

\* آلية التحقيق العقاري

عمارة صليحة طالبة دكتوراه جامعة مستغانم  
المشرف أ.د. مزيان محمد أمين جامعة مستغانم

ملخص المقال باللغة العربية:

أولى المشرع الجزائري للعقار ترسانة من القوانين نظرا للأهمية الاقتصادية، الاجتماعية و المالية التي بات يكتسبها، بغرض الوصول لحل لمشكل إثبات الملكية العقارية، عن طريق خلق آليات قانونية للتطهير النهائي للأوعية العقارية، فتم استحداث القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ليحل محل عقد الشهرة و يطبق الموازاة مع سير عملية المسح العام للأراضي، و الذي هو آلية اختيارية تتضمن جملة من الإجراءات القانونية، منها إجراءات إدارية و أخرى ميدانية تعتمد الإدارة المختصة، بناء على طلب فتح تحقيق عقاري من قبل المعني بهدف معاينة ملكيته العقارية القائمة على الحيازة القانونية الصحيحة، و ذلك بغرض إعداد وتسليمه سند ملكية عن طريق التحقيق العقاري، بعد توافر شروط معينة منها ما يخص العقار محل المعاينة و التحقيق العقاري، و منها ما يتعلق بالحيازة.

**Abstracts in English:**

The first Algerian legislature for the drug arsenal of laws, given the economic importance of the social and financial Akedziha that is, the purpose of reaching a solution to the problem of real estate ownership to prove, by creating legal mechanisms final cleansing of vessels estate, and was the introduction of Law No. 07-02, dated 27/02/2007 It included the establishment of a procedure for preview of real property and the right to hand over the title deeds through a real estate investigation, to replace the contract fame and is applied in parallel with the conduct of the public land survey process, Which is an optional mechanism includes a number of legal proceedings, including administrative procedures and other field approved by the competent authority, at the request to open a real estate investigation by the Group in order to preview the real estate ownership based on the correct legal tenure, and that the purpose of preparing and delivering ownership through investigative support real

\* رمز المقال: 2/17-32/ع/م/م.

تاريخ إيداع المقال لدى أمانة المجلة: 2017/01/23.

تاريخ إيداع المقال للتحكيم: 2017/03/09.

تاريخ رد المقال من قبل التحكيم: 2017/04/27.

تاريخ قبول المقال للنشر: 2017/05/25.

estate, after the availability of certain conditions, including with respect to real estate and real estate preview investigation, and including those related to possession.

#### مقدمة:

نظرا للأهمية الاقتصادية، الاجتماعية و المالية التي بات يكتسبها العقار في الجزائر، باعتباره محور أساسي و فعال لكل سياسة تنموية في الدولة، أولى له المشرع الجزائري ترسانة من القوانين بغرض التطهير النهائي للوضعية العقارية عبر كامل التراب الوطني ووضع حد لتعقداته، بهدف الوصول لحل لمشكل إثبات الملكية العقارية التي تحول دون انجاز المشاريع التنموية، ما دفع المشرع إلى ضرورة البحث عن آليات قانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، فتم إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

إلا انه و نظرا لعدم تقدم عمليات المسح و تعميمها عبر كامل التراب الوطني، تم إصدار المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، و نتيجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل به لم يحقق النتائج المرجوة بسبب ضعف الوثوقية. فبادر المشرع باستحداث القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري معتمدا فيه على مجموعة من الأهداف منها، تدارك السلبات و التناقضات العملية التي افرزها العمل بعقد الشهرة و محدودية العمل بشهادة الحياة، تفعيل عملية المسح العام للأراضي للاستجابة لعمليات تمويل المشاريع الاستثمارية، و تحيين سندات الملكية المحررة قبل 01/03/1961 من اجل إفراغها في قالب رسمي.

ومن خلال ما سبق فإن موضوع البحث و الدراسة تتمثل في آلية التحقيق العقاري، وقد قمت باختياره لمالي من ميول لهذا الموضوع الذي يكنسي- أهمية بالغة، بالنظر إلى دوره في تطهير الملكية العقارية و الحد من تعقد الوضعية الراهنة للعقارات في الجزائر، باعتباره بديل عن الآليات السابقة المعتمدة في ضبط و إعداد عقود و سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسووحة.

وللإحاطة أكثر بهذا الموضوع كان من الضروري طرح بعض الإشكالات، التي قد تعطي الإجابة عنها بعض الوضوح و تساهم في تجسيد هدف الدراسة و لعل أهمها: هل آلية التحقيق العقاري كفيلا بتطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، و ما مدى نجاحها و فعاليتها؟

ولبلوغ الهدف في الوصول إلى حل للإشكالية المطروحة فضلنا تطبيق القاعدة العامة في المنهجية التي تقضي- أن "طبيعة الموضوع هي التي تحدد المنهج"، فاتبعت المنهج التحليلي لسرد مختلف النصوص التي تتضمنها القانون رقم 07-02 و المرسوم التطبيقي له رقم 08-147، مع الاستعانة بالمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها، وذلك في إطار تكامل منهجي مركزين على لغة قانونية و بسيطة. و تبعا لذلك عالجنا هذه الدراسة وفق

خطة ثنائية أين ارتأيت تقسيم الموضوع إلى محثين، ففي المبحث الأول تطرقت لماهية التحقيق العقاري أما في الثاني للإجراءات القانونية للتحقيق العقاري و آثارها، و أخيرا خاتمة ضمنتها مجموعة من النتائج والتوصيات.

### المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري.

نظرا للتناقضات و السلبات الجوهرية التي أفرزها العمل بعقد الشهرة بموجب المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، دفع المشرع الجزائري إلى المبادرة بسن القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ليحل محله بصفة ضمنية و ذلك بموجب المادة 19 منه و بصفة صريحة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية بغرض المساهمة في عملية التطهير العقاري للأموال العقارية الخاصة بلا سندات، و التي لم تشملها بعد عملية المسح على الرغم من الجهود التي باشرتها السلطات العمومية لتسيير و إنجاح هذه الأخيرة، لذلك سنتطرق في المطلب الأول لمفهوم التحقيق العقاري و مجالاته أما في الثاني لشروط تطبيقه.

### الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

التحقيق العقاري في ضوء القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هو ذلك الفعل المادي المكتبي و الميداني الذي يرمي إلى البحث و التحري حول معلومات معينة، لإثبات الحق أو توضيح وضعية ما، و هو يستند على مجموعة من المعارف المهنية و الكفاءة الميدانية من تحري، استفسار، استعلام، تحليل، و تقرير<sup>1</sup> و عليه فهو آلية مستحدثة عمدت الدولة الجزائرية من خلالها، إلى تسوية وضعية غياب سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، ليحل محل عقد الشهرة بانتزاع صلاحية الوثائق و منحها إلى مؤسسة ذات طابع إداري، تتمثل في المديرية الولائية للحفاظ العقاري.

### الفرع الثاني: مجالات تطبيق التحقيق العقاري.

خص المشرع الجزائري ضمن المادة الثانية من القانون رقم 02-07<sup>2</sup> مجال تطبيق آلية التحقيق العقاري على عقارات محددة على سبيل الحصر و التي تتجلى فيما يلي:

<sup>1</sup> - مزاينة مولود، إجراءات التحقيق العقاري و أثره في تطهير الملكية العقارية، مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي حول تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، بجامعة معسكر، بتاريخ 2014/05/08، ص 02.

2 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، سنة 2010.

### أولاً- العقارات ذات سند ملكية محررة قبل 1961/03/01:

أي أثناء الفترة الاستعمارية فبالرغم من أنها رسمية من الناحية القانونية إلا أنها فقدت حداثتها، وذلك بهدف تهيئتها وإفراغها في قالب رسمي جديد يتوافق مع المسح العيني<sup>1</sup>

### ثانياً- عقارات بدون سند ملكية

وتشمل العقارات غير المثبتة بسند ملكية مشهور سواء كان عقداً رسمياً، توثيقياً، إدارياً، أو حكماً قضائياً. كالعقود العرفية غير الثابتة التاريخ، أو الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01 والتي تعتبر في حكم القانون باطلة بطلاناً مطلقاً، حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب<sup>2 3</sup>

### ثالثاً- العقارات غير المسووحة:

مهما كانت طبيعتها القانونية و المادية، التي لم تشملها بعد عملية المسح و التي تعتبر عملية تقنية و قانونية باعتبارها الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، و التي تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، من موقعه وقوامه المادي و نوعه القانوني.

و يستبعد من تطبيق القانون رقم 02-07 السالف الذكر ما يلي:

- الأملاك العقارية الوطنية: أو ما يعرف بالدومين العام و هي مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تخوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

- أراضي العرش: هي مجموع الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

- الأملاك الوقفية: و هي مجموع الأملاك العقارية التي حبسها صاحبها بمحض إرادته، لأي شخص آخر على وجه التصديق و التأيد، و التي تصنف إلى وقف عام و آخر خاص.

### المطلب الثاني: شروط تطبيق التحقيق العقاري.

يشترط القانون رقم 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري جملة من الشروط لإمكانية الاستفادة من سند الملكية، منها ما يخص العقار محل التحقيق العقاري و أخرى تتعلق بالحيازة.

**الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري.** نصت عليها المادة 3 من القانون رقم 02-07 و التي

يمكن أن نوردتها فيما يلي

1- أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة سواء كانت الملكية تامة، شائعة أو مشتركة.

<sup>1</sup> - بوجوده مخلوف، شرح القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نشرة الفضاة، العدد 63.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع الجزائر، سنة 2013.

- 2- أن لا يكون العقار من الأملاك العقارية الوطنية أو ما يعرف بالدومين العام سواء كانت أملاك وطنية عمومية، أو أملاك وطنية خاصة التابعة للدولة و مجموعتها الإقليمية، بما في ذلك الولاية و البلدية.
- 3- أن لا يكون العقار من الأملاك الوقفية، والتي تعرف بأنها الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته، سواء كان الوقف عام أو خاص.

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة

و 14 من القانون رقم 02-07 والتي يمكن أن نوردتها فيما يلي: نصت عليها المادتين<sup>1</sup> 4

- 1- أن يكون الحائز شخصا طبيعيا أو معنويا.
- 2- أن تكون الحيازة قانونية إذ يجب مراعاة توافر الركن المادي، الذي يتجلى في وضع اليد على الشيء عن طريق السيطرة الفعلية عليه، بالإضافة إلى استعماله و التصرف فيه. أما الركن المعنوي فهو أن يكون ذلك الاستعمال للشيء بغرض التملك، على أن تكون هذه الحيازة هادئة علنية و مستمرة خالية من العيوب المحددة في المادة 2/808 من القانون المدني، من عيب الغموض الإكراه، الخفاء بالإضافة إلى عيب عدم الاستمرار المنصوص عليه بالمادة 827 من القانون المدني.
- وهو ما أكدته المحكمة العليا بقولها: "أن كسب الحقوق العينية غير المنقولة بالتقادم وفق اجله الطويل...يتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصرها المادي و المعنوي و غير غامضة و خالية من العيوب"<sup>2</sup>
- 3- استمرار الحيازة القانونية لمدة مقدرة ب15 سنة، والمؤدية لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري عن طريق التحقيق العقاري بموجب أحكام التقادم المكسب الطويل وفق ما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني. و هو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية "أن العقارات التي لا يتوفر أصحابها على حيازة لمدة 15 سنة فما أكثر، ترفض طلباتهم المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري"<sup>3</sup>.

و عليه يجب على العون المحقق العقاري التأكد من الحيازة و عناصرها.

### المبحث الثاني: الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري و آثارها.

رسم القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، و المرسوم التطبيقي له رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جملة من الإجراءات القانونية لآلية التحقيق العقاري وهو ما سيتم التطرق له ضمن

<sup>1</sup> - هذه المادة لم تنص صراحة على مدة الحيازة المؤهلة لكسب الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 40187 المؤرخ في 1987/07/01، منشور بالمجلة القضائية، العدد 04، لسنة 1990، ص20.

<sup>3</sup> - المذكرة رقم 01850 المؤرخة في 2014/02/24، المتضمنة قانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

المطلب الأول هذا و قد يترتب عن هذه الأخيرة مجموعة من الآثار القانونية وهو ما سيتم التعرض له في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري.

تتضمن الإجراءات القانونية للتحقيق العقاري إجراءات إدارية، و أخرى ميدانية تنتهي بإعداد و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

### الفرع الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري.

و تبعا لذلك يوجد حالتين لطلب فتح تحقيق عقاري و هما حالة الإجراء الفردي لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، بالإضافة إلى حالة الإجراء الجماعي لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري. و أخيرا ففي حالة إقرار مبدأ قابلية الطلب يصدر مقرر بفتح تحقيق عقاري.

و تبعا لذلك يوجد حالتين لطلب فتح تحقيق عقاري و هما حالة الإجراء الفردي لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، بالإضافة إلى حالة الإجراء الجماعي لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري. و أخيرا ففي حالة إقرار مبدأ قابلية الطلب يصدر مقرر بفتح تحقيق عقاري.

### الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري.

يتولى العون المحقق العقاري، بمجرد تبليغه القيام بمجموعة من المهام و التي نوردتها فيما يلي:

#### أولا- الأعمال التحضيرية:

تتمثل في تصنيف و جمع حسب كل بلدية الوثائق البيانية و الخطية التي تسمح بتعيين العقار موضوع التحقيق العقاري، بعد تحديد موقعه و تسهيل فيما بعد التحريات اللازمة لإقرار حق الملتمس<sup>1</sup> في الملكية

#### ثانيا- الانتقال و المعينة الميدانية:

يقوم المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المعد من طرف المهندس الخبير العقاري، المرفق بالطلب لمقارنة المخطط بالواقع الميداني للتأكد من طبيعة العقار، و محتواه و كذلك الحقوق العينية أو الارتفاقات الإيجابية و السلبية<sup>2</sup> و بعد استكمال تحقيقه و خلال 15 يوما على الأكثر من المعينة الميدانية يحرر محضرا مؤقتا يتضمن نتائج التحقيق وفق ما نصت عليه المادة 1/12 من المرسوم رقم 147-08<sup>3</sup> على أن يتم نشرها بمقر البلدية التابع لدائرة اختصاصها العقار محل طلب فتح تحقيق، بغرض إعلام الغير من اجل تقديم اعتراضاتهم.

<sup>1</sup> - كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 47.

<sup>2</sup> - التعليمية رقم 03، المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاملة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص 08.

<sup>3</sup> - تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 2008/05/25 على انه: " يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان و يسجل فيه نتائج تحقيقه."

### ثالثا- الفصل في الاعتراضات والاحتجاجات:

و التي تقيد بسجل خاص مفتوح لدى مدير الحفظ العقاري المختص أما عن كيفية النظر فيها يتم كما يلي:  
1- قيام مدير الحفظ العقاري بتكليف العون المحقق ثانية للانتقال إلى أماكن المعاينة من جديد: وهو ما نصت عليه المادة 2/11 من القانون رقم 02-07.

2- عقد جلسة صلح بحضور جميع الأطراف لدراسة الاعتراضات المثارة: فإذا اتفق الطرفان يحرر محضر صلح بذلك، وإذا لم يتفقا يتم إعداد محضر عدم الصلح، و للطرف المعني مهلة شهرين لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، تخضع هذه الدعوى لإجراءات الشهر و توقف جميع الإجراءات إلى غاية الفصل فيها بحكم قضائي.<sup>1</sup>  
ويحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري<sup>2</sup>  
**المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن التحقيق العقاري.**

بعد استنفاد الإجراءات القانونية لعملية التحقيق العقاري، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بعملية التقييم العقاري وفق مقرر يرسل للمحافظ العقاري لشهره و إعداد سند الملكية بغرض تسليمه للمعني. هذا و قد يترتب على تطبيق القانون رقم 02-07، عدة منازعات يستوجب ضرورة عرضها على الجهات القضائية المختصة للفصل فيها.

#### الفرع الأول: إعداد و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

تتطلب هذه العملية تدخل كل من مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقرر التقييم العقاري، والمحافظ العقاري المختص إقليميا لتنفيذه.

**أولا- صلاحية المدير الولائي للحفظ العقاري في إعداد وتسليم سند الملكية:** إن عملية تحليل التصريحات، الشهادات، الوثائق المقدمة، و التحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب، و التي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي، يكون أساسا لعملية التقييم العقاري باسم المالك في شكل مقرر يعد للشهر، و التأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة وفقا للمادة 20 من المرسوم رقم 147-08<sup>3</sup>

أما إذا لم تفرض عملية التحقيق العقاري إلى نتيجة ايجابية، يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر مسبب برفض التقييم يبلغ إلى المعني في حالة تحقيق عقاري فردي، و إلى الولائي في حالة تحقيق عقاري جماعي في اجل

<sup>1</sup> - بوجمعة صويلح، دراسة في القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007، ص 100 و 108.

<sup>2</sup> - المادة 13 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تظهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية منشورات بغدادية، سنة 2010، ص 279.

أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، و منه يجوز الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري أمام الجهات القضائية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً.<sup>ii</sup>

**ثانيا- صلاحية المحافظ العقاري في إعداد و شهر سند الملكية:** و ذلك بموجب المادة 15 من القانون رقم 02-07 ومن تم إرساله لمدير الحفظ العقاري بغرض تسليمه للمعني.

**الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري.**

تثار العديد من الاعتراضات و النزاعات أثناء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري يستوجب ضرورة عرضها على الجهات القضائية المختصة، منها ما يعود ولاية النظر فيها لاختصاص القضاء العادي بما فيه القاضي العقاري و الجزائي، و منها ما يعود لاختصاص القضاء الإداري.

**أولا- المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري:**

للمالك أو الحائز الفعلي حق الاعتراض على عملية سير التحقيق العقاري، و يؤول الاختصاص فيها لرئيس القسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار<sup>1</sup> محل التحقيق العقاري و المعاينة، و يترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق.

**ثانيا- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي:**

منحت المادة 18 من القانون رقم 02-07 صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، في حالة الحصول على سند الملكية في إطار عملية التحقيق العقاري، بناء على تصريحات مخالفة للحقيقة أو وثائق مزورة على أن يقع تحت طائلة نص المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات المتعلقة بجنحة الإدلاء بإقرارات كاذبة.

و إذا استظهر أمام المحقق العقاري بوثائق مزورة، فيقع تحت طائلة المادة 220 و ما بعدها من قانون العقوبات حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية، عرفية أو إدارية<sup>2</sup> و تشدد المحكمة العليا على ضرورة أن يبين حكم الإدانة الوثائق المزورة و طريقة التزوير<sup>3</sup> و ذلك بهدف القضاء على كل التصرفات و الهفوات غير القانونية، و بالتالي عدم الاستيلاء على العقارات بالاعتماد على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة<sup>4</sup>

**ثالثا- المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:**

و التي نوردتها فيما يلي:

<sup>1</sup> - عبد الغني حسونة، لبنى دنش، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب الملكية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني العدد 06، سنة 2009، ص 310.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، سنة 2013، ص 182.

<sup>3</sup> - فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخادونية، الجزائر سنة 2010، ص 149.

<sup>4</sup> - بوجمعة صويلح، المرجع السابق، ص 107.

## الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص

المتعلقة بإلغاء المقررات المتضمنة رفض التقييم العقاري الصادرة عن مدير الحفظ العقاري الولائي، ويجب أن ترفع الدعوى في خلال شهرين (2) تسري ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر<sup>1</sup>، وتخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقاً للأحكام التي حددتها المواد 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، و يترتب على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في المواعيد المقررة قانوناً، و المشار إليها بدقة في المادة 17 من ذات المرسوم تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتاً<sup>2</sup>.

**2- الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري:** في حالة قيامه بشهر سند ملكية الحائز المستفيد من الإجراء، بالرغم من وجود سند ملكية مشهر لنفس العقار، يمكن للمالك الحقيقي من مباشرة دعواه أمام القضاء الإداري خلال سنة من تاريخ اكتشاف الفعل الضار.

**3- دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري:** له الحق في تقديم شكوى إلى السيد وكيل الجمهورية مباشرة الدعوى العمومية، بالإضافة إلى دعوى إدارية لإلغاء التقييم العقاري في حالة اكتشاف انه تم بناء على تصريحات مخالفة للحقيقة أو بوثائق مزورة وفق ما نصت عليه المادة 18 من نفس القانون.

### خاتمة:

#### - النتائج:1

**أولاً:** ألغى القانون رقم 02-07 العمل بعقد الشهرة ليحل محله بطريقة ضمنية، بموجب المادة 19 منه وبطريقة صريحة بموجب المادة 24 من المرسوم رقم 08-147.

**ثانياً:** التحقيق العقاري تلافى سلبات العمل بعقد الشهرة.

**ثالثاً:** إن اغلب مواد الأمر رقم 02-07 المتعلقة بالتحقيق العقاري تحيل إلى التنظيم.

**رابعاً:** لإجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، شروط تتعلق بالعقار موضوع المعاينة والتحقيق، و أخرى تتعلق بالحيازة.

**خامساً:** منح هذا القانون للمحقق العقاري صلاحيات واسعة ذات خطورة، على الرغم من منصبه البسيط وراتبه الزهيد.

**سادساً:** عزوف الجهات المختصة عن تطبيق القانون رقم 02-07.

<sup>1</sup> -المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 2008/05/25.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 285.

سابعا: إن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ذو فعالية محدودة، طالما أنه إجراء جوازي اختياري يتم بناء على طلب المعني.

ثامنا: آلية التحقيق العقاري غير كفيلة بتحقيق عملية التطهير العقاري الشامل.

## 2- التوصيات:

أولا: تزويد المحافظات العقارية بالوسائل المادية، و البشرية اللازمة لسير عملية التحقيق العقاري.

ثانيا: ضرورة التكوين التخصصي في المجال العقاري للموارد البشرية، القائمة على عملية التحقيق العقاري و تأهيلها من خلال عقد أيام دراسية و ورشات عمل.

ثالثا: ترقية مهنة المحافظ العقاري، الخبير المهندس العقاري، و تفعيل مهنة التوثيق.

رابعا: ضرورة التحيين الدوري للقوانين العقارية.

خامسا: ضرورة التكوين التخصصي للقضاة في المادة العقارية، للمساهمة بصفة غير مباشرة في إنجاح عملية تطهير الأوعية العقارية.

سادسا: ضرورة قيام المصالح المختصة بمتابعات، من خلال تقدير إحصائيات تطبيق القانون رقم 07-02

سابعا: فرض إجراءات ردية ضد مدراء الحفظ العقاري، الذين يرفضون التكفل بملفات طلب فتح تحقيق دون تبرير ذلك.

ثامنا: تفعيل عملية المسح العام للأراضي، لضمان استقرار الملكية العقارية.

تاسعا: ضرورة خلق آليات جديدة تعمل بالموازاة مع قانون التحقيق العقاري بغرض تحقيق عملية التطهير النهائي، و الشامل للوضعية العقارية.