

## عملية التحقيق العقاري وتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري

**The process of real estate investigation and the purification of property in Algerian law**

د/ حمة مرامرية

جامعة باجي مختار- عنابة- الجزائر  
[hama\\_2300@yahoo.fr](mailto:hama_2300@yahoo.fr)

د/ محمد الطاهر بلقاضي

جامعة باجي مختار- عنابة- الجزائر  
[belkadivrps@gmail.com](mailto:belkadivrps@gmail.com)**الملخص:**

تلبية احتياجات قطاع السكن والعمران تستدعي تطوير وتنوع صيغ عروض السكن مع توسيع دائرة التدخل في الإنجاز والتمويل، ويتم ذلك بفتح المجال أمام المرقين العقاريين، مع تفعيل عملية منح القروض، ولا يتأتى ذلك إلا بمعرفة الوضعية القانونية والهندسية للأماكن العقارية، وبعد أن تثبت قصور عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، استحدثت المشرع بموجب القانون 07 - 02 آلية جديدة تتمثل في إجراء تحقيق عقاري يهدف به تفعيل تطهير العقار المرتبط بضبط وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، ومن ثم سنتناول هذا الإجراء من حيث شروط وإجراءات أعماله، وكذا المنازعات التي قد تثار عند تطبيقه.

**الكلمات المفتاحية:** عملية التحقيق العقاري - سندات الملكية- الشروط- الإجراءات.

**Summary:**

To meet the needs of the housing and construction sector, the development and diversification of housing offerings should be extended, as well as intervention in execution and financing, opening the way for real estate developers while activating the granting of loans, knowing the legal and technical status of real estate. Under Law 07-02, the legislator introduced a new mechanism to conduct a real estate investigation to activate the process of purification of real estate related to the seizure and transfer of private real estate titles. We will then discuss this procedure in terms of conditions, which may occur during application.

**Keywords:** real estate investigation process - title deeds - conditions - procedures.

## مقدمة:

أمام الطلب المتزايد على السكن، وعدم قدرة الدولة على تمويل وإنجاز كل المشاريع التي تغطي احتياجات القطاع، جعلتها تعيد النظر في السياسة المنتهجة وذلك بإحلال فكرة الدولة المنظم محل المتعامل والمحتكر، حيث لجأت إلى تطوير وتنويع صيغ عروض السكن مع توسيع دائرة التدخل في الإنجاز والتمويل، وذلك بفتح المجال أمام المستثمرين في هذا المجال، وتفعيل عملية منح القروض.

كل ذلك مرتبط بوجود وعاء عقاري سكني بالخصوص، ولا يتأتى ذلك إلا بمعرفة الوضعية القانونية والهندسية للأموال العقارية، ومنه تفعيل وتسريع عملية التطهير العقاري المرتبطة بضبط وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، وبعد أن ثبت قصور عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، ومن ثم تم إلغاؤه بصفة رسمية بعد أن تدخل المشرع واستحدث آلية جديدة تتمثل في إجراء التحقيق العقاري بموجب القانون 07 - 02 المؤرخ في 27 - 02 - 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يهدف بموجبه إلى تفعيل وتسريع تطهير الملكية العقارية بتسوية الوضعية العقارية وتسليم سندات الملكية. لذلك سيأتي هذا المقال ليعين أولاً شروط أعمال هذا الإجراء، وثانياً مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، وثالثاً الإشارة إلى أهم المنازعات التي قد تثار عند تطبيقه.

## المطلب الأول: شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري

عملاً بالأحكام التي جاء بها قانون التحقيق العقاري،<sup>(1)</sup> أن تأسيس هذا الإجراء والاستفادة منه يتطلب جملة من الشروط، منها ما يخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية، وهذا ما سيتم تناوله وفقاً للترتيب التالي:

## الشرط الأول: أن يكون العقار واقعا في بلدية غير مسموحة

في البداية نشير إلى أن هذا الإجراء الجديد يخص كل عقار مبني أو غير مبني، سكني أو فلاحي المهم أن يكون له وعاء عقاري ثابت، وطبقاً للمادة الثانية فقرة أولى<sup>(2)</sup> من القانون 07 - 02 أن هذا الإجراء يطبق على

<sup>(1)</sup> هذا الإجراء نظمته المشرع الجزائري بموجب القانون 07 - 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج ر عدد 15 مؤرخ في 28/02/2007.

<sup>(2)</sup> تنص المادة 2/1 من قانون 07 - 02 ما يلي: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار ما لم يخضع إلى عمليات مسح الأراضي العام..."

العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام<sup>(1)</sup> وهذا أمر طبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح، لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار<sup>(2)</sup> أضيف إلى ذلك أن كل من الإجراءين يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات.

**الشرط الثاني:** أن يكون العقار معدوم السند أوله سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.

بهذا الشأن تنص المادة 2 ف 2 من قانون 07 – 02 على أنه: "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"، يستخلص من هذه المادة أن هذا الإجراء يشمل أولاً العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية،<sup>(3)</sup> وعليه فكل شخص يملك عقاراً بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقاً بهذا الإجراء، وثانياً أن هذا الإجراء جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 على اعتبار أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحركات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقاً لنظام الشهر الشخصي القديم<sup>(4)</sup> لا يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار وطبيعته، مساحته، حدوده وأصل ملكيته،<sup>(5)</sup> وبذلك أصبحت لا

<sup>(1)</sup> وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم 83 – 352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقدّم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية؛ وبالتحديد الفقرة الأولى منها "كل شخص يجوز في التراب على البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدد بالأمر رقم 75 – 74 المؤرخ في 1975/11/12...". المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري.

<sup>(2)</sup> حمدي باشا عمر، محركات شهرة الحياة، (الجزائر: دار هومة، 2005)، ص. 22.

عبان إيمان: "تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير. كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة تبسة 2010/2011)، ص. 84.

<sup>(3)</sup> بهذا الخصوص يمكن الاعتماد على المرسوم 83 – 352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء التقدّم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وكذا المرسوم 91 – 254 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، والتي يفهم منها أن إجراءات هذين المرسومين تخص الأراضي التابعة للملكية الخاصة والتي هي بدون سند ملكية.

<sup>(4)</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، (الجزائر: دار هومة، 2009)، ص. 11.

<sup>(5)</sup> وللووقوف أكثر على عيوب هذا النظام أنظر فيصل الوائلي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، (الجزائر: دار الخلدونية، 2010)، ص. 117 وما بعدها.

تعكس الوضعية العقارية الحقيقية، حيث ثارت بشأنها الكثير من المنازعات أدت في بعضها إلى صدور أحكام لمن ييدهم هذه السندات رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكين آخرين.<sup>(1)</sup>

### الشرط الثالث: أن يكون العقار تابعا للأموال العقارية الخاصة

حيث تنص المادة الثالثة من القانون 07 - 02 على أنه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"، مع العلم أن المادة 23 من قانون التوجيه العقاري قد أعطت تصنيفا ثلاثيا للأملاك العقارية،<sup>(2)</sup> ومنه فإن العقارات المعنية بتطبيق تدابير هذا القانون هي العقارات التابعة للملكية الخاصة، وعليه فإن قراءة المادة الثالثة أعلاه يؤدي إلى استبعاد العقارات التالية واستثناءها من مجال تطبيق هذا الإجراء وهي كالتالي:

### 1- الأملاك العقارية الوطنية:

الأملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية والبلدية)، والأملاك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش قد تم استثناءها صراحة من تطبيق هذا الإجراء، ويلاحظ أن إضافة عبارة "بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش" هي إضافة في غير محلها باعتبار أن المشرع قد أحققها صراحة بالأملاك الوطنية الخاصة<sup>(3)</sup> إلا أن هناك من يذهب بالقول أن إضافتها لا تعني سوى استبعاد الإشكالات القانونية التي يطرحها هذا النوع من الأراضي والتي يصعب حلها في الكثير من المناطق في الوطن.<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سبق ذكره، ص. 12.

<sup>(2)</sup> تنص المادة 23 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95 - 26 المؤرخ في 25/09/1995 على أنه: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

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

<sup>(3)</sup> وذلك بموجب المادة 13 من الأمر 95 - 26 المعدل للمادة 85 من قانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري المشار إليه أعلاه.

<sup>(4)</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سبق ذكره، ص. 213. هذا الرأي تم استخلاصه من قرار مجلس الدولة رقم 5763 المؤرخ في 11/02/2002، مجلة مجلس الدولة - العدد 2 - ص. 198.

**2- الأملاك العقارية الوقفية:**

الملكية الوقفية أمرها محسوم بموجب المادة الخامسة من قانون الأوقاف<sup>(1)</sup> والتي اعتبرت أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب، وتبعاً لذلك تم استبعادها منذ تطبيق هذا الإجراء، وذلك ما أيدته المحكمة العليا في إحدى قراراتها.<sup>(2)</sup>

**الشرط الرابع: ويتضمن الشروط الخاصة بالحيازة**

إن الحيازة القانونية الصحيحة في مفهوم المادة الرابعة والمادة الرابعة عشر من القانون الجديد والتي تمكن صاحبها من الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب يجب أن تمارس وفقاً لأحكام القانون المدني وذلك كما يلي:

**أولاً: يجب مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية**

تنص المادة 4/2 من القانون 07 - 02 على أنه " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على العقار، سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية ... "، وعليه فإن الحيازة التي اشترطها المشرع يجب أن يراعى فيها توافر الركن المادي والمعنوي،<sup>(3)</sup> بحيث يجب أن تكون الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الاستمرار،<sup>(4)</sup> ويمكن لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقود ملكيتها أن يحصل على سند حيازي يسمى بشهادة الحيازة،<sup>(5)</sup> يمكن أن تكون مرفقات طلب التحقيق العقاري.

<sup>(1)</sup> قانون 91 - 10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ج ر العدد 21 سنة 1991.

<sup>(2)</sup> قرار المحكمة العليا رقم 99360 المؤرخ في 1986/01/13 أشار إليه حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، (الجزائر: دار هومة، 2004)، ص. 281.

<sup>(3)</sup> الحيازة القانونية الصحيحة هي التي توفرت على ركنها المادي والمعنوي طبقاً لأحكام القانون المدني لاسيما المواد 808 إلى 839 منه، وكذا المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>(4)</sup> عبان إيمان، مرجع سبق ذكره، ص. 89-91.

<sup>(5)</sup> طبقاً لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

## ثانيا: ضرورة استكمال مدة الحياة

عملية الاعتراف بالملكية للحائز المؤسسة على مفهوم المادة 14 من قانون 07 – 02 يشترط من صاحب الطلب أن يكون قد استكمل مدة الحياة المؤدية لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري، ويكون ذلك إما بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية أو السند الصحيح،<sup>(1)</sup> أو خمسة عشر سنة في حالة التقادم الطويل،<sup>(2)</sup> وعليه يجب على المحقق العقاري التأكد من عناصر الحياة وله أن يستعين أثناء التحري بجميع الوثائق التي تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحياة الصحيحة.<sup>(3)</sup>

## المطلب الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري تتم من طرف محقق عقاري تحت إشراف المحافظ العقاري بالولاية ويسعي من طالب حق الملكية، ويمكن إتباع هذا الإجراء سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعات العمومية، هذا الإجراء يعد مسألة جوازية بمقتضاه يجوز لكل حائز بدون سند أن يبادر بطلب تحقيق عقاري يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية بحسب الحالة للأموال العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم حدودها، وقبل التطرق إلى مراحل هذا الإجراء لا بد من ذكر بعض القواعد العامة التحضيرية وبعض المبادئ الإجرائية لهذه العملية.

## الفرع الأول: القواعد العامة التحضيرية والمبادئ الإجرائية لهذه العملية

قبل التطرق إلى مرحلة طلب التحقيق والإجراءات التالية له هناك بعض القواعد العامة التحضيرية لا بد من الوقوف عليها وهي:

<sup>(1)</sup> وعلى ذلك تنص المادة 828 من القانون المدني الجزائري.

<sup>(2)</sup> المادة 827 من القانون م ج.

<sup>(3)</sup> من بين ما يعتمد عليها المحقق:

- الشهادات المكتوبة الصادرة عن بعض المصالح (الانتفاع - الاستغلال - السكن بالعقار المعين)
- الشهادات الجبائية.
- إجراء بعض البحوث والتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حياة طالب التحقيق، ولمزيد من التوضيح أنظر: زروقي ليلي، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، (الجزائر: دار هومة، 2002)، ص. 325.

**أ- تنصيب خلية دائمة على مستوى مديرية المحافظة العقارية الولائية**

بما أن هذه العملية تتم تحت رقابة وإشراف ومسؤولية مدير الحفظ العقاري الولائي بهذه الصفة يتعين عليه السهر على توفير الشروط الضرورية لضمان حسن سير العملية، ولهذا الغرض يتم الحرص على تنصيب خلية دائمة على مستوى المديرية وتمكينها بما يلي:

- وضع في متناولها جهاز بشري مكلف بالقيام بالتحقيق العقاري، وجميع النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية ودليل التحقيق العقاري المعد لأجل الإجراء.
- أن توفر لها جميع السجلات والمطبوعات الضرورية.
- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص للإجراء.
- مع توفير الدعم اللازم الذي يساعدهم للقيام بمهمتهم.<sup>(1)</sup>

**ب- مواصفات ومؤهلات المحقق العقاري**

بما أن إجراء معاينة الملكية العقارية يقوده محقق عقاري تحت مسؤولية مصالح الحفظ العقاري الولائي، وبالنظر إلى هذه المهمة ينبغي أن يكون المحقق رجلا ذو قدرات عالية وكفاءات مهنية جديرة تتصل بالمبادئ التالية:

- 1- تحصيل مجموعة من المعارف بالدرجة الأولى تكون ذات طابع قانوني ومنها بالخصوص القانون المدني والقانون الإداري، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القانون العقاري.
- بمعنى آخر أن المحقق يجب أن يكون مختصا في القانون، وبدرجة أقل تحصيل معارف ذات طابع تقني أي أن يكون على اطلاع بمسح الأراضي، وعلم الخرائط، وتقنيات تقييم العقارات.
- 2- يقتضي من المحقق أن يتصف بقدرات التنفيذ ويتجسد ذلك في القدرة على تطبيق القوانين مع جمع وتحليل المعلومات ثم تحرير مختلف الوثائق.

<sup>(1)</sup> الإمكانيات التي يجب توفرها لدى أعضاء هذه الخلية وضحتها التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عملية الإجراء وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية سنة 2008 ص.03.

## الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

بالرجوع إلى نص المادة الرابعة، والمادة السادسة من القانون 07 - 02 يتضح أنه يمكن إتباع إجراءات التحقيق العقاري سواء لفائدة الأفراد أو لفائدة الجماعات العمومية ويكون ذلك على النحو التالي:

## أ- طلبات التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية

تنص المادة الرابعة من القانون 07 - 02 على أنه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حياة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة الثانية أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية"، كما تنص المادة السادسة فقرة أولى من القانون أعلاه على ما يلي: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت"، ومن ثم فإنه يحق لكل حائز لعقار معدم السند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل أول مارس سنة 1961 أن يقدم طلب فتح تحقيق إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، حيث يحجر الطلب في استمارة نموذجية متضمنة البيانات التالية:

- اسم ولقب وتاريخ الميلاد ومكانه، جنسية ومهنة وعنوان صاحب الطلب.
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشيوخ.
- كل الأعباء والارتفاقات السلبية والإيجابية التي قد تثقل العقار،<sup>(1)</sup>

كما يرفق الطلب بالوثائق التالية:

- مخطط طوبوغرافي للعقار،<sup>(2)</sup> كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها، وبعد ذلك يودع الطلب ومرفقاته بالمصلحة المختصة، حيث يتم ترقيمه وتاريخ تسجيله في السجل الخاص ويستلم وصل إيداع يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> بيانات الطلب حددتها المادة 3 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية - ج ر عدد 26 سنة 2008.

<sup>(2)</sup> المادة 04 من المرسوم أعلاه.

<sup>(3)</sup> نصت على ذلك المادة 17 من القانون 07 - 02 وكذا التعلية رقم 03 السابقة الذكر.



**ب- طلبات التحقيق العقاري الملتبس بصفة جماعية**

تنص المادة السادسة فقرة ثانية من قانون 07 - 02 على أنه: "غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية، في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية"، يفهم من هذا النص أن الدولة عن طريق الولاية والبلدية هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز بناء أو تهيئة عقارية ريفية أوح حضرية، الهدف من ذلك تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات،<sup>(1)</sup> وبالرجوع إلى المادة السابعة من القانون أعلاه، فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء، وعدم المساس بالأراضي الفلاحية الخصبة وينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية.<sup>(2)</sup>

**ج- دراسة الطلب وتعيين المحقق العقاري:**

بعد إيداع الطلب وتسجيله يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص الطلب ودراسته دراسة أولية،<sup>(3)</sup> يقرر بعد ذلك إمكانية قبول الطلب أو رفضه، في حالة القبول يتخذ مقرر فتح تحقيق عقاري<sup>(4)</sup> ويرسل خلال شهر واحد ابتداءً من تاريخ استلام الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشر يوماً قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان،<sup>(5)</sup> أما في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب بذلك على مطبوع مطابق للنموذج المرفق، وعليه وبمجرد قبول الطلب يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، حيث تبدأ مهمته بمجرد تبليغه مقرر فتح التحقيق وهي نفسها سواء تعلق الأمر بطلب فتح التحقيق العقاري الملتبس بصفة فردية أو بصفة جماعية وتنتهي مهمته حين اتخاذ مقرر الترقية.

<sup>(1)</sup> نذير بيوت، "معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 07 - 02 المؤرخ في 20/02/2007"، الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق للمحكمة العليا الجزائر، 2010، ص.25 وما بعدها.

<sup>(2)</sup> انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 أعلاه.

<sup>(3)</sup> الهدف من الدراسة الأولية حتى يتم التأكد من أن العقار محل الطلب ليس موضوع أشغال المسح وأن الطلب يحتوي على مرفقاته.

<sup>(4)</sup> بيانات المقرر حددتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08 - 147.

<sup>(5)</sup> وعلى ذلك نصت المادة 08 من المرسوم أعلاه.

## الفرع الثالث: مهام المحقق العقاري

أولاً: جمع كل الوثائق المرسومة والمكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق والاطلاع عليها، مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم، المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي.<sup>(1)</sup>

ثانياً: المعاينة الميدانية، عند وصوله إلى الميدان يقوم بإثبات هوية الأشخاص مع تشخيص العقار ثم العلاقة بين الملتمس والعقار، وبالتزامن مع ذلك يقوم بجمع الشهادات وأقوال الشهود، مع استقبال المعارضين، وفي كل الأحوال يقوم بضبط حدود العقار بعد مقارنة المخطط الملحق بالطلب مع الواقع الميداني، وكذلك التحقيق القانوني بشأن المدعي بالملكية العقارية بالتقدم المكسب وفي الأخير يجرر بطاقة العقار.

ثالثاً: تحرير المحضر المؤقت للتحقيق العقاري،<sup>(2)</sup>

طبقاً للمادة العاشرة فقرة ثالثة من القانون 07 - 02 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 يقوم المحقق بتحرير محضر مؤقت خلال 15 يوماً على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان يسجل فيه نتائج تحقيقه، ثم تنشر نسخة منه عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً في مقر بلدية موقع العقار، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم الاعتراضات المحتملة، وتبدأ المدة المقترحة للاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت يقوم خلالها المحقق بتسجيل كل ما يثار من اعتراضات في سجل خاص، ويمكن للمحقق العقاري عند الاقتضاء أن يتنقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة تلك الاعتراضات،<sup>(3)</sup> ثم يجرر بشأنها تقرير مفصل يرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

## رابعاً: جلسة الصلح

طبقاً للمادة 12 من القانون 07 - 02 يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح بين مدعي الحيازة والمعارضين عليها، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يجرر محضراً بذلك، يكون ملزماً لأطرافه، أما إذا باءت المحاولة بالفشل يجرر بذلك محضر عدم الصلح، يبلغ للأطراف، مبيناً فيه أن إجراء التحقيق العقاري تم توقيفه إلى تاريخ لاحق،<sup>(4)</sup> وان

<sup>(1)</sup> جميع المخططات والوثائق التي توضع في متناول المحقق للاطلاع عليها ذكرتها التعليم رقم 03 السابقة الذكر.

<sup>(2)</sup> فيم يخص بيانات المحضر المؤقت أنظر كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية سبتمبر 2007، ص 54.

<sup>(3)</sup> انظر المادة 11 ف2 من القانون 07 - 02، والمادة 14 ف 02 من المرسوم التنفيذي 08 - 147.

<sup>(4)</sup> في هذه الحالة توقف جميع إجراءات المعاينة إلى غاية صدور الحكم النهائي وحينها يلزم جميع الأطراف بتنفيذ منطوق هذا الحكم بحسب ما إذا كان لصالح طالب التحقيق أو ضده.

للمعترض الذي قدم اعتراضا المبادرة برفع دعوى قضائية خلال مدة شهرين ابتداء من تاريخ تسليمه المذكور أعلاه.

#### خامسا: إعداد وتحرير المحضر النهائي

في حالة عدم وجود أي اعتراضات وبعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق الذي قام به، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري على الفور وبحضور المحقق برسم معالم حدود العقار والمخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري، ويعتبر المحضر حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية، ويتم التقيد بمنطوق الحكم أو القرار النهائي في حالة رفع دعوى قضائية<sup>(1)</sup> ثم يتم إيداعه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي.

#### الفرع الرابع: عملية إصدار وتسليم سند الملكية

هذه العملية تعتمد على تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل حسب اختصاصه حيث يعهد للأول بإعداد مقرر الاعتراف أو مقرر الترقيم، ويقوم الثاني بتنفيذه.

**أولا:** صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد وتسليم سند الملكية

بعد انتهاء المرحلة الأولى من التحقيق العقاري يتولى مدير الحفظ العقاري الولائي تقدير إصدار مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ومن أجل ذلك، يتولى على الخصوص العمليات التالية:

أ- في حالة التحقيق الإيجابي: إذا لم يسجل أي اعتراض ونتج عن التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق،<sup>(2)</sup> حيث يصدر مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري يكون باسم المالك المعني للعقار،<sup>(3)</sup> يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفقا لمخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، ثم يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد تنفيذه.<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> عبد الحفيظ بن عبيد، مرجع سبق ذكره، ص. 224.

<sup>(2)</sup> نص المادة 14 من قانون 07 - 02.

<sup>(3)</sup> المادة 15 ف1 من القانون أعلاه.

<sup>(4)</sup> المادة 15 ف2 من القانون أعلاه.

ب- حالة التحقيق الغير مجدي: بالرجوع إلى المادة 17 من القانون 07 - 02 إذا لم يفرضي التحقيق العقاري إلى نتيجة تسمح له بالحصول على حق الملكية، يعد بذلك مقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، يبلغ إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ومنه يجوز الطعن في مقرر رفض التقييم العقاري أمام المحكمة الإدارية طبقا للمادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري خلال الآجال المقررة قانونا والمحددة في المادة 12/ف2 من القانون 07-02.

### ثانيا: صلاحيات المحافظ العقاري

تنص المادة 15 ف 2 من القانون 07 - 02 على أنه: "يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ"، ومنه فإن عملية التنفيذ أوكلت للمحافظ العقاري الذي يقوم بإعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري<sup>(1)</sup> وذلك بعد أن يقوم بالتقييم العقاري بمعنى شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة،<sup>(2)</sup> وعلى إثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08 - 147،<sup>(3)</sup> ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه لصاحب طلب التحقيق وذلك ما تقتضي به المادة 16 من القانون 07 - 02 ، وفي الأخير يحتفظ بمديرية الحفظ العقاري بكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وبحسب الحالة، إما نسخه من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة مقرر رفض التقييم وترتب حسب كل بلدية.

### المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري

إن العمل بالقانون المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري قد تثار بشأنه منازعات حرص المشرع على الإلمام بها، فنظم كيفية اللجوء فيها إلى القضاء وعليه سيقضي البحث في المنازعات العقارية والإدارية دون غيرها، ويكون ذلك في فرعين نتناول في الأول المنازعات المدنية (العقارية) وفي الثاني المنازعات الإدارية.

<sup>(1)</sup> عبان إيمان، مرجع سبق ذكره، ص.168.

<sup>(2)</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08 - 147.

<sup>(3)</sup> المادة 21 من المرسوم أعلاه.

## الفرع الأول: المنازعات المدنية (العقارية)

## أولاً: شروط رفع الدعوى

## أ- تقديم الاعتراضات

أثناء التحقيق العقاري يمكن تقديم احتجاجات أو اعتراضات سواء من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين أو لكل مدعي آخر لأي حق عيني على العقار المعني.<sup>(1)</sup>

وذلك أمام العون المحقق، وتفيد بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي للاعتراض على صفة الحائز صاحب الطلب.<sup>(2)</sup>

## ب- جلسة الصلح

طبقاً للمادة 12/ف1 من قانون 07 - 02 والمادة 14 من المرسوم 08 - 147 يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح بين مدعى الحيازة والمعترضين عليها، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضر بذلك يكون ملزماً لأطرافه ومنه يستأنف إجراء التحقيق العقاري طبقاً لما اتفق عليه، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر المحقق العقاري محضر بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة لأطرافه مبيناً فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى تاريخ لاحق، وأن للمعترض أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>(3)</sup>

ثانياً: إجراءات تحريك الدعوى: فيما يخص الاختصاص القضائي، إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون الخاص، فإن الجهة القضائية المختصة نوعياً هي المحكمة العادية، القسم العقاري عملاً بنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،<sup>(4)</sup> ويتحدد الاختصاص الإقليمي طبقاً للمادة 40 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو

<sup>(1)</sup> المادة 11/ف2 من قانون 07 - 02 المشار إليه أعلاه.

<sup>(2)</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، (الجزائر: منشورات بغدادية، 2010) ص.286.

<sup>(3)</sup> نصت على هذا الإجراء كل من المادة 12/ف3 من قانون 07 - 02 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 08 - 147.

<sup>(4)</sup> تنص المادة 516 من قانون 08 - 09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

الحقوق العينية العقارية محل التحقيق والمعاينة ومن ثم موضوع الدعوى،<sup>(1)</sup> ومنه يجوز لكل من يعترض وهما المالك المعترض أو الحائز أن يرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق وذلك خلال شهرين من تسلمهم محضر عدم الصلح يثبت في دعواه أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير أو أن الحيازة كانت عرضية أو مشوبة بأحد العيوب.<sup>(2)</sup>

- شهر عريضة الدعوى: وعملا بالمادة 17 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية يجب إشهار العريضة الافتتاحية وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ويتولى المحافظ العقاري القيام حالا بهذا الإجراء،<sup>(3)</sup> وطبقا للمادة 18 من المرسوم أعلاه يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي قابل للتنفيذ وحينها يجب على الأطراف ومصالح الحفظ العقاري تنفيذ ما قضى به هذا الحكم.

- الفصل في الدعوى: فإذا تم القضاء بانعدام حيازة طالب إثبات ملكية العقار، ينتهي التحقيق ويحفظ الملف لدى مصالح الحفظ العقاري.

أما إذا كان الحكم يقضي بإثبات حيازة الطالب كما هي أو تعديلها بإخراج جزء منها أو وضع معالم الحدود فحسب، تستكمل حينئذ إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية للحائز الطالب مع مراعاة ما قضى به الحكم.<sup>(4)</sup>

## الفرع الثاني: المنازعات الإدارية

يتم اللجوء إلى القضاء الإداري في عدة حالات يمكن حصرها فيما يلي:

الحالة الأولى: بخصوص الاعتراضات المقدمة والمسجلة من الغير والتي لم يتم الصلح فيها بين الأطراف المعنية، يجوز للمعترض رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، وإذا كان النزاع حاصل بين طالب إثبات الملكية

<sup>(1)</sup> وعلى ذلك نصت المادة 40/ف1 من ق إ م د "في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار"، وأكدت ذلك المادة 518 من نفس القانون "يقول الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"

<sup>(2)</sup> نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08 - 147.

<sup>(3)</sup> عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة 12، (الجزائر: دار هومة، 2010)، ص. 229 وما بعدها.

<sup>(4)</sup> منطوق الحكم في مثل هذه المنازعات قد يكون بإثبات الحيازة للطالب كما هي، أو تعديلها بإخراج جزء منها أو إثبات انعدام حيازة الطالب ومن ثم إثباتها للمدعي المعترض أو إثبات أن العقار من الأملاك الوطنية ولا يمكن تملكه بالتقادم.

وأشخاص معنوية عامة إدارية كبلدية أوأملاك الدولة، فطبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup> يؤول الاختصاص للمحكمة الإدارية، ويحدد اختصاصها الإقليمي بموجب المادة 803 من نفس القانون والتي بدورها أحالتنا على المادتين 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup> ومنه الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية بهذا الموضوع تم انتقاده على أساس أن المشرع لم يأخذ بموقع العقار كأساس لهذا الاختصاص في المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>(3)</sup>

وترفع الدعوى في أجل شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح تحت طائلة رفض الطلب وذلك حسب نص المادة 12 من قانون 07 – 02، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 08 – 147، وتخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقا للأحكام التي حددتها المواد 17، 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 08 – 147، ويترتب على ذلك تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، يكون منطوقه ملزما لأطرافه.

**الحالة الثانية:** حالة الطعن في مقرر رفض طلب المعني، على اعتبار أن التحقيق العقاري قد يفضي إلى انعدام عناصر الحياة والتقدم المكسب، يقوم المحقق العقاري بإعداد ملف حول ذلك يودعه لدى مسؤول الحفظ العقاري الولائي، الذي يعد مقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، يبلغ فيما بعد حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين،

<sup>(1)</sup> تنص المادة 800 من ق إ م د على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

<sup>(2)</sup> تنص المادة 803 من ق إ ج د على أنه: "يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 – 38 من هذا القانون". وتنص المادة 37 من هذا القانون على أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف يكون الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار الموطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك". كما تنص المادة 38 من نفس القانون على أنه: "في حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم".

<sup>(3)</sup> ولمزيد من الاطلاع على هذا الرأي أنظر:

عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، (الجزائر: دار هومة للنشر، 2009)، ص 200، إلى ص 222. بداية يقترح السيد بن عبيدة وإزالة هذا النقص تعديل المادة 803 من ق.إ.م. د، وذلك بإضافة المادة 40 منه، أو تعديل المادة 804 من نفس القانون، وذلك بإضافة المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

ونحن بدورنا نتمن هذا الاقتراح وتدعو إلى اعتماده في التعديلات اللاحقة.

أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري في أجل أقصاه 6 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من قانون 07 - 02، يكون هذا المقرر قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.<sup>(1)</sup>

وعليه يعود الاختصاص القضائي النوعي إلى المحاكم الإدارية، أمام الاختصاص الإقليمي فإنه يعود للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه.<sup>(2)</sup>

**الحالة الثانية:** الخاصة بإجراءات إلغاء مقرر التقييم العقاري، طبقاً للمادة 15 من قانون 07 - 02 انه في حالة ثبوت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا بالتقييم العقاري باسم المالك المعني بالعقار محل التحقيق العقاري، ثم يعود بعد ذلك المحافظ العقاري بتنفيذه وذلك عن طريق إتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعايينة في مقر التقييم العقاري بما في ذلك تسجيله وشهره، ويجرر على اثر ذلك سند الملكية الذي يسلم فيما بعد إلى المعني، هذه العملية قد يكتشف أنها تمت على أساس تصريحات غير صحيحة أو عن طريق تقديم وثائق مزورة بمعنى وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار المعني بالمعايينة، ومنه يجوز أولاً للمحافظ العقاري الولائي طبقاً للمادة 18 للقانون 07 - 02 برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني، وترفع هذه الدعوى إما بصفة تلقائية أو بناءً على طلب أو طعن أحد الأشخاص في هذه التصريحات والوثائق التي على أساسها تم التقييم العقاري من طرف المحافظ العقاري وهناك من يذهب بالقول أن القيام بإلغاء التقييم العقاري من طرف المحافظ العقاري بعد إتمام إجراءات الشهر والتسجيل سوف ينقص من حجية سندات الملكية المعدة وفقاً لأحكام هذا الإجراء، ولتثبيت ذلك وإزالة هذا العيب يجب الطعن في هذا التقييم من قبل المحافظ العقاري قبل القيام بإجراءات الشهر.<sup>(3)</sup> وثانياً يجوز كذلك للمالك الحقيقي من رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل عام من اكتشاف الفعل الضار، باعتبار ان المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له،<sup>(4)</sup> وعملاً بنص المادة 18 من القانون

<sup>(1)</sup> وذلك ما نصت عليه المادة 17 من قانون 07 - 02.

<sup>(2)</sup> وبذلك تنص المادة 800 من ق إ م د، وكذلك المادة 17 ف 2 من قانون 07 - 02.

<sup>(3)</sup> ابتسام دزيري، "الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير \_ كلية الحقوق. جامعة أم البواقي، 2011-2012)، ص. 111.

<sup>(4)</sup> تنص المادة 23 من الأمر 75 - 74 المؤرخ في 12/11/1975. المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " 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 ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى".



07 - 02 أنه في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحا تغيير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم المحافظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري للمعني، وتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية،<sup>(1)</sup> حيث يفهم من ذلك أن للمحافظ العقاري الحق في رفع دعويين في نفس الوقت، وهما دعوى قضائية أمام المحاكم الإدارية يطلب فيها إلغاء الترخيم العقاري وشكوى أمام وكيل الجمهورية يطلب فيها منه تحريك الدعوى العمومية، وعليه إذا ثبت التزوير ومنه إدانة الفاعل تفصل المحكمة الإدارية في الدعوى الإدارية المدفوعة أمامها بإلغاء مقرر الترخيم العقاري وما ترتب عنه من آثار.

### الخاتمة

إن إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري كالية حديثة جاء بها المشرع الجزائري لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، يصعب التكهن حول ما إذا كان كافيا لتحقيق أهدافه، لذلك كان لابد من التفكير الدائم في هذا المجال سواء بتحسين وضبط العمل بهذا الإجراء، أو في إيجاد حلول أخرى مساعدة له، وأثناء المراحل التي يمر بها هذا الإجراء، لاحظنا أن هناك أطراف متعددة تدخل فيه، ومنه تدخل المشرع ونظم المنازعات التي قد تثار بشأنه وذلك من حيث طبيعتها، شروط وإجراءات تحريك الدعوى الناشئة عنها وتنفيذ الحكم الصادر فيها.

أما بخصوص الجانب العملي، وبتصالنا مع المتواجدين في الميدان وعلى مستوى بعض المحاكم القضائية العادية والإدارية، صرحوا لنا بعدم وجود دعاوى قضائية تتعلق بهذا الإجراء، والسبب دائما يعود لحدائته.

### المراجع:

#### أولا: النصوص القانونية

- 1) القانون 07 - 02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج ر عدد 15 مؤرخ في 2007/02/28.
- 2) المرسوم 83 - 352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- 3) المرسوم 91 - 254 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.
- 4) القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

<sup>(1)</sup> محمودي عبد العزيز، مرجع سبق ذكره، ص. 287.

- (5) الأمر 95 – 26 المعدل للمادة 85 من قانون 90 – 25 المتضمن التوجيه العقاري.
- (6) قانون 91 – 10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ج ر العدد 21 سنة 1991.
- (7) قانون 08 – 09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.
- (8) الأمر 75 – 74 المؤرخ في 1975/11/12. المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- (9) المرسوم التنفيذي 08 – 147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية – ج ر عدد 26 سنة 2008.
- (10) التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عملية الإجراء وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية سنة 2008.

#### ثانيا: المؤلفات

- (1) ابتسام دزيري، "الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، 2011-2012).
- (2) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، الجزائر: دار هومة 2004.
- (3) حمدي باشا عمر: محركات شهرة الحياة، الجزائر: دار هومة، 2005.
- (4) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر: دار هومة، 2002.
- (5) عبان إيمان: "تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2010/2011).
- (6) عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر: دار هومة، 2009.
- (7) فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، الجزائر: دار الخلدونية، 2010.
- (8) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، الجزائر: منشورات بغداددي، 2010.
- (9) نذير بيوت، "معاناة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 07 – 02 المؤرخ في 2007/02/20"، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق للمحكمة العليا الجزائر، 2010.
- (10) قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 5763 المؤرخ في 2002/02/11، مجلة مجلس الدولة – العدد 02، 2002.