

محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري

د/ عائشة عبد الحميد

أستاذة محاضرة، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف – الجزائر

Email: malekcaroma23@gmail.com

الملخص

لم يعرف المشرع الجزائري هذا الإجراء في القانون ٠٢-٠٧ المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري ، بل اكتفى فقط بالإشارة إليه في المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ و ذلك في نص المادة ١٠ منه ، التي من خلالها حاولنا استنباط تعريفه ، إضافة إلى ذلك نجد أن إجراء التحقيق العقاري ينفرد ببعض الخصوصيات التي تميزه عن عقد الشهرة.

الكلمات المفتاحية: التحقيق العقاري ، آلية التحقيق ، العقار ، المحاضر.

Abstract:

The Algerian legislator did not know this procedure in Law 07-02, which includes establishing a procedure to inspect the right to private real estate ownership through real estate investigation. Rather, it is sufficient to mention it in Executive Decree No. 08-147 in the text of Article 10 thereof, through which we tried to derive its definition. In addition, we find that the real estate investigation procedure has some characteristics that distinguish it from the goodwill contract.

Keywords: real estate investigation, investigation mechanism, real estate, records.

مقدمة :

يعتبر العقار مصدر من المصادر المجددة للثروة و مقوما فعالا للاستثمار و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.

حيث عمد النظام القانوني الجزائري إلى ايجاد نظم عقارية متباينة تخضع للتحقيق من أجل استقرار الملاك و الحائزين للأموال و الحقوق العينية العقارية .

فالأمن القانوني هو من الغايات الأساسية التي ينشئها كل نظام قانوني ، فهو نتاج الحاجة إلى إحلال النظام محل الفوضى .

إن القاعدة القانونية تعمل على تحقيق الأمن المادي و المتمثل في حماية الأشخاص و الأموال من الاعتداء، و لتحقيق الأمن القانوني المتمثل في المحافظة على استقرار المراكز القانونية و قيام الثقة في العلاقات القانونية.

حيث يعد الأمن القانوني مؤسسا لاعتبارات أن التشريع المصدر الأول للقانون و أنه لا رجعية للقانون و كذا تطبيق قاعدة عدم العمل بالقانون و احترام الحقوق المكتسبة و مبدأ المساواة و الاستقرار في المعاملات التعاقدية.

و في مجال المعاملات العقارية، قد سعى المشرع الجزائري إلى إيجاد آليات قانونية لتحقيق استقرار العقار و ثباته و لكن ليس باستقرار مادي و إنما باستقرار قانوني.

حيث تعتبر آلية التحقيق العقاري من أحدث الإجراءات التي استحدثها المشرع الجزائري الموجهة للإسراع في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة ، حيث سن هذا الإجراء بموجب القانون رقم ٠٢-٠٧ .

حيث تناول القانون رقم ٠٢-٠٧ هذه الآلية و جاء المرسوم التنفيذي رقم ١٤٧-٠٨ موضحا لهذه الآلية و مقررا لها.

تناول هذا الإجراء من خلال نقطتين أساسيتين هما :

أولا : الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري .

ثانيا : الإطار التشريعي و المنازعاتي لإجراء التحقيق العقاري.

• أولا : آلية التحقيق العقاري و إجراءاته :

لم يعرف المشرع الجزائري هذا الإجراء في القانون رقم ٠٢-٠٧ ، بل اكتفى بالمشابهة له في المرسوم التنفيذي رقم ١٤٧-٠٨ و ذلك من خلال نص المادة ١٠ منه.

قبل التطرق إلى التعريف القانوني لإجراء التحقيق العقاري ، سنحاول التعرف على المدلول اللغوي لهذه الآلية.

٠١ - المدلول اللغوي :

يرجع الأصل اللغوي لكلمة "تحقيق" في اللغة العربية إلى الفعل "حقق" حيث يقال حقق ، يحقق تحقيقا ، ويقال حقق الظن أي أثبته ، صدقه . يقال أيضا : حقق الأمر بمعنى أحكمه ، أكده ، يقال حقق معه بمعنى استنتقه و استجوبه ، يقال كذلك حقق مع فلان في أمر ، بمعنى أخذ رأيه فيه ، ويقال حقق في ملكية الشيء أو أصله بمعنى تحرى في أصل الشيء و تأكد في صحته أو خطئه ، و التحقيق هو البحث و التنفيذ و الإنجاز^١ .

٠٢ - المدلول القانوني :

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم ٠٧-٠٢ المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف التحقيق العقاري، بل اكتفى بالإشارة إليه^٢ ، ذلك من خلال المادة ٠٤ من ذات القانون و التي أجازت لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة فعلية على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد و بدون سند ، أو للمالك الذي بيده سند الملكية محرر قبل ١٩٦١/٠٣/٠١ طبقا لأحكام المواد من ٨٠٨ إلى ٨٤٣^٣ من القانون المدني الجزائري و الذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأمالك المحددة فيه ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري موجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، من أجل المعاينة المادية و القانونية للأمالك العقارية محل الحيازة و تسليم سند الملكية بذلك، وفقا للأشكال التي يحددها هذا القانون و المراسيم التنفيذية له.

إلا أن المشرع الجزائري قد تدارك الأمر بموجب إصداره للمرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ المؤرخ في ١٩ مايو ٢٠٠٨ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، من خلال نص المادة رقم ٠٤^٤ منه و كذا التعليم رقم ٠٣ المؤرخة في ٢٧ سبتمبر ٢٠٠٨ ، حيث عرف هذا الإجراء على أنه يشمل عمليات تحري و بحث ترمي لإقامة علاقة بين الشخص و العقار و يطبق هذا الإجراء في الأراضي غير الممسوحة بالموازاة مع عمليات المسح العام للأراضي^٥ .

ثانيا : شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري :

تتم عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم ٠٧-٠٢ تحت مسؤولية الإدارة العمومية ، إذ أن مدير الحفظ العقاري هو من يقوم بقيادة العملية تحت مراقبته المباشرة ، حيث تنص المادة ١/٩ من القانون رقم ٠٧-٠٢ على : " يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي"^٦ .

بالرجوع إلى أحكام المادة ٠٢ من القانون رقم ٠٧-٠٢^٧ ، و كذا المادة ٠٢ من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧^٨ ، نجد أن التحقيق العقاري يطبق دون تمييز على كل عقارات لم تخضع لعملية مسح الأراضي العام ، المنصوص عليها في الأمر رقم ٧٥-٧٤ المؤرخ في ١٢/١١/١٩٧٥^٩ ، مهما كانت صفته و طبيعته المادية ، و تشمل هذه المعاينة العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية ، أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ ١٩٦١/٠٣/٠١ و التي فقدت حداثتها .

كما أن المادة ٠٤ من القانون رقم ٠٧-٠٢ نصت على ما يلي : " 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 كما هو مبين في المادة ٠٢ ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري " .

أ- الشروط الخاصة بالقائم بعملية التحقيق :

بالعودة إلى أحكام المادة ٠٩ من القانون رقم ٠٢-٠٧ المؤرخ في ٢٧/٠٢/٢٠٠٧ نجد أنها نصت صراحة على أنه : " يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي "

يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة . و عند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة "

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

باستقرائنا لهذا النص القانوني نجد أن المشرع الجزائري نص صراحة على شرطين هامين لمباشرة إجراء

التحقيق العقاري و هما :

• **أولاً :** أن يكون المحقق العقاري ضمن أسلاك مفتشي أملاك الدولة ، و ذلك بالنظر للدور الفعال الذي يقوم به المحقق العقاري في مجال معاينة الملكية العقارية، كما أن المادة ٠٩ السالفة الذكر ، لم تحدد مدة الأقدمية بالنسبة للعون التابع لسلك مفتشي الدولة ، و الذي يمنح الحرية لمسؤول مصالح الحفظ العقاري بتعيين أي عون تابع لسلك مفتشي أملاك الدولة ^{١٠} .

حدثة القانون رقم ٠٢-٠٧ المرتبط بالتحقيق العقاري ، لم تسمح بتعيين محققين عقاريين على المدى القريب ، رغم مباشرة إجراءات تكوين و رسكلة المفتشين الممارسين لعمليات التحقيق العقاري ، لكن ذلك غير كاف بالنظر لمحدودية وسائل التكوين و طبيعته و الذي انحصر فقط على المجال الإداري و ليس المجال القانوني و نحن ندرك تماما الصعوبات الكبيرة في مجال التحقيق العقاري على المستوى القضائي ، خاصة القضايا الشائكة في إثبات أو نفي الملكية العقارية التي يتلقاها القضاة ، و هذا راجع بصفة شاملة إلى تعقد النظام القانوني المؤطر للعقار في الجزائر .

• **ثانياً :** أن يكون المحقق العقاري ضمن الأسلاك المعادلة لسلك مفتشي الدولة و هذا الشرط استثنائي أشارت إليه المادة ٣/٠٩ ^{١١} من القانون السالف الذكر ، حيث أن المحقق العقاري في هذه الحالة يعينه الوزير المكلف بالمالية .

عند فتح التحقيق العقاري ، لا بد على مدير الحفظ العقاري تبيان ، اسم ، لقب و رتبة المحقق العقاري بالإضافة

إلى تمديد مهمته و تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن لا يتعدى (شهرًا) ، ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق مع تعيين العقارات المعنية ^{١٢} .

ب- الشروط المتعلقة بالعقار :

انطلاقاً من تحليلنا للمادتين ٠٢ و ٠٣ من القانون رقم ٠٢-٠٧ السالف الذكر، يتبين لنا أن تأسيس إجراء المعاينة

و التحري لكسب وعاء عقاري عن طريق التحقيق يتطلب توفر شروط أساسية و رئيسية يتعين علينا التعرض لها بالشرح انطلاقاً من النقاط التالية:

• يجب أن يقع العقار في بلدية غير ممسوحة :

طبقا للمادة ١/٢^{١٣} من القانون رقم ٠٧-٠٢ ، فإن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العام ، و هذا أمر طبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح ، يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار^{١٤} ، أضف إلى ذلك أن كلا الإجراءين يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة و هي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات .

• أن يكون العقار بدون سند أو له سند ملكية محرر قبل تاريخ ١٩٦١/٠٣/٠١ :

تنص الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٠٧-٠٢ على : " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية ، أو حررت بشأنها سندات ملكية قبل ٠١ مارس ١٩٦١ و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

استنادا إلى المادة المذكورة أعلاه نستخلص أن هذا الإجراء يشمل:

✓ أولا، العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، و عليه فكل شخص لا يملك عقارا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا بهذا الإجراء .

✓ ثانيا: أنه جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس ١٩٦١ .

على اعتبار أن هذه السندات ليست لها حجية الإثبات المطلقة ، و تعتبر كمحررات عرفية ، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم و التي ليست لها قوة قانونية في إثبات الملكية العقارية ، خاصة و أن قانون التوثيق يشترط الرسمية و الإشهار لتثبيت الملكية العقارية ، خاصة في ظل الأحكام القانونية الجديدة^{١٥} ، حيث لا يتضمن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها بالعقد الرسمي من اسم العقار ، طبيعته ، مساحته ، حدوده و أصل ملكيته ، و بذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية حيث ثارت بشأنها منازعات أدت ببعضها إلى صدور عدة أحكام لمن بيدهم هذه المستندات ، رغم انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكيه آخرين^{١٦} .

• أن يكون العقار تابعا للأمالك العقارية الخاصة :

تنص المادة ٠٣ من القانون رقم ٠٧-٠٢ على أنه : " تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" و الأملاك الوقفية " .

و بالرجوع إلى المادة ٢٣ من القانون رقم ٩٠-٢٥^{١٧} المؤرخ في ١٨/١١/١٩٩٠ يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، التي أعطت تصنيفا ثلاثيا للأمالك العقارية ، فإن الأراضي و الحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الخاصة ، وحدها معينة بتطبيق تدابير هذا القانون ، و يعني ذلك أن المشرع استدرك تفسير المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم ٨٣-٢٥٢ ، المؤرخ في ٢١ ماي ١٩٨٣ المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و التي على أساسها هناك اتجاه فقهي تبنى فكرة قبول إعداد عقود الشهرة على العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة .

إن قراءة المادة أعلاه، أثناء الإشارة إلى استبعاد الأراضي المسماة " أراضي العرش " كأراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة^{١٨}، تعني استبعاد صراحة من تطبيق هذا القانون الملكيات العقارية التالية:

• **الأمالك العقارية الوطنية :**

الأمالك العقارية الوطنية التابعة للدولة و مجموعاتها الإقليمية (الولاية و البلدية) و الأمالك الوطنية الخاصة بما فيها أراضي العرش^{١٩}، قد تم استبعادها صراحة من تطبيق هذا الإجراء.

• **الأمالك العقارية الوقفية :**

الملكية الوقفية أمرها محسوم بموجب المادة ٥٥ من قانون الأوقاف ٩١-١٠-٢٠ و التي اعتبرت أن الوقف ملك للأشخاص الطبيعيين و لا الاعتباريين و لا يتمتع بالشخصية المعنوية و لا يمكن تملكه بالتقادم المكسب و تبعا لذلك تم استبعادها من تطبيق هذا الإجراء^{٢١}.

ج- **الشروط المتعلقة بالحيازة :**

تعد الحيازة القانونية الصحيحة في مفهوم المواد ٠٤ و ١٤ من القانون رقم ٠٢-٠٧-٢٢ و التي تمكن صاحبها من الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب يجب أن يمارس كما يلي :

٠١- **وجود الحيازة القانونية الخاصة :**

تتضمن المادة ١/٤ من القانون رقم ٠٢-٠٧-٢٣ على ما يلي : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ، أن يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة ٠٢ أعلاه...." ، و عليه فإن الحيازة التي اشترطها المشرع الجزائري يجب أن يراعي فيها توافر الركن المادي و المعنوي^{٢٤}، بحيث يجب أن تكون الحيازة هادئة ، علنية ، مستمرة و خالية من عيب الغموض ، الإكراه و عدم الاستمرار.

٢- **ضرورة استكمال مدة الحيازة :**

بالتأسيس على نص المادة ١٤ السالفة الذكر ، فإن عملية الاعتراف بالملكية للحائز يشترط منه (صاحب الطلب) أن يكون قد استكمل مدة الحيازة المؤدية لاكتساب العقار محل الحق العيني العقاري و يكون ذلك إما بالتقادم المكسب لمدة ١٠ سنوات عند توافر حسن النية أو المدد ، أو ١٥ سنة في حالة التقادم الطويل ، لذلك يجب على المحقق العقاري التأكد من عناصر الحيازة ، و له أن يستعين بجميع الوثائق التي تدعم ادعاءه الحائز بشأن الحيازة الصحيحة.

• **ثانيا : الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري:**

للجوء إلى إجراء التحقيق العقاري ، استوجب المشرع الجزائري اتباع مجموعة من الإجراءات ، فمنها التي يقوم بها صاحب الطلب و منها التي تختص بها مديرية الحفظ العقاري كونها الجهة المكلفة بإجراء التحقيق العقاري ،

فهناك إجراءات تمهيدية لإجراء التحقيق العقاري المتمثلة في تقديم طلب فتح تحقيق عقاري و السير فيه ، و هناك إجراءات نهائية المتمثلة في إصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم و إعداد سند الملكية.

١٠١- الإجراءات الأولية للتحقيق العقاري :

تعد عملية التحقيق العقاري في إطار قانون ٠٧-٠٢ مسألة جوازية ، بمقتضاه يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي حائز بمفهوم المادة ٨٢٣ و ما يليها من القانون المدني ، أو مالكا لسند ملكية محرر قبل أول مارس ١٩٦١ ، أ يبادر بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري أمام مديرية الحفظ العقاري ، و تحرك عملية التحقيق العقاري بإيداع طلب التحقيق الذي يكون إما بصفة فردية أو بصفة جماعية .

يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب و تعيين محقق عقاري للقيام بإجراءات سير عملية التحقيق العقاري ، و ذلك للقيام بأعمال تحضيرية ثم التنقل إلى الميدان لمعاينة الملكية العقارية و التحقيق حول مصداقية الحيازة الممارسة من طرف الحائز ، إضافة إلى ذلك يتلقى تصريحات المعني.

أخيرا يحضر المحقق محاضر التحقيق التي تتمثل في محضر المؤقت و محضر النهائي و هذا حسب الحالة.

أ- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري :

تنص المادة السادسة من القانون ٠٧-٠٢ على ما يلي : " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت".

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية " ٢٥ .

ما نستفقه من نص المادة أعلاه أن إجراء التحقيق العقاري يتم إما بصفة فردية في أي وقت بناء على طلب المعني أو المعنيين ، إما بصفة جماعية بموجب قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه ، أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية.

● التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية :

يتم طلب فتح التحقيق العقاري بصفة فردية من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي في أي وقت و هذا ما نصت عليه المادة السادسة فقرة الأولى السالفة الذكر ، و ذلك بواسطة طلب مكتوب باسم شخص أو مجموعة من الأشخاص (الشركاء في الشيوخ) و يوجه الطلب في استمارة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ، و يجب أن يتوفر في الطلب مجموعة من البيانات القانونية ، و في هذا الصدد تنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ على ما يلي : " يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ما يلي :

- الإسم و اللقب و إسم الأب و تاريخ و مكان الولادة و الجنسية و المهنة و عنوان صاحب الطلب .
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزا و إما مالكا فرديا أو مالكا في الشيوخ.
- كل الأعباء و الارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.

- مخطط طوبوغرافي للعقار ، و تلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها .

إضافة إلى ذلك يجب أن ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص في المادة أعلاه على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام ، و هذا ما جاء في نص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي ١٤٧-٠٨^{٢٦}.

و إذا كان تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل أول مارس ١٩٦١ و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ، فيجب عليه إضافة إلى الطلب الكتابي و البيانات المنصوصة في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي ١٤٧-٠٨ السالفة الذكر ، تقديم السند المحرر قبل أول مارس ١٩٦١ .

و بعد تقديم صاحب الطلب الوثائق المذكورة يقوم بإحضار كافة المستندات المثبتة للعلاقة التي بينه و بين العقار موضوع التحقيق، و كذا كل وثيقة من شأنها أن تسمح له بتدعيم طلب الحصول على سند الملكية ، مثل العقود العرفية ، الشهادات الإدارية أو الجبائية ، عقود المحرر أمام القاضي ، و عند استلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني بالتحقيق لا تشملته الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي^{٢٧} .

تسجل الطلبات المستلمة المودعة مباشرة من صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل على سجل ايداع الطلبات مرقم و مختوم و ذلك من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا حسب تسلسل زمني المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري الولائي^{٢٨} .

يترتب عن هذا التسجيل تسليم وصل ايداع ، و يفتح في ذات الوقت ملف لكل طلب و يخصص له رقم التسجيل و تاريخه يقيد في سجل خاص ، كما يتعين فتح سجل الشكاوي لتلقي كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي تثار من قبل الأشخاص المعنيين خلال مرحلة التحقيق العقاري ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب و تفحصه .

في حالة قبول الطلب يصدر مدير الحفظ مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب ، الذي يجب أن يحتوي على البيانات التالية :

- إسم و لقب و رتبة المحقق العقاري .
- موضوع مهنة المحقق العقاري ،
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح تحقيق عقاري ،
- إسم و لقب و إسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلب .
- تعيين العقار أو العقارات المعنية .

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

و ذلك لإعلام الجمهور و تقديم اعتراضات و احتجاجات ، و هذا ما جاء في نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي ٠٨-١٤٧ التي تنص على : " يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر بلديته ، لمدة خمسة عشر (١٥) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان ."

و عليه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر التعليق ، ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مع الإشعار بالاستلام ، بعدها يقوم هذا الأخير بتعيين محقق عقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هوية المحقق و تاريخ فتح التحقيق العقاري ، و يمثل هذا المقرر نقطة انطلاق التحقيق العقاري^{٢٩} .

اما في حالة عدم قبول الطلب ، يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة رفض الطلب و يتم تبليغها للمعني^{٣٠} .

● التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية :

تبادر الدولة عن طريق هيئاتها (الولاية ، البلدية) بالتحقيق العقاري الجماعي ، و ذلك في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي هذه البرامج ، بحيث أن الهدف من هذه الإجراءات تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية و عند الإقتضاء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة^{٣١} .

فتقديم طلب فتح تحقيق عقاري جماعي لا بد كإجراء أولي أن يتخذ الوالي المختص إقليميا قرار بمبادرة منه بصفة تلقائية ، أو بناء على طلب أو اقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص و ذلك بعد أخذ رأي كل من مدير الحفظ العقاري الولائي، و حسب الحالة رأي مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.

يحدد الوالي في قراره المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية بالتحقيق العقاري ، و يحدد مدة خمسة عشر يوم على الأقل التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري بعد ذلك يتم نشر قرار الوالي المتضمن فتح التحقيق العقاري في سجل خاص بالعقود الإدارية للولاية^{٣٢} .

و في هذا الصدد تنص المادة السادسة من المرسوم ٠٨-١٤٧ على ما يلي : " يكون قرار الوالي محل نشر واسع ، عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات.

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

و يرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين و إلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير و المصالح الفلاحية ، لإصاقتها".

نستنتج من نص المادة أن مدير الحفظ العقاري الولائي هو المخول له قانونا بنشر قرار الوالي و ذلك بلصقه في مديريته و إرسال نسخا منه إلى جميع الجهات الإدارية المعنية لإصاقه و هذا بهدف إعلام الجمهور ، لتقديم الاعتراضات و الاحتجاجات.

يرفق طلب فتح التحقيق العقاري المقدم من طرف الوالي بنفس الوثائق المذكورة في التحقيق العقاري الملتمس

بصفة فردية^{٣٣}.

و بعدها يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بفحص أولي للملف ، و يتأكد من قبول الطلب ثم يقيده في سجل خاص لإيداع الملفات مرقم و مفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، و ذلك حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوصة في عملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية ، و في ذات الوقت يفتح سجل الشكاوي لتلقي كل الاعتراضات و الاحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء سير عمليات التحقيق.

و عليه بعد استلام الملف و قبوله يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين محقق عقاري ، الذي يحتوي

إضافة إلى مراجع قرار الوالي ، على البيانات المذكورة في مقرر فتح تحقيق عقاري بصفة فردية^{٣٤}.

ب- مباشرة عملية التحقيق العقاري:

بالرجوع إلى نص المادة ٠٩ فقرة ٠٢ من القانون ٠٧-٠٢ التي تنص على : " يباشر التحقيق العقاري محقق

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

يتضح لنا من نص المادة أعلاه أن مباشرة التحقيق العقاري تتم من طرف محقق عقاري الذي يعينه مدير الحفظ

العقاري الولائي ، و يعين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة .

بالنظر إلى هذه المهمة المخولة للمحقق العقاري يستوجب الأمر أن يكون هذا الأخير ذو قدرات عالية و كفاءات

مهنية جديدة تتصل بالميادين التالية :

- المعارف القانونية و بالخصوص القانون المدني ، القانون الإداري ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، القانون العقاري .

- أن يكون على إطلاع بجميع الإجراءات المتعلقة بعملية مسح الأراضي العام ، و تقنيات تقييم العقارات .

- أن يتصف بالقدرة في تطبيق القوانين ، و القدرة في جمع و تحليل المعلومات^{٣٥}.

و عليه يباشر المحقق العقاري عملية التحقيق بتبليغه بمقرر تعيينه بهذه الصفة^{٣٦} ، و يجب عليه السهر على تطبيق

الإجراءات القانونية و النصوص التنظيمية ذات الصلة ، و يتم السير في عملية التحقيق العقاري بقيام المحقق بجمع الوثائق و

الإطلاع عليها ، ثم يتلقى تصريحات صاحب الطلب و معاينة العقار ، و أخيرا تحرير محاضر التحقيق^{٣٧}.

● الأعمال التحضيرية :

تتمثل الأعمال التحضيرية التي يقوم بها المحقق العقاري أثناء عملية التحقيق ، في جمع كل الوثائق التي تسمح له

بتعيين العقار المعني بالتحقيق ، و تسهل له فيما بعد التحريات التي يجريها لتحديد الحقوق المنصبة على العقار محل التحقيق

، و لأجل ذلك يجب على المحقق العقاري أن يطلع على المخططات التي يقدمها له مدير الحفظ العقاري الولائي و هي :

- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم ١٩-٨٧ المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم^{٣٨} .
- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم للذان أعدا في إطار القانون رقم ٠٩-٨٤ المؤرخ في ٠٤/٠٢/١٩٨٤ ، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- الأعمال الميدانية :

بعد انتهاء المحقق من الأعمال التحضيرية ، يقوم في التاريخ المحدد بالتنقل إلى مكان تواجد العقار و يشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني ، ثم يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق و يسجل إسم و لقب و صفة كل واحد منهم (صاحب حق عيني المجاورين) ، و يتم التحري معهم و يتلقى المعلومات حول العقار و تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض.

بعدها يقوم المحقق بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب ، بالإضافة إلى ذلك يتم التعرف على حدود العقار على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب أو المجاورين أو أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن العقار، و يتأكد من عدم وجود أي تعد على العقارات المجاورة ، و مدى مطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير مع الواقع الميداني^{٣٩} .

ثم يقوم المحقق بمعاينة واقعة الحيازة و ذلك بجمع جميع المعلومات المتعلقة بها ، و التأكد من توفر جميع الشروط المتعلقة بالحيازة القانونية التي حددها القانون المدني في المواد ٨٠٨ إلى ٨٣٤ منه^{٤٠} .

و يتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار ، فعلى مستوى المحافظة العقارية يقوم المحقق بالتحقق في معلومات صاحب الطلب من أجل التأكد أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي ، أما على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية التي يوجد فيها العقار محل التحقيق ، يتأكد المحقق أن العقار المعني بالتحقيق ليس ملكا للدولة أو البلدية و تتم المطالبة من هذه المصالح عن طريق الاستمارة^{٤١} .

● تحرير محاضر التحقيق العقاري :

يقوم المحقق العقاري بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية بتحرير محضر مؤقت في غضون ١٥ يوم على الأكثر^{٤٢} ، ابتداء من انتقاله إلى مكان تواجد العقار موضوع التحقيق و يسجل فيه نتائج التحقيق ، و يجب أن يتضمن المحضر على ما يلي :

- معلومات عن صاحب طلب التحقيق، أصل الملكية و كيفية وضع اليد.
- تكييف عناصر و عيوب الحيازة.
- إفادات الشهود مع ذكر سنهم^{٤٣} .

يتم نشر المحضر عن طريق اللصق في مقر البلدية المتواجدة فيها موقع العقار ، و ذلك لمدة ٣٠ يوم قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم احتجاجات أو اعتراضات المحتملة ، و هذا طبقا لنص المادة ١٢ فقرة ٠٢ من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ .

و بعد انتهاء مدة النشر التي تساوي ٣٠ يوم و عدم تقديم أي احتجاج أو اعتراض يحزر المحقق العقاري محضر نهائي الذي يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت عكس ذلك^{٤٤}.

بعدها يقوم المحقق بالانتقال مرة أخرى إلى مكان تواجد العقار ، رفقة مهندس خبير عقاري^{٤٥} بحضور صاحب الطلب و على نفقته ، من أجل وضع معالم حدود العقار و إعداد محضر يكون مرقما بمخطط طوبوغرافي يشير فيه إلى معالم الحدود و رقم الوحدة العقارية ، ثم يسلمه للمحقق العقاري^{٤٦}.

• ثانيا : الإطار المنازعاتى لإجراء التحقيق العقاري :

٠١- الطعن الإداري :

قد تثار منازعات أثناء سير عملية التحقيق العقاري ، و باعتبار أن مديرية الحفظ العقاري هي الجهة الإدارية المختصة بإجراء التحقيق العقاري ، فهي التي تفصل في المنازعات التي تثار .

و عليه فإن النتائج المؤقتة التي يدرجها المحقق العقاري في المحضر المؤقت ، تمكن أن تنشأ منازعة أثنائها بين صاحب الطلب و ذوي الشأن و ذلك بتقديم اعتراضات و التي تتم دراستها من طرف المحقق العقاري و الذي يستدعي الأطراف لمحاولة الصلح.

أ- تقديم الاعتراضات : بالعودة إلى نص المادة ١٢ فقرة ٠٣ من المرسوم التنفيذي ٠٨-١٤٧^{٤٧} ، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد المدة التي تمكن فيها الأطراف المعنية تقديم اعتراضاتهم و احتياجاتهم ، و هي مدة تساوي ٣٠ يوما من تاريخ لصق المحضر المؤقت في مقر البلدية التي يوجد فيها العقار موضوع التحقيق و التي يبدأ سريانها بعد ٨ أيام من تاريخ اللصق. و بعدها تقيد الاحتجاجات في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، و عند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى مكان تواجد العقار قصد دراسة الاحتجاجات المثارة من طرف الملاك أو المجاورين أو أصحاب الحق العيني على العقار^{٤٨}.

ب- محاولة الصلح : بعد تسجيل الاعتراضات و الاحتجاجات يقوم المحقق العقاري بتحديد تاريخ جلسة الصلح ، التي تكون خلال ٠٨ أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاحتجاجات و الاعتراضات ، و يقوم باستدعاء الأطراف بهدف الوصول إلى حل ودي برضى الطرفين^{٤٩} ، كما تمكن أن لا يصل الأطراف إلى حل ودي .

✓ نجاح محاولة الصلح : إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق ، يحزر المحقق العقاري محضر الصلح و مواصل الإجراءات مع أخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق^{٥٠} و تدرج فيه مختلف النتائج التي توصل إليها المحقق أثناء محاولة الصلح و تمضي عليه كل من المحقق العقاري و أطراف النزاع ، و يقوم المحقق العقاري في الأخير بتحرير محضر نهائي ، و يسلمه مع محضر الصلح مرفقا بالملف و التقرير المفصل له ، لمدير الحفظ العقاري الولائي^{٥١}.

✓ فشل محاولة الصلح : إذا لم يتوصل الأطراف إلى اتفاق أثناء محاولة الصلح تحرر المحقق محضر عدم الصلح و يسلمه للأطراف للجوء إلى القضاء لرفع الدعوى و ذلك في ظرف شهرين من تاريخ تسلمهم المحضر تحت طائلة رفض الدعوى^{٥٢} ، أو يرسل المحقق نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لكي يتمكن هذا الأخير من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار دعاوي قضائية .

٠٢ - الطعن القضائي :

أ- المنازعات التي تختص بها القضاء العادي :

- أولاً : المنازعات التي تختص بها القاضي العقاري : في حال تسجيل اعتراض أو احتجاج من طرف الغير ، سواء كان مالكا أو مجاورا و ثبت فشل محاولة الصلح يجوز للمعتزض رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص.

و هذا ما تنص عليه المادة ٥١٦ من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية^{٥٣} ، كما يؤول الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار^{٥٤} .

يجب أن ترفع الدعوى القضائية أمام القسم العقاري في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح ، إضافة إلى ذلك يجب شهر العريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية.

ثانيا : المنازعات التي تختص لها القاضي الجزائي : تنص المادة ١٨ من القانون ٠٧-٠٢^{٥٥} : " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية " ، ليدون من خلال هذه المادة أن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية على أساس التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي قدمها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري ، و رفع دعوى قضائية في نفس الوقت أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري ، حيث تجب صدور حكم نهائي جزائي ، بعد ذلك يقوم القاضي الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم العقاري ، أي إرجاء الفصل في الدعوى الإدارية إلى حين الفصل في الدعوى العمومية بحكم جزائي^{٥٦} .

ب- المنازعات التي تختص بها القاضي العادي :

- أولاً : المنازعات الناتجة عن الاعتراضات : قد تثار منازعات أثناء مباشرة التحقيق العقاري بين صاحب طلب اثبات الملكية العقارية كالوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و المالك الحقيقي فيجوز للمعتزض بعد فشل محاولة الصلح رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية طبقا للمادة ٨٠٠ من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تنص على : " تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها " ^{٥٧} .

ثانيا : الطعن ضد مقرر رفض الترقيم : كما سبق و أن ذكرنا سابقا أنه إذا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة ، يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقورا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري ، حيث يبلغ هذا المقرر إلى المعني في أجل أقصاه ٠٦ أشهر من تاريخ طلب فتح التحقيق حيث يمكن للشخص أن يطعن أمام الجهة القضائية الإدارية التي تقع في دائرة اختصاصها موظف المدعي عليه^{٥٨} ، حيث يجب رفع الدعوى في أجل ٤ أشهر تحتسب من تاريخ تبليغ قرار رفض الترقيم .

ثالثا: الطعن ضد مقرر التقييم: حسب المادة ١٦ من القانون ٠٧-٠٢ و التي تنص على ما يلي: " يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري و ذلك شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في سجل عقاري ... " ^{٥٩} إن هذه العملية المشار إليها في المادة السابقة تمكن أن تؤدي إلى شهر مقرر التقييم الخاص بالحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، رغم وجود سند الملكية شهر لفائدة الغير ، فهنا تمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية إدارية لإلغاء التقييم العقاري ، في أجل عام من تاريخ اكتشاف الفعل الضار .

الخاتمة :

لقد حاول المشرع الجزائري إعطاء أولوية كبيرة للجانب العقاري من خلال منظومة قانونية متكاملة من الناحية النظرية و قاصرة من الناحية العملية و التطبيقية ، و هذا من خلال الآتي :

- ١- تنظيم العقار في القانون المدني و النصوص القانونية المختلفة ، حيث يتضمن هذا الأخير الأحكام العامة في كيفية انتقال الملكية العقارية ضمن المادة ٧٩٢ ق ، م .
- ٢- عملية استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم ٧١-٧٣ المتضمن قانون الثورة الزراعية .
- ٣- القانون ٩٠-٢٥ المتضمن قانون التوجيه العقاري .
- ٤- قانون الأملاك الوطنية ٩٠-٣٠ المعدل بالقانون ٠٨-١٤ .
- ٥- المرسوم التشريعي ٩٣-١٢ المتعلق بتطوير الإستثمار .
- ٦- المرسوم التنفيذي ٠١-٢٨٣ يتضمن الوكالة الوطنية للإستثمار .
- ٧- الأمر رقم ٠١-٠٣ المتعلق بالاستثمار المعدل بالأمر ٠٦-٠٨ .

قائمة المراجع:

- ١ - مليكش نصيرة ، غليس علاوة ، التحقيق العقاري في ظل القانون رقم ٠٧ - ٠٢ في الجزائر ، مذكرة ماستير ، جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية ، ٢٠١٤/٢٠١٥ ، ص ٦ .
- ٢ - BENSEDIK mohamed afif juriste ، " la délivrance de titres de propriété en Algerie , par voie d'enquete fonciere organisée par la loi n° 07-02 " , <http://www.village-justice.com>, consulter le 30/06/2015.
- ٣ - قانون رقم ٥٨-٧٥ مؤرخ في ٢٦ سبتمبر ١٩٧٥ ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم بموجب القانون رقم ١٠-٠٥ المؤرخ في ٢٠ جوان ٢٠٠٥ ، ج ، ر ، ج ، ج ، عدد ٤٤ صادرة في ٢٠٠٥ .
- ٤ - تنص المادة رقم ١٠ من المرسوم التنفيذي رقم ١٤٧-٠٨ على ما يلي : " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها و دراستها في عين المكان ، على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب ، و عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى " .
- ٥ - قدوش لطفي ، حداد نريمان ، للتحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماستير ، جامعة عبد الرحمن ميرة ، ٢٠١٤ ، ٢٠١٥ ، ص ١٦ .
- ٦ - عبان عبد الغني ، السندات الإدارية و القضائية المثبتة لحق الملكية العقارية ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة ١٨ المدرسة العليا للقضاء ، ٢٠٠٧-٢٠١٠ ، ص ٢٧ .
- ٧ - تنص المادة رقم ٠٢ من القانون رقم ٠٧-٠٢ المتعلق بالتحقيق العقاري على أنه : " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم ٧٤-٧٥ الموافق ١٢ نوفمبر سنة ١٩٧٥ و المذكور أعلاه ، مهما كانت طبيعته القانونية .
يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة ١٩٦١ و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " .
- ٨ - تنص المادة رقم ٠٢ من المرسوم التنفيذي رقم ١٤٧-٠٨ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية على أنها : " تطبق عمليات التحقيق العقاري ، الزامية إلى معاينة حق الملكية العقارية ، على الأملاك العقارية المحددة في المادة ٢ من القانون رقم ٠٧-٠٢ المؤرخ في ٩ صفر عام ١٤٢٨ الموافق ٢٧ فبراير سنة ٢٠٠٧ و المذكور أعلاه " .
- ٩ - أمر رقم ٧٤-٧٥ مؤرخ في ١٢/١١/١٩٧٥ ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج ، ر عدد ٩٢ سنة ١٩٧٥ .
- ١٠ - أنظر المادتين ٠٤ ، ٠٩ من القانون رقم ٠٧-٠٢ ، مرجع سابق .
- ١١ - تنص المادة ٠٩ من القانون رقم ٠٧-٠٢ على ما يلي : " يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ تسلمه الملف ، مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي ، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري ، المذكور في المادة ٧ أعلاه " .
- ١٢ - أنظر المادة ٠٧ من المرسوم التنفيذي رقم ١٤٧-٠٨ الموافق لـ ١٩ مايو سنة ٢٠٠٨ يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ، ر ، عدد ٢٦ ، و التي تنص على ما يلي : " يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري ، ملتمس بصفة فردية ، في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب ، مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على ما يلي :
- اسم و لقب و رتبة المحقق العقاري .
- موضوع مهنة المحقق العقاري .

- تاريخ التنقل إلى عين المكان ، الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري .
- اسم و لقب و اسم صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات .
- تعيين العقار أو العقارات المعنية " .
- تنص المادة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٠٧-٠٢ على ما يلي : " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام " .
- ١٣ - حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، عقد الشهرة ، شهادة الحيازة ، دار هومة ، الجزائر ، ٢٠٠٤ ، ص ٢٢ .
- ١٤ - بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، ط ٦ ، دار هومة ، الجزائر ، ٢٠٠٩ ، ص ٢١٢ .
- ١٥ - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، الجزائر ، ٢٠٠٩ ، ص ٣٠٤ .
- ١٦ - قانون رقم ٩٠-٢٥ ، الموافق لـ ١٨ نوفمبر سنة ١٩٩٠ ، المتضمن التوجيه العقاري .
- ١٧ - محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق ، ص ص ٣٠٥ ، ٣٠٦ .
- ١٨ - فصلت المادة ١٣ من الأمر رقم ٩٥-٢٦ ، المؤرخ في ١٩٩٥/٠٩/٢٥ ، ج ر عدد ٤٩ المؤرخة في ١٨ نوفمبر سنة ١٩٩٠ المعدل للمادة رقم ٨٥ من القانون رقم ٩٠-٢٥ المتضمن التوجيه العقاري ، في الطبيعة القانونية لأراضي العرش و أتبعها للملكية الخاصة للدولة .
- ١٩ - قانون رقم ٩١-١٠ ، المؤرخ في ١٢ شوال عام ١٤١١ الموافق ٢٧ أبريل سنة ١٩٩١ ، يتعلق بالأوقاف ، معد و متمم
- ٢٠ - محمودي عبد العزيز ، المرجع نفسه ، ص ٣٠٧ .
- ٢١ - تنص المادة ١٤ من القانون رقم ٠٧-٠٢ على : " إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات و كذا الوثائق المقدمة و 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 العقاري " ، مرجع السابق .
- ٢٢ - أنظر المادة رقم ٠٤-٠١ من القانون رقم ٠٧-٠٢ ، المرجع نفسه .
- ٢٣ - الحيازة القانونية الصحيحة هي التي توفرت على ركنيها المادي و المعنوي طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري ، السالف الذكر في المواد من ٨٠٨ إلى ٨٤٣ .
- ٢٤ - تنص المادة ١٤ من القانون رقم ٠٧-٠٢ على : " إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات و كذا الوثائق المقدمة و 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 العقاري " ، مرجع السابق .
- ٢٥ - أنظر المادة رقم ٠٤-٠١ من القانون رقم ٠٧-٠٢ ، المرجع نفسه .
- ٢٦ - الحيازة القانونية الصحيحة هي التي توفرت على ركنيها المادي و المعنوي طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري ، السالف الذكر في المواد من ٨٠٨ إلى ٨٤٣ .
- ٢٧ - القانون رقم ٠٧-٠٢ ، جريدة رسمية عدد ١٥ لسنة ٢٠٠٧ .
- ٢٨ - المرسوم التنفيذي ٠٨-١٤٧ ، جريدة رسمية عدد ٢٦ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٢٩ - مسعود رويصات ، نظام السجل في التشريع الجزائري ، رسالة مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، ٢٠٠٨ - ٢٠٠٩ ، ص ٦٧ .
- ٣٠ - أنظر التعليم رقم ٠٣ ، المؤرخة في ٢٧-٠٩-٢٠٠٨ ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، صادرة عن مديرية أملاك الدولة ، وزارة المالية .
- ٣١ - المرسوم التنفيذي ، رقم ٠٨-١٤٧ يتعلق بالترقيم العقاري و تسليم سندات الملكية ، مرجع سابق .
- ٣٢ - أنظر في الموضوع : المطبوعة ، غير المنشورة ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، بعنوان : " تقنيات التحقيق العقاري " ، سبتمبر ٢٠٠٧ ، ص ٤٥ .

- ٣٣ - بيوت نذير ، معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، بخصوص القانون ٠٢-٠٧ المؤرخ في ٢٧/٠٢/٢٠٠٧ ، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا ، الإجتهد القضائي الخاص بالغرفة العقارية الصادرة عن قسم الوثائق ، الجزء الثالث ، ٢٠١٠ ، ص ٢٥ .
- ٣٤ - أنظر المادة السابعة من قانون ٠٢-٠٧ ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية ، مرجع سابق .
- ٣٥ - أنظر المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ ، يتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، مرجع سابق .
- ٣٦ - عمر حمدي باشا آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ٢٠١٣ ، ص ١٥٢ .
- ٣٧ - مرامرية حمة ، دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية ، مداخلة ملقاة على المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية ، الجزائر ، يومي ٢٧ و ٢٨ ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ٢٠١٢ ، ص ٠٧ .
- ٣٨ - أحمد بن ويس ، القيد في السجل التجاري العقاري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ٠١ ، ٢٠١٣ - ٢٠١٤ ، ص ٥٦ .
- ٣٩ - قانون رقم ٨٧-١٩ ، مؤرخ في ٠٨-١٢-١٩٨٧ ، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، جريدة رسمية عدد ٥٠ ، الصادرة في ٠٩-١٢-١٩٨٧ .
- ٤٠ - أنظر المادة ١١ من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ ، يتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، مرجع سابق ، أنظر الملحق رقم ١١ .
- ٤١ - أنظر المادة ١١ من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ ، يتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، مرجع سابق ، أنظر الملحق رقم ١١ .
- ٤٢ - زبدة نور الدين ، آليات ضبط السندات الملكية العقارية الخاصة ، رسالة لنيل شهادة ماجستير ، في القانون ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ٠١-٢٠١٠ - ٢٠١١ ، ص ١١٤ .
- ٤٣ - أنظر المادة ١٢ فقرة ١ من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ ، يتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، مرجع سابق .- أنظر المادة ١٢ فقرة ١ من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ ، يتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، مرجع سابق .
- ٤٤ - عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص ١٥٦ .
- ٤٥ - المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ ، يتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، مرجع سابق .
- ٤٦ - تم تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب أمر رقم ٩٥-٠٨ ، المؤرخ في ٠١-٠٢-١٩٩٥ ، المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري ، ج ر ج ج ، عدد ٢٠ ، الصادرة في ١٦/٠٤/١٩٩٥ ، و كذا مرسوم تنفيذي رقم ٩٦-٩٥ ، مؤرخ في ٠٦/٠٣/١٩٩٦ ، يتضمن كفايات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري ، وسيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة ، ج ر ج ج ، عدد ١٧ ، الصادرة في ١٣/٠٣/١٩٩٦ .
- ٤٧ - أنظر المادة ١٣ من المرسوم التنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ ، المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، مرجع سابق .
- ٤٨ - مرسوم تنفيذي رقم ٠٨-١٤٧ المتعلقة بالتحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، المؤرخ في ١٩-٠٥-٢٠٠٨ ج ر ج ، عدد ٢٦ الصادرة في ٢٥-٠٥-٢٠٠٨ .
- ٤٩ - مادة ١١ من القانون رقم ٠٢-٠٧ المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طرق التحقيق العقاري المؤرخ في ١٩ صفر ١٤٢٨ الموافق لـ ٢٧/٠٢/٢٠٠٧ ج ر ج ، ١٥ ، الصادرة في ٢٨-٠٢-٢٠٠٧ .
- ٥٠ - مادة ١٤ من نفس القانون .
- ٥١ - أنظر التعلية رقم ٠٣ المؤرخة في ٢٧-٠٩-٢٠٠٨ المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية و تسليم المستندات الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية ، وزارة العدل .
- ٥٢ - زايدي سيد علي ، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، دار العلوم السياسية ، جامعة مولود معموري ، تيزي وزو ٢٠١٤ ، ص ٩٠ .
- ٥٣ - مادة ١٦ من المرسوم التنفيذي ٠٨-١٤٧ سبق ذكره .
- ٥٤ - قانون رقم ٠٨-٠٩ المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مؤرخ في ١٨ صفر ١٤٢٩ ، الموافق لـ ٢٥ فبراير ٢٠٠٨ ، ج ر ج عدد ٢١ الصادرة في ٢٣ أفريل ٢٠٠٨ م ٥١٨ من القانون ٠٨-٠٩ سبق ذكره .
- ٥٥ - قانون ٠٢-٠٧ يتضمن إجراء معاينة الملكية العقارية سبق ذكره .
- ٥٦ - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص ٣٣٩ .

- ٥٧ - قانون ٠٨-٠٩ المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مرجع سابق .
- ٥٨ - المادة ١٧ فقرة ٠٢ من قانون ٠٧-٠٢ سبق ذكره .
- ٥٩ - عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص ١٧٧ .- عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص ١٧٧ .

جميع الحقوق محفوظة © 2020 ، الدكتورة: عائشة عبد الحميد، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي. (CC BY NC)