

## بطاقة المشاركة

تحت اشراف د : إسماعيل بوقرة

الاسم واللقب : عصام عبان

الدرجة العلمية: طالب دكتوراه

مؤسسة : كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عباس لغرور - خنشلة -

البريد الالكتروني: [aissame.abane@gmail.com](mailto:aissame.abane@gmail.com)

عنوان الملتقى الوطني: إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري المنعقد بتاريخ

**27 فيفري 2018** بجامعة تبسة

عنوان محور المشاركة: المسح العقاري وإشكالاته القانونية

عنوان المداخلة : **التحقيق العقاري**

## الملخص

يعتبر التحقيق العقاري آلية قانونية لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريقها حيث وضعها المشرع من أجل القيام بعملية المسح بطريقة إختيارية طوعية في المناطق الغير ممسوحة ، بغرض سدا الثغرات والنقائص القانونية في مجال تطهير الملكية الخاصة وتسوية للتناقضات القانونية المتعاقبة علي غرار عقد الشهرة و إثراء للحضيرة القانونية العقارية كما جاء هذا القانون من أجل ملئ الفراغات و الإشكالات التي خلفها قانون الشهرة الذي تم بسببه إدراج عدة أملاك وطنية و أخرى وقفية ضمن ملكيات الأفراد وخلق أوضاع قانونية غريبة و مستعصية.

### Abstract

. Real estate investigation is a legal mechanism for inspecting real estate ownership and delivering real estate title deeds through it, as the legislator has set it in order to Conducting a voluntary survey in unsurveyed areas, with the aim of filling legal gaps and deficiencies in the field of property clearance. and the settlement of successive legal contradictions such as the contract of goodwill and in order to enrich the real estate legal pool as this law came in order to fill. The gaps and problems left by the law of goodwill, due to which several national and other endowment properties were included in the ownership of individuals and the creation of conditions. Strange and difficult legality.

## مقدمة

حاولت الحكومات الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال إيجاد ميكانيزمات لمسح الأراضي على مستوى كامل التراب الوطني واضفاء الصيغة القانونية علي العقار ومحاولة تجاوز الازمة التي اثرت بشكل سلبي علي التنمية والاستثمار سواء الفلاحي اوالصناعياوالاقتصادي ككل حيث تم لأجل ذلك إقتراض ما يربو عن 33مليون دولار في الفتر ما بين 1990و2008 إلا ان ذلك لم يحقق سوى مسح 15بالمئة من كامالترب الوطني سواء لأسباب سياسية أو لأسباب قانونية متذبذبة و متناقضة والتي عرقلت هذه العملية، و سدا للثغرات والنقائص القانونية في مجال تطهير الملكية الخاصة وتسوية للتناقضات القانونية المتعاقبة علي غرار عقد الشهرة واثراء للحضيرة القانونية العقارية ،تم استحداث القانون 02/07 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري وذلك بالتوازي مع عملية المسح العام للاراضي ثم أتبع بالمرسوم 147/08 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وعليه فيظل كل هذه التحولات أن لنا أن نتساءل عن ماهي اهدافه ؟ وماهو مجال تطبيقه ؟ ماهي الاجراءات التي جاء بها القانون 02/07 لتسليم سندات الملكية الخاصة ؟ و ماهي الآثار المترتبة عنها ؟

للإجابة على هذه الإشكاليات خصص الباحث خطة ثنائية تحليلية من شأنها أن تزيل بعض الغموض على هذا البحث، ومن أجل معالجة هذه الدراسة معالجة جيدة أنتهج الباحث المنهج التحليلي والوصفي لأنه المنهج الملائم لمثل هذا النوع من البحوث..

## المبحث الأول: أهداف ومجال تطبيق القانون 02/07 المتضمن التحقيق العقاري

صدر هذا القانون كطريق للمسح الاختياري للأراضي لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق آلية التحقيق العقاري. ليتعايش مع قانون مسح الأراضي جنبا إلى جنب وكذا لسد الثغرات التي خلفها قانون عقد الشهرة .

### المطلب الأول: أهداف القانون 02/07

من خلال قراءة متأنية لمنطوق المادة الأولى من هذا القانون يتضح لنا بأنه يهدف إلى إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق آلية التحقيق العقاري.

و تجدر الإشارة إلى أن إجراء التحقيق العقاري هو ليس إجراء جديد بل كان معمول به منذ الحقبة الاستعمارية 26-07-1873 والمعروف بإسم إجراء التحقيقات الكلية، حيث ترفق مخططات القطع الأرضية المحقق فيها بهذه السندات، ونجدها تجمل توضيحات كافية حول تسمية العقار و مساحته و معالمه الحدودية و حصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تنقل العقارات<sup>1</sup> وكذا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليهما بالقانونين المؤرخين 16/02/1897 و 04/09/1926، وهي تنص على نفس الإجراءات السالفة الذكر حيث تنتهي بتسليم سند الملكية بعد مصادقة الحاكم، وتسجل و تشهر في محافظة الرهون، وكان الهدف من هذه القوانين تقنين ملكية الجزائريين لغرض الإستلاء عليها من قبل المعمرين فيما بعد.

### المطلب الثاني : أهداف القانون 02/07 .

لكل قانون غاية ومجال تطبيق وهو ما قضى به نص منطوق المادة الثانية من المرسوم التنفيذي لهذا القانون<sup>2</sup>، نجده أنه يسري دون تمييز على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74<sup>3</sup>/75 مهما كان صنفه و طبيعته المادية، و تشمل هذه المعاينة العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 والتي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

1 عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر 2003، ص41.

2 القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس حق الملكية العقارية.

3 الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

إن هذه المادة تتطلب منا الوقوف لأكثر من مرة، من أجل تحليلها وتوضيحها مقارنة مع القوانين التي تحكم النظام العقاري.

**أولاً :** غني عن البيان ان المشرع الجزائري قد تبني نظام الشهر العيني في الأمر 74/75، الذي يعتمد على المسح العام كآلية من أجل تحديد القوام المادي للسجل العقاري، و نظرا لتعطل عملية المسح ميدانيا و بالتالي بقاء ما يزيد عن الثلثين من العقارات غير ممسوحة، مما أنجر عليه عدم الحصول على سندات ملكية، لذا حل هذا القانون مكان عقد الشهرة المذكور آنفا و الملغى بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08 / 147 وعليه فإن مجال إعمال القانون المذكور أعلاه ينصب على العقارات الغير ممسوحة مهما كان صنفها القانوني و طبيعتها المادية، فبالنسبة للصنف القانوني وبالرجوع إلى القانون 25<sup>4</sup>/90 فقد صنفت المادة 23 منه الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية

الأملاك الوطنية، أملاك الخواص، الأملاك الوقفية.

وهذا التصنيف قد يدخل لبس علي كل من يقرأ متن هذه المادة، أي المادة الثانية من القانون 02/07 غير أن المادة الثالثة من نفس القانون قد أ جابت عن هذا التساؤل، حيث نصت صراحة على أنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الاملاك العقارية الوطنية، والأراضي المسماة عرش، وفي هذا الخصوص فقد فصلت المادة 85 من القانون 25<sup>5</sup>/90 بشأن أراضي العرش التي تبقي ملك للدولة، كما أستبعدت من مجال تطبيقه الأملاك الوقفية.

مما سبق يتبين ان مجال تطبيق هذا القانون الاراضي الخاصة، كما يعاب أيضا على هذه المادة أنها غامضة فعلى العكس نجد أن نص المادة الأولي من المرسوم 352<sup>6</sup>/83 فقد حددت طبيعة الأراضي محل عقد الشهرة، وهي الأراضي الخاصة من نوع ملك، أما بالنسبة للطبيعة المادية، فيقصد بها القوام المادي سواء اراضي عارية، ومبنية، فلاحية، حضرية.... ألخ.

**ثانيا:** بالنسبة للعقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي فقدت حدايتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية الحالية العقارية، إذ يثور التساؤل حول إدراج هذه العقارات

---

4 - أنظر المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجه العقاري.

5 القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

6 المرسوم 352/83 يسن لإجراء لاثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية.

ضمن الإجراء المستحدث رغم أن الغاية منها هي تسليم سندات الملكية للحائزين الذين لا يملكون سندات ملكية .

في حقيقة الأمر وبكل بساطة، فإن الشهر لم يكن إجباريا في الفترة الإستعمارية، وكان متروكا لإرادة الأطراف وخصوصا السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح مارس 1961، تاريخ العمل بنظام إصلاح الشهر العقاري الجديد، ينبغي الإشارة إلى أن هذه السندات في الوقت الراهن، لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تكون موضوعها فالتعيين العيني والقانوني للملكية التي كرستها أصبحت أكبر صعوبة بسبب الشيوخ و كذلك القسمة المخفية فهي تظهر غير دقيقة حاليا<sup>7</sup>.

**المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة لمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.**

**المطلب الأول: الإجراءات الأولية**

**الفرع الأول: طلب فتح تحقيق عقاري**

وهو أقرته نص المادة 04 من القانون 02/07، نجدها تحدد الأشخاص والشروط المطلوبة، من أجل فتح تحقيق عقاري، يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة علي عقار سواء بنفسه مباشرة، أو بواسطة شخص آخر، أو له سند ملكية كالذي أشير إليه في نص المادة الثانية أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية.

**الفرع الثاني : محتوى التحقيق العقاري**

إن مضمون التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المتقل بها، ان وجدت - تحديد المساحة ووضع الحدود- تعيين المحتوى المادي-تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.

**الفرع الثالث : شكل ومضمون طلب فتح تحقيق عقاري فردي أو جماعي**

وفقا لنص المواد 06 و7 من القانون 02/07 هناك طريقتين لطلب فتح تحقيق عقاري حيث يمكن أن يقدم بشكل فردي في أي وقت اوجماعي في إطار إنجاز برامج أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية إما فيما يخص الطلب الذي بينته المادة من المرسوم التنفيذي 147<sup>8</sup>/08، إذ يبين الاسم واللقب، إسم

7 عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص42.

8 المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

الأب و تاريخ و مكان الولادة و الجنسية و المهنة وعنوان صاحب الطلب و الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزا او مالكا فرديا أو على الشيوخ .

#### **الفرع الرابع : الأعباء والإرتفاقات الإيجابية والسلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق**

وتكون بحسب صاحب الطلب كما يرفق بمخطط طبوغرافي للعقار، و تلحق به بطاقة وصفية يعده مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .

#### **الفرع الخامس : كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها.**

كل هذا الطلب يوجه الي مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل إستلام ، أما بالنسبة للتحقيق الجماعي، فيحدد بقرار من الوالي المنصوص عليها في المادة 07 من القانون 02/07 المنطقة الإقليمية المعنية ويحدد مدة 15 يوما ،التي يودع فيها الشخص المعني لدي مدير الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة فينص المادة الثالثة أعلاه، ثم ينشر قار الوالي عن طريق لصقه لمدة شهر، قبل فترة إستلام الملفات ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه مستوى مقر مديريته.ثم يرسل نسخ الي رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، و إلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي واملاك الدولة والضرائب الأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقتها.

#### **المطلب الثاني : سير التحقيق العقاري**

بعد ان ذكرنا الإجراءات الأولية والمتمثلة في طلب فتح تحقيق عقاري سواء بصفة فردية ، أو جماعي نمر الى الاجراءات التي يتم بموجبها سير التحقيق العقاري مبدئيا وهذا من خلال المراحل التالية:

-**المرحلة الأولى:** يصدر مدير الحفظ في حالة تحقيق عقاري بصفة فردية، في لأجل أقصاه شهر من

تاريخ إستلام الطلب مقرر فتح التحقيق يحتوي على مايلي

- إسم ولقب ورتبة المحقق العقاري- موضوع مهمة المحقق العقاري- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ان يتعدى شهر واحد إبتداء من تاريخ فتح التحقيق - غسم ولقب و إسم أب صاحب الطلب أو اصحاب الطلب - تعيين العقارات المعنية.

- يرسل المقرر إلى رئيس المجلس البلدي المعني، قصد إصاقه بمقر بلديته لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان.

- في حالة عملية جماعية لتحقيق العقاري، فإن المقرر المتضمن فتح التحقيق العقاري يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق المذكور في المادة 07 من نفس المرسوم<sup>9</sup>.

**المرحلة الثانية :** يتم اجراء التحقيق العقاري تحت سلطة الوالي، ومراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي و يباشر المحقق العقاري الذي يعينه هذا المسؤول، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، وهذا الاخير هو من يقوم بالتنقل في التاريخ المحدد إلى عين المكان و يشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني حيث يقوم بالبحث عن كل عناصر المعلومات او التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي واملاك الدولة و الضرائب و عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى كما يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوي المادي للعقار موضوع التحقيق يجرى و يدون التصريحات التي يتلقاها، ثم يقوم بالتحقيق منها و يجرى بالنسبة للأماكن التي ليس لها سند و يسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني او المعاينة من قبله<sup>10</sup>.

**المرحلة الثالثة:** يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري خلال 15يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله الى عين المكان، و يسجل فيه نتائج تحقيقه و تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق الصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 03 أيام على الأكثر من تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك بقصد تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات المحتمل، و بدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تقدر بثلاثين يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة اللصق وهو ما قضت به نص المادة 12 من المرسوم 147/08.

في حالة عدم تقديم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب الطلب المعني بوضع معالم حدود العقار، ثم يعد محضر تحديد المعالم الذي يوقع عليه المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة الى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه المحقق العقاري.

9 - المواد 06،07،08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

10 - المواد 10،11 من المرسوم السابق.

## المطلب الثاني: المنازعات والجهات المختصة بالفصل فيها

عالج القانون 07 / 02 وكذا المرسوم التنفيذي له المنازعات التي قد تثور بشأن التحقيق العقاري وهذا أثناء سير التحقيق وبعده.

### الفرع الأول: المنازعات أثناء سير التحقيق

بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت و يتم إعلانه للجمهور، عن طريق اللصق وخلال المدة المحددة لتوجيه الاحتجاجات والاعتراضات يفتح سجل خاص لهذا الغرض لدي مسؤول الحفظ العقاري الولائي<sup>11</sup> حيث يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح خلال ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الإعتراض أو الإحتجاج عند الإقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة من طرف الملاك او الحائزين المجاورين ، أو كل مدع اخر لأي حق عيني على العقار .

يحرر المحقق العقاري إذا ما افضت محاولة الصلح إلى إتفاق في الحين محضر للصلح، وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 المذكور أعلاه، آخذا بعين الإعتبار الإتفاق الذي ادي الي الصلح، اما اذا باءت عملية الصلح بالفشل فإنه يحرر محضر بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف، و إن الطرف الذي قدم إحتجاجا أو اعتراضا في أجل قانوني، يستفيد من مدة شهرين لرفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص طبقا لنص المادة 12 من القانون 02/07 يتم إشهار العريضة الإفتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 المقدرة بشهرين، وينفذ المحافظ العقاري الإجراء في الحال ، ويتم بذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة كما هو منصوص عليه في المادة 13 من المرسوم 63<sup>12</sup>/76 بفتح بطاقة شخصية بإسم صاحب الطلب القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار .

وفي حال شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما

11 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 147/08 .

12 المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، اذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية للتحقيق العقاري. أما إذا لم تقدم عريضة إفتتاح الدعوى إلى الإشهار في الأجل المذكور يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب او المعني ، و يستمر التحقيق العقاري طبقاً لأحكام المادة 13 دون اخذ الإحتجاجات أو الإعتراضات بعين الإعتبار وتجدر الإشارة في هذا الصدد بأنه يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر إذا تعذر الامر لمواصلة التحقيق الموقوف.<sup>13</sup>

### الفرع الثاني: المنازعات بعد نهاية التحقيق

بالرجوع الى نص المادة 07 من القانون 02/07 نجدها تعالج المنازعة بعد نهاية التحقيق، حيث أنه إذا لم يفضي التحقيق إلى نتيجة يعد مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقرراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري، ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية خلال الأجل المقررة قانوناً ، ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة الي المعني أو إلى الوالي في أجل اقصاه 06 أشهر إبتداء من إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من القانون المذكور أعلاه . كما أنه في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، رفع دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري لإلغاء الترقيم العقاري المعني و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

### المطلب الثالث : الأثار المترتبة عن التحقيق العقاري

بعد إبراز مجمل إجراءات التحقيق العقاري لابد من الوصول إلى النتيجة المرجوة من هذا القانون وهي تسليم سند ملكية، ولا يكون ذلك إلا اذا نتج عن تحليل التصريحات الأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق.<sup>14</sup>

في هذه الحالة يصدر مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 مقرراً يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني، يرسل مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد التنفيذ بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك

13 المواد من 14 إلى 19 من المرسوم السابق.

14 المادة 14 من القانون 02/07 المتضمن التحقيق العقاري

بشهر الحقوق العينية أثناء التحقيق بالسجل العقاري وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

و يشكل إجراء الإشهار المنفذ بمفهوم المادة 88 من المرسوم 63<sup>15</sup>/76 نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها.

يعد المحافظ العقاري على أثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند ملكية يكون مطابقاً للنموذج الملحق بالمرسوم.

يسلم مدير الحفظ العقاري الولائي في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين على الشيوخ إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، و إما على أساس وكالة موثقة.

- بعد الانتهاء من كل التحقيق العقاري المغلق يمسك بمديرية الحفظ العقاري ملف يحتوي علي مجمل الوثائق المجمعة والمعدة اثناء التحقيق وحسب الحالة و إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشير الشهر العقاري و إما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري وترتب هذه الملفات حسب كل بلدية<sup>16</sup>

---

15 المرسوم 63/76 السالف الذكر.

6المواد 20 إلى 23 من المرسوم 147/08..

## خاتمة

في نهاية هذا البحث يمكننا القول أن الإجابة عن الإشكالات المطروحة و المتمثلة في الآليات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لتطهير الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري لتسليم سندات الملكية، وهذا تماشيا مع النهج الجديد والتغير الذي فرضته قوة الأحداث كان لزاما من إعادة الإعتبار للملكية الخاصة من باب أولى، و تجسيدا لهذه النقطة دستوريا وقانونيا من خلال النصوص المتوالية ومحاولة سد الفراغ من خلال إيجاد حلول لتمكين كل فرد من سند ملكيته يكرس سلطاته على حقوقه العقارية ويسهل عملية التداول في جو مبني على إستقرار المعاملات والمحافظة على النظام العقاري ويكفيينا كدليل على ذلك صدور القانون 02/07 المتضمن إحداث إجراءات تحقيق عقاري وتسليم سندات الملكية.

أننا من خلال بحثنا هذا ندعو إلى إنشاء جهة رسمية متخصصة في معالجة المشاكل العقارية في الجزائر وبشكل جدي وجذري ، و إلى إعادة تنظلم الساحة العقارية وتحديث القوانين بما يخدم الصالح العام والخاص ويلبي تطلعات المواطن ويشبع حاجياته الفعلية.

## قائمة المصادر والمراجع

- 1 - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة، الجزائر 2003، ص41.
- 2 - القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس حق الملكية العقارية.
- 3 - الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 4 - انظر المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجه العقاري
- 5 - المواد 20 إلى 23 من المرسوم 147/08
- 6 - القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- 7 - المرسوم 352/83 يسن اجراء لاثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- 8 - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ص42.
- 9 - المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
- 10 - المواد 06،07،08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
- 11 - المواد 10،11 من المرسوم السابق.
- 12 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 147/08.
- 13 - المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 14 - المواد من 14 إلى 19 من المرسوم السابق.
- 15 - المادة 14 من القانون 02/07 المتضمن التحقيق العقاري

16 - المرسوم 63/76 السالف الذكر.

17 - المواد 20 الى 23 من المرسوم 147/08..