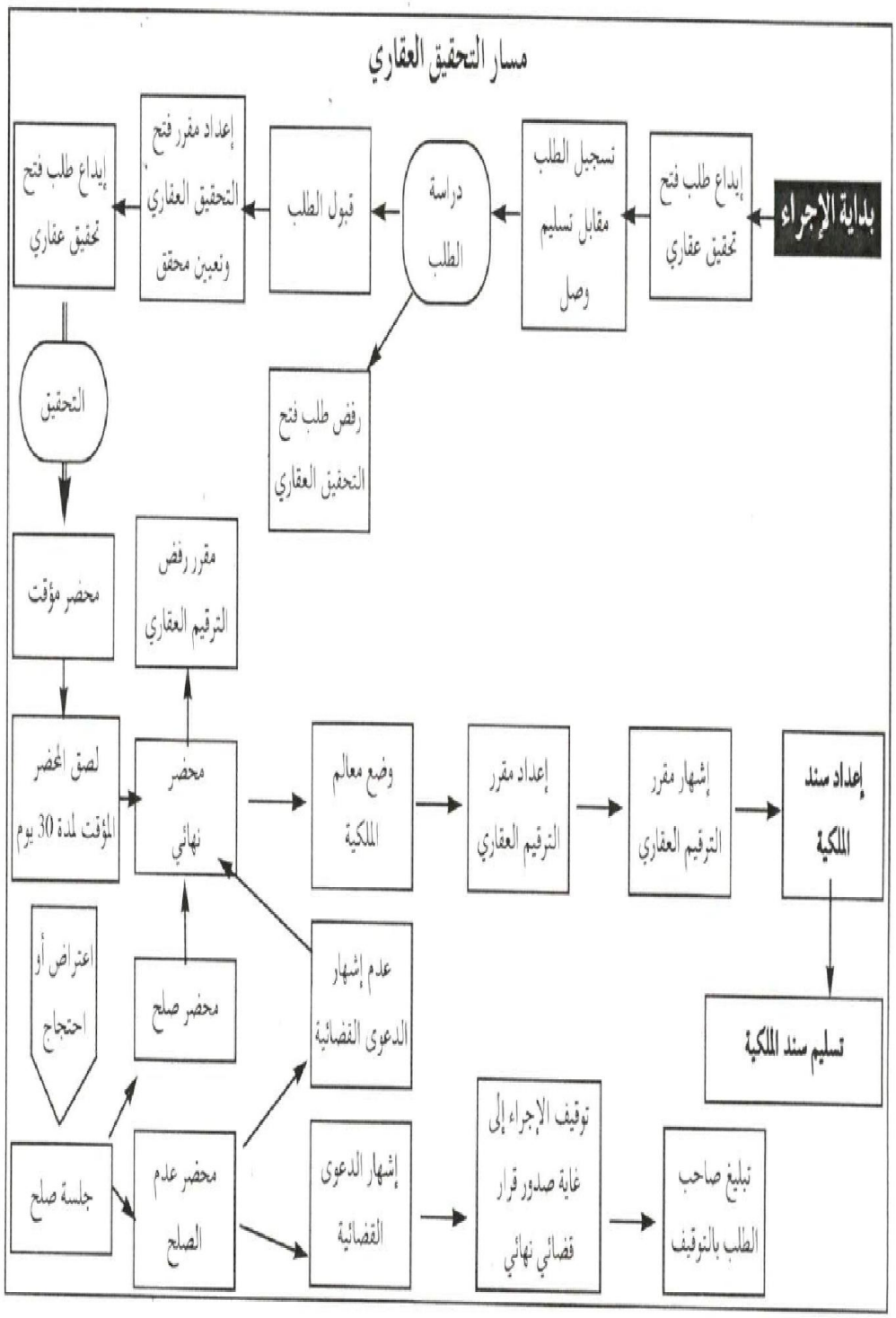
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار
مصلحة التنظيم والتحليل والمراقبة
مكتب مراقبة تسيير المحافظات
العقارية والتحليل والإحصائيات

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA WILAYA D'ADRAR
SERVICE DE L'ORGANISATION DE L'ANALYSE ET DU CONTRÔLE
BURAU DU CONTRÖLE DES CONSERVATIONS
FONCIERS DE L'ANALYSE ET DE STATISTIQUES

عملية معاينة حق الملكية العقارية القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27
وضعية موقوفة إلى غاية 2020/12/31 .

المحافظات العقارية	الملفات المودعة	الملفات المقبولة	الملفات المرفوضة	مقررات فتح التحقيق العقاري	مقررات الترقيم	مقررات رفض الترقيم	سندات الملكية المعدة منذ بداية العملية	سندات الملكية المعدة خلال السداسي	المجموع العام لسندات الملكية المعدة
تيميمون	94	33	61	42	34	00	237	08	245
ادرار	45	12	33	15	10	00	79	01	80
رقان	10	07	03	00	01	00	10	00	10
المجموع	149	52	97	57	15	00	326	09	335


مسار التحقيق العقاري
بداية الإجراء
إيداع طلب فتح تحقيق عقاري
تسجيل الطلب مقابل تسليم وصل
دراسة الطلب
قبول الطلب
إعداد مقرر فتح التحقيق العقاري وتعيين محقق
إيداع طلب فتح تحقيق عقاري
رفض طلب فتح التحقيق العقاري
التحقيق
محضر مؤقت
مقرر رفض الترقيم العقاري
لصق المحضر المؤقت لمدة 30 يوم
محضر نهائي
وضع معالم الملكية
إعداد مقرر الترقيم العقاري
إشهار مقرر الترقيم العقاري
إعداد سند الملكية
تسليم سند الملكية
اعتراض أو احتجاج
محضر صلح
عدم إشهار الدعوى القضائية
جلسة صلح
محضر عدم الصلح
إشهار الدعوى القضائية
توقيف الإجراء إلى غاية صدور قرار قضائي نهائي
تبليغ صاحب الطلب بالتوقيف

164

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم صلح

يوم: ..... من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة عدم الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد (ة): ..... ، المعترض؛

العنوان:

متصرف بإسم:

وبين:

السيد (ة): ..... ، المعترض ضده؛

العنوان:

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

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

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

.....

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 18**

163

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك 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 بإسم:

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 الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

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

.....

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 17**

162

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) انه(م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07 ـ 02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007, المذكور أعلاه.

إشهاد

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

سند معد في ...../...../.....

إمضاء وختم المحافظ العقاري

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 16**

161

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

سند الملكية

المحافظ العقاري لـ : .....؛

- بمقتضى القانون رقم 07 ـ 02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه؛

- نظرا لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في ...../...../.....رقم .....؛

المشهر في ...../...../..... مجلد ..... رقم .....

يعد سند الملكية هذا لفائدة:

تعيين المالك (1)

اللقب: ..... الاسم: .....اَسم الأب: .....

تاريخ ومكان الولادة: .....

المهنة: ..... الجنسية: .....

العنوان: .....

الحصة في حالة الشيوع: .....

160

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري

تبعا لطلب السيد (ة)

اللقب: الإسم: إسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

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

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

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

المحقق العقاري

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

مدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - **ملحق 15**

159

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعا لطلب السيد (ة)

اللقب: الإسم: إسم الأب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

رقم وتاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب 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 الملكية:

المحتوى والمساحة:

الحدود : - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف العارض (ة)

إستنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة) المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير حفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - **ملحق 14**

158

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق عقاري

يوم..... من سنة ألفين و .....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الإسم: إسم الأب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ :

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 13**

157

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك 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 ـ الشمال ـ الجنوب
ـ الشرق ـ الغرب
بموجب طلب مقدم من طرف:
اللقب: الإسم: إسم الأب:
تاريخ ومكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

التاريخ: **الساعة:**

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 12**

156

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك 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 مصالحي بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسسه، على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

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

اللقب: الإسم: إسم الأب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 11**

155

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الرابع:

اللقب: الإسم:

تاريخ ورقم بطاقة التعريف

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

ملاحظات:

المحقق العقاري

شهادات شاغلي العقارات المجاورة:

الشاهد الأول:

اللقب: الإسم: إسم الأب:

تاريخ ورقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثاني:

اللقب: الإسم:

تاريخ ورقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

يصرح:

إمضاء الشاهد

الشاهد الثالث:

اللقب: الإسم:

تاريخ ورقم بطاقة التعريف:

المهنة:

العنوان:

153

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى: قسم رقم:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

الوثائق المسلمة:

ملاحظات:

المحقق العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 10**

152

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

يـقـرر

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 9**

151

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن تعيين محقق عقاري (عملية جماعية)

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

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

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

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

الساكن (ة):

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

150

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
عملية جماعية

الجهة اليمنى :

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكوى	اسم ولقب المحتج أو المعترض	اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار	موضوع الاحتجاج أو الاعتراض

الجهة اليسرى :

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 8**

149

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى :

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

148

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 7**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض
طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
وبعد دراسة طلب السيد (ة)
اللقب: الإسم: إسم الأب:
تاريخ ومكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:
المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:
متعلق بالعقار الكائن بـ:
بلدية: قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار:
المحتوى المادي: المساحة:
الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب
ـ الشرق ـ الغرب

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

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 6**

147

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يـقـــرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي 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.

المادة الثانية: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي للحفظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 5**

146

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة

للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

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

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

بموجب الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد (ة).....

الساكن (ة): .....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ :

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

145

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة

للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الإسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 4**

144

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
عملية فردية

الجهة اليمنى :

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكوى	اسم ولقب المحتج أو المعترض	اسم ولقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار محل الشكوى	موضوع الشكوى

143

الجهة اليسرى :

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية - **ملحق 3**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك 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

142

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

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 2**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة

للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص معنوي)

الطالب:

التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الاجتماعي:

تاريخ ومكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل:

اللقب: الإسم:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ ورقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 1**

141

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأمـــلاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار
خلية عمـليات التحقيـق العقـــاري

طلـــب فتـح تحقيـق عقـــاري
(شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب: الاسم: إسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل (عند الإقتضاء):

اللقب: الإسم:

تاريخ ورقم الوكالة:

محرر الوكالة:

تعييـــن العقـــــار:

بلـــديـــة:

الحي أو المكان المسمى: قسـم رقـم:

الشـــارع:

طبيعة العقـار:

المحتوى المادي: المســـاحة:

الحـــــدود:

- الشمال: - الجنوب:
- الشرق: - الغـرب:

كيفية شغل العقار:

الإمضـــــاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة

للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب:

اللقب: الإسم: إسم الأب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب: الاسم:

تاريخ ورقم الوكالة:

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: ـ الشمال ـ الجنوب

ـ الشرق ـ الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ـ **ملحق 1**

140

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأمـــلاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار
خليـــة مـــــــتابعة عمليات
التحقـــــــيق العقـــــاري

وصل إيداع رقم:

طلب فتـــح تحقيـــق عقـــاري

اللقب:
الاسم :
العنوان:

<u>مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:</u>

بلديـة: قسم رقم:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار: المساحة:
المحتوى المادي:
الحـــــدود:
- الشمال:
- الجنوب:
- الشرق:
- الغـرب:

تاريخ الإيداع:

الملحق رقم(02):

تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 13 : يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري.

تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري، وإشهار نتائجه، وكذا كيفيات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري.

الفصل الثالث

معاينة حق الملكية

المادة 14 : إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري.

المادة 15 : 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، مقررا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري.

يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا، قصد التنفيذ.

المادة 16 : يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري .

بعد، إثر تنفيذ هذا الاجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه الى المعني.

يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم.

المادة 17 : إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررا مسببا، يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه.

المادة 18 : في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

الفصل الرابع

حكم انتقالي

المادة 19 : يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 والمتعلق بسنّ إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمّن الإعتراف بالملكية، على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشعبيّة.

المادة 20 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007.

عبد العزيز بوتفليقة

★

قانون رقم 06 – 24 مؤرخ في 6 ذي الحجّة عام 1427 الموافق 26 ديسمبر سنة 2006 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2007 (استدراك).

الجريدة الرسمية – العدد 85 الصادر بتاريخ 7 ذي الحجّة عام 1427 الموافق 27 ديسمبر سنة 2006.

الصفحة 9، المادة 26، السطر 3 :

– بدلا من : "..... شرط تقديم الموثق شهادة....."

– يقرأ : "..... شرط أن يقدم للموثق شهادة....."

.....(الباقي بدون تغيير).....

شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم.

المادة 5 : يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي :

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

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 6 : يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية.

المادة 7 : في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 8 : يخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع.

يجوز لكل شخص يحوز سندا أو لديه معلومات حول العقارات محل التحقيق العقاري، التقرب من المحقق العقاري مع جمع، عند الاقتضاء، كل الوثائق الواجب تقديمها أثناء التحقيق.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 9 : يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة.

وعند الاقتضاء، يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 10 : يتلقى المحقق العقاري، في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.

يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير.

يحرر محضرا مؤقتا، مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه.

المادة 11 : تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

وعند الاقتضاء، يتنقل المحقق العقاري من جديد الى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني.

المادة 12 : يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر محضرا بذلك.

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضرا بعدم الصلح.

يجوز للمعترض، ابتداء من تاريخ تسلمه المحضر المذكور أعلاه، تحت طائلة رفض طلبه، خلال مهلة شهرين اثنين (2) أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى.

المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات.

يقوم المحقق العقاري، عند الاقتضاء، بتنقل جديد إلى عين المكان.

المادة 15 : يحرر المحقق العقاري، إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق، في الحين، محضرا للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 أعلاه، آخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح.

المادة 16 : يحرر المحقق العقاري، إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، محضرا بعدم الصلح، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، طبقا للمادة 12 من القانون رقم 07 – 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه.

المادة 17 : يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية (8) أيام على الأكثر، التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 أعلاه.

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب.

ويتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو منصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 76 – 63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه، بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار.

المادة 18 : في حالة إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية، خلال المدة المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي.

كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري.

المادة 19 : إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني.

يستمر التحقيق العقاري إذن، طبقا لأحكام المادة 13 أعلاه، دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار.

يمكن مدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذّر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقف.

الفصل الرابع
الترقيم العقاري و تسليم سند الملكية

المادة 20 : يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76 – 63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.

المادة 21 : يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم.

المادة 22 : يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوع، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوع، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوع أمامه، و إما على أساس وكالة موثقة.

المادة 23 : يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمّعة والمعدة أثناء التحقيق، وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، و إما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري، المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 07 – 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه.

ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.

أحكام ختامية

المادة 24 : دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 07 – 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، يلغى المرسوم رقم 83 – 352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

المادة 25 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008.

عبد العزيز بلخادم

الملحق رقم (03):

المادة 7 من القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل، التي يودع فيها الشخص المعني، الذي يدعى في صلب النص "المعني"، لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 3 أعلاه.

ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية.

المادة 6 : يكون قرار الوالي محل نشر واسع، عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات.

ولهذا الغرض، يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته.

ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، لإلصاقها.

الفصل الثالث

إجراء التحقيق العقاري

المادة 7 : يصدر مدير الحفظ العقاري، في حالة تحقيق عقاري، ملتمس بصفة فردية، في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على ما يأتي :

- اسم و لقب ورتبة المحقق العقاري،
- موضوع مهمة المحقق العقاري،
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري،
- اسم و لقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات،
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.

المادة 8 : يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقر بلديته، لمدة خمسة عشر (15) يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

المادة 9 : يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ تسلمه الملف، مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري، المذكور في المادة 7 أعلاه.

المادة 10 : يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أوالتصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى.

المادة 11 : يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني.

يجرد بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند، ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله.

يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق.

يجرد ويدوّن التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها.

المادة 12 : يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر، بعد تاريخ 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 (8) 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 (8) أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت.

المادة 13 : في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.

وعليه، يقوم المهندس الخبير العقاري، بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار. ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ويتمم بعد ذلك المخطط الطوبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري.

المادة 14 : وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في

19 جمادى الأولى عام 1429 هـ
25 مايو سنة 2008 م
الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة / العدد 26
3

مراسيم تنظيميّة

مرسوم تنفيذي رقم 08 – 147 مؤرّخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

إن رئيس الحكومة ،

– بناء على تقرير وزير المالية،

– وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 – 4 و125 (الفقرة 2) منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 95 – 08 المؤرخ في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995 والمتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 07 – 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لاسيما المواد 4 و 5 و 7 و 8 و 9 و 12 و 13 و 16 منه،

– وبمقتضى المرسوم رقم 76 – 62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم،

– و بمقتضى المرسوم رقم 76 – 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم رقم 83 – 352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 – 172 المؤرخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

– و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 – 173 المؤرخ في 18 جمادى الأولى 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 – 65 المؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 2 مارس سنة 1991 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كيفيات تطبيق أحكام المواد 4 و 5 و 7 و 8 و 9 و 12 و 13 و 16 من القانون رقم 07 – 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه والمتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

المادة 2 : تطبق عمليات التحقيق العقاري، الرامية إلى معاينة حق الملكية العقارية، على الأملاك العقارية المحددة في المادة 2 من القانون رقم 07 – 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه.

الفصل الأول

طلب فتح تحقيق عقاري فردي

المادة 3 : يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي، الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، مقابل تسليم وصل استلام، ما يأتي :

– الاسم و اللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب،

– الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشيوع،

– كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

يرفق الطلب بما يأتي :

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

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

المادة 4 : ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه، على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام.

تحدد وضعية العقار وفق القسم المسحي.

تبين البطاقة الوصفية، المذكورة في المادة 3 أعلاه، الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمته وكذا أسماء الشاغلين المجاورين.

الفصل الثاني

فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري

المادة 5 : في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي، المنصوص عليه في

المادة 63 : تلغى أحكام المادة 81 من القانون رقم 05 – 16 المؤرّخ في 25 ذي القعدة عام 1426 الموافق 31 ديسمبر سنة 2005 والمتضمن قانون المالية لسنة 2006.

المادة 64 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007.

عبد العزيز بوتفليقة

قانون رقم 07 – 02 مؤرّخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على الدستور، لا سيّما المواد 119 و 122– 25 و125 – 2 و126 منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 66 – 154 المؤرّخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 66 – 155 المؤرّخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 66 – 156 المؤرّخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75 – 58 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75 – 74 المؤرّخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 09 المؤرّخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 08 المؤرّخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمّم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 09 المؤرّخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمّم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 25 المؤرّخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 30 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

– وبمقتضى القانون رقم 91 – 10 المؤرّخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 95 – 08 المؤرخ في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995 والمتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري،

– وبعد رأي مجلس الدولة،

– وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

الفصل الأول
أحكام عامة

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

المادة 2 : يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75 – 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

المادة 3 : لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.

الفصل الثاني
التحقيق العقاري

المادة 4 : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة

الملحق رقم (04):

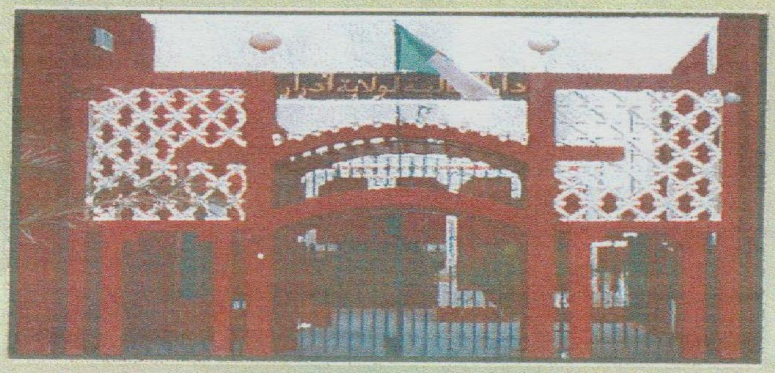
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار

سير إجراءات عملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية



العنوان

مديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار

: نزل المالية لولاية أدرار

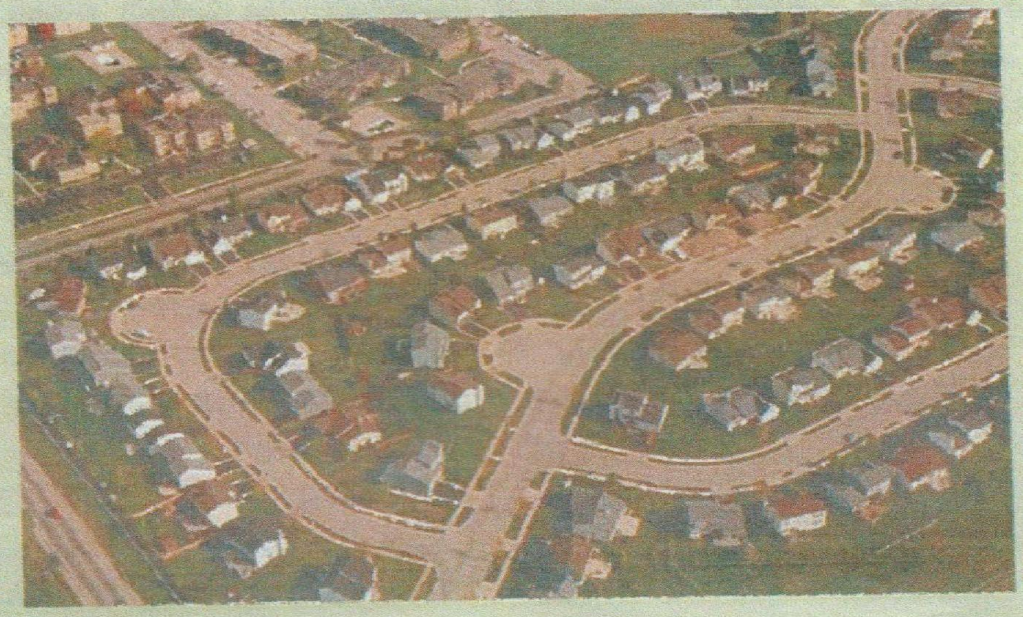
رقم الهاتف: 049.36.41.27

البريد الإلكتروني: dcf.adrar@gmail.com

مقدمة

•تعريف عام بالإجراء:

إن المسح العام للأراضي يعتبر آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند ملكية و إن إنجازه الكلي لا يمكن أن يتم في أقرب الآجال، ومن أجل تسجيل تقدم وتسريع وتيرة التنمية لا بد من وضع حلول تتلاءم أكثر مع الأوضاع السائدة ومن أجل تطوير السوق العقارية، لهذا السبب أسس قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بإجراء التحقيق العقاري و الذي يتم بالموازاة مع عمليات المسح العام للأراضي والترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما وخاصة أن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب كما يشكل تمهيداً لعملية المسح العام التي سوف تتم بسهولة تامة.



وبناءاً على ذلك فإن إجراءات التحقيق العقاري والتي تتم تحت مسؤولية الإدارة ترمي إلى تسوية سندات الملكية عن طريق وضع حيز التنفيذ آليات التقادم المكسب، فكل شخص يستطيع أن يثبت ممارسة الحيازة على عقار ما حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري

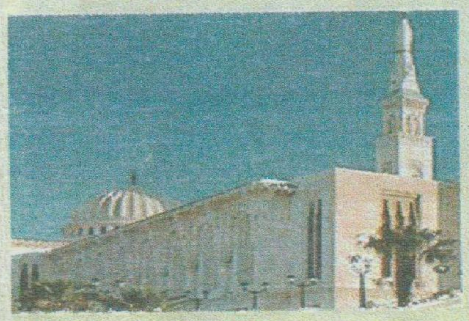
وخاصة المواد 827 – 828 يمكنه أن يطلب إجراء تحقيق عقاري يمكن أن يؤدي الى تسليمه سند ملكية.

• الجهة المسئولة عن هذا الإجراء:

تتم قيادة إجراءات التحقيق العقاري تحت سلطة و مراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري و من الناحية الميدانية يقوده محقق عقاري يتم تعيينه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري من بين الأعوان الذين هم تحت سلطته والتابعين لسلك المفتشين.

•مجال تطبيق التحقيق العقاري:

يطبق هذا الإجراء على العقارات من نوع الملك الخاص والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندت ملكية قبل الفاتح من شهر مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار أو التي فقدت حدثتها يوم طلب فتح التحقيق العقاري كما يطبق على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات المسح العام للأراضي.



•يستبعد من مجال تطبيق التحقيق العقاري:

- الأملاك التابعة للأملاك الوطنية.
- الأملاك الوقفية.

•الملف المطلوب:

1-طلب فتح التحقيق العقاري وفق النموذج الذي تسلمه إدارة الحفظ العقاري و يكون مصادق عليه من طرف البلدية.

2-عقد ميلاد.

3-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

4-مخطط طبوغرافي على ورق شفاف وبطاقة وصفية تحتوي على طبيعة العقار، مساحته، قيمته، أسماء المجاورين يعدهما مهندس خبير عقاري معتمد.

5-كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات أحقيته بها.

6-الفريضة في حالة تركة.

7-وكالة شرعية في حالة الشياع .

•شكليات فتح التحقيق:

ينص القانون 02/07 على أن كل شخص يمكن أن يطلب فتح تحقيق عقاري حسب الطريقتين:

1. تحقيق عقاري فردي:

يتم إيداع الطلب من الملتمس لدراسته من طرف مدير الحفظ العقاري في حالة قبول الطلب يقوم هذا الأخير بإعداد مقرر فتح التحقيق العقاري وتعيين المحقق العقاري.

2. تحقيق عقاري جماعي:

إن قرار فتح تحقيق عقاري جماعي يكون بقرار من الوالي ويتم إيداع الطلب من الملتمس لدى مصالح الحفظ العقاري لدراسته من طرف مدير الحفظ العقاري.

يقوم هذا الأخير بإعداد مقرر تعيين المحقق العقاري في حالة قبول الطلب .

•سير التحقيق العقاري (فردي – جماعي):

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق بمقرر تعيينه و يكون مسؤولا عن التحريات والبحوث التي قام بها في عين المكان

عند تنقله ثم يقوم بعد ذلك بتحرير محضر مؤقت يتضمن مجمل استنتاجاته وينقله إلى علم الجمهور كما يحرر المحضر النهائي بملاحظات الجمهور ويسلم الملف إلى مدير الحفظ العقاري، يقوم هذا الأخير بإعداد مقرر الاعتراف بحق الملكية.

ويلزم المحافظ العقاري بتنفيذ المقرر بترقيم سند الملكية وتسليمه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المكلف بتسليمه إلى صاحبه وفي حالة إذا لم يتوصل التحقيق العقاري إلى نتيجة يلزم مسؤول مصالح الحفظ العقاري بتسليم مقرر رفض الترقيم العقاري و يكون قابلاً للطعن فيه أمام القضاء .

• **الاحتجاجات و الاعتراضات:**

يكون الاحتجاج مقبولا إذا تم رفعه في الآجال القانونية (30 يوما) ويقوم المحقق بإجراءات الصلح بين الطرفين:

1-في حالة الاتفاق يحرر محضر الصلح .

2-في حالة عدم الاتفاق يحرر محضر عدم الصلح وعلى الطرف المحتج رفع دعوى قضائية و شهرها في المحافظة العقارية في الآجال القانونية وتتوقف إجراءات التحقيق العقاري إلى حين صدور حكم قضائي نهائي و في حالة عدم رفعها و شهرها يرفض الاحتجاج و يقوم المحقق بمواصلة إجراءات التحقيق.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الإهداء

شكر وعرفان

المقدمة.....أ-ج

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري 05

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري 05

الفرع الأول :التعريف اللغوي للتحقيق العقاري 05

الفرع الثاني : التعريف الفقهي للتحقيق العقاري.....06

الفرع الثالث : التعريف القانوني للتحقيق العقاري.....07

المطلب الثاني : مجال تطبيق التحقيق العقاري.....08

الفرع الأول : العقارات ذات سند الملكية محررة قبل تاريخ 01 مارس 1961 08

الفرع الثاني : العقارات الغير الممسوحة.....10

المطلب الثالث : خصائص التحقيق العقاري.....12

المبحث الثاني : شروط تطبيق التحقيق العقاري وأهدافه.....12

المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالعقار موضوع التحقيق العقاري.....13

الفرع الأول : أن يكون العقار محل إجراء التحقيق العقاري يقع في بلدية غير ممسوحة 13

الفرع الثاني : أن يكون العقار بلا سند ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية 13

الفرع الثالث : أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة 15

الفرع الرابع : أن يكون العقار من الأملاك الوقفية.....18

المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بالحيازة.....19

الفرع الأول : تحقق الحيازة القانونية.....19

الفرع الثاني :ضرورة استكمال حدة الحيازة القانونية المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية.....20
المطلب الثالث : أهداف التحقيق العقاري.....21
الفرع الأول : معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة.....21
الفرع الثاني : تفعيل عملية المسح العام للأراضي.....22
الفرع الثالث : الاستجابة للمشاريع الاستثمارية باللجوء الى عمليات القرض العقاري الرهني.....22
الفرع الرابع : تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961.....23
الفصل الثاني : القواعد الإجرائية للتحقيق العقاري والآثار المترتبة عن التحقيق العقاري
تمهيد.....25
المبحث الأول : الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري.....26
المطلب الأول : الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري.....26
الفرع الأول : طلب فتح التحقيق العقاري.....26
الفرع الثاني : دراسة طلب فتح التحقيق العقاري.....33
الفرع الثالث : مقرر فتح التحقيق العقاري.....35
المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري.....36
الفرع الأول : الأعمال التحضيرية 36
الفرع الثاني : الانتقال والمعاينة الميدانية.....38
الفرع الثالث : المحضر المؤقت الاعتراض أو عدم الاعتراض عليه.....42
المبحث الثاني : أثار التحقيق العقاري والمنازعات الناشئة عنه.....44
المطلب الأول : أثار التحقيق العقاري..... 45
الفرع الأول : إصدار مقرر الترقيم ومقرر رفض الترقيم العقاري.....45
الفرع الثاني : إشهار مقرر التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية.....46
المطلب الثاني : منازعات التحقيق العقاري الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية.....48

الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء العقاري 48
الفرع الثاني : منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء الإداري 49
الفرع الثاني : منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء الجزائي 51
الخاتمة.....53
قائمة المصادر والمراجع.....57
ملاحق.....63
فهرس المحتويات.....104

ملخص

أن الإجراءات البطيئة التي تميز المسح العام للأراضي في التسوية الشاملة للملكية العقارية الخاصة والنتائج السلبية للقانون83-352 المتضمن عقد الشهرة ،أدت الى استحداث آلية التحقيق العقاري بموجب القانون07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

ويعتبر التحقيق العقاري مسح لدى الطلب حيث يتميز بالسرعة في الإجراءات ويتميز بقواعد إجرائية أدارية وميدانية تنتهي بتسليم الملتمس سند ملكية عن طريق الحيازة وفي حالة وجود نزاع يمنع الحائز من استيفاء حقه القانوني يتوجب عليه اللجؤ الى القضاء.

الكلمات المفتاحية: التحقيق العقاري،اتسوية الملكية.محقق عقاري.سند الملكية

Summary

The slow procedures that characterize the general survey of land in the comprehensive settlement of private real estate ownership and the negative results of Law 83-352 containing the goodwill contract, led to the creation of a real estate investigation mechanism under Law 07-02 of 27-02-2007, which includes the inspection and delivery of title deeds through real estate investigation and the decree Executive 08-147 related to real estate investigations and delivery of title deeds.

The real estate investigation is considered a survey upon request, as it is characterized by speed of procedures and is characterized by administrative and field procedural rules that end with the petitioner handing over a title deed through possession. In the event of a dispute that prevents the holder from fulfilling his legal right, he must resort to the judiciary.

Key Words :Real Estate Investigation .Property Settlement. Real Estate Investigator. Title Deed.