

## دور مديرية الحفظ العقاري في تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة عن طريق آلية التحقيق العقاري

### Property survey as a mechanism for cleaning up private agricultural property

د.عبدلي أمينة\*

<sup>1</sup>المركز الجامعي مرسلي عبد الله بتييازة (الجزائر)، abdeliam2015@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/07/11

تاريخ القبول: 2022/06/28

تاريخ الإرسال: 2022/06/09

#### الملخص:

يكتسي التحقيق العقاري في مجال تطهير الملكية العقارية عموما والملكية العقارية الفلاحية خصوصا أهمية بالغة نظرا للدور المنوط به في تعزيز السوق العقارية خصوصا بعد عدم اكتمال عمليات المسح العام للأراضي وعدم نجاعة عقد الشهرة الذي تم تكريسه منذ سنة 1983 إلى سنة 2007 نظرا لغياب الرقابة الصارمة مما أدى إلى ضياع الكثير من الأوعية العقارية الفلاحية، وعلى ما يبدو أن الجزائر تمشي على النهج السليم بإتباعها آلية التحقيق العقاري لتطهير الملكية العقارية الفلاحية ذلك تحفيزا وتشجيعا للاستثمار الفلاحي الذي أصبح يرتكز على نظام القرض العقاري الرهني لتمويل المستثمرات الفلاحية لتحسين مردوديتها والخروج من نفق الاستيراد إلى تصدير منتوجاتنا الفلاحية نحو الخارج .

الكلمات المفتاحية : التحقيق العقاري ، مديرية الحفظ العقاري ، الأرض الفلاحية .

#### Abstract:

The property survey in the field of purification of real estate General and agricultural real estate in particular takes great importance due to the role assigned to it in promoting the real estate market, in particular after the delay in the general cadastre on the land and the ineffectiveness of the renowned contract awarded since 1983 to 2007 in the absence of strict control which led to the loss of a large number of agricultural real estate, Algeria seems to follow the right approach by following the real estate investigation mechanism aimed at purging agricultural real estate This incentive and encouragement of agricultural investments which is based on the real estate credit system allows finance agricultural investors in order to improve their agricultural production and exit the import tunnel to export our agricultural products abroad.

**Keywords:** Property survey, Department of property conservation, Agricultural land.

## مقدمة:

لقد خلف المستعمر الفرنسي غدة الاستقلال إشكالات قانونية وعملية لا تعد ولا تحصى فيما يخص الأملاك العقارية عموما والأملاك العقارية الفلاحية خصوصا نظرا لدمجه للأراضي الفلاحية تارة للدومين العام للدولة وتارة للملكية الخاصة للمعمرين ناهيك عن السياسة التي اعتمدها الجزائر بعد الاستقلال في ظل نظام اشتراكي يمجّد الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج بانتهاجها سياسة تأميم الأراضي الفلاحية عن طريق الأمر 73/71<sup>(1)</sup> المتعلق بالثورة الزراعية وكذلك قانون الاحتياطات العقارية البلدية رقم 26/74<sup>(2)</sup>، إلا أنه بصدر دستور 1989 الذي انتهج نظام السوق الحر والذي أضفى الحماية الدستورية للعقار بصفة عامة صدر قانون التوجيه العقاري 25/90<sup>(3)</sup> الذي رسم السياسة العقارية للدولة ولاسيما الخاصة بالعقار الفلاحي حيث تم إلغاء قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية البلدية كما أن هذا القانون كرس حق استرجاع الملاك الأصليين للعقارات الفلاحية المؤممة وذلك طبعا وفقا لشروط عددها هذا القانون.

بذلك أصبحت الجزائر تتخبط في منظومة عقارية فلاحية يشوبها الغموض والتعقيد نظرا لأن أصحاب الأراضي الفلاحية الخواص إما يحوزون سندات ملكية ترجع إلى الفترة الاستعمارية أي قبل سنة 1962 أو لا يحوزون سندات ملكية أصلا أو يحوزون سندات عرفية وفي بعض الأحيان يكون لدينا عدة سندات ملكية لأرض فلاحية واحدة فمثلا نجد أرض فلاحية يدعي شخص أنها ملك له بموجب عقد يرجع للحقبة الاستعمارية وآخر يدعي ملكيتها بموجب عقد عرفي وهذا كان سببا لكثرة النزاعات القضائية التي أثقلت كاهل القضاء مما أثر سلبا على استثمار العقار الفلاحي وتنميته الذي تسعى الدولة جاهدة إلى إزالة كل العوائق التي تحد من استثماره وذلك حتى يتحقق الاكتفاء الذاتي ومن ثم الأمن الغذائي، و لاسيما أن عملية مسح الأراضي التي كرسها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية بموجب الأمر 74/75<sup>(4)</sup> والمرسوم التنفيذي له رقم 62/76<sup>(5)</sup> تعرف بطنًا كبيرًا نظرا لقلّة الإمكانيات المادية لأن هذه العملية تتطلب مبالغ مالية ضخمة وإمكانيات بشرية وفنية وهذا ما جعل الدولة تلجأ لجملة من الآليات القانونية لتطهير الأملاك العقارية بصفة عامة ومن بينها طبعا العقار الفلاحي في المناطق التي لم يشملها المسح بعد بداية من شهادة الحياة مرورا بعقد الشهرة إلى غاية آلية التحقيق العقاري التي تم استحداثها بموجب القانون 02/07<sup>(6)</sup>.

تلعب مديرية الحفظ العقاري دورا بارزا وفي غاية الأهمية في تطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة عن طريق آلية التحقيق العقاري من خلال الصلاحيات التي خولها لها القانون 02/07 مما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية ما هي الإجراءات المتخذة من طرف مديرية الحفظ العقاري للقيام بعملية التحقيق العقاري باعتبارها آلية مطهرة للملكية العقارية الفلاحية ؟

للإجابة على هذه الإشكالية سنعتمد على خطة منهجية تركز على المنهج التحليلي غالبا مع الاستعانة بالمنهج الوصفي تارة والنقدي تارة أخرى كما أننا سنتبع نسق منهجي من التعميم إلى التخصيص .

### المبحث الأول : أحكام التحقيق العقاري المنجز من طرف مديرية الحفظ العقاري

سنتناول في هذا المبحث تعريف كل من مديرية الحفظ العقاري وعملية التحقيق العقاري في المطلب الأول أما في المطلب الثاني فسنتناول شروط التحقيق العقاري وبدوره هذا المطلب سنتناول فيه الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق والشروط الخاصة بالحيازة .

#### . المطلب الأول : تعريف كل من مديرية الحفظ العقاري وعملية التحقيق العقاري

سنتناول في هذا المطلب تعريف مديرية الحفظ العقاري في الفرع الأول حتى يتسنى لنا معرفة هذه الهيئة الإدارية التي منح لها المشرع الجزائري كامل الصلاحيات لمباشرة عملية التحقيق العقاري دون سواها فهي الجهة ذات الاختصاص الأصيل في عملية التحقيق أما في الفرع الثاني فسنتناول تعريف عملية التحقيق العقاري حتى يتسنى لنا تأصيل المسائل ومعرفة الأحكام القانونية .

#### الفرع الأول : تعريف مديرية الحفظ العقاري

تعد المديرية الولائية للحفظ العقاري مصلحة خارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وهذا استنادا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 98/15 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة (07) والتي تنص على " تتبع المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأموال الوطنية ... " و يرأس هذه المديرية مدير ولائي يعين بمقتضى مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير المالية وتنتهي مهامه حسب الطريقة نفسها طبقا لقاعدة توازي الأشكال وهذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري (08) حيث تنص على " يعين المفتش الجهوي لأموال الدولة والحفظ العقاري بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ، وتنتهي مهامه حسب الطريقة نفسها " ، حيث يعد منصب المدير الولائي للحفظ العقاري من المناصب العليا والسامية في الدولة وذلك راجع للدور الذي يضطلع به في تسييره للمحافظات العقارية

د.عبدلي أمينة

على مستوى الولاية وهذا استنادا للمادة 05 من نفس المرسوم السالف الذكر " تعد وظيفة المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري وظيفة عليا في الدولة ... " (09) .

استنادا للمادة 13 من نفس المرسوم 65/91 فإن للمديرية الولائية للحفظ العقاري مصلحتين وكل مصلحة تضم مكتبين إلى ثلاث حسب أهمية المهام المضطلع بها .

**فالمصلحة الأولى** هي مصلحة عمليات الشهر العقاري ويرأسها مفتش مركزي حيث أنه من مهام هذه المصلحة السهر على تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه وكذا متابعة مختلف المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري ، كما تتكون هذه المصلحة من مكتبين فالمكتب الأول هو مكتب تأسيس السجل العقاري والمطابقة مع مسح الأراضي والذي من مهامه الحيوية إعداد الدفتر العقاري وتطبيق عمليات القيد للعقارات الممسوحة بانتظام، (10) كما يتولى أيضا الرقابة على مدى تحقيق المطابقة بين السجل العقاري ووثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية والتي تتمثل آثارها في إعداد البطاقات العقارية والتي تكون لنا ما يعرف بالسجل العقاري ومن ثم ترقيم العقارات سواء ترقيما مؤقتا أو نهائيا . أما المكتب الثاني فهو مكتب المراجعة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق حيث يتولى مراقبة عمليات الشهر والتسجيل ومختلف المهام الأخرى التي تقوم بها المحافظات العقارية من حفظ دفاتر الإيداع والشطب والقيام بتطبيق إجراءات رفض الإيداع ورد الإجراء ، كما يقوم هذا المكتب بدراسة القضايا المتنازع فيها والتي تكون المحافظات العقارية طرفا فيها كما أنه يعمل أيضا على إعداد مرجع توثيقي يتعلق بالشهر العقاري ومتابعة توزيعه لدى المحافظة العقارية .

**أما المصلحة الثانية** فهي مصلحة التنظيم التحليل والرقابة والتي يرأسها مفتش مركزي والذي من مهامه العمل على متابعة تطبيقات الإعلام الآلي في المحافظات العقارية ومسح الأراضي بحيث يسهر على التنسيق والرقابة على مختلف الأنشطة ، وبدورها هذه المصلحة تضم مكتبين هما مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج والذي يتولى حفظ الأرشيف المتعلق بالمحافظات العقارية ومسح الأراضي ومكتب تسيير المحافظات والتحليل والإحصاء والذي يتولى القيام بوضع برنامج المراقبة والتفتيش مع المفتشية الجهوية ، كما يقوم بإعداد الإحصائيات والسهر على سير مصالح الحفظ العقاري على أحسن وجه إلى غير ذلك من المهام العديدة (11) .

كما أنه تجدر الإشارة إلى أن المادة 10 قد عدت المهام الملقاة على عاتق مديرية الحفظ العقاري في الولاية والتي هي كما يلي : تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار

د.عبدلي أمينة

وانتظام ، السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري ، متابعة القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية ، السهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيرا منتظما ، تحليل دوري لنشاط المصالح وإعداد ملخصات بذلك وتبليغها للسلطات السلمية ، ضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها (12) .

كما أنه سنة 2007 أسندت للمديرية الولائية للحفظ العقاري مهمة جديدة تتمثل في التحقيق العقاري الذي يكون بناء على طلب من صاحب المصلحة وذلك للحصول على سند لملكية عقار في المناطق غير الممسوحة والتابعة لملكية الخواص وهذا استنادا للقانون 02/07 (13) والذي تنص المادة الرابعة 04 منه في فقرتها الثالثة 03 على " توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا " ، كما أن المادة 09 من نفس القانون قد نصت على " يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي... " .

**الفرع الثاني : تعريف إجراء التحقيق العقاري**

حتى يتسنى لنا معرفة أحكام التحقيق العقاري يجب علينا تعريفه من الناحية اللغوية و من الناحية القانونية ذلك أنه من خلال التعريف يمكننا استنباط الأحكام القانونية.

**أولا: تعريف التحقيق العقاري من الناحية اللغوية**

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الفعل حقق ، وحقق الشيء يعني أثبته وأوجبه أي كان منه على يقين وحقق من الحق وهو خلاف الباطل (14) ، ويقال حقق الظن أي أثبته أي صدقه فأحقق الأمر بمعنى أحكمه أي أكده ، يقال حقق معه بمعنى استنتقه واستوجبه ، ويقال حقق في ملكية الشيء أو أصله بمعنى تحرى في أصل الشيء وتأكد في صحته أو خطئه والتحقيق هو البحث والتنفيذ والانجاز (15) .

**ثانيا: تعريف التحقيق العقاري من الناحية القانونية**

بالرجوع إلى أحكام القانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فإننا لا نجد أي تعريف لهذا الإجراء إلا أن المشرع الجزائري بإصداره للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (16) من خلال المادة 10 منه التي نصت على " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو

د. عبدلي أمينة

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 لدى أي مصالح أخرى " كما أن التعليم رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008<sup>(17)</sup> هي الأخرى قد عرفت إجراء التحقيق على أنه الإجراء الذي يشمل عمليات نحري وبحث ترمي لإقامة علاقة بين الشخص والعقار ويطبق هذا الإجراء في الأراضي غير المسوحة بالموازاة مع عمليات المسح العام للأراضي، فهو عبارة عن آلية للتطهير العقاري وفق إجراءات محددة تهدف إلى معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية بطلب من المعني الذي يمارس حيابة قانونية " .

**المطلب الثاني : شروط التحقيق العقاري**

لقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط يجب أن تتوفر حتى يتم إجراء التحقيق العقاري منها ما هو متعلق بالعقار محل التحقيق ومنها ما هو متعلق بالحيابة لذلك سنتناول في الفرع الأول الشروط المتعلقة بالعقار أما في الفرع الثاني الشروط المتعلقة بالحيابة .

**الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالعقار**

بالرجوع إلى المادة 02 و03 من القانون رقم 02/07 يتضح لنا أن المشرع الجزائري أفرد مجموعة من الشروط يجب أن تتوفر في العقار حتى تتم عملية التحقيق والتي سنفصل فيها القول كما يلي :

**أولاً: أن يكون العقار غير مشمول بالمسح**

حري بنا في هذه الورقة البحثية بداية أن نعرف العقار من الناحية القانونية ومن ثم فالأصل في العقارات أنها الأشياء الثابتة التي لا يمكن نقلها دون تلف وهي ما يعرف بالعقارات الطبيعية وسميت كذلك لأن الثبات والاستقرار فيها يرجع إلى طبيعة الأشياء ذاتها وقد نصت عليها المادة 683 فقرة 1 من القانون المدني والعقارات بحسب طبيعتها تنقسم إلى عقارات بذاتها وتعد الأرض الشيء الوحيد الذي يعد عقارا بذاته أي من أصل خلقته كالأرض الفلاحية وتشمل هذه الأرض سطحها وكل ما تحتها وكل الطبقات المكونة لها بشرط أن تكون متصلا بها اتصال قرار كالمناجم والمحاجر... الخ أما العقارات بالاتصال فهي أيضا عقارات بطبيعتها ولكن لم تكتسب هذه الصفة من أصل خلقتها بل نتيجة اتصالها بالأرض اتصالا وثيقا سواء كان هذا الاتصال ميكانيكيا كالأبنية أو عضويا كالأشجار غير أن المشرع الجزائري نص على نوع آخر من العقارات وهي العقارات بالتخصيص وذلك بموجب المادة 863 الفقرة الثانية والتي في حقيقتها ما هي إلا منقولات ولكنها رصدت لخدمة العقار<sup>(18)</sup> وطبعا هذا النوع الأخير

د.عبدلي أمينة

يخرج عن نطاق دراستنا، وقد نصت المادة 02 من قانون التوجيه العقاري 25/90<sup>(19)</sup> على أن الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية كما أن المادة 03 من نفس القانون حددت القوام التقني للأملاك العقارية التي تعتبر الأراضي الفلاحية من مشتقاتها وبما أن موضوع مداخلتنا هذه يتعلق بتطهير الملكية العقارية الفلاحية الخاصة فوجب علينا التطرق إلى تعريف الأرض الفلاحية وتبيان أصنافها ، حيث عرفت المادة 04 من نفس القانون الأرض الفلاحية على أنها كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله كما أن المادة 05 من القانون السالف الذكر عدت أصناف الأراضي الفلاحية حسب قوامها التقني إلى أراضي خصبة جدا و أراضي خصبة وأراضي متوسطة الخصب وأراضي ضعيفة الخصب وذلك تبعا لضوابط التربة والانحدار والمناخ والسقي ، أما المادة 23 من القانون 25/90 فقد عدت الأصناف القانونية للأراضي الفلاحية والتي قد تكون أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية سواء كانت عمومية أو خاصة و أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخواص و أراضي فلاحية وقفية إلا أن هذه الأخيرة تخضع لقوانين خاصة تحكمها نظرا للخصوصية التي تحكمها أي القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والمعدل والمتمم بالقانون 07/01 والقانون 10/02 والمرسوم التنفيذي رقم 14 / 17 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .

استنادا للمادة 02 فقرة 1 من القانون 02/07 السالف الذكر والتي تنص على " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75.... مهمما كانت طبيعته القانونية " ، ومن ثم يتضح جليا أن عملية التحقيق العقاري تنصب فقط على العقارات التي لم يشملها المسح بعد أي الأراضي الفلاحية والتي لم يشملها المسح بعد ، ذلك أن الأراضي الفلاحية التي شملها المسح يحوز أصحابها على دفاتر عقاري ذلك أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية في نظام الشهر العيني الذي يطبق على العقارات الممسوحة فقط .<sup>(20)</sup>

**ثانيا: أن يكون العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01**

استنادا للمادة 02 فقرة 01 من القانون رقم 02/07 والتي تنص على " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " فإنه يتضح لنا أن المشرع الجزائري خص عملية

د. عبدلي أمينة

التحقيق العقاري فقط للعقارات ( الأراضي الفلاحية ) التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 .

فبالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية نذكر العقارات التي يحوز أصحابها لا سندات توثيقية ولا إدارية ولا أحكام قضائية مشهورة فبالنسبة للعقود العرفية والمحركة بعد 01/01/1970 و لا بأس أن نوضح هذه المسألة بنوع من التفصيل نظرا لأهميتها حيث أنه يجب التمييز بين مرحلتين فيما يخص العقود العرفية .

أ)العقود العرفية التي حررت قبل 01/01/1971 أي قبل بدأ سريان قانون التوثيق الصادر بتاريخ 15/12/1970 فهذه العقود المحركة قبل سريان قانون التوثيق والمنصبة على عقارات والثابتة التاريخ هي عقود صحيحة ويمكن إيداعها في المحافظة العقارية من أجل الشهر استنادا للمادة 89 فقرة 02 من المرسوم 63/76 المؤرخ 26 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(21)</sup> .

ب)العقود العرفية التي حررت بعد 01/01/1971 أي بعد سريان قانون التوثيق الصادر بتاريخ 15/12/1970 فهذه العقود العرفية المتضمنة نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية تعد باطللة بطلانا مطلقا ومن ثم يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إبطالها كما يجوز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه تطبيقا للمادة 324 مكرر 1 التي تنص "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد " <sup>(22)</sup> .

أما بالنسبة للعقارات المحركة عقود إثبات ملكيتها قبل تاريخ 01/03/1962 فقد خصها المشرع بإجراء التحقيق العقاري لأنها فقدت طابعها الوقي بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار .

ثالثا: أن يكون العقار ملك خاص

استنادا للمادة 03 من القانون 02/07 السالف الذكر والتي تنص على " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة عرش والأملاك الوقفية " وبالتالي فالمشرع الجزائري استنادا للمادة السالفة الذكر قد اخرج من نطاق تطبيق أحكام القانون 02/07 الأملاك العقارية الوطنية سواء التابعة للملية العمومية أو الخاصة ما استثنى أراضي العرش<sup>(23)</sup> والتي أصبحت تدرج ضمن الملكية الخاصة للدولة كما أخرج من نطاق تطبيق هذا القانون أيضا الأراضي الوقفية نظرا للخصوصية التي



د. عبدلي أمينة

تتمتع بها ومن ثم يتضح جليا أن نطاق تطبيق القانون 02/07 هو فقط العقارات المملوكة للخواص (الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص) (24).

**الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالحيازة**

يعتبر شرط الحيازة شرط أولي لمباشرة عملية التحقيق العقاري حيث تعرف الحيازة على أنها وضع اليد على العقار (الأرض الفلاحية) والسيطرة عليها سيطرة مادية وفعلية بحيث يقوم الحائز بمباشرة أعمال مادية مما تجعله يظهر بمظهر المالك ذلك أن التحقيق العقاري يقوم على الحيازة التي تعتبر سبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني حيث انه بالرجوع إلى المادة 04 من القانون 02/07 والتي تنص على " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر... أن يطلب فتح تحقيق عقاري ... " كما أن المادة 14 تنص على " إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال ... أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري " ومن ثم يجب أن تتوفر في الحيازة مجموعة من الشروط نوردتها كالتالي :

**أولاً: أن تكون الحيازة قانونية**

استنادا لنص المادة 14 من القانون 02/07 فإن الحيازة التي تشترط هي الحيازة القانونية التي تتوفر على الركن المادي المتمثل في السيطرة المادية والفعلية على العقار ( الأرض الفلاحية) والمعنوي المتمثل في إرادة ونية التملك و من ثم يجب أن تكون حيازة هادئة وعلنية ومستمرة (25) ولا يشوبها لا غموض ولا لبس.

**ثانياً: استكمال مدة الحيازة**

استنادا للمادة 14 من القانون 02/07 فإنه يشترط في صاحب الطلب المتمثل في التحقيق العقاري أن يكون حائزا للعقار حيازة تسمح له اكتساب ملكية العقار عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني ، حيث أنه بالرجوع إلى مدة التقادم المكسب في القانون المدني وبالضبط المادة 827 و 828 فإننا نجدتها تختلف باختلاف نية الحائز فقد يكون التقادم المكسب لمدة 10 سنوات في حالة توفر شرط حسن النية وهنا نكون بصدد التقادم المكسب القصير الأجل كما يكون

التقادم المكسب لمدة 15 سنة في حالة عدم توفر شرط حسن النية وهنا نكون بصدد التقادم المكسب الطويل الأجل وهذا ما يستدعي أن يكون المحقق العقاري نبيها فطنا حتى يتأكد من عناصر الحيابة وله أن يستعين بجميع الوثائق التي تدعم ادعاء الحائز لكي يتم إثبات مدى قانونية الحيابة (26) .

### المبحث الثاني : الإجراءات المتبعة من طرف مديرية الحفظ العقاري في عملية التحقيق العقاري

سنتناول في هذا المبحث دراسة إجراءات التحقيق العقاري في المطلب الأول وذلك من خلال التطرق إلى أنواع عملية التحقيق العقاري التي تتنوع إلى تحقيق عقاري فردي وجماعي بالإضافة إلى التطرق لمختلف الأعمال التحضيرية التي يقوم بها المحقق العقاري عند تلقي طلب التحقيق ثم نعالج بايجاز مسألة تنقل المحقق العقاري إلى مكان الأرض الفلاحية محل التحقيق أما في المطلب الثاني فسنتناول آثار التحقيق العقاري كنتيجة منطقية والتي يترتب عليها إعداد مقررات التقييم للأرض الفلاحية من طرف مدير الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية محل التحقيق من طرف المحافظ العقاري ومن ثم تسليم سند الملكية .

### المطلب الأول :مباشرة إجراءات التحقيق العقاري

سنعرض في هذا المطلب إلى تبيان نوعي عملية التحقيق العقاري من تحقيق عقاري فردي و تحقيق عقاري جماعي في الفرع الأول بالإضافة إلى التعرض إلى عملية التحضير والتحقق الميداني في الفرع الثاني .

### الفرع الأول: أنواع عملية التحقيق العقاري

بناء على نص المادة 06 من القانون 02/07 والتي تنص على " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت .غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية " فمن خلال نص هذه المادة يتضح لنا أن هناك نوعين من عمليتي التحقيق العقاري إذ أن هنالك التحقيق العقاري الفردي و التحقيق العقاري الجماعي وسنتناولهما بالدراسة كما يلي :

### أولاً: التحقيق العقاري الفردي

تتم عملية فتح تحقيق عقاري بصفة فردية استنادا لنص المادة 04 من القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري (27) والذي حددت المادة 03 منه محتوى طلب التحقيق والوثائق المرفقة به والتي تختلف باختلاف حالته فيما يخص السندات المتعلقة بالعقار ذلك أننا

د. عبدلي أمينة

أوضحنا سابقا أن التحقيق العقاري يكون بالنسبة لأصحاب العقارات الذين لا يحوزون سندات ملكية أصلا أو الذين يحوزون سندات ملكية قبل 1962/03/01<sup>(28)</sup> ، ومن ثم يجوز لكل حائز لعقار بدون سند أو حائز لسند يرجع إلى ما قبل 1962/03/01 في المناطق غير المسوحة أن يبادر بطلب لإجراء فتح تحقيق عقاري حيث يوجه هذه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا و ذلك من أجل المعاينة المادية والقانونية للملكية العقارية وكذلك معاينة الوثائق ومقارنتها بالوضعية الحالية للعقار بالنسبة للمستندات التي ترجع إلى ما قبل تاريخ 1962/03/01 حيث أنه بعد تسجيل الطلب و رقمته يتم تعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة بموجب مقرر يصدر عن مدير الحفظ العقاري الولائي في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب والثابت بموجب وصل يسلم للمستفيد.

**ثانيا: التحقيق العقاري الجماعي**

تتم عملية فتح تحقيق عقاري جماعي استنادا للمادة 06 فقرة 02 من القانون 02/07 في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية إما بقرار من الوالي و إما بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص والذي تقع العقارات محل التحقيق العقاري في دائرة اختصاصه وهذا استنادا للمادة 07 من القانون 02/07 ومن ثم يمكن لأي شخص لا يحوز سند ملكية التقرب من المحقق العقاري لعرض ادعاءاته وحججه واعتراضاته فيما يخص العقار محل التحقيق الجماعي ، ونشير إلى أن قرار الوالي يكون محل نشر واسع حيث يلصق لمدة شهر على مستوى مديرية الحفظ العقاري و ترسل نسخة منه إلى المديرية الولائية للمسح العام للأراضي و أملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير بالإضافة إلى هيئات أخرى<sup>(29)</sup> .

يتضح جليا أن الأراضي الفلاحية لا تكون محل تحقيق جماعي بل تكون محل تحقيق فردي لأن المشرع الجزائري قد أوضح الغرض من التحقيق الجماعي والذي حصره في انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية .

**الفرع الثاني : الأعمال التحضيرية و التحقيق الميداني**

بعد أن يوافق مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا على طلب التحقيق العقاري المسجل من طرف طالب الإجراء فإنه يصدر موقرا بفتح تحقيق عقاري في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب كما يقوم بتعيين محقق عقاري من ضمن سلك مفتشي أملاك الدولة هذا الأخير الذي تسند له مجموعة من

د. عبدلي أمينة

المهام المتمثلة في الانتقال إلى مكان الأرض الفلاحية المراد إجراء التحقيق العقاري بشأنها والتعرف على هوية الأشخاص المستفيدين والأشخاص الحاضرين وصفاتهم ( الملتمس ، الجيران ، المعترضين ... ) ويقوم بمقارنة مخطط الأرض الفلاحية بالواقع الميداني ، ونشير إلى أن المحقق العقاري يقوم غالبا بأعمال تحضيرية قبل الانتقال إلى عين المكان والمعاينة وهو ما سنوضحه كالتالي :

**أولاً: الأعمال التحضيرية**

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المكتوبة والمرسومة التي تسمح بتعيين الأرض الفلاحية محل التحقيق والتي تساعد في التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على الأرض لذلك يجب الاطلاع على مجموعة من المخططات والوثائق وبما أن مجال دراستنا يتعلق بالتحقيق الواقع على الأراضي الفلاحية فإن المحقق العقاري يجب عليه الاطلاع على الوثائق والمخططات التالية : مخططات مجلس الشيوخ ومخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها ، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي ، مخططات الأقاليم ومخططات مجلس الشيوخ ومخططات قانون فارني لسنة 1873، الوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية ، مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي والمصالح الفلاحية أو البلدية<sup>(30)</sup>، مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية بالإضافة إلى مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية بالإضافة إلى مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون 19/87<sup>(31)</sup> .

**ثانياً: التحقيق الميداني**

يقوم المحقق العقاري بالأعمال الميدانية للتعرف على الأرض الفلاحية وتحديد هوية الشخص طالب التحقيق وتحديد العلاقة بين صاحب الطلب والأرض محل التعيين وجميع المعلومات المتعلقة بالحيازة ومدى توفر الركن المادي والمعنوي ، كما أن يقوم بكل التحريات اللازمة لإثبات الوجود الحقيقي للملكية المطالب بها للأرض وذلك لحماية حقوق الغير<sup>(32)</sup> ، كما يقوم بالتأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود وعدم وجود أي تعدي على الأراضي المجاورة بالإضافة إلى تأكده من عدم إدراج هذه الأرض الفلاحية محل التحقيق ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية وبعد ذلك يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق حيث يسجل اسم صاحب الأرض الفلاحية وصاحب الأرض الفلاحية

د. عبدلي أمينة

المجاورة ليتم تدوين كل هذه المعلومات على بطاقة التحقيق المعدة خصيصا لهذا الغرض .وبعد أن يقوم المحقق العقاري بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب و الأرض الفلاحية يتعين عليه تقدير الشروط المتعلقة بالحيازة بالاعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن كما انه يحدد طبيعة ملكية الأرض هل هي فردية أم في حالة شياح ، وبعدها يحرر المحقق العقاري خلال 15 يوما من انتقاله إلى مكان وجود الأرض الفلاحية محضر مؤقت للتحقيق العقاري يذكر فيه بدقة سير العمليات والأحداث التي قد تكون قد وقعت أثناء التحريات حيث يكون هذا المحضر محلا للإشهار على نطاق واسع وذلك عن طريق التعليق لمدة 30 يوما في مقر البلدية حتى يتسنى تقديم الاعتراضات من طرف كل شخص له مصلحة ليشرع بعد ذلك في وضع معالم العقار من طرف مهندس خبير عقاري وذلك على نفقة صاحب طلب التحقيق بحضور المحقق العقاري (33) .

**المطلب الثاني : آثار التحقيق العقاري**

سنعرض في هذا المطلب إلى إعداد مقررات ترقيم الأرض الفلاحية محل التحقيق من طرف مدير الحفظ العقاري في الفرع الأول أما في الفرع الثاني فسنتناول شهر سند ملكية الأرض الفلاحية وتسليم السند المعد من طرف المحافظ العقاري إلى مدير مديرية الحفظ العقاري لتسليمه للمعني .

**الفرع الأول: إعداد مقررات ترقيم الأرض الفلاحية التابعة للملكية الخاصة**

إذا لم تقدم أي اعتراضات على المحضر المؤقت يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي مقررًا للترقيم العقاري باسم طالب التحقيق ويقوم بإيداعه للمحافظة العقارية المختصة إقليميا بغرض التنفيذ أما في حالة عدم ثبوت حق الملكية من خلال التحقيق فإن مدير الحفظ العقاري يصدر مقرر رفض الترقيم مع إبلاغه لصاحب الطلب في حالة طلب تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية وإعلام الوالي في حالة طلب تحقيق عقاري ملتمس بصورة جماعية (34) .

كما نشير إلى أن مدير الحفظ العقاري يقع عليه التزام يتمثل في مسك وثائق التحقيق لكل عقار على مستوى مديريته وذلك استنادا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 التي تنص " يمك بمديرية الحفظ العقاري لكل تحقيق عقاري مغلق ملف يحتوي على جملة الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق وحسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري و إما نسخة من مقرر الترقيم العقاري ... " (35) .

### الفرع الثاني: شهر و تسليم سند ملكية الأرض الفلاحية محل التحقيق

لقد خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مجموعة من الصلاحيات فيما يخص إعداد السند وتسليمه لمدير الحفظ لعقاري حيث يقع على المحافظ العقاري شهر مقرر الترقيم العقاري وتسجيله وإعداده طبقا للنموذج المحدد قانونا ثم تسليمه لمدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم هو بدوره بتسليمه لطالب التحقيق حيث تنص المادة 15 من القانون 02/07 على " يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ "، ونشير إلى أن المحافظ العقاري فيما يخص معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري معفى من عملية البحث في أصل الملكية أو من قاعدة الشهر المسبق ذلك أنه يضاف إلى الاستثناءات الواردة على الأثر المسبق للشهر<sup>(36)</sup>، ومن ثم يقوم المحافظ العقاري بإعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري حيث يتولى شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري والتأشير بها على هامش البطاقات العقارية المؤقتة، وإثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند ملكية الأرض الفلاحية طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 ويرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحب طلب التحقيق وذلك في إطار اختصاصاته وهذا استنادا للمادة 16 فقرة 02 والتي تنص " ...يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني "، ومن ثم يعتبر هذا السند نقطة الانطلاق لحق الملكية<sup>(37)</sup> كما أننا نشير إلى أن هذا السند الخاص بعملية التحقيق الفردية فقط يخضع للتسجيل في مصلحة التسجيل والطابع والبطاقيّة المختصة إقليميا وفقا لرسوم محددة وبذلك نعفي السندات الخاصة بالتحقيق الجماعي .

### الخاتمة:

استحدث المشرع الجزائري آلية التحقيق العقاري وهو ما يسمى المسح العقاري الاختياري الذي يتم بطلب من الخواص و فقط في الأملاك العقارية التابعة للملكية الخاصة وذلك للتسريع في تطهير الملكية العقارية عموما والملكية العقارية الفلاحية خصوصا والتي كانت ولا زالت تتمتع بمنظومة قانونية يشوبها الغموض مما شكل عائقا في مجال إثبات الملكية العقارية الفلاحية و من ثم عدم قدرة المستثمرين الفلاحيين على الاستفادة من القروض الرهنية نظرا لغياب سندات الملكية التي تشكل آلية جد هامة التمويل المستثمرات الفلاحية مما أدى إلى عدم النهوض بالاستثمار الفلاحي فعليا، وقد خلصنا إلى النتائج التالية :

د. عبدلي أمينة

(1) رغم أن النية حسنة من المشرع الجزائري إلا أن هذا النظام المتمثل في التحقيق العقاري لم يلقى رواجاً وانتشاراً مثل عقد الشهرة لأن مصاريف ونفقات التحقيق العقاري تكون على عاتق طالب التحقيق من جهة بالإضافة إلى تماطل الأشخاص المكلفين بالتحقيق من جهة أخرى وذلك نظراً لقلّة الإمكانات المادية والتقنية ولا سيما عندما تكون عملية التحقيق في منطقة نائية وبعيدة تستلزم وسائل للتنقل ومباشرة أعمال التحقيق .

(2) إن طالب التحقيق لا يسلم له دفتر عقاري مع كل الجهد والإجراءات التي يمر بها بل فقط يسلم له سند ملكية وفقاً لنظام الشهر الشخصي مما يجعل صاحب الأرض الفلاحية يتريث إلى غاية مرور أعوان المسح للقيام بعملية المسح العام للأراضي ومن ثم من خلال عملية حسابية بسيطة يجد الفلاح نفسه يوفر النفقات التي يستدعيها التحقيق العقاري من جهة وكذا يتفادى البيروقراطية الإدارية من جهة أخرى .

وعليه نتقدم بالتوصيات التالية :

(1) جعل التحقيق العقاري إجراءً إجبارياً وليس اختيارياً ومحدد الأجل حتى يقوم الأشخاص بالتقرب من مديرية الحفظ العقارية للمطالبة به حتى تفعل أكثر وتيرة تطهير الملكية العقارية الخاصة ولا سيما الفلاحية .

(2) فرض غرامات مالية على الأشخاص المتهاونين في إجراء عملية التحقيق العقاري حتى يكون هنالك نوع من الردع .

(3) تسخير كل الإمكانات المادية والبشرية لمديرية الحفظ العقاري لتسريع إجراءات التحقيق العقاري .

الهوامش:

(01) الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية ، جريدة رسمية لسنة 1971 عدد 97 .

(02) الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية لسنة 1974 عدد 19 .

(03) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية لسنة 1990 عدد

49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 جريدة رسمية لسنة 1995 عدد 55 .

(04) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

العقاري ، الجريدة الرسمية لسنة 1975 ، العدد 92 .

- (05) المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية الجزائرية لسنة 1976، عدد 30.
- (06) القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، الجريدة الرسمية لسنة 2007 عدد 15.
- (07) المرسوم التنفيذي رقم 98/15 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة الصادر بتاريخ 04 أبريل 2015 والمعدل والمتمم للمرسوم رقم 65/91، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2015 عدد 18.
- (08) مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الصادر بتاريخ 02 مارس 1991، جريدة رسمية صادرة بتاريخ 6 مارس 1991، عدد 10.
- (09) نفس المرجع .
- (10) بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون خاص للسنة الجامعية 2017-2018، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة جامعة الجزائر 1، صفحة 93.
- (11) بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، صفحة 94.
- (12) مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، مرجع سابق.
- (13) القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، مرجع سابق.
- (14) العلامة اللغوي الشيخ احمد رضا، معجم متن اللغة، المجلد الثاني، دار مكتبة الحياة طبعة 1958، بيروت، صفحة 132.
- (15) فؤاد أفرام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة 31، دار المشرق، لبنان، صفحة 132.
- (16) المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية المؤرخ في 19 ماي 2008، جريدة رسمية مؤرخة في 25/05/2008، عدد 26.
- (17) التعليم رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صفحة 02.
- (18) شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري، الطبعة الأولى 2010، دار الخلدونية للنشر، صفحة 480 و 481 و 482.
- (19) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية صادرة بتاريخ 20/11/1990، عدد 49.



د. عبدلي أمينة

- (20) القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية ، مرجع سابق .
- (21) المرسوم 63/76 المؤرخ 25 مارس 1976 والمتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية لسنة 1976 ، عدد 30.
- (22) الأمر رقم 58/75 الصادر بتاريخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، جريدة رسمية لسنة 1975 عدد 78 .
- (23) القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية ، مرجع سابق .
- (24) نفس المرجع
- (25) قدوش لطفي وحداد نريمان ، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماستر في الحقوق للسنة الجامعية 2014-2015 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية ، صفحة 16 .
- (26) مليكش نصيرة وغليس علاوة ، التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق للسنة الجامعية 2014/2015 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية ، صفحة 23 .
- (27) المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، مرجع سابق .
- (28) بن بوعيشة شهيناز ، مرجع سابق ، صفحة 69 .
- (29) مليكش نصيرة وغليس علاوة ، مرجع سابق ، صفحة 33
- (30) المزوار قدور ، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مقال منشور في مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية لسنة 2019 ، المجلد 08 ، العدد 01 ، صفحة 92
- (31) القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ،جريدة رسمية لسنة 1987 عدد 50 .
- (32) بوقرة العامرية ، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية الجزء الأول ، جوان 2017، بجامعة عباس لغرور بخنشلة، العدد 08 ، صفحة 469.
- (33) المزوار قدور ، المرجع السابق ، صفحة 93 .
- (34) المزوار قدور ، المرجع السابق ، صفحة 95 .
- (35) بن بوعيشة شهيناز ، مرجع سابق ، صفحة 125 .
- (36) نفس المرجع ، صفحة 129 .

(37) ابتسام دزيري ، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص للسنة الجامعية 2012/2011 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة العربي بن مهيدي ، صفحة 204 .

### المراجع:

أولا / النصوص القانونية

أ) النصوص التشريعية

(01) الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية ، جريدة رسمية لسنة

1971 عدد 97 .

(02) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

السجل العقاري ، الجريدة الرسمية لسنة 1975 ، العدد 92 .

(03) الأمر رقم 58/75 الصادر بتاريخ 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ،

جريدة رسمية لسنة 1975 عدد 78 .

(04) الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح

البلديات ، الجريدة الرسمية لسنة 1974 عدد 19 .

(05) القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية

التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية لسنة 1987 عدد

50 .

(06) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية

لسنة 1990 عدد 49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 جريدة

رسمية لسنة 1995 عدد 55 .

(07) القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق

الملكية العقارية ، الجريدة الرسمية لسنة 2007 عدد 15 .

ب) النصوص التنظيمية

(1) المراسيم

(01) مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري الصادر بتاريخ 02 مارس 1991 ، جريدة رسمية صادرة بتاريخ 6 مارس 1991 ، عدد 10 .

(02) المرسوم التنفيذي رقم 98/15 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة الصادر بتاريخ 04 أبريل 2015 والمعدل والمتمم للمرسوم رقم 65/91 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2015 عدد 18 .

(03) المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية المؤرخ في 19 ماي 2008 ، جريدة رسمية مؤرخة في 25/05/2008 ، عدد 26 .  
2) التعليمات

(01) التعليم رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .

ثانيا / الكتب

(01) العلامة اللغوي الشيخ احمد رضا ، معجم متن اللغة ، المجلد الثاني ، دار مكتبة الحياة طبعة 1958 ، بيروت .

(02) فؤاد أفرام البستاني ، منجد الطلاب ، الطبعة 31 ، دار المشرق ، لبنان .

(03) شوقي بناسي ، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري ، الطبعة الأولى 2010 ، دار الخلدونية للنشر .

ثالثا / الرسائل العلمية

(01) بن بوعيشة شهيناز ، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون خاص للسنة الجامعية 2017-2018 ، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة جامعة الجزائر 1 .

(02) ابتسام دزيري ، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص للسنة الجامعية 2011/2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة العربي بن مهيدي .

د.عبدلي أمينة

---

(03) قدوش لطفي وحداد نريمان ، التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق للسنة الجامعية 2014-2015 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بيجاية .

(04) مليكش نصيرة وغليس علاوة ، التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق للسنة الجامعية 2014/2015 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بيجاية .

رابعا / المجالات العلمية :

- (01) المزوار قدور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور في مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية لسنة 2019، المجلد 08، العدد 01 .
- (02) بوقرة العامرية، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية الجزء الأول، جوان 2017 ، بجامعة عباس لغرور بخنشلة، العدد 08 .