

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

التحقيق العقاري

كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر حقوق

تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

دروازي عمار

إعداد الطالب:

دحماني البشير

أعضاء لجنة المناقشة :

1- عز الدين مسعود.....رئيسا.

2- دروازي عمار.....مشرفا ومقررا.

3- مسلمي الجموعي.....مناقشا.

السنة الجامعية: 2018/2017

إهداء

إلى والدي الكريمين الذين نورا طريقي حفظهما الله

إلى كافة عائلتي وإخوتي

إلى أسرتي المكونة من زوجتي الكريمة التي كانت

سندي في مشواري

وبناتي كل واحدة باسمها (هبة الله، فردوس ، سجي، قطر الندى) وابني محمد

علي باركهم الله جميعا .

إلى كل من علمني حرفا

إلى كافة الأصدقاء

اهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

دحماني البشير

شكر وتقدير

شكرا وحمدا لله وفقنا لإتمام هذا العمل

اعترافا بالفضل ، نجزي خاص الشكر لأستاذنا الفاضل دروازي عمار
الذي اشرف على إعداد المذكرة ، وقدم لنا الكثير من وقته وتوجيهاته

جزاه الله عنا خير الجزاء

كما نشكر أساتذة قسم الحقوق بجامعة زيان عاشور بالجلفة

جزاهم الله عنا خير الجزاء

ولا ننسى كل من مد لنا العون بنصح أو توجيه

كما اشكر زميلاتي و زملائي في العمل بتعاونية الحبوب والبقول الجافة

بالمسيلة كل باسمه

كما أتقدم بالشكر لأعضاء اللجنة الأفاضل الذين قبلوا مناقشة هذه المذكرة

إلى هؤلاء جميعا أقول وفقنا الله وإياكم لما يحب ويرضاه

مقدمة

مقدمة عامة

مقدمة

إن الملكية العقارية تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية لها علاقة وطيدة بتطور الشعوب وتقرير مستقبلها ، وبالنظر لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية ورغم اعتماد الدولة لعملية المسح الأراضي الواسعة ، ولمواكبه تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية ، فإنه من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة للسندات ، إلا أن عملية التطهير العقاري وتسليم سندات الملكية من الأهداف الإستراتيجية للحكومة لارتباطها بالاستثمار والتنمية الاجتماعية ، ومنه إنجاح مختلف المشاريع السكنية ، وعلى هذا الأساس تدخل المشرع بالية جديدة عبر التحقيق العقاري بناء على القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي حل محل الإحكام المنصوص عليها في المرسوم 83-352¹ المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، بموجب المادة 19 منه وذلك قصد تمكين السلطة العمومية وحدها (مدير الحفظ العقاري) ، من خلال ممثلها ، فيما يخص المعاينة والاعتراف بحق الملكية العقارية على أساس الحيابة المنصوص عليها في القانون المدني ، ومن خلال قانون 02/07 يتضح أن مدير الحفظ العقاري للولاية وحده له اختصاص إدارة هذا التحقيق بعد ما كان من اختصاص السيد الموثق بناء على المرسوم 83-352 السالف الذكر.

وبتحقق هذا القانون الجديد ومبررات سنه من الناحيتين الموضوعية والإجرائية، تبعا للمقتضيات الحالية المتزامنة مع إعطاء دور جديد للدولة وهيئاتها الإقليمية ومؤسساتها المتخصصة في المجال الاقتصادي والعقاري وبالتحديد إدارة الحفظ العقاري وإدارة أملاك الدولة ضمن مكتسبات سابقة تخص تحرير السوق العقاري من أجل الحفاظ والترقية المستمرة للملكية العقارية الخاصة وضرورة ضبط سندات إثباتها .

من خلال ما سبق فإن موضوع البحث والدراسة يتمثل في قانون التحقيق العقاري في القانون الجزائري الذي يكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى المشكلة العقارية التي نعيشها الآن

¹ المرسوم 83-352 المؤرخ في 2007/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر العدد 21 لسنة 1983

مقدمة

بسبب التحولات الاقتصادية والسياسية التي أثرت على السياسية العقارية وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص .

ولقد قمت باختيار هذا الموضوع لما لي من ميول لهذا الموضوع ، كما أن لهذا الموضوع أهمية بالغة في الحياة العملية لتطهير الملكية العقارية .

تعد حادثة الموضوع وقلة تناوله بالدراسة من أهم الصعوبات التي واجهتني في إعداد هذه المذكرة خاصة ، والأكثر من ذلك أن معظم إجراءاته لم يمضى على البدا في تطبيقها مدة طويلة ، وبالتالي لم يتسنى للباحثين القانونيين التطرق إلى هذا الموضوع خاصة في ظل غموض البعض من الإجراءات واحتياجها إلى توضيحات وتفسيرات من جهة مصدر القانون .

كذلك ندرة المراجع التي تناولت موضوع التحقيق العقاري 02/07 وبالخصوص ما يتعلق بها بالتشريع الجزائري ، تعتبر كذلك من العوائق ضيق الوقت بحيث مدة ثلاثة أشهر تعد مدة غير كافية لانجاز بحث متكامل في مرحلة الماستر ، إلا أنني حاول بما استطعت متمنيا أن يكون في أحسن صورة .

ومن هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية الأساسية التالية :

ما مدى مساهمة القانون 02/07 في تطهير الملكية العقارية الخاصة بتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري؟

ولمعالجة هذا الموضوع ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين ، حيث نتطرق في الفصل الأول إلى الإطار القانوني والتنظيمي لآلية التحقيق العقاري على ضوء قانون 02/07. أما الفصل الثاني فنتناول فيه الإجراءات العملية للتحقيق العقاري في تسوية الملكية العقارية على ضوء قانون 02/07 .

ولقد أفضت طبيعة الموضوع لاعتماد **المنهج التحليلي** وذلك للوقوف على مختلف النصوص القانونية ، كذلك **المنهج الوصفي** لإدراج بعض التعاريف ، وذلك في إطار تكامل منهجي مركزين على لغة قانونية سهلة وبسيطة .

الفصل الأول

الإطار القانوني والتنظيمي لآلية التحقيق العقاري على ضوء قانون 02/07

بداية لهذا الفصل الذي سنتناول فيه الإحاطة بالإطار القانوني والتنظيمي لدراسة هذا الموضوع ارتأينا أن نقسم الفصل الأول إلى مبحثين :

المبحث الأول: ماهية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري
(قانون 02/07)

المبحث الثاني : شروط تطبيق قانون 02/07 .

المبحث الأول

ماهية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (قانون 02/07)

بهدف تطهير الوضعية العقارية للأموال غير المسوحة ، والاستجابة لنسبة ضئيلة لتقدم أعمال المسح العام للأراضي ، استحدثت قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم بصفة اختيارية بناء على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961.¹

إن طلبات فتح التحقيق العقاري توجه إلى المدير ألولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا ويعني ذلك التطرق إلى مفهوم هذا الإجراء (المعاينة والتحقيق) وبيان أهدافه في ما يلي:

المطلب الأول : مفهوم التحقيق العقاري وفق قانون 02/07

المطلب الثاني : أهداف التحقيق العقاري وفق قانون 02/07.

المطلب الأول

مفهوم التحقيق وفق قانون 02/07

لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد وبدون سند ، أو للمالك الذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 ، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري (المادة 4 من قانون 02/07²).

¹ عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادية طبعة ثانية 2010 الجزائر ص241

² نص المادة 4 من قانون 02/07 (يمكن كل شخص طبيعي او معنوي ، يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه او بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه ، ان يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية . توجه طلبات فتح التحقيق العقاري الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري ألولائي المختص إقليميا . يحدد محتوى الطلب والوثائق المرتبطة به عن طريق التنظيم .)

إن قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/07 المتضمن تأسيس إجراءات من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، يتم تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ينتهي بتسليم سند الملكية بذلك¹.

ولتحديد مفهوم هذا القانون قسمنا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول : التحقيق في ضوء أحكام القانون

الفرع الثاني: التحقيق بالمفهوم الجزائي والمدني

الفرع الأول

التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون

لغة: عند قولهم تحقق الخبر أي صح ، وحقق قوله وظنه تحقيقا أي صدق الكلام وكلام محقق ورصين والتحقيق هو التفتيش المعاينة ، تحر ، استقصاء ، استجواب ، استنطاق وقد يكون للتحقيق مدلولاً جزائياً أو مدنياً أو إدارياً².

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الجذر حقق ، فيقال فتح فلان تحقيق بمعنى قام بالتحري والبحث ، ويقال حقق بمعنى استجوبه واستنطقه ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء والتأكد من صحته أو عدم صحته.

هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال³.

وهو ما أكدته المادة 10 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليمها سند الملكية¹

¹ نفس المرجع عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ص242.

² عبد العزيز محمودي ، المرحوم حاج على سعيد ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كإلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى 2012/2011 ، منشورات بغدادي الجزائر ص 123.

³ نفس المرجع ص124

أجازت المادة 04 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد وبدون سند ، أو للمالك الذي بيده سند الملكية محرر قبل 01/03/1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأملاك المحددة فيه ، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من اجل المعaine المادية والقانونية للأملاك العقارية محل الحيازة وتسليم سند ملكية بذلك وفقا للأشكال التي يحددها هذا القانون والمراسيم التطبيقية له

غير أن المشرع الجزائري لم يعرف هذا الإجراء في قانون 02/07 بل اكتفي فقط بالإشارة إليه في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 من خلال المادة 10 المذكورة أعلاه.

الفرع الثاني

التحقيق بالمفهوم الجزائي والمدني

يعد التحقيق بالمفهوم الجزائي تفتيش دقيق أو معaine حسية تجريها السلطة المختصة ، وبصورة خاصة قاضي التحقيق في البحث عن الأدوات الآيلة إلى إثبات الجريمة ، كما يجري التحقيق بواسطة الشرطة أو الدرك التابعين لمكان الجريمة وذلك بناء على إنابة إلا في حالة الجرم المشهود .

أما بالمفهوم المدني فهي إجراءات بموجبها تدار وسائل الإثبات والتحري عن الحقيقة ويمكن إجراء التحقيق أمام المحكمة حتى إقفال المناقشة بناء على طلب المحكمة أو حكما من قبل القاضي

¹ المادة 10_من المرسوم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008) يتمثل التحقيق العقاري في بحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان ، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب ، وعند الحاجة لدي أي مصالح أخرى .

المطلب الثاني

أهداف قانون 02/07

جاء في مشروع قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، إن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية والمخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة أو تمويل نشاط فلاحى بالاعتماد على القروض الرهينة كأساس للاستثمار في هذه المرحلة - والذي استهدف في مجمل أهدافه ما يلي :

- معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقود الشهرة
- الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى.
- تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01
- تفعيل عملية المسح العام للأراضي .

الفرع الأول

معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقود الشهرة

أدت سلبية وسطحية إعداد عقود الشهرة أثناء العمل بالمرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، إلى استعماله بصورة تعسفية أو لتسوية عمليات عقارية غير مشروعة عند الاستيلاء على عمليات عقارية عمومية وأملاك عقارية وقفية وحتى الحقوق العقارية الميراثية.

طالما أن هذا العقد لم يتم تحت رقابة وتدخل ممثلى السلطات العمومية في الميدان أثناء السماح للمستفيد بتقديم تصريح شرفى يدعى فيه بالحيازة والملكية العقارية عن طريق التقادم

المكسب أمام الموثق المختص إقليميا ، الذي لم تسعفه إجراءات هذا المرسوم من المعاينة الميدانية للحقوق العقارية محل الحياة¹.

الفرع الثاني

الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية بالجوء إلى عمليات القرض العقاري

لقد خلف تخلي الدولة عن الاداءات التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي للمرحلة الممتدة 1990/2008 إلى ضرورة البحث عن اطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية والاجتماعية وأدت إلى نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة المتعلقة بالاستثمار والقروض الرهنية الموجهة ، وكل القروض المتعلقة بالفلاحة ومختلف النشاطات المهنية والحرفية الأخرى .

الفرع الثالث

تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01

إن المشرع الجزائري حاول معالجة نظام الشهر الاختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21 الذي به نقائص معتبرة في تحديد الأملاك العقارية التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين.

رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري الساري المفعول ابتداء من الفاتح مارس 1961 زيادة عن العمليات العقارية الفعلية التي توالى بين الملاك والحائزين لهذه السندات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري المنصوص عليها بالأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²

¹ عبد العزيز محمودي ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،منشورات بغدادية طبعة ثانية الجزائر 2010 ص ص 262-251

² عبد العزيز محمودي ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري نفس المرجع ص252

الفرع الرابع

تفعيل عملية المسح العام للأراضي.

إن تقدير النسبة الضئيلة لعمليات مسح الأراضي رغم الجهود المبذولة للفترة 1990/2006 لم تؤد إلى نتائج معتبرة مما أدى إلى التفكير في حلول أخرى مناسبة وفعالة تسير بالتزامن مع عمليات المسح، وتضمن اختصار الأجال المرسومة لاستكمال عملية المسح العام للأراضي كأساس للتطهير العقاري الشامل¹

المبحث الثاني

شروط تطبيق قانون 02/07 .

عملا بالأحكام التي جاءت بها المواد 2-3-4 من قانون 07/02 إن تأسيس هذا الإجراء والاستفادة منه يتطلب جملة من الشروط، منها ما يخص العقار المعني والطبيعة القانونية له ومنها ما يتعلق بالحياسة ووضع اليد المكسب للملكية وهذا ما سيتم شرحه وفقا للترتيب التالي:

المطلب الأول

الشروط الخاصة بالعقار².

بينت المواد 2، 3، 4 من قانون 02/07 أن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك وفقا لعقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليس لحائزها سند ملكية، أو لأشخاص الذين بيدهم سندات ملكية محررة قبل

¹ المادة 5 من القانون رقم 02/07. يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي:

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

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية (تطبيق عمليات التحقيق العقاري، الرامية إلى معاينة حق الملكية العقارية، على الأملاك العقارية المحددة في المادة 2 من قانون 07/02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007)

1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية مما يتعين شرح هذه الشروط وفق الترتيب التالي¹ :

الفرع الأول وقوع العقار في بلدية غير ممسوحة²

من الطبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء المتضمن معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، على العقارات التي لم تشملها عملية المسح بعد وفقا لما تضمنه هذا القانون بنص المادة 02 منه .

بما أن عملية مسح الأراضي تمس المراكز القانونية لحقوق الأفراد حول ملكياتهم العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها ، فإن المسح عمل فني في رسم هندسي للعقارات ضمن إقليم مساحي يقوم به أعوان مسح الأراضي التابعين للولاية³ .

الفرع الثاني

العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

إذا كان المرسوم 352/83 تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند كما هو الحال بالنسبة لحائزي العقود الثابتة التاريخ بعد أول جانفي 1971 ، فإن قانون 02/07 تضمن زيادة على ذلك إمكانية استفادة حاملي سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 من أحكام هذا القانون ، حتى تتم مراعاة الوضعية الحالية والفعالية للأموال العقارية المعنية بهذا القانون⁴

إن القانون 02/07 تضمن إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 من أحكام هاذ القانون ، وذلك بهدف تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل

¹ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادية طبعة ثانية 2010 ص 255

² أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري معدل بالقانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 (ج ر مؤرخة في 12/31/2014)

³ مجيد خلوفي ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع 2012 ص 140 .
⁴ لعريض أمين مقالة بعنوان شروط وإجراءات تطبيق قانون 02/07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ص 3

يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعلية للأملاك المعنية بهذا القانون ونذكر من هذه السندات المحررة قبل 1961/03/01 ما يلي :

- السندات المحررة والمسلمة اثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873 /07/26 ، قانون فارني هدفه تجريد الفلاحين الجزائريين من ملكياتهم لمساعدة الأوربيين وهو قانون البيع لصالح الأوربيين على أن يستلموا سند الملكية خلال 08 أشهر.
- السندات المحررة والمسلمة وفقا لتحقيقات الجزئية(في 1887/04/28 فرنسا سنت قانون للتحقيق الجزئي بقصد تجزئة ملكية القبيلة بين الأفراد ليتمكن من شرائها من الأهالي) والكلية التي تصمها قانون 1897/02/16 وقانون 1929/08/04 ، الذي يهدف إلى تحويل أراضي العرش إلى ملكية فرنسية.
- السندات المحررة اثر مزايدات علنية أو بيوع والهبات الواردة على عقار او حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق ، والتي خضع البعض منها لعملية الشهر
- عقود القضاة الشرعيين ، بحيث شكل في تلك الفترة المحاكم الشرعية التي يشرف عليها قاضي أو باش عدل¹ .
- القرارات القضائية المنشئة ، الناقلة ، المصرحة ، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية.

وعليه فان العقود التي حررت قبل 01 مارس 1961 ، و التي هي عقود رسمية إلا أنها فقدت حداثتها الحالية ، فصدر القانون 02/07 من اجل إفراغ تلك السندات في قالب رسمي ، ولتفعيل وتطهير أكثر للملكية العقارية¹

¹الدكتور عمر حمدي باشا القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر 2008 (قرار رقم 40097 مؤرخ في 1989/06/03 م ق 1992 عدد 01،ص 119 ...حيث أن القرار المطعون فيه أخطأ فعلا في تطبيق القانون لما اعتمد على المادة 308 من القانون المدني الجديد ، بينما الوعد بالبيع الرسمي المؤرخ في 1965 /05/02 تحت رقم 1077 ابرمه القاضي الشرعي في ظل القانون المدني القديم الذي هو ساري المفعول .

– قرار رقم 138233 مؤرخ في 1996/10/06 ن ق 1997 عدد 51، 81 ... (العقود المحررة من طرف قضاة المحكمة الشرعية قبل استرجاع الاستقلال تعد عقود رسمية ...)

الفرع الثالث

العقار تابع للأمالك العقارية الخاصة

الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في الشيء المملوك (المادة 674 ق م ج) ، وهذا الأخير قد يكون عقار أو منقولاً فإذا كان الشيء الذي يقع عليه حق الملكية عقاراً كنا بصدد الملكية العقارية²

تنص المادة 03 من قانون 02/07 (لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش³ و الأملاك الوقفية) أي أن الأراضي والحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الخاصة وحدها معنية بتطبيق هذا القانون، مع استثناء الأملاك العقارية الوقفية بموجب نص المادة 3 التي تنص على ما يلي (لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً العرش و الأملاك الوقفية).

بناءً على نص المادة 23⁴ من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري تصنف الأملاك العقارية إلى الأملاك الوطنية ، الأملاك الخاصة ، الأملاك الوقفية .

وبالتالي فإن الأملاك العقارية الخاصة المذكورة في المادة 23 أعلاه ، هي عبارة عن تلك الأملاك المملوكة للخوادم والخارجة عن ملكية الدولة وهيئاتها الإقليمية. إضافة إلى ذلك نصت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري على أن (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها).

¹ عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ص 132

² الأستاذة ليلى طلبة الملكية العقارية الخاصة وفقاً لإحكام التشريع الجزائري دار هومة الجزائر 2010 ص 22

³ عمر حمدي باشا - ليلى زروقي المنازعات العقارية الطبعة العاشرة 2008 دار هومة ص 187 (أراضي العرش هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم سبيل الانتفاع الجماعي)

⁴ قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18/11/1990 ، متضمن التوجيه العقاري ج ر ج ج عدد 49 ، الصادرة في 18/11/1990 معدل ومتمم

المطلب الثاني

الشروط الخاصة بالحيازة

إن الحيازة القانونية الصحيحة في مفهوم المادة الرابعة والمادة الرابعة عشر من هذا القانون الجديد و التي تمكن صاحبها من الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب يجب إن تمارس وفقا لأحكام القانون المدني وذلك كما يلي: ¹

الفرع الأول

يجب مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية

تنص المادة 04- فقرة 2 من قانون القانون 02/07 على انه 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 من قانون 02/07 ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكية وتسليمه سند ملكية... ، و عليه فان الحيازة التي اشترطها المشرع يجب أن يراعي فيها توافر الركن المادي والمعنوي بحيث تكون الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من عيوب الغموض والإكراه والخفاء وعدم الاستمرار.

ويمكن لكل شخص يمارس في ارضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقود ملكيتها أن يحصل على سند يسمي بشهادة الحيازة يمكن أن تكون من مرفقات طلب التحقيق العقاري ².

الفرع الثاني

ضرورة استكمال مدة الحيازة³:

إن عملية الاعتراف بالملكية للحائز المؤسسة على مفهوم المادة 14 من قانون 02/ 07 يشترط من صاحب الطلب إن يكون قد استكمل مدة الحيازة المؤدية لاكتساب العقار او الحق

¹ القانون المدني القسم السادس المواد من 808 الى 843.

² محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية طبعة ثانية، الجزائر 2010، ص260.

³ عبد العزيز صايغي التشريع العقاري (النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها طبقا لأحدث التعديلات المتعلقة بـ مسح الأراضي - السجل العقاري - التوجيه العقاري - الأوقاف - الأملاك الوطنية - نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، منشورات نوميديا 2011.

العيني العقاري ، ويكون ذلك إما بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات (المادة 828 ق م) عند توافر حسن النية أو السند الصحيح ، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل المادة 827 قانون مدني ، وعليه يجب على المحقق العقاري التأكد من عناصر الحيابة وله أن يستعين أثناء التحري بجميع الوثائق التي تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيابة الصحيحة.

إذ يجب على العون المحقق التحقق من حيابة المالك الظاهر ، بحيث له أن يستعين إثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة والجبائية والوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم ادعاءات الحائز بشأن الحيابة الصحيحة ونذكر منها:¹

- الشهادات المكتوبة والصادرة عن بعض المصالح والجهات الإدارية بشأن الانتفاع والاستغلال أو السكن بالعقار المعني.
- الشهادة الجبائية التي يمكن أن تعد بشأن فرض الضريبة العقارية على العقار المعني بالتحقيق.
- يمكن للمحقق العقاري إجراء بحوث على مستوي المحافظة العقارية للتأكد في ما إذا كان إشهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حيابة طالب التحقيق ، أو هناك حقوق عينية عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية ، أو جهات الأوقاف تغير من الطبيعة القانونية لهذا الملك.

¹ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق، ص ص 261-262.

ملخص الفصل الأول :

لقد تكلمنا بإيجاز في الفصل الأول على الإطار المفاهيمي لآلية التحقيق العقاري على ضوء قانون 02/07 و المرسوم التنفيذي 147 /08 والذي تخلله التعرف على التحقيق من خلال تعريفه في المبحث الأول رغم أن المشرع الجزائري لم يعرف هذا الإجراء بل اكتفى فقط بالإشارة إليه و حدد أهدافه من حيث معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقود الشهرة ، والاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عملية القرض العقاري ، كذلك تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 وتفعيل عملية المسح العام للأراضي .

أما شروط تبيينه في المبحث الثاني سواء الشروط التي تخص العقار بوجوب وقوعه في بلدية غير ممسوحة تابعة للأملاك العقارية الخاصة أو بالحيازة سواء كان العقار بلا سند أو محرر له سند ملكية قبل تاريخ 1961/03/01 .

الفصل الثاني

الإجراءات العملية للتحقيق العقاري على ضوء قانون 02/07

سوف نتعرض في هذا الفصل في المبحث الأول إلى إجراءات تطبيق قانون 02/07 أما في المبحث الثاني فسنتعرف على كيفية تحرير وإعداد سند الملكية وذلك على النحو التالي :

المبحث الأول : إجراءات تطبيق قانون 02/07 عن طريق تحقيق عقاري.

المبحث الثاني : تحرير وإعداد سند الملكية وفق قانون 02/07 عن طريق تحقيق عقاري.

المبحث الأول:

إجراءات تطبيق قانون 02/07 عن طريق تحقيق عقاري.¹

إن مسألة معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري بموجب القانون 07/02 تعد مسائل جوازيه وتتم وفق طلب يقدم إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً . إن هذه المعاينات المادية والقانونية للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة في مفهوم المادة 05 من قانون 02/07 لن تتم إلا وفق إجراءات فردية أو جماعية حددها هذا القانون والمرسوم التطبيقي له 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، وسنحاول من خلال المطالبين التاليين التعرف على مراحل تطبيق قانون 02/07 .

المطلب الأول : طلب فتح التحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً

المطلب الثاني : إجراء التحقيق العقاري².

¹ تعليمة رقم 03 بتاريخ 2008/09/29 تتعلق بسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .

² عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادية طبعة ثانية 2010 الجزائر ص262

المطلب الأول

طلب فتح التحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً¹

بالرجوع إلى نص المادة 4 فقرة 01 من قانون 02/07 ج ر عدد 15، (يمكن 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 02 من قانون 02/07 أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية).

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، حيث حددت المادة 03 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 محتوى الطلب والوثائق المرفقة به و التي يجب أن تختلف بحسب:

الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلاً.

الفرع الثاني: طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.

الفرع الأول

فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلاً

تنص المادة 02 من قانون 02/07 (يشمل هذا الأجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية) ،مع العلم أن هذا القانون لم يبين محتوى الطلب والملف التقني المرفق².
غير أن المادة 03 من المرسوم 147/08 المتضمن عمليات التحقيق العقاري بينت محتوى الطلب الكتابي المودع بسجل مخصص لذلك ، على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً بحيث يجب أن يحتوي على ما يلي:

- جميع البيانات المتعلقة بالعقار (طبيعته القانونية ، قوامه ، مساحته ، تاريخ بدا الحيازة).
- بيانات الحائز أو الحائزين إن كانوا على الشبوع.

¹ نموذج الطلب ملحق رقم 01 .

² عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ص

- عند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية و الأعباء التي يكون العقار مثقلا بها.
- بالإضافة إلى وجوب إرفاق الطلب بالملف التقني الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية التي يمكن أن تكون للحائز ووثائق الحالة المدنية (الاسم ، اللقب ، اسم الأب وتاريخ ومكان الولادة ، الجنسية ، المهنة ، عنوان صاحب الطلب ، تصريح شرفي مصادق عليه من قبل الهيئات المختصة).
- مخطط طوبوغرافي وبطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.
- إن صاحب الطلب ملزم بإيداع الملف المرفق بالمصلحة المختصة ، ويتسلم وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع ، وذلك من اجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها بالمادة 17 من قانون 02/07.

الفرع الثاني

طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

بالرجوع إلى نص المادة 4 فقرة 2 من قانون 02/07 (...توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا...).

وبينت المادة الأولى فقرة 2 من قانون 07/02 أن السند المعني بهذه العملية هي تلك السندات المحررة قبل 1961/03/01 التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية لها ، والتي من الثابت انه لا جدال في اعتبارها من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية الحالية بما فيها العقود المحررة من قضاة المحاكم الشرعية والمتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية ، أو عقد ملكية موثق محرر طبقا للتشريع الفرنسي القديم والساري قبل صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق¹.

يجب أن يتضمن الطلب الكتابي الإشارة على نوع السند وتاريخه وحجمه إن كان مشهر بمحافظة الرهون العقارية والقوام ، المساحة ، والأعباء التي يمكن أن تكون قد حدثت للعقار لفائدة الغير مع تحديد المستفيد من ذلك.

¹ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ص

ويجب أن يتضمن الملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند الحائز وبيان هوية الحائزين المستفيدين من العملية¹.

المطلب الثاني

إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

يعد التحقيق العقاري إجراء اختياري وذلك خلافا لعملية المسح العام للأراضي التي تغطي كل إقليم البلدي بصفة آلية وإلزامية ، حيث ينص القانون على أن كل مواطن يمكنه أن يطلب تحقيق فردي ، كما ينص على إمكانية فتح تحقيق جماعي وعليه سنتطرق أولا للتحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية ، ثم التحقيق العقاري في العملية الجماعية:

الفرع الأول

إجراء التماس التحقيق العقاري بصفة فردية

يتم التحقيق العقاري بصفة فردية بواسطة طلب مكتوب باسم شخص أو مجموعة من الأشخاص (شركاء في الشروع) للمطالبة بحق الملكية العقارية ، ويوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص ، الاستمارة النموذجية ملحق رقم 01 التي يجب أن ترفق وجوبا بما يلي :

بالنسبة للوثائق المتعلقة بالشخص:

● مستخرج من عقد الميلاد : لتحديد هوية الشخص وتسهيل كل عمليات البحث في

السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي)

¹ مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري السنة الجامعية 2008/2009 ص66 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري جامعة باتنة .

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية : لمعرفة جنسية الملتمس وموطنه، وكذا الصفة التي يتصرف بها الملتمس (إما كمالك فردي أو على الشيوع) ، وهو في حالة الشيوع عليه أن يشير إلى هوية كافة الشركاء في الشيوع ، إضافة إلى الفريضة في حالة التركة.

بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعقار¹

مخطط طبوغرافي:ملحق ببطاقة وصفية التي تشير الى طبيعة العقار، مساحته ، تقييمه ، أسماء المجاورين يعده مهندس خبير عقاري ، معد على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام وحدوده وكذلك أسماء المالكين الشاغرین المجاورين ، والإشارة إلى كل الأعباء الايجابية والسلبية المترتبة على العقار وهوية المستفيدين منها.

كما يمكن إحضار كافة المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية(عقد عرفي ، شهادة الحيازة ، عقد محرر أمام القاضي) ويتم التكفل بالطلب بدراسة مجمل عناصر المعلومات الخاصة بالعقار موضوع التحقيق من حيث: وصفه تحديد موقعه ، جيرانه ، تسمية القطعة الأرضية والمستندات المقدمة لإثبات الحق.

وعند استلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي ، ويتم فتح سجل مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري وتدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني ويترتب على هذا التسجيل تسليم وصل (نموذج ملحق رقم 04)، ويفتح في ذات الوقت ملف(ملحق رقم 02) لكل طلب يخص له رقم التسجيل وتاريخه في سجل خاص

في حالة قبول الطلب بعد دراسته وتفحصه، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق عقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب وفي حالة عدم قبوله يبلغ المعني بهذا الرفض ، ويتضمن مقرر فتح التحقيق العقاري على:

- اسم ولقب ورتبة العون المحقق
- موضوع مهمة المحقق العقاري

¹تعليمية رقم 03 بتاريخ 2008/09/29 تتعلق بسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

• تاريخ التنقل إلى عين المكان

• اسم ولقب صاحب الطلب أو الشركاء في الشروع

• تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق¹.

ويبلغ مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا ، الذي عليه أن يقوم بإعلام الجمهور بفتح التحقيق عن طريق تعليق مقرر فتح التحقيق في الأماكن العامة لمدة خمسة عشرة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان ، وذلك لضمان إشهار واسع له كما يقوم كذلك بتحرير محضر تعليق ، ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري ، مع الإشعار باستلام مقرر فتح التحقيق.

في نفس الإطار يتم تعيين محقق عقاري من طرف مدير الحفظ العقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هويته وتاريخ فتح التحقيق ، ويمثل هذا المقرر نقطة انطلاق التحقيق العقاري ، كما تتمثل مجمل أعمال المحقق العقاري في ما يلي :

• يجري أبحاثا في الأرشيف بخصوص الموضوع الذي يعد تحت تصرفه في إطار

الإشغال التحضيرية ويجمع كل الوثائق القانونية والتقنية اللازمة لأداء مهمته بسهولة .

• يدرس الوثائق التي يضعها الملتمس تحت تصرفه لدى افتتاح التحقيق والوثائق التي

تقدم له في عين المكان من طرف الملتمس أو الجيران إن وجدت.

• يكلف بتقدير الوقائع المتصلة بالحيازة والتمسك بها وبيان لا يأخذ في الاعتبار سوي

الشهادات المكتوبة اللازمة لمصادقية التحقيق العقاري.

• يكلف بالكشف عن الحقوق المحتملة التي تعود إلى الدولة في العقارات موضوع

التحقيق .

• ينتقل إلى الأماكن في اليوم المحدد للتعرف على العقارات ومعاينة مطابقة حدود العقار

مع التصميم الملحق بالطلب ، ويطلب كل الآراء والملاحظات التي من شأنها أن تنير

التحقيق.

¹مسعود رويصات المرجع السابق ص67

- يتلقى أقوال الملتمس وشكاوي الغير (المالكون من الجيران ، الحائزين ، شيوخ العشائر ...) ، وينظر في ادعاءات المعنيين ويجمع في عين المكان مجمل العناصر الكفيلة بإنارته¹ .
- يثير مناقشات حول الشيء دون إبداء أحكام ذات قيمة لكن مع حسن الإصغاء ، وينبغي أن لا يتردد في إبداء صياغات لفظية للمضي قدما للحصول على إيضاحات مفيدة للإحاطة بأبحاثه.
- يحرر في الإشكال المحددة محضرا يدون فيه تحليلاته.
- يجري تقاربا للمعلومات التي استقاها في الميدان مع المعلومات الموجودة في أرشيف إدارة أملاك الدولة ، مسح الأراضي والسجل العقاري ، ويقدر كذلك وقائع الحياة التي تكيف التقادم المكسب.
- يحرر تقرير مفصلا يبين فيه تحليله واستنتاجاته التي تمكن من الحصول على حق الملكية وفقا لإحكام القانون المدني ، وفي الحالة العكسية يعطي كل العناصر التي تدعوا إلى رفض الترقيم² .

تنص المادة 01/ 06 من قانون 02/07 (يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت) ونميز بناء على هذا النص حالتين للإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري ، الحالة الأولى تخص الحائز بدون سند ، والحالة الثانية تخص الحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 وذلك كما يلي :

أولا : حالة الإجراء الفردي لتحقيق العقاري للحائز بدون سند
ثانيا : حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

¹ مسعود رويصات المرجع السابق ص68

² مسعود رويصات المرجع السابق ص69

أولاً : إجراء التحقيق العقاري فردياً للحائز بدون سند

بموجب المادة 06 فقرة أولى من قانون 02/07 يعد الإجراء الفردي للتحقيق العقاري أساس المبادرة بالتحقيقات العقارية المعنية بهذا القانون ، دون المساس بإمكانية اللجوء إلى الإجراء الجماعي في إطار برنامج بناء، أو تهيئة عقارية، أو ريفية ، أو حضرية ، وتبعاً لذلك يجوز لكل حائز للملك العقاري بدون سند في البلديات والمناطق غير الممسوحة أن يبادر بطلب إجراء فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً¹ لأجل المعاينة المادية والقانونية للملكية العقارية ، بحيث يتعين لذلك تعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ، بموجب مقرر يصدر عن مدير الحفظ العقاري(نموذج الملحق رقم 05) الولائي المختص في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب والثابت بوصل يسلم إلى المستفيد

إن المستفيد يتعين عليه زيادة التصريحات التي يديها أمام العون المحقق وتحت مسؤوليته الشخصية أن يلتزم بتقديم كل الوثائق التي تفيد قيام واقعة الحيازة .

وحماية للحقوق الغير ألزمت المادة 10 فقرة 2 من قانون 07/02 العون المحقق الاستماع إلى الملاك المجاورين أو أي شخص آخر له وثائق أو سند يتعلق بالعقار محل التحقيق ، وتعني نهاية العمليات الأولى للتحريات والتحقيق المباشر في مفهوم المادة 09 10 من هذا القانون تحرير محضر مؤقت بذلك يتضمن نتائج التحقيق الأولية (الملحق رقم 12)، والذي يعرض وجوباً في متناول الجمهور للاطلاع بالوسائل القانونية والإعلامية الممكنة بداية بنشر نتائج التحقيق بمديرية الحفظ العقاري الولائية المختصة وبمقر البلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق ، كما يمكن نشر هذه النتائج بالجراند الجهوية أو الوطنية المختصة وعلى نفقة المستفيد.

¹ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ص

هذا ويمكن لأملاك الدولة والبلدية ومصالح الأوقاف المختصة إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق الأولية¹.

ثانيا: الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

أجازت المديتين 4 ، 2 من قانون 02/07 لحاملي سندات الملكية المحررة قبل تاريخ 1961/03/01 تقديم طلب فتح تحقيق عقاري أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، وتعني هذه العملية تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم والتي تعكس الوضعية العقارية للأملاك المثبتة لها بسبب عدم الخضوع الإجباري لإجراءات الشهر بالنسبة لمعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية ، أين كانت تنتقل الملكية وتتداول طبقا لإحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية مثل العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية إبان الفترة الاستعمارية والتي تضمنت نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية. أو تلك العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 ، أو تلك العقود المعدة من الموثقين الفرنسيين و التي فقدت حداثتها حاليا.

ويمكن للمحقق العقاري أن يلجا في ذلك إلى معاينة نقص الحجية في السند القانوني المقدم من الحائز ، أو زيادة أو نقصان المساحة المذكورة في السند مقارنة بنتائج التحقيق الميداني يؤدي الخبير المهندس العقاري الدور الأساسي في إعادة التمثيل المادي ووضع معالم الحدود للأملاك العقارية المحتواة بهذه السندات ، والتي يجب أن تتم بحضور الجيران وأصحاب المصلحة ممن لهم حقوق عقارية أو أعباء على هذه الأملاك محل التحقيق العقاري²

¹ عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري لمرجع السابق

صص 268 -- 269

² تعليمة رقم 03 بتاريخ 2008/09/29 تتعلق بسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية

الفرع الثاني

إجراء التحقيق العقاري في العملية الجماعية

يفتح التحقيق العقاري بصفة جماعية بموجب المادة 07 من قانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له رقم 147/08 ولاسيما المادة 05 في إطار انجاز المشاريع التنموية وبرامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية ، أو حضرية ، ويكون ذلك من قبل الوالي بموجب قرار بناء على قرار مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية ومدير التعمير والبناء .

يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة التي تودع فيها الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري والتي تساوي خمسة عشر يوما على الأقل.

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية ، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية ، موضوع نشر واسع عن طريق التعليق ، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بتعليق القرار على مستوي مصالحه ويرسل نسخ منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي ، وأملاك الدولة ، والضرائب والأوقاف، والبناء والتعمير، والمصالح الفلاحية قصد التعليق أيضا على مستوي مصالحهم¹. ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، بنفس الوثائق المذكورة سابقا في التحقيق الملتمس بصفة فردية وتتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية ، وتدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة.

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي المودع لدي مصالحه الملف ، من قبول الطلب ويقبده في إيداع الملفات المرقم والمختوم من قبله المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية(نموذج الملحق رقم 07) ، حسب نفس الشروط والإشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية كما يفتح أيضا سجل الشكاوى مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق العقاري (نموذج الملحق رقم 08).

¹مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري المرجع السابق ص69 .

بعد استلام الملف ، يصدر مدير الحفظ العقاري أولائي مقرر تعيين المحقق العقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي ، على نفس عناصر المعلومات المذكورة سابقا في عملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية¹.

تنص المادة 06 فقرة 2 من قانون 02/07 (غير انه يمكن فتح تحقيق بصفة جماعية في إطار انجاز بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية .) ويبدو أن هذا الإجراء يخص انجاز برامج بناء جماعية أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية وتتم بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في مفهوم المادة 07 من هذا القانون التي تنص على

(في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي ، بعد اخذ رأي كل من مسؤول الحفظ العقاري أولائي وحسب الحالة ، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية .)² إن عمليات التحديث الريفي أو الحضري تتطلب استشارة مسؤول مصالح التعمير أو الفلاحة ، ويخضع هذا القرار للإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجرائد الجهوية أو الوطنية والوسائل الالكترونية الأخرى ، ويخضع وجوبا للنشر في سجل العقود الإدارية للولاية المعنية طبقا لنص المادة 05/ فقرة 03 من المرسوم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19.

إن هذه الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري تجيز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الادعاءات بالحيازة ، أو تسجيل اعتراضاته بذلك ويميز هذا الإجراء بأنه أداة للتهيئة العقارية³.

¹ عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ص 270

² نفس المرجع ص 271

³ نفسه.

المبحث الثاني

تحرير وإعداد سند الملكية وفق قانون 02/07 عن طريق تحقيق عقاري

بالنظر إلى نص المادة 4 من قانون 02/07 (يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار ، سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته).

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا - يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم¹ - إن حالة انعدام الاعتراض أو تقديره عند مباشرة هذا الإجراء ، أو في الحالات الأخرى رفضه من الجهات القضائية المختصة يؤدي إلى تحرير وإعداد سند ملكية بذلك وفقا (لنموذج ملحق رقم 16) بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 وهذه الإجراءات سيتم التطرق لها فيما يلي:

المطلب الأول : التكفل والاحتجاجات

المطلب الثاني : إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري

المطلب الثالث: منازعات التحقيق العقاري وفق قانون 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم

147-08

المطلب الأول

التكفل والاحتجاجات

بناء على طلب يقدمه الحائز إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا أين يتم تلقي تصريحات المعني وفحص كل الوثائق والشهادات الكتابية أو الجبائية إن وجدت

¹ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ص 272

التي تسمح له بممارسة حيازة قانونية صحيحة تؤسس لاكتساب الحقوق العينية عن طريق الحيازة والتقدم المكسب المادة 10 فقرة 3¹

إن عملية الاعتراف بالملكية بمقتضى هذا الإجراء يجب أن تراعي عمليات التحقيق العقاري الميداني²، وضرورة حماية حقوق الملاك الحائزين المجاورين والدولة والجماعات الإقليمية لها وحقوق الخواص، بما يفيد تلقي وتقييد كل الاحتجاجات والاعتراضات التي بيد ذوي الشأن أثناء العملية، والتي يجب أن تقيّد في سجل خاص (نموذج الملح رقم 03 ورقم 08) مفتوح لهذا الغرض لدي مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، وتعرض للجهور للاطلاع.³

إن تلقي الاعتراضات المقيّدة بسجل مخصص للغرض، يمكن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الاطلاع عليها إلى تكليف العون المحقق ثانية بالتنقل من جديد إلى أماكن المعاينة والتحقيق قصد دراسة الاحتجاجات ويتم تحديد جلسة للصلح تراعي الحضور القانوني لكل الأطراف.

إن الفصل في هذه الاعتراضات والاحتجاجات المثارة من قبل الملاك والحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر يجب إن يراعى ما يلي:

الفرع الأول: تقييد الاعتراضات بسجل خاص.

الفرع الثاني: إعادة التحقيق من جديد من قبل العون المحقق

الفرع الثالث: الصلح أثناء التحقيق العقاري.

¹ المادة 10 فقرة 3 من قانون 02/07

² تعليمية رقم 03 بتاريخ 2008/09/29 تتعلق بسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ص 8

³ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ص

الفرع الأول

تقييد الاعتراضات بسجل خاص

تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مدير مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً¹ ، بداية بطلب فتح تحقيق عقاري للحائز أو الحائزين وتعيين محقق عقاري لمباشرة عمليات التحقيق والتحري الميدانية مع المستفيدين من الإجراء والملاك المجاورين والحائزين بهدف معاينة حقوق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري²

إن سير عمليات التحقيق والتحري الميداني من قبل العون المحقق من أجل إثبات حقوق الملكية العقارية للحائز ، تعني زيادة عن تلقي تصريحات ووثائق الحائز ودراسة كل الاحتجاج أو اعتراض محتمل من قبل ذوي الشأن ممن لهم حقوق عينية عقارية أو أعباء متنقلة لعقار المعني ، تستوجب فتح الشكاوي وفق الملحق رقم 08

للغرض على مستوي مصالح الحفظ العقاري الولائي مرقم ومؤشر تسلسليا صفحة بصفحة تقييد فيه هذه الاعتراضات .

طبقا للمادتين 12فقرة 3 المادة 14 من المرسوم 08-147 فان الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة أثناء التحقيق العقاري تتم بحضور المعترضين شخصيا أمام العون المحقق ، أو عن طريق إرسال أو تبليغ اعتراضات لمصالح الحفظ العقاري المختصة طبقا للإشكال القانونية التي القانون .

¹المادة 12 فقرة 1 من قانون 02/07

² عبد العزيز محمودي ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ص ص 274 - 275 - 276 .

الفرع الثاني

إعادة التحقيق من جديد¹

ويعني ذلك إن تحرير محضر مؤقت بنتائج التحقيق العقاري ووضعه في متناول الجمهور للاطلاع ، إمكانية تقييد الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من قبل الملاك والحائزين المجاورين بشأن ادعاءات وتصريحات الحائز صاحب الطلب للحقوق العينية العقارية المعنية ، وذلك في مفهوم المادة 10/ فقرة 3 من قانون 02/07 والتي على أساسها يتم التنقل الميداني من جديد للعون المحقق قصد دراسة جديدة هذه الاحتجاجات والاعتراضات المشار إليها بالسجل المخصص للغرض .

الفرع الثالث

الصلح أثناء سير التحقيق العقاري

طبقا للمادة 12 من قانون 02/07 يمكن للمحقق العقاري تحديد جلسة للصلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين ، أو المدعين بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق و التحري وتدرج نتائج محاولة المصالحة في محضر(نموذج المحضر ملحق رقم 17) مؤرخ وممضي من العون المحقق وأصحاب المصلحة ، قد يؤدي أثناء محاولة الصلح الناجحة إلى اتفاق الأطراف على الوضع القانوني والمادي للعقار المعني بالترقيم يتمتع بقوة إلزامية ويخضع لاطلاع المدير الولائي للحفظ العقاري، والذي على أساسه سيتم التحديد النهائي للعقارات المعنية بهذا الإجراء .

أما إذا كانت محاولة الصلح فاشلة فيحرر محضر بذلك ، ويبلغ للأطراف الذين يجوز لهم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة².

¹المادة 11 فقرة 2 من قانون 02/07

² عبد العزيز محمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ص

أولاً : محاولة الصلح ناجحة:

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة الصلح ، ثمانية أيام على الأكثر من بداية تاريخ الاحتجاج أو الاعتراض ، فإذا ما أفضت محاولة الصلح للاتفاق ، يعد المحقق العقاري محضر الصلح و يستأنف إجراء التحقيق ، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداد المحضر النهائي .

ولإنجاح محاولة الصلح ، ينبغي على المحقق العقاري معرفة كيفية إدارة جلسة الصلح ومن معرفة تقنيات الاتصال وذلك من حيث:¹

- تحضير جلسة الصلح، وتشخيص موضوع النزاع.
- استعمال تقنيات الوساطة.
- إظهار عدم انحيازه لأي طرف.
- أداء دور القائم على تسهيل الأمور.
- شرح المسعى، وشرح الإجراءات.
- إعطاء كل المعلومات المفيدة.
- انجاز تلاخيص.
- الإصغاء بكل عناية إلى الأشخاص المعنيين، والتصرف بحنكة ودبلوماسية.

ثانياً: محاولة الصلح فاشلة.

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للإطراف ، ويبين في أن إجراء التحقيق موقف ومنقطع ، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض مهلة شهرين من تاريخ تحرير هذا المحضر لرفع دعوي قضائية أمام الجهات القضائية المختصة ، كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعوي القضائية ، ويتم إشهار العريضة الافتتاحية للدعوي خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوي القضائية .

¹ مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مرجع سابق ص81.

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء إشهار العريضة الافتتاحية للدعوي القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة ، وذلك بفتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوي القضائية يبلغ الذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بان إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قرار قضائي ، أما في حالة التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية فان المدير ألولائي للحفظ العقاري يعلم الوالي ورئيس المجلس البلدي المعني بوقف إجراء التحقيق العقاري .¹

في حالة عدم تقديم عريضة افتتاح الدعوي للإشهار في الآجال المحددة ، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري بذلك ، والذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بمواصلة واستمرار التحقيق العقاري دون اخذ الاحتجاجات والاعتراضات بعين الاعتبار ، و إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف ، يمكن للمدير ألولائي للحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر .²

المطلب الثاني

كيفية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري

إن التحقيق الايجابي يقتضي انعدام الاعتراض أصلا ، أو رفض الاعتراض أصلا ومواصلة التحقيق العقاري للوصول إلى عمليات الترقيم النهائي المشار إليها بالمادة 13 من قانون 02/07 .³

وتتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب ، بتدخل مدير الحفظ العقاري ألولائي والمحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه للقيام بعمليات الترقيم العقاري والشهر وإعداد وتسليم السند الذي يخضع وجوبا إلى

¹ ر مسعود وبصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مرجع سابق ص ص 81-18

² مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مرجع السابق ص 83

³ المادة 13 من قانون 02/07 (بحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري ، تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه ، وكذا كفاءات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري)

إجراءات التسجيل والشهر (قانون المالية لسنة 2008) باعتباره أساسا للترقيم الأول بالسجل العقاري¹.

ولتحديد اختصاصات ومهام مدير الحفظ العقاري الولائي واختصاص المحافظ العقاري نتطرق للفرعين التاليين :

الفرع الأول: الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية

الفرع الثاني : صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية .

الفرع الأول

الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية

نتج عن السلطات التي أعطيت لمدير الحفظ العقاري في مراقبة وتنفيذ إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، اضطراره بدور أساسي في إعداد مقرر الترقيم بصفة نهائية ويرسل الى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.

تحرير مقرر الترقيم العقاري باسم المالك:

إن عملية تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريرات التي يقوم بها المحقق العقاري عن معاينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقدام المكسب ، تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي يكون أساسا لعملية الترقيم العقاري باسم المالك في شكل مقرر يعد للشهر والتأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة وفقا للمادة 20 من المرسوم التطبيقي رقم 08- 147 المؤرخ في 2008/05/19.

¹ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري نفس المرجع ص

يتضمن هذا المقرر الإشارة هذا إلى تعيين هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح من قبل الخبير المهندس العقاري بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية

يتولى المحافظ العقاري بعد ذلك عملية إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة وبشكل هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها .

• إعداد سند الملكية: (نموذج ملحق رقم 16)

بناء على نص المادة 16 من قانون 02/07 (يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ، يعد اثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، لغرض تسليمه إلى المعني يحدد شكل ومحتوي سند الملكية عن طريق التنظيم) .
وفق لما جاء به نموذج الملحق 16 بالمرسوم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 .

الفرع الثاني

صلاحية المحافظ العقاري في إشهار سند الملكية

يتولى المحافظ العقاري عمليات التقييم العقاري بهدف تقييد مقرر التقييم المعد من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص طبقاً للمادة 15/فقرة 02 من قانون 02/07 (... يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ).
فإذا كان المشرع قد أعطي بموجب المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري للمحافظ العقاري ، صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة ، أو الناقلة ، أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري ، وكذا محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح العام للأراضي ، وذلك بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية والقانونية للحقوق العينية

العقارية المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية ، فان مواد قانون 02/07 قد منحت المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند من طرف مدير الحفظ العقاري الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر التقييم العقاري المعد من قبل المدير ألولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا ، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات التقييم العقاري ، يخضع وجوبا لعمليات الشهر والتسجيل¹.

المطلب الثالث

منازعات التحقيق العقاري وفق قانون 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147

المنازعات فقهيا عرفها :

- **ARAGOET AUBY** : هي تلك المنازعات التي تنجم عن نشاط الإدارة وكذلك الوسائل التي تسمح بالفصل فيها .

- **حسن السيد بسيوني** : هي الوسيلة القانونية التي يكفلها المشرع للأشخاص لحماية حقوقهم في مواجهة الإدارة عن طريق القضاء .

- **الأستاذ ديباش** : بأنها تحتوي على جميع القواعد التي تطبق للفصل القضائي في النزاعات الناجمة عن النشاط الإداري .

- **الأستاذ محيو احمد** : بأنها تتألف من مجموعة الدعاوى الناجمة عن نشاط الإدارة واعوانها أثناء قيامهم بوظائفهم .

يترتب على الاعتراضات والمنازعات التي تثار أثناء تطبيق هذا القانون ضرورة عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة ، طبقا لضوابط ومعايير موضوعية وشكلية حددت بالقواعد العامة ، أو طبقا لإحكام هذا القانون والمرسوم التطبيقي له وتعطي عملية التفرقة بين الدعوي المرفوعة من قبل أشخاص القانون العام أو الخاص إلى تزل القاضي الإداري أو القاضي العقاري بحسب كل حالة دون المساس بحالات معينة يتدخل

¹ عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق ص

فيها القاضي الجزائري إثناء الشكوى التي يقدمها مدير الحفظ العقاري الولائي بمفهوم المادة 18 من هذا القانون وعليه يمكن تقسيم المنازعات المحتملة وفق الفروع التالية¹:

الفرع الأول : منازعات من اختصاص القاضي الإداري

الفرع الثاني : منازعات من اختصاص القاضي العقاري

الفرع الثالث : منازعات من اختصاص القاضي الجزائري

الفرع الأول

منازعات من اختصاص القاضي الإداري

سيتم دراسة المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري كما يلي :

بالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على (المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات إدارية ، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل الاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدي المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها .)²

وكما تكلمنا سابقا يجب شهر العريضة (المادة 85 من المرسوم 63/76 و المادة 3/17)³ تحت طائلة البطلان وعدم قبول الدعوي ويجب أن ترفع الدعوي خلال شهرين تسري من تاريخ تسلم محضر عدم الصلح (المادة 12 قانون 02/07).

إن القاضي الإداري مختص بنظر:

- الدعاوي الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص
- الدعاوي الإدارية ضد المحافظ العقاري .
- دعوى المحافظ العقاري لإلغاء ترقيم عقاري للمعنى

¹ محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري نفس المرجع ص 283

² قانون رقم 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

³ حمدي باشا عمر مرجع سابق ص 374 .

الفرع الثاني

منازعات من اختصاص القاضي العقاري

سبقت الإشارة إلى ضرورة تأكد المحقق العقاري من وقائع الحيازة عند تنقله إلى الميدان، وقد تطرأ نزاعات في هذا الشأن بين الملاك، أو الحائزين المجاورين الذين يمكن لهم تقديم اعتراضات واحتجاجات أمام المحقق العقاري أو بالسجل الخاص بذلك على مستوى المصالح الولائية للحفظ العقاري¹.

إن الدعوي العقارية ترفع من قبل المعارض المالك أو الحائز شخصا طبيعيا كان أو معنويا خاضعا للقانون الخاص، للطعن في أركان وشروط وصفة الحيازة للحائز صاحب طلب المعني بإجراءات المعاينة عن طريق تحقيق عقاري، والتي تثبت إن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح وان الحيازة غير عرضية أو مشوبة بعيوب الإكراه واللبس والخفاء.

إن هذه الدعوي التي يؤول فيها الاختصاص للقاضي العقاري يجب أن ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة، ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك²

الفرع الثالث

منازعات من اختصاص القاضي الجزائي

لقد قيد قانون 02/07 من خلال نص المادة 18 صلاحية تحريك الدعوي العمومية وجعلها لصالح مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا³، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو

¹ بن دعاس سهام مداخلة بعنوان التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه جامعة المدينة ص5

² محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مرجع سابق ص287

³ المادة 18 من قانون 02/07 ((في حالة اكتشاف على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية

وثائق مزورة بحيث كان من المفروض ترك مباشرة الدعوي العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية ، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية .

وعليه فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي ، فان القاضي الإداري المطروح عليه النزاع المتعلق بإلغاء الترقيم العقاري يكون ملزم بالاستجابة لذلك الطلب على أساس أن القرار كان مبني على باطل وطبقا للقاعدة العامة انه ما بني على باطل فهو باطل ، أما إذا القضاء ببراءة المتهم من طرف القاضي الجزائي فان هذا يعني أن الترقيم العقاري صحيح ولا يمكن للقاضي الإداري إلغاءه لأسباب أخرى .

ملخص الفصل الثاني

في الفصل الثاني وبالغوص في مراحل وإجراءات تطبيق قانون 02/07 كمبحث أول بداية من تقديم طلب فتح التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا سواء كان هذا الطلب من شخص لا يحوز سند ملكية أصلا أو تقديم الطلب من شخص له سند محرر قبل تاريخ 1961/03/01 ، إلى غاية الإجراءات الفردية والجماعية لمعاينة حق الملكية .

أما في المبحث الثاني وكأخر مرحلة تحرير وإعداد سند الملكية وفق قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، بما في ذلك من الاعتراضات الناجمة عن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، بتقييدها في سجل خاص أو إعادة التحقيق من جديد إذا اقتضت الضرورة كما تطرقنا إلى عملية الصلح أثناء سير التحقيق العقاري ، ومنه إلى كيفية إعداد وتسليم سند الملكية من قبل مدير الحفظ العقاري دون أن ننسى صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر السند ، وفي ختام هذا الفصل تطرقنا إلى المنازعات الناتجة عنه والجهة القضائية المختصة سواء أكان القاضي الإداري أو عقاري أو الجزائي .

الخاتمة

من خلال ما سبق عرضه في الفصلين الأول والثاني ، يتضح أن لعملية التحقيق العقاري أهمية بالغة في عملية التسوية العقارية الوطنية ، وتنظيم الأوعية العقارية ونظرا لبطء عملية مسح الأراضي وعدم تطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية القانونية قام المشرع الجزائري بسن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ساعيا من خلاله إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة وتسهيل إجراءات عملية المسح .

لا خلاف في أن نية المشرع الجزائري عند سنه للقانون السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 08 / 147 المؤرخ في 2008/05/19 هي تطهير الملكية العقارية الخاصة وبالتالي وضع حد للفوضى التي تتميز بها اغلب العقارات وبالتبعية تمكين الأشخاص من حيازتهم لسندات ملكية قد تفيدهم في القيام بالاستثمارات في المستقبل .

إلا أن إجراء التحقيق العقاري رغم الايجابيات المتعددة والسابق الإشارة إليها من الحماية القضائية المقررة وكذا مزاياه المهمة في عملية التنمية إلا أن الإقبال على هاذ الإجراء يبقي محتشما بسبب رفض جل الطلبات و عدم تقديم سندات الملكية لذلك يبقي غير كافي على أساس انه اختياري و لا يحمل طابع الإلزامية كما انه يحمل سلبيات نظام الشهر الشخصي .

رغم الأهداف النهائية والعملية التي جاء بها قانون 02/07 فإن تأخر تطبيقه يضل
مبهما زد إلى ذلك نقص الإعلام الذي صاحب تطبيق هذا القانون وشرحه للمحققين
المعنيين بالتحقيق

لذلك ومن خلال كل مسبق ذكره يكمن اقتراح هذه التوصيات لإنجاح عملية التحقيق

العقاري :

- توسيع العملية الإعلانية .
- تكوين المحققين العقاريين مع وجوب إصدار قانون لحمايتهم وضمان حقوقهم .
- ضمان الإمكانيات المادية والبشرية للتكفل بعملية التطهير .
- يجب أن لا تتم عملية التحقيق العقاري على نفقة صاحب الطلب .
- تذليل الصعوبات الموضوعية و الواقعية لعملية التحقيق العقاري .

ملخص المذكرة

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف المرسلين.

بادئ ذي بدء نحمد الله القدير الذي وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع الذي قدره الله لي يقول المولى عز وجل ((... إنما أمره إذا أراد شيئاً أن يقول له كن فيكون)) ((رفع درجات من يشاء وفوق كل ذي علم علي..))

يطيب لي ان أرحب بالأساتذة الكرام في لجنة المناقشة ، لأتقدم إليكم بأسمى آيات الشكر والعرفان ، فاجزي الشكر الجزيل والامتنان العظيم للأستاذ الفاضل دروازي عمار على سعة الصدر لقبول الإشراف على هذا العمل ، و على مجهوداته القيمة فقد أعطي من وقته الثمين الشيء الكثير في تاخير هذا العمل.

كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء اللجنة ، بتفضلهما لمناقشة هذه المذكرة التي أوقف فيها أمام ثلة من الأساتذة لمناقشة رسالة أتقدم بها لنيل ماستر أكاديمي تخصص قانون عقاري تحت عنوان (التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية الخاصة)

هذه الرسالة لا ادعي لها الكمال بقدر ماهية مساهمة متواضعة ومحدودة ، لكن قطعاً استنفذت كل ما دار ويدور و سيدور حول هذا الموضوع محل المناقشة.

سيدي الرئيس السادة أعضاء لجنة المناقشة الحضور الكريم.

كما لا يخفي على احد أن العقار ثروة لا تزول ، تطورت نظرة الإنسان إليه منذ عرف التملك ، غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات ، وهو ما دفع الكثير من الدول إلى الاهتمام به ، وذلك بإيجاد تشريعات توفر الإطار الأمثل الذي يتم بموجبه تنظيم الوعاء العقاري .

وعلى ضوء ما تقدم نستخلص أن هذه المذكرة ، في إطار المواضيع التي تهتم بدراسة وتحليل وطرح الإشكالات وإيجاد الحلول ، فيما يخص موضوعنا السالف الذكر .

سيدي الرئيس السادة أعضاء لجنة المناقشة الحضور الكريم.

يبدوا من خلال ملامسة الموضوع نتضح الملامح الأولى للإشكالية المراد مناقشتها والوقوف عليها وتحليلها عبر مراحل هذا البحث .

من هنا طرحنا الإشكال التالي :

ما مدي مساهمة القانون 02/07 في تطهير الملكية العقارية الخاصة بتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

وهذه الإشكالية تطرح عدة أسئلة فرعية تتمثل في :

- ماهر مفهوم عملية التحقيق العقاري وما هي شروط تطبيقه

- ماهية المراحل التي تمر بها عملية التحقيق العقاري و كيفية إعداد وتحرير سند الملكية .

ولقد أفضت طبيعة الموضوع لاعتماد المنهج التحليلي وذلك للوقوف على مختلف النصوص القانونية ، كذلك المنهج الوصفي لإدراج بعض التعارف .

إن الإشكالية التي طرحها موضوع التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة تفرض اعتماد خطة بحث تراعي الجوانب المختلفة لهذا الموضوع حيث قسمت موضوع البحث الى فصلين تناولت في الفصل الأول:

بايجاز الإطار المفاهيمي لآلية التحقيق العقاري على ضوء قانون 07/02 و المرسوم

التنفيذي 147 / 08 والذي تخلله التعرف على التحقيق من خلال تعريفه في المبحث الأول

رغم أن المشرع الجزائري لم يعرف هذا الإجراء بل اكتفى فقط بالإشارة إليه و حدد أهدافه

من حيث معالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقود الشهرة ، والاستجابة لتمويل

المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عملية القرض العقاري ، كذلك تحديد الوضعية العقارية

الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 اما بخصوص شروط تبينه فقد تعرضت لها في المبحث الثاني سواء الشروط التي تخص العقار بوجوب وقوعه في بلدية غير ممسوحة تابعة للأمالك العقارية الخاصة أو بالحيازة سواء كان العقار بلا سند أو محرر له سند ملكية قبل تاريخ 1961/03/01، وتفعيل عملية المسح العام للأراضي.

أما الفصل الثاني فتناولت فيه مراحل وإجراءات تطبيق قانون 07/02 كمبحث أول بداية من تقديم طلب فتح التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا سواء كان هذا الطلب من شخص لا يحوز سند ملكية أصلا أو تقديم الطلب من شخص له سند محرر قبل تاريخ 01/03/1961، إلى غاية الإجراءات الفردية والجماعية لمعاينة حق الملكية.

أما في المبحث الثاني وكأخر مرحلة تحرير وإعداد سند الملكية وفق قانون 07/02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، بما في ذلك من الاعتراضات الناجمة عن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، بتقييدها في سجل خاص أو إعادة التحقيق من جديد إذا اقتضت الضرورة كما تطرقنا إلى عملية الصلح أثناء سير التحقيق العقاري ، ومنه إلى كفيات إعداد وتسليم سند الملكية من قبل مدير الحفظ العقاري دون أن ننسى صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد وشهر السند ، وفي ختام هذا الفصل تطرقنا إلى المنازعات الناتجة عنه والجهة القضائية المختصة سواء أكان القاضي الإداري أو عقاري أو الجزائي.

لنصل في الأخير إلى النتائج التالية :

- ان لعملية التحقيق العقاري في إطار 02/07 أهمية بالغة في عملية التسوية العقارية الوطنية وتنظيم الأوعية العقارية .

- غير ان ببطء عملية مسح الأراضي وعدم تطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية

القانونية جعل المشرع يسن قانون 02/07 مع المرسوم التنفيذي 147/08

لا خلاف في أن نية المشرع الجزائري عند سنه للقانون السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم

147 /08 المؤرخ في 19/05/2008 هي تطهير الملكية العقارية الخاصة وبالتالي وضع

حد للفوضى التي تتميز بها اغلب العقارات وبالتبعية تمكين الأشخاص من حيازتهم لسنوات

ملكية قد تفيدهم في القيام بالاستثمارات في المستقبل.

إلا أن إجراء التحقيق العقاري رغم الايجابيات المتعددة والسابق الإشارة إليها من

الحماية القضائية المقررة وكذا مزاياه المهمة في عملية التنمية إلا أن الإقبال على هذا الإجراء

يبقى محتشما بسبب رفض جل الطلبات و عدم تقديم سندات الملكية لذلك يبقى غير كافي

على أساس انه اختياري و لا يحمل طابع الإلزامية كما انه يحمل سلبيات نظام الشهر

الشخصي.

رغم الأهداف النهائية والعملية التي جاء بها قانون 07/02 فان تأخر تطبيقه يضل مبهما زد

إلى ذلك نقص الإعلام الذي صاحب تطبيق هذا القانون وشرحه للمحققين المعنيين بالتحقيق

لذلك ومن خلال كل مسبق ذكره يكمن اقتراح هذه التوصيات لإنجاح عملية التحقيق

العقاري:

- توسيع العملية الإعلانية.
- تكوين المحققين العقاريين مع وجوب إصدار قانون لحمايتهم وضمان حقوقهم.
- ضمان الإمكانيات المادية والبشرية للتكفل بعملية التطهير.

- يجب أن لا تتم عملية التحقيق العقاري على نفقة صاحب الطلب.
- تذليل الصعوبات الموضوعية و الواقعية لعملية التحقيق العقاري .

وفي الختام :

أساتذتي الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة المحترمين ، كم هو جميل أن افتخر اليوم وأنا أفف أمامكم لمناقشة هذه الرسالة المتواضعة التي تقدمت بها لنيل شهادة الماستر أكاديمي تخصص قانون عقاري .

فشكرا جزيلا لكم مرة أخرى أساتذتي الأفاضل ، وهذا اقل ما تقدمه الحروف والكلمات في حقكم فتقبلوا مني فائق الشكر والعرفان ، وسوف اخذ بعين الاعتبار كل ما سوف تفضلون به من نصائح و إرشادات وتوجيهات لجعلها مصباحا ينيّر دربي في مشواري الدراسي إن شاء الله متمنيا إنني كنت عند حسن ظنكم ، كما اشكر الحضور الكريم على حسن الاصغاء . والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته .

قائمة المصادر والمراجع

أولا : المصادر

النصوص القانونية :

1. قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري
2. قانون رقم 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
3. القانون المدني .
4. تعليمة رقم 8863 بتاريخ 2008/09/29 تتعلق بسير عملية التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
5. المرسوم 352-83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر العدد 21 لسنة 1983.
6. المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/ 05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية .
7. أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري معدل بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 (ج ر مؤرخة في 2014/ 12/31).
8. قانون 25/90 يتضمن التوجيه العقاري ، معدل ومتمم بالأمر رقم 25-26 مؤرخ في 1995/09/25 .

ثانيا: المراجع

١ / الكتب

1. محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،منشورات بغدادي طبعة ثانية الجزائر 2010 .
2. محمودي عبد العزيز ، المرحوم حاج على سعيد ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كإلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ،الطبعة الأولى 2012/2011 ، منشورات بغدادي الجزائر.
3. مجيد خلوفي ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع 2012
4. الدكتور حمدي باشا عمر القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر 2008
5. عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة .
6. الأستاذة ليلي طلبة الملكية العقارية الخاصة وفقا لإحكام التشريع الجزائري دار هومة الجزائر 2010.
7. عمر حمدي باشا - ليلي زروقي المنازعات العقارية الطبعة العاشرة 2008 دار هومة الجزائر .
8. حمدي باشا عمر القضاء العقاري ،في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة الجزائر 2008 .
9. عبد العزيز صايغي التشريع العقاري (النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها طبقا لأحدث التعديلات المتعلقة بـ مسح الأراضي - السجل العقاري -

التوجيه العقاري - الأوقاف - الأملاك الوطنية - نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، منشورات نوميديا 2011.

10. مولود ديدان القانون العقاري دار بلقيس لنشر 2016 .

ب/ المقالات

1. لعريض أمين مقالة بعنوان شروط وإجراءات تطبيق قانون 02/07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .
2. عبد العزيز محمودي مقالة بعنوان التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة ،مجلة الإدارة والتنمية ولبحوث والدراسات .
3. رحايمية عماد الدين مقالة بعنوان التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مجلة المفكر العدد التاسع .

ج/ المداخلات

1. بن دعاس سهام مداخلات بعنوان التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه ،جامعة المدية.
2. مرامرية حمة مداخلات بعنوان دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 20 أوت سكيكدة .

د/ المذكرات و الأطروحات الجامعية

- رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري السنة الجامعية 2008/2009 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري جامعة باتنة .

الفهرس

4	مقدمة عامة
3	الفصل الأول
3	الإطار المفاهيمي لآلية التحقيق العقاري
5	المبحث الأول: ماهية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (قانون 02/07)
6	المبحث الأول
6	ماهية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (قانون 02/07)
6	المطلب الأول
6	مفهوم التحقيق وفق قانون 02/07
8	الفرع الأول
8	التحقيق بالمفهوم الجزائي والمدني
7	الفرع الثاني
7	التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون
8	المطلب الثاني
9	أهداف قانون 02/07
9	الفرع الأول
9	معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقود الشبهة
10	الفرع الثاني
10	الاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري
10	الفرع الثالث
10	تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01
11	الفرع الرابع
11	تفعيل عملية المسح العام للأراضي
11	المبحث الثاني
11	شروط تطبيق قانون 02/07
11	المطلب الأول
11	الشروط الخاصة بالعقار
12	الفرع الأول
12	وقوع العقار في بلدية غير ممسوحة
12	الفرع الثاني
12	العقار بلا سند أصلاً أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01
14	الفرع الثالث

14	العقار تابع للأملك العقارية الخاصة
15	المطلب الثاني
15	الشروط الخاصة بالحيازة
15	الفرع الأول
15	يجب مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية
15	الفرع الثاني
15	ضرورة استكمال مدة الحيازة:
17	ملخص الفصل الأول :
18	الفصل الثاني
19	الإجراءات العملية للتحقيق العقاري على ضوء قانون 02/07
20	المبحث الأول:
21	المطلب الأول
21	تقديم طلب فتح التحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا
21	الفرع الأول
21	تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية أصلا
22	الفرع الثاني
22	تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01
23	المطلب الثاني
23	إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
23	
23	الفرع الأول
23	إجراء التماس التحقيق العقاري بصفة فردية
29	الفرع الثاني
29	إجراء التحقيق العقاري في العملية الجماعية
31	المبحث الثاني
31	تحرير وإعداد سند الملكية وفق قانون 02/07 عن طريق تحقيق عقاري
31	المطلب الأول
31	تقدير الاعتراضات الناجمة عن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
33	الفرع الأول
33	تقييد الاعتراضات بسجل خاص
34	الفرع الثاني
34	إعادة التحقيق من جديد من قبل العون المحقق
34	الفرع الثالث
34	الصلح أثناء سير التحقيق العقاري
36	المطلب الثاني
36	كيفية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري
37	الفرع الأول
37	صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد وتسليم سند الملكية

38	الفرع الثاني.....
38	صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية.....
39	المطلب الثالث.....
39	منازعات التحقيق العقاري وفق قانون 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 147-08.....
40	الفرع الأول.....
40	منازعات من اختصاص القاضي الإداري.....
41	الفرع الثاني.....
41	منازعات من اختصاص القاضي العقاري.....
41	الفرع الثالث.....
41	منازعات من اختصاص القاضي الجزائي.....
43	ملخص الفصل الثاني.....
44	الخاتمة.....
55	الفهرس:.....