

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



اكتساب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص

قانون اعمال

تحت إشراف:

د/ إيمان شعابنة

من تقديم الطلبة

- رابح العشي

- نذير العايب

لجنة المناقشة/

اللقب والإسم	الرتبة العلمية	الصفة
د/ وسيلة مقيمح	أستاذة محاضرة	رئيسا
د/ كريمة حاجي	أستاذة محاضرة	مناقشا
د/ إيمان شعابنة	أستاذة محاضرة	مشرفا

دورة جوان 2026

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بسم الله الرحمان الرحيم

آيات الكريمة

﴿ وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا ﴾ [طه: 114]

﴿ يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ﴾

المجادلة 11

﴿ وَلَقَدْ آتَيْنَا دَاوُودَ وَسُلَيْمَانَ عِلْمًا وَقَالَا الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي

فَضَّلَنَا عَلَى كَثِيرٍ مِّنْ عِبَادِهِ الْمُؤْمِنِينَ ﴾ 15 النمل

صدق الله العلي العظيم

كلمة شكر

نشكر الله عز وجل الذي شرح صدورنا علمنا ما لم نكن نعلم والذي كان فضله علينا عظيما والذي انار لنا درب المعرفة ووقفنا في إنجاز هذا العمل وأمدنا بالصبر وشمطنا برعايته وتوفيقه

أمر جميل ان يوقفنا الله عز وجل الى فاصلة التتويج والأجمل أن يجد من حوله أشخاصا شاركوه في بناء معارفه فلا يجد كيف يكافئهم سوى كلمات شكر وتقدير وعرفان وإمتنان وإحترام لكل الأساتذة الذين كان له الفضل في ذلك ونخص بالذكر الشكر الخالص

**** للدكتورة : ايمان شعابنة ****

التي تفضلت بالإشراف على هذا البحث فلم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحنا وتكرمت علينا وساعدتنا في انجاز هذا البحث كما نتوجه بالشكر والتقدير الى أعضاء اللجنة المناقشة
الأستاذتين الكريمتين :

"" الأستاذة وسيلة مقيمح ""

"" الأستاذة كريمة حاجي ""

على قبولهن مناقشة هذا البحث متوجهين بالشكر والعرفان لهن وكذا على الجهد المبذول من طرفهن في التدريس والتكوين في مجال البحث العلمي .

كما نستغل هذه الفرصة لنتقدم بالشكر لكل أستاذ علمنا حرف طيلة مشوارنا الدراسي كما لايفتنا ان نتقدم بالشكر أيضا الى رئيس قسم الأملاك العقارية بولاية سكيكدة

السيد : رابح يوسف

الذي افادنا بمعلومات مهمة في ما يخص بحثنا

رابح و نذير

إهداء

اهدي ثمرة جهدي وعملي الي الوالدة الكريمة حفيظها الله واطال عمرها والى
كل العائلة الكريمة نذكر منهم ، محمد إسلام ، ادم عبد الرحمان أسامة ، ايمان
وآمنة ، وأهم سامية ، والإخوة الأعزاء ، وإلى كل الأقارب والأصدقاء الأوفياء
وكل أساتذتي وطلبة دفعتي واخص بالذكر حمزة وسامي ومحمد الأمين وصديقي
يوسف وخالد والى زميلي الذي شاركني في هذا العمل نذير

وإلى كل العائلة الكريمة التي لايسعني ذكرها

رابع

اهداء

اهدي هذا العمل

الى الوالدين الكريمين حفظهما الله

الى الاخوة الاعزاء و الى زوجتي وفقهم الله جميعا

الى كل الاحبة و الاقارب و الاصدقاء الاوفياء

الى كل اساتذتي و طلبة دفعتي

و الى زميلي في هذا العمل لعشي راج

نذير

1 - قائمة المختصرات

أولا - باللغة العربية :

1. ج ر ج = الجريدة الرسمية الجزائرية .

2. د س ن = دون سنة النشر .

3. د / ط = دون طلعة .

4. ص = الصفحة .

5. ص ص = من صفحة الى صفحة

مقدمة

تعد الملكية العقارية من بين الحقوق الملازمة للشعوب عبر التاريخ ، حيث حضيت باهتمام مختلف القوانين والأنظمة منذ القدم ، نظرا لما تكتسيه من أهمية إقتصادية وإجتماعية في حياة المجتمعات، وهذا مادفع جميع التشريعات إلى إعطائها أولوية قصوى من خلال تنظيمها وتحديد نطاقها ومجالاتها وبيان كيفية استعمال الحقوق والقيود الوارد عليها وكذا وضع و إقرار الآليات القانونية الكفيلة بحمايتها وضمان إستقرارها .

فعلى الصعيد السياسي فتعد الملكية العقارية من المقومات الأساسية لسيادة الدولة ، إذ إرتبطت منذ القدم بمظاهر القوة والنفوذ ، حيث كانت مكانة الدول والإمبراطوريات تقاس بمدى إتساع نطاقها الجغرافي وسيطرتها على الأقاليم ، وهذا ما جعل الملكية العقارية تكتسي أهمية بالغة، أما على الصعيد الإقتصادي تلعب دورا محوريا في تحقيق التنمية وتشجيع الإستثمار وتوفير الإستقرار الإقتصادي و الإجتماعي لبلوغ التطور المنشود الذي تتطلع إليه الدولة الجزائرية في ظل توجه هذه الأخيرة إلى الإستثمار العقاري بمختلف أنواعه الذي بدوره يعزز التنمية والإقلاع الصناعي والتجاري ، فالملكية العقارية تعد ثروة حقيقة كلما تم إستغلالها والسيطرة عليها إتسعت وازدهرت ومعها تتطور الدولة ويتحسن المستوى المعيشي للإفراد والمجتمع.

إن الظروف السياسية والإقتصادية والإجتماعية التي عرفت الجزائر خلال الحقبة الإستعمارية السابقة والتي أخضعت المنظومة العقارية آنذاك لتطبيق النصوص القانونية الفرنسية فهذه الأخيرة هي التي كانت تدير وتتحكم في الوضعية العقارية في الجزائر وتنظيمها ، وقد إتسمت هذه السياسة بإنتهاج إجراءات هدفت إلى تجريد الجزائريين من أملاكهم و أراضيهم والإستلاء عليها وذلك في إطار تكريس سياسة الهيمنة الإستعمارية وإخضاع الملكية العقارية لأحكام النظام القانوني الفرنسي، وهذا ما أنتج وضعية عقارية معقدة لاحقا في ما يتعلق بسندات الملكية العقارية الخاصة والمخططات الواضحة لمسح الأراضي وهذا الأمر تطلب ضرورة معالجة الوضعية العقارية التي خلفتها الحقبة الإستعمارية بعد الإستقلال ، حيث تم إنتهاج مجال تشريعي يختلف عن سابقه في سن مجموعة من القوانين والنصوص التنظيمية التي كان يراد منها القضاء على النتائج السلبية للوضعية العقارية آنذاك ولتستجيب للتحديات المقبلة من خلال وضع حلول لتسوية إشكالات الملكية العقارية ، وهذا ما حتم على المشرع الجزائري بالتدخل في كل مرة من أجل وضع تشريعات ومراسيم تنفيذية وتنظيمية تتناسب مع الوضع آنذاك و تثبتت استقرار الملكية العقارية ونذكر منها.

- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 والمتعلق بإثبات حق الملكية على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة معدل ومتمم بالمرسوم 73-86 المؤرخ في 17 جويلية 1973¹.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي وضع حيز التنفيذ سنة 1976 بمقتضى المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل بالقانون 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 معدل بالقانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 ، معدل ومتمم بالقانون 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018².
- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 ، والمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992³.
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976 ، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ، والمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993⁴.

¹ - المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 والمتعلق بإثبات حق الملكية خاصة زراعية أو معدة للزراعة معدل ومتمم بالمرسوم 73-86 المؤرخ في 17 جويلية 1973 .

² - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي وضع حيز التنفيذ سنة 1976 بمقتضى المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل بالقانون 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 معدل بالقانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 ، معدل ومتمم بالقانون 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 .

³ - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 ، والمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992.

⁴ - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976 ، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ، والمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.

- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1978 ، المتضمن ميثاق وقانون الثورة الزراعية الجريدة الرسمية عدد 97 ملغى بموجب قانون 90-25¹.
 - المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، ج ر ، عدد 21 المؤرخة في 24 ماي 1983 ، تم إلغائه بموجب قانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007².
 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، ج ر 90/49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر رقم 55/95 المتضمن التوجيه العقاري³.
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة ج ر عدد 36/91 تطبيقا لنص المادة 39 من قانون التوجه العقاري⁴.
- فبالرغم من وضع المشرع لهذه التقنيات لكنها لم تكن كافية ولم تحقق المبتغى، لأن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كانت نسبة تطبيقه ضئيلة ولم تحقق النتائج المرجوة وحتى القوانين والمراسيم التنفيذية اللاحقة لم تصلح الوضعية السيئة للأموال العقارية الناتجة عن الحقبة الإستعمارية لاسيما إنعدام سندات الملكية العقارية الخاصة .
- وللحديث عن أزمة الملكية العقارية في الجزائر بعد الإستقلال فتعود إلى نتيجة تبنى المشرع الجزائري إلى نظامان عقاريان مختلفان من حيث المبادئ والأهداف فالأول نظام الشهر الشخصي والذي يطبق على الأراضي غير المسوحة ، والذي يعتمد على شهر التصرفات الناقلة للملكية باسم المتصرف إليه وليس على أساس العقار ورقمه والذي لا يضمن تطهير الملكية العقارية من

¹ - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1978 ، المتضمن ميثاق وقانون الثورة الزراعية الجريدة الرسمية عدد 97 ملغى بموجب قانون 90-25 .

² - المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، ج ر ، عدد 21 المؤرخة في 24 ماي 1983 ، تم إلغائه بموجب قانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 .

³ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، ج ر 90/49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر رقم 55/95 المتضمن التوجيه العقاري.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة ج ر عدد 36/91 تطبيقا لنص المادة 39 من قانون التوجه العقاري .

العيوب التي قد تشوبه والآخر نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري منذ إصدار الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، فهذا الأخير يعتمد على شهر التصرفات بناء على طبيعة العقار وموقعه وحالته وتطبق هذه القاعدة على الأملاك الوقفية والأملاك الوطنية والأملاك الخاصة ولا يكون ذلك إلا بعد الإنتهاء من إجراءات وعمليات المسح العقاري وقبول المحافظ العقاري للإشهار وهو ما جعل هذا النظام أكثر فاعلية وضمان في الميدان

ولإصلاح الوضعية العقارية كان من الضروري على المشرع إعادة النظر في بعض التوجهات التي كرستها التشريعات العقارية السابقة وذلك من خلال وضع إطار تشريعي جديد يهدف إلى تمكين الحائزين الشرعيين من الحصول على سندات قانونية تثبت ملكيتهم العقارية بما يضمن إستقرار المعاملات العقارية وتحقيق الأمن القانوني في مجال تثبيت الملكية العقارية الخاصة وإستقرارها .

ولإيجاد حلول للوضع عمّد المشرع الجزائري في سنة 2007 إلى إصدار القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹، وقد تم وضع آلية تحدد و تنظم هذه الإجراءات بموجب المرسوم التنفيذي 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات سير التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، والذان سيكونان محل دراسة بالتفصيل².

فالمشرع الجزائري إعتمد تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري نظرا للسلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة فالإجراءات البسيطة والسريعة التي تبناها هذا الأخير أدت إلى حدوث نزاعات وإشكالات قانونية وعملية ، وهو مادفع بالمشرع الجزائري إلى تبني نظام التحقيق العقاري بدل نظام عقد الشهرة في نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147-08 وإلغاء العمل بالمرسوم رقم 83-352 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة لضمان الإعتراف بالملكية ، على أن يستمر تطبيق هذا الأخير على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل

1- القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

2- المرسوم التنفيذي 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات سير التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

نشر القانون رقم 02-07 المذكور سابقا في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، وتطبيقا لنص المادة 19 فإن هذا القانون يعالج الملكية العقارية الخاصة التي لم تشملها عمليات مسح الأراضي العام والتي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية ، أو العقارات التي يحوز أصحابها على سند محرر قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية و أن لا يكون العقار جزءا من الأملاك الوطنية أو جزء من الأملاك الوقفية أو الأراضي الفلاحية وضعت تحت حماية الدولة، بالإضافة إلى إستقاء طلب التحقيق إلى جميع الشروط المنصوص عليها بما فيها الحياة الصحيحة التي لا يتشوبها شائبة ليتمكن من الحصول على العقار محل التحقيق بطريقة التقادم المكسب .

هذه المبادرة التشريعية تعد خطوة نحن إرساء آليات قانونية جديدة يراد من خلالها حماية حق المواطن في الملكية العقارية بما ينسجم مع وتيرة الإصلاحات الإقتصادية التي إنتهجتها الدولة لاسيما في مجال الإستثمار عن طريق الرهن العقاري وتوفير العقار الفلاحي والصناعي لفائدة المستثمرين كما يكتسي هذا التوجه أهمية بالغة بالنسبة للمستثمر الجزائري ، الذي يعلق آمالا كبيرة على هذه الإصلاحات ، خاصة بعد صدور العديد من التعليمات و المراسيم التنفيذية ذات الصلة من أجل تسوية الوضعيات العقارية العالقة بالمناطق التي لم تشملها بعد عمليات مسح الأراضي العام .

إن موضوع الملكية العقارية وإشكالاتها من المواضيع ذات الأهمية الكبيرة في بلادنا وهذا مادفعنا للبحث في موضوع إكتساب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، فالإجراءات المختلفة لهذا القانون يجعلها الكثير من الناس وهذا مادفعنا للبحث في هذا الموضوع وهو سبب ذاتي ، أما عن السبب الموضوعي هو كيف يتم التحقيق العقاري وماهي الإجراءات المختلفة له ودوره في تثبيت وتسليم سندات الملكية.

ونهدف من خلال هذه الدراسة الى :

- معرفة كيف عالج المشرع الجزائري العقبات والعراقيل والاشكالات التي خلفتها القوانين المعمول بها في الفترة الإستعمارية وكذا القوانين التي تلت تلك المرحلة ومدى فعاليتها والتي أدت فيما بعد إلى تشريع قانون 02-07 .

- معرفة دور التحقيق العقاري في تثبيت الملكية العقارية التي تنبأها المشرع الجزائري في ظل قانون 02-07 .

- معرفة مدى فعالية القانون رقم 02-07 وهل حقق المبتغى منه باعتباره وسيلة تشريعية مستحدثة لإزالة السلبات التي نتجت عن العمل بالمرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة .

- معرفة النزاعات القضائية التي قد تنشأ من جراء مباشرة التحقيق العقاري و تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في مثل هذه النزاعات في حال وجودها أو نشوبها.

يثير موضوع اكتساب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري إشكالية تتمحور حول:

هل شكل نظام التحقيق العقاري آلية تشريعية إستثنائية ناجعة لتطهير الملكية العقارية في الجزائر ؟

وتتفرع هذه الإشكالية الى عدة تساؤلات هم :

- ماهي إجراءات التحقيق العقاري في ظل قانون 02-07 ؟

- هل وفق المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 02-07 في تثبيت الملكية العقارية الخاصة وهل هي كافية لحل المنازعات القضائية المحتملة ؟

ولكي تكون الدراسة مستوفية ومستفيضة وجب علينا توظيف مناهج لهذا البحث، وقد إعتمدنا في معالجة الموضوع على المنهج الوصفي الملائم لتوضيح مفهوم دور التحقيق العقاري وبيان خصائصه، والكشف عن كيفية إعداد سند الملكية من خلال الإجراءات التي تتفرد بها هذه العملية والنزاعات المحتملة التي قد تنتج عنه ، أما المنهج التحليلي فيتجلى من خلال تحليل مختلف نصوص ومنها ماجاء في القانون 02-07 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147 مع الإستعانة بالمنهج التاريخي في بعض جوانب البحث خاصة في ما يخص الحقبة الإستعمارية وما بعدها .

ولدراسة هذا الموضوع إرتأينا تقسيم هذا البحث وفق خطة ممنهجة تنقسم إلى فصلين حيث يتم تخصيص

- الفصل الأول : الإطار المفاهيمي والقانوني لنظام التحقيق العقاري من خلال تبيان مفهوم التحقيق العقاري مراحلها وتحديد أهدافه والشروط الواجب توافرها لتطبيق القانون رقم 02-07 سواء المتعلقة بالعقار محل التحقيق أو الشروط المتعلقة بالحيازة .

- أما الفصل الثاني فقد خصصناه إلى إجراءات التحقيق العقاري وأبرز النزاعات المترتبة عنه حيث

تطرقنا إلى الإجراءات المعتمدة لحسن سير عملية التحقيق العقاري وإلى الصعوبات العملية التطبيقية لسير عملية التحقيق العقاري وأهم المنازعات والإشكالات التي يثيرها.

وكأي موضوع كلاسيكي جدير بالبحث، فقد اعترضتنا جملة من العراقيل والصعوبات خلال دراستنا له والمتمثلة في قلة المادة العلمية في هذا المجال وإن وجدت فهي قليلة ولا تفي بالغرض، عدم وجود دراسات سابقة في موضوع بحثنا على مستوى مكتبة جامعتنا، كما أن موضوع التحقيق العقاري موضوع عملي فهو يعتبر ذو مجال واسع يستحق البحث فيه ، مع أن القانون العقاري يجب أن يمنح له المجال والوقت الكافيين لدراسة معمقة في مثل هذه مواضيع.

كما أننا لم نوفق في الإحاطة بالموضوع من الناحية العملية فهذا صعب لقلّة العمل به على أرض الواقع ولوجود إشكالات متعددة عملية و تقنية .

وننهي دراستنا إن شاء الله مضمنة بنتائج ومشفوعة بإقتراحات .

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والقانوني
وشروط التحقيق العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

شهدت الجزائر خلال مرحلة ما بعد الإستعمار إشكالية عقارية معقدة تميزت بالغموض وإنعدام سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة وتحديد أصل الملكية الذي إكتنف الوضعية القانونية للعقارات، فضلا عن صعوبة تحديد الأصل التاريخي والقانوني لهذه الوضعية ، حيث ترجع جذور هذه الإشكالية الى التراكمات التي خلفتها السياسات الإقتصادية والإجتماعية المعتمدة خلال فترة الإستعمار والتي أفرزت أوضاعا عقارية غير مستقرة إنعكست آثارها على تنظيم الملكية العقارية وإثبات الحقوق العينية عليها لاحقا بعد الاستقلال .

ونتيجة لعدم تبني نظام عقاري واضح يحدد على نحو دقيق حقوق الملكية الخاصة ويضبط هوية أصحابها، إستمرت حالة الإضطراب والغموض التي ميزت المعاملات العقارية خلال مرحلة ما بعد الإستقلال، على غرار الوضع الذي كان سائدا خلال فترة الإستعمار، وقد ترتب عن ذلك تعدد النزاعات وصعوبة إثبات الملكية وتحديد أصحاب الحقوق العينية العقارية وأمام هذه الوضعية تدخل المشرع الجزائري بإصدار مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية الرامية الى تنظيم الحقوق العقارية، وإرساء إطار قانوني يضمن إستقرار الملكية العقارية ويوفر الحماية القانونية لأصحابها وذلك من خلال سن المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية¹، إلا أن بعض هذه النصوص القانونية خلق تطبيقها على أرض الواقع اشكالا مما أدى إلى ظهور عيوب وتناقضات عملية كثيرة عقدت وضعية العقار، هذا ما حتم على المشرع الجزائري إلى المبادرة باللجوء الي إيجاد آلية أخرى جديدة تطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي وتسمح إختياريا وفي آجال قصيرة للأشخاص بالتقدم إلى الإدارة مرفوقين بالوثائق اللازمة وجميع المعلومات التي من شأنها إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع قبل إتخاذ القرار الذي يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وهذا ماجاء به قانون 07-02 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 15 فيفري 2008.²

¹ - حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر، ط 3، ، ص 13

² - مرسوم تنفيذي رقم 08-147 ، مرجع سابق .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

فبعد تقديم الطلب تقوم الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري¹، بمجموعة من الإجراءات وهذا طبقا لما جاء به قانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

وعملا بأحكام القانون سالف الذكر ومن أجل تسليم سندات الملكية لكل مالك عقار من خلال التحقيق العقاري عمد المشرع الجزائري إلى تحديد المجالات التي يمكن من خلالها إجراء التحقيق العقاري وكذا الشروط اللازمة الواجب توافرها في ذلك² .

وبعد مرور أكثر من سنة من صدور القانون رقم 02-07 المتعلق بعملية التحقيق العقاري المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وبمقتضى أحكامه صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري موضوع دراستنا هذه، حيث إرتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول بالدراسة في المبحث الأول ماهية نظام التحقيق العقاري ، وفي المبحث الثاني نتطرق الى الشروط القانونية والتنظيمية الواجب توافرها لإجراء التحقيق العقاري .

المبحث الأول: ماهية نظام التحقيق العقاري .

إن موضوع التحقيق العقاري من بين المواضيع التي تكتسي أهمية بالغة ولهذا فقد أعطتها التشريعات الوضعية عناية خاصة نظرا لما يترتب عليه من آثار هامة . حيث تتطلب دراسة الإطار القانوني والمفاهيمي وشروط التحقيق العقاري ضرورة تحديد مطلبين هما مفهوم التحقيق العقاري من خلال تعريفه التشريعي والقانوني و الفقهي وخصائصه في المطلب الأول والتطور التاريخي وكذا التعرف على الأهداف والأبعاد القانونية والإدارية والتحقيق العقاري في المطلب الثاني.

1-حمدي باشا عمر، مرجع سابق ص 140 .

2- قانون 02-07 ، المرجع نفسه .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري.

لدراسة مفهوم معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يتم التطرق إليه من خلال: تعريف التحقيق العقاري (الفرع الأول) وخصائص التحقيق العقاري(الفرع الثاني) وصولاً إلى التطور التاريخي للتحقيق العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري.

للإحاطة بتعريف التحقيق العقاري يتوجب علينا دراسته من الجانب اللغوي، والجانب التشريعي ثم الجانب الفقهي.

أولاً: تعريف التحقيق العقاري لغة.

إن التعريف بالمصطلحات من أساسيات البحث العلمي، فهناك مصطلحات غامضة تحتاج إلى تحديد معناها لغوياً وذلك إرتباط التعريف اللغوي بالتعريف القانوني والفقهي وعليه سننتقل إلى تحديد المعنى اللغوي لكلمة (التحقيق) وكذا لكلمة (العقار) كما يلي:

1-تعريف التحقيق لغة:

التحقيق جمع تحقيقات مصدر حقق ، مأخوذ من حققت الأمر أي اثبته وتيقنته وتأكد منه جعله ثابتاً لازماً وحقيقة الشيء منتهاه ¹.

2- تعريف العقار لغة:

العقار جمع عقارات مصدر عقر، وهو كل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض والدار².

ثانياً: تعريف التحقيق العقاري من منظور النصوص التشريعية.

المشرع الجزائري لم يعرف بصورة واضحة وصريحة التحقيق العقاري ، في إطار القانون رقم 02-07 بل إكتفى بتحديد شروطه وإجراءاته ، فبمفهوم نص المادة 04 منه أجازت لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، لم يخضع لإجراء المسح بعد ولا يملك سند ملكية رسمي وله ماثبتت أحقيته بالعقار وفق الشروط المنصوص عليها في قانون 02-07 وكذا

1-إبن منصور، لسان العرب ، دار صادر ، بيروت لبنان ، ج 4 ص 596 .

2 - المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية بالقاهرة ، مكتبة الشروق الدولية ، القاهرة ، ط 4 ، سنة 2004 ، ص 614.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

المالك الذي بيده سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر موكل ، ويوجه الطلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا من أجل المعينة المادية والقانونية للأمالك العقارية محل الحياة ومايفهم من نص المادة 01 من نفس القانون نجدها قد حددت الهدف الذي يطبق على العقارات التي حددتها المادة 02 منه، إذ جاء في نص المادة الأولى منه ما يلي: "يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.¹

بينما حددت المادة 02 من نفس القانون، العقارات التي تخضع لإجراء معينة حق الملكية التي جاء فيها ما يلي :

"يطبق إجراء معينة حق الملكية العقارية ، على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية ² .

كما حددت نفس المادة في فقرتها الثانية العقارات، التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

التحقيق كما تضمنت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية التي جاء فيها مايلي: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأمالك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى.

ونستج من خلال دراسة مختلف النصوص والمواد التي جاء بها القانون رقم 07-02 أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً واضحاً ضمن أحكام القانون سالف الذكر ولا ضمن

1 - مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

2 - قانون رقم 07-02 ، مرجع سابق .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

المرسوم التنفيذي رقم 08-147، فالمشرع عمد إلى تحديد الأهداف المرجوة منه وشروط تطبيقه والإجراءات المتعلقة به.

ثانيا: التعريف الفقهي للتحقيق العقاري.

من خلال التعريف نجد أن الفقهاء، إعتدوا على تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 2007، والتي جاء فيها بأن تقنيات التحقيق العقاري عبارة عن خطوات منهجية متتالية تقوم خصوصا على الوثائق المتوفرة والأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء تدقيق وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج المتوصل إليها، من خلال عرض كافة الوقائع والمحركات والأقوال التي تمكن من الفصل في الطلب، فهذا الإجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع والأوضاع بعدها تقوم بتحرير سند يخص ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة ولصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة على العقار محل التحقيق¹.

كما عرف جانب الآخر من الفقه التحقيق العقاري بأنه: إجراء قانوني ميداني يباشره موظف إداري مختص، يطلق عليه المحقق العقاري، الذي ينتقل إلى مكان تواجد العقار موضع التحقيق العقاري، ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب طلب التحقيق، كما يتولى المحقق العقاري مهمة البحث والتحري، عن كل المعلومات والحقائق والتحقيق في المعطيات المرتبطة بالوضعية الميدانية محل التحقيق، وضرورة الإستعانة بالمصالح الإدارية ذات الصلة لاسيما مصالح الحفظ العقاري، ومسح الأراضي والأملاك الدولة ومديريات الفلاحة والضرائب بغية ضبط المحتوى المادي والوصول إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار المعني².

وكخلاصة عامة يمكننا إستنتاج تعريف التحقيق العقاري بأنه : طلب يقدمه صاحب العقار الذي لا يحوز على سند ملكية أو يحوز على سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 بصفة فردية أو جماعية (ملكية شائعة)، إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي الذين هم تحت

1- حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 126 .

2- عائشة عبد الحميد ، محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري ، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للأبحاث و النشر العلمي ، الإصدار الثاني عشر ، بتاريخ 2020/04/05، كلية الحقوق، جامعة الطارف، www.ajrsp.com تاريخ الإطلاع 2026/05/23 ، 14 سا.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي حيث يقومون بالبحث والتحري عن المعلومات وتلقي التصريحات الضرورية في عين المكان من أجل تسليم سندات الملكية عند التأكد من نتيجة التحقيق .

الفرع الثاني: مميزات التحقيق العقاري عن عقد الشهرة .

إن أحكام القانون رقم 02-07 تتميز عن عقد الشهرة بمجموعة من الخصائص فيما يلي:

- تدخل مديرية الحفظ العقاري لضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري .
- يتميز القانون رقم 02-07، بالرقابة من قبل المحقق العقاري الذي يعين من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص، كونه إجراء ميداني على خلاف عقد الشهرة الذي يقوم دون رقابة بل يعتمد في أساسه على معاينة واقعة حقيقة مادية متمثلة في الحياة لزمن معين .
- يطبق القانون رقم 02-07 على العقارات التي لها سندات ملكية محررة من قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للطابعها الحيني بمعنى العقد يفقد الدقة¹.

- يختص المحافظ العقاري المختص إقليميا بإعداد سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ويقوم مدير الحفظ العقاري بتسليمه للمعني، استنادا بالمادة 16 الفقرة 02 من القانون رقم 02-07 خلافا لعقد الشهرة ،الذي يعد ويسلم من طرف الموثق وفق المرسوم رقم 83-352 طبقا لشكل معين.

الفرع الثالث: المراحل التاريخية للتحقيق العقاري في الجزائر .

لحديث عن التطور التاريخي للتحقيق العقاري في الجزائر يجب علينا التطرق إلى الوضعية العقارية السائدة عبر المراحل التاريخية للملكية العقارية ولدراسة ذلك وجب علينا التعرف على جذور التحقيق العقاري في الجزائر من خلال: مرحلة التحقيق العقاري خلال الفترة الاستعمارية (أولا)، ومرحلة التحقيق العقاري بعد الاستقلال (ثانيا).

أولا: مرحلة التحقيق العقاري خلال الفترة الإستعمارية .

يعود التطور التاريخي للتحقيق العقاري في ظل هذه المرحلة ، نتيجة الى المبادرة التي قامت بها الإدارة الاستعمارية ، والتي كانت تقوم بتجريد الجزائريين من أراضيهم وتقوم بتوزيعها

1- حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص143 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

على المعمرين وكان الغرض من ذلك تسهيل التعاملات لفائدة المعمرين وخدمة مصالحهم الخاصة فكانت البداية كمايلي :

تجلى ذلك في الامر الصادر بتاريخ 01 أكتوبر 1844 وكان هدف الإدارة الاستعمارية منه بضم أكبر عدد ممكن من الأراضي ، لتوسيع نطاق أراضي الدولة الفرنسية وقد جاء فيه بإبطال هذا الأمر لجميع التصرفات القانونية المتعلقة بالأموال العقارية، والتي تمت ابتداء من 1830 إلى غاية إصداره سنة 1844، ولقد تم تعديل القانون السالف الذكر

بموجب الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846 ، والذي تضمن الإحصاء العام للأراضي المتواجدة في الأرياف ، والتحقيق في سندات ملكيتها و نزع و مصادرة جميع الأراضي التي لها سند ملكية وغير مزروعة ، لتدمج في دومين الدولة الفرنسية و توزع بدون مقابل على المعمرين القادمين من أوروبا و الموالين للسلطة الاستعمارية¹ ، بعدها صدر القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 والذي كان أساسه تنظيم وحماية الملكية العقارية الخاصة الذي هدفه بالدرجة الأولى مصالح المعمرين، من خلال إتباع مجموعة من الآليات القانونية التي كانت تهدف إلى حماية الملكية العقارية ، وحرية التصرفات الناقلة للملكية بالإضافة إلى تطبيق القانون الفرنسي على كافة المعاملات العقارية التي تتم ما بين الأهالي والمعمرين².

بعد ذلك صدر قانون 22 افريل 1863 المسمى بقانون سيناتوس كونسلت وجاء بجملة من التدابير أهمها الاعتراف بالملكية الجماعية وتقسيمها وتسليم سندات الملكية فيما يخصها وبهذا تحولت الأراضي العرشية الكبرى إلى ملكيات فردية للمعمرين ، تقبل جميع أنواع التصرفات لصالحهم وتم تحطيم الطابع الجماعي لأراضي العرش، هذا ما دفع بطريقة غير مباشرة بإدخال هذا النوع من الأملاك العقارية ضمن نظام السوق العقارية وذلك عن طريق تسليم العقود ملكية فردية تسمح لها بتنازل عليها وبيعها³ .

1- رمول خالد، سلطات الحافظ العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2004-2005، ص 38 . <https://www.univ-blida.dz>. يوم : 2026/05/24 ، سا 8 و30 دقيقة .

2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط 01، دار البغدادي، الجزائر، 2010، ص15.

3- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

وجاء بعد ذلك التحقيق العقاري للقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعدل والمتمم بقانون 28 أفريل 1887 والمسمى بقانون وارني هذا الأخير هو قانون فرنسي ويطلق عليه قانون المستوطنين ، حيث نص في محتواه بنقل ملكية الأراضي الجزائرية إلى فرنسا، فقد ألغى الملكية الجماعية للجزائريين وقام بتحويلها إلى الملكية الفردية للمستوطنين¹، وهذا ما نصت عليه مادته الأولى فقرة 01 على: "تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي". بمعنى أن المشرع الفرنسي جاء بهذا القانون من أجل ضم جميع الممتلكات العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي بغض النظر عن أطراف التعاقد ودون النظر في الأحكام المحلية المستمدة من الشرعية الإسلامية والأعراف المحلية² أما الفقرة 02 من نفس المادة نجدها أنها ألغت جميع الحقوق المترتبة عن الأعراف والتشريع الإسلامي بصورة واضحة³ بناء على ذلك أصبحت أراضي العرش، أراضي خاصة تباع وتشتري نتيجة غيابها عن التصنيف القانوني للملكيات، وأدخلت ضمن الملكيات الخاصة على العكس ماكان في السابق قبل الاحتلال حيث كانت أراضي العرش لا تباع ولا تشتري ولا تحجز⁴، وبالرجوع إلى نصوص هذا القانون نجد أنها أعدت لجان لإجراء تحقيقات عقارية جزئية و كلية ، حيث إستهدف تسليم سندات الملكية في شكل مخططات وجداول إظهارية وذلك من أجل تسهيل التعامل في أراضي الأهالي لصالح المعمرين وبأبخس الأثمان بموجب القانون المؤرخ في 1873/07/26⁵.

ليأتي بعدها قانون 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926 بمقتضى هذا القانون المشرع الفرنسي بدأ يبتعد نوعا ما على سياسته القديمة بعد أن حقق أهدافه، والمتمثلة في الاستيطان وفرنسة الملكية العقارية ، ذلك باستبدال الملاك

الجزائر، 2003، ص 10.

1-محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق ، ص 17 .

2- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، ط1، 01 ، 2003، ص 86.

3- حمدي باشا عمر، أراضي العرش، مقال منشور بمجلس الدولة، مجلة نصف سنوية تصدر عن مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، ص 66.

4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط1، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 67.

5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط11، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 56 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

الأهالي بملاك أوروبيين، والاعتماد على آليات جديدة من أجل تدعيم سياسة التطهير العقاري المعلن عنها بالتحقيقات التي تضمنها قانون وارني ، فالقانون الأول يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك، أما القانون الثاني فجاء مكملًا للأول مما شمل كامل التراب الوطني بما فيها الصحراء وأتى بما يسمى بالتحقيقات الكلية أو الجماعية ¹ .

بعدها عمد الإستعمار الفرنسي إلى إصدار المرسوم رقم 56-290 المؤرخ في 26 مارس 1956 و المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر، في محاولة من الادارة الاستعمارية في البدء في سياسة عقارية جديدة من الناحية الاقتصادية والقانونية ترمي الى تحقيق عدة أهداف منها:

- تشجيع عمليات التبادل الرضائي للأراضي.
 - إعادة تنظيم الملكية العقارية .
 - ضم المستثمرات الفلاحية الريفية من أجل اعادة توزيعها.
 - اعتماد المؤشر الاقتصادي و معيار التهيئة العقارية بما يتناسب مع التزايد الديمغرافي ².
- بعدها صدر المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 اكتوبر 1959 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر بعد التعديلات التي كانت تعدل من حين إلى آخر بخصوص الملكية العقارية، وقد حددت مهلة تطبيقه ابتداء من تاريخ الفاتح مارس 1961، ويطبق عبر كامل التراب الوطني استثناء ولايتي "الواحات" و"الساورة" والتي مددت فيها تطبيق هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم 63-272 المؤرخ في 25 جويلية 1963 وتجدر الإشارة إلى أنه جاء مطابقا للقواعد والإجراءات التي نظمها المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04 جانفي والمتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا ³.

1- شامة سماعيل، مرجع سابق ، ص86.

2- شامة سماعيل، المرجع نفسه .

3- بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 44-45.

ثانيا: مرحلة التحقيق العقاري بعد الاستقلال.

بعدما استعادت الجزائر سيادتها الوطنية ونظرا للوضعية العقارية المعقدة التي مرت بها خلال فترة الاستعمار وسياسته الاستيطانية، فقد أكدت المراجع الفرنسية أنها لم تتخذ الإجراءات الكفيلة لحماية السجلات والوثائق التي تركتها الإدارة التركية العثمانية لتثبيت الملكية العقارية ، فكان

فكان سعي الدولة في هذه المرحلة هو إيجاد وسائل سريعة لتسوية مسألة سندات الملكية إلى جانب المسح العام للأراضي، وذلك باعتباره آلية بطيئة لا تعطي نتائجها في المدى القريب بل تظهر على المدى البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند الملكية ورغم ما سجله المسح العام للأراضي من تقدم أدى ذلك إلى وضع حلول تتلاءم أكثر مع الأوضاع السائدة لاسيما عن طريق التحقيق العقاري¹ المقرر بموجب الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية و المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة تنص المواد 77- 78 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الصناعية ، والمواد 15-12 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على إمكانية إثبات الملكية الفلاحية الخاصة بواسطة إجراءات التحقيق الميدانية من لجان مختصة يتم على إثرها تسليم شهادة الملكية إلى المالكين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة².

و بعد ذلك صدر نظام المسح العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، بحيث اعتبر الأداة الفعالة في السياسة العقارية حيث أخرجها من الفوضى وقد تضمن هذا الأمر عملية التحقيق الميداني، والذي يكون بالموازاة مع العملية التقنية للمسح العام لأراضي فبعد إعداد الوثائق الأربعة

1- محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات البغدادي ، الطبعة الأولى ، سنة 2011 / 2012 ص 5.

2- مرسوم تنفيذي رقم 73-32 ، مرجع سابق .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

للمسح وجب تحديد محيط إقليم البلديات المعنية وهذا مانصت عليه المادة 05 من المرسوم 76/62 والتي تؤول بشأنها الصعوبات الفحص إلى وزير المالية ¹ .

لاحقا جاء المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 نتيجة أوضاع انعدام سندات لها قوة إثبات في ثلثي الملكيات، كذلك لعدم تحقيق نتائج معتبرة والتقدم في أعمال المسح العام للأراضي التي تبنى عليها عملية الترقيم ولصعوبة العملية في حد ذاتها وقلة الإمكانات المادية والبشرية وذلك ما شكل حالة قلق وتوتر لدى الملاك على أملاكهم فأصبح التفكير في آليات موازية وفعالة تضمن تسليم سندات ملكية ² .

في اطار المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحياة وتسليمها تطبيقا لنص المادة 39 ومنه وما بعدها من قانون التوجيه العقاري فالمواطنين الذين يحوزون أراضي لمدة سنة على الأقل يمكنهم ضمان تسليم سند حيازي في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح، وذلك للمساهمة في اثراء السجل العقاري بعد تسجيل وشهر هذا السند والتصفية النهائية له باستعمال أعمال مسح الأراضي العام ³ .

وفي سنة 2007 صدر القانون 07-02 وبعده في سنة 2008 صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المنظم للقانون سالف الذكر وجاء لإستدراك ما جاء قبله فالمسح العام للأراضي الذي جاء به الأمر رقم 75-74 والآليات التي جاءت بعده والمتمثلة في عقد الشهرة وشهادة الحياة، حيث ولمدة ثلاث عقود لم تحقق الغرض المطلوب لتطهير الملكية العقارية كل هذا خلق صعوبة في سوق الرهن العقاري بالنسبة للمواطنين الذين لديهم أراضي ويريدون تقديمها كضمان للحصول عل قروض بنكية قصد بناء مساكنهم وذلك بسبب غياب سند الملكية الذي

المطلب الثاني : الأهداف والأبعاد القانونية والإدارية للتحقيق العقاري :

3- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري مرجع سابق ص 114.

1- محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق .

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

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

إن العمل الكبير الذي تقوم به السلطات العمومية في عملية مسح الأراضي العام وفق إستراتيجية واعدة من الحكومة لأجل تحفيز الإستثمار والتنمية الاقتصادية والإجتماعية في الوطن ، أدى بهذه الأخيرة إلى تفعيل العمل بعقد الشهرة في وقت سابق ، ونظرا لكثرة الإشكالات والمنازعات المتعلقة به بقيت مسألة التطهير العقاري وتسليم سندات الملكية من الأهداف التي تعمل الدولة على استدراكها ، ولأجل ذلك تدخل المشرع الجزائري بآلية جديدة من خلال تسليم سندات ملكية للخواص عن طريق التحقيق العقاري¹، وهذا طبقا لنص المادة 01 من القانون المتعلق بالتحقيق العقاري رقم 07-02 حيث يتضح لنا أن هذا القانون يهدف في مجمله إلى تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وفق آليات وإجراءات وشروط محددة ترمي إلى تحقيق الأهداف التالية:

الفرع الأول: استدراك النقائص التي خلفها العمل بعقد الشهرة .

لقد أفرز العمل بعقد الشهرة العديد من النقائص مما نتج عنه ظهور نزاعات معقدة على مستوى القضاء وإعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة والولاية والبلدية حيث يرجع السبب في ذلك إلى غياب المعaine الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة من قبل الموثق أو شخص تقني مؤهل لذلك، بحيث أن الموثق المكلف يتلقى تصريح الحائز بشأن واقعة الحيازة فقط لأن التشريع لم يلزم أو يكلف هذا الأخير بالمعaine الميدانية²، كما أنه قد لا تتوافر أركان أو صفات أو شروط الحيازة لدى الحائز المستفيد من عقد الشهرة وقد يخطئ الموثق من خلال تصريح طالب عقد الشهرة ، فيتم تحرير عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة لمديرية أملاك الدولة أو العقارات التابعة للبلدية³.

ونظرا للنتائج الغير مرضية التي خلفها عقد الشهرة المنصوص عنه في المرسوم رقم 83-352 ، حيث كانت إجراءات إعداد عقد الشهرة كانت تتسم بالسرعة والبساطة فهو يحرر بناء على تصريحات طالبه مدعمة بشهادة شاهدين، ثم يتم النشر في جريدة وطنية بطلب

1- محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد الثالث، جامعة سعد دحلب، البلدة، دون سنة النشر، ص107.

2- حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، دار بهومة ، الجزائر 2001 ، ص18.

3- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص297.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

من الموثق وبعد مرور أربعة أشهر دون التسجيل أي اعتراض من الغير، يحرر العقد ويشهر بالمحافظة العقارية ليشكل فيما بعد سند ملكية¹، ولتدارك الوضع عمد المشرع الجزائري إلى سن القانون رقم 07-02 الذي أتى بجملة من المزايا منها إصلاح الوضعية العقارية عن طريق تسليم سندات الملكية بعد إجراء التحقيق العقاري وفق ما جاء في القانون سالف الذكر.

الفرع الثاني: تحفيز الاستثمار والتنمية الاقتصادية عن طريق الرهن و التمويل البنكي .

من أجل بناء إقتصاد قوي والسعي نحو التطور والإزدهار والتنمية المستدامة تسعى الدولة في جميع المجالات الى الإستثمار في مشاريع حيوية لمساعدتها على النهوض والتطلع إلى آفاق أفضل ولا يتسنى لها ذلك إلا من خلال المشاريع الاستثمارية التي تمول من طرف البنوك حيث يعد ذلك أمرا ضروريا في ظل خصخصة القطاع المصرفي وذلك من أجل تمويل مختلف هذه المشاريع الموجهة للسكن بالدرجة الأولى وقطاع الفلاحة والصناعة وباقي القطاعات الأخرى وتبقى القاعدة البسيطة في تمويل المشروع السكني ومختلف القروض العقارية والرهنية مرتبطة بتقديم الضمانات وأساسها سند ملكية العقار مسجل ومشهر ولإنجاح هذه العملية وماتضمنه الإجراءات السريعة التي حملها قانون التحقيق العقاري الجديد.²

الفرع الثالث: تسوية السندات المحررة قبل تاريخ 01 مارس 1961 والتي لاتعكس الوضعية العقارية الحالية .

وقد جاء في نص المادة 02 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ما يلي: "...يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية³

4- حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 297 .

1- صويلح بوجمعة، دراسة في القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، مجلة الفكر البرلماني، عدد 16 ماي 2007، ص 10 .

2- محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 297.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

ومن هنا نجد أن المشرع الجزائري قد تدارك النقائص والعيوب التي خلفها المرسوم المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق ومحاول معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة ، حيث اتسمت الوضعية العقارية بعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري الساري المفعول ابتداء من الفاتح من مارس 1961¹ .

فالأوعية العقارية الفعلية التي توالى بين الملاك والحائزين لها السندات لم تراعي قواعد الشهر العقاري المنصوص عليها بأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.²

الفرع الرابع: تسريع وتيرة المسح العام للأراضي.

إن اختصار الآجال لاستكمال عملية المسح العام كأساس للتطهير العقاري من بين الآليات التي أراد المشرع أن يحافظ عليها من خلال القانون رقم 07-02 وهذا بإتباعه للإجراءات التي من شأنها أن تساعد في سير متزامن مع عملية المسح في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد ، وهي الاعتماد عن مخطط بياني معد من قبل خبير مهندس عقاري يتضمن وضع معالم الحدود والمساحة وبيان الأعباء المثقلة للعقار³ ويرفق بسند الملكية المعد من قبل مصالح الحفظ العقاري المختصة، وهو عمل يضمن تسريع عملية المسح العام للأراضي مستقبلا وفي آجال قصيرة ، عبر بلديات الوطن وتخفيف الأعباء على الميزانية العامة للدولة طالما أنه يتم تحت نفقة المستفيد من العملية⁴.

المبحث الثاني: الشروط القانونية والتنظيمية الواجب توافرها لإجراء التحقيق العقاري.

1- حمدي باشا عمر ، محررات شهادة الحياة، عقد الشهرة، شهادة الحياة ، مرجع سابق ، ص 13 .

2- أمر رقم 75-74 ، مرجع سابق .

3- بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص ص 95-96.

4- محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق، ص108.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

إعمالا بنص المادة 02 من القانون رقم 07-02 التي تنص على: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية يشتمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"¹.

كما جاء في نص المادة 04 من القانون رقم 07-02 أنه: "يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية في مفهوم المادة 02 أعلاه أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل معاينة حق ملكية العقارية وتسليمه سند بذلك"².

وعليه فإن المشرع الجزائري يشترط للاستفادة من التحقيق العقاري مجموعة من الشروط وهو ما نتطرق إليه بشيء من التفصيل من خلال الشروط المتعلقة بالعقار (المطلب الأول) والشروط المتعلقة بالحيازة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق.

لمباشرة إجراء التحقيق العقاري يجب توافر مجموعة من الشروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليس لحائزها سندات ملكية أو لهم سندات ملكية ولكنها محررة قبل 01 مارس 1961 بحيث تعكس الوضعية العقارية الحالية .

وعليه يمكن إجمال الشروط القانونية لتطبيق قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فيما يلي:

- عدم خضوع العقار لعملية مسح الأراضي العام.

1- حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 127 .

2- حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 132 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

- عدم امتلاك العقار لسند ملكية أو سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 .
- ان يكون العقار تابعا للاملاك العقارية الخاصة.

الفرع الأول: شرط عدم خضوع العقار لعملية مسح الأراضي العام.

تم النص على عملية مسح الأراضي العام في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث جاء في مادته الثانية: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

كما أضافت المادة 04 من نفس الأمر التي تنص: "يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".
أما المادة 08 منه فقد نصت على: "عملية المسح تهدف إلى إعطاء العقارات بطاقة هوية ذلك في كل بلدية والتي تعتبر الوحدة الثابتة للمسح فبعد عملية المسح العقاري يصبح المنطلق الجديد والوحيد لإثبات الملكية العقارية .

والملاحظ ان في المادتان السالفتان المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا مباشرا وصريح لعملية مسح الأراضي العام، بل اكتفى فقط بالإشارة إلى الهدف المرجو من هذه العملية والمتمثل أساسا في تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات، وتشكيل الوثائق والمخططات المساحية والتي هي القاعدة في تأسيس السجل العقاري؛ بالإضافة إلى تعريف وتسجيل كل الممتلكات العمومية الخاصة، وتعريف كل الملاك وذوي الحقوق، وكذا تسليم دفتر ومنه يسمح بالسيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني والقانوني¹ .

بالمقابل نجد أن الفقه تكفل بإعطاء عدة تعاريف لعملية مسح الأراضي العام فهناك من عرفها بأنها: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى إدراج جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"² .

1- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط3، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 100.

2- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادي للطباعة والنشر

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

وما يمكن ملاحظته من خلال ما سبق ذكره، أن عملية المسح عملية مزدوجة، شق فني يتمثل في الإجراءات والأعمال التي يقوم بها المكلفون بإتمام عملية المسح وشق قانوني يشمل في التعريف بأسماء مالكيين وأسباب التملك والحقوق المترتبة عليها ومن هذا فمن الطبيعي أن يتم إجراء التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع لعملية مسح الأراضي، لأنه عند نهاية عملية مسح الأراضي العام وإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية طبقاً للمادة 19 من الأمر رقم 74-75 والمادة 45 من المرسوم رقم 76-73 يسلم الدفتر العقاري الذي له قيمة السند الرسمي المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة. وعلى ضوء نص المادة 32 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، والذي جاء تنفيذاً للأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية حيث جاء في النص القانوني ما يلي: "بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 للمالكين دفتر عقارياً بدلاً من شهادات الملكية .

الفرع الثاني: شرط عدم إمتلاك العقار لسند الملكية أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961.

إذا كان المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة، بلا سند كما هو الحال بالنسبة للحائزين في العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 01 جانفي 1971 ، وهذا ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني الجزائري¹ .

تضمن القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق بتأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إمكانية استفادة

والتوزيع، الروبية، الجزائر، 2009، ص 08.

1-المادة 328 " لا يكون العقد المدني حجة على الغير في تاريخه إلا منذ ان يصبح له تاريخ ثابت "، من أمر رقم 58-75 ، مرجع سابق .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

حاملي السندات المحررة قبل 01 مارس 1961 من أحكام القانون استنادا لنص المادة 02 فقرة 02 من نفس القانون " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية.

ومنه نستنتج فكل شخص حائز بمفهوم المادة 823 وما يليها من القانون المدني للعقارات التي لم تشملها عمليات المسح العقاري بالمبادرة بطلب التحقيق العقاري لأجل الحصول على سند الملكية وهو مسألة جوازية ، ثانيا أنه جاء لتطهير سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961¹.

ومن بين هذه السندات نذكر ما يلي:

- السندات المحررة والمسلمة وفقا لإجراءات التحقيق الكلية التي تمت بالموازاة مع قانون 1883/06/26.
- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الكلية والجزئية والتي تضمنها قانون 16 فيفري 1897 وقانون 1926-08-04.

- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات الواردة على العقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكتب التوثيق في تلك الفترة.

- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي.

- القرارات القضائية المنشأة الناقلة المصرحة المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه² .

وعليه فسندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961 لم تكن تتصف بالقوة الثبوتية بل كانت تتميز بالغموض فيما يخص تعيين العقارات وعدم التدقيق في أصحاب الحقوق وكان لزاما تحديثها وذلك راجع إلى نظام الشهر الإختياري الذي كان سائد آنذاك، وبعد ذلك تبنت الجزائر نظام

1- حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق، ص 139.

2- المزوار قدور، "مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، عدد 01، جامعة سيدي بلعباس، 2018، ص ص 86-87 . <https://www.univ-sba.dz>

sba.dz يوم : 2026/05/24 ، سا 10 و 30 دقيقة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

الإشهار العقاري الإجباري بموجب المرسوم 53-61 المؤرخ في 18/01/1961 وبدأ سريانه في 01 مارس 1961¹

الفرع الثالث : شرط خضوع العقار للأملاك العقارية الخاصة.

نصت المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري على مايلي: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية.
- الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية .

وما يستشف مما سبق ذكره، أن الأملاك العقارية الخاصة هي كل ما يملكه الأفراد أو الأشخاص الطبيعيين تكون إما تامة تسمح للمالك فيها استعمال حق التصرف، أو ملكية مجزأة التي يتقاسم فيها المالك مع الشخص آخر أو أكثر حق الانتفاع الاستعمال أو السكن، أما الملكية المشاعة يمتلك فيها الشركاء حصص غير مجزأة أو ملكية مشتركة تكون الأجزاء المشتركة فيها محددة استنادا لأحكام القانون المدني المواد 674 وما يليها² كما تنص المادة 03 من القانون رقم 07-02 على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا بأراضي العرش والأملاك الوقفية"³ .

وعملا بأحكام الدستور الجزائري 1996 المادة 52 منه: "الملكية الخاصة مضمونة" كما ورد في أحكام المواد 17 و18 منه على الملكية الوطنية⁴ .

3- حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق، ص 132.

1- أمر رقم 75-58 ، مرجع سابق .

2- قانون 07-02 ، مرجع سابق .

3- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بإسنتقاء 08 نوفمبر 1996 ، ج ر العدد 76 المؤرخة 08 ديسمبر 1996 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

وانطلاقا من المادة الثانية المذكورة أعلاه، تم استبعاد الأملاك العقارية من مجال العقارات المعنية بإجراء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري لاسيما الأراضي المسماة سابقا أراضي العرش والأملاك الوقفية¹، هو ما سوف نفضله كآتي:

1- إستبعاد الأملاك العقارية لاسيما أراضي العرش:

حددت المادة 24 من القانون التوجيهي العقاري رقم 95-25 السلف الذكر الأملاك الوطنية بنصها على ما يلي: "تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية والتي تتكون من:

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

وعلى هذا ليجوز التقدم بطلب فتح تحقيق عقاري على عقارات تابعة ملكيتها للدولة أو مجموعاتها الإقليمية (الولاية والبلدية)، سواء كانت أملاك وطنية عمومية أو أملاك خاصة بما فيها أراضي العرش التي أدمجها المشرع الجزائري أثناء تعديل قانون التوجيه العقاري الشاغولون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة للأملاك الولاية أو الدولة أو أراضي العرش الفلاحية إذا كانت مصنفة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة قبل تطبيق الثورة الزراعية ، لما حددتها أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية² .

وعند تعديل قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 فيفري 1995، تم تعديل المادة 85 التي تنص في فقرتها الأولى من القانون رقم 90-25 سالف الذكر على أنه: "تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08

4-قانون 07-02 ، مرجع سابق .

1- قانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

نوفمبر 1971 وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية¹.

ومنه فإن أراضي العرش، تعرف على أنها تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي². وعلى الرغم من أن هذا النوع من العقارات قد أدرج ضمن الأملاك الوطنية إلا أنه في قد ذكرت هذه العقارات على وجه التخصيص والتأكيد بنصه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية³. وتجدر الإشارة أنه عند تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 95-25 المؤرخ في 25 فيفري 1995 تم تعديل المادة 85 بموجب المادة 13 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 على النحو التالي: تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة .

2-إستبعاد الأملاك الوقفية:

ينص القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على ما يلي: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين والوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور⁴ .

وبالرجوع لأحكام هذا القانون، وفي حدود ما يهمننا بالنسبة للعقارات الوقفية والمنازعات العقارية الخاصة بها نلاحظ ان هذه الأملاك من حيث نظامها القانوني تنقسم الى:

2- قانون رقم 90-30 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر ، عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 .

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص ص 62-63.

2- المادة 03 من قانون رقم 07-02 ، مرجع سابق .

3- المادة 31 من قانون 90-25 ، مرجع سابق .

أ - وقف عام :

وهو ما حبس لحساب جهات خيرية من وقت انشائه ، تتولى ادارته نظارة الوقف و هي كما نعلم ادارة تابعة لوزارة الشؤون الدينية ¹.

ب - وقف خاص :

وهو ما حسب الوقف على عقبته من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعنيها الوقف بعد انقطاع الموقوف عليهم ² .

فهذه الأملاك لا يمكن تملكها عن طريق إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، بسبب زوال حق الملكية لأن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية ولسهر الدولة على احترام إدارة الوقف وتنفيذها ³ .

و بالتالي فالاملاك الوقفية ، لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني على سند الملكية الذي يسلم في اطار قانون التحقيق العقاري ⁴ .

المطلب الثاني:الشروط القانونية المتعلقة بالحيازة الخاصة بالعقار محل التحقيق

نظرا لاتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسحها عملية المسح العقاري وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا ⁵، وحاول المشرع الجزائري أن يقوم بتنظيم

1-قوسيم غالية ، النظام القانوني كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته ، مداخلة ملقاة بالملتقى الوطني حول التحقيق العقاري ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، ص ص7-8. <https://www.univ-sba.dz> . يوم : 2026/05/20 ، سا 10و30 دقيقة .

2- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 16.

3- قانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 افريل 1991 ، يتعلق بالأوقاف الجزائرية ، ج ر عدد 21 .

4- قدوش لطفي، حداد نريمان ، مرجع سابق .

5- بوشناق جمال، مرجع سابق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

الحقوق العقارية التي لا تكون محلا للحيازة من غير أن تستند إلى سند ملكية من خلال المرسوم 83-352 المتعلق بإعداد عقد الشهرة ، وكذا القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، والرسوم 08-147 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ولقد اشتملت هذه القوانين على مجموعة من الإجراءات التي تهدف لإنشاء عقود ملكية للحائزين على العقارات ولكن بعد توفر شروط قانونية.

وانطلاقا من نص المادة 04 فقرة 01 من القانون رقم 07-02 السابق الذكر فإنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يمارس حيازة على العقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

"إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بملكته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق¹.

ونخلص من ذلك أن الحيازة المقصودة من هذا القانون هي الحيازة المنصوص عليها في أحكام المادتين 808-827 من القانون المدني، بحيث يستوجب أن تكون الحيازة المقصودة هادئة وعلمية ومستمرة وخالية من عيوب الإكراه والخفاء والغموض، فضلا عن توافر مدة الحيازة المقدرة بخمسة عشر (15) سنة، والمكتسبة بحق الملكية حيث أنه من الثابت قانونا أن العون المحقق يجب عليه أن يتحقق من حيازة المعني صاحب الطلب كمالك ظاهر².

للتوضيح أكثر سندرس شروط مطلبنا من خلال مراعاة توفر الحيازة القانونية الصحيحة(الفرع الأول) مراعاة المدة الزمنية للحيازة المكسبة للملكية العقارية (الفرع الثاني).

1- المادة 14 من القانون رقم 07-02، المرجع نفسه .

2- قرار مجلس الدولة الجزائري ، ملف رقم 127860 ، صادر عن الغرفة الرابعة ، القسم الرابع ، بتاريخ 31 جانفي 2019 .

الفرع الأول: مراعاة توافر الحيابة القانونية الصحيحة.

باعتبار أن الحيابة هي أساس لتطبيق القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري نتطرق: إلى تعريف الحيابة القانونية (أولا)، وأركان الحيابة (ثانيا)، وصور الحيابة (ثالثا) ثم شروط الحيابة القانونية (رابعا).

أولا : تعريف الحيابة القانونية

بالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا قانونيا للحيابة، بل اكتفى بتحديد الأعمال التي تندرج ضمن نطاق أعمال الحيابة، لدى يتوجب علينا البحث في التعريف الحيابة من الجانب الفقهي، حيث عرفها البعض على أنها: "وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله وما يتفق وطبيعته مع العقد إلى ذلك سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أم لا ¹.

كما تعرف الحيابة أيضا على أنها: "سلطة فعلية يمارسها الشخص على الشيء تظهره بمظهر صاحب الحق، فهي واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على الحق عيني ².

ثانيا: أركان الحيابة القانونية.

يلزم لوجود الحيابة القانونية توافر عنصران، العنصر الأول مادي يتمثل في السيطرة المادية، أما العنصر المعنوي فيتمثل في نية استعمال الحق كمالك له.

1-الركن المادي:

ويتمثل في الحيابة الفعلية والسيطرة عليه حسب طبيعة العقار ³، وذلك بقيام الحائز بأعمال

1 بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 81.

2- طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 60.

3- بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 96.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

مادية عليه كزرع ارض او وضع مواد بناء على العقار او كالسكن في المنزل¹، كما يقصد بالركن المادي أيضا هو السيطرة على الشيء محل الحياة، بحيث يصبح الشخص متمتعاً بسلطة مباشرة عليه و مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك على ملكه، وتختلف هذه الأخيرة باختلاف طبيعة الشيء محل الحياة شريطة أن تكون كافية الدلالة على الحياة مطابقة للحق الذي يرغبه الحائز².

وتنص المادة 810 فقرة 01 من القانون المدني على ما يلي: "تصح الحياة بالواسطة حتى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلاً به اتصالاً يلزمها لانتظام بأوامره فيما يتعلق بهذه الحياة وذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر في شأن الثورة الزراعية .

وبالتالي يجب أن تكون الرابطة بين الحائز والشيء المحاز قاطعة الدلالة لا تدع أي شك وعليه فيما الحائز يمارس الأعمال المادية بنفسه استثناء يمكن له أن يقدم الشيء محل الحياة على الغير ليباشر الأعمال المادية، ذلك في الحالة وجود ظروف لا تسمح بحدوث السيطرة المادية المباشرة وبذلك يجمع الحائز مع الغير علاقة رئيس بمرؤوسه³.

يقع على من يتمسك بالحياة إثبات الركن المادي لها بإثبات الحياة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين، فإذا كانت العين منزلاً لا يمكن إثبات الحياة الفعلية إلا بسكنها أو قيامه بترميمه⁴، يتم إثبات الحياة الفعلية بكافة طرق الإثبات كالبينة و القرائن التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي، وللمحكمة أن تستدل وضع اليد من أقوال الشهود الذين يتم تلقي شهادتهم مباشرة من القاضي لكن لا يكفي أن تكون الحياة ظاهرة للملأ⁵.

2- الركن المعنوي:

4- قدوش لطفي ، حداد نارمان ، مرجع سابق ص 19 .

1 - عياد وهاب، مرجع سابق، ص 81.

2- قدوش لطفي، حداد نريمان، مرجع سابق، ص16.

3- العطار عبد الناصر توفيق، إثبات الملكية بالحياة والوصية في القضاء محكمة النقض المصرية، دار

الفكر العربي ، القاهرة ، 1978، ص ص 190-191.

4- العطار عبد الناصر توفيق ، المرجع نفسه ص ص 195-201.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

ويتمثل في حيازة العقار، بقصد الاحتفاظ به واستعماله حسب ما هو معد له بطبيعته وأن لا تكون هذه الحيازة لغرض مؤقت برخصة من المالك، حيث تتوفر لدى الحائز إرادة التصرف في الشيء محل الحيازة كأنه المالك الحقيقي¹.

والعبرة في الحيازة المكسبة للملكية أن كون وضع اليد مصحوبا بنية الحائز في كسب حق عيني (حق ملكية أو حق ارتفاق)، فإذا إنتقت هذه النية فلا يؤدي وضع اليد إلى كسب أي حق على العقار بالإضافة إلى أثر الحيازة القانونية في تملك العقار بالتقادم بإستكمال ركنيها المادي والمعنوي²، فإن المشرع قيد أعمال الحيازة المؤدية للتقادم على نوع معين من العقارات دون سواه، مما يجعل التحقيق حول هذا الشرط من طرف قضاة الموضوع³.

ثالثا: صور الحيازة القانونية.

أشار المشرع الجزائري إلا أن الحيازة القانونية تصح عن طريق النيابة والوساطة هذا فضلا عن الحيازة الطبيعية التي تكون من طرف شخص يحوز بنفسه ولنفسه.

1- الحيازة عن طريق النيابة:

"يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عليه نيابة قانونية، من خلال المادة يتضح لنا، بأن الشخص يستطيع أن يحوز لنفسه أو لحسابه متى كان مميزا أو راشدا، أما إذا كان غير مميز لصغر في السن أو عاهة في العقل فلا يجوز له الحيازة لنفسه فإن حاز فلا يعتد بحيازته لانتفاء العنصر المعنوي للحيازة وهو نية التملك ولكن يجوز له عن طريق من ينوب عليه كالولي أو الوصي أو القيم⁴.

2- الحيازة عن طريق الوساطة:

"تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة....."⁵.

5- قدوش لطفي، حداد نريمان، مرجع سابق، ص 16

1- محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية، مرجع سابق، ص 29 .

2- العطار عبد النصار توفيق، مرجع سابق، ص ص 221-226.

3- المادة 809 من أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

4- المادة 810 من أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

يتضح من خلال هذه المادة، أننا تكون بصدد الحيابة بالوساطة عندما يتخلى المالك عن السيطرة المادية لشخص يكون تابعا له، ياتمر بأوامره كالخادم أو المستخدم، بينما يستبقى العنصر المعنوي، ومن ثم تكون للمالك النتائج التي تترتب على ما يحوزه الوسيط فكل ما يحوزه الوسيط باسم المتبوع طالما توفر لدى هذا للأخير القصد إلى ذلك¹.

رابعاً: شروط الحيابة القانونية.

لا يكفي توفر عناصر الحيابة المادي والمعنوي حتى تعد قانونية، وانما يتعين أن تتوفر فيها مجموعة من الشروط نص عليها المشرع الجزائري من التقنين المدني الجزائري التي جاء فيها:"لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على سبيل عمل من أعمال التسامح إذا اقترنت الحيابة بإكراه وحصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيابة أو التبس عليه الأمر إلا أن حان الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"².

ونستبين من نص المادة شروط الحيابة القانونية وتتمثل في:

1-الهدوء (عيب الإكراه وعدم التنازع):

معنى الهدوء في الحيابة أن تكون قائمة دون اعتراض من الغير، وأن لا يكون العقار محل نزاع أو تم الاستلاء عليه باستعمال القوة³، وتكون الحيابة مثبتة بعيب الإكراه أو عدم الهدوء إذا كان صاحبها قد حصل عليها بالقوة أو التهديد.

أي أن لا يكون العقار محل نزاع أو تم الاستلاء عليه عن طريق الاعتداء أو غش أو تحايل، فلا يعد حائزا حيابة قانونية من استغل غياب صاحب العقار للاستيلاء عليه أو فتح باب التمكن، إلى غير ذلك من الحالات التي لا تحقق فيها الحيابة المشروعة ويبقى

1- محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، مرجع سابق، ص 35 .

2- المادة 808 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

3- قدوش لطفي، حداد نريمان، مرجع سابق، ص 17.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

الفعل الذي قام به مدعي الحيازة يمثل اعتداء على من يحق الملكية حتى ولو استمر لوقت طويل¹.

2 - الوضوح .

يجب أن تتوفر في الحيازة القانونية شرط الوضوح بمعنى ألا يشوبها عيب أو لبس حسب في القانون المدني الجزائري بمعنى ألا يكون شك بخصوص توفر عنصري الحيازة المادي والمعنوي حيث يجب أن تتم الأعمال المادية للحيازة عن نية الحائز في الظهور بمظهر صاحب الحق². أما إذا كان من المحتمل تأويلها على نحو يفيد أنه يحوز المال لحساب غيره فتكون هنا الحيازة غامضة فلا يجوز

للحائز التمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم واقعة الحيازة لأن الحيازة التي يحوطها الكتمان لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير، فالحيازة التي تمارس بطريقة خفية أو تكون مبنية على لبس، فلا يعتد بها وتصبح حيازة غير قانونية ولا تنتج أثارها ولا تؤدي إلى كسب الملكية عن طريقها³.

3- الاستمرارية (مباشرة الحيازة دون انقطاع):

الاستمرار في الحيازة تعني التوالي الأعمال المادية من طرف الحائز على العقار موضوع الحيازة في فترات غير منقطعة، إلا المدة التي ينقطع فيها المالك عادة على الاستعمال ملكيته، كاستعمال الشخص السكن ولا ينقطع عن إسمائه إلا في حالة السفر وقد أشار المشرع الجزائري إلى شرط الاستمرار كشرط في الحيازة وليس شرط لصحة الحيازة⁴.

وإذا توقف الحائز عن الاستعمال حق مباشرة الممارسة بفعل القوة القاهرة لا يعد انقطاعا عن استعمال الحيازة، هذا ما نصت عليه المادة 816 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري "لا تزول الحيازة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية عن

4- بن عبيدة عبد الحفيظ ، مرجع سابق ، ص 97 .

1- المادة 808 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

2 - حمدي باشا عمر، محررات شهادة الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، مرجع سابق، ص 33 ص 34.

3- المادة 827 من الأمر رقم 75-58 ، مرجع سابق .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و القانوني وشروط التحقيق العقاري .

الحق،"غير أنه استثناءا تزول الحيازة إذا استمر المانع مدة سنة كاملة وكان ناشئا عن الحيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتحسب مدة سنة من الوقت الذي بدأ فيه الحيازة الجديدة مفادها أن: "الحيازة التي تصلح أساسا لتملك العقار بالتقادم تقتضي القيام بأعمال مادية ظاهرة في معارضة حق المالك على النحو الذي لا يتحمل سكوته فيعمل على محمل التسامح، ولا يتحمل الخطأ أو اللبس في قصد التملك بالحيازة كما تقتضي من الحائز الاستمرار في استعمال الشيء بحسب طبيعته وبقدر الحاجة إلى استعماله.¹

4- العلنية .

يجب أن تكون الحيازة علنية، بحيث يباشرها الحائز ويظهر بمظهر المالك صاحب الحق المرای ومسمع من الجميع امام أعين الجمهور ، فإذا أخفاها عن المالك أو صاحب الحق كانت حيازته مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلنية، كما لا يمكن أن يؤدي إلى التملك بالتقادم والحكمة من ذلك مسايرة للأصل لأن من يحوز حق عليه أن يستعمله كما لو كان هو صاحب الحق وطالما هو كذلك فلا يستعمله خفية بل علنا ولا يهم أن يكون من أخفى حيازته حسن النية أوسئ النية إذا يتوفر عيب الخفاء حتى ولو كان يجهله الحائز بنفسه² ومنه نستنتج لا تكون حيازة قانونية ولا تنتج آثارها ولا تعتبر حيازة تؤدي إلى التقادم المكسب إذا كان الحائز يحوز عقارا اذا كان السبب صحيحا وحسن النية تؤدي إلى كسب ملكية العقار وهو بالفعل ما كرسه القانون المدني.³

الفرع الثاني: مراعاة المدة الزمنية للحيازة المكسبة للملكية العقارية.

- التقادم المكسب طويل المدى.
- التقادم المكسب القصير المدى .
- التقادم المكسب في الحقوق العقارية ذات المصدر الإرثي .

1- المادة 816 من الأمر رقم 58-75 ، مرجع سابق .

2- محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، مرجع سابق، ص 42 .

3- الامر رقم 58-75 ، مرجع سابق.

4 - قدوش لطفي ، حداد ناريمان ، مرجع سابق ، ص20.

أولاً: التقادم المكسب طويل المدى.

نصت عليه المادة 827 من القانون المدني الجزائري: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاص به صار له ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع¹ ، فالشخص الذي بيده قطعة أرضية بدون سند ملكية تصبح تلك القطعة ملكا له إذا استمرت مدة حيازته لها خمسة عشرة (15) سنة كاملة وبدون احتجاج أو اعتراض من الغير ، وللتأكد من حيازة المالك للعقار، وكذلك عناصر الحيازة، لابد على المحقق العقاري أن يستعين بجميع الوثائق والشهادات المكتوبة الجبائية، التي تسهل عملية التحقيق العقاري وتدعم ادعاءات الحائز على العقار ومن بين هذه الشهادات والوثائق ما يلي:²

- الشهادات المكتوبة والصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع أو الاستغلال أو السكن بالعقار المعني.

- إن المحقق يمكن له إجراء بحوث وتحريات معمقة على مستوى المحافظة العقارية أو أية جهة أخرى يرى فيها ضرورة لتحصيل معلومات أو وثائق تفيد التحقيق و للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار مسبق، أو وجود سند لهذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق، أو هناك حقوق عقارية للدولة، أو الولاية أو البلدية، جهات الأوقاف تغير من الطبيعة القانونية لهذا المالك³ .

ثانياً: التقادم المكسب قصير المدى.

"إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب يكون عشر (10) سنوات وكذلك

سند صحيح عقد البيع العرفي الذي لا ينقل الملكية بعد صدور الامر رقم 91-70 الثابت بالتاريخ⁴ .

1- قانون 07-02، مرجع سابق.

2- بن عبيدة عبد الحفيظ ، مرجع سابق ، ص100.

ثالثا: التقادم المكسب للحقوق العقارية ذات المصدر الإرثي.

تنص المادة 829 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثين (33) سنة، و بناءا عليه إذا كان العقار محل الحيازة من العقارات التي تدخل فيه التركة أي في الحقوق الميراثية فإن مدة التقادم فيها ثلاثا وثلاثين (33) سنة وتنتقل الملكية إلى الورثة بمجرد وفاة المورث استنادا لنص المادة 15 فقرة 02 من الأمر رقم 74-75 "... غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.

3 المادة 828 من الامر 58-75 ، مرجع سابق .

4-المادة 15 فقرة 02 من الامر 58-75 ، مرجع سابق .

خلاصة الفصل الأول:

يلعب التحقيق العقاري دورا هاما في تثبيت الملكية العقارية وفق قانون 07-02 فهو يعد من اهم الآليات القانونية والإدارية التي إعتدتها المشرع من أجل تسوية الوضعية القانونية للعقارات وفق ضوابط خاصة في ظل الوضعية العقارية المعقدة الموروثة عن الحقبة الإستعمارية وإشكالياتها وغياب محررات وسندات الملكية أو أنها موجودة لكنها لا تعكس الوضعية الحالية للعقار والتي حررت قبل 01 مارس 1961 ، فهذا الإجراء جاء لإستدراك النقائص التي شابت عقد الشهرة والذي نتجت عنه إشكالات ونزاعات معقدة أمام القضاء ، فالتحقق العقاري الذي أقره المشرع في قانون 07-02 لا يتم مباشرته من طرف مسؤول الخفظ العقاري الولائي إلا بشروط منها ما يتعلق بالوضعية المادية و القانونية للعقار من خلال المعطيات المتعلقة بالحيازة وشروطها وكذا الحقوق العينة على العقار لمعالجة الإختلالات الناتجة عن تعقد الوضعية العقارية وتراكم الإشكالات التاريخية والإدارية التي عرفها القطاع العقاري من أجل تسوية نهائية لسندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وتسريع وتيرة مسح الأراضي العام الأمر الذي جعله أداة أساسية لتحقيق الاستقرار القانوني للملكية العقارية في التشريع الجزائري ومن ثم تشجيع الإستثمار لبلوغ التنمية الإقتصادية والإجتماعية في العديد من الميادين .

الفصل الثاني:

الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات
والمنازعات المترتبة عنه.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

لتطهير الملكية العقارية استحدث المشرع الجزائري آلية جديدة تتمثل في القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، وتختلف هذه الآلية عن عقد الشهرة¹ وهذا ما اوجب علينا التطرق الى هذا الإجراء الجديد الذي حدد إجراءات التحقيق العقاري والاعتراضات و النزاعات المتعلقة به و الخطوات المتتالية له ، منذ ان يباشر المحقق العقاري تحت إشراف المحافظة العقارية بالولاية إجراءات اثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، وهذا اسنادا لطالب حق الملكية العقارية سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعة الى غاية انتهاء التحقيق وتسليم وسندات الملكية.

حيث يقوم المعني بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري موجه إلى مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا، هذا الإجراء يعد مسألة اختيارية لكل شخص يرغب في إثبات ملكيته، فيقدم طلب المعaine القانونية والمادية للأملاك العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، في مفهوم المادة 05 من القانون رقم 07-02 والمتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، وذلك في المناطق غير المسوحة وفقاً لإجراءات فردية أو جماعية.

فإذا ما أثبت التحقيق العقاري حق الملكية، يحرر مسؤول مصالح الحفظ العقاري مقررأ بالترقيم العقاري يحول إلى المحافظ العقاري المختص محليا لإشهار الحقوق العقارية المثبتة خلال اجراءات التحقيق العقاري، والتسجل في السجل العقاري ويسلم سند الملكية للمعني صاحب الطلب ، عن طريق مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.²

ولكي يتسنى لنا دراسة الإطار القانوني لإجراءات التحقيق العقاري وأبرز الإشكالات والمنازعات الناشئة عنه نتطرق الى الضوابط والإجراءات المعتمدة لحسن سير عملية التحقيق العقاري (المبحث الأول) ثم الصعوبات العملية والتطبيقية المرتبطة بعملية التحقيق العقاري واهم المنازعات التي يثيرها في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الضوابط والإجراءات المعتمدة لحسن سير عملية التحقيق العقاري.

¹ - حمدي باشا عمر مرجع سابق ص125 .

² - عياد وهّاب، مرجع سابق، ص 89.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ان يطلب فتح تحقيق عقاري يكون اما فرديا او جماعيا اذا توفرت شروط إجراء التحقيق العقاري المتعلقة بالعقار محل الطلب، واستقاء مدة الحيازة المكسبة للملكية وشروطها، و للحصول على سند الملكية يقوم المعني بإيداع الطلب الذي يحتوي عل كل المستندات الضرورية المطلوبة على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختصة إقليميا ، فيتم مباشرة إجراء عملية التحقيق العقاري، باتباع مجموعة من الخطوات المنهجية والتي تنتهي بمنح سند الملكية للمعني أو رفض منحه ذلك السند حسب ما خلصت اليه نتائج التحقيق .

ومن أجل التطرق إلى الضوابط والإجراءات المعتمدة لحسن سير عملية التحقيق العقاري لابد من دراسة: المراحل القانونية والاجرائية لمعaine الملكية العقارية الخاصة ضمن اجراءات التحقيق العقاري (المطلب الأول)، ثم دراسة الشروع في التحقيق العقاري وفقا للآليات والإجراءات المعمول بها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الخطوات القانونية لمعaine الملكية العقارية الخاصة ضمن إجراءات التحقيق العقاري.

في سبيل تدارك النقائص التي شابت عقد الشهرة المنصوص عليها في المرسوم 83-352 وضع المشرع المراحل القانونية والاجرائية لمعaine الملكية العقارية الخاصة ضمن إجراءات التحقيق العقاري يمكن استنباطها من خلال القانون رقم: 07-02 المتضمن إجراء معaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹ ، والتي حصرها في مايلي:

تقديم طلب فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي (المحافظ العقاري) المختص إقليميا (الفرع الأول)، ثم الأنماط والاشكال القانونية للتحقيق العقاري في التشريع الجزائري(الفرع الثاني).

الفرع الأول: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 129.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

جاء في نص المادة 04 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندا الملكية عن طريق التحقيق العقاري مايلي: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 اعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعaine حق ملكيته وتسليمه سند ملكية".

كما نصت نفس المادة من نفس القانون المذكور أعلاه في الفقرة الثانية منها على: "توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ الولائي المختص إقليميا و يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة عن طريق التنظيم"¹.

وقد ذكر المرسوم سالف الذكر مضمون الوثائق المرفقة به، وتختلف بحسب ما إذا لم يكن للطالب سند ملكية أو بيده سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961،² وذلك بمفهوم المادة 02 من القانون رقم 02-07 المذكور سابقا، وللتفصيل أكثر نذكر حالتين ذكرتا في هذا القانون سنوضحها فيما يلي:

تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز سند ملكية (أولا)، ثم فتح التحقيق العقاري بطلب من شخص له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 (ثانيا).

أولا: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من طرف شخص لا يحوز على سند الملكية
لقد أوجب المشرع الجزائري في قانون 02-07 لكل شخص حائز على ملكية عقارية دون سند في المناطق غير الممسوحة، وباستقائه للشروط المطلوبة أن يتقدم بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري موجه إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، وذلك قصد معaine العقار من الناحية المادية والقانونية، حيث نصت المادة 02 فقرة 02 من القانون رقم 02-07 على ما يلي:

"يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية"، وفي هذا الإطار جاءت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على ما يلي:

¹ - الفقرة 02 من القانون رقم 02-07، المرجع نفسه .

² - المادة 03 من المرسوم رقم 08-147 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

- "يوجه طلب فتح تحقيق عقاري فردي، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ويكون الطلب المحرر في استمارة ، مقابل تسلم وصل استلام ويذكر فيه ما يأتي :
- الاسم واللقب واسم الأب، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية والمهنة، وعنوان صاحب الطلب.
 - الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، اما حائزا، أو مالكا فرديا أو مالكا في الشيوخ.
 - كل الأعباء والاتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب تصريح مودع الطلب.
- ويرفق الطلب المقدم من المالك بما يأتي:
- مخطط طبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في ما يخص مسح الأراضي العام ، ملحق بطاقة وصفية التي تشير الى طبيعة العقار مساحته تقسيمه ، وأسماء المجاورين .
 - كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها.¹
- حيث تسلم الطلبات مباشرة من طرف صاحب الطلب او من طرف موكله على ان تسجل في سجل إيداع الطلبات مفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري بالولاية مرقم ومختوم من قبل المدير حسب التسلسل الزمني.
- كما يتعين فتح سجل الشكاوي مرقم ومختوم لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثار خلال عملية التحقيق العقاري في اجل الاشهار والمقدرة بـ 30 يوما .
- يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع ويفتح ملف لكل طلب حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص "² للتذكير طلب فتح التحقيق العقاري يطبق على العقار الغير ممسوح .

¹ - المادة 03 ، 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

² -التعليمية الوزارية رقم 003 ، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة سير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية ، سنة 2008.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

إن صاحب الطلب ملزم بإيداع الملف ومرفقاته بالمصلحة المختصة وتسلم وصل يبين فيه الرقم التسلسلي، وتاريخ الإيداع بدقة، وذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها بالمادة 17 من هذا القانون.¹

ثانيا: تقديم طلب فتح التحقيق العقاري مقدم من شخص يحوز سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961.

تعتبر سندات الملكية المحررة قبل تاريخ 01 مارس 1961 والتي ورثت غداة الاستقلال لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية فهي عقود غير دقيقة في غالبيتها في ما يخص تعيين العقارات² من بين العقود المثبتة للملكية العقارية بما فيها العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية والمتضمنة تعديل أو نقل أو إلغاء حقوق عينية عقارية.³ قبل الفاتح من مارس 1961 حينها لم يكن الإشهار العقاري إجباريا، وكان ذلك عائقا لاستمرارية سلسلة انتقال حق الملكية، إضافة إلى ذلك حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة فإن الورثة يبقون في وضعية الشيوخ أو يقومون بقسمة فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية ونتج عن ذلك وضعيات مختلفة نذكر منها:

- العقد صحيح وله مواصفات لا تدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق .
- سند مقدم به مساحة أكبر من المساحة المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح تحقيق.
- العقد متعلق بالعقار به مساحة مبنية أقل من المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق العقاري .

الفرع الثاني: الخطوات القانونية للتحقيق العقاري في التشريع الجزائري :

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 حضرية⁴، كما أن

¹ - القانون رقم 07-02 مرجع سابق .

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 130 .

³ - التعليمات الوزارية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁴ - المادة 06 من قانون رقم 07-02، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

اللجوء الى إعداد سندات الملكية أصبحت حتمية بعد التطور الكبير للإستثمار في البلاد في السنوات الأخيرة ، ونظرا للاحتياجات المتزايدة للحصول على قروض استثمارية ورهنية وجب تحرير سندات الملكية لتلبية الطلب المقصود منها ¹. وفيما يلي سوف نذكر إجراءات فتح التحقيق العقاري الفردي (أولاً)، ثم إجراءات فتح التحقيق الجماعي (ثانياً).

أولاً: إجراءات فتح التحقيق العقاري بصفة فردية .

يكون الإجراء الفردي للتحقيق العقاري أساسه المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بهذا القانون وتتم وفق الطريقة التالية:

1. إيداع طلب فتح التحقيق العقاري الفردي .

إعمالاً بنص المادة الفقرة 03 من القانون رقم 07-02، فإن المعني يوجه طلب فتح تحقيق عقاري في استمارة ، إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، ويرفق الطلب بالوثائق المبينة في المادة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية، وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

– مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها، فيما يخص مسح الأراضي العام، ملحق ببطاقة وصفية، التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقيمه وأسماء الملاك المجاورين.

– وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها، أي وثيقة تثبت الحياة (شهادة الحياة أو أية شهادات إدارية أخرى أو شهادات جبائية لدى الحائز والتي يمكن أن تدعم ادعاءاته) ².

يقوم مدير الحفظ العقاري بتسجيل الطلبات الموضوعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف وكيله على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم على مستوى مديرية الحفظ العقاري وفق تدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني، ويترتب على هذا التسجيل تسليم وصل

¹ - بوجردة مخلوف ، شرح القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ، نشرة القضاء ، العدد 63 ص 274 .

² - التعليمات الوزارية رقم 06419 المؤرخة في 05 سبتمبر 2010، تتعلق بقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

لمودع الطلب ، ويفتح في ذات الوقت ملف لكل طالب يخصص له رقم التسجيل وتاريخ إيداعه في السجل الخاص.

2. دراسة طلب فتح التحقيق العقاري الفردي .

عند استلام طلب فتح التحقيق العقاري يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسته من جميع الجوانب ، حائز، مالك فردي أو في الشيوخ ، كما يتحقق من أن العقار غير تابع للأموال الوطنية أو الوقفية، ويتعين التحقق كذلك من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص مسح الأراضي، كما يتأكد من أن الطلب مرفقا بالوثائق التنظيمية.¹

3. إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري الفردي.

يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري، في مهلة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب،² ويرسل هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص المعني ويتم نشر المقرر إلى علم الجمهور، عن طريق تعليقه في مقر البلدية والأماكن العامة لمدة خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.³ وعليه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بتحرير محضر التعليق ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مع إشعار بالاستلام، بعدها يقوم هذا الأخير بتعيين محقق عقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هوية المحقق العقاري، ويمثل هذا المقرر نقطة انطلاق التحقيق العقاري،⁴ أما في حالة عدم قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة رفض الطلب ويتم تبليغها إلى المعني.

ثانيا: إجراءات فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية .

تنص المادة 06 في فقرتها 02 من القانون رقم 07-02 على مايلي: "...غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية حضرية".

¹ - التعليمات الوزارية رقم 003، مرجع سابق.

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق .

³ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المرجع نفسه

⁴ - قدوش لطفي، حداد نريمان، مرجع سابق، ص 35.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على أنه: "في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، تتولى الدولة المتمثلة بهيئاتها المحلية الولاية، والبلدية، في فتح التحقيق العقاري ويحدد قرار الوالي المنصوص عليه في المادة 07 من قانون 07-02 والمذكور أعلاه المنطقة، أو المناطق الإقليمية المعنية وتحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوماً على الأقل، التي يودع فيها طلب فتح التحقيق العقاري، لدى مديرية الحفظ العقاري مرفوق بملف يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه".
وتتم إجراءات فتح التحقيق العقاري الجماعي وفق الخطوات التالية:

1. إيداع طلب فتح التحقيق العقاري الجماعي .

في حالة فتح تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية فإنه يقرر من قبل الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناءً على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري مدير أو التعمير و البناء.¹ ويحدد المنطقة أو المناطق المعنية استناداً لنص المادة 05 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر التي تنص على مايلي: "... ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية".²
في هذا الشأن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مصالحه، ويرسل نسخاً منهم إلى كل رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، و أيضاً على مستوى مصالحهم، ويعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية.

كما يكون هذا القرار موضوع إشهار واسع للجمهور، عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل وهو ما تضمنته المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 والتي تنص: "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".

¹ - المادة 07 فقرة 01 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

2. دراسة طلب فتح التحقيق العقاري الجماعي.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري، أوجب بأن تقدم طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية بالنسبة للعقارات التي يسري بشأنها هذا الإجراء، والتي يشملها قرار الوالي ويتم فتح سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم، لقيد طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدمة من الأشخاص المعنيين، الذين تقع عقاراتهم في المناطق المعنية التي تحدد من قبل الوالي،¹ ويفتح أيضا سجل الشكاوى مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري.²

3. إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري الجماعي.

يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري، الذي يحتوي إضافة إلى مرجع قرار الوالي على نفس عناصر المعلومات المذكورة في العمليات الفردية، المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري، حيث يباشر مهامه في عملية التحقيق العقاري، و توكل اليه جملة من المهام تتمثل في النقاط التالية:

- يقوم بالبحث في الأرشيف الواقع تحت تصرفه في إطار الأعمال التحضيرية، ثم يجمع كل الوثائق القانونية التقنية اللازمة ويقوم بدراسة الوثائق التي يودعها المستفيد من التحقيق عند افتتاح التحقيق، وكل ما يفيد عملية التحقيق.
- يباشر بدراسة الوقائع المتعلقة بالحيازة، وجمع الشهادات المكتوبة اللازمة لعملية التحقيق العقاري، ثم يقوم بالكشف على الحقوق المحتملة العائدة للدولة في العقارات موضوع التحقيق.

¹ - التعليمات الوزارية رقم 003، مرجع سابق.

² - كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، بين النظامين العيني والشخصي ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون الخاص ، قرع قانون التوثيق ، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، السنة الجامعية 2017 -

2018 . <https://www.univ.umc1.edu.dz> . يوم : 2026/05/19 سا 11.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

- يقوم بالتنقل إلى الأماكن ومعاينة مطابقة حدود العقار، مع المقاييس الملحقة بالطلب ويطلب كل الآراء والملاحظات التي تسهل عملية التحقيق.
- يقوم بتلقي أقوال المستفيد وكذا الشكاوى المقدمة من الغير (جيران، الحائزون، شيوخ وعشائر... إلخ). يحرر محضرا ويدون فيه تحليلاته طبقا للأشكال المحددة.¹
- في حالة رفض الطلب يحرر محضرا بذلك، فيقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مذكرة رفض الطلب يسلمها للمعني بشكل قرار إداري قابل للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.²

المطلب الثاني: مباشرة التحقيق العقاري وفقا للآليات والإجراءات المعمول بها.

بعد دراستنا للإجراءات الأولية والتمثلة في تقديم طلب فتح تحقيق عقاري بصورتيه الفردية والجماعية، ننتقل إلى دراسة الإجراءات والاعمال التي من خلالها تتم مباشرة التحقيق العقاري وفق خطوات معينة، بدءا بالإجراءات والاعمال التمهيدية للتحقيق العقاري (الفرع الأول)، ثم الإجراءات العملية الميدانية لإثبات الحقوق العقارية في إطار التحقيق العقاري (الفرع الثاني)، والنتائج والاثار المترتبة عن الفصل في التحقيق العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الإجراءات والاعمال التمهيدية للتحقيق العقاري.

مضمون المادة 10 في فقرتيها 01 و02 من القانون رقم 07-02 تنص على ما يلي:

يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني، التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار، الذي يطالب بأحقية ملكيته، فيقوم المحقق العقاري بكل التحريات الضرورية لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير.

وتتمثل الأعمال التمهيدية في جمع وتمحيص كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة والاطلاع عليها (أولا) والزامية توافر الشروط القانونية للقيام بالتحقيق العقاري (ثانيا).

¹ - حمدي باشا عمر ، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 149.

² - مقدم أحمد، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 01 السنة الجامعية 2014-

2015، ص ص 70-71. <https://www.univ.alger.dz>. يوم : 2026/05/19 سا 19.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

أولاً: الإطلاع وتمحيص الوثائق.

تقوم الإدارة بالتحقق من بعض الوثائق من خلال جمع المعلومات بغرض اثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع قبل اتخاذ القرار الذي يؤدي الى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع¹ وهو ما اشارت اليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، ويتوجب على المحقق العقاري الاطلاع على المخططات والوثائق التي يضعها المدير الولائي للحفظ العقاري في متناوله، وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.
- مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة أراضي العرش.²
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية إثر تطبيق القانون رقم 87-19.³
- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام، وهي مرقمة ترقيماً تصاعدياً غير منقطع وهذا المخطط متواجد على مصلحة مسح الأراضي.
- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم وضبط الحدود اللذان تم إعدادهما في إطار القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي.
- مخططات الطرق والأزقة وكذا الوثائق المرفقة والمتعلقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.
- مخطط المجموعات الغابية.

¹ - محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية ، مرجع سابق ص 124

² - التعليم الوزاري 003، مرجع سابق.

³ - قانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 سبتمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر عدد 50 ، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

– مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع ادماج في الصندوق الوطني للثروة الزراعية ، وكذا مجموعة أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة أراضي العرش¹ .

ثانيا: التأكد من توافر الشروط القانونية للقيام بالتحقيق العقاري.

بعد دراسة الوثائق المقدمة له من طرف المعني، بالوقوف على صفة صاحب الطلب ما إذا مالكا لعقار غير شائع أو مالكا في الشيوع، وتحديد هوية صاحب الطلب والصفة التي يتصرف بها، يقوم المحقق العقاري بتعيين العقار موضوع التحقيق وذلك بتحديد البلدية، اسم القطعة الأرضية تسمية المكان الذي يوجد به محتويات العقار، الطبيعة القانونية للعقار فيتوجب على المحقق العقاري التأكد من توفر الشرطين التاليين:²

1. عدم تبعية العقار للأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية:

حيث يتم التأكد بأن العقار لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية، وهذا بطلب المعلومات على مستوى كل مصلحة يرى ان بها ما يفيد التحقيق ونذكر منها المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار محل التحقيق، عن طريق استمارة موقعة من طرف مدير الحفظ العقاري.³

2. عدم خضوع العقار لنطاق مسح الأراضي العام:

يوجه المحقق العقاري مراسلة لمديرية مسح الأراضي، للتأكد من أن العقار لا يقع في الأقسام المسحية، ويصدر مدير الحفظ العقاري قرار برفض الطلبات، بفتح التحقيق العقاري بالنسبة للعقارات التي تدخل ضمن المناطق التي تم إيداع وثائق مسح الأراضي الخاصة بها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، دون الاتصال بمصلحة مسح الأراضي.⁴

3. عدم إنتماء العقار إلى الأراضي الفلاحية وضعت تحت حماية الدولة:

إن وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة، ويترتب على ذلك جعل الكثير من هذه الأراضي تفقد طابعها الفلاحي

¹ – التعليمات الوزارية 003 ، مرجع سابق .

² – حمدي حمدي باشا عمر ، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 134 ، 135.

³ – قدوش لطفي، حداد نريمان، مرجع سابق، ص 40.

⁴ – قدوش لطفي، حداد نريمان ، المرجع نفس ، ص 64.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

بسبب استعمال وعائها لغرض البناء أو انها تبقى في إطار القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية عن طريق الاستصلاح.¹

الفرع الثاني: الإجراءات العملية و الميدانية لإثبات الحقوق العقارية .

تنص المادة 11 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي: "يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشعر في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني". دراسة الإجراءات العملية الميدانية لأثبات الحقوق العقارية في إطار التحقيق العقاري يتوجب علينا أن ندرس هذه المرحلة من خلال الاجراءات المنهجية المعتمدة في عملية البحث والتحري (أولا)، ثم انجاز وصياغة محاضر التحقيق العقاري (ثانيا).

أولا: الإجراءات المتتالية المعتمدة في عملية البحث والتحري.

يقوم المحقق العقاري المخول لإجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد إذ ما كان العقار محل إشهار مسبق أو له سند ملكية يعارض حيازة طالب التحقيق أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية أو الجهات الأوقاف تغير الطبيعة القانونية لهذا الملك ودراسة سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961، كما يجب التعرف على صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق وكذا تحديد معالم العقار "وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك الحائزين المجاورين أو كل مدعي آخر لأي حق عيني على العقار المعني.² ولمباشرة عملية التحري أكثر سنتطرق لتوضيح مايلي:

1. التعرف على صفة الأشخاص:

¹ - عزوي حازم، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، في

تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009-2010 .

<https://www.univ.batna.dz> . يوم : 2026/05/21 سا 19.

² - المادة 11 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق .

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

ينتقل المحقق العقاري إلى الميدان في اليوم المحدد بحضور الأطراف، فيقوم بمعاينة العقار بحضور الشخص المعني، أو الملاك المجاورين أو أصحاب الحقوق العينية أو المعارضين، كما يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطابق بها، و تدون المعلومات المتحصل عليها في بطاقة التحقيق العقاري¹.

2. التنقل الميداني للتعرف على العقار المعني بالتحقيق:

بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار المطلوب بفتح تحقيق عقاري بخصوصه، فمباشرة هذا الاجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له وذلك في اطار العقارات غير الممسوحة، والتعرف على حدوده بناءً على التصريحات المقدمة إليه من طرف صاحب الطلب والشغاليين والمجاورين له² والتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود وعدم التعد على العقارات المجاورة، فيقوم المحقق العقاري بعد ذلك بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف مهندس خبير عقاري مع الواقع الميداني للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه والحقوق العينية والاتفاقات الإيجابية أو السلبية³.

3. معاينة واقعة الحيازة:

بعد تعرف المحقق العقاري على العقار، يتولى جمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة والتي تمكنه من معرفة الشروط التي حددها القانون المدني في المواد 827 وما يليها، مع العلم أن الحيازة هي وضع اليد على حق عيني والسيطرة عليه فعلاً، واستعماله حسب ما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك، سواء أن كان هذا العقار مملوكاً للحائز أم لا⁴.

كما يقوم المحقق العقاري، بتلقي تصريحات المعني المستفيد من هذا الإجراء، التي تؤكد أنه يمارس حيازة هادئة وعلنية ومستمرة على العقار المعني، والتي تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب⁵. و قد نصت المادة 10 فقرة 02 من قانون 02-07 على أنه:

¹ - المادة 11 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مرجع سابق .

³ - التعليمات الوزارية رقم 003، مرجع سابق.

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

⁵ - محمودي عبد العزيز . إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية ، مرجع سابق ص 62 .

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

"... يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير". ويفهم من المادة المذكورة أعلاه ان العون المحقق ملزم بالاستماع الى الملاك المجاورين أو أي شخص آخر له وثائق تتعلق بالعقار محل التحقيق.¹

وقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطني المذكرة رقم 5369 مؤرخة في 13 جويلية 2010، أوضحت فيها بأنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 14 من القانون رقم 07-02 والتي نصت على أنه في حالة ما 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 الجزائري فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق.²

4. دراسة ومعاينة سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961:

ان العقود الناقلة للملكية السابقة لهذا التاريخ المبين أعلاه، تبين تناقضات ونقائص فادحة على هذا الأساس فإن المحقق العقاري الذي يقوم بالتحقيق قد يخلص إلى ما يلي:

- عدم قانونية الوثيقة المقدمة وعدم استجابتها لكل الشروط المعمول بها في التشريع السابق
- فعلمية التحقيق العقاري تقتضي مراعاة وإثبات رسمية وصحة هذه المستندات المعترف بها كوسيلة لإثبات حقوق الملكية العقارية، واستجابتها لكل الشروط والأشكال المعمول بها في التشريع السابق ، وعلى هذا فان على المحقق العقاري التأكد من حداثة المعلومات المحتواة في هذه السندات، وإذا ما كانت تعكس فعلا الوضعية العقارية والاستجابة وقبول هذا الإجراء شكلاً متى ثبت من أن مراعاة إجراءات التحقيق العقاري في السندات المحررة قبل 1961 يجب أن يستجيب لفقدان حداثة الأملاك حالياً.³

- إضافة إلى ذلك حتى في وحالة وجود سندات ملكية معدة في شكل رسمي فإن الورثة المتعاقبون يبقون في وضعية الشيوخ ويقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية

¹ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 262.

² - التعليمات الوزارية رقم 5369 المؤرخة في 13 جويلية 2010، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتطبيق القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007.

³ - حمدي حمدي باشا عمر ، آلية تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 134 .

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

القانونية طبقاً لأحكام القانون المدني وفي هذه الحالة يجب إستظهار سند ملكية مشهر لدى المحافظة العقارية¹.

- عدم وجود بطاقة عقارية للعقار محل التحقيق، عدم مطابقة مخطط المسح مع الطبيعة القانونية للعقار، وعدم مطابقة سند الملكية المحتج به من قبل الحائز مع ما توصل إليه المحقق من حيث المساحة، فإذا وجد المحقق العقاري سندات مطابقة إلى ما توصل إليه جراء التحقيق الذي قام به فيطابق مع سند الملكية المحتج به من قبل الحائز للعقار وهذا ما يستعمل عملية التحقيق العقاري².

ثانياً: انجاز وصياغة محاضر التحقيق العقاري.

جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، فإن المحقق العقاري يقوم بكل الإجراءات اللازمة لإثبات حق الملكية المطالب بها، فبعد التحري وجمع المعلومات يقوم بتحليل كل ما توصل إليه من خلال التحقق الميداني وهذا بدراسة وتحليل كل المعطيات سواء كانت وثائق أو وقائع مادية³.

1. إنجاز المحضر المؤقت:

بعد التحقيق الميداني وفي مدة خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من انتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري، طبقاً لقانون رقم 07-02 التي جاء فيها ما يلي: "... يحرر محضراً مؤقتاً مسبباً قانوناً يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه".

¹ - حمدي حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 97 .

² - مزيان محمد امين ، التحقيق العقاري كسبب من أسباب الملكية ، مجلة الراشد ، منشورات المركز الجامعي معسكر العدد الاول ، دار الغرب 2008 ، ص112 . <https://www.ums.mascara.dz> . يوم : 2026/05/15 سا 21.

³ - فشير محمد ، إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البلدية، السنة الجامعية 2012-2013، ص 112 . <https://www.univ.blida.dz> . يوم : 2026/05/24 ، سا 30.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

كما يخضع هذا المحضر، لإشهار في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تحريره عن طريق اللصق لمدة 30 يوم بمقر البلدية قصد إثارة احتجاجات واعتراضات محتملة، ومن ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه.¹

أ. حالة عدم وجود اعتراضات أو احتجاجات:

وجاء في المرسوم التنفيذي رقم 08-147، نجد مفادها أن في حالة عدم وجود أي اعتراض أو احتجاج يقوم المحقق العقاري مباشرة بتحرير المحضر النهائي يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به الذي يعتبر حجة فيما يتعلق بإثبات حق الملكية، كما يعد مهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب الطلب ، بوضع معالم حدود العقار في حضور وتوقيع المحقق العقاري.²

ب. حالة وجود اعتراضات أو احتجاجات:

كما نصت المادة 11 في فقرتها الأولى في القانون رقم 07-02 على مايلي: "تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، وفي حالة وجود هذه الاعتراضات والاحتجاجات استنادا لنص المادة 12 من القانون رقم 07-02: "يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح إذا كانت محاولة الصلح باتفاق الطرفين يعد المحقق العقاري محضر الصلح ويأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداد المحضر النهائي،³ وهذا حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 التي جاء فيها ما يلي: "يحرر المحرر العقاري إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين محضر للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 أعلاه، آخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح" ، وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحضر محضر بعدم الصلح يجوز للمعتراض ابتداء من تاريخ تسليمه المحضر المذكور أعلاه تحت طائلة رفض طلبه خلال مهلة شهرين اثنين (02) أن

¹ - المادة 12 الفقرة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، مرجع سابق .

² - المادة 13 الفقرة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، مرجع سابق

³ - التعليم الوزارية رقم 003، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

يرفع دعوة أمام الجهة القضائية المختصة، وتوقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم و الفصل في الدعوى، تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".¹

2. انجاز المحضر النهائي:

بعد تدوين نتائج التحقيق العقاري، مع عدم وجود المعارضة، تأتي مرحلة أساسية وهي تحرير المحضر النهائي للتحقيق العقاري، إستنادا لنص القانون رقم 07-02 التي تنص: "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".²

وعليه يشرع المهندس الخبير العقاري، برسم معالم حدود العقار والمخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم حدود العقار ورقم الوحدة العقارية، بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة طالب التحقيق العقاري ويتم التقيد بمنطوق الحكم أو القرار النهائي في حالة رفع دعوى قضائية ثم يتم إيداعه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي،³ والجدير بالملاحظة على المحقق إعداد ووضع معالم الحدود الذي يوقع من طرف المهندس الخبير العقاري وفق المادة 202 من الأمر رقم 95-08.⁴

الفرع الثالث: النتائج والآثار المترتبة عن الفصل في التحقيق العقاري.

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

² - المادة 13 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق .

³ - بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 224.

⁴ - المادة 202 فقرة 02 من الأمر رقم 95-08 مؤرخ في أول رمضان 1415 الموافق لـ أول فبراير 1995، المتعلق بمهنة الخبير العقاري ج ر، عدد 20 المؤرخة في 16 ذي القعدة 1415: "... وبهذه الصفة يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية سطح الأملاك العقارية وتحديد معالم حدودها ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية".

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

بعد الانتهاء من التحقيق العقاري يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة بالمحضر المؤقت والمحضر النهائي الى مدير الحفظ العقاري ، بحيث ينتج عن انتهاء التحقيق العقاري تثبيت بعض النتائج، ولدراسة ذلك نتطرق إلى صدور قرار المحافظ العقاري (أولاً)، ثم إعداد وتسليم سند الملكية (ثانياً).

أولاً: إصدار المقررات المتعلقة بالترقيم.

للتفصيل أكثر نعرض فيما يلي: على إصدار مقرر الترقيم وإصدار مقرر رفض الترقيم، ثم إشهار مقرر الترقيم العقاري.

1. إصدار مقرر الترقيم:

يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم ، الذي يقر بصفة نهائية حق الملكية على إثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب المعني، لكي يقوم عن طريق المهندس الخبير العقاري بوضع معالم على العقار موضوع التحقيق، ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم والحدود ويرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ،¹ تطبيقاً لنص المادة 15 فقرة 02 من القانون رقم 07-02: "...يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ".

ويقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ، كما يقوم المحافظ العقاري بإظهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، بناءً على الترقيم عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة²، المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 التي تنص على مايلي: "إن العقود والقرارات القضائية تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية ما لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس

¹ - التعليمات الوزارية رقم 003، مرجع سابق.

² - نسيب نجيب، "إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث عدد 02، كلية الحقوق جامعة ملود معمري، تيزي وزو ، د س ن، ص 99 <https://www.univ.ummtto.dz> . يوم : 2026/05/24

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم¹.

2. إصدار مقرر رفض الترقيم:

حسب نص المادة 17 من القانون رقم 02-07 سالف الذكر، التي نصت على: "إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرر مسببا، يتضمن رفض الترقيم العقاري ويكون المقرر المذكور أعلاه، قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا...".

3. إشهار مقرر الترقيم:

الشهر العقاري هو إجراء قانوني لحماية الأفراد عن طريق العلنية، والتي تمكن الأطراف والغير من العلم بالتصرفات والحقوق الواردة على العقارات، ويشمل الشهر جميع التصرفات والحقوق والسندات التي أوجب المشرع قيدها وشهرها التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية².

وتطبيقا لمبدأ العلنية في الشهر العقاري، فلا بد أن يشهر مقرر الترقيم الذي يتضمن الاعتراف بحق الملكية، وهو ما عمد اليه المشرع من خلال القانون رقم 02-07 في نص المادة 16 فقرة 01 من نفس القانون بأن يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري في السجل وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري بعد تنفيذ هذا الإجراء يرسل سند الملكية إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعني يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم، "وبالنسبة لإجراء التحقيق العقاري الفردي ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، اما فيما يخص السندات المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم.

ثانيا: تحرير وتسليم سند الملكية.

تسليم سند الملكية من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي يجب أن يراعي ما يلي:

¹ - الأمر رقم 74-75، مرجع سابق.

² - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط 2019-2020، ص 57.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

أن يتم تسليم سند الملكية من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري في حالة الملكية المشاعة لأحد المالكين في الشيوع، مقابل إما تصريح خطي باقي المالكين في الشيوع ويحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة¹.

وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل 01 مارس 1961 لكنه فقد بعد ذلك حادثته، يجب شطب هذا الإجراء المناسب المنفذ آنذاك،² ونشير هنا في حالة ما إذا كان السند مشهور بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي هي مختصة إقليميا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي، لكي يقوم هذا الأخير بما يلي:

- في حالة شهر سند ملكية فقد حادثته بالمحافظة العقارية تنتمي لنفس الولاية يقوم مدير الحفظ العقاري بتوجيه تعليمات للمحافظ العقاري بشطب الإجراء أصل الملكية الأولى.
- يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي إذا تم شهر سند ملكية بالمحافظة العقارية تابعة لولاية أخرى، زميلة للولاية المختصة ليوجه لهذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظة العقارية المعنية.³

إعتبر المشرع الجزائري سند الملكية الذي ينتج عن طريق التحقيق العقاري هو سندا رسميا يثبت الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة، كما أنه يعد وسيلة انتمان لدى الملاك والمتعاملين في العقار، إذ يخول لصاحب السند الاستفادة من كل ما يستفيد منه المالك المتصرف في ملكه إلى حين إتمام عمليات المسح ومنحه الدفتر العقاري، وإن إعداد سندات الملكية ذات حجية كاملة يشكل حماية قانونية للمالك من أي تهديد أو تعد قد يواجهه مستقبلا.⁴

أ. الآثار القانونية لسند الملكية:

2 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147: "يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوع سند ملكية إلى أحد المالكين في الشيوع على أساس تصريح ثاني يقوم به المالكون في الشيوع أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة".

3- قانون 02-07، مرجع سابق.

3- التعليمات الوزارية رقم 003، مرجع سابق.

4- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 155.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

اعتبر المشرع الجزائري سند الملكية الذي ينتج عن طريق التحقيق العقاري هو سندا رسميا يثبت الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة، كما أنه يعد وسيلة انتمان لدى الملاك والمتعاملين في العقار، إذ يخول لصاحب السند الاستفادة من كل ما يستفيد منه المالك المتصرف في ملكه إلى حين إتمام عمليات المسح ومنحه الدفتر العقاري ، كما إن إعداد سندات الملكية لها حجية كاملة يشكل حماية قانونية للمالك من أي تهديد أو تعد قد يواجهه مستقبلا¹، إن سند الملكية الممنوح في ظل القانون رقم: 07-02، المؤرخ: 27 فيفري 2007 يجعل من صاحبه مالكا للعقار محل الترقيم العقاري، وهو ما يظهر من تسمية القانون "بمعايينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وبالتالي فالأثر المباشر للتحقيق العقاري هو تسليم سند الملكية الذي يمنح لصاحبه صلاحية التصرف في العقار كأصل مالك ملكية مطلقة وفق ما يخوله له القانون.

ب. الطبيعة القانونية لسند الملكية:

في ظل القانون رقم: 07-02 سند الملكية عبارة عن وثيقة إدارية رسمية، تمنح من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي ، بعد استقاء جميع إجراءات التحقيق العقاري، فسند الملكية له حجية مطلقة اتجاه الغير، وغير قابل للإلغاء أو الإبطال، إلا أمام الجهات القضائية او الإدارية المختصة المتمثلة في المحكمة الإدارية.

المبحث الثاني: الصعوبات العملية والتطبيقية لسير عملية للتحقيق العقاري

و أهم المنازعات التي يثيرها.

جاء المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن اجراء اثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية ،²الذي يعد من طرف موثق تشوبه عيوب كثيرة ، منها سطحية الإجراءات وغياب المعايينة الميدانية ، وبغية استدراك النقائص التي شابت عقد الشهرة اصدر المشرع قانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعايينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ومن هنا يتضح بأن

¹-قانون 07-02 ، مرجع سابق .

²- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 13.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

إجراء التحقيق العقاري من الناحية العملية هو كأي عملية أو تجربة تطبق لأول مرة ، لكن كذلك هناك صعوبة في تطبيقه باعتبار أن التحقيق العقاري، لا يخلو من بعض الصعوبات والنقائص التقنية منها والإدارية التي تؤدي إلى عرقلة عملية تطهير الملكيات العقارية الخاصة.¹ ويترتب على الشكاوى والمنازعات التي تثار أثناء تطبيق القانون رقم 07-02 المذكور أعلاه والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 ضرورة عرض هذه المنازعات على الجهة القضائية المختصة.² و فيما يلي سنقوم بتبيان التحديات والعراقيل العملية التي تعترض تنفيذ التحقيق العقاري في (المطلب الأول)، و المنازعات القانونية المترتبة عن سير التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التحديات والعراقيل العملية التي تعترض تنفيذ التحقيق العقاري.

في الميدان و أثناء عملية التحقيق العقاري للعقار محل طلب التحقيق، فان المحقق العقاري قد يصطدم بإشكالات ومعوقات عديدة ومتنوعة، ومن أجل الوقوف على هذا الجانب المهم يجب التطرق إلى الإشكالات الميدانية التي تعيق سير التحقيق العقاري (الفرع الأول) ثم الصعوبات العملية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإشكالات الميدانية التي تعيق سير التحقيق العقاري.

إن الملفات التي أُنْخِذَ بشأنها قرارات فتح التحقيق العقاري، يصادف في أغلبها الأعوان المكلفين بالتحقيق صعوبات ميدانية تتعلق أساسا بعدم حضور الملاك الأصليين أو المجاورين للعقار محل طلب التحقيق المشار إليهم في المخطط والبطاقة الوصفية المعدين من طرف المهندس الخبير العقاري، وكثيرا ما يصطدم المحقق العقاري بعدم وضوح أصل الملكية.³ ولدراسة الصعوبات الميدانية للتحقيق العقاري لابد من التطرق إلى حالة عدم وضوح وتحديد أصل الملكية (أولا)، ثم حالة غياب المجاورين والملاك الأصليين (ثانيا).

¹ - بوقارة خالدة، مرجع سابق .

² - حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 14 .

³ التعليمات رقم 003 ، مرجع سابق

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

أولاً: حالة عدم وضوح وتحديد أصل الملكية.

ان الفترة الاستعمارية كانت العامل الحاسم في تعقيد الوضعية العقارية في الجزائر فمن الأسباب الرئيسية ، ما نتج عن الفترة الاستعمارية وكذا تنوع النصوص القانونية والتنظيمية بعد الاستقلال والسنوات اللاحقة والتي اعتمدت في مجملها على نصوص قانونية هشة يتم تعديلها في كل مرة ويتم تداركها عبر مراسيم وقرارات تنظيمية ، وكل هذه الأسباب أظهرت النقص في كثير من الجوانب ولم تعالج إشكالية التطهير العقاري، المرتبطة أصلاً بتحديد الملكية العقارية الخاصة والمخططات المسحية لها، وهذا ما أدى إلى تخلف نوعياً وكمياً في سير التحقيق العقاري ، وقد استدرك المشرع بموجب القانون رقم 07-02 الذي يهدف إلى تطهير الملكية العقارية وإثبات حق الملكية وتسليم سندات رسمية¹، لكن في أثناء تطبيق هذا القانون نجد ان المحقق غالباً ما يصطدم بعدم وضوح اصل الملكية وهذا ما يؤدي الى إطالة التحقيق او رفض تثبيت الملكية لعدم كفاية الأدلة .

ثانياً: حالة غياب المجاورين والملأك الأصليين أثناء التحقيق .

بمفهوم المادة 10 في فقرتها الثانية من القانون 07-02 فإن غياب المجاورين والملأك الأصليين يفقد المحقق العقاري وسيلة أساسية للتأكد من الحدود الفعلية للعقار ، خاصة في المناطق التي تفتقر الى مخططات دقيقة او وثائق رسمية وباعتبار أن عملية التحقيق العقاري تتصف بالحضورية ، التي تهدف إلى حماية حقوق الغير، والمادة 11 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، المؤرخ في: 19 ماي 2008 التي تستوجب استفتاء كل المعلومات المفيدة من المالكين أو الحائزين المجاورين من جهة وكذا التعليلة رقم: 003 المؤرخة في: 28 سبتمبر 2008 من جهة ثانية فإن حضور الملأك الأصليين أو الحائزين المجاورين إجباري وأكد بغيابهم تكون عملية التحقيق العقاري غير مجدية ما يؤدي إلى اضطراب الأعوان المحققين في غالب الأحيان إلى الخروج عدة مرات من أجل لقاء المجاورين أو الملأك الأصليين، كما أن غياب المجاورين والملأك الأصليين بامتناعهم عن حضورهم لعملية التحقيق العقاري مع رفض التوقيع على مختلف الوثائق المتعلقة بالتحقيق العقاري والامتناع عن

¹ - المادة 16 من قانون 07-02 ، مرجع سابق

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

تقديم تصريحاتهم أو شهاداتهم هذا يؤدي الى نقص وسائل الاثبات مما يؤثر على مصداقية النتائج وزيادة احتمالات النزاع .

الفرع الثاني: الصعوبات العملية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

من خلال الواقع العملي للقانون 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الذي تعترضه عراقيل تقف أمام تفعيل عملية التحقيق العقاري، باعتبار هذه العراقيل من العوائق التي تعترض سير عملية التحقيق العقاري وأدائها بالشكل الملائم والصحيح وتتنوع هذه العراقيل إلى نوعين: العراقيل الإدارية (أولاً) والعراقيل التقنية (ثانياً).

أولاً: العراقيل الإدارية للتحقيق العقاري.

من أهم هذه العراقيل نذكر:

- عدم تجاوب بعض رؤساء المجلس الشعبية البلدية في الرد على طلبات المعلومات المرسلة من طرف المصالح الولائية للحفظ العقارية لمعرفة موقفها ورأيها بالنسبة للعقار المعني بعملية التحقيق العقاري، وما إذا كان العقار تابع للبلدية أم لا.¹
- نقص الخبرة الميدانية والمعرفة الإدارية والقانونية في مجال العقاري عموماً للأعوان المكلفين بالعملية التحقيق العقاري، والذي يصل عددهم في أفضل حالاته إلى 03 أعوان فقط تم توظيفهم بداية من سنة 2008 للقيام بالعملية، واختلاف الشهادات الجامعية المتحصل عليها ليسانس حقوق + علم اجتماع ، اقتصاد).
- نقص سيارات إدارية لإجراء التحقيق العقاري، مما يحتم طلب الإعانة من مديرية أملاك الدولة، لكن السؤال الواجب طرحه إلى متى سيستمر هذا الحال خاصة مع تزايد ملفات التحقيق العقاري باستمرار.
- نقص الإطارات ضمن التعدد الإجمالي لموظفي مصالح الحفظ العقاري.

¹ - التعليمات الوزارية 003، مرجع سابق .

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

– عدم تعاون المواطنين مع المحقق العقاري في إجراء عملية التحقيق، لاسيما عند طلب معلومات من المجاورين حول كيفية الحيازة ومدتها وكيفية انتقال الملكية.

ثانيا: العراقيل التقنية.

إعمالا بالتعليمية الوزارية رقم: 003، المؤرخة في: 03 سبتمبر 2008، وفي إطار الأعمال التحضيرية الداخلية، كان من الضروري تكوين رصيد لابد منه للانطلاق في عملية التحقيق العقاري وما تجب ملاحظته في هذا الأساس استحالة جمع المخططات التي يفوق عددها تسعة (09) أنواع من المخططات الطبوغرافية، التي من شأنها السماح للمحقق العقاري بتعيين العقار محل طلب التحقيق العقاري والإسراع في العملية والانطلاق الميداني والعملي في تطبيق القانون رقم: 07-02،¹ وكإشارة ففي هذا الشأن فقد تم الاكتفاء بمخطط أقسام البلديات، مع التنويه بأن إشكال التزويد بمخطط الأقسام هو الذي يعيق عملية التحقيق العقاري في أغلب المديریات على مستوى الوطني ، مما أدى بالهيئات الوصية إلى التدخل لحل هذا الإشكال وذلك بموجب المذكرة رقم: 6419، المؤرخة في: 05 سبتمبر 2010.² تأخذ عمليات التصحيح وقت طويل في اغلب الأحيان لإستدراك النقائص الموجود في الملفات.

المطلب الثاني: المنازعات القانونية المترتبة عن عملية التحقيق العقاري.

بالرغم من النقائص المسجلة في المرسوم 352/88 المتعلق بعقد الشهرة وكثرة نزاعاته والتي وصلت 7% من القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة ، امام المحكمة العليا ومجلس الدولة تتعلق بعقود الشهرة ، وسببها الاستلاء على أملاك خاصة او عامة تابعة للدولة ، ومجموعاتها الإقليمية.³

¹ - قانون رقم 07-02 ، مرجع سابق،.

² - المذكرة رقم 6419 المؤرخة في 05 سبتمبر 2010 صادرة عن مديرية أملاك الدولة ، متعلقة بتطبيق تعليمات القانون.

07-02 ، والعمل على توحيدها .

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 128 .

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

وفي سبيل تدارك النقائص التي شابت المرسوم 352/88 المؤرخ في 1983/05/21 عمد المشرع الى اجراء جديد لمعاينة التقادم المكسب وتسليم سند الملكية عن طريق إصداره للقانون 02-07 المتضمن التحقيق العقاري لاكتساب الملكية العقارية.¹

واثناء تطبيق القانون رقم: 02-07، المؤرخ في: 27 فيفري 2007 السالف الذكر هو كذلك لم يخلو من نزاعات نتجت عنه أثناء السير في عملية التحقيق العقاري ، فقبل اللجوء إلى القضاء باعتبارها منازعات غير قضائية وباعتبار أن مديرية الحفظ العقاري هي الجهة الإدارية المختصة بإجراء التحقيق العقاري فهي التي تفصل في المنازعات ، التي قد تثار اثناء سير عملية التحقيق العقاري، كما ان النتائج المؤقتة التي يدرجها المحقق العقاري في المحضر المؤقت الخاضع لعملية التعليق والنشر يمكن أن تنشأ منازعة (غير قضائية) أثناءها، بين صاحب الطلب وذوي الشأن وذلك بتقديم اعتراضات يتم دراستها من طرف المحقق العقاري الذي يستدعي الأطراف لمحاولة الصلح ، واذا ما ترتب عنها فشل محاولة الصلح فاننا سنقوم بتوضيح الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري فمنها ما تعود ولاية الفصل فيها إلى القضاء الإداري (الفرع الأول)، ومنها ما يرجع الاختصاص فيها إلى القضاء العادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات التي تخضع للاختصاص القضاء الإداري .

كقاعدة عامة في حالة وجود نزاع قائم بين شخص طبيعي وأشخاص معنوية إدارية كالدولة أو البلدية أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، فإن المحكمة الإدارية هي المختصة بالفصل في النزاع.²

وبالتالي فإن إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الجهات الإدارية هي من اختصاص القضاء الإداري مادامت أن الجهة مصدر القرار هي جهة إدارية فإن المحكمة المختصة

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه ، ص 129 .

² - المادة 800 من القانون رقم 08-09 مؤرخ فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية، ج ر ، عدد 21، صادرة في 23 أبريل 2008.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

بالفصل هي المحكمة الإدارية، ولإلغاء القرار الإداري يجب توفر شروط شكلية متعلقة أساساً بالصفة والمصلحة واحترام ميعاد الطعن والجهة القضائية المختصة.

أما فيما يخص الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء أي أن الطلب ينبغي أن يؤسس على أوجه أو عيوب الطعن بالإلغاء المعروفة والمستقرة والتي هي تنسب إلى قرار المطعون فيه:

- عيب الاختصاص.

- عيب الشكل والإجراءات، عيب السبب.

- عيب المحل في موضوع العقار.

وإن مفهوم السبب حسب ما استقر عليه فقه القضاء الإداري المقارن وقضاء مجلس الدولة الجزائري بأنه الباعث الخارجي الذي يدفع الإدارة مصدر القرار إلى إصداره، ويجب مراعاة ثلاث عناصر في القرار الإداري المشروع:

- صحة الوقائع المادية.

- التكيف القانوني الصحيح للوقائع المادية.

- الموازنة بين المصلحة العامة التي يحققها القرار وبين الأضرار التي يسببها للغير.

وعليه سيتم دراسة المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري كما يلي: الطعن في مقرر رفض الترقيم (أولاً)، والطعن في مقرر الترقيم (ثانياً)، ثم دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم المؤقت (ثالثاً). أمام الجهة القانونية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً.¹

أولاً: الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري

إن مدير الحفظ العقاري الولائي، ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة بتحرير مقرر مسبباً برفض الترقيم، يبلغ حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند إجراء التحقيق العقاري الفردي أو للولي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، لمباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، ويجب أن ترفع الدعوى في مهلة شهرين (02) تسري من تاريخ تسلم محضر عدم الصلح.²

¹ - محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الأولى، سنة 2011-2012، ص 443.

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 176، 177.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

كما تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفق الأحكام التي حددها المشرع الجزائري في المواد 17 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 80-147 سالف الذكر، ويترتب على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى إيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي. وبالعودة إلى الاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية نجد نص المادة 803 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و38 من هذا القانون.¹

وما يلاحظ على نص المادة بأن المشرع الجزائري أحال الاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية إلى تطبيق المادة 37 و38 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي يؤول الاختصاص الإقليمي فيها للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم تكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار مالم ينص القانون على خلاف ذلك.

أما في حالة ما إذا تعدد المدعي عليهم، يؤول الاختصاص الإقليمي إلى الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وعليه فإن موطن مدير العقاري الولائي هو مدير المحافظة العقارية الموجودة على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء الفردي أو الجماعي.

ثانيا: الطعن في مقرر الترقيم العقاري.

تنص المادة 16 فقرة 01 من القانون رقم 07-02 على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري...". وعليه فإن العملية المشار إليها بموجب المادة المذكورة أعلاه، يمكن أن تؤدي إلى شهر مقرر الترقيم الخاص بالحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير، فهنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام

¹ - المادة 803 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري في أجل عام من تاريخ اكتشاف الفعل الضار، وفي الأحوال يتقدم الحق في رفع الدعوى بمرور خمسة عشر (15) سنة تسري ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ.¹

إن الدولة تكون مسؤولة عن التعويض الأضرار التي ألحقها المحافظ بالغير بسبب أخطائه، ويمكن لها في حالة ما إذا ارتكب المحافظ خطأ جسيماً يحق لها الرجوع ضده عن طريق رفع دعوى الرجوع.²

أما في حالة ارتكاب المحافظ العقاري خطأ له وصف جزائي كالتزوير في البيانات المدونة في السجل العقاري، هنا يتابع بإجراءات الدعوى العمومية ضد شخصه ويترتب عن قيام المسؤولية الجزائية دعويان وهما تحريك الدعوى العمومية التي تهدف إلى توقيع العقاب على مقترف الجريمة والدعوى العمومية بالتبعية يرفعها المتضرر من الجريمة يطالب فيها بالتعويض عما أصابه من ضرر أما القضاء الجنائي كما أنها منظمة في القانون الإجراءات الجزئية بالنظر إلى طبيعتها الخاصة وهي تبعيتها للدعوى العمومية من حيث المنشأ الوارد وهو الجريمة.³

وفي كل الأحوال فالتساؤل الذي يثار في هذا الصدد هل يجوز للمحافظ العقاري اشهار مقرر الترقيم العقاري المبني على المادة 827 من القانون المدني المتعلقة بالتقدم المكسب على عقار له سند ملكية مشهر على أساس التقدم المكسب وفق المادة سألقة الذكر وهنا اجابت الفقرة 02 من قانون 02-07 بأن العقارات التي لها عقود ملكية غير معنية بهذا الإجراء وعلى المتضرر رفع الدعوى امام المحاكم العادية (القسم العقاري).⁴

¹ - المادة 23 من الأمر رقم 74-75: تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والا سقطت الدعوى وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر (15) عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

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

³ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدي سنة 2013، ص 184.

⁴ - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص 179 .

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

ثالثا: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري للمعني.

جاء في نص المادة 18 من القانون رقم 07-02 مايلى: "في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم المعني ويقوم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

يتضح من خلال هذه المادة أنه في حالة التصريح الكاذب أو الغش أو استعمال طرق احتيالية أثناء التحقيق الميداني، للاستفادة من عملية التقييم العقاري يرفع المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإبطال التقييم كما هو ملزم بتحريك الدعوى العمومية أمام وكيل الجمهورية.¹

فالحائز المستفيد من عملية التقييم العقاري نتيجة للمعاينة والتحقيق الميداني، بتهمة التصريحات الكاذبة أو طرق إحتيالية أو التزوير وإستعمال وثائق مزورة،² فالمحافظ العقاري يستند على هذا الحكم القضائي لرفع وتدعيم دعوى إلغاء التقييم العقاري التي ستباشر أمام المحكمة الإدارية المختصة ، ويتم ذلك بموجب تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى.³

الفرع الثاني: المنازعات التي يخضع فيها الإختصاص للقضاء العادي.

يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الخاص،⁴ وفي هذا الأساس يجب التمييز بين المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري (أولا)، ثم المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي (ثانيا).

أولا: المنازعات ذات إختصاص القضاء العقاري.

¹ - التعليمات الوزارية رقم: 5369 المؤرخة في: 13 جويلية 2010، مرجع سابق.

² - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص 177 .

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

⁴ - المادة 516 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

عند تنقل المحقق العقاري للميدان يجب عليه التأكد من شروط الحياة الصحيحة والمنتجة لآثارها لكي يعترف القانون لها ويحميها فيجب ان تكون مستمرة غير منقطعة هادئة ، وعلنية لأنه قد تطرأ في هذا الشأن نزاعات بين حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها الدولة وجماعاتها الإقليمية ومصالح الأوقاف، الذي يمكن لهم تقديم اعتراضات وإحتجاجات أمام العون المحقق أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض على مستوى المصالح الولائية للحفظ العقاري على صفة الحائز، أو رفع دعاوى استحقاق العقار المعني بالعملية.¹

حيث يمكن تصور موضوع النزاع المنصب على الطعن في مدى مشروعية حياة الحائز الفعلي أو بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقق مواصفاتها القانونية أو كونها عرفية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحياة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء.²

ففي هذه الحالة ترفع دعوى عقارية من قبل المعارض المالك أو الحائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، خاضعا للقانون الخاص أمام الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاص العقار محل التحقيق أو المعاينة، باعتبار هذه الدعوى منصبة على عقار سواء كانت دعوى ملكية أو دعوى حياة،³ وذلك استناد للمادة 511 من القانون رقم 08-09 والتي تنص على أنه: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية".⁴

حيث يكون رفع الدعوى في أجل قانوني، مدته شهرين من قبل المعارض المالك أو الحائز أمام الجهة القضائية المختصة، المتمثلة في القسم العقاري، باعتبارها دعوى منصبة على عقار سواء أن كانت دعوى ملكية أو دعوى حياة، وهذا بالمحكمة الواقعة في الدائرة اختصاص العقار محل التحقيق أو المعاينة وهذا في أجل شهرين، كما أفادت المادة 12 فقرة 03 من القانون رقم 07-02 السابق الذكر وجوب شهر هذه الدعوى بالمحافظة العقارية وهذا تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

¹ - المادة 14 من المرسوم رقم 08-147 ، مرجع سابق .

² - المادة 808 فقرة 02 من أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

³ - بوقارة خالدة، مرجع سابق، ص 109.

⁴ - المادة 511 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

وعليه إذا صدر حكم أو قرار قضائي نهائي لصالح المدعي عليه يقوم القاضي العقاري بأمر المحقق العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي تنصب إلى تسليم سند ملكية للمعني¹.

ثانيا: المنازعات ذات إختصاص القضاء الجزائي.

بالعودة إلى ما تضمنته أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 المذكور سابقا نجد أن المشرع الجزائري، منح الحق لمدير الحفظ العقاري الولائي لإيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية، في حالة تقديم الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة والتي يتابع على أساسها².

ما يجب ملاحظته أن المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 07-02، قد قيد صلاحيات تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عمليات الحصول على سند ملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو مزورة، وذلك باعتباره رئيس الهيئة المشرفة على عملية التحقيق العقاري، إلا أنه كان من المفروض لو أن المشرع وسع من دائرة من لهم الحق في تحريك الدعوى العمومية لكل متضرر من الجريمة³ سواء كان المالك حقيقيا أو الحائز بأفضلية أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية⁴.

كما أن التعليم رقم 5370 الصادرة لسنة 2010 عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم: 07-02، المؤرخ في: 27 فيفري 2007 والتي جاء فيها:

¹ - أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري والقضاء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص 126. <https://www.univ.ummtto.dz> يوم : 2026/05/29 ، 9 سا .

² - التعلية الوزارية رقم 003، مرجع سابق.

³ - العريض أمين ، شروط وإجراءات تطبيق قانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري مداخلة لمقابلة بالملئى الوطني حول التحقيق العقاري، جامعة المدية، ص12. <https://www.univ.medeza.dz>. يوم : 2026/06/03 ، 12 سا .

⁴ - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 340.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

"على مدير الحفظ العقاري الولائي المشرف على العملية عند اكتشافه لترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني كما هو ملزم بتحريك الدعوى العمومية أمام وكيل الجمهورية".¹

وعليه فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائري بحكم نهائي، فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع المتعلق بإلغاء الترقيم العقاري يكون ملزم بالاستجابة لذات الطلب، على أساس أن القرار كان مبنيًا على الباطل وطبقًا للقاعدة العامة أنه ما بني على باطل فهو باطل، أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم من طرف القاضي الجزائري فإن هذا يعني أن الترقيم العقاري صحيح ولا يمكن للقاضي الإداري إلغاؤه إلا لأسباب أخرى.²

وكخلاصة لما تقدم وما تجب ملاحظته بأن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع بمعنى هل هي القضاء العادي أو القضاء الإداري؟

إلا أنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 17 من القانون رقم 07-02 المتضمن معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نجد أن المشرع قد حدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المقرر الذي يعده مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المتضمن رفض الترقيم العقاري ممثلة في القضاء الإداري.³

وعلى هذا الأساس إذا تم رفع دعوى قضائية يسند الاختصاص النوعي إلى القضاء العادي، في قسمه العادي في حالة ما إذا كان أطراف المنازعة أشخاص تابعين إلى القانون الخاص، أما إذا كان أحد الطرفين من أشخاص القانون العام، فإن الاختصاص النوعي يؤول

¹ - التعليم رقم 5370، المؤرخة في 2010، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتطبيق الأحكام

القانون رقم 0207 المؤرخ في 27 فيفري 2007.

² - قدوش لطفي ، حداد نريمان ، مرجع سابق، ص ص 52-53.

³ - المادة 17 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

إلى القضاء الإداري وهو ما صرح به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من القانون
الإجراءات المدنية والإدارية.¹

¹ - المادة 800 من القانون رقم 08-09: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة حكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

خلاصة الفصل الثاني :

إن الإطار القانوني لإجراء التحقيق العقاري وإثبات الملكية العقارية يكون بإتباع خطوات معينة ، يترك لإرادة مالك العقار الذي لا يحوز سنداً مثبتاً لملكيته سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي فينتقدم بطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لإجراء تحقيق عقاري وفق ما جاء به القانون 02-07 ومرسومه التنفيذي 147-08 وفق حالتين الأولى طلب يخص شخص له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 ولا يعكس الوضعية العقارية الحالية والثانية لشخص له حيازة مستوفية للشروط القانونية ولا يملك سند مثبت لملكيته ، ويطبق هذا الإجراء على كل عقار لم يخضع لعمليات المسح العام للأراضي ، ولا يهدف هذا الإجراء الى تسوية البنايات غير الشرعية او إضفاء المشروعية عليها ، وإنما ينصرف أساساً الى التحقيق من وجود حق الملكية وتحديد صاحبها ، كما يمتد مجال تطبيق التحقيق العقاري ليشمل العقارات المبنية وغير المبنية على حد سواء كخطوة حاسمة وإجراء فعال لمعالجة قصور عقد الشهرة ولمباشرة إجراءات التحقيق العقاري اشترط المشرع الجزائري جملة من الشروط ، منها ما هو متعلق بالعقار محل التحقيق ، ومنها ما هو مرتبط بطبيعة الحيازة و شروطها القانونية حيث يكون التحقيق العقاري عن طريق تقديم طلب الى المدير الولائي للحفظ العقاري أما بصيغة فردية من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي ، وإما بصيغة جماعية بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بهدف إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.

وقد أوجب المشرع الجزائري مديريةية الحفظ العقاري على تعيين المحقق العقاري والذي يقوم بالتنقل إلى موقع العقار المعني مباشرة والبحث والتحري عن واقعة الحيازة ، وبعد ذلك يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم حسب ما أسفرت اليه نتائج التحقيق ، والتي تنتهي بتسليم سند الملكية من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي للصاحب الطلب .

وما يجب الإشارة إليه أنه اثناء سير التحقيق العقاري أو عند الإنتهاء منها ، تنشأ نزاعات مختلفة فقام المشرع بإرجاء اللجوء الى الجهة القضائية للفصل في النزاع الناشئ وعمد الى إحالة الأطراف الى مديريةية الحفظ العقاري أولاً كونها جهة إدارية مكلفة ومخولة بالتحقيق العقاري لإجراء الصلح ، وفي حالة عدم إتفاق الأطراف وتحرير محضر بعدم الصلح يكون

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتحقيق العقاري وأبرز الإشكالات المترتبة عنه

القضاء الإداري هو المختص بالنظر في المنازعات التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها ، وأما إختصاص القضاء العادي في حالة نزاع يكون أطرافه أشخاص طبيعيين .

الخاتمة

بعد انتهاءنا من دراسة موضوعنا الموسوم بعنوان إكتساب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، إستنتجنا أن الإستعمار الفرنسي ترك نوع من عدم الإستقرار على مستوى المنظومة التشريعية والقوانين العامة التي تنظم الملكية العقارية ، فالإستعمار الفرنسي عمد الى ضم أغلب أراضي الدولة الجزائرية إلى فرنسا عبر مراحل بإصدار مجموعة من القوانين كانت تهدف في مجملها إلى تجريد الجزائريين من أراضيهم وتسهيل نقلها إلى المعمرين ، وقد نتج عن ذلك عدم إستقرار وتثبيت الملكية العقارية الخاصة للأراضي هذه الوضعية كانت سائدة خلال فترات الإستعمار وإمتدت آثارها الى ما بعد الإستقلال ، حيث بقيت الملكية العقارية في نوع من الفوضى وعدم ثبات نظامها القانوني خاصة وهذا كان مؤشر لإنخفاض الاستثمار بالجزائر ما جعل الدولة الجزائرية تعتمد إلى سن تشريعات جديدة تعالج الوضعية السيئة الموروثة عن الحقبة الإستعمارية، وتفتح آفاق جديدة لإيجاد حلول جذرية للمشكلة ، كل هذا دفع بالمشرع الجزائري لسن قوانين جديدة لمعالجة صميم المشكلة القائمة ، وقد كان له ذلك في بادئ الأمر عن طريق بعض التشريعات غير الثابتة وصولا إلى المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة للإعتراف بالملكية العقارية ، والذي كان الخطوة الأولى في تثبيت الملكية العقارية ونظرا لقصور هذا المرسوم في إعطاء دفع للوضعية العقارية السائدة آنذاك حيث لم يحقق المطلوب وتم تسجيل مجموعة من الإختلالات والتي أنتجت في ما بعد إشكالات و نزاعات قضائية معقدة و كثيرة ، مما دفع بالمشرع الجزائري مرة أخرى الى سن تشريع جديد يتمثل القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، وقد تم وضع آلية تطبيق هذه الإجراءات بموجب المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 والمتعلق بعمليات سير التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وهذا كان في حد ذاته إجراء فعال لمعالجة قصور عقد الشهرة ووضع حد له بإلغاء ما جاء فيه ، ولمباشرة إجراءات التحقيق العقاري، اشترط المشرع الجزائري جملة من الشروط ، منها ما هو متعلق بالعقار محل التحقيق ، ومنها ما هو مرتبط بطبيعة الحياة و شروطها القانونية ، حيث تكون خطوات اللجوء الى التحقيق العقاري عن طريق تقديم طلب الى المدير الولائي للحفظ العقاري ، إما بصيغة فردية من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي إذا توفرت الشروط اللازمة ، والتي تطرقنا اليها

سالفاً ، وأما أن يتم التحقيق العقاري بصيغة جماعية بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بهدف إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية .

ولضمان حسن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، أوجب المشرع الجزائري تدخل جهة إدارية مختصة تتمثل في مديرية الحفظ العقاري ، فتقوم هذه الأخيرة بتعيين المحقق العقاري والذي يقوم بمعاينة العقار ، وذلك بالتنقل الى موقعه مباشرة والتحري والبحث عن واقعة الحيازة ، وهذا خلافا لما كان معمول به في عقد الشهرة ، والذي كان يعتمد على تصريحات المعني ، وبعد ذلك يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم وذلك حسب ما أسفرت اليه نتائج التحقيق ، والتي تنتهي بتسليم سند الملكية للمعني من إجراء التحقيق العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي .

وما يجب الإشارة اليه انه اثناء سير مرحلة التحقيق العقاري أو عند الانتهاء منها ، تنشأ نزاعات بمناسبة قيام المشرع بإرجاء اللجوء الى الجهة القضائية للفصل في النزاع الناشئ وعمد الى إحالة الأطراف أولاً الى مديرية الحفظ العقاري كونها جهة إدارية مكلفة ومخولة بالتحقيق العقاري لإجراء الصلح ، وفي حالة عدم إتفاق الأطراف وتحرير محضر بعدم الصلح يكون القضاء الإداري هو المختص بالنظر في المنازعات التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها ، وأما إختصاص القضاء العادي في حالة نزاع بين أطرافه اشخاص طبيعيين .

- استنتاجاً لتحليل القانون 07-02 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 والمتضمن إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية فقد توصلنا الى النتائج التالية :

- تعد معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري إجراء جوازي ، يترك اللجوء إليه لإرادة مالك العقار الذي لا يحوز سنداً مثبتاً لملكيته ، أو الحائز الذي يمارس حيازة مباشرة على العقار سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو شخص معنوي ، وذلك بغرض تثبيت حقوقه العقارية وإضفاء الطابع القانوني عليها .

- يطبق إجراء التحقيق العقاري على كل عقار لم يخضع لعمليات المسح العام للأراضي وفق آلية قانونية تهدف الى معاينة وتثبيت حق الملكية العقارية لفائدة الشخص الذي يمارس

حيازة قانونية ومستمرة وهادئة على العقار محل التحقيق ، مما يتيح له إكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للشروط التي يحددها القانون 02-07 ، ولا يهدف هذا الاجراء الى تسوية البنايات غير الشرعية أو إضفاء المشروعية عليها ، وإنما ينصرف أساسا الى التحقيق من وجود حق الملكية وتحديد صاحبها على أساس عناصر الحيازة وأدلتها ، كما يمتد مجال تطبيق التحقيق العقاري ليشمل العقارات المبنية وغير المبنية على حد سواء .

- يلعب قانون 02-07 دورا مهما في اكتساب سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فهو يضع حل للوضعية العقارية المعقدة ويمنح لصاحب الطلب سند مشهر يثبت ويظهر العقار

- إن إجراء التحقيق العقاري يساعد تسريع عمليات المسح العام للأراضي.

- منح قانون 02-07 الحق للجوء إلى القضاء في المنازعات المتعلقة بعملية التحقيق العقاري.

- جاء إستحداث نظام التحقيق العقاري في التشريع الجزائري آلية إستثنائية لمعالجة السلبات والنقائص التي أفرزها العمل بكل من عقد الشهرة و شهادة الحيازة حيث سعى المشرع الى تدارك أوجه القصور التي شابت هاتين الآليتين من خلال النصوص القانونية المنظمة له ويتجلى ذلك بوضوح من خلال مواده التي كانت أكثر إحكاما وفعالية .

- ورغم إقرار المشرع الجزائري للقانون 02-07 والذي كانت مواده أكثر إحكاما في مباشرة الإجراءات التي تسبق إجراء التحقيق العقاري واثناء سيره ، لكن مايمكن ملاحظته أن الإقبال على مثل هكذا تحقيق لايمكن اللجوء إليه بسبب التعقيدات التي تلازمه وهذا ما أنتج عزوف أصحاب الأملاك العقارية السير في إجراءاته من الناحية العملية وبقي العمل به شبه منعدم.

إستنادا إلى ما تمت دراسته يمكننا أن نبدي إقتراحاتنا على النحو التالي:

- يجب توظيف مختصين في أعمال الطبوغرافيا والمهندسين والمحققين العقاريين ذوي كفاءة في المجال والاستعانة بخبرات المختصين في المجال العقاري.

- نشر الوعي لأصحاب الممتلكات الذين ليسوا على دراية بالقوانين المعمول بها في هذا المجال وهذا بسبب غياب الثقافة داخل أفراد المجتمع والعمل على جمع المعلومات الضرورية

- ذات الطابع القانوني المتعلقة بالعقار مما يؤدي الى خلق أرضية خصبة للتشجيع الاستثمار وتحقيق الأمن والاستقرار الإجتماعي والإقتصادي.
- الإعتماد على التقنيات الرقمية الدقيقة والحديثة والأجهزة التقنية المتطورة لإجراء المعاينات الميدانية في أحسن الظروف مما يسهم هذا التوجه في إختصار المسافات وريح الوقت وتقليص النفقات المرتبطة بسير عملية التحقيق .
- يستحسن توظيف التقنيات الجوية الحديثة مثل التصوير الجوي من أجل الحصول على صور دقيقة تساعد في تحديد معالم العقارات محل التحقيق وحصص خصائصها المكانية والطبيعية بإحداثيات دقيقة مما يعزز وضوح نتائج التحقيق العقاري وموثوقيتها.
- وضع حد للغياب الغير مبرر للملاك المجاورين أو امتناعهم عن الحضور لجلسة التحقيق وما يترتب عنه إما برفض الطلب أو تجميد الملف باستصدار نصوص تشريعية وتنظيمية في هذا السياق لتفادي مثل هكذا حالات ما يضمن تحقيق التوازن من جهة و ضمان حقوق الغير من جهة أخرى لتفادي عرقلة إجراءات التحقيق العقاري بسبب ظروف خارجة عن إرادة طالب التحقيق العقاري.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا : المصادر.

أ / الدساتير :

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بنص تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 08 نوفمبر ، الجريدة الرسمية ، العدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016 ، يتضمن تعديل الدستور ج ر العدد 14 صادرة في 07 مارس 2016 .

ب/ النصوص القانونية والأوامر:

القوانين:

- 1- قانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 سبتمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 ، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.
- 2- قانون رقم 90-30 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر ، عدد 52 ، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990
- 3- القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 ، المؤرخ في 25 فيفري 1995، ج ر عدد 55.
- 4- القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 افريل 1991 ، يتعلق بالأوقاف الجزائرية ، ج ر عدد 21 .
- 5- القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

الأوامر :

1. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي وضع حيز التنفيذ سنة 1976 بمقتضى المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل بالقانون 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 معدل بالقانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 ، معدل ومتمم بالقانون 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 .

2. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن القانون المدني، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر، عدد 44، صادر سنة 2005.

3. الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1978 ، المتضمن ميثاق وقانون الثورة الزراعية الجريدة الرسمية عدد 97 ملغى بموجب قانون 90-25 .

4. الأمر رقم 75-74 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 .

5. الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجه العقاري .

6. الأمر رقم 95-08 مؤرخ في أول رمضان 1415 الموافق ل أول فبراير 1995، المتعلق بمهنة الخبير العقاري ج ر، عدد 20 المؤرخة في 16 ذي القعدة 1415 .

- النصوص التنظيمية:

أ/ المراسيم التنفيذية :

1. المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 والمتعلق بإثبات حق الملكية على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة معدل ومتمم بالمرسوم 73-86 المؤرخ في 17 جويلية 1973 .

2. المرسوم رقم 73-86 مؤرخ في 05 نوفمبر 1973، يتضمن إثبات حق الملكية الخاصة
ج ر، عدد 59، 24.

3. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر
ج عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في
13 سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.

4. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام
المعدل والمتمم بالمرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، والمرسوم التنفيذي
92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992.

5. المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم
المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، ج ر، عدد 21 المؤرخة
في 24 ماي 1983، تم إلغائه بموجب قانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007.

6. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات اعداد
شهادة الحياة.

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

ب/ القرارات:

1. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 920 197 المؤرخ في 28/06/2000.

2. قرار مجلس الدولة الجزائري، ملف رقم 127860، صادر عن الغرفة الرابعة، القسم
الرابع، بتاريخ 31 جانفي 2019.

ج/ التعليمات:

1. التعليمات الوزارية رقم 003، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة سير عمليات
التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية
بوزارة المالية، سنة 2008.

2. التعليم الوزارية رقم 06419 المؤرخة في 05 سبتمبر 2010، تتعلق بقانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 .
3. التعليم الوزارية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
4. التعليم الوزارية رقم 5369 المؤرخة في 13 جويلية 2010، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتطبيق القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007.
4. التعليم رقم 5370، المؤرخة في 2010، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتطبيق الأحكام.

ثانيا : المراجع :

أ/ المراجع اللغوية والمعاجم:

1. ابن منظور، لسان العرب، ج 4، دار صادر، بيروت، لبنان .
2. المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، ط4، 2004 .

ب/ الكتب:

1. العطار عبد الناصر توفيق ، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1978 .
2. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة للنشر، الجزائر، 2003 .
3. بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006 .
4. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط3 .
5. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط11، 2017 .
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، ط1، 2007 .
7. حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ،الجزائر ، ط 2019-2020 ، ص57 .

8. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، ط1 .
9. طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقًا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2010 .
10. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ط3، 2006 .
11. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار البغدادى، الجزائر، ط1، 2010 .
12. محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادى، ط1، 2011-2012 .
13. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادى للطباعة والنشر والتوزيع، روية، الجزائر، 2009 .
14. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري: دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، 2013

أطروحات الدكتوراه :

- 1/ رمول خالد، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2004-2005 .
<https://www.univ-blida.dz> . يوم : 2026/05/24 سا 8 و 30 دقيقة .
- 2/ عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2017-2018 .
<https://www.univ-umc1.edu.dz> . يوم : 2026/05/17 ، سا 12 .
- 3/ كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017-201 .
<https://www.univ.umc1.edu.dz> . يوم : 2026/05/19 سا 11 .

رسائل ماجستير :

1.أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري والقضاء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص 126.

<https://www.univ.ummtto.dz> . يوم : 2026/05/29 9 سا .

2.فشيت محمد، إثبات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012-2013 .

<https://www.univ-blida.dz> . يوم : 2026/05/24 ، سا 8 و 30 دقيقة .

3. مقدم أحمد، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 01 السنة الجامعية 2014-2015، ص ص 70-71.

<https://www.univ.alger.dz> . يوم : 2026/05/19 سا 19.

6.عزوي حازم، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، في تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009-2010 .

<https://www.univ.batna.dz> . يوم : 2026/05/21 سا 19.

مذكرات الماستر :

1- قدوش لطفي، حداد نريمان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ،

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، تخصص القانون الخاص

الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2014/2015. <https://www.univ-bigaia.dz>

يوم : 2026/05/24 ، سا 8 و 30 دقيقة .

المقالات العلمية والدراسات:

- 1.المزوار قدور، "مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 01، جامعة سيدي بلعباس، 2018 ص ص 86-87. <https://www.univ-sba.dz>. يوم : 2026/05/24 ، سا 10و30 دقيقة .
- 2.محمودي عبد العزيز، «التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة»، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد 03 .
- 3.مزيان محمد أمين، التحقيق العقاري كسبب من أسباب الملكية، مجلة الراشد، العدد الأول سنة 2008 .
- 4.نسيب نجيب، "إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث عدد 02، كلية الحقوق جامعة ملود معمري، تيزي وزو د س ن، ص 99. <https://www.univ-ummto.dz>. يوم : 2026/05/15 ، سا 21 .
4. صويلح بوجمعة، دراسة في القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007 .
5. حمدي باشا عمر ، أراضي العرش ، مجلة مجلس الدولة.
- 6.عائشة عبد الحميد ، محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري ، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للأبحاث و النشر العلمي ، الإصدار الثاني عشر بتاريخ 2020/04/05، كلية الحقوق، جامعة الطارف، www.ajrsp.com تاريخ الإطلاع 2026/05/23 ، 14 سا .
7. العريض أمين ، شروط واجراءات تطبيق قانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري مداخله ملقاة بالملتقى الوطني حول التحقيق العقاري، جامعة المدية، ص12. <https://www.univ.ummto.dz>. يوم : 2026/05/29 9 سا .

8. قوسيم غالية ، النظام القانوني كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته ، مداخله ملقاء بالملتقى الوطني حول التحقيق العقاري ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، ص ص 7-8. <https://www.univ-ummtto.dz>. يوم : 2026/05/20 ، سا 10 و 30 دقيقة .
9. مزيان محمد أمين ، التحقيق العقاري كسبب من أسباب الملكية ، مجلة الراشد ، منشورات المركز الجامعي معسكر العدد الاول ، دار الغرب 2008 ، ص 112 . <https://www.ums.mascara.dz> يوم : 2026/05/15 سا 21 .

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

/	قائمة المختصرات
أ-ز	مقدمة
8	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني وشروط التحقيق العقاري.....
10-09	المبحث الأول: ماهية نظام التحقيق العقاري.....
11	المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري.....
11	الفرع الأول :تعريف التحقيق العقاري.....
11	أولا : تعريف التحقيق العقاري.....
12-11	ثانيا: تعريف التحقيق العقاري من منظور النصوص التشريعية.....
13	ثالثا: التعريف الفقهي للتحقيق العقاري.....
14	الفرع الثاني: مميزات التحقيق العقاري عن عقد الشهرة.....
14	الفرع الثالث : المراحل التاريخية للتحقيق العقاري في الجزائر.....
17-14	اولا: مرحلة التحقيق العقاري خلال الفترة الاستعمارية.....
19-18	ثانيا: مرحلة التحقيق العقاري بعد الاستقلال.....
20-19	المطلب الثاني:الاهداف و الابعاد القانونية و الادارية للتحقيق العقاري
21	الفرع الأول : استدراك النقائص التي خلفها العمل بعقد الشهرة.....
21	الفرع الثاني : تحفيز الاستثمار و التنمية الاقتصادية عن طريق الرهن — و التمويل البنكي.....
22	الفرع الثالث : تسوية السندات المحررة قبل تاريخ 01 مارس 1961 و التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية.....
22	الفرع الرابع: تسريع وتيرة المسح العام للأراضي.....
23	المبحث الثاني : الشروط القانونية و التنظيمية الواجب توافرها لاجراء التحقيق العقاري
24	المطلب الأول :الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق.....
25	الفرع الأول : شرط عدم خضوع العقار لعملية مسح الاراضي العام.....

26	الفرع الثاني : شرط عدم امتلاك العقار سند الملكية او له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961.....
27	الفرع الثالث : شرط خضوع العقار للاملاك العقارية الخاصة.....
30	المطلب الثاني : الشروط القانونية المتعلقة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري.
31	الفرع الأول : مراعاة توافر الحيازة القانونية الصحيحة.....
32	اولا: تعريف الحيازة القانونية.....
34-32	ثانيا: اركان الحيازة القانونية.....
35	ثالثا: صور الحيازة القانونية.....
37-36	رابعا: شروط الحيازة القانونية.....
37	الفرع الثاني : مراعاة المدة الزمنية للحيازة المكتسبة للملكية العقارية.....
37	اولا: التقادم المكسب طويل المدى.....
38	ثانيا: التقادم المكسب قصير المدى.....
39	ثالثا: التقادم المكسب للحقوق العقارية ذات المصدر الارثي.....
40	خلاصة الفصل الأول
43-42	الفصل الثاني : إجراءات التحقيق العقاري وابرز الإشكاليات والمنازعات الناشئة عنه
44	المبحث الأول : الضوابط والإجراءات المعتمدة لحسن سير عملية التحقيق العقاري
45	المطلب الأول : الخطوات القانونية لمعاينة الملكية العقارية الخاصة ضمن إجراءات التحقيق العقاري
46	الفرع الأول : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا
48-46	أولا :تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من طرف شخص لا يحوز على سند الملكية
50-48	ثانيا : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري مقدم من شخص يحوز سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961

50	الفرع الثاني: الأنماط والاشكال القانونية للتحقيق العقاري في التشريع الجزائري .
51	أولا : إجراءات فتح التحقيق العقاري الفردي
51	01 :إيداع طلب التحقيق العقاري الفردي.....
52	02 : دراسة طلب فتح التحقيق العقاري الفردي.....
53	03: اصدار مقرر فتح التحقيق العقاري الفردي.....
54-53	ثانيا : إجراءات فتح التحقيق العقاري الجماعي
54	01 : إيداع طلب فتح التحقيق العقاري الجماعي.....
55	02 : دراسة طلب فتح التحقيق العقاري الجماعي.....
57-56	03 : اصدار مقرر فتح التحقيق العقاري الجماعي
57	المطلب الثاني:الشروع في التحقيق عقاري وفقا للآليات والإجراءات المعمول بها
58	الفرع الأول : الإجراءات والأعمال التمهيدية للتحقيق العقاري
60-58	أولا : الإطلاع وتمحيص الوثائق
60	ثانيا : التأكد من توافر الشروط القانونية للقيام بالتحقيق العقاري
60	01 : عدم تبعية العقار للأملاك الوطنية او الأملاك الوقفية.....
61	02 : عدم خضوع العقار لنطاق مسح الأراضي العام
61	03 : عدم انتماء العقار للأراضي الفلاحية وضعت تحت حماية الدولة
62	الفرع الثاني : الإجراءات العملية والميدانية للإثبات الحقوق العقارية في إطار التحقيق العقاري
62	أولا : الإجراءات المنهجية المعتمدة في عملية البحث والتحري
62	01 : التعرف على صفة الأشخاص
63	02 : التنقل الميداني للتعرف على العقار المعني بالتحقيق
64	03 : معاينة واقعة الحيازة
65	04 : دراسة معاينة سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961
65	ثانيا : إنجاز وصياغة محاضر التحقيق العقاري
66	01 : إنجاز المحضر المؤقت
66	أ : حالة عدم وجود اعتراضات

67	ب : حالة وجود اعتراضات واحتجاجات
67	02 : انجاز المحضر النهائي
68	الفرع الثالث : النتائج والآثار المترتبة عن الفصل في التحقيق العقاري
68	أولا : اصدار القرارات المتعلقة بالترقيم
69	01 : اصدار مقرر الترقيم
69	02 : اصدار مقرر رفض الترقيم
69	03 : اشهار مقرر الترقيم
70	ثانيا : تحرير وتسليم سند الملكية
70	01 : الآثار القانونية لسند الملكية
71	02 : الطبيعة القانونية لسند الملكية
72	المبحث الثاني : الصعوبات العملية والتطبيقية لسير عملية التحقيق العقاري
	واهم المنازعات التي يثيرها
72	المطلب الأول : التحديات والعراقيل العملية التي تعترض تنفيذ التحقيق العقاري
72	الفرع الأول : الإشكالات الميدانية التي تعيق سير التحقيق العقاري
72	أولا : حالة عدم وضوح وتحديد أصل الملكية
73	ثانيا : حالة غياب المجاورين والملاك الأصليين
73	الفرع الثاني : الصعوبات العملية لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق
	العقاري
73	أولا : العراقيل الإدارية للتحقيق العقاري
74	ثانيا : العراقيل التقنية
74	المطلب الثاني : المنازعات القانونية المترتبة عن عملية التحقيق العقاري
75	الفرع الأول : المنازعات التي تخضع لإختصاص القضاء الإداري
76	أولا : الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري
77	ثانيا : الطعن في مقرر الترقيم العقاري
79-78	ثالثا : دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري للمعني
79	الفرع الثاني : المنازعات التي يخضع فيها لإختصاص للقضاء العادي

80	أولاً: المنازعات ذات إختصاص القضاء العقاري.....
81-80	ثانيا : المنازعات ذات إختصاص القضاء الجزائي
83-82	 خلاصة الفصل الثاني :
86-84	 الخاتمة :
87-86	 قائمة المراجع :
89-88	 فهرس المحتويات :
101	 الملخص :

المُلخَص

الملخص:

نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية للملكية العقارية داخل المجتمعات ففي الجزائر تعد هي اللبنة الأساسية لنظام الملكية الفردية الخاصة ، فهذه الأخيرة مرت بعدة مراحل في تاريخ الجزائر بدءا من الحقبة الإستعمارية التي عرفت إستلاء الإستعمار الفرنسي على أراضي الدولة الجزائرية وأراضي الأهالي وضمها لفرنسا وإعتماد خضوعها للقانون الفرنسي إلى غاية إستقلال الجزائر مما نتج عنه فوضى كبيرة في نظام الملكية العقارية ، ومن أجل تفادي الوضعية المعقدة التي أنتجتها الحقبة الإستعمارية في عدم توثيق وإثبات الملكية العقارية عن طريق عقود ملكية وفق القانون الجزائري رغم توفر الشروط المتعلقة بالحيازة للمالكين الذين لا يحوزون على سند ملكية ، أو المالكين الذين يحوزون على سندات محررة قبل 1961/03/01 فقد إعتد المشرع على المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن تطبيق العمل بعقد الشهرة لمعالجة إشكالات سند الملكية في بادئ الأمر لكن ذلك لم يكن كافيا وإستمر العمل بإجراءات التقادم المكسب للإعتراف بالملكية العقارية وفقا لما نص عليه المرسوم سالف الذكر وقد خلف ذلك إشكالات قضائية كثيرة ، ونظرا لوجود عدة نقائص شابت عقد الشهرة قام المشرع الجزائري بإلغائه وتعويضه بالقانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 وحدد كيفية تنفيذ نصوصه بالمرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 15 ماي 2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري لإكتساب الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، وقد جاء في فيه أن التحقيق العقاري لا يباشر إلا تحت سلطة وإشراف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، وهو المصطلح المستعمل في كل مواد القانون 07-02 متى توافرت الشروط اللازمة سواء ما تعلق منها بشروط الحيازة الصحيحة أو ماتعلق بإمتلاك العقار لسند محرر قبل 01 مارس 1961 ولا يعكس الوضعية الحالية للعقار فالمحقق القائم بالعملية يباشر مهامه إلى غاية الإنتهاء من التحقيق وتسليم محرر يثبت الملكية الذي يضمن لصاحبه ممارسة كل الحقوق المترتبة عن الملكية وجميع التصرفات القانونية فهو حجية قاطعة في مواجهة النزاعات التي قد تنشأ لاحقا .

Résumé

Give the economic, social, and political importance of real estate ownership within society – being the fundamental basis of the system of individual ownership in Algeria – and in order to avoid disputes arising from the lack of documentation and proof of real estate ownership through property contracts in accordance with Algerian law, despite the availability of conditions related to possession for owner who do not hold a title deed or those who hold documents issued before 01/03/1961, the legislator adopted decree no. 83-352 dated 21/05/1983, which included the notarised deed, the authorities continued implementing acquisitive prescription procedures to recognize real estate ownership in accordance with the provisions of the aforementioned decree granting the notarized deed.

However, due to the existence of several shortcomings that affected the notarized deed, this led the Algerian legislator to abolish it and replace it with executive decree NO.08-147 of 2008 relating to the process of real estate investigation.

Real estate investigation for acquiring property ownership and issuing title deeds is carried out under the authority and supervision of the official in charge of the provincial land registry services, this is the term used in all provisions of law No.07-02 whenever the required conditions related to public, peaceful, and continuous possession are met, along with the

conditions related to the property and those concerning the person carrying out the procedure.