

جامعة عمار ثليجي الاغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية في
التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

تحت اشراف :

- د . سي ناصر محمد

إعداد الطلبة:

- قميتي محمد زكريا

- بوشارب واضح

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
	جامعة عمار ثليجي. الاغواط	رئيسا
د . سي ناصر محمد	جامعة عمار ثليجي. الاغواط	مشرفا ومقررا
	جامعة عمار ثليجي. الاغواط	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024



الإهداء

إلى والدينا العزيزين، من غرسا في قلبنا حب العلم،
وساندانا بالدعاء والصبر والدعم، لكما كل الامتتان
والحب، فبفضل توجيهاتكما ودعواتكما وصلت إلى هذه
المحطة. وإلى أستاذنا المشرف الفاضل : الدكتور سي
ناصر محمد الذي لم يبخل عليّ بعلمه وتوجيهاته
السديدة، أقدم خالص شكري وتقديري لما بذله من جهد
وصبر في مرافقتي خلال هذا العمل. خديجه بوزيدي.





تَشْكُرَات

﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّٰهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ﴾ [التوبة: 105] [إلى من كانوا النور في طريقنا، والسند في رحلتنا ، ومصدر دعمنا وطمانينتنا، لكم منا كل الحب والامتنان، فقد كنتم العون بعد الله في تجاوز كل صعب، واليد التي أمسكت بنا لنواصل حتى النهاية . إلى الأحبة من الامل، أنتم الحلم الذي كبر معي، والبهجة التي خفتت عني مشقة الطريق، أهديكم هذه الصفحات ثمرة تعب وسهر، وأرجو أن تكون مصدر فخر لكم في المستقبل . إلى والديّ الكريمين، نهر العطاء الذي لا ينضب، كل حرف في هذه المذكرة هو امتداد لتربيتهما، وصبركما، ودعانكما الذي رافقتنا في كل خطوة . جزاكم الله عنا كل خير، وأطال في عمركما بصحة وعافية . وإلى أستاذنا المشرف الفاضل: سي ناصر محمد ، نهديك كل التقدير والامتنان، فلولا توجيهاتك القيمة، وصبرك النبيل، ومرافقتك العلمية الرصينة، لما اكتمل هذا العمل كما هو عليه اليوم

الطالب قميتي محمد زكريا ، الطالب بوشارب واضح



جدول المختصرات

المعنى	الاختصار
م	مادة
ص	صفحة
ص ص	من الصفحة الى الصفحة
ق م ج	القانون المدني الجزائري
ق ا م	قانون الاجراءات المدنية والادارية
ق ا ج	قانون الاجراءات الجزائية
ق ع	القانون العقاري
د ت	دستور
ق ت	قانون تجاري
م ت	محكمة
ع م	محكمة عليا
م ا	مجلس الدولة
ق ش ع	قانون الشهر العقاري
ق و	قانون الوقف
ق ا ا	قانون الاجراءات الادارية

مقدمة

مقدمة :

في خضم سعي الدول نحو تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز الاستثمار، يبرز العقار كأحد أبرز العناصر المحورية التي تقوم عليها السياسات الاقتصادية والاجتماعية. فالعقار ليس مجرد وعاء مادي، بل يمثل أساساً لضمان الحقوق العينية، وتأمين المعاملات، وتثبيت الاستقرار القانوني والاجتماعي. ولا يمكن أن يتحقق هذا الدور الحيوي دون نظام قانوني متكامل يُعنى بضبط الملكية العقارية وتسويتها من خلال آليات دقيقة وفعالة.

ضمن هذا الإطار، يبرز التحقيق العقاري كإحدى أهم الآليات القانونية والإدارية التي ابتدعها المشرع الجزائري من أجل تطهير الملكية العقارية من النزاعات والالتباسات، من خلال إجراءات تهدف إلى معاينة وضعية العقارات وتحديد هوية مالكيها، وذلك بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، الذي أسس لإجراء إداري يهدف إلى تسليم سندات الملكية للعقارات غير المسجلة على أساس الحيازة الطويلة المكسبة للملكية.

وقد جاءت هذه الآلية في سياق تشريعي معقد يتسم بتعدد مصادر الملكية، وتداخل الأوضاع القانونية، وانتشار الحيازة غير المسجلة، لا سيما في المناطق الريفية والنائية. وتعتبر الجزائر من الدول التي عانت تاريخياً من مشاكل في ضبط الأراضي، نتيجة الإرث الاستعماري، وتعدد الأنظمة الموازية (كأراضي العرش، والملكية الجماعية)، ما خلق فراغاً قانونياً دفع المشرع إلى اعتماد التحقيق العقاري كحل تدريجي لتنظيم هذا المجال.

وفي هذا السياق، يمكن الإشارة إلى بعض الدراسات التي سبقت هذه المقاربة، منها: دراسة بوعلام حشاني بعنوان "نظام التحفيظ العقاري في الجزائر" التي تناول فيها المراحل الكلاسيكية للتحفيظ وبيّنت محدوديتها في معالجة الإشكالات الواقعية للملكية العقارية غير المسجلة¹.

¹ بوعلام حشاني، نظام التحفيظ العقاري في الجزائر (الجزائر: دار هومة، 2015)، 88.

بحث زهية بن عبو الموسوم بـ"فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، حيث ناقشت أهمية التحقيق العقاري مقارنة بعقد الشهرة، مؤكدة أنه يمثل تطوراً تشريعياً نحو التوثيق الإداري أكثر من القضائي².

كما يمكن الرجوع إلى دراسة بوشامة عبد الرزاق، "مستجدات التشريع العقاري الجزائري في ضوء القانون 07-02"، والتي أبرز فيها أوجه القوة والقصور في هذه الآلية³. ورغم الأهمية المتزايدة لهذه الآلية، فإن تطبيقها على أرض الواقع لا يخلو من العراقيل، سواء على المستوى الإجرائي أو المؤسسي، مما يطرح تساؤلات حقيقية حول مدى نجاعتها في ضمان تطهير الملكية وتحقيق الأمن القانوني في المعاملات العقارية. كما أن التطورات التكنولوجية، وعلى رأسها الرقمنة، باتت تفرض نفسها كعنصر ضروري لتبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية، وهو ما يستوجب تقييم مدى جاهزية الإطار القانوني الحالي لمواكبة هذه التحولات.

وانطلاقاً من هذه الخلفية، تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الإطار القانوني والتنظيمي للتحقيق العقاري في الجزائر، وتقييم فعاليته كآلية لتطهير الملكية وتحقيق الأمن القانوني، من خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة له، وتحليل الإشكالات العملية المرتبطة بتطبيقه، إضافة إلى إبراز دور التحول الرقمي في تحسين أدائه وتعزيز قدرته على معالجة الإشكالات العالقة. وسنعمد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال دراسة النصوص القانونية ذات الصلة وتحليلها، كما سيتم توظيف المنهج المقارن لتسليط الضوء على تجارب بعض الدول التي قطعت أشواطاً في تطوير أنظمة التحقيق العقاري، بهدف استخلاص الدروس وتقديم اقتراحات ملائمة للسياق الجزائري.

ولأن لكل رحلة خريطة طريق، فقد ارتأينا أن نسلك في دراستنا هذه مساراً منهجياً محكماً، يقودنا خطوة بخطوة نحو استجلاء حقيقة فعالية التحقيق العقاري في تطهير الملكية في رحاب التشريع الجزائري. ففي الفصل الأول، سنبحر في عالم المفاهيم والأسس، متناولين بالدرس

² زهية بن عبو، "فعالية آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة القانون العقاري والتنمية، العدد 6 (2019): 104.

³ بوشامة عبد الرزاق، "مستجدات التشريع العقاري الجزائري في ضوء القانون 07-02"، المجلة الجزائرية للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 2 (2020): 143.

والتحليل الإطار المفاهيمي والتنظيمي الذي يؤطر هذه الآلية القانونية. وسنتوقف ملياً في المبحث الأول لتحديد ماهية التحقيق العقاري، واستكشاف طبيعته القانونية الفريدة، والغوص في الأهداف الجوهرية التي يسعى المشرع الجزائري إلى تحقيقها من خلاله. ثم سننتقل في المبحث الثاني لاستجلاء الأسس القانونية الصلبة التي تستند إليها هذه الآلية في المنظومة التشريعية الجزائرية.

أما في الفصل الثاني، فسننتقل من الإطار النظري إلى ساحة التطبيق العملي، ساعين إلى تقييم مدى فعالية التحقيق العقاري في تحقيق الأمن العقاري وتطهير الملكية على أرض الواقع. وسنبداً رحلتنا في هذا الفصل باستكشاف المبحث الأول، حيث سنتفحص بدقة إجراءات التحقيق العقاري المختلفة، ونحلل الدور المحوري الذي تلعبه هذه الإجراءات في تنقية سجلات الملكية وتأمينها من أي شوائب. وفي المبحث الثاني، سنضع هذه الإجراءات تحت مجهر التقييم النقدي، باحثين عن مواطن القوة والضعف، ومحاولين رصد التحديات التي تعترض سبيل تحقيق الفعالية المنشودة.

إن هذه الخطة التفصيلية ما هي إلا إطار نسعى من خلاله إلى تقديم دراسة متكاملة وشاملة لموضوع "التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية في التشريع الجزائري"، آمليين أن تكون نتائجها وتوصياتها إضافة قيمة للمعرفة في هذا المجال الحيوي.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والتنظيمي لتحقيق العقاري في
التشريع الجزائري

تمهيد الفصل الأول

يشكل العقار دعامة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومحوراً حيوياً للمعاملات والاستثمارات المختلفة. وفي هذا السياق، يكتسي التحقيق العقاري أهمية بالغة باعتباره آلية قانونية تهدف إلى إجلاء الحقوق العينية العقارية وتطهيرها من أي شوائب أو نزاعات قد تعيق استقرار المعاملات وتؤثر على الثقة في النظام العقاري.

يستمد التشريع الجزائري أهمية خاصة في تنظيم هذا المجال نظراً للتطورات التي شهدتها القطاع العقاري، والتحديات التي تفرضها طبيعة الملكية العقارية المعقدة في بعض الأحيان. من هنا، تبرز الحاجة إلى دراسة معمقة للإطار المفاهيمي والتنظيمي لتحقيق العقاري في القانون الجزائري، بهدف فهم الأسس النظرية التي يقوم عليها، وتحديد الإجراءات والقواعد التي تحكمه، والكشف عن مدى فعاليته في تحقيق الأهداف المرجوة منه.

يسعى هذا الفصل الأول إلى وضع اللبنة الأساسية لفهم شامل لموضوع التحقيق العقاري في التشريع الجزائري. فسنقوم بتحديد المفاهيم الأساسية المتعلقة بالعقار والتحقيق العقاري، واستعراض الأهداف والغايات التي يسعى المشرع الجزائري إلى تحقيقها من خلال هذه الآلية القانونية. كما سنتناول الإطار التنظيمي العام لتحقيق العقاري، مع تسليط الضوء على أهم النصوص القانونية والتنظيمية التي تؤطره وتحدد نطاقه وإجراءاته.

إن الخوض في تفاصيل هذا الإطار المفاهيمي والتنظيمي يعد ضرورياً لفهم أعمق للإشكاليات القانونية والعملية المتعلقة بالتحقيق العقاري في الجزائر، ويهيئ الأرضية للانطلاق نحو تحليل أكثر تفصيلاً للجوانب الإجرائية والتطبيقية في الفصول اللاحقة.

المبحث الأول: التحقيق العقاري - المفهوم، الطبيعة، والأهداف

يمثل التحقيق العقاري حجر الزاوية في بناء نظام عقاري سليم وفعال، فهو الأداة القانونية التي يتم من خلالها تفصي الحقائق وتحديد المراكز القانونية المتعلقة بالعقارات. وفي الجزائر، يكتسب هذا الإجراء أهمية مضاعفة نظرًا لتاريخ الملكية العقارية وتنوع أشكالها، مما يستدعي وجود آليات واضحة ودقيقة لضمان استقرار المعاملات وحماية الحقوق. يهدف هذا المبحث إلى الغوص في صميم مفهوم التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، والكشف عن طبيعته القانونية المميزة التي تجمع بين الإجراء والكشف والحماية، وتحديد الأهداف الجوهرية التي يسعى النظام القانوني إلى تحقيقها من خلاله، بدءًا بتطهير الملكية العقارية وصولًا إلى دعم التنمية الشاملة. إن فهم هذه الأسس النظرية يعد ضروريًا للانطلاق نحو دراسة أكثر تفصيلاً للإطار التنظيمي والإجرائي للتحقيق العقاري في الفصول اللاحقة.

المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري وتمييزه عن باقي العمليات العقارية.

رغم أهمية التحقيق العقاري ، إلا أن تداخله المفاهيمي مع مصطلحات أخرى كالمسح العقاري، التقييم العقاري، التسجيل العقاري، الخبرة العقارية والدعاوى العقارية، يطرح إشكالية مفاهيمية وقانونية تتعلق بتمييز التحقيق العقاري عن غيره من العمليات العقارية المشابهة، تقادياً لأي لبس في التطبيق أو التأويل.

وبناءً عليه، يتناول هذا المطلب في فرعه الأول تعريف التحقيق العقاري لغة واصطلاحاً وقانوناً، وفي فرعه الثاني التمييز بينه وبين العمليات العقارية الأخرى، من خلال توضيح أوجه التشابه والاختلاف.

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

يُعدّ تحديد مفهوم التحقيق العقاري خطوة أساسية لفهم طبيعته القانونية وتمييزه عن غيره من العمليات العقارية. إذ أن هذا الإجراء لا يقتصر فقط على جمع المعلومات، بل يتجاوز ذلك إلى كونه وسيلة لإثبات الملكية وتسويتها في الحالات التي تفنقر إلى السندات الرسمية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي لتحقيق العقاري في التشريع الجزائري

وانطلاقاً من تنوع الزوايا التي يمكن من خلالها مقارنة هذا المفهوم، يُستحسن استعراضه في ضوء التعريفات اللغوية والاصطلاحية، إلى جانب التعريف القانوني المستمد من التشريع الجزائري، خاصة القانون رقم 07/02.

كما أن الوقوف على خصائص هذا الإجراء يُساهم في توضيح طبيعته المركّبة، ويُمهّد لاحقاً لتمييزه عن باقي العمليات العقارية ذات الصلة.

1- التعريف اللغوي والاشتقائي

التحقيق في اللغة مشتق من الجذر "حق"، ويُقصد به التثبت والتأكد من صحة الأمور¹. ويقال يرجع الأصل اللغوي لكلمة "التحقيق" في اللغة العربية الى الفعل "حقق" حيث يقال حقق يحقق تحقيقاً ويقال حقق الظن أي أثبته صدقه، يقال أيضاً حقق معه بمعنى استنتطقه واستوجبه كما يقال أيضاً حقق مع فلان في أمر بمعنى أخذ رأيه فيه ويقال حقق في ملكية الشيء أو أصله بمعنى تحرى في أصل الشيء والتأكد من صحته أو خطئه والتحقيق هو البحث والتحري والتنفيذ والانجاز² وعليه، يُفهم التحقيق العقاري من زاوية لغوية على أنه التثبت من الوضعية القانونية والمادية للعقار بغرض التأكد من صحة الملكية.

2- التعريف القانوني لتحقيق العقاري

يُعتبر التحقيق العقاري في التشريع الجزائري وسيلة إدارية قانونية تهدف إلى التثبت من عناصر وأدلة حق الملكية العقارية، عبر إجراء تحريات ميدانية ودراسات تقنية وقانونية تُجرى على مستوى مصالح الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، تمهيداً لإعداد وتسليم سندات ملكية رسمية ومعتمدة. وقد جاء القانون رقم 07/02 ليسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي يثبت حيازته الفعلية لعقار دون سند، أو بسند محرر قبل 01 مارس 1961، باللجوء إلى هذا الإجراء وفقاً للمواد من 808 إلى 843 من القانون المدني³. وقد بيّن المرسوم التنفيذي رقم 08/147

¹ ابن منظور، لسان العرب، مادة "حق"، ج 2 (بيروت: دار صادر، 1993)، ص 456.

² فؤاد أفرام البستاني، منجد الطلاب (عربي- مدرسي)، طبعة 31، دار المشرق، لبنان، ص 132.

³ قانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005 في 20/06/2005، ج ر ج ج عدد 44، الصادر سنة 2005.

تفاصيل تطبيقه، معرفاً إياه كعملية لجمع المعلومات المتعلقة بملكية العقار وتقييمها¹، بينما أكدت التعليمات رقم 003 لسنة 2008 أن هذا الإجراء يُعتبر من الآليات الأساسية لتطهير الوضعية العقارية وتسوية الأوضاع القديمة، خاصة في الأراضي غير المسوحة، ويُنفَّذ بالتوازي مع مسح الأراضي العام².

3- التعريف الاصطلاحي

يُعرّف التحقيق العقاري بأنه: "إجراء قانوني إداري يُعتمد فيه على التحقيق في الوضعية القانونية والمادية لعقار معين، استناداً إلى وثائق ومعاينات ميدانية، قصد إصدار سند ملكية رسمي وشخصي لصاحب الحق الحقيقي"³.

كما ويعرفه البعض من الفقهاء بأنه مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي، تتضمن أعمالاً ميدانية بغرض التثبت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية⁴، وقد اعتمد هؤلاء في تعريف التحقيق العقاري على تقنيات التحقيق العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 2007 والتي جاء فيها بأن تقنيات التحقيق العقاري هو: بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار، وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضعا من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك لصاحبه.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ج ر ج ج عدد 26 الصادرة في 25/05/2008.

² التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية 2008

³ محمد درويش، "التحقيق العقاري كآلية لحماية الملكية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، عدد 14 (2018)، ص 87.

⁴ علاء الدين عشي ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 17 سنة 2007، العدد 2، ص 56

4- خصائص التحقيق العقاري

نظراً للطبيعة الخاصة لإجراء التحقيق العقاري الذي أقره المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07/02، فقد أصبح يمثل آلية جديدة تهدف إلى تطهير الملكية العقارية وتسوية الوضعيات القانونية غير الواضحة، خاصة بالنسبة للعقارات غير الممسوحة أو التي لا يملك أصحابها سندات رسمية.

ولفهم طبيعة هذا الإجراء وأهميته، لا بد من التطرق إلى الخصائص التي تميّزه عن باقي الإجراءات العقارية، والتي تعكس أهدافه القانونية والإدارية، وتبرز مدى فعاليته كبديل عن الوسائل التقليدية لإثبات الملكية، وعلى رأسها عقد الشهرة الذي أثبتت الممارسة العملية محدوديته في توفير الأمن القانوني للعقار.

يتميز التحقيق العقاري بالخصائص الآتية¹:

إشراف إداري رسمي: يتولى المدير الولائي للحفظ العقاري الإشراف المباشر على عملية التحقيق العقاري، ليضمن معاينة فعلية للملكية، بخلاف عقد الشهرة الذي يُعدّ من طرف الموثق فقط اعتماداً على التصريحات والشهادات²

إجراءات ميدانية محكمة: يخضع التحقيق العقاري لإجراءات ميدانية دقيقة ينفذها المحقق العقاري تحت رقابة مدير الحفظ العقاري الولائي، في حين يكفي الموثق في عقد الشهرة بإجراء شكلي يعتمد على تصريح شرفي وشهادة شاهدين فقط³

معالجة العقارات بلا سندات أو ذات سندات قديمة: يشمل التحقيق العقاري العقارات التي يفتقر أصحابها إلى سندات ملكية أو تلك التي تحوز سندات محررة قبل تاريخ 01 مارس

¹ سعيد بوشعير، النظام القانوني للعقار في التشريع الجزائري (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2015)، ص 215.

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 125

³ نفس المرجع، ص 125؛ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د.ط، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 192.

1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الفعلية، وهو ما لم يكن مضموناً في عقد الشهرة ولا في الأنظمة السابقة.¹

إعداد وترقيم وتسليم السند: يتولى المحافظ العقاري المختص إعداد سندات الملكية الناتجة عن التحقيق العقاري، بينما يتم تسليمها لأصحابها من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، تنفيذاً لنص المادة 16 من القانون 07/02²

الفرع الثاني: تمييز التحقيق العقاري عن باقي العمليات العقارية

نظراً للطبيعة الخاصة لإجراء التحقيق العقاري الذي كرسه المشرع الجزائري بموجب القانون 07/02، من المهم التمييز بينه وبين باقي العمليات العقارية الأخرى، سواء تلك المرتبطة بإثبات الملكية كعقد الشهرة، أو تلك التي تتعلق بإعداد الوثائق العقارية كالمسح العام للأراضي والترقيم العقاري.

ويمكن هذا التمييز في كون التحقيق العقاري إجراء إداري ذو طابع استثنائي، يستهدف العقارات غير الممسوحة أو التي تفتقر إلى سندات رسمية، ويُنجز تحت إشراف الإدارة المختصة ضمن إجراءات مضبوطة قانوناً، بخلاف العمليات الأخرى التي غالباً ما تعتمد على التصريحات أو العقود الخاصة.

لذلك، فإن إبراز الفروقات الجوهرية بين التحقيق العقاري وهذه العمليات يساعد على توضيح مكانته القانونية ووظيفته في تطهير الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية.

1- التحقيق العقاري والمسح العقاري

المسح العقاري هو إجراء تقني يُعنى بتحديد المواقع الجغرافية والحدود الفعلية للعقارات من خلال وسائل هندسية دقيقة، ولا يتطرق إلى الوضعية القانونية للعقار. في حين أن التحقيق العقاري يُعنى بالجانب القانوني أساساً، مما يجعل المسح العقاري أداة من أدوات التحقيق العقاري، وليس بديلاً عنه.³

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 125.

² القانون رقم 07/02، مرجع سابق، ص 13؛ محمودي، مرجع سابق، ص 294

³ عبد القادر علاهم، "المسح العقاري وعلاقته بالتحقيق العقاري"، مجلة القانون العقاري، عدد 10 (2019): ص 54.

2- التحقيق العقاري والترقيم العقاري

الترقيم العقاري هو تخصيص رقم تسلسلي لكل عقار لأغراض التسجيل الرسمي في السجل العقاري، ويتم بعد التسوية القانونية. بينما التحقيق العقاري يُعدّ مرحلة سابقة له، لأنه يهدف إلى إثبات الحق قبل إعطائه رقمه العقاري الرسمي¹.

3- التحقيق العقاري والتسجيل العقار

التسجيل العقاري يُعدّ المرحلة النهائية لتثبيت الملكية، ويقوم على إدراج العقار وسند ملكيته في السجلات العقارية الرسمية، مما يعطيه حجية مطلقة تجاه الغير. أما التحقيق العقاري فهو مرحلة تمهيدية، هدفها جمع الأدلة والقرائن المادية والقانونية التي تؤهل طالب الملكية للحصول على سند رسمي يمكن تسجيله لاحقاً².

4- التحقيق العقاري والخبرة العقارية

الخبرة العقارية هي إجراء فني أو قانوني يُنتدب فيه خبير لتقييم حالة عقار ما، من حيث مساحته أو قيمته أو وضعه القانوني، وتُستخدم غالباً في المنازعات القضائية. بينما التحقيق العقاري هو إجراء إداري جماعي أو فردي لا يستلزم وجود نزاع، ويقوم على إجراءات رسمية ضمن لجان محلية³.

5- التحقيق العقاري والدعاوى العقارية

الدعاوى العقارية تُرفع أمام القضاء بهدف استصدار حكم يُثبت أو ينفي حقاً معيناً على عقار. أما التحقيق العقاري فهو إجراء إداري لا يتطلب اللجوء إلى القضاء ما لم تنشأ منازعة خلاله. وإذا حدث نزاع أثناء التحقيق العقاري، تُحال المسألة إلى القضاء المختص لتسويتها، ويُوقف التحقيق مؤقتاً⁴.

¹ خليف، الشرح العملي، المرجع السابق، ص 119.

² درويش، "التحقيق العقاري"، المرجع السابق، ص 91.

³ بوشعير، النظام القانوني للعقار، المرجع السابق، ص 230.

⁴ عبد القادر علاهم، "المسح العقاري"، المرجع السابق، ص 58.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للتحقيق العقاري.

يمثل التحقيق العقاري خطوة محورية في السياسة العقارية للدولة الجزائرية، إذ يسعى إلى تقنين الأوضاع العقارية غير المسوّاة، وضمان الحماية القانونية لأصحاب الحقوق. ولتحديد موقع هذا الإجراء ضمن منظومة الأعمال القانونية والإدارية، وجب الوقوف على طبيعته القانونية، لاسيما وأنه يجمع بين عناصر قانونية وأخرى إدارية وتنظيمية، وهو ما يثير التساؤل حول ما إذا كان التحقيق العقاري ذا طبيعة قضائية، أم إدارية، أم أنه يتمتع بخصوصية تجعله يجمع بين خصائص متداخلة.

وبناءً عليه، سيتناول هذا المطلب في فرعه الأول تحديد الطبيعة القانونية للتحقيق العقاري، وفي فرعه الثاني بيان الآثار القانونية المترتبة عنه

الفرع الأول: تحديد الطبيعة القانونية للتحقيق العقاري

يتسم التحقيق العقاري بطبيعة قانونية خاصة، تجمع بين الطابع الإداري والتنظيمي من جهة، والطابع القانوني من جهة أخرى، مما يطرح تساؤلات حول تصنيفه الدقيق ضمن الأعمال القانونية المتعلقة بالملكية العقارية. وفي هذا الإطار، يمكن التمييز بين ثلاثة اتجاهات رئيسية تبرز طبيعة هذا الإجراء:

1- التحقيق العقاري كإجراء إداري

من خلال تحليل أحكام القانون 07-02، يتضح أن التحقيق العقاري هو إجراء ذو طبيعة إدارية في جوهره، يتخذ شكلاً رسمياً يتم تحت إشراف لجان إدارية محلية تُنشأ بموجب قرارات ولائية أو بلدية¹. وتتمثل مهام هذه اللجان في جمع المعلومات، تلقي التصريحات، إجراء المعاينات، ودراسة طلبات التسوية العقارية، ثم اقتراح نتائج التحقيق للمصادقة².

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتعلق بالتحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15 (2007)، ص 4.

² خليف، الشرح العملي لنظام الملكية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 125.

كما أن الطعن في نتائج التحقيق يتم أمام الهيئات الإدارية أو القضاء الإداري، وليس أمام الجهات القضائية العادية، وهو ما يعزز من الطابع الإداري لهذا الإجراء¹.

2- التحقيق العقاري كإجراء قانوني

رغم طبيعته الإدارية، فإن التحقيق العقاري يحمل في طياته بعداً قانونياً واضحاً، من حيث أنه ينتج أثراً قانونياً يتمثل في منح سند ملكية رسمي يُعتمد عليه أمام الجهات القضائية والإدارية². كما أنه يخضع لشروط شكلية وموضوعية مضبوطة، ومقيد بمواعيد وإجراءات، تجعله يتقاطع مع القواعد العامة في القانون العقاري.

3- التحقيق العقاري كإجراء ذي طبيعة مختلطة

يُرجح عدد من الفقهاء اعتبار التحقيق العقاري ذا طبيعة مختلطة (إدارية-قانونية)، بالنظر إلى ازدواجية مكوناته، إذ يُنجز بإجراءات إدارية ولكنه يُرتب آثاراً قانونية بالغة الأهمية، من بينها إنشاء سند ملكية، وتسجيل العقار في السجل العقاري³.

فهو لا يُعد عملاً إدارياً صرفاً، لأنه يتجاوز مجرد ضبط العقارات إلى إنشاء حقوق، كما لا يُعد حكماً قضائياً لأنه لا يُصدر عن جهة قضائية، بل عن لجان إدارية ذات صلاحيات محددة.

الفرع الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقاري

يترتب عن التحقيق العقاري مجموعة من الآثار القانونية المهمة، التي تجعل منه وسيلة فعالة لتسوية الوضعيات العقارية غير المنظمة، ولإضفاء الطابع الرسمي على الحقوق العينية العقارية. وتتجلى هذه الآثار في الاعتراف القانوني بالملكية، وإصدار سند رسمي، وتمكين المعنيين من التسجيل العقاري، مع إتاحة الطعن في النتائج عند الاقتضاء.

¹ بوشعير، النظام القانوني للعقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 218.

² درويش، "التحقيق العقاري كآلية لحماية الملكية الخاصة"، المرجع السابق، ص 93.

³ عبد القادر علاهم، "الطبيعة القانونية للتحقيق العقاري في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري، عدد 11 (2020): 63.

1- الاعتراف الرسمي بالملكية

يُعدّ أهم أثر قانوني للتحقيق العقاري هو الاعتراف الرسمي بالملكية من طرف الدولة، بناءً على المعلومات المجمّعة أثناء التحقيق، وبعد التثبت من عدم وجود نزاع جدي على العقار المعني¹. وهذا الاعتراف يُمنح على شكل "سند ملكية" يُمكن تسجيله لدى المحافظة العقارية.

2- حجية السند المستخرج

سند الملكية الناتج عن التحقيق العقاري يُمنح حجية قانونية قوية لكنها غير مطلقة، إذ يمكن الطعن فيه خلال أجل معين، كما يمكن سحبه أو تعديله في حالة ظهور وثائق أو نزاعات جديدة². ويُعتبر هذا السند بمثابة قرينة على الملكية، لكنه لا يرقى إلى مرتبة "الحجية المطلقة" التي تمنحها الأحكام القضائية النهائية أو السجلات العقارية الرسمية بعد الترقيم.

3- إمكانية الطعن في نتائج التحقيق

رغم الطابع الإداري لإجراءات التحقيق، فإن المشرّع أتاح للأطراف المعنية حق الطعن في نتائج التحقيق أمام الجهات المختصة خلال أجل محدد، وهو ما يُكرّس مبدأ الشرعية الإدارية ويحمي حقوق الأطراف المتضررة³.

4- فتح المجال للتسوية العقارية والتسجيل

بعد انتهاء التحقيق وإصدار السند، يُمكن للمعني بالأمر تسجيل الملكية في السجل العقاري، ومن ثم الاستفادة من الحماية القانونية الكاملة التي يوفّرها الترقيم العقاري الرسمي⁴.

المطلب الثالث: أهداف التحقيق العقاري في النظام الجزائري.

يُعدّ التحقيق العقاري من الركائز الأساسية التي تبنتها الدولة الجزائرية في سبيل ضبط وتنظيم الملكية العقارية، خاصة في ظل الإرث التاريخي للاستعمار وما خلفه من فوضى في العقار وعدم تسوية الوضعيات القانونية للملكية. وقد كرس المشرّع الجزائري هذا الإجراء من

¹ درويش، "التحقيق العقاري"، المرجع السابق، ص 95.

² بوشعير، النظام القانوني للعقار، المرجع السابق، ص 231.

³ خليف، الشرح العملي، المرجع السابق، ص 129.

⁴ علاهم، "الطبيعة القانونية"، المرجع السابق، ص 68.

خلال القانون رقم 07-02، واضعاً له أهدافاً متعددة تتقاطع بين ما هو قانوني، إداري، اقتصادي، واجتماعي.

وسنتناول في هذا المطلب أهم أهداف التحقيق العقاري كما رسمها المشرع الجزائري، وفق تقسيم فرعي يشمل الأهداف القانونية والإدارية من جهة، والأهداف الاقتصادية والاجتماعية من جهة أخرى.

الفرع الأول: الأهداف القانونية والإدارية

1- ضمان الأمن القانوني للعقار

يُعدّ الأمن القانوني أحد أهم أهداف التحقيق العقاري، إذ يسعى إلى تحديد الوضعية القانونية الدقيقة لكل عقار، وتحديد مالكه وموقعه وحدوده ومساحته، مما يُقلّل من النزاعات المتعلقة بالملكية ويُجنّب تداخل الحقوق وتضارب الوثائق.¹

فمن خلال التحقيق، يتم اعتماد مصدر موحد للملكية، يُوثق في وثائق رسمية قابلة للتسجيل، ويُعتمد عليها أمام الجهات القضائية والإدارية.

2- تقنين الملكيات العقارية غير المسوّاة

التحقيق العقاري يُمكن من تسوية الوضعيات القانونية للعقارات التي لم تكن محل تحقيق سابق أو لم تخضع لنظام الملكية العقارية، وخاصة تلك الموجودة في المناطق الريفية والنائية.² وهو ما يسمح بإدماجها ضمن الدورة الرسمية للعقار، وتحقيق التوازن بين الواقع الفعلي والقاعدة القانونية.

3- تحسين أداء الإدارة العقارية

من خلال إعداد ملفات عقارية دقيقة وشاملة، يُمكن التحقيق العقاري الإدارة من ضبط السجل العقاري المحلي، وتحديث الخرائط العقارية، وتحديد الطبيعة القانونية لكل قطعة أرض

¹ القانون رقم 07-02، سبق ذكره ص 5.

² درويش، "التحقيق العقاري كآلية لحماية الملكية الخاصة"، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، عدد 8 (2019): 102.

(ملك خاص، ملك عام، أراضي فلاحية، حضرية...) ¹. هذا يعزز من كفاءة الإدارة في التخطيط، الاستثمار، وتسوية النزاعات.

الفرع الثالث: الأهداف الاقتصادية والاجتماعية

1- دعم التنمية الاقتصادية

التحقيق العقاري يُسهم في تحريك السوق العقارية، عبر توفير سندات ملكية قانونية تسمح للمالكين بالتصرف في عقاراتهم بيعاً أو رهناً أو استثماراً ². كما يُعتبر شرطاً أساسياً في الحصول على القروض البنكية، خصوصاً في المشاريع الزراعية والسكنية، مما يعزز من قدرة الأفراد على تنمية مشاريعهم الخاصة.

2- تثبيت السكان في أقاليمهم

من خلال الاعتراف القانوني بملكية السكان المحليين لأراضيهم، خاصة في المناطق الريفية والجبلية، يُسهم التحقيق العقاري في تعزيز الشعور بالاستقرار والانتماء، ويُقلل من الهجرة نحو المدن. ³ وهذا الهدف له بُعد استراتيجي في إعادة توزيع السكان وتحقيق التنمية المتوازنة.

3- الحد من النزاعات العقارية

أدى غياب سندات الملكية الواضحة في العديد من المناطق إلى تفشي النزاعات العقارية بين الأفراد وحتى بين الأفراد والدولة. ويسهم التحقيق العقاري في الوقاية من هذه النزاعات عبر توثيق الملكية وإضفاء طابع رسمي عليها، مما يُقلص من حالات التعدي أو المطالبة العشوائية. ⁴

¹ خليف، الشرح العملي لنظام الملكية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 135.

² عبد القادر علاهم، "التحقيق العقاري وأثره على تنمية العقار في الجزائر"، مجلة الاقتصاد والتنمية، عدد 12 (2021): 54.

³ بوشعير، النظام القانوني للعقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 243.

⁴ درويش، "التحقيق العقاري"، المرجع السابق، ص 107.

4- تحقيق العدالة الاجتماعية

التحقيق العقاري يُعدّ وسيلة لتحقيق عدالة التوزيع، من خلال تمكين المواطنين من الحصول على حقوقهم العقارية، لا سيما في الأرياف والمناطق التي لم تشملها مشاريع التقييم العقاري. فامتلاك وثيقة قانونية يُعدّ اعترافاً بحقوقهم ووسيلة لحمايتهم من الإقصاء أو الاستغلال.¹

المبحث الثاني: الأسس القانونية للمنظمة لتحقيق العقاري في الجزائر

يشكل التحقيق العقاري إجراءً قانونياً ذا أهمية بالغة في تنظيم الملكية العقارية وضبطها في الجزائر، ويستند إلى مجموعة من الأسس القانونية التي تحدد إطاره وطرق تطبيقه. تنتوع هذه الأسس بين نصوص دستورية وقوانين تنظيمية ومراسيم تنفيذية تعكس حرص المشرع على توفير قاعدة قانونية متينة تضمن سلامة الإجراءات وحقوق الأطراف. في هذا المبحث، سنتناول أبرز هذه الأسس القانونية للمنظمة لتحقيق العقاري، مع التركيز على دورها في تحقيق الأهداف المنشودة من هذا الإجراء وضمان سيره وفق قواعد قانونية واضحة ومنضبطة.

المطلب الأول: الأحكام القانونية في الأمر 74-75² والمرسوم 63-76.

لقد جاء النظام العقاري الجزائري بعد الاستقلال ليعالج التركة القانونية والإدارية المعقدة التي خلفها الاستعمار، خصوصاً ما تعلق بغياب التحديد الدقيق للملكية العقارية وضعف التوثيق. ومن هذا المنطلق، أسس المشرع الجزائري لإطار قانوني جديد يعتمد على إجراءات تقنية وقانونية ميدانية، هدفها ضبط الواقع العقاري وتطهيره قانونياً.

وقد كان الأمر رقم 74-75 الصادر سنة 1975 بمثابة النص التأسيسي لهذا المسار، حيث وضع القواعد العامة لإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري. ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ليحدد بدقة الكيفيات الإجرائية والتقنية لتطبيق هذه الأحكام.

¹ علاهم، "التحقيق العقاري"، المرجع السابق، ص 61.

² الأمر رقم 74-75، سبق ذكره

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي لتحقيق العقاري في التشريع الجزائري

ويهدف هذا المطلب إلى استعراض أهم ما ورد في هذين النصين، من حيث المبادئ الأساسية، المراحل الإجرائية، ودور لجان التحقيق، مع إبراز دورهما التكاملي في بلورة نظام حديث للتحقيق والتسجيل العقاري.

وسنعرض من خلال هذا المطلب الأحكام الأساسية التي تضمنها كل من الأمر 74-75 والمرسوم 63-76، وذلك وفق تقسيم فرعي يشمل أولاً محتوى الأمر التشريعي، ثم الأحكام التنظيمية المكملة له.

الفرع الأول: الأمر 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري

1. طبيعة الأمر وهدفه العام

صدر الأمر في سياق مرحلة ما بعد الاستقلال، حيث سعى المشرع إلى تطهير الملكية العقارية من الفوضى التي سببتها الأنظمة السابقة، عبر إرساء نظام موحد للمسح العقاري. وقد نصّت المادة الأولى من الأمر على ما يلي: "عند الانتهاء من العمليات المشار إليها برسم الثورة الزراعية على إقليم بلدية ما، فإنه يتم إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".¹

كما بيّنت المادة 2 الغرض الأساسي من المسح: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".² ويتضح من ذلك أن التحقيق العقاري يشكل مرحلة تأسيسية لإثبات الحقوق على العقارات رسمياً.

¹ الأمر رقم 74-75 سبق ذكره.

² نفس المرجع، المادة 2.

2. المبادئ الأساسية التي أقرها الأمر

أورد الأمر عدة مبادئ تؤطر عملية التحقيق العقاري، من أبرزها:

❖ إلزامية التحقيق العقاري لكل العقارات الواقعة ضمن حدود البلدية، وهو ما أكدته المادة 4: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي".¹

❖ الطابع النهائي للتحقيق بعد انقضاء آجال الاعتراض، حيث تنص المادة 15 على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية".²

❖ اعتماد مبدأ الرسمية والإشهار العقاري كشرط لإثبات الملكية، وذلك حسب المادة 16: "ان العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمى الى انشاء او نقل او تصريح او تعديل او انقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتي بين الاطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية..".³

كما كرّست المادة 18 مبدأ الدفتر العقاري كسند رسمي، معتبرة أن: "يقدم الي مالك العقار بمناسبة الاجراء الاول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية. ان العقود الإرادية والاتفاقات المشار اليها في المادة 16 اعلاه لا يمكن اشهارها لا اذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري، مرفقة بالدفتر العقاري".⁴

¹ نفس المرجع، المادة 4

² نفس المرجع، المادة 15

³ نفس المرجع، المادة 16

⁴ نفس المرجع، المادة 18

3. علاقة الأمر بالسجل العقاري

يرتبط التحقيق العقاري بشكل عضوي بإعداد السجل العقاري، إذ نصت المادة 3 من الأمر صراحة على أن: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية".¹

وبذلك، فإن نتائج التحقيق العقاري، بعد المصادقة عليها، تدرج في هذا السجل وتُعدّ بمثابة توثيق قانوني نهائي للملكية العقارية.

الفرع الثاني: المرسوم التنفيذي 63-76 المحدد لكيفيات تطبيق الأمر

جاء المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، ليضع الآليات الإجرائية والتقنية لتطبيق أحكام الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري. ويُعد هذا المرسوم حجر الأساس في تنظيم عملية التحقيق العقاري من الناحية العملية، وقد تضمن مجموعة من التدابير التنظيمية التي شكّلت الإطار العملي لتجسيد المبادئ العامة التي أقرها الأمر التشريعي المذكور.

1- تحديد مراحل التحقيق العقاري

فصّل المرسوم المراحل الدقيقة لعملية التحقيق العقاري، بدءًا من إجراءات الإعلان والتحضير، مرورًا بالمعاينة الميدانية، فمرحلة تحرير المحاضر، وانتهاءً بإعداد وثائق المسح العقاري. وقد حدّد الآجال الزمنية الخاصة بكل مرحلة بدقة، بما يضمن سرعة الإنجاز والصرامة في التطبيق، بما فيها الآجال الخاصة بالاعتراض والطعن على النتائج .

2- تنظيم عمل لجان التحقيق والمسح

أحدث المرسوم لجانًا محلية تُعرف بـ"لجان التحقيق والمسح"، تُسند لها المهام التالية:

- ❖ معاينة الأراضي، سماع المعنيين والجيران، التحقق من الوثائق، إعداد المحاضر النهائية.²
- ❖ ويشرف على هذه اللجان موظفون مختصون من الإدارات العقارية، ضمانًا للحياد والمهنية.

¹ نفس المرجع، المادة 3

² نفس المرجع، المواد 11 إلى 14.

3- إقرار آلية الاعتراض والطعون

كرّس المرسوم مبدأ الحق في الاعتراض من خلال تمكين المعنيين من تقديم اعتراضاتهم خلال أجل محدد بشهر من تاريخ نشر نتائج التحقيق، مع إمكانية الطعن القضائي أمام الجهات القضائية المختصة، مما يضمن التوازن بين المصلحة العامة واستقرار الملكية من جهة، وضمانات الأفراد من جهة أخرى.

4- اعتماد نتائج التحقيق كأساس للتسجيل

بعد انتهاء الآجال القانونية للاعتراض دون تسجيل أي طعن، تُعتبر نتائج التحقيق العقاري نهائية وملزمة، وتُعمد كأساس قانوني لإدراج الحقوق العينية في السجل العقاري. وتُبين المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 آثار هذا الإجراء بوضوح، حيث تنص على ما يلي:

3- آلية الاعتراض والطعون

إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14 - 4 من الأمر رقم 74-75.....، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.¹

إن هذا النص يُبرز بشكل جليّ الأثر القوي للإشهار العقاري، ويكرّس مبدأ علنية التعامل في العقارات، بحيث لا يُعتدّ بالحقوق ولا يُمكن الطعن فيها ما لم تمر بنفس مسطرة الإشهار، وهذا في حد ذاته ضمانات قانونية لاستقرار الملكية وردعاً لأي منازعة شكلية أو متأخرة.

ويُحيل نص المادة 85 صراحةً إلى المادة 14 من الأمر 74-75، التي نصت على التزامات الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية، ومن بينها "تُلزم الإشارة إلى جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية وكذلك كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية." ومن خلال الجمع بين

¹ المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، سبق ذكره.

المادتين، ندرك أن المشرع الجزائري بنى نظام التحقيق والإشهار العقاري على قاعدة قانونية قوية مفادها:

"لا وجود لأي أثر قانوني لأي حق، ولا يُقبل أي طعن بشأنه، ما لم يتم إشهاره".

وهو ما يجعل نتائج التحقيق العقاري ليست مجرد تقارير ميدانية، بل أدوات قانونية ملزمة ذات حجية رسمية، تُكرّسها إجراءات التسجيل النهائي، وتجعل منها مرجعاً أمام جميع الجهات، بما فيها القضاء.

المطلب الثاني: دور القوانين المدنية والمالية في تفعيل التحقيق العقاري.

إلى جانب الإطار القانوني الخاص بالتحقيق العقاري الذي ينظمه الأمر رقم 74-75 والمرسوم التنفيذي 63-76، تلعب القوانين المدنية والمالية دوراً تكميلياً وضرورياً في ضمان فعالية هذا التحقيق من حيث الإثبات، الحماية القانونية، وتحقيق الجدوى الاقتصادية من الملكية العقارية. ويُعدّ كل من القانون المدني الجزائري، وخاصة في شقه المتعلق بالحقوق العينية، والقانون المالي فيما يخص الجباية العقارية، من الآليات التي تُسند وتدعم التحقيق العقاري بوصفه عملية إدارية وقانونية واقتصادية في آن واحد.

وسنقوم من خلال هذا المطلب بتقسيم الدور المكمل لهذه القوانين إلى فرعين، يختص الأول بالقانون المدني، والثاني بالقانون المالي.

الفرع الأول: دور القانون المدني في ضبط الملكية العقارية

تُشكّل الملكية العقارية أحد الركائز الأساسية في النظام القانوني، نظراً لأهميتها في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وضمان الاستقرار القانوني في العلاقات المالية والعقارية. ونظراً لما تتطوي عليه من أبعاد قانونية معقدة، يتدخل القانون المدني بوصفه المرجع الرئيسي لضبط هذا النوع من الملكية، من خلال تأطير المفاهيم المرتبطة بها، وتحديد وسائل إثباتها، وتأكيد الطابع النهائي للحقوق الناتجة عنها.

وفي هذا السياق، يضطلع القانون المدني الجزائري بدور جوهري في تقنين قواعد التعامل مع الملكية العقارية، من خلال توحيد المفاهيم المرتبطة بالحقوق العينية، وتنظيم أدوات الإثبات

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للتحقيق العقاري في التشريع الجزائري

القانونية المعتمدة، وتعزيز الحجية القانونية لمخرجات التحقيق العقاري. إذ لا يمكن تحقيق الأمن العقاري أو تنظيم سوق العقار بشكل فعّال دون منظومة قانونية واضحة تستند إلى نصوص مدنية دقيقة ومتكاملة.

وبناءً عليه، سيتناول هذا الفرع ثلاث محاور أساسية تُبرز دور القانون المدني في هذا المجال، وهي: توحيد مفاهيم الملكية والحقوق العينية، تنظيم وسائل الإثبات في العقار، وتكريس الطابع النهائي للتحقيق العقاري في ضوء القواعد المدنية.

1. توحيد المفاهيم المرتبطة بالحقوق العينية: حيث يُعرّف الكتاب الثاني من القانون المدني، لا سيما في المواد من 674 إلى 883، مختلف الحقوق العينية، وعلى رأسها حق الملكية (م 674)، وحق الانتفاع (م 849)، وحق الارتفاق (م 867)، ما يسمح بتحديد الطبيعة القانونية للعقار وتوصيفه بدقة في سياق التحقيق العقاري¹.

2. تنظيم وسائل الإثبات في العقار: ينص القانون المدني في المادة 324 مكرر 1 على ضرورة تحرير العقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية في شكل رسمي². كما تنص المادة 39 من القانون المدني على اعتماد القرائن القانونية وشهادة الحيازة ضمن وسائل الإثبات، مما يمنح مخرجات التحقيق العقاري طابعاً موثقاً ومحماً قانونياً³.

3. تأصيل الطابع النهائي للتحقيق العقاري: يُكرّس القانون المدني بالتوازي مع أحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، مبدأ عدم الاعتداد بالملكية غير المشهورة، وفقاً لما تنص عليه المادة 15 من الأمر نفسه⁴، مما يُضفي على نتائج التحقيق العقاري صفة النهائية والملزمة قانوناً.

¹ المواد من 674 إلى 883 من القانون رقم (05/07) المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانوني المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 13/05/2007..

² المادة 324 مكرر 1، من نفس المرجع .

³ المادة 39، من نفس المرجع .

⁴ الأمر رقم 74-75، سبق ذكره.

الفرع الثاني: دور القانون المالي في تثمين نتائج التحقيق العقاري

يلعب القانون المالي دورًا هامًا في تثمين نتائج التحقيق العقاري من خلال توفير الإطار القانوني اللازم لتحديد القيمة العادلة للعقارات، وضمان حقوق الملكية، وتسهيل عمليات الاستثمار العقاري. ويساهم القانون المالي في تحقيق ذلك من خلال تحديد آليات لتقييم العقارات، وتنظيم عمليات التحقيق العقاري، وتحديد الالتزامات الضريبية المتعلقة بالعقارات، مما يعزز الشفافية والثقة في السوق العقارية.

1- الجباية العقارية كألية للاستفادة من التحقيق

يرتبط التحقيق العقاري بتقدير القيمة المالية للعقار، وهو ما يسمح بفرض رسوم وضرائب عقارية دقيقة بناءً على معطيات المسح¹. وتُعدّ هذه الجباية أداة مالية تُمكن الدولة من تعبئة الموارد وتوجيه الاستثمار العقاري نحو مجالات إنتاجية.

2- تمكين البلديات من الاستغلال المالي للعقار

يساهم التحقيق العقاري في إنشاء قاعدة بيانات دقيقة للملكيات العقارية، وهو ما يُساعد الجماعات المحلية على التخطيط العمراني وتحصيل الضرائب العقارية، مما يجعل التحقيق أداة للتنمية المحلية لا مجرد إجراء إداري².

3- دعم الحوكمة الاقتصادية للملكية

من خلال تفعيل المراقبة المالية على العقارات وفرض ضريبة الأملاك المبنية وغير المبنية، يساهم القانون المالي في إدخال العقارات في الدورة الاقتصادية الرسمية، وهو ما يُحقق غايات التحقيق العقاري كأداة لتحديث الاقتصاد العقاري³.

المطلب الثالث: مستجدات التشريع العقاري في الجزائر إلى غاية 2025.

عرف قطاع العقار في الجزائر تطورًا ملحوظًا في السنوات الأخيرة، نتيجة الحركية التشريعية التي مست مختلف النصوص القانونية المنظمة له، سواء من حيث تحديث أدوات التحقيق

¹ الجمهورية الجزائرية، قانون المالية لسنة 2023، المادة 42 وما يليها.

² سامي بودوخة، "التحقيق العقاري والتنمية المحلية في الجزائر"، مجلة الاقتصاد والمالية العامة، عدد 6 (2020): 74.

³ عبد القادر زناتي، الجباية العقارية والتنمية الاقتصادية في الجزائر، ط 1 (الجزائر: دار الفجر، 2021)، ص 112.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي لتحقيق العقاري في التشريع الجزائري

العقاري، أو من حيث توسيع مجالات الاستغلال العقاري، خاصة في إطار التحول نحو الرقمنة وتحسين مناخ الاستثمار. وتمثلت أبرز هذه المستجدات في تعديلات القوانين الأساسية، وصدور مراسيم تنفيذية جديدة، وإدماج تكنولوجيا المعلومات في إدارة الملكية العقارية. ومن هذا المنطلق، نرصد في هذا المطلب أبرز التطورات التشريعية التي مست المنظومة العقارية في الجزائر إلى غاية سنة 2025، وذلك من خلال فرعين: الأول يخصص لمراجعة النصوص القانونية، والثاني لرقمنة الإدارة العقارية.

الفرع الأول: مراجعة النصوص القانونية المرتبطة بالتحقيق العقاري

1- تعديل الأمر 74-75

شهد الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، عدة تعديلات تهدف إلى تبسيط الإجراءات، وتقصير الآجال، وتحقيق شفافية أكبر في عمليات التحفيظ والتحقيق. كما تم التنصيص على إلزامية التحقيق العقاري الرقمي، وإشراك الجماعات المحلية في عمليات المسح، مما يعكس توجهها نحو اللامركزية¹.

2- صدور القانون رقم 01-25

يمثل هذا القانون أحد المستجدات البارزة، حيث تضمن أحكاماً جديدة تهدف إلى تحسين إجراءات التحفيظ العقاري، وتيسير الانتقال من النظام العرفي إلى النظام الحديث، كما ركز على حماية الفئات الضعيفة كذوي الهمم والنساء في المناطق الريفية².

3- مراجعة قانون التوجيه العقاري

تم إدخال تعديلات على قانون التوجيه العقاري لتدعيم التحقيق العقاري بالإلزامية ربطه بمخططات التهيئة والتعمير، خاصة في المناطق الحضرية ذات الكثافة السكانية العالية، وهو ما يعزز البعد التخطيطي والبيئي لعملية التحقيق³.

¹ الأمر رقم 74-75، سبق ذكره.

² القانون رقم 01-25 المعدل والمتمم المتعلق بتنظيم الأملاك العقارية والتحفيظ العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 9 (2025)

³ فريدة نوي، "الإصلاح العقاري في الجزائر بين النظرية والتطبيق"، مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، عدد 14 (2024):

الفرع الثاني: رقمنة التحقيق العقاري وتعزيز الحكومة

أصبحت الرقمنة في الوقت الراهن أداة فعالة لتحقيق الحوكمة الجيدة، لاسيما في قطاع العقار الذي يُعد من أهم الدعائم الاقتصادية والاجتماعية في الدولة. وتمثل رقمنة التحقيق العقاري أحد المحاور الجوهرية في تحديث الإدارة العقارية، لما لها من أثر بالغ في تحسين الكفاءة وتكريس الشفافية والعدالة في المعاملات العقارية.

1. مفهوم رقمنة التحقيق العقاري

يقصد برقمنة التحقيق العقاري تحويل الإجراءات التقليدية الخاصة بتحديد الأملاك العقارية وتسجيل الحقوق العينية إلى نظام إلكتروني موحد يعتمد على تكنولوجيات رقمية متقدمة، مثل نظم المعلومات الجغرافية وقواعد البيانات الرقمية ومنصات الخدمات عن بعد، بما يضمن تسهيل الوصول إلى المعلومات وتبسيط الإجراءات العقارية¹

وتُشبه هذه الطريقة في تنظيم العقارات ما يُعرف في بعض الدول بالنظام الياباني، حيث يُمنح كل عقار "عنواناً رقمياً" مبنياً على تقسيمات دقيقة (الولاية، الدائرة، البلدية، رقم المربع، رقم العقار)، مما يجعل من التتبع والرقابة عملية دقيقة وفعالة²

ثانياً: دور الرقمنة في تعزيز الحكومة

تُساهم رقمنة التحقيق العقاري في تعزيز أداء الحكومة عبر مجموعة من الآثار الإيجابية، من أبرزها:

- **تحقيق الشفافية:** حيث تتيح قواعد البيانات الرقمية للمواطنين ومهنيي القطاع الاطلاع على وضعية العقارات، مما يحد من التلاعب ويُقلص من تدخل العنصر البشري³

¹ زروقي، زوليخة، ومحي الدين، عواطف، دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، 2022، ص 520.

² المرجع نفسه، ص 520.

³ المرجع نفسه، ص 521.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي لتحقيق العقاري في التشريع الجزائري

• تبسيط الإجراءات: من خلال اعتماد بوابات إلكترونية يمكن للمواطن من خلالها تقديم طلبات التسجيل، الاستعلام عن وضعية عقار، أو تتبع ملفه دون الحاجة للتنقل أو الوثائق الورقية؛

• تحسين الخدمة العمومية: إذ تسمح الرقمنة بتقليص آجال معالجة الملفات، وتقليل الأخطاء الإدارية.¹

• تعزيز الأمن العقاري: وذلك من خلال التحديد الدقيق للممتلكات، وضمان توثيقها بطريقة إلكترونية يصعب التلاعب بها أو فقدانها.²

• دعم التخطيط العمراني والاستثمار: فتوفر المعلومات الآنية يساعد الحكومة على اتخاذ قرارات دقيقة فيما يخص توزيع الأراضي، الاستصلاح الحضري، وجلب الاستثمارات.³

ثالثاً: التجربة الجزائرية في رقمنة التحقيق العقاري

باشرت الجزائر خطوات هامة نحو رقمنة القطاع العقاري، من خلال:

• إطلاق بوابة إلكترونية عبر موقع وزارة المالية تتيح الوصول الرقمي للمعلومات العقارية وتقديم بعض الخدمات الإدارية عبر الإنترنت.

• رقمنة سجلات المديرية العامة للأموال الوطنية، وإنشاء قواعد بيانات موحدة للأموال العقارية.⁴

• إلغاء النماذج الورقية في بعض الإدارات واعتماد الأرشفة الإلكترونية.

• استحداث منصات رقمية لضمان متابعة الملفات العقارية بدقة، ما يمثل تحولاً في معالجة النزاعات العقارية المزمنة.

إلا أن هذه العملية لا تزال تواجه تحديات، أبرزها ضعف البنية التحتية التقنية، قلة التكوين، وتشتت قواعد البيانات بين المصالح المختلفة، مما يستوجب تضافر الجهود وتخصيص الموارد اللازمة لتسريع وتيرة الرقمنة.

¹ المرجع نفسه، ص 522.

⁴ المرجع نفسه، ص 523

³ المرجع نفسه، ص 524 - 526..

خلاصة الفصل.

يتضح من خلال هذا الفصل أن التحقيق العقاري يُعد حجر الأساس في تثبيت الملكية العقارية وترسيخ الأمن القانوني في المعاملات العقارية، حيث يشكل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يسمح بتحديد طبيعة الملكية ومحتواها وحدودها، وهو ما يُعزز الثقة بين الأفراد والإدارة ويُشجع على الاستثمار العقاري المنتج.

وقد بيّنت الدراسة أن النظام الجزائري اعتمد على جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية على رأسها الأمر 74-75 والمرسوم 63-76، اللذين أرسيا المبادئ العامة لتحقيق العقاري وبيّنا إجراءاته ومراحله. كما تبين الدور المحوري للقوانين المدنية والمالية في تدعيم هذا المسار سواء من خلال تقنين وسائل الإثبات أو تنظيم العمليات المالية المرتبطة بالتحفيظ.

وإذا كانت هذه الأسس قد أسهمت في ضبط الواقع العقاري لعدة سنوات، فإن تطور حاجات المجتمع، وتنامي متطلبات التنمية المستدامة، أفرزا الحاجة إلى تحديث التشريعات العقارية بما يتماشى مع التغيرات الاقتصادية والتقنية. وقد جسدت الدولة هذا التوجه من خلال مراجعة النصوص القانونية، وإطلاق مبادرات رقمية هادفة إلى تسهيل الإجراءات، وتحقيق الشفافية ومكافحة التلاعبات.

وعليه، فإن التحقيق العقاري لم يعد مجرد إجراء تقني أو شكلي، بل أصبح أداة استراتيجية لتأطير المجال العقاري، وتحقيق التنمية، وضمان الحقوق، الأمر الذي يفرض مواصلة الجهود التشريعية والمؤسسية لتحقيق نظام عقاري حديث وفعال.

الفصل الثاني:

فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير
الملكية

تمهيد الفصل:

يُعدّ الأمن العقاري أحد الركائز الجوهرية التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ لا يمكن تصور استثمار ناجح أو تخطيط عمراني منظم دون وجود نظام عقاري يضمن استقرار المعاملات ويحمي حقوق الأطراف. ومن هذا المنطلق، أصبح التحقيق العقاري أداة فعّالة لتكريس هذا الأمن، من خلال توثيق الملكية، وتطهيرها من النزاعات، وتمكين الحائزين من سندات قانونية معترف بها رسمياً.

لقد أدرك المشرع الجزائري أهمية هذا الإجراء في تحقيق التوازن بين حماية حقوق الأفراد وضمان مصلحة الدولة، فعمل على إدراجه ضمن السياسة العقارية العامة، وربطه بمساعي الدولة في إصلاح الإدارة وتحديث السجل العقاري. ومع تطور النصوص القانونية وتنظيمها أصبح التحقيق العقاري وسيلة لتصفية الوضعيات العقارية الملتبسة، لا سيما في المناطق التي لم تخضع بعد للمسح العقاري الكلاسيكي.

وسيركز هذا الفصل على دراسة مدى فعالية التحقيق العقاري في تحقيق الأمن العقاري وتطهير الملكية في الجزائر، من خلال تحليل جوانب تطبيقه الميداني، واستعراض العراقيل التي تعترض سبيله، ثم عرض بعض التجارب المقارنة للاستفادة منها في تحسين المنظومة العقارية الوطنية.

المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري ودورها في تطهير الملكية

تُعد إجراءات التحقيق العقاري بمثابة الشريان النابض الذي يضمن سلامة ونقاء الملكية العقارية في أي نظام قانوني، ولا يختلف الأمر في التشريع الجزائري. فمن خلال سلسلة من الخطوات والتدابير القانونية والإدارية والقضائية، يسعى التحقيق العقاري إلى إجلاء الحقائق المتعلقة بالعقارات، وتحديد أصحاب الحقوق على وجه الدقة، وكشف أي عيوب أو نزاعات قد تعترى هذه الحقوق. يهدف هذا المبحث إلى الغوص عميقاً في تفاصيل هذه الإجراءات المنصوص عليها في القانون الجزائري، وتسليط الضوء على أنواعها المختلفة بدءاً بالتحقيقات الإدارية وصولاً إلى التحقيقات القضائية، مع التركيز بشكل خاص على الدور الحيوي الذي تلعبه هذه الإجراءات في تحقيق الهدف الأسمى وهو تطهير الملكية العقارية وتأمينها من أي طعون أو منازعات مستقبلية. إن فهم هذه الإجراءات وتحليل فعاليتها يشكل خطوة أساسية لتقييم مدى قدرة النظام القانوني الجزائري على ضمان استقرار المعاملات العقارية وتعزيز الثقة في السجل العقاري.

المطلب الأول: مراحل التحقيق العقاري من الإعلان إلى الفصل.

يُعتبر التحقيق العقاري عملية قانونية ذات طبيعة إجرائية دقيقة، تمر بجملة من المراحل المتكاملة التي تهدف إلى تمكين الحائزين من إثبات ملكيتهم للعقارات غير الموثقة، عبر مسار شفاف يخضع لمتابعة إدارية وقانونية. وقد حدد المشرع الجزائري هذه المراحل بدقة، بداية من الإعلان عن فتح التحقيق العقاري، وصولاً إلى الفصل النهائي وتسليم سندات الملكية.

الفرع الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري

تشكل الإجراءات الإدارية أولى المراحل الرسمية في عملية التحقيق العقاري، وتعتبر أساسية في ضبط الملفات ودراسة الطلبات وفقاً لما يقتضيه القانون والتنظيم، سواء في الإجراء الفردي أو الجماعي.

الفصل الثاني: فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير الملكية

أولاً: الإجراء الفردي لمعاينة الملكية

يُباشِر التحقيق العقاري بطلب من كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه شروط الحيابة القانونية، ويكون هدفه إثبات الملكية على عقار معين، وفقاً لما نصت عليه المادة 4 من القانون 02/07 والمادة 06 فقرة 1 من ذات القانون.¹

1. إيداع الطلب:

يُودَع الطلب باسم الشخص أو من ينوبه قانوناً، أو باسم مجموعة شركاء في الشبوع. ويتم تقديمه إلى مديرية الحفظ العقاري الولائية المختصة إقليمياً. يُسجل الطلب في سجل خاص، مرقّم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري، ويتم تسليم وصل إيداع لصاحب الطلب.²

يُرفَق بالطلب ملف يحتوي على:

- بيانات الهوية الكاملة.
- بيان الصفة (حائز فردي، شريك على الشبوع...).
- بيان الارتفاقات المثقلة للعقار.
- مخطط طبوغرافي مرفق ببطاقة وصفية من إعداد مهندس خبير.³

2. دراسة الطلب:

بعد استلام الطلب، يقوم المحافظ العقاري بتفحص الملف والتأكد من توفر الشروط القانونية، لا سيما أهلية مقدم الطلب، وطبيعة الحيابة، وعدم خضوع العقار لأشغال مسح الأراضي.⁴

3. إصدار مقرر فتح التحقيق:

وفقاً للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147، يصدر مقرر فتح تحقيق خلال شهر من تاريخ استلام الطلب، ويحتوي على:

¹ القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتسوية الوضعية القانونية للعقارات.

² حساين عومرية، "التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الفقه والقانون، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، العدد 30، 2015، ص102.

³ المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المادة 04.

⁴ فاطمة أحمد فواتيح، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2015، ص105.

الفصل الثاني: فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير الملكية

• اسم المحقق العقاري.

• تاريخ النزول إلى الميدان.

• هوية مقدم الطلب.

• تعيين العقار المعني.¹

يتم تبليغ المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، الذي يتولى تعليقه في أماكن عمومية 15 يوماً قبل نزول المحقق، مع تحرير محضر تعليق.²

ثانياً: الإجراء الجماعي لمعاينة الملكية

يُطبَّق هذا الإجراء في إطار برامج التهيئة أو البناء (ريفية أو حضرية)، بمبادرة من الوالي أو رئيس البلدية، وبموافقة مصالح الحفظ العقاري، ومسؤولي البناء أو الفلاحة.⁷

1. إيداع ملف جماعي:

يُقدَّم الملف خلال أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ القرار، ويحتوي على الوثائق المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147، من بينها البطاقة التقنية والمخططات.⁸

2. النشر والإشهار:

يُعلَّق القرار في مقرات البلديات ويُنشر في الصحافة المكتوبة أو الوسائط الإلكترونية الرسمية، وذلك لضمان إعلام الجمهور وتلقي اعتراضاتهم خلال أجل شهر.⁹

3. تعيين المحقق العقاري:

يُعيِّن المحقق العقاري بموجب مقرر من مدير الحفظ العقاري، ويباشر أعمال التحقيق تحت رقابة الإدارة، حسب ما ورد في المادة 09 من القانون 02/07 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي

08-147.³

¹ المرسوم التنفيذي 08-147، المادة 07.

² نفس المرجع.

³ القانون 02/07، المادة 09.

الفصل الثاني: فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير الملكية

الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري

بعد الانتهاء من المرحلة الإدارية، تأتي مرحلة ميدانية حاسمة يُكَلَّف فيها المحقق العقاري بالنزول إلى العقار محل التحقيق للمعاينة والتحقق من الوقائع، وفق أساليب البحث والتحري المعتمدة قانوناً.

أولاً: الأعمال التحضيرية

تسبق المعاينة الميدانية أعمال تحضيرية يجريها المحقق العقاري، مثل جمع الوثائق العقارية الخاصة بالبلدية المعنية:

- مخططات المسح.
- خرائط مجلس الشيوخ.
- محاضر نزع الملكية.
- خرائط الثورة الزراعية.
- مستندات الأوقاف والأمولاك الخاصة والعامّة.¹

ثانياً: النزول إلى العقار والتحقيق الميداني

ينتقل المحقق العقاري إلى الميدان، ويستمتع لتصريحات الحائزين، والجيران، والشهود، ويتفحص المعالم وحدود العقار ويطابق التصريحات مع الواقع، ويسجل نتائج المعاينة في محضر رسمي.²

الفرع الثالث: الإجراءات الختامية

تمثّل هذه المرحلة تنويجاً لسيرورة التحقيق العقاري، حيث تُنظّم المحاضر وتُعرض النتائج، مع فتح المجال للاعتراضات والفصل فيها، قبل تحرير السندات النهائية للملكية.

¹ عائشة عبد الحميد، "محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء"، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي، العدد 12، 2020، ص10.

² نفس المرجع.

² عبد العزيز محمودي، "التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية"، مجلة الإدارة والتنمية، جامعة البليدة، العدد 3، 2013، ص111.

1. تحرير المحاضر:

يُعد المحقق العقاري محضراً تفصيلياً بنتائج التحقيق، يتضمن توصيات بمنح أو رفض سندات الملكية.¹

2. الإشهار المؤقت وفتح باب الاعتراضات:

يُعلق محضر التحقيق في الأماكن العمومية ويُنشر في الصحف، وتُفتح آجال لتقديم الاعتراضات أمام اللجان المختصة أو القضاء.²

3. الفصل والمصادقة النهائية:

بعد الفصل في الاعتراضات، تُصادق الجهات المختصة على النتائج النهائية، وترسل نسخة منها إلى مديرية الحفظ العقاري، لتحرير سندات الملكية.

تُظهر هذه الإجراءات دقة وصرامة التحقيق العقاري في الجزائر كآلية قانونية تهدف إلى تسوية الوضعيات غير الموثقة للعقارات، من خلال احترام المعايير القانونية ومراعاة حقوق كل الأطراف المعنية، سواء كان ذلك في إطار مبادرة فردية أو ضمن مشاريع التهيئة الجماعية.

المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري واللجنة الولائية

يشكّل كل من المحافظ العقاري واللجنة الولائية للتحقيق العقاري حجر الأساس في تثبيت وتنظيم الملكية العقارية في الجزائر، حيث خوّل لهما القانون دوراً مركزياً في الإشراف على مسار التحقيق العقاري، بداية من المعاينات الميدانية، مروراً بمعالجة الملفات، وصولاً إلى المصادقة النهائية على النتائج وتحرير سندات الملكية. ويهدف هذا الإطار المؤسسي إلى ضمان احترام القواعد القانونية، وتحقيق الأمن العقاري، والحد من النزاعات التي قد تطرأ بسبب غموض أو تداخل الحقوق العقارية.

أولاً: المحافظ العقاري — الوظيفة الإدارية والرقابية

المحافظ العقاري هو موظف عمومي تابع للمديرية الولائية للحفظ العقاري، يتمتع بصلاحيات واسعة ذات طابع ضبطي إداري في مجال تسوية الأملاك العقارية. وتتمثل مهمته في السهر

¹ المرسوم التنفيذي 08-147، المادة 10.

² نفس المرجع.

الفصل الثاني: فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير الملكية

على مدى احترام الإجراءات والضوابط القانونية المتعلقة بالعقار، ولا سيما في مرحلة ما بعد التحقيق العقاري، حيث يتم تحويل نتائج التحقيق إلى سندات ملكية رسمية قابلة للتسجيل.

وبعد انتهاء أعمال اللجنة الولائية والمصادقة على محاضر التحقيق، يقوم المحافظ العقاري بتحرير السندات الرسمية للملكية، وإدراجها في السجل العقاري، حيث يُعد توقيعها على سند الملكية بمثابة اعتراف قانوني نهائي بالحقوق العينية^[1]. كما يتمتع المحافظ العقاري بصلاحيات الرقابة الإدارية، إذ يقوم بالتثبت من مدى تطابق البيانات الواردة من اللجنة مع السجلات الرسمية والخرائط الطبوغرافية، وله أن يمتنع عن التسجيل في حال وجود تناقض أو مخالفة واضحة في الوثائق أو التصريحات المقدمة.¹

ثانياً: اللجنة الولائية للتحقيق العقاري — جهاز جماعي ذو طابع تقني

تُعد اللجنة الولائية للتحقيق العقاري هيئة جماعية ذات طابع إداري وتقني، أنشئت بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، وتتكون من ممثلين عن مختلف الإدارات ذات الصلة: أملاك الدولة، الحفظ العقاري، المالية، الفلاحة، والبلدية، ويترأسها ممثل عن الولاية أو رئيس الدائرة بحسب طبيعة الإقليم.²

تتجلى المهمة الأساسية للجنة في جمع التصريحات، إجراء المعاينات الميدانية، والفصل المبدئي في النزاعات العقارية ذات الطابع الإداري، مع إعداد محاضر التحقيق التي تُحيلها إلى المحافظ العقاري للنظر في مدى استيفائها للشروط القانونية. وتُعد اللجنة الولائية الجهة الأولى التي يتعامل معها المواطنون في إطار طلبات تسوية الملكية العقارية، سواء بموجب الحيازة أو سندات ملكية قديمة لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.³

كما تملك اللجنة صلاحية اقتراح الاعتراف بالحيازة كحق ملكية، أو رفض الطلبات غير المؤسسة قانوناً، مستندةً في ذلك إلى المادة 39 من الأمر رقم 75-74، السالف ذكره، والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، واللتين ترسيان المبادئ

¹ وزارة المالية، دليل المحافظات العقارية في الجزائر (الجزائر: منشورات وزارة المالية، 2019)، ص 39.

² القرار الوزاري المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، المتعلق بتشكيل اللجان الولائية للتحقيق العقاري، المادة 3.

³ فتحة عمار، "إجراءات التسوية العقارية عبر اللجان الولائية"، مجلة البحوث القانونية، العدد 18 (2022)، ص 58.

الفصل الثاني: فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير الملكية

الأساسية لمسح الأراضي وتطهير الوضعية العقارية، بما في ذلك اعتماد شهادات الجوار والوثائق العرفية كقرائن مقبولة في إثبات الحياة¹.

ثالثاً: التنسيق بين المحافظ العقاري واللجنة الولائية

على الرغم من أنّ اللجنة الولائية تباشر التحقيق ميدانياً وتتجزر التقارير الأولية، فإن العمل لا يُستكمل إلا من خلال التنسيق المباشر مع المحافظ العقاري، الذي يحتفظ بالسلطة القانونية الحصرية لتحريّر سندات الملكية وتسجيلها رسمياً في السجل العقاري. هذا التنسيق يضمن الحياد والشفافية في معالجة الطلبات، ويحول دون أي تلاعب أو ازدواجية في منح الحقوق العقارية².

وقد كرّس القانون هذا التكامل من خلال تفويض اللجنة بسلطة التحقيق والاقتراح، بينما يُسند للمحافظ العقاري دور المصادقة والتسجيل، ما يشكّل نظاماً مزدوج الرقابة يساهم في تعزيز الثقة في السجل العقاري الرسمي، وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية³.

المطلب الثالث: آثار التحقيق العقاري على الوضعية القانونية للعقار.

يُعد التحقيق العقاري من بين الآليات الإدارية الجوهرية التي تسعى إلى إرساء نظام قانوني واضح ومستقر للملكية العقارية، مما يُسهم في تطهير الوضعية القانونية للعقار وتثبيت الحقوق العينية على أساس قانوني مضبوط. وقد ترتب عن عملية التحقيق العقاري عدة آثار قانونية تمس الجوانب الإدارية، المدنية والاقتصادية للملكية العقارية.

تثبيت الملكية العقارية وقطع النزاع

يؤدي التحقيق العقاري إلى إضفاء الطابع الرسمي على الحقوق العينية العقارية بعد التأكد من صحتها عبر سلسلة من الإجراءات الإدارية والتقنية، تنتهي بإعداد سند ملكية مشهر في السجل العقاري¹.

¹ الأمر رقم 74-75 الأمر رقم 74-75، سبق ذكره.

² رشيد عبدون، القانون العقاري الجزائري والتحقيق العقاري (دار الهدى، 2020)، ص 101.

³ ليلي بوعمامة، "دور المحافظ العقاري في تثبيت الملكية"، مجلة القانون العقاري والتنمية، العدد 12 (2021)، ص: 45.

الفصل الثاني: فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير الملكية

وبذلك، يقطع التحقيق العقاري الطريق أمام النزاعات العرفية والتقليدية التي كثيراً ما تُعرقل التنمية العقارية، ويمنح المالك سنداً قانونياً ذا حجية في مواجهة الغير².

تطهير الملكية العقارية من العوائق القانونية

من أهم النتائج التي تترتب على التحقيق العقاري تطهير العقار من كافة الادعاءات المتناقضة أو الغامضة، حيث يُشهر العقار باسم مستفيد واحد أو عدة مستفيدين وفقاً للمعاينات القانونية والميدانية¹.

وهذا التطهير يُزيل التعقيدات السابقة التي كانت مرتبطة بالوراثة غير المسجلة أو العقود العرفية، ويفسح المجال أمام عقود بيع أو استثمار واضحة وخاضعة للرقابة².

الانتقال من الحيابة إلى الملكية القانونية

يُعد التحقيق العقاري وسيلة قانونية لتحويل الحيابة الطويلة والمستمرة إلى حق ملكية معترف به قانوناً، وفقاً لما نص عليه الأمر 75-74 في مواده المتعلقة بالتحقيق والاعتراف بالحقوق³.

هذا الانتقال لا يُفيد فقط الأفراد بل أيضاً الدولة، حيث يُمكنها من إحصاء الأملاك العقارية الخاصة وتوجيه السياسات العقارية بناءً على قاعدة بيانات دقيقة⁴.

تسهيل التعاملات العقارية والضمانات البنكية

من بين النتائج العملية الهامة للتحقيق العقاري هو تسهيل عمليات البيع، الرهن، الهبة والميراث، بحيث يُصبح السند العقاري المرجع الرسمي لكل معاملة قانونية⁵.

كما يسمح وجود سندات رسمية مرقمة للبنوك والمؤسسات المالية بمنح قروض بضمان عقاري ما يُنشط الاقتصاد المحلي ويُشجع الاستثمار العقاري⁶.

¹ عبد الله، محمد، التحقيق العقاري وتثبيت الملكية في الجزائر، دار الجامعة الجديدة، 2020، ص. 113.

² بلقاسم، زهرة، "التحقيق العقاري كآلية لتسوية العقار"، مجلة القانون والأملاك الوطنية، العدد 7، 2021، ص. 88.

³ المادة 46 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

⁴ بوشيبية، فريد، القانون العقاري: دراسة تطبيقية، ط.2، دار النخبة، 2019، ص. 174.

⁵ وزارة العدل، دليل إجراءات التسوية العقارية في الجزائر، الجزائر، 2022، ص. 39.

⁶ بن غبريط، نادية، "التحقيق العقاري كأداة لإعادة تأهيل الأملاك الخاصة"، مجلة الدراسات القانونية والعقارية، العدد 10،

2022، ص. 112.

المبحث الثاني: تقييم فعالية التحقيق العقاري في الواقع العملي

يهدف هذا المبحث إلى إجراء تقييم معمق لفعالية التحقيق العقاري في الواقع العملي الجزائري، وذلك من خلال تسليط الضوء على أبرز التحديات والمعوقات التي تواجه تطبيقه على الصعيد القانوني والإجرائي. كما سنسعى إلى استكشاف الإمكانيات الهائلة التي تتيحها الرقمنة في إحداث نقلة نوعية في سير عمليات التحقيق العقاري وتسهيلها. وفي الختام، سنقدم مجموعة من التوصيات العملية ونستشراف الآفاق المستقبلية التي يمكن أن يرسمها التشريع الجزائري لتعزيز فعالية هذه الآلية الحيوية، بما يخدم تحقيق نظام عقاري أكثر كفاءة وشفافية واستجابة لمتطلبات التنمية المستدامة.

المطلب الأول: العراقيل القانونية والإجرائية في التطبيق.

يُعتبر التحقيق العقاري عملية قانونية ذات طبيعة إجرائية دقيقة، تمر بجملة من المراحل المتكاملة التي تهدف إلى تمكين الحائزين من إثبات ملكيتهم للعقارات غير الموثقة، عبر مسار شفاف يخضع لمتابعة إدارية وقانونية. وقد حدد المشرع الجزائري هذه المراحل بدقة، بداية من الإعلان عن فتح التحقيق العقاري، وصولاً إلى الفصل النهائي وتسليم سندات الملكية.

1. مرحلة الإعلان وفتح التحقيق

تُستهل عملية التحقيق العقاري بإصدار إعلان رسمي عن فتحه في منطقة معينة، بناءً على قرار إداري يصدر عن والي الولاية المعنية، بناءً على اقتراح من مصالح أملاك الدولة أو الحفظ العقاري. ويُعلق الإعلان في مقر البلدية ومصالح الحفظ العقاري، ويُنشر عبر الوسائل الإعلامية لضمان علم العموم به¹.

يُحدد الإعلان بدقة مكان وزمان إجراء التحقيق، مع الإشارة إلى إمكانية تقديم التصريحات أو الاعتراضات. وتُعتبر هذه المرحلة أساسية لضمان مبدأ العلانية وتمكين كل ذي مصلحة من الدفاع عن حقه².

¹ وزارة المالية، دليل التحقيق العقاري في الجزائر، منشورات المديرية العامة لأملاك الدولة، 2018، ص. 12.

² حمدي، محمد، "النظام القانوني للعقار في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، العدد 15، 2020، ص. 67.

2. تقديم التصريحات والوثائق من قبل الحائزين

يُطلب من كل شخص يعتقد أنه حائز على عقار معين، أن يتقدم بتصريح مكتوب إلى اللجنة المختصة، مدعماً بالمستندات التي بحوزته، كعقود عرفية، شهادات حيازة، أو أي دليل يثبت وضع اليد الفعلي أو الاستغلال المستمر للعقار.¹ لا يُشترط أن تكون الوثائق رسمية، بل يُكتفى بما يثبت الحيازة الفعلية، بشرط أن تكون هادئة وعلنية وغير منازع فيها لمدة لا تقل عن 15 سنة.²

3. إجراء التحقيق والمعاينات الميدانية

تقوم اللجنة المعنية بإجراء معاينات ميدانية للعقارات المعنية، وتستمع إلى أقوال الشهود والجيران، وتُجري مطابقة بين التصريحات والواقع، وذلك قصد التأكد من صحة الحيازة وحدود العقار ووضعيته القانونية.³

تُعد هذه المرحلة جوهرية في تحديد مدى مصداقية التصريحات، وهي التي تمكن اللجنة من تكييف الوضعية القانونية للعقار موضوع التحقيق.⁴

4. تحرير المحاضر وإعداد قائمة المستفيدين

بعد الانتهاء من التحقيق والمعاينات، تقوم اللجنة بتحرير محضر مفصل يُتضمن فيه خلاصات التحقيق، وأسماء الأشخاص المعنيين بمنح سندات الملكية، مع توصية بمنح أو رفض التسليم حسب كل حالة.⁵

يُعد هذا المحضر وثيقة قانونية مهمة، تُبنى عليها مرحلة الفصل، ويمكن الطعن فيه خلال آجال محددة.⁶

¹ بن عيسى، سمير، القانون العقاري الجزائري: شرح وتحليل، الجزائر: دار هومة، 2019، ص. 124.

² المادة 39 من الأمر رقم 75-74، سبق ذكره.

³ عيسى، نادية، "الإصلاحات العقارية وأثرها على الحيازة"، مجلة القانون العقاري والتنمية، العدد 8، 2021، ص. 33.

⁴ المرسوم التنفيذي 07-228 المؤرخ في 30 يوليو 2007، المتعلق بإجراءات التحقيق العقاري، المادة 11.

⁵ وزارة الداخلية، التوجيهات التنظيمية للتحقيق العقاري، الجزائر، 2018، ص. 42.

⁶ سعدي، رفيق، القانون العقاري وتحديات التسجيل في الجزائر، دار المتقف، 2020، ص. 88.

5. النشر والإشهار القانوني

تُعد مرحلة النشر مرحلة جوهرية تهدف إلى تمكين العموم من الاطلاع على نتائج التحقيق المؤقتة. ويتم ذلك عبر تعليق القوائم في أماكن عمومية، وإشهارها في الجرائد الرسمية أو المحلية¹.

يُفتح خلال هذه المرحلة أجل لتقديم الطعون من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة أو يدعون حقًا على العقارات المعنية.²

6. الفصل في الاعتراضات

تُحال الطعون إلى الجهات المختصة للفصل فيها، وغالبًا ما تُعرض على لجنة ولائية أو على الجهات القضائية إذا تعلق الأمر بنزاع حقيقي. ويُفصل في الطعون بناءً على أدلة مكتوبة أو شهود أو قرائن مادية.³

تُراعى في الفصل المبادئ القانونية المرتبطة بالحيازة، والوثائق المقدمة، ومدى توافر الشروط القانونية للملكية عن طريق الحيازة.⁴

7. المصادقة وتسليم سند الملكية

في حال عدم وجود طعون، أو بعد الفصل فيها، تُصدر الجهة المختصة قرارًا نهائيًا بالمصادقة على نتائج التحقيق، وتُرسل هذه النتائج إلى مديرية الحفظ العقاري لتحرير سندات الملكية وتسليمها للمستفيدين.⁵

تُعتبر هذه المرحلة خاتمة الإجراء، ومن خلالها يتحول الحائز إلى مالك قانوني بموجب سند رسمي قابل للتسجيل والتصرف به بكل حرية.⁶

¹ وزارة العدل، النظام العقاري والتحديث الإداري، الجزائر، 2019، ص. 29.

² القرار الوزاري المشترك بتاريخ 4 مارس 2008، بشأن إجراءات الطعون، المادة 6.

³ بوحجار، سعاد، "ضمانات الطعن في التحقيق العقاري"، مجلة القضاء العقاري، العدد 4، 2022، ص. 51.

⁴ عبد العالي، مراد، شرح القانون المدني الجزائري: الحقوق العينية، دار الجامعة، 2021، ص. 110.

⁵ وزارة المالية، تحيين الملكية العقارية عبر التحقيق، الجزائر، 2020، ص. 55.

⁶ بن عودة، جمال، "فعالية التحقيق العقاري في تثبيت الملكية"، مجلة البحوث العقارية، العدد 6، 2023، ص. 74.

الفصل الثاني: فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير الملكية

المطلب الثاني: دور الرقمنة في تسهيل التحقيق العقاري.

يُعد المحافظ العقاري واللجنة الولائية للتحقيق العقاري ركيزتين أساسيتين في عملية تنظيم وتثبيت الملكية العقارية في الجزائر، إذ حوّل بموجب النصوص القانونية دورًا محوريًا في الإشراف، المعالجة، والمصادقة على نتائج التحقيق العقاري، بما يضمن احترام القواعد القانونية وتحقيق الأمن العقاري.

الفرع الأول : المحافظ العقاري: الوظيفة الإدارية والرقابية

يُعد المحافظ العقاري موظفًا عموميًا يتمتع بسلطة ضبضية إدارية في مجال العقار، ويضطلع بمهمة السهر على احترام القوانين العقارية، خاصة في مرحلة ما بعد التحقيق العقاري¹. يُكلف المحافظ العقاري، بعد المصادقة على نتائج التحقيق، بتحرير السندات الرسمية للملكية وإدراجها في السجل العقاري، ويُعد توقيعه على سند الملكية بمثابة اعتراف قانوني نهائي بالحقوق العينية².

ويمارس المحافظ العقاري أيضًا دورًا رقابيًا يتمثل في التثبت من مدى تطابق البيانات الواردة من اللجنة الولائية مع السجلات الرسمية، والامتناع عن التسجيل في حال وجود مخالفة واضحة أو تناقض في الوثائق المقدمة³.

الفرع الثاني : اللجنة الولائية للتحقيق العقاري:

جهاز جماعي ذو طابع تقني تتألف اللجنة الولائية للتحقيق العقاري من ممثلين عن عدة قطاعات وزارية كأمالك الدولة، الحفظ العقاري، المالية، الفلاحة، والبلدية، ويرأسها ممثل عن الولاية أو رئيس الدائرة حسب الحالة⁴.

¹ بن يوسف، عبد القادر، شرح قانون السجل العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2021، ص. 72.

² وزارة المالية، دليل المحافظات العقارية في الجزائر، الجزائر، 2019، ص39.

³ بوعمامة، ليلى، "دور المحافظ العقاري في تثبيت الملكية"، مجلة القانون العقاري والتنمية، العدد 12، 2021، ص45.

⁴ القرار الوزاري المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، المتعلق بتشكيل اللجان الولائية للتحقيق العقاري، المادة 3.

الفصل الثاني: فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير الملكية

وتكمن مهمتها الأساسية في جمع التصريحات، إجراء المعاينات، الفصل المبدئي في النزاعات العقارية، وإعداد محاضر التحقيق، كما تمثل الواجهة الأولى التي يتعامل معها المواطنون أثناء عملية التسوية¹.

كما تحوّل لها صلاحية اقتراح الاعتراف بالحيازة كحق ملكية، أو رفض الطلبات غير المؤسسة قانوناً، في ضوء المبادئ التي أرساها الأمر 75-74 والمرسوم 63-76، مع إمكانية الاستعانة بشهادات الجوار أو الوثائق غير الرسمية².

الفرع الثالث : التنسيق بين المحافظ العقاري واللجنة الولائية

رغم أن اللجنة الولائية تقوم بالإجراءات الأولية ميدانياً، إلا أن استكمال العملية لا يتم إلا بعد التنسيق مع المحافظ العقاري الذي يتولى التسجيل النهائي. وبشكل هذا التنسيق ضماناً للحيد والموضوعية، ويمنع الازدواجية أو التلاعب بالملكيات العقارية³.

وقد أشار القانون إلى أهمية هذا التكامل، حيث تتكفل اللجنة الولائية بالتحقيق والمقترح، بينما يحتفظ المحافظ العقاري بالسلطة القانونية لتثبيت الملكية والتسجيل العقاري الرسمي .

المطلب الثالث: التوصيات والآفاق المستقبلية للتشريع الجزائري.

إن فعالية التحقيق العقاري في تحقيق الأمن العقاري وتطهير الملكية ما تزال مرتبطة بجملة من الإشكالات التي تقتضي مراجعة عميقة للتشريع العقاري في الجزائر. ولذلك، فإن التوصيات والآفاق المستقبلية يجب أن تتوجه نحو بناء منظومة تشريعية أكثر تكاملاً واستجابة لمتطلبات العصر.

¹ عمار، فتحة، "إجراءات التسوية العقارية عبر اللجان الولائية"، مجلة البحوث القانونية، العدد 18، 2022، ص58.

² المواد 38 إلى 45 من الأمر رقم 75-74، سبق ذكره

³ عبدون، رشيد، القانون العقاري الجزائري والتحقيق العقاري، دار الهدى، 2020، ص. 101.

1. ضرورة مراجعة شاملة للقوانين العقارية

تُعدّ مراجعة القوانين الأساسية المنظمة للعقار، لا سيما الأمر 75-74 والمرسوم 76-63، أمراً ملحاً لمواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية، خاصة فيما يتعلق بإزالة التعارض بين النصوص وتبسيط الإجراءات¹.
وينبغي أن تتم هذه المراجعة في إطار مقارنة تشاركية تشمل جميع المتدخلين في القطاع العقاري².

2. تعميق الرقمنة وتعزيز التكوين

رغم الخطوات الإيجابية في مجال رقمنة الإدارة العقارية، إلا أن تعميم الرقمنة على كامل التراب الوطني يتطلب استثمارات إضافية في البنية التحتية وتكوين الموارد البشرية³.
ينبغي إدراج وحدات تكوين معمقة حول نظم المعلومات العقارية في برامج تكوين الأعدان الإداريين والمحافظين العقاريين⁴.

3. دعم استقلالية اللجان الولائية وتدقيق مهامها

تحتاج اللجان الولائية للتحقيق العقاري إلى استقلالية تنظيمية ومهنية أكبر، مع تحديد دقيق لصلاحياتها وإجراءات عملها، بما يضمن حيادها وشفافيتها⁵.
كما يُستحسن إرساء آلية رقابة مركزية على قراراتها تضمن التوازن بين السلطة المحلية والرقابة القانونية⁶.

¹ بن طالب، محمد، الإصلاح العقاري في الجزائر: الضرورات والتحديات، دار الوعي، الجزائر، 2022، ص. 89.

² مراد، سمير، "التشريع العقاري بين التحديث والممارسة"، مجلة القانون والمجتمع، العدد 14، 2023، ص. 51.

³ وزارة المالية، تقرير حول رقمنة العقار في الجزائر، الجزائر، 2024، ص. 11.

⁴ عماري، فريدة، "التكوين المهني في مجال أملاك الدولة"، مجلة التسيير الإداري، العدد 9، 2022، ص. 67.

⁵ لطرش، عبد الكريم، السلطة التقديرية للجان الولائية للتحقيق العقاري، دار الخلدونية، الجزائر، 2021، ص. 104.

⁶ نفس المرجع، ص. 109.

4. تعزيز دور القضاء العقاري

يفترض منح القضاء العقاري دورًا أكثر فاعلية في منازعات التحقيق العقاري من خلال استحداث غرف عقارية متخصصة على مستوى المحاكم، والحد من التعقيد الإجرائي في الطعون¹.

كما ينبغي ضبط آجال النظر والفصل في القضايا العقارية لتحقيق نجاعة حقيقية².

5. تبني قانون موحد للعقار

يُوصى بوضع قانون إطار موحد يدمج مختلف النصوص المتفرقة المتعلقة بالعقار، بهدف توحيد المرجعية القانونية، وتسهيل فهمها وتطبيقها من قبل الإدارة والمواطن على حد سواء³.

¹ شوشان، ناصر، "نحو تفعيل دور القضاء في النزاعات العقارية"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 7، 2023، ص. 34.

² وزارة العدل، مذكرة حول إصلاح القضاء العقاري، الجزائر، 2023، ص. 6.

³ بوعلام، نادية، نحو قانون عقاري موحد في الجزائر، دار الفكر، الجزائر، 2024، ص. 142.

خلاصة الفصل.

يُبرز هذا الفصل الأهمية الاستراتيجية لنظام التحقيق العقاري في الجزائر كأداة قانونية تهدف إلى تحقيق الأمن العقاري وتطهير الملكية من النزاعات والتدخلات. فمن خلال دراسة المراحل التي يمر بها التحقيق العقاري، بدءًا من الإعلان إلى غاية الفصل، والوقوف على دور المحافظ العقاري واللجنة الولائية، يتضح أن هذا الإجراء يتميز بطابع مزدوج، يجمع بين الجوانب الإدارية والقضائية، وهو ما يمنحه فعالية نسبية في تكريس الحقوق العقارية وترسيخ الثقة في الملكية العقارية.

غير أن التقييم الواقعي لهذا النظام أفرز جملة من النقائص والعراقيل، خاصة في ما يتعلق بالتعقيد الإجرائي، التداخل بين الهيئات، وكذا ضعف التنسيق بين الجهات المعنية، وهو ما أدى إلى بطء في الإجراءات، وزيادة في النزاعات العقارية. ورغم التوجه نحو الرقمنة كمحور إصلاحي واعد، إلا أن التنفيذ ما زال يواجه تحديات تتعلق بالبنية التحتية والتكوين الإداري. أمام هذا الواقع، تبقى فعالية التحقيق العقاري رهينة بإرادة سياسية وتشريعية واضحة، تدفع نحو مراجعة شاملة للمنظومة القانونية العقارية، وتفعيل آليات الرقابة والتنسيق، إلى جانب تعميم الرقمنة كخيار لا رجعة فيه. وتأسيسًا على ما سبق، فإن الرهان الأساسي يكمن في بناء نظام عقاري متكامل يضمن الاستقرار، الشفافية، والنجاحة في إدارة الأملاك العقارية.

الخاتمة

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة التي تناولت موضوع التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، وبعد تحليل معمق للإطار المفاهيمي والتنظيمي لهذه الآلية، وتقييم مدى فعاليتها من خلال عرض الإشكاليات المرتبطة بتطبيقها عملياً، يمكن القول إن التحقيق العقاري يشكل خطوة أساسية ضمن جهود الدولة لإعادة تنظيم المجال العقاري، والحد من النزاعات، وتوفير بيئة قانونية مستقرة تشجع على التنمية والاستثمار.

لقد اتضح من خلال الدراسة أن المشرع الجزائري، عبر القانون رقم 07-02، حاول معالجة إشكالية الملكية غير المسجلة، التي تمثل واحدة من أبرز مظاهر الفوضى العقارية في الجزائر، وذلك من خلال إرساء مسار إداري قانوني يهدف إلى إثبات الحيازة وتحويلها إلى ملكية موثقة بموجب سند رسمي. ويُعد هذا التوجه خطوة مهمة نحو تطهير السجل العقاري، وضمان أمن المعاملات المرتبطة به. غير أن هذه الآلية، على الرغم من إيجابياتها، لا تزال تعاني من بعض النقائص التي تقلص من فعاليتها، سواء على مستوى النصوص القانونية أو على مستوى الممارسة.

وقد أظهرت نتائج التحليل أن من أبرز العراقيل التي تعيق فعالية التحقيق العقاري تعقيد بعض الإجراءات، بطء تنفيذها، ضعف التنسيق بين الجهات الإدارية المعنية، نقص التكوين لدى المكلفين بالتحقيق، وغياب أدوات رقمية فعالة تسمح بتبسيط الإجراءات ومتابعتها بشكل شفاف. كما تبين أن ضعف الوعي القانوني لدى المواطنين بشأن هذه الآلية، وعدم الثقة أحياناً في جدواها، يشكل أحد التحديات غير المباشرة التي تعرقل تطبيقها على نطاق واسع.

أما فيما يخص التوجهات الحديثة، فقد أوضحت الدراسة أن الرقمنة تمثل أداة واعدة لتعزيز فعالية التحقيق العقاري، من خلال تسهيل الوصول إلى المعلومة، تسريع وتيرة الإجراءات، وضمان شفافية المعاملات. إلا أن تفعيل هذا الدور الرقمي يظل رهيناً بإرادة سياسية وتشريعية واضحة، واستثمارات مؤسساتية في البنية التحتية والتكوين البشري.

الخاتمة

وقد توصلت هذه الدراسة إلى جملة من النتائج، من أبرزها تحديد دقيق لمفهوم التحقيق العقاري وتمييزه عن باقي العمليات العقارية الأخرى، وتحليل الإطار القانوني المنظم له، وتقييم مراحل إجراء التحقيق العقاري، ودور الجهات الإدارية المتدخلة فيه، بالإضافة إلى رصد أبرز العراقيل التي تحد من فعاليته، وأهمية التوجه نحو الرقمنة في تطوير هذه الآلية.

بناءً على هذه النتائج، تقترح الدراسة مجموعة من التوصيات، أبرزها: ضرورة مراجعة وتحديث النصوص التطبيقية المنظمة للتحقيق العقاري بما يضمن تبسيط الإجراءات وتوضيح صلاحيات الجهات المتدخلة، تعميم الرقمنة على مختلف مراحل التحقيق العقاري، تعزيز التنسيق بين مختلف المؤسسات الإدارية المعنية، وتكثيف التكوين القانوني والتقني للمكلفين بهذه المهمة، فضلاً عن تكريس مبدأ الشفافية في معالجة الملفات.

وفي ضوء ما أثارته هذه الدراسة من إشكاليات، فإن آفاق البحث لا تزال مفتوحة أمام دراسات قانونية أعمق، يمكن أن تتناول بالنقد والتحليل ممارسات التحقيق العقاري في مناطق محددة، أو تقارن بين النموذج الجزائري ونماذج دولية مماثلة في دول المغرب العربي أو أوروبا، أو تدرس العلاقة بين التحقيق العقاري ونزع الملكية، أو آليات الطعن في نتائجه.

وختاماً، نأمل أن تكون هذه الدراسة قد ساهمت، ولو بشكل متواضع، في تسليط الضوء على أهمية التحقيق العقاري ضمن النظام القانوني العقاري الجزائري، وأن تقدم إضافات علمية تساعد على تطوير هذه الآلية وتفعيل دورها في تحقيق الاستقرار القانوني، خدمة للمصلحة العامة، وضماناً لحقوق الأفراد في التملك الآمن والمشروع.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

1. القوانين والأوامر

- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، 1975.
- القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية، العدد 44، 2005.
- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتعلق بالتحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، 2007.
- القانون رقم 25-01 المؤرخ في 5 فبراير 2025، المعدل والمتمم المتعلق بتنظيم الأملاك العقارية والتحفيز العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 9، 2025.
- قانون المالية لسنة 2023، الجريدة الرسمية، العدد 89، 2023.

2. المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بكيفيات إعداد وتكوين السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 34، 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-228 المؤرخ في 30 يوليو 2007، المتعلق بإجراءات التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 48، 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، 2008.

3. التعليمات والقرارات

- التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

- القرار الوزاري المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، المتعلق بتشكيل اللجان الولائية للتحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 83، 2006.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 مارس 2008، بشأن إجراءات الطعون في مجال التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 16، 2008.
- **ثانياً: الكتب**
- ابن منظور، لسان العرب، بيروت: دار صادر، 1993.
- أفرام البستاني، فؤاد، منجد الطلاب (عربي-مدرسي)، ط 31، لبنان: دار المشرق.
- بوشعير، سعيد، النظام القانوني للعقار في التشريع الجزائري، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2015.
- بن يوسف، عبد القادر، شرح قانون السجل العقاري الجزائري، الجزائر: دار هومة، 2021.
- بن عيسى، سمير، القانون العقاري الجزائري: شرح وتحليل، الجزائر: دار هومة، 2019.
- بوعلام، نادية، نحو قانون عقاري موحد في الجزائر، الجزائر: دار الفكر، 2024.
- بارة، عصام، منهجية إعداد المذكرات القانونية، الجزائر: دار العلوم القانونية.
- زناتي، عبد القادر، الجباية العقارية والتنمية الاقتصادية في الجزائر، ط1، الجزائر: دار الفجر، 2021.
- عبد العالي، مراد، شرح القانون المدني الجزائري: الحقوق العينية، الجزائر: دار الجامعة، 2021.
- عبدون، رشيد، القانون العقاري الجزائري والتحقيق العقاري، دار الهدى، 2020.
- عمر، حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الجزائر: دار هومة، 2013.

- فواتيح، فاطمة أحمد، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر: دار الخلدونية، 2015.
 - لطرش، عبد الكريم، السلطة التقديرية للجان الولائية للتحقيق العقاري، الجزائر: دار الخلدونية، 2021.
 - محمودي، عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الجزائر: منشورات بغدادي، 2009.
 - وزارة المالية، دليل التحقيق العقاري في الجزائر، منشورات المديرية العامة لأموال الدولة، 2018.
 - وزارة المالية، دليل المحافظات العقارية في الجزائر، الجزائر: وزارة المالية، 2019.
- ثالثا: المقالات العلمية**
- بوشامة، عبد الرزاق، "مستجدات التشريع العقاري الجزائري في ضوء القانون 07-02"، المجلة الجزائرية للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 7، عدد 2، 2020.
 - درويش، محمد، "التحقيق العقاري كآلية لحماية الملكية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، عدد 14، 2018.
 - علاهم، عبد القادر، "التحقيق العقاري وأثره على تنمية العقار في الجزائر"، مجلة الاقتصاد والتنمية، عدد 12، 2021.
 - نوي، فريدة، "الإصلاح العقاري في الجزائر بين النظرية والتطبيق"، مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، عدد 14، 2024.
 - زروقي، زوليخة، ومحي الدين، عواطف، "دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 5، عدد 1، 2022.
 - بودوخة، سامي، "التحقيق العقاري والتنمية المحلية في الجزائر"، مجلة الاقتصاد والمالية العامة، عدد 6، 2020.

- عبد الحميد، عائشة، "محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء"، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي، عدد 12، 2020.

رابعاً: المواقع الإلكترونية

- المنظومة التشريعية والقضائية الجزائرية: (LegisDz) <https://legisdz.com> تاريخ الاطلاع: 17 يونيو 2025، الساعة 18:45.
- بوابة وزارة العدل الجزائرية - القانون المدني <https://droit.mjjustice.dz> : تاريخ الاطلاع: 17 يونيو 2025، الساعة 19:00.
- بوابة الجريدة الرسمية الجزائرية <https://www.joradp.dz>: تاريخ الاطلاع: 17 يونيو 2025، الساعة 19:10.

فهرس المحتويات

الصفحة	فهرس المحتويات
	الاهداء والتشكرات
	قائمة المختصرات
أ-د	مقدمة
الفصل الأول : الاطار القانوني لصلاحيات الشرطة القضائية في مواجهة جرائم التلبس	
02	تمهيد الفصل
03	المبحث الأول : التحقيق العقاري - المفهوم، الطبيعة، والأهداف
03	المطلب الأول: تعريف التحقيق العقاري وتمييزه عن باقي العمليات العقارية
03	الفرع الأول: : تعريف التحقيق العقاري
07	الفرع الثاني : تمييز التحقيق العقاري عن باقي العمليات العقارية
09	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للتحقيق العقاري
09	الفرع الأول: تحديد الطبيعة القانونية للتحقيق العقار
10	الفرع الثاني: الآثار القانونية للتحقيق العقار
11	المطلب الثالث: أهداف التحقيق العقاري في النظام الجزائري
12	الفرع الأول: الأهداف القانونية والإدارية
13	الفرع الثالث: الأهداف الاقتصادية والاجتماعية
14	المبحث الثاني: الأسس القانونية المنظمة للتحقيق العقاري في الجزائر
14	المطلب الأول: الأحكام القانونية في الأمر 74-75 ¹ والمرسوم 63-76
15	الفرع الاول: الأمر 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري
17	الفرع الثاني: المرسوم التنفيذي 63-76 المحدد لكيفيات تطبيق الأمر
19	المطلب الثاني: دور القوانين المدنية والمالية في تفعيل التحقيق العقاري
19	الفرع الأول: دور القانون المدني في ضبط الملكية العقارية
21	الفرع الثاني: دور القانون المالي في تثمين نتائج التحقيق العقاري
21	المطلب الثالث: مستجدات التشريع العقاري في الجزائر إلى غاية 2025
22	الفرع الأول: مراجعة النصوص القانونية المرتبطة بالتحقيق العقاري

¹ الأمر رقم 74-75، سبق ذكره

23	الفرع الثاني: رقمنة التحقيق العقاري وتعزيز الحكومة
25	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : فعالية التحقيق العقاري في ضمان الأمن العقاري وتطهير الملكية	
27	تمهيد الفصل
28	المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري ودورها في تطهير الملكية
28	المطلب الأول: مراحل التحقيق العقاري من الإعلان إلى الفصل
28	الفرع الأول: الإجراءات الإدارية للتحقيق العقاري
31	الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية للتحقيق العقاري
31	الفرع الثالث: الإجراءات الختامية
30	المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري واللجنة الولائية
34	المطلب الثالث: آثار التحقيق العقاري على الوضعية القانونية للعقار
36	المبحث الثاني: تقييم فعالية التحقيق العقاري في الواقع العملي
36	المطلب الأول: العراقيل القانونية والإجرائية في التطبيق
36	المطلب الثاني: دور الرقمنة في تسهيل التحقيق العقاري
39	الفرع الأول : المحافظ العقاري الوظيفة الإدارية والرقابية
39	الفرع الثاني : اللجنة الولائية للتحقيق العقاري
40	الفرع الثالث : التنسيق بين المحافظ العقاري واللجنة الولائية
43	خلاصة الفصل
46-44	الخاتمة
51-47	قائمة المصادر والمراجع
54-52	الفهرس
	الملخص
	الملاحق

المخلص

المخلص

ملخص:

تتناول هذه المذكرة موضوع التحقيق العقاري بوصفه وسيلة قانونية مستحدثة تهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة وضمان الأمن العقاري في الجزائر. وقد تم التركيز على الإطار القانوني المنظم لهذا الإجراء، انطلاقاً من الأمر 74-75 والمرسوم 63-76 وصولاً إلى آخر المستجدات التشريعية لسنة 2025، مع تحليل دور الجهات المختصة، وعلى رأسها المحافظ العقاري واللجنة الولائية. كما تطرقت الدراسة إلى مراحل التحقيق العقاري، وآثاره القانونية، والعراقيل التي تعيق فعاليته، إضافة إلى أهمية التحول الرقمي في تسهيله. خلصت المذكرة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي من شأنها تعزيز فعالية هذا الإجراء وتكريس الحماية القانونية للملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية: التحقيق العقاري - الأمن العقاري - الملكية العقارية

Summary:

This thesis explores the legal mechanism of real estate investigation in Algeria as a modern means to clarify land ownership and ensure property security. It analyzes the legal framework from Ordinance 75-74 and Decree 76-63 up to the latest legislative developments in 2025. The study highlights the procedural stages of the investigation, the role of competent authorities—especially the land registrar and provincial committee—and the legal implications of the process. It also addresses the main legal and procedural obstacles hindering the mechanism's effectiveness and emphasizes the role of digitization in facilitating real estate investigations. The thesis concludes with several findings and recommendations aimed at strengthening the legal protection of property rights in Algeria.

Keywords: Real estate investigation – Property Security – Land ownership.

الملاحق

قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الطلب

التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الإجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل:

التلقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

قسم رقم:

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

المحتوى المادي:

الحسود: - الشمال

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص معنوي)

الطلب

التسمية:

الشكل القانوني:

رقم التسجيل في السجل التجاري:

المقر الإجتماعي:

تاريخ و مكان إيداع القانون الأساسي:

تعيين الممثل المؤهل:

التلقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

تاريخ و رقم تفويض الصلاحيات:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

قسم رقم:

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

المحتوى المادي:

الحسود: - الشمال

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الشرق

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري بولاية :

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

الجهة اليمنى:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مذكرة رفض الطلب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترخيم العقاري	مقرر رفض الترخيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري بولاية :

سجل الشكاوى
(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكاوى	اسم و لقب المحتج أو المعارض	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	تعيين العقار محل الشكاوى	موضوع الشكاوى

الجهة اليسرى:

مراجع مذكرة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب بتوقيف التحققي العقاري	تاريخ إيداع القرار القضائي	ملاحظات

قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للفتون رقم 02-07 مؤرخ في 9 سطر عام 1428 الموافق 27 ابرابر سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعابة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
 - نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 بتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
 - بموجب الطلب المؤرخ في:
الساكن (ة):
الرامي إلى معابة حق الملكية على العقار الكائن بـ:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى العادي:
المساحة :
الجنوب - الشمال
الغرب - الشرق
- تبعاً للمخطط المنجز من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري

بقرار

- المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معابة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لقائدة السيد (ة)
على العقار المعلن أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري.
- المادة الثانية: يعين السيد
(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.
- المدير الولائي الحفظ العقاري

قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،
وبعد دراسة طلب السيد (ة)
القب: تاريخ و مكان الإيداع:
المهنة:
العنوان:
المقدم بتاريخ:
متعلق بالعقار الكائن بـ:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار:
المحتوى المادي:
الحسدود: - الشمال
- الشرق
الإسم:
إسم الأب:
التحديد في سجل إيداع المائدة 17، تحت رقم:
قسم رقم:
المساحة:
- الجنوب
- الغرب

استنادا للطلب المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب
بصرح برفض الطلب لتسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري، ولاية :

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار الوالي	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بثنية موقع العقار	طبيعة سجل العقار

الجهة اليسرى:

ملاحظات	مذكرة رفض المطلب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترفيم العقاري	مقرر رفض الترفيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري، ولاية :

سجل الشكاوي
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم التسلسلي	تاريخ تسجيل الشكاوي	اسم و لقب الممتنع أو المعارض	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب المطلب)	تعيين العقار	موضوع الاحتجاج أو الاعتراض

الجهة اليسرى:

ملاحظات	مذكرة رفض الشكاوي (في حال عدم قبولها)	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوي)	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب و الوالي بتوقيف التحقيق العقاري	تاريخ إيداع القرار القضائي	ملاحظات

قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأسلاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن تعيين محقق عقاري

(عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في المتضمن فتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد (ة) الساكن (ة): الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحسود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد (الرائية)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرسي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لقيادة السيد (ة) على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعالجة حق العتية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه:
- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهور في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..

بعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك⁽¹⁾

اللقب: الاسم : اسم الأب :
تاريخ و مكان الولادة :
المهنة: الجنسية:
العنوان:
الحصة في حالة الشيوخ :

تعيين العقار

الندبة:
الشارع:
القسم المسمي رقم : الحصة رقم : الطبيعة :
المساحة: هكتار أو سنتيمتر.
الحدود:
من الشمال: من الجنوب:
من الشرق: من الغرب:

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

أصحاء و شروط

صرح المالك (أو المالك) أنه(م) مطع(ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 ، المذكور أعلاه.

أشهاد

سند الملكية هذا مصدق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهور و المذكور أعلاه.

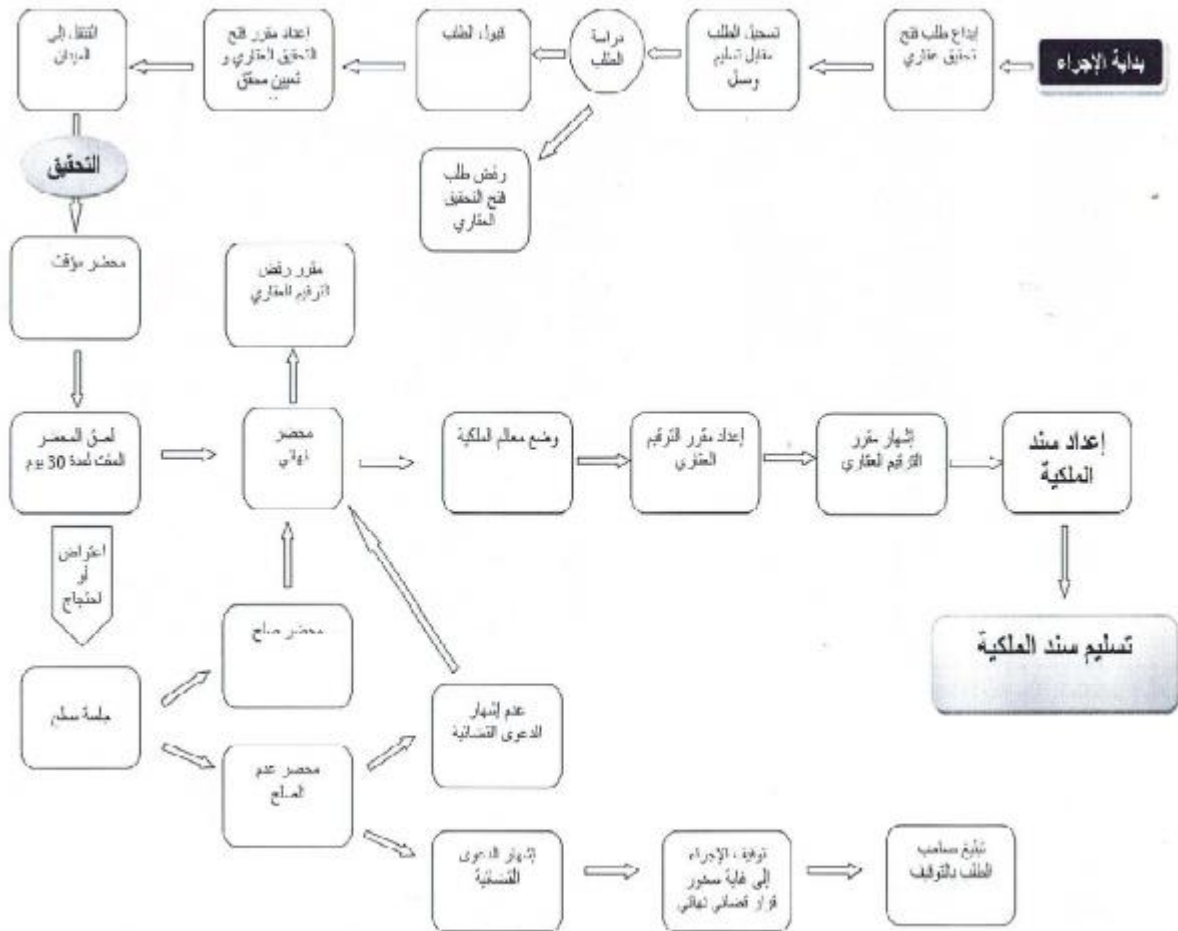
سند معد في / /

امضاء و ختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخلص لكل مالك نفس الفقرة.

قائمة المراجع

مسار التحقيق العقاري



قائمة المراجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

الإسم: إسم الأب:

المطالب:

التلقب:
تاريخ و مكان الإزدياد:
المهنة:
العنوان:

الإسم:

الوكيل (عند الاقتضاء):

التلقب:
تاريخ و رقم الوكالة:
محرر الوكالة:

قسم رقم:

تحديد العقار:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق

المساحة :

- الجنوب
- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء: