

نسوية الملكية العقارية في الجزائر بموجب قانون التحقيق العقاري



إعداد الأستاذ : حيرش نورالدين طالب السنة الثالثة دكتوراه

تخصص القانون الإجرائي قسم القانون الخاص كلية الحقوق

والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم

العنوان الإلكتروني : nhairech94@gmail.com

الملخص :

نظرا لمشاكل العقار التي تتخبط فيها الجزائر منذ الاستقلال وذلك بعد الوضعية الكارثية والمتشعبة للملكية العقارية التي ورثتها الجزائر عن المستعمر الفرنسي ، إضافة إلى النصوص القانونية التي أصدرها المشرع الجزائري في هذا المجال والتي خلقت بعضها مشاكل كثيرة ، مثل عقد الشهرة ، لهذا تدخل المشرع مرة أخرى وأصدر القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، وهذا بهدف وضع حد لهذه المشاكل من أجل تسوية سندات الملكية ومسايرة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية ، لاسيما تمويل المشاريع الاستثمارية عن طريق الرهن العقاري لأن عملية المسح العام للأراضي في الوقت الراهن تسير بطريقة بطيئة جدا ولا يمكنها تحقيق الأهداف المسطرة في الوقت المحدد لها لذلك جاء هذا الإجراء ليسير بالتوازي مع هذه العملية لكن مستقل عنها ، كما أصدر المشرع المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 ، من أجل توضيح كيفية تطبيق القانون 02/07 إضافة إلى مجموعة هائلة من التعليمات والمذكرات الصادرة عن وزارة المالية.

Résumé :

En raison de problèmes avec la propriété que l'errance où l'Algérie depuis l'indépendance, après la situation catastrophique et complexe pour la propriété d'un bien immobilier hérité par l'Algérie pour les occupants français, en plus de textes juridiques émis par le législateur algérien dans ce domaine et qui a créé quelques-uns des nombreux problèmes, tels que la tenue de la renommée, ce législateur d'intervention encore et publié loi 02/07 en date du 27/02/2007

inclus l'établissement d'une procédure pour obtenir un aperçu du droit de propriété immobilière et la livraison des titres de propriété à travers la réalisation d'un bien immobilier, et ce afin de mettre un terme à ces problèmes pour le règlement des titres de propriété et suivre le rythme des réformes économiques, en particulier le financement des projets d'investissement par une hypothèque parce que le processus d'enquête sur les terres publiques va actuellement beaucoup trop lent et ne peut pas atteindre les objectifs soulignés dans son temps, donc c'était la procédure à suivre en parallèle avec ce processus, mais indépendante de, le législateur a également publié le décret n ° 08/147, en date du 19/05/2008, à partir de afin de préciser les modalités d'application de la loi 02/07 en plus d'un vaste ensemble d'instructions et les notes émises par le ministère des Finances.

مقدمة :

نظرا لمشاكل العقار التي تتخبط فيها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، وذلك من خلال الوضعية الكارثية و المتشعبة للملكية العقارية الموروثة عن المستعمر الفرنسي، أصدر المشرع الجزائري مجموعة كبيرة من النصوص القانونية لتنظيم هذا المجال و السيطرة عليه و كذلك التحكم في المعاملات العقارية، لكن بعض هذه النصوص القانونية لم يطبق على أرض الواقع كما أراد المشرع و لم يحل المشاكل التي جاء من أجل حلها¹، بل على العكس من ذلك خلق مشاكل أخرى عقدت أكثر وضعية العقار منها عقد الشهرة الصادر بالمرسوم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983²، مما دفع المشرع سنة 2007 إلى إصدار القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري³، و المرسوم التنفيذي له رقم 147/08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية⁴، كرد فعل على المشاكل الناجمة عن عقد الشهرة بهدف وضع حد لها من أجل تسوية سندات الملكية و مسايرة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الحكومة الجزائرية في الآونة الأخيرة لاسيما تمويل المشاريع الاستثمارية عن طريق الرهن العقاري و توفير العقار الفلاحي و الصناعي للمستثمرين ، و كأن المشرع الجزائري بعد إصداره لهذا القانون (02/07) و المرسوم التنفيذي له 147/08 والكم الهائل من التعليمات و المذكرات الصادرة عن وزارة المالية في هذا المجال) يعلق آمال كبيرة عليه من أجل تسوية الوضعية العقارية في المناطق التي لم يصل إليها مسح الأراضي بعد، مما يجعلنا نتساءل عن مدى اعتبار التحقيق العقاري كإجراء يمكن الاعتماد عليه في معالجة الآثار السلبية الناتجة عن العمل بعقد الشهرة في إطار تطهير الملكية العقارية؟.

¹ الأستاذ حمدي باشا عمر/ مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، طبعة جديدة مزينة بأحدث النصوص إلى غاية 2011 ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 85 ، المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 26 المؤرخة في 25/05/2008.

² القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية، عدد 15، المؤرخة في 28/02/2007.

³ المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، المرجع السابق.

⁴ الدكتور مزيان محمد أمين / التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية وفقا لقانون 02/07، مقال منشور في مجلة الراشدية ، منشورات المركز الجامعي مصطفى اسطنبولي، دار الغرب، العدد الأول، معسكر، 2008.

وهذا ما سنحاول التعرض له في هذا العمل، في مبحثين، تناولنا في المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري، وخصصنا المبحث الثاني لتكريس نتائج التحقيق العقاري.

المبحث الأول: إجراءات التحقيق العقاري :

سننتقل في هذا إلى مجال تطبيق التحقيق العقاري في المطلب الأول، و إلى إدارة التحقيق العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مجال تطبيق التحقيق العقاري :

قبل التطرق إلى مجال تطبيق التحقيق العقاري سنتعرض لعقد الشهرة الذي بناء على سلبياته صدر قانون التحقيق العقاري.

يبقى المسح العام للأراضي هدفا استراتيجيا و المجازة النهائي لا يمكن تحقيقه إلا بعد عدة سنوات التي قدرتها آخر الإحصائيات بأكثر من (50) خمسين سنة، نظرا لعدة مشاكل و عراقيل تواجهها هذه العملية على أرض الواقع منها الطبيعية و الاجتماعية و الاقتصادية، وفي بعض الأحيان الأمنية، مما جعل اللجوء إلى التحقيق العقاري ضرورة حتمية نظرا للنتائج السلبية المترتبة عن إعداد عقود الشهرة¹، التي هي عبارة عن "محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه، يتضمن إشهار الملكية العقارية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد"²، حيث بدأ العمل به في فترة كانت عملية إعداد هذه العقود تتم بسهولة و سرعة و بطريقة غير معمقة من طرف الموثقين، إذ أنه لم يكن لأي ممثل للسلطات العمومية دور في مراقبة هذه العملية ميدانيا في المناطق التي لم تتم فيها عملية المسح، خاصة و أن المستعمر الفرنسي خلف تركة ثقيلة من الملكيات التي ليس لها سندات ملكية³، إذ تتم هذه العملية حسب تعريف عقد الشهرة عن طريق تصريح بسيط معد من طرف طالب حق الملكية ومدعم بشهادة شخصين و موجه إلى الموثق المطلوب منه تحرير عقد الشهرة، الذي له صلاحية نشره في جريدة يومية وطنية و جهوية من اختياره قصد إعلام الغير بهذه العملية⁴، لكن من الناحية العملية منحت بعض الجهات القضائية عقد الشهرة حجة أكبر من تلك التي منحها له القانون، إذ اعتبرت أن الطعن فيه لا يكون إلا بالتزوير، وهو ما تصدت له الغرفة العقارية بالمحكمة العليا و اعتبرته أمر غير مؤسس قانونا لأنه من العقود التقريرية وليست له حجة غير تلك التي منحها له القانون في قرار لها رقم 190541 المؤرخ في 29 مارس 2000⁵، مما أدى إلى استغلال هذه العقود بطرق تعسفية و غير شرعية من طرف بعض الأشخاص و بتواطؤ من بعض الموثقين لتسوية

¹ الأستاذ حمدي باشا عمر/ حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 32، راجع في هذا الصدد لنفس الأستاذ / محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 17.

² الأستاذ حمدي باشا عمر/ حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص33.

³ أنظر المواد 2 و 4 من المرسوم 352/83 المتعلق بعقد بسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

⁴ الأستاذ حمدي باشا عمر/ القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 208، الأستاذ سايس جمال و سعيد مقدم /الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013، قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 190541 المؤرخ في 29/02/2000، مجلة قضائية، عدد 1، لسنة 2000، ص151.

⁵ الدكتور مزيان محمد أمين، المرجع السابق، ص 108.

عمليات غير قانونية¹، منها الاستيلاء على عقارات مشهورة رغم وجود سند رسمي لها مشهر بالمحافظة العقارية، وهو ما يتعارض مع مبدأ القوة التبوئية المطلقة للشهر، لأن الحيابة تعتبر قرينة على الملكية وهذه الأخيرة ثابتة هنا بالشهر، لذلك لا يمكن تحرير عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية على عقارات لها سندات مشهورة وهو ما جاء في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 129947 المؤرخ في 09 مارس 1998²، وقد تم كذلك الاستيلاء على أملاك وقفية رغم أنه من المقرر شرعا و قانونا أن الأملاك الوقفية لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو بغيرهما، وعليه لا يجوز التمسك بالتقدم المكسب في استغلال الأملاك الوقفية لانعدام نية التملك، وهو ما نص عليه قرار المحكمة العليا رقم 39360 المؤرخ في 13 جانفي 1986³، إضافة إلى ذلك تم الاستيلاء على أملاك عمومية منها أراض تابعة للاحتياطات العقارية للبلدية، التي تعتبر ملك عام لا يمكن تملكه أو التصرف فيه، وهو ما تصدت له الغرف الثالثة بمجلس الدولة في قرار لها رقم 193900 المؤرخ في 24 أفريل 2000⁴.

وعليه فإن كثرة المشاكل الناجمة عن سوء استعمال عقود الشهرة و كثرة القضايا المطروحة أمام القضاء في هذا المجال، دفعت المشرع إلى إلغاء العمل بالمرسوم 352/83 بموجب المادة 24 من المرسوم 147/08⁵، باستثناء الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر القانون 02/07⁶.

وعليه فإن إجراء التحقيق العقاري يطبق على كل عقار وفق مجموعة من الشروط جاءت في المادتين 2 و 4 من القانون رقم 02/07، وهذه الشروط هي:

أولا: أن لا يكون العقار المعني قد شملته عملية المسح :

يطبق إجراء التحقيق على العقارات التي لم تخضع لعملية المسح العام للأراضي وهذا ما نصت عليه المادة الثانية فقرة أولى من القانون رقم 02/07 وذلك من اجل تسهيل عملية المسح وكذا تسوية العقارات التي لم يمسه المسح⁷.

¹ الأستاذ حمدي باشا عمر/ القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، المرجع السابق، ص 278، الأستاذ سايس جمال و سعيد مقدم، المرجع السابق، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ص 1155، قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 129947 المؤرخ في 09/03/1998.

² الأستاذ حمدي باشا عمر/ القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، المرجع السابق، ص 281، الأستاذ سايس جمال و سعيد مقدم، المرجع السابق، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ص 1157.

³ الأستاذ حمدي باشا عمر/ القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، المرجع السابق، ص 278، الأستاذ سايس جمال و سعيد مقدم، المرجع السابق، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ص 1155.

⁴ تنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147/08 على مايلي: "دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون 02/07 27 فبراير 2007 و المذكور أعلاه، يلغى المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 الذي بسن إجراء لإثبات التقدم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية".

⁵ تنص المادة 19 من القانون 02/07 على مايلي: "يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 و المتعلق بسن إجراء لإثبات التقدم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية".

⁶ راجع في هذا الصدد الأستاذ عمار علوي/ الملكية و النظام العقاري في الجزائر - العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2006.

⁷ تنص المادة 1/2 من القانون 02/07 على مايلي: "... 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".

ثانيا: أن لا يكون لصاحب العقار المعني سند الملكية أو له سند محرر قبل 1961/03/01 :

إن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لا يجوز أصحابها على سند ملكية مشهر وذلك لأن الملكية لا تنتقل إلا بالشهر أو يطبق على العقارات التي لها سند ملكية ولكن هذا السند حرر قبل 1961/03/01 وذلك بسبب أن هذه السندات لا تتمتع بالحجية المطلقة للإثبات وإنما هي تعتبر كمحررات عرفية¹.

ثالثا: أن يكون العقار المعني تابعا للأملك العقارية الخاصة :

هذا ما نصت عليه المادة 3 من القانون رقم 02/07 المتضمن التحقيق العقاري، وبذلك تستبعد كل من الأملك العقارية الوطنية والأملك العقارية الوقفية².

رابعا: أن تكون حيازة العقار المعني حيازة قانونية وصحيحة :

حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة 4 فقرة 2 من القانون 02/07 نجد أن المشرع يشترط أن تكون الحيازة قانونية بركنيها المادي والمعنوي بمعنى أن تكون هادئة وعلنية ومستمرة ومستوفية للمدة القانونية³.

المطلب الثاني: إدارة التحقيق العقاري :

بما أن إجراء التحقيق العقاري يطبق على العقارات التي لم تخضع بعد لعمليات المسح المنصوص عليه في الأمر 74/75، حيث تستثنى من مجال تطبيق هذا الإجراء كل عقارات الأملك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" والأملك الوقفية⁴، فإن المدير الولائي للحفاظ العقاري هو المسؤول الأول عن عملية التحقيق العقاري وهذا ما يشترط عليه السهر على توفير كل الشروط اللازمة والضرورية لانطلاق هذه العملية وكذلك السهر على حسن سيرها، وذلك بالاعتماد على خلية دائمة ينصبها على مستوى مديرية الحفاظ العقاري في الولاية حيث يجب عليه الحرص على توفير ما يلي⁵:

- وضع في متناول أعوانها المكلفين بإجراء التحقيق جميع النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية كالقانون رقم 02/07 والمرسوم 147/08، بالإضافة إلى دليل التحقيق العقاري وكذا توفير جميع السجلات والمطبوعات الضرورية لسير العملية

¹ عدت المادة 23 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري للأملك العقارية في ثلاث أصناف هي: الأملك الوطنية ، أملك الخواص أو الأملك الخاصة، الأملك الوقفية.

² تقدر المدة القانونية بـ 10 سنوات بوجود السند الصحيح حسب المادة 1/828 من القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، و15 سنة في حالة التقادم الطويل حسب المادة 827 من نفس القانون.

³ تنص المادة 3 من القانون 02/07 على مايلي: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش و الأملك الوقفية." ⁴ التعليم رقم 8863 مؤرخة في 29/09/2008 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008.

⁵ التعليم رقم 03 مؤرخة في 27/09/2008 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008.

- تثبيت برنامج الإعلام الآلي المخصص لهذا الإجراء مع توفير الدعم اللازم للأعوان المكلفين بهذه العملية من أجل مساعدتهم وتسهيل مهامهم .

أولا : فتح تحقيق عقاري :

عكس عملية المسح العام للأراضي فإن التحقيق العقاري هو إجراء اختياري جوازي وهذا ما نص عليه قانون 02/07 في مادته الرابعة، حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من أجل الحصول على سند الملكية، وهذا التحقيق العقاري قد يكون بصفة فردية أو جماعية.

أ/التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية :

حسب القانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري فإنه يحق لكل شخص حائز أن يقدم طلب تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري بالولاية²، يجرى الطلب في استمارة تقدمها مديرية الحفظ العقاري ويكون هذا الأخير مرفقا بما يلي :

- 1- مستخرج من شهادة ميلاد الحائز لتحديد هويته ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسيته وعنوانه.
 - 2- تحديد الصفة التي يتصرف بها الشخص المعني إن كان في صفة الحائز أو المالك الفردي أو المالك في الشروع³.
 - 3- إعداد مخطط طبوغورافي للعقار المعني من خلال الاستعانة بمهندس خبير عقاري، وذلك يكون على نفقة صاحب الطلب⁴.
 - 4- تقديم كشف وصفي للعقار يعده كذلك مهندس الخبير العقاري يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار المعني من حدود ومساحة وغيرها، وكذا الأعباء والارتفاعات السلبية والايجابية المتعلقة به وحتى أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين⁵.
 - 5- إحضار كافة المستندات والوثائق التي من شأنها أن تثبت حق الشخص في ذلك العقار وهذا في إطار دعم طلبه والتمسك بحق الملكية العقارية كشهادة الحياة أو العقد العرفي.
- وفي الأخير يتم إيداع الطلب مرفقا بجميع الوثائق بالمصلحة المختصة حيث تقوم هذه الأخيرة بترقيمه وتسجيله في سجل خاص مختوم من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري وهذا مقابل وصل إيداع⁶.

¹ تنص المادة 1/6 من القانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري على مايلي: " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت...."

² راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي 147/08، المرجع السابق.

³ راجع المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

⁴ التعليم رقم 03 مؤرخة في 2008/09/27 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008، ص 4.

⁵ راجع المادة 17 من القانون رقم 02/07، المرجع السابق.

⁶ راجع المادة 17 من القانون رقم 02/07، المرجع السابق.

ب / التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية :

يتم فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار الحجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية¹، وهذا بناء على قرار صادر عن الوالي بمبادرته أو بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مع أخذ رأي مدير الحفظ العقاري ورأي مدير المصالح الفلاحية ومدير التعمير والبناء، وذلك كله من أجل تحديد قابلية الأراضي للبناء أو كونها أراض فلاحية غير صالحة للبناء، وبعد ذلك ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية²، على أن يقدم هذا الطلب لمديرية الحفظ العقاري في أجل 15 يوما على الأقل مرفوقا بنفس الوثائق المتعلقة بالتحقيق الفردي والمشار إليها أعلاه.

ثانيا : سير التحقيق العقاري :

بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر تعيينه يبدأ بالتحقيق مع السهر على تطبيق جميع القوانين والتنظيمات ذات الصلة ، غير انه وقبل تنقله إلى عين المكان يقوم بما يسمى بالأعمال التحضيرية³.

أ- الأعمال التحضيرية :

تتمثل هذه الأعمال في جمع كل الوثائق المرسومة والمكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق وكذا الإطلاع على كل من :

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 409/84.

- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي⁵.

ب- المعاينة الميدانية :

بمجرد وصول المحقق العقاري إلى عين المكان يقوم بالتحقق من هوية الأشخاص وكذا التعرف على العقار ومطابقة الجدول الوصفي الذي أعده المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه.

بعد التحقيق الميداني وخلال 15 يوما ابتداء من تاريخ الانتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق العقاري محضر مؤقت للتحقيق العقاري يذكر فيه بالتفصيل سير العمليات ومختلف الأحداث التي تكون قد وقعت ونتائج التحريات⁶.

¹ تنص المادة 2/6 من القانون 02/07 على مايلي: " غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية."

² راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

³ الدكتور رمول خالد / المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2000 ، ص ص 71 -80.

⁴ القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد متواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي.

⁵ التعليم رقم 03 مؤرخة في 27/09/2008 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008، ص 6.

⁶ راجع المادة 10 من القانون رقم 02/07، المرجع السابق.

يخضع هذا المحضر للإشهار عن طريق تعليقه لمدة 30 يوماً بمقر البلدية وهذا قصد تمكين الجمهور من الإطلاع عليه وبذلك المطالبة بحقوقهم عن طريق تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة¹.

وتجدر الإشارة أن منح المشرع لأجل شهر واحد للاحتجاج و الاعتراض على نتائج التحقيق العقاري بعد نشرها من طرف المحقق العقاري على مستوى لوحة الإعلانات بالبلدية المعنية في المادة 12 من المرسوم 147/08 ، يعتبر خطراً كبيراً على أصحاب الحقوق ، لأنه من الناحية العملية هذه المدة تعتبر قصيرة جداً نظراً للمشاكل التي تواجه المواطن خصوصاً عند اللجوء إلى البلدية لاقتناء حاجياته من الوثائق.

و الخطير جداً في الأمر هو نص المشرع على أنه يجب على المحقق العقاري في حالة عدم التوصل إلى صلح تحرير محضر عدم الصلح في نفس الجلسة و تسليم نسخة منه إلى الأطراف كذلك في نفس الجلسة ، لكن في حالة تماطل المحقق العقاري في منح هذا المحضر للأطراف في نفس الجلسة من أجل اللجوء إلى القضاء ، فإنه لم يوضح كيفية إثبات ذلك التماطل من طرفه في حالة فوات آجال الجوء إلى القضاء ، و بالتالي ضياع الحق في ذلك ، و كذا الحق في الدفاع عن حقوقهم الضائعة أصلاً من قبل .

كما أن منح إجراء الصلح للمحقق العقاري الذي هو في حقيقة الأمر عبارة عن موظف عادي كان خطأً من طرف المشرع ، لأنه يكون قد نزع هذا الاختصاص من أصحابه الذين هم القضاة ، لأن المحقق ليست لديه المؤهلات الكافية لإدارة عملية الصلح ، بالإضافة إلى افتقاره للتكوين الجيد في القيام بذلك .

كما أن المشرع لما نزع صلاحيات التحقيق العقاري من الموثقين الذين كانوا يمارسونه بطريقة غير مباشرة في إطار عقود الشهرة ، و منحها للمحقق العقاري الذي يعين بموجب مقرر من المدير الولائي للحفاظ العقاري ، يدفع إلى طرح التساؤل التالي : كيف يمكن لموظف إداري عادي واحد أن يعوض العدد الكبير من الموثقين الذين كانوا يشرفون على هذه العملية و لم ينجحوا في تحقيق الأهداف المرجوة منها ؟ و كيف يمكن لهذا الموظف الذي لربما يكون تكوينه الدراسي و العملي إدارياً أكثر منه قانونياً - خاصة في المجال العقاري - أن يشرف على مثل هذه العملية ؟ لأنه بطبيعة الحال ليست لديه مهمة واحد محصورة في التحقيق العقاري ، بل إنه موظف لدى المحافظة العقارية ، و كما نعلم أن هذه الأخيرة لديها مهام كثيرة متعلقة بنشر كل التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات ، بالإضافة إلى النقص الذي تعانيه في عدد الموظفين لديها ، كما أن عملة التحقيق العقاري تتعلق بحقوق أشخاص على عقارات ، لذلك كان لا بد من إسنادها لأشخاص لديهم مؤهلات و معارف في هذا المجال.

ج- النزاعات المثارة في هذا المجال :

يمكن أن تحدث نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق العقاري وهذا من خلال إثارة احتجاجات و اعتراضات، غير أنه ومن أجل تسويتها يقوم المحقق العقاري بعقد محاولة الصلح².

¹ راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المرجع السابق.

² تحدد جلسة محاولة الصلح بأجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الاحتجاج أو الاعتراض.

في حالة نجاح محاولة الصلح يعد المحقق محضر الصلح ويستأنف إجراء التحقيق العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداد المحضر النهائي¹، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل فهنا يجرى محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، وللطرف الذي أثار الاحتجاج مهلة شهرين من تاريخ تحرير المحضر لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة².

بعد انتهاء الأجل الممنوح لتقديم الاحتجاجات والاعتراضات دون تقديم ذلك يجرى المحقق العقاري المحضر النهائي الذي يقر حق الملكية للمطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك، وبالتالي يشرع في وضع معالم حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب طلب التحقيق وبحضور المحقق العقاري³، وإعداد المحضر النهائي تبدأ عملية تكريس نتائج التحقيق بإقرار حق الملكية من خلال إصدار مقرر التقييم وتسليم سند الملكية.

المبحث الثاني: تكريس نتائج التحقيق العقاري:

بعد تسليم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، يقوم هذا الأخير بإصدار مقرر التقييم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويرسله إلى المحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار وإعداد سند الملكية⁴.

المطلب الأول: إصدار سند الملكية:

تنتهي مهمة المحقق العقاري بمجرد إعداد المحضر النهائي والتأكد من عدم تقديم أي اعتراض، وتسليمه للمدير الولائي للحفظ العقاري الذي يبدأ بتكريس نتائج هذا التحقيق من خلال إصدار مقرر التقييم وإرساله إلى المحافظ العقاري بهدف إشهار الحقوق المعترف بها وتسليم سند الملكية⁵، وإذا لم تصل نتائج التحقيق إلى الاعتراف بأي حق يصدر مقرر رفض التقييم⁶.

أ- إصدار مقرر التقييم:

يختص المدير الولائي للحفظ العقاري بإصدار مقرر الاعتراف بحق الملكية وهذا بعد إطلاعه على نتائج المحضر النهائي ودراسته للملف المقدم له من طرف المحقق العقاري، فإذا كانت نتائج هذه الدراسة تمكن من الاعتراف بحق الملتمس في الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون المدني بفضل ممارسة الحياة، يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر تقييم عقاري باسم الملتمس ويرسله إلى المحافظ العقاري المختص محلياً لتنفيذه، أما إذا لم تكن الدراسة من الاعتراف بحق الملتمس في الملكية فهنا يصدر المدير مقرر رفض التقييم والذي يستوجب تسببه مع

¹ تنص المادة 15 من المرسوم 147/08 على ما يلي: "يحرر المحقق العقاري إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق في الحين، محضراً للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقاً لأحكام المادة 13 أعلاه أخذاً بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح."

² راجع المادة 2/12 من القانون 02/07، والمرجع السابق، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

³ راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

⁴ مطبوعة/ تقنيات التحقيق العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر، 2007، ص 56.

⁵ راجع المادة 15 من القانون رقم 02/07، المرجع السابق.

⁶ راجع المادة 17 من القانون رقم 02/07، المرجع السابق.

تبلغه لصاحب الطلب وكذا للوالي في حالة التحقيق الملتمس بصفة جماعية، ويكون هذا المقرر قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة (المحكمة الإدارية) في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المقرر¹.

ب- إعداد سند الملكية :

بمجرد إرسال المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر التقييم للمحافظ العقاري، يقوم هذا الأخير بتنفيذه وهذا من خلال إشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري وذلك بالتأشير على البطاقة العقارية بالسجل العقاري، حيث أنه بعد أن ينفذ المحافظ العقاري هذا الإشهار يقوم بإعداد سند الملكية ويرسله للمدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتولى بدوره تسليمه لصاحب الطلب مع إثبات التسليم بموجب محضر، أما في حالة الملكية المشاعة فيسلم السند لأحد المالكين مقابل إما: تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ يحرق أمام المدير الولائي للحفظ العقاري، وإما بموجب وكالة موثقة².

وتجدر الملاحظة بمناسبة هذا الإشهار، أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل 1961/03/01 لكن فقد حدثته بعد ذلك، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ في ذلك الوقت، أما في حالة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي هي مختصة إقليمياً، هنا يتصل المحافظ العقاري بالمدير الولائي للحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بما يلي :

إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي إلى نفس الولاية يوجه المدير الولائي للحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري قصد شطب الإجراء أصل الملكية، أما إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم المدير الولائي للحفظ العقاري زميله في الولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني³.

وتجدر الملاحظة إلى أن الوثائق التي تم جمعها والتي أعدت أثناء التحقيق العقاري تعتبر دعامة للحقوق المشهورة، وعليه يجب أن تحفظ بطريقة سليمة على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري⁴، حيث أنه يتم مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز ومنتهي يحتوي على الوثائق السالفة الذكر حسب الحالة سواء نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري أو نسخة من مقرر رفض التقييم، حيث يتم تصنيف وترتيب هذه الملفات حسب كل بلدية بالترتيب الأبجدي للملتمسين وتسلم إلى مصلحة مسح الأراضي أثناء القيام بالأشغال التحضيرية لعمليات المسح العام للأراضي في البلدية المعنية، وهذا ما يدل على أن الملفات المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري ستمهد و تدعم لعملية المسح، وبالتالي ستوفر وقت معتبر ومن ثم تسريع هذه العملية⁵.

¹ راجع المادة 829 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، عدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

² تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 على ما يلي: "يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ سند الملكية إلى احد المالكين في الشيوخ إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه وإما على أساس وكالة موثقة".

³ التعليمات رقم 03 مؤرخة في 2008/09/27 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008.

⁴ راجع المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

⁵ أنظر التعليمات رقم 03 مؤرخة في 2008/09/27 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008.

المطلب الثاني: علاقة التحقيق العقاري بمسح الأراضي:

منح القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، صلاحيات واسعة للمدراء الولائيين للحفاظ العقاري في تسيير ورقابة التحقيق العقاري وإعداد وتسليم سند الملكية، الذي يمكن أن يترتب على العملية إثارة منازعات قضائية واسعة بين الملاك والحائزين والمجاورين أو الدولة وجماعتها الإقليمية، وكل مدعي آخر بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق الميداني.

إن ارتباط التطهير العقاري الشامل باستكمال أعمال مسح الأراضي على كامل التراب الوطني واستخدام أكثر لكل الهيئات والمؤسسات ذات الصلة بالتنظيم العقاري، يعني عدم كفاية هذا القانون الجديد لوحده وضرورة خلق آليات أكثر انسجاماً وتنظيماً تعمل بالتوازي مع هذا القانون لتحقيق العملية التطهيرية الشاملة للأفاق المتوقعة بعد سنة 2008¹، والتحقيق العقاري يقوم على اطر وبيانات تطبق على سائر العقارات محل إعداد مسح الأراضي مهما كانت طبيعتها القانونية أو المركز القانوني لملاكها بحيث يجب على المحققين التمتع بقدرة عالية لاستخلاص النتائج، نظراً لأثرها القانوني الخطير أثناء سير عملية المسح من الفحص أو طلب العقود أثناء الإجراءات الأولية للسجل العقاري ومباشرة التقييم العقاري على أساس ما ورد في وثائق المسح بعد إيداعها لدى المحافظة العقارية بحيث يكلف المحققون عند مباشرة أعمالهم الميدانية في مرحلة التحديد والتحقيق العقاريين بمهام عديدة².

لاشك أن عملية المسح العام للأراضي من العمليات الضخمة والمكلفة ماليا استدعت المعطيات السياسية والاقتصادية للسنوات 1988-1992، اللجوء إلى الاقتراض من المؤسسات الدولية لتفعيل هذه العملية مقارنة بالوضع المالي الحالي الذي يسمح بتدعيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودعم عمليات المسح المبدئي في شكل قروض بدون فائدة بالنسبة للعمليات التي سيشعر فيها عند تنفيذ تدابير قانون معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري لاسيما عند الملاك والحائزين للأراضي الفلاحية الشاسعة بالأرياف، وقلة الموارد البشرية من شأنه إضعاف الأداء المنوط بأعوان أملاك الدولة في عملية التحقيق العقاري عند المسح أو عند تنفيذ تدابير القانون الجديد المتعلق بمعاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

كما أن الجرد العام يسمح للدولة وهيئاتها العمومية من إحصاء دقيق لأملاكها العقارية واستغلالها كما يجب، والمسح العام يساهم في ضبط الأملاك العقارية الخاصة وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين، وعدم إدراج المسح في أي برنامج للحكومة، جعل المسؤولين المحليين وعلى رأسهم الولاة ورؤساء الدوائر والبلديات غير معينين بمتابعة العملية، والاكتفاء فقط بالإشراف دون أي مساهمة ميدانية لها، وإنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي كان دليل واضح عن تخلي الدولة عن التمويل المباشر لعملية المسح واتضح الأمر أكثر بصدور الامر 95/98 المؤرخ في 01/02/1995 المتضمن مهنة الخبير المهندس العقاري، ليسمح للمتعاملين الوطنيين والجانب في الشروع في أعمال المسح، وتقتضي عملية تفعيل القانون الجديد 02/07 المذكور أعلاه، إعطاء دور أكبر لهذه الآليات والاعتماد على

¹ الدكتور محمودي عبد العزيز / آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010، ص 282.

² الدكتور محمودي عبد العزيز والأستاذ حاج علي سعيد / إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012، ص 115.

المسح المباشر من الخواص على نفقة طالب التحقيق والمعاينة¹، فرغم مضاعفة وعاء المسح السنوي يظل مؤشر مسح غير كاف و يحتاج إلى الإسراع في الانتهاء من العملية وتحضير الوسائل المادية والبشرية الكفيلة لرفع سعة المسح في السنوات القادمة، والاستفادة من المسح المبدي الذي يحققه العمل بالقانون 02/07 المذكور أنفا، بحيث يضمن هذا الأخير تلافي عيوب المرسوم 352/83 إذ يؤدي في أجل قصيرة إلى إثبات وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة إلا أنه لا يمكن اعتبار قانون التحقيق العقاري الآلية الوحيدة في إطار سياسة التطهير العقاري بل بتفعيل التعاون مع وكالات ومصالح المسح الأجنبية والتركيز على الإحصائيات المحققة لإنجاح برنامج المسح المزمع القيام به في غضون 15 سنة القادمة واخذ بعين الاعتبار الجانب الأمني والسيادي وفتح المجال للقطاع الخاص للمشاركة في أعمال المسح باعتباره أساس التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة للمرحلة المستقبلية بتوفير الوسائل البشرية والمادية وتكنولوجيا كالإعلام الآلي لسير عمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية ووضع شبكة برمجة عالية تسمح بالاتصال المباشر مع مكاتب التوثيق وإدارات المسح التي تشارك في عملية التحقيق العقاري، بحيث لا يمكن توقع تحقيق عقاري شامل بالاعتماد على تدابير القانون 02/07 طالما أنه يتم بصفة اختيارية بمعزل عن فرض سياسات مستقبلية لضبط وإعداد سندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير ممسوحة وذلك لإيجاد طرق أكثر فعالية للتطهير العقاري و تفعيل المسح العام للأراضي بالتزامن مع تطبيق قانون التحقيق العقاري 02/07².

خاتمة :

إن استحداث القانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري هو من أجل تسريع عملية المسح المتأخرة، إلا أن العمل به لم يتم بنفس الشكل في جميع أنحاء الوطن فبالنسبة لولاية مستغانم قد أكد المحافظ العقاري أنه لا يزال العمل بالمرسوم 352/83 المتضمن عقد الشهرة والعلة في ذلك هو كثرة العقود الموضوعة لدى الموثقين، هذا ناهيك عن تعقد الوضعية العقارية، أما في ولايات أخرى فقد اختلف الأمر ومنها ولاية وهران حيث كشف مدير أملاك الدولة أنه بسبب العديد من المشاكل المتعلقة بتداخل الصلاحيات تم تجميد العمل بالقانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري وهو ما جعل أكثر من 700 ملف متعلق بطلب تسوية الوضعيات تبقى حبسة أدراج الإدارة، وهذا كاف ليظهر تعقد الوضع بسبب هذا الأخير وقد يرجع البعض ذلك نتيجة غموض نصوصه، حيث أنه وبالرغم من جود مرسوم يحدد كفاءات تطبيقه إلا أنه لم يكن أكثر وضوحا ودقة إن صح التعبير، لذا كان على المشرع لزوما تدارك الوضع وإعادة ترتيبه من خلال إصدار نصوص أكثر دقة ووضوح لمعالجة الوضع والقضاء على الإشكال. و الدليل على أن القانون 02/07 لم يطبق بالكفاءات التي أرادها المشرع، هو أنه لم يصدر حتى اليوم سند ملكية بناء على التحقيق العقاري.

و عليه نقترح ما يلي :

* إنشاء هيئة مختصة على مستوى كل محافظة عقارية، متكونة من مختصين في المجال العقارية لدراسة ملفات التحقيق العقاري.

¹ الدكتور محمودي عبد العزيز / آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 292 - 294.

² الدكتور محمودي عبد العزيز / آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 297.

* إنشاء هيئة وطنية مختصة متكونة من رجال القانون المختصين في المجال العقاري و إطارات تقنية لدراسة معوقات المسح و التحقيق العقاري من كل الجوانب القانونية التقنية.

* تمديد أجل الاعتراض على المحضر المؤقت للتحقيق العقاري المعد من طرف المحقق العقاري إلى أكثر من 30 يوما .

* تحديد الجزاء المترتب على تماطل المحقق العقاري في منح محضر عدم الصلح في حالة عدم الإنفاق على الصلح ، و توضيح كيفية إثبات ذلك التماطل في حالة حصوله .

* تكوين إطارات و أعوان المحافظة العقارية تكويننا متخصصا في المجال العقاري و خصوصا في مجال التحقيق العقاري بالنسبة للأشخاص المكلفين بعمليات التحقيق العقاري .

* إعادة النظر في القوانين و المراسيم المتعلقة بعملية مسح الأراضي و التحقيق العقاري و مدى توافقها مع بقية القوانين الأخرى خاصة القانون المدني .

المراجع المعتمد عليها :

أولاً: المراجع باللغة العربية :

أ/ المراجع :

الأستاذ حمدي باشا عمر :

1- / حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002..

2- / محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 17..

3- / القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003..

4- / مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة جديدة مزيدة بأحدث النصوص إلى غاية 2011، دار هومة، الجزائر، 2011..

5- الدكتور رمول خالد/ المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومة الجزائر، سنة 2000.

6- الأستاذ سايس جمال و سعيد مقدم/ الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.

7- الأستاذ عمار علوي/ الملكية و النظام العقاري في الجزائر - العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2006.

8- الدكتور محمودي عبد العزيز/ آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، منشورات بغداد، الجزائر، 2010.

9- الدكتور محمودي عبد العزيز والأستاذ حاج علي سعيد/ إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغداد، الجزائر، 2012.

ب/ مذكرات و رسائل :

10- الأستاذ حيرش نورالدين/ شهر التصرفات العقارية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة

الماستر في الحقوق، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم التجارية، جامعة مستغانم، 2010/2011.

ج/ بحوث و مقالات :

11- الدكتور مزيان محمد أمين/ التحقيق العقاري كسب من أسباب كسب الملكية وفقا لقانون 02/07، مقال منشور في مجلة الراشدية، منشورات المركز الجامعي مصطفى اسطنبولي، دار الغرب، العدد الأول، معسكر، 2008.

د/ النصوص القانونية المعتمد عليها :

- 1- القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 2- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- 3- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- 4- القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية، عدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.
- 5- المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 26 المؤرخة في 2008/05/25.
- 6- المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 26 المؤرخة في 2008/05/25.
- 7- مطبوعة/ تقنيات التحقيق العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر، 2007.
- 8- التعليم رقم 03 مؤرخة في 2008/09/27 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008.
- 9- التعليم رقم 8863 مؤرخة في 2008/09/29 متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008.

ه/المجلات القضائية :

- 1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 1، لسنة 2000.