

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - بوجوارج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
في الحقوق

نمط: قانون البيئة والتغير

الموسومة ب:

تسوية الوضعية القانونية للأراضي غير المطالب بها في ظل التشريع الجزائري

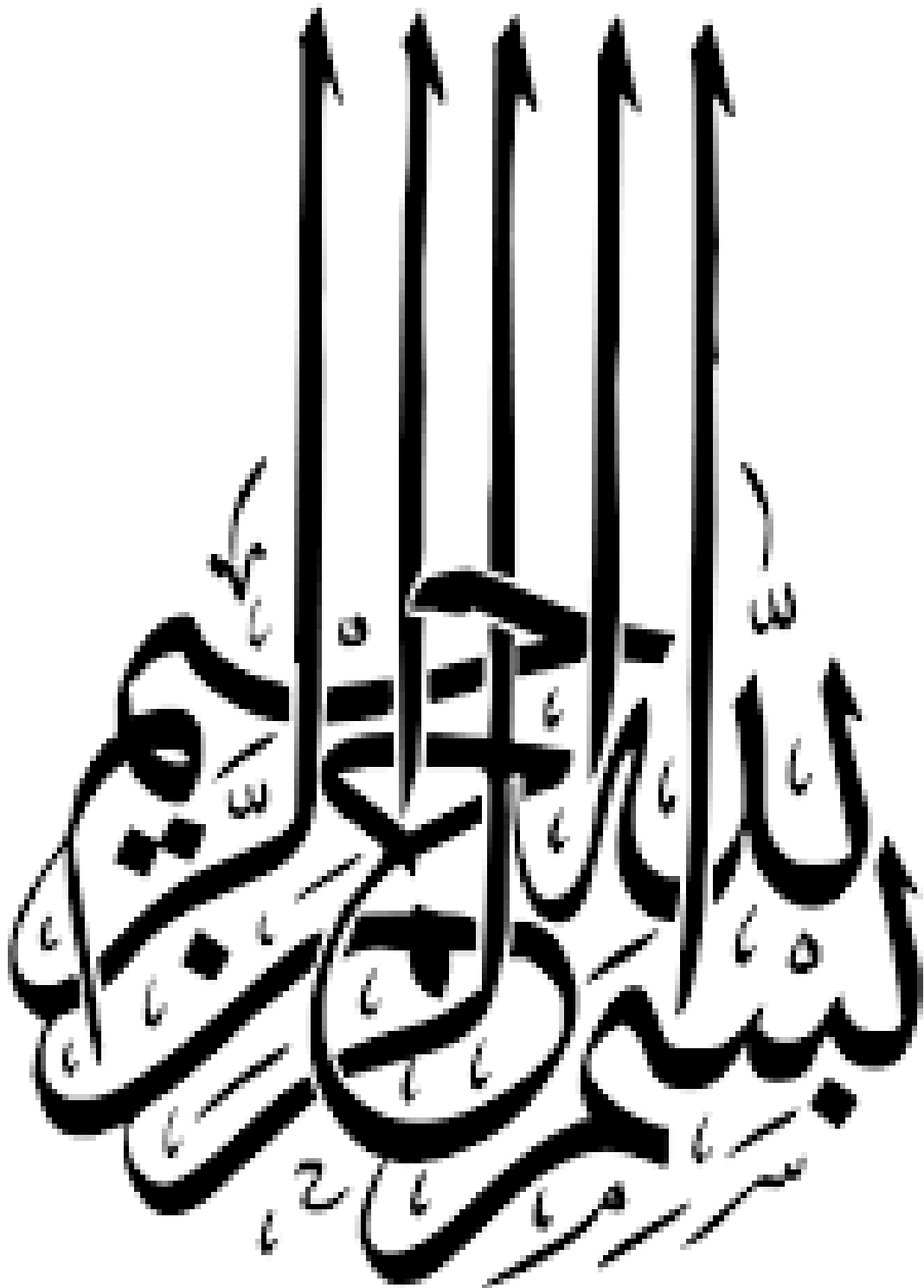
إشراف:
د. بن يحي بشير

إعداد الطالبة:
لخضر حمينة ناريمان

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
زاوي رفيق	أستاذ محاضر (ب)	رئيسا
بن يحي بشير	أستاذ محاضر (أ)	مشرفا ومقررا
عياش حمزة	أستاذ محاضر (أ)	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021-2022



شكر وتقدير

الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع

نشكر الله العلي القدير الذي أنار لنا درب

العلم والمعرفة في أداء هذا العمل المتواضع

ونسأله النجاح المتواصل

نتقدم بالشكر الجزيل

إلى الأستاذ المشرف "" بن يحي بشير ""

الذي تابع عملنا وأشرف عليه إلى آخر نقطة فيه فله منا فائق

التقدير والاحترام

نهديكم أساتذتي الكرام وافر التقدير والاحترام وجزيل الشكر والعرفان

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساعدنا على إنجاز هذا العمل من

قريب أو من بعيد.

شكراً

الإهداء

إلى أعز الناس وأقربهم إلى قلبي والدي العزيزة

ووالدي العزيز

اللذان كانا عوننا وسندا لي

إلى من كانوا أسعد الناس بنجاحي أخواتي

إلى أساتذتي وأهل الفضل علي

إلى من يتصفح هذه المذكرة.

مقدمة:

كانت الجزائر تعيش قبل الاستقلال نوع من الفوضى في المجال العقاري وفق القوانين الفرنسية أين اختلطت الأراضي العامة بالخاصة و الوقف الأمر الذي حتم على الدولة الجزائرية انتهاج سياسة عقارية ، وذلك بسن ترسانة من القوانين و نصوص وطنية أهمها: الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري معدل بالقانون رقم 09/79 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 ، و المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام معدل و متم بالمرسوم رقم 84/ 400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 و المرسوم التنفيذي رقم 92/134 المؤرخ ي 07 أفريل 1992 و كذا تأسيس السجل العقاري في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 معدل و متم بالمرسوم رقم 80/210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 و المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، و الذي يعتبر مرحلة انتقالية من نظام شهر شخصي إلى نظام الشهر العيني معززا بالمرسومين المذكورين أعلاه ، أين كان الهدف منهما إجراء عملية احصاء شامل للملكيات والأرض العقارية عن طريق المسح ليكون أساس مادي لتأسيس السجل العقاري .

إن المشرع قد حرص على تدارك الأوضاع العقارية الموروثة من العهد الاستعماري والتي كانت متسمة بانعدام المسح الأراضي وبمنظومة الشهر العقاري المختلفة.

إن التدابير التشريعية والتنظيمية المتخذة من خلال إعداد سجل عام لمسح الأراضي وتوضيح القوام المادي والتموقع الجغرافي لكل الأراضي العقارية من خلال تأسيس السجل العقاري وتحسين نظام الشهر العقاري إلى حد كبير عن طريق الانتقال من نظام الشهر شخصي المعمول به قديما إلى النظام المسمى بالشهر العيني أين تشكل مجموعة الملكية أساسا ماديا للنظام.

إن سجل نظام الشهر العيني لا يمكن وضعه عملاً بأحكام الامر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تطبيقية، ما لم يتم المسح العام للأراضي كخطوة أولية لإنشاء السجل العقاري. إن عملية المسح تتمثل في القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية والتقنية قصد تشخيص وجرد كل الممتلكات العقارية وتأسيس وثائق مسحية ومخططات على نطاق كل بلدية. أما تأسيس السجل العقاري فهو يهدف إلى إقامة مجموعة الوثائق القانونية المكرسة لحقوق العينية لكل مالك، ويعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات والأراضي. و بمجرد الانتهاء من عملية المسح تقوم مصالح المسح بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة و ذلك من أجل الترقيم العقاري و تحديد الحقوق الملكية و الحقوق العينية و شهرها بالسجل العقاري ،أين يقوم المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات على أساس الوثائق ثم عند الانتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية يثبت ذلك عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري و يكون هذا المحضر محل إشهار وفقاً للأجال القانونية المحددة طبقاً للمرسوم 63/76 و المعدل و المتمم بالمرسوم 93/123 ، و بعد إنتهاء من عملية أيداع وثائق المسح الأراضي تباشري عملية الترقيم من قبل المحافظ العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية التحقيق العقاري الميداني بموجب أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 .

إن عملية الترقيم تتضمن ثلاث حالات المنصوص عليها بموجب المرسوم 63/76 منها الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات مثبتة لحقوق الملكية العقارية، أما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات لا يحوز أصحابها على سندات الملكية، ويعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين نصت عليها المادة 14 من المرسوم المذكور أعلاه للعقارات التي ليست لأصحابها الظاهرين سندات معترف بها تثبت ملكيتهم أو حيازتهم وفقاً لقواعد التقادم المكسب.

أما الترقيم المؤقت لسنتين بإسم الدولة و الذي يكون بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها و لم يدعي أي شخص حيازتها و قد أطلق عليها تسمية العقارات غير المحقق فيها أو الأملاك الغير المحصاة ثم تم إستبدال عبارة العقارات غير المحقق فيها بحساب المجهول، و في ظل الفراغ القانوني دام أكثر من 39 سنة و لكثرة الأراضي المسجلة بإسم المجهول قام المشرع الجزائري بسن قانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية 2015 و قانون المالية تحت رقم 11/17 لسنة 2018 في المادة 89 التي عدلت المادة 23 مكرر من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري أين أدرج تسمية حساب العقارات غير المطالب بها بدلا من حساب المجهول .

وبالرغم من المحاولات التشريعية التي تهدف إلى إحصاء شامل للأراضي والملكية العقارية و بين تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري يوجد ما يسمى بأشغال المسح والإيداع ثم الترقيم أين هذه الاخيرة قد تخلق جملة من المنازعات، إن الأراضي غير المطالب بها تعتبر من أهم مواضيعها.

وقد عرفت هذه الوضعية رواجاً وانتشاراً واسعاً وعلى هذا أخذت حيزاً كبيراً من إهتمام المشرع الجزائري، بحيث قام هذا الأخير بتنظيمها بمجموعة من التشريعات المتنوعة بين نصوص قانونية من جهة ومن جهة أخرى مذكرات وتعليمات صادرة عن الجهة المختصة الهدف منها وضع حلول المناسبة لهاته الوضعية والوقوف أمام الصعوبات التي تعترضها من الناحية التطبيقية وتسهيلها.

أهمية الموضوع:

حسب المفاهيم السابقة تبدو الأهمية القانونية لوضعية الأراضي غير المطالب بها ونظراً للانتشار المتزايد للإشكالات الناتجة عن هذا الحساب في الواقع بالإضافة أن المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 بإمكانية

الإعتراض على الترقيم النهائي للأراضي غير المطالب بها بإسم الدولة دون اللجوء إلى القضاء.

وكثرة الإعتراضات التي تتلقاها المصالح المعنية عن الترقيم لها ولدت نزاعات كثيرة قد تعرض أمام القضاء.

ومن ثمة تكمن أهمية هذه الدراسة إلى توضيح التدابير والآليات وكذا الإجراءات المنصوص عليها بموجب النصوص التشريعية والنصوص التنظيمية.

أسباب اختيار الموضوع:

إن من بين الأسباب والدوافع التي حفزتنا على دراسة هذا الموضوع تتمثل في كون وضعية حساب الأراضي غير المطالب بها بصفة عامة موضوع حيوي وقد سبق وأن قمت بمعايشته على أرض الواقع فارتأينا دراسته لإفادة والإرشاد بقدر ما أوتيت به من درجة علمية قصيرة.

أهداف البحث:

بالنظر إلى موضوع دراستنا أنه موضوع جديد إلا أن إشكالاته كثيرة واقعا لذا غايتنا من هذا البحث إلى تبسيط اجراءات التسوية هذا من جهة ومن جهة أخرى معالجة جملة من التوضيحات القانونية التي تعترض أصحاب هذه الوضعية.

الإشارة إلى الدراسات السابقة:

يفتقر هذا الموضوع دراسات سابقة وبحوث مع أن موضوع دراستنا هذا موضوع منتشر مقارنة بالإشكالات القائمة عنه.

وعلى اعتبار جاء هذا الموضوع بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتعليمية تحت رقم 4060 فإنه حسب بحثنا المتواضع لم يتم دراسته بشكل معمق مما يجعل هذا الموضوع جدير بالدراسة والبحث.

الصعوبات التي إعترضتنا في معالجة هذا الموضوع ترجع للأسباب التالية:

. قلة المراجع لاسيما المتعلقة بإجراءات تسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها.

. حيث قمنا بتجميع مجموعة من التعليمات والمذكرات الخاصة بهذا الموضوع.

. وجدنا جملة من مجالات قانونية علمية وفي ظل المعطيات التي أتيت على ذكرها.

تطرح الإشكالية الآتية:

ما هي الأحكام القانونية الخاصة بتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها وكذا الطرق والكيفيات على ضوء النصوص التشريعية والتنظيمية؟

وأمام هذه التساؤلات وفي إطار المقاربة المنهجية، اعتمدت المنهج الذي رأيت أنه مناسب لمعالجة هذا الموضوع، إذ اعتمدت المنهج التاريخي في الفصل الأول كتمهيد من خلال التطرق إلى التطور ونشأة حساب الأراضي غير المطالب بها في التشريع الجزائري عن طريق عرض النصوص القانونية سواء من أول ظهور لحساب المسمى العقارات غير المحقق ثم حساب المجهول وصولاً إلى الحساب المستحدث بموجب التعليمات والتشريعات الجزائرية.

كما استخدمت المنهج التحليلي من خلال قراءة التحليلية للنصوص التشريعية والتنظيمية التي تخدم الموضوع.

وهذا لا ينفى اعتمادنا على منهج الوصفي لوصف إجراءات التسوية.

ونظراً للأهمية التي يعتريها موضوع دراستنا في الحياة العملية، قمت بإستنتاج أحكامه وفق الخطة الثنائية استغرقت فصلين:

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها.

وأرفقت ختام هذا البحث بثلة من النتائج والاقتراحات الممكنة لتكون حلاً للإبهام المخيم على الموضوع والمشاكل التي تعترضه.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير

المطالب بها

تمهيد:

لقد تضمن الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والمراسيم التطبيقية له حالات من الترقيم فيكون ترقيمًا نهائيًا عند إثبات المالك أو الحائز الشاغل لسند ملكية مشهر، ويكون ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين في الحالة عدم كفاية السند أو التمسك بالحيازة وأضاف قانون المالية لسنة 2018 ترقيم العقارات غير المطالب بها.

قبل التطرق إلى الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها يجدر بنا تسليط الضوء على أسباب تخلي المشرع الجزائري على حساب المجهول ولجأ إلى حساب العقارات غير المطالب بها.

إن الأملاك المحصاة بحساب المجهول في شكل أرقام و إحصائيات قدمتها لأول مرة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بوصفها أملاك غير محقق فيها، إلى غاية التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 انطلقت بداية تنظيم حساب المجهول أين ارتبط سبب تسجيل العقارات في هذا الحساب مؤقتًا لترقم بعد ذلك نهائيًا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في حالة أن الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب به بحق ملكيته في مصفوفة المسح للسندات الكافية المثبتة لذلك ، أو أثناء تأدية مهام فرقة المسح لم يتحلون بالجدية و لجوئها تعسفياً إلى تسجيل العقار في حساب المجهول .

مع وصول عدد حالات حساب المجهول إلى أرقام مفرزة ذهب المشرع الجزائري لإحتواء الوضع من خلال وضع آليات تسوية تنظيم العقارات غير المطالب بها بموجب قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 وبأشر تنظيم

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

العقارات أو الأراضي غير المطالب بها بموجب قانون المالية لسنة 2018 الصادر تحت رقم 18/18 المؤرخ في 30/12/2018، وبذلك ظهر أول وجود لحساب العقارات غير المطالب بها.

لقد تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74/75 بموجب القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 والمتضمن قانون المالية لعام 2015¹، وبالتحديد 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه، والتي نصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم ترقبما نهائيا بإسم الدولة.

غير أن صدور قانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ومن خلال المادة 89 منه التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر، وتم التأكيد على أن العقارات غير المطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويرقم العقار ترقبما مؤقتا لمدة 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.²

حيث أن الجزائر وبنهاية العام 2017 انتهت المهلة التي فتحت لصالح أملاك الدولة لتسوية الملكيات العقارية حيث تم غلق ملف العقارات المسجلة لحساب المجهول ابتداء من فاتح جانفي 2018 وهذا راجع إلى جملة من الأسباب.

¹ القانون رقم 10 / 14 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 2014، المتعلق بقانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78.

² صياد كريم ، فعالية ترقبم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية،

المجلد 30 ، عدد 3، ديسمبر 2019 ، ص 157 .

الأسباب التي جعلت المشرع يتخلى عن التسجيل في حساب المجهول:

لقد تعددت الأسباب والحالات للجوء إلى قيد الأراضي الممسوحة والتي لم يعرف لها مالكة أو حائزها ولم تتم المطالبة بها أثناء التحقيق الميداني لمسح الأراضي في حساب الأراضي غير المطالب بها:

• إذا تعلق بالواقع العملي لسير عملية المسح؛

• تتعلق بالأرض أو العقار في حد ذاته من ناحية ارتباطها سواء بالوضعية القانونية لأصل ملكية العقار نذكر منها كإعدام ركن الشكلية في العقود المنصبة على العقار الممسوح؛
• في حالة افتقار الحائز لأي سند يشكل قرينة إثبات حيازته الفعلية للعقار؛¹

• أما في الحالة الأخيرة و التي يصعب تحديد الطبيعة القانونية لملكية الوعاء العقاري محل عملية المسح نخص بالذكر الملكيات العقارية التي عرفت بدورها نوع من حالة الفوضى و خروج المعمرين بعد الاستقلال أين كانت كافة المعاملات العقارية الواقعة على الملكيات السابقة الذكر تعتبر أملاك عقارية بما يسمى بمصطلح " شاذرة " باستثناء الأملاك المنجزة لصالح المصلحة العمومية إلا أن هذا الوضع لم يدم طويلا و ذلك بموجب صدور المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20 المتضمن حرية المعاملات و الذي عدل و تم بموجب المرسوم رقم 83/344.²

• قد يرتبط التسجيل والقيد في حساب الأراضي غير المطالب بها لارتباطها بالوضعية المادية للأرض أو العقار والتي قد تتجسد في:³

¹ حنيش منى، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، مقال منشور في مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد الأول سنة 2017، ص 144.

² المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20، المتضمن حرية المعاملات والذي عدل وتم بموجب المرسوم رقم 83/344، المؤرخ في 1983/05/24، الجريدة الرسمية، العدد 21.

³ حنيش منى، نفس المرجع، ص 145، 146.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

1 . وجود فارق في مساحة العقار يعود إلى ملكية الدولة أين يعود أسبابه إلى وجود خطأ إداري مترتب إما خطأ في أخذ القياسات المسحية، أو التدوين.

2 . وجود فارق في مساحة العقار الممسوح تعود ملكيته للخواص فتقوم أعوان مسح الأراضي بملاحظة الفارق في المساحة على العقار التي تعود ملكيته للخواص، أين يتم أخذ قياسات جديدة التي يتم أخذها بمناسبة القيام بعملية المسح فيتم ترقيم العقار نهائياً على أساسها لصالح المالك بموجب سند رسمي على أساس القياس الجديد.

فإذا كان المالك غير موجود آلت مؤقتاً وقيدت في حساب أراضي غير المطالب بها ومن ثمة إلى الملكية الخاصة للدولة.

وتجدر الإشارة أن المديرية العامة للأموال الوطنية قد صدرت مذكرة في هذا الشأن و التي تحمل رقم 10787 المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية و القياسات المساحية المؤرخة في 2008/11/29 و في 2013/09/11 صدرت مذكرة تحت رقم 8730 تضمن موضوعها تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول و الممسوحة بفارق في المساحة و التي كان مرجعها المذكرتين الأولى تحت رقم 2421 و المذكرة رقم 107078 أين تلقى مصالح الحفظ العقاري و كذا مدراء أملاك الدولة صعوبات في إطار تسوية عقارات التي مسحت بمساحات زائدة تفوق الحد الأدنى المسموح به .¹

. وقد يكون سبب غلق ملف العقارات المسجلة لحساب المجهول بالدرجة الأولى غلق الطريق أمام المتلاعبين بالعقار العمومي بالموازاة مع تحرك وزارة العدل من أجل استرجاع العقارات التي منحت في إطار عقود الامتياز، وفتح ملف العقارات الصناعية.

¹ التعلية رقم 10787، المؤرخة في 2008/11/29، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

شروط التسجيل في حساب الأراضي غير المطالب بها:

تعتبر العقارات أو الأراضي الغير المطالب بها إحدى الحالات التي عالجتها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بفكرة الترقيم لمدة 15 سنة كاملة، غير أنها وضعت مجموعة من الشروط القانونية اللازمة لذلك والمتمثلة أساسا:

أولا: أن يكون العقار من بين العقارات التابعة للخواص:

إن التدبير المدرج في نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 يتعلق بالعقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان. ولا ينطبق هذا الإجراء الجديد بأي حال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب.¹

وبالتالي فإنه لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يطبق هذا الإجراء الجديد الخاص بالعقارات التي لم يطالب بها أصحابها والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، والذي جاء بديلا للإجراء السابق الخاص بتسجيل العقار في حساب المجهول.

. العقارات التي يعود أصل ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية أو تلك العقارات التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية.

. وعليه يمكن القول بأن هذه الوضعية العقارات غير المطالب بها هي حصرية على العقارات التابعة للخواص فقط أي مجموع العقارات المملوكة من طرف الأفراد سواء كانوا طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة كالجمعيات والشركات.²

¹ التعلية رقم 4060، المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية، وزارة المالية، ص 02.

² بن حمود لطيفة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الانسانية، عدد 02، ص 11.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

وفي هذا الصدد يتعين على أعوان المكلفين بعملية التحقيق العقاري وفي إطار عملية المسح العقاري الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارة العقارات T10 الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، وذلك بالاعتماد على المعلومات المحصل عليها خلال عمليات التحقيق العقاري لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

ثانياً: أن لا تتمكن مصالح مسح الأراضي من تحديد صاحب حق الملكية:

يجب ألا تتمكن أعوان المسح العقاري أثناء أدائهم لمهام التحقيق العقاري التي تتولاها بهدف الضبط الدقيق للحقوق العينية من تحديد أصحابها، سواء كان المالك صاحب السند الصحيح أو الحائز الظاهر وذلك بعد المعاينة التي يجريها الأعوان لسندات إثبات الملكية التي بحوزة المالك أو من خلال أقوال وتصريحات المالك والملاك المجاورين والتأكد منها، في حالة تعذر على الأعوان الوصول للمعلومات ومعرفة صاحب حق الملكية على الأرض والعقار الذي هو محل المسح، يتم تسجيله وقيده في حساب العقارات غير المطالب بها.

ثالثاً: أن لا تتم المطالبة بالعقار من قبل أي شخص خلال القيام بعملية المسح:

هذه المطالبة يجب أن تكون وفقاً للأطر القانونية وبموجب سندات تتوافر على جميع شروط وعناصر إثبات حق الملكية سواء كانت رسمية أو غير رسمية ومعترف بحجيتها قانوناً، أو بموجب أحكام الحيابة التي يحميها القانون كما يحمي الملكية بموجب نصوص قانونية واضحة تتعلق بالتقادم المكسب.

مع الإشارة أن جميع هذه المعلومات تخضع للمعاينة والتحقق من قبل أعوان المسح العقاري من أجل البحث والتقصي عن صاحب الحق على العقار المطالب به.

وعليه فالملاحظ في هذا الشأن أن شروط التسجيل السابقة تعتبر من الناحية الواقعية غير كافية ليتم بناء عليها ترقيم العقار في حساب العقارات غير المطالب بها لكون عملية المسح العقاري في حد ذاتها تشوبها إشكالات عديدة، قد لا تسمح بمعرفة المالك الحقيقي للعقار أثناء أشغال المسح هذا من ناحية. ومن ناحية أخرى قد تكون النزاعات الخاصة بإثبات سند الملكية

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

لا تزال معروضة أمام القضاء وتستغرق سنوات عديدة لمعرفة المالك الحقيقي تتجاوز فترة ترقيم العقار مؤقتا بإسم الدولة وقد تتعداها لفترة الترقيم النهائي.¹

إن وضعية الأراضي أو العقارات غير المطالب بها عرفت رواجاً كبيراً وواسعاً بل أخذت حيزاً كبيراً من إهتمام المشرع الجزائري بها، بحيث نظمها بمجموعة من التشريعات المتنوعة من نصوص قانونية وكذا النصوص التنظيمية من مذكرات وتعليمات صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بهدف وضع حلول مناسبة وتدابير وإجراءات مرتبطة بهذا الحساب.

ومن خلال النصوص القانونية والتعليمات المنظمة له سنتناول بتوضيح الإطار القانوني لعملية التسوية وضعية العقارات والأراضي غير المطالب بها في ظل النصوص التشريعية في المبحث الأول ثم في ظل النصوص التنظيمية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: التسوية في ظل النصوص التشريعية

إن بعد غفلة تشريعية دامت قرابة 40 عاماً حاول المشرع الجزائري استدراك الفراغ التشريعي، من خلال إصدار قانون المالية لسنة 2015 و قانون المالية لسنة 2018، و بهدف تذليل الصعوبة التي كانت موجودة في الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تم تعديله بموجب القانون المالية لسنة 2015 ثم قانون المالية 2018 أين نظم التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أين وضع جملة من الحلول و أطر قانونية للتسوية هذا الحساب و من خلال ذلك سنتطرق في المطلب الأول التسوية وفقاً للقانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ثم التسوية وفقاً للقانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

¹ بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 12.

المطلب الأول: التسوية وفقا للقانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015

نصت المادة 67 من القانون المالية لسنة 2015 بما يلي:

"" تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. المادة 23 مكرر: يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا بإسم الدولة.

في حالة الاحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين من مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكه. ""

ومن خلال المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 المستحدثة للمادة 23 مكرر للأمر رقم 74/75 المؤرخ ي 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يتضح لقارئها بأن المادة 67 تضمنت فقرتين قانونيتين نشير إليهما في هذين الجزئين التاليين:

الجزء الأول: الترقيم بإسم الدولة

يتجلى من المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 أن الترقيم العقاري للعقار والحقوق العينية العقارية غير المطالب بها أثر عمل مسح الأراضي ميدانا لعدم ظهور أي شخص يطالب بأحقية لها، ترقم بإسم الدولة نهائيا.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

ومنها يستفاد أن مضمون المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري تعتبر معدلة ضمناً في جزء منها بهذه المادة 67 من القانون المذكور أعلاه.¹

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه: "" يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لها لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية .ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفترة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني "" .

إنه وبعد استحداث المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 أصبحت المادة 14 السابقة الذكر تقتصر :

- الأملاك والحقوق العينية العقارية التي طالبها الأشخاص في الميدان أثر العمل المسحي للأراضي على أنها تابعة لهم لا غير بأي تصريح كان.
- ولم تعد تعني الأملاك غير المطالب بها من قبل الأشخاص في الميدان أثر عمل مسح الأراضي والتي يصبح ترقيمها نهائي بإسم الدولة بعد دخول حيز التنفيذ المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ولا ترقم كما كانت بالمادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المذكور لمدة عامين ليصبح ترقيمها نهائي بعد نهايتها.²

¹ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، ص 219.

² خلفوني مجيد، نفس المرجع، ص 220، 221.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

من خلال هذا القانون نلاحظ أنه قضى على حساب المجهول أي لم يعد له وجود بعد 2015، لأن كل العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات المسح الأراضي العام ترقيم ترقيميا نهائيا بإسم الدولة ولقد امتد الأمر حتى الطلبات التي قدمها أصحابها قبل صدوره و هو ما يتعارض و مبدأ عدم تطبيق القوانين بأثر رجعي، و لصعوبة الأمر عرف هذا القانون عزوفا و حذرا في التعامل به مما أدى إلى تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية بتوضيح في هذا الصدد يؤكد أن الحالات اللائقة لدخول قانون المالية حيز التنفيذ مستبعدة من نطاق تطبيقه أي أن مبدأ عدم رجعية القوانين ساري.¹

إن هذا القانون نلاحظ بأنه وسيلة للاستيلاء على عقارات المواطنين أثناء المسح إذ أنها تسمح لكل شخص له سند ملكية رسمي من استرداد عقاره قبل انقضاء مدة 15 سنة وعليه في حالة عدم المطالبة بالعقار تؤول ملكيته للدولة حتى وإن كان له سند رسمي تؤول الملكية على أساس التقادم للدولة وهذا غير معقول كذلك حالة أصحاب السندات الأخرى فلن يتمكنوا من استرداد عقاراتهم وعليه فإن المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ستجرد فئتين من المواطنين عقاراتهم:

- الذين ليس لهم سندات رسمية هذه الفئة لن تتمكن من استرداد عقاراتها نهائيا.
- أصحاب السندات الرسمية الذين مر 15 سنة على ترقيمها لحساب الدولة، فلو أن شخصا خارج الوطن ولم يعلم بترقيمها لحساب الدولة سيضيع منه عقاره ولن يتمكن من استرداده حتى ولو بيده سندا رسميا إذا مرت مدة 15 سنة وهو مسجل لحسابها إلا أن التقاضي يبقى حق مخول دستوريا ويمكن للمعني المطالبة بعقاره عن طريق القضاء.²

¹ بن بوعيشة شهيناز، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر ص 92.

² بن بوعيشة شهيناز، نفس المرجع، ص 93.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

ويدخل في هذا المجال، ما إستحدثه المشرع الجزائري في القانون رقم 14/08 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية المعدل للقانون رقم 30/90¹ من مواد تتدرج ضمن مفهوم المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 في جزئها الأول، ويفيد أن الترقيم العقاري يتم بإسم الدولة مباشرة بعد إتمام عملية مسح الأراضي العام للأراضي كما يأتي:

المادة 54 مكرر: "الأراضي الصحراوية في مفهوم التشريع المعمول به، التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حياة هادئة ومستمرة ودون إلتباس، ومنذ خمس 15 عشرة سنة على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، هي ملك للدولة".

المادة 54 مكرر 01 توضح عند الاقتضاء، الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء السماح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري، عن طريق التنظيم.²

الجزء الثاني: الاحتجاج بخصوص الترقيم النهائي

إن المشرع الجزائري قد أورد إستثناء في الفقرة الثانية من المادة 67 من القانون المالية لسنة 2015 لما أشار إلى أنه: "في حالة الاحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد و بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفاظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية، بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكة".

ويستفاد من هذه المادة السابقة الذكر أن عملية الترقيم العقاري أن كانت في أصلها تتم بإسم الدولة بصورة نهائية إلا أن المشرع الجزائري فتح المجال لمن يرى في ذمته المالية

¹ القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 222.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

قد مست لفقدان الملك والحق العيني العقاري المسجل بإسم الدولة بتقديم إحتجاج بشأنه يوجه إلى المحافظ العقاري دائرة اختصاص موقع العقار لإعادة ترقيمه بإسمه.

في حالة رفض طلب المحتج من قبل المحافظ العقاري فإن ذلك لا يغني عنه حقه في مباشرة إجراءات التقاضي طعنا في مقرر المحافظ بإعتبار أن الإحتجاج يبقى محافظ على طابعه الإداري على شكل تظلم تتولاه الجهة الإدارية التي كلفت بعملية التقييم العقاري وما قرره القانون في مادته 67 يسهل العملية الإدارية المتمثلة في التقييم العقاري بالسجل العقاري نفسها في حالة ثبوت للمحافظ العقاري عدم قيام منازعة فيه بعد إجرائه تحقيقا وتحريات إدارية بشأن العقار موضوع الاحتجاج.¹

إن القانون المالية لسنة 2015 في مادته 67 وردت عبارة "" في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فهذه العبارة وردت بصيغة العموم يدخل ضمنها العقود الرسمية والمشهرة بالمحافظة العقارية ومختلف التصرفات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المقررة لقيام الحق العيني العقاري والسندات القضائية وغيرها ... "".

فيقع على المحافظ العقاري وبناءا على هذه المادة، البحث في الملف المقدم أمام عن سند الملكية العقارية، تطبيقا لأحكام المادة 29 من القانون التوجيه العقاري الملكية العقارية لا تثبت إلا بموجب عقد رسمي مشهر في هذه الحالة ينبغي على المحافظ العقاري استبعاد:

- عقود الامتياز الممنوحة في ظل التواجد الاستعماري؛
- العقود العرفية غير ثابتة التاريخ والعقود العرفية الثابتة التاريخ بعد صدور الأمر رقم 91/70 المتضمن تنظيم التوثيق.

فإن المشرع الجزائري ومن خلال صياغته للعبارة سند ملكية قانوني يتضح لنا بأن العقود التوثيقية تدخل ضمنها وهي تلك العقود التي أعدها القاضي الشرعي قبل دخول حيز

¹ خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 223.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

التنفيذ الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970 المتعلق بتنظيم التوثيق والسندات القضائية التي حازت على قوتها النهائية التي فصلت في خصومة قضائية ترد على أملاك عقارية وحقوق عينية عقارية لما تقرر الحق لأحد طرفي الدعوى وبعض القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية كما هو الحال لقرارات إسترجاع الأملاك العقارية المؤممة.

إن صدور قانون المالية 2015 أدى إلى الحد من عملية التسوية الإدارية وفتح باب المنازعة أمام القضاء بحيث كانت الإدارة تتوخى الحذر فيما يخص حساب المجهول لما يترتب عنه من مسؤولية بالنسبة للقائمين عليه و عليه كانت تحال كل الملفات المتعلقة بحساب المجهول بصفة آلية إلى العدالة بإستثناء الأشخاص الذين يمتلكون سندات رسمية تثبت ملكيتهم طبقا لنص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 و التي تنص: "" لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي بموجب أحكام المواد 62، 63 ، 64 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء "".

المطلب الثاني: التسوية وفقا للقانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018:

نصت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بما يلي:

"" تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقار، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر: يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "" حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي "" ويرقم ترقيميا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين من تاريخ المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت المطالب به لمدة سنتين (2) بإسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائياً بإسم الدولة.¹
ضمن أحكام قانون المالية لسنة 2018 الصادر بالقانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27، تم تنظيم أحكام جديدة لمعالجة حالة حساب المجهول بإسم العقارات غير المطالب خلال عمليات مسح الأراضي.

وبذلك تم فتح مجال التسوية الإدارية لهذه الأملاك العقارية الهامة للأشخاص والمواطنين، خاصة الذين يحوزون على عقود عرفية لمن يمارس الحيابة، ولكل الملفات التي رفضت أمام القضاء الإداري في المراحل السابقة.²

يعتبر القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 في جملة الأحكام التي أوردها بخصوص مادة الترقيم العقاري بمثابة الطريق القانوني البديل للحال الذي كان مستقراً عليه و ما إنفردت به المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، بحيث قرر قانون المالية لسنة 2018 مكنة لكل

¹ القانون رقم 11/17، المؤرخ في 28 ديسمبر 2017، المتعلق بقانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، العدد 76.

² بوضياف مصطفى، تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية، الجزائر، العدد، 01، جانفي 2022، ص 609.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

شخص تسمح له في أن يقدم طلب أمام المحافظ العقاري دائرة اختصاص الإقليمي لموقع العقار المطالب به مدعم بوثائق ثبوتية كما يلي شرحها في الفصل الثاني ضمن المبحث الأول منه و لهذا الأخير الصلاحية في أن يعيد النظر في التقييم العقاري سواء بتقييم مؤقت أو بتقييم نهائي دون حاجة إلى اللجوء إلى جهة القضاء .

ويهدف هذا السلوك القانوني المنتهج بموجب قانون المالية لسنة 2018 للتخفيف من حدة القضايا المطروحة أمام جهات القضاء والعمل على تسويتها خارجها بتدخل موظف عمومي¹.

إن المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 تضمنت جملة من القواعد القانونية نذكرها كما يلي:

- أدخلت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تعديل على المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم و صار محتوى المادة 23 مكرر المعدلة تشير إلى أنه في حالة ما إذا لم يتبين أي شخص يطالب بعقار ما أثر عملية مسح الأراضي في الميدان أمام أعوان مصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و كذلك إذا لم يتبين على يقين لهؤلاء الأعوان من تحديد الشخص المالك للعقار أو حائزه لفائدة شخص ما ، يسجل العقار التابع للخواص في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها و يرقم هذا العقار ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة 15 سنة².

- أن العقار المقيد في حساب المذكور المسمى حساب العقارات أو الأراضي غير المطالب بها يسجل بصورة مؤقتة لمدة 15 سنة و خلال هذه المدة يمكن أن

¹ خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 225.

² خلفوني مجيد، نفس المرجع، ص 234.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

يظهر أي شخص يدعي حقا عينيا عقاريا على الوعاء العقاري المدخل ضمن هذا الحساب أو يدعي ملكيته العقارية للعقار الذي شمله هذا الحساب نفسه ويمكن بيد هذا الشخص سند رسمي مشهر يبين بأنه مالك للعقار أو للحق العيني العقاري مضمون العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها كما يمكن أن يدعي هذا الشخص تبعية العقار له و الحال أن يده عارية من كل سند رسمي مشهر و يمكن أن يتمسك به على أساس حيازته العقارية¹.

الآجال القانونية لتقديم طلب التسوية من قبل الشخص الذي يدعي استحقاق العقار:

إن المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 قد تطرقت إلى تقديم الطلب بالنسبة للأشخاص بيدهم سند ملكية مشهر بحيث ينبغي تحت طائلة عدم القبول إيداع الطلب على مستوى مصالحه خلال صيرورة أجل مدة خمس عشرة سنة المقرر لبقاء العقار مسجل مؤقت طوال هذه المدة في حساب العقارات غير المطالب بها وينتهي الحق في تقديم الطلب بانتهاء هذه المدة.²

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 89 الفقرة 02 من القانون المالية لسنة 2018 أوردت إستثناء بخصوص أجل تقديم الطلب من قبل الشخص الذي يدعي استحقاق العقار بناء على سند يعتبره سند ملكية لكن حالته القانونية تفتقر لركنه الخاص برسمية العقد و إشهاره و كذا بخصوص الطلبات المبنية على أساس الحيازة و يتمثل هذا الاستثناء في أن أجل تقديم الطلب و إيداعه بأمانة المحافظة العقارية مقيد بمدة سنتين تسري من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية و لا يقدم خلال أجل خمس 15 عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية كما هو مقرر للحالة الأولى المنصوص عليها في المادة 89 فقرتها الأولى من نفس القانون المبنية على أساس المطالبة بناء على سند ملكية رسمي مشهر.

¹ خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 235.

² خلفوني مجيد، نفس المرجع، ص 237.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

وإذا لم يودع الطلب خلال أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية يسقط حق الشخص في المطالبة به إداريا بإعادة ترقيمه نهائيا بإسمه.¹

المبحث الثاني: التسوية في ظل النصوص التنظيمية

نظرا لكثرة الأملاك العقارية التي لا مالك لها، والتي تم ترقيمها ترقيميا مؤقتا لصالح الدولة، وفي سبيل إيجاد حل لهذا الإشكال، عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى تسوية هذه الوضعية في ظل التعليمات فسوف نتناولها في المطلب الأول التسوية على ضوء التعليمات الصادرة بين سنة 1998 إلى 2013 أما المطلب الثاني نتناول فيه التسوية على ضوء التعليمات الصادرة بين 2017 إلى 2020.

المطلب الأول: التسوية على ضوء التعليمات الصادرة بين 1998 إلى

2013

إن المديرية العامة للأملاك الوطنية لعبت دور كبير فيما يتعلق بالعقارات الممسوحة وتعذر على أعوان المسح معرفة المالك الحقيقي او الحائز ورقمت في حساب المجهول الغاية منه محاولة إيجاد حلول عن طريق عملية التسوية فضلا الذهاب إلى طريق القضاء وهذا من خلال اصدار مجموعة من التعليمات و المذكرات التي توضح التدابير الإجرائية للتكفل بطلبات التسوية لهذا ستقتصر الدراسة في هذا المطلب على عملية التسوية وشرح محتوى كل مذكرة و تعليمة أولا نتناول التعليمات الصادرة في عام 1998 إلى غاية 2008 ثم ثانيا نتطرق إلى التعليمات الصادرة في 2013.

¹ خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 239.

أولاً: التعليمات الصادرة في عام 1998 إلى غاية 2008:

1. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24¹:

إلى غاية 1998 لم يكن حساب المجهول أحد مفردات لغة المسح ، وإنما كانت هناك وضعية مادية لبعض العقارات لا مالك لها أو لم يطالب بها أصحابها عند مرور فرقة المسح إصطلاح عليها تسمية الأملاك غير المحصاة ، لقد رسمت التعليمات المنوه عنها أعلاه بمناسبة تحديدها لكيفية سير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري على الأحكام التنظيمية الجديدة، أن الملامح الأولية لإجراءات التسوية إداريا و المتمثلة في الترقيم المؤقت بإسم الدولة لمدة سنتين، تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها إذا لم تثار أي احتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت أما في حالة تسجيل إعتراض فإنه طبقا لأحكام المرسوم 63/76 على الذين يعون حيازة حقوق عينية على العقارات المسوحة أن يبلغوا إعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والخصم.

وللمعني أن يقيد الاحتجاج في سجل مفتوح لتسجيل الاعتراضات في هذا الشأن ويجب أن يكون ضمن الآجال القانونية لقبول الإعتراض وفي حالة إثارة الإعتراض خارج المدة القانونية يصبح الترقيم نهائي مما لا يبقى للمعترض التوجه إلى الجهات القضائية المختصة. إن هذه التعليمات كانت اللبنة الأولى للتسوية الإدارية إلا أن الممارسة الميدانية لأحكامها قد أسفرت على تسجيل عدد من شكاوى المواطنين الذين يطالبون بصفة مشروعة بترقيم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري، خاصة بعدما بلغت الأملاك العقارية التي تم إغفالها في عملية المسح بالنسبة للبلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصها حيز التنفيذ الثلث 3/1، الأمر الذي دفع بمديرية أملاك الدولة إلى إصدار² مذكرة تحت رقم 02421.

¹ التعليمات رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

² بن زرقة عائشة، العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، العدد 02، 24 جوان 2021، ص 980،981.

2. التعليم رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03¹ :

لقد صدرت هذه التعليم بعد الشكاوى العديدة التي تقدم بها المواطنين عبر مختلف الولايات ضد نتائج عمليات المسح العام للأراضي فجاءت هذه المذكرة بعد التعليم رقم 16 والتي اقتصر على العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول التي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهورة، فبينت كيفية تسوية وضعيتهم².

حيث يتعين على مالك العقار التقدم إلى المحافظة العقارية بطلب على ورق عادي استمارة p r 19 على نسختين مرفقا بالوثائق الثبوتية مع تدعيم طلبه بسند ملكية، يتم تسجيل الطلب في سجل خاص مرقم ترقيما تصاعديا، مع تسليم صاحب الطلب وصل استلام. ويقوم المحافظ العقاري بالتأكد من أن السند المحتج به سندا مشهرا فعلا، وأن العقار قد أدرج في حساب مجهول، وهذا من خلال الرجوع إلى البطاقة العقارية وتحديد العقار من خلال المخطط المساحي المودع لدى المحافظة العقارية.

أما في حالة تغيير في الطبيعة المادية للعقار، وجب على مديرية المسح العقاري إعداد محضر تحديد الحدود (CC1) ووثيقة القياس (CC2) وإرسالها للمحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن إضافة لهاتين الوثيقتين البطاقة العقارية (t10) و مصفوفة المسح³. وبعد أداء كل هذه التحقيقات يقوم المحافظ بترقيم العقار للمالك ترقيما نهائيا⁴. كما أكدت هذه المذكرة أنه سوف تصدر مذكرة أخرى تعالج مسألة العقارات المجهولة في القريب العاجل.

¹ انظر الملحق رقم 01.

² حويدق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، جوان 2018، ص 761.

³ بن عمر محمد، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص 121.

⁴ صياد كريم، المرجع السابق، ص 161.

3 . التعليم رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04¹:

تتعلق هذه المذكرة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول، وإستنادا لهذه المذكرة يتم تسويتها من خلال تقديم طلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، والذي يقيد هذه الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض مقابل تقديم وصل يثبت ذلك إلى الطالب.

ويقوم مدير الحفظ العقاري بعد إستلام الطلب بمراسلة مديرية أملاك الدولة في أجل 08 أيام من تاريخ تقديم الطلب، لإبداء رأيها حول الوضعية القانونية للعقار، والذي لا يتعدى أجل 45 يوما من تاريخ تأشير أمانة المديرية، كما يطلب من مديرية مسح الأراضي الإنتقال إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، و كذا مراسلة المحافظة العقارية قصد إجراء تحقيق خصوص مقدم الطلب و كذا مديرية المسح العقاري من أجل إعداد بطاقة التحقيق (T5).

ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما نهائيا، عندما يحوز العارض على سند له حجبية، وإذا كان بحوزة العارض سند غير كافي فإنه يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر.²

بناء على الأحكام السابقة التي جاءت بها كل من التعليم رقم 16 والمذكرتين تحت رقم 4618/2421 نستنتج أن عدم تمكن فرقة المسح من تحديد مالك العقار المراد مسحه أثناء أشغال المسح يعد قرينة بسيطة على ملكية الدولة لذلك العقار قابلة لإثبات العكس خلال مدة الترقيم المؤقت (سنتين)، إذا إعترض المالك معتمد على (سندات مشهورة أو غير مشهورة) أو حائز، غير أنه بعد مرور سنتين تتحول القرينة البسيطة إلى قرينة قاطعة بموجب الترقيم النهائي لفائدة الدولة غير قابلة لإثبات العكس إلا عن طريق القضاء.³

¹ انظر الملحق رقم 02.

² صياد كريم، المرجع السابق، ص 161.

³ بن زردة عائشة، المرجع السابق، ص 983.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

برغم من وضوح هذه النصوص التنظيمية التي ترمي إلى تحجيم منازعات حساب المجهول أمام القضاء، إلا أن أهداف مديرية أملاك الدولة لم تتحقق بسبب تقديم المالك (و/أو الحائز) طلب التسوية بعد صيرورة الترقيم المؤقت لحساب المجهول ترقيمًا نهائيًا. لمعالجة هذا الإشكال السابق ذكره تم إحصاء أربعة مذكرات منها:

4 . التعليمات رقم 9642 المؤرخة في 22 /10/ 2008¹:

فقد وجهت أساسًا هذه المذكرة إلى كل المدراء الولائيين للحفظ العقاري و مدراء أملاك الدولة للولايات بهدف تذكيرهم بنص التعليمات رقم 16 و التعليمات 2421 و بشكل خاص المذكرة 4618 التي جاء فيها: "" يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية، كما هو مبين أعلاه، هذا مهما كان تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ""² ، لينتهي في نص المذكرة بتوجيه أمر للمصالح المعنية أعلاه بالاستجابة، و عليه يمكننا أن نتساءل عن مضمون الأمر و أبعاده القانونية ؟

إن الإجابة عن هذا التساؤل تدفعنا لاستحضار جزء من مقدمة المذكرة "" لقد اشتكى عدد من المواطنين المالكين للعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول، على عدم الاستفادة من عملية التسوية المنصوص عليها في المذكرتين المشار إليهما أعلاه، بسبب فوات آجال الترقيم المقدرتين بسنتين المنفذة لفائدة الدولة عملاً بأحكام التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

تجدر الإشارة أن التعليمات رقم 16 قد سبق لها و أن أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بإسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيًا بإسمها بعد إنقضاء هذه المدة ، مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى عدم الاستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، و كذا مدراء أملاك الدولة للولايات بالاعتراض على التسوية بحجة ترقيم

¹ انظر الملحق رقم 03.

² التعليمات رقم 9642، المؤرخة في 2008/10/22، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

العقارات المعنية نهائياً بإسم الدولة من جهة أخرى¹ ، و من هنا يتضح بان نص المذكرة جاء لإعادة فتح باب التسوية الإدارية لحساب المجهول بعد ترقيمه ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة أمام كل حائز لعقد مشهر أو سند له حجية ، مما يعد في اعتقادنا خرقاً جسيماً لأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 ، و برغم من ذلك امتثل المدراء الولائيين للحفظ العقاري للأمر موضوع المذكرة ، بينما واصل مدراء أملاك الدولة للولايات رفض طلبات التسوية ، الأمر الذي أدى إلى إصدار مذكرة جديدة تحت رقم 2536 .

5 . التعليم رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21²:

لوحظ أن معظم المديرية الولائية للحفظ العقاري تتلقى صعوبات في إجراءات التسوية المنصوص عليها ضمن محتوى التعليمات المشار إليها بالمرجع المذكرة: رقم 2421، 4618، 9642، حيث تتمثل هذه الصعوبات في تردد مدراء أملاك الدولة في إرجاع الدفاتر العقارية المسلمة إليهم نتيجة الترقيم النهائي لمجموعات الملكية، المسجلة أصلاً في حساب المجهول، بإسم الدولة بعد مدة سنتين.

نتيجة لتوظيف أحكام التعليم رقم 16 والمذكرات السابقة فإنه يتعين على مدراء أملاك الدولة الذين إستلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول ورقمت على مستوى المحافظة العقارية بإسم الدولة، بإرجاعها إلى المحافظة العقارية والتي أظهرت أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية.³

¹ التعليم رقم 9642، المرجع السابق، ص 01.

² انظر الملحق رقم 04.

³ التعليم رقم 2536، المؤرخة في 2010/03/21، الصادرة عن المديرية العامة لأملك الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا: التعليمات الصادرة في 2013:

1. التعليمات رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06¹ :

إن هذه المذكرة تضمنت كفيات التسوية للعقارات المسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية.

لقد لوحظ أن عددا من العرائض الواردة إلى الإدارة المركزية تتعلق بطلبات تخص المطالبة بعقارات سجلت أثناء أشغال مسح الأراضي العام في حساب الدولة و رقت في السجل العقاري بإسمها ، غير أن ملكيتها قد تعود للبلدية أو مؤسسة الوقف أو للخواص ، حسب التصنيف القانوني للعقارات المنصوص عنه ضمن أحكام المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و هي:

- الأملاك الوطنية؛

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة؛

- الأملاك الوقفية.²

وحفاظا على الحقوق العينية العقارية المشهورة بالمحافظة العقارية وكذا السندات المعترف بها قانونا، فإنه يتعين، بعد التحقق أن الملك غير تابع للدولة، عدم توجيه المعنيين بصفة تلقائية إلى العدالة، بل التكفل بالعرائض المتعلقة بطلب التسوية الخاصة بهذا النوع من الحالات، حسب نفس الكيفية التي نصت عليها التعليمتين المتعلقةتين بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول رقم 4618/2421، نظرا لتشابه الوضعيتين.

¹ انظر الملحق رقم 05.

² القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

هذا ويتعين كذلك إتباع نفس إجراء التسوية في حالة التسجيل، عن طريق الخطأ، أملاك عقارية، تابعة قانوناً للدولة، بإسم الجماعات الإقليمية (الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية الخ) وتجنب اللجوء إلى العدالة تفادياً للمنازعات التي نحن في غنى عنها.¹ والملاحظ من خلال ما تقدم إغفال المذكرات رقم 5590/2536/ 9642 لمن كانوا حائزين لحساب المجهول الذي رقم نهائياً لفائدة الدولة بدون سند، وعليه على سبيل الاستدراك لهذا الإغفال صدرت المذكرة رقم 7049.

2 -التعليمة رقم 7049 المؤرخة في 2013/07/10:²

بموجب هذه المذكرة تم إستبعاد الملفات المودعة بعد انتهاء اجل سنتين، غير مدعمة بسندات رسمية أو سندات لها حجية من نطاق تطبيق المذكرة رقم 4618، الأمر الذي جعلنا نطرح تساؤل ووفقاً للمذكرة رقم 7049 لماذا يستفيد العارض الذي يحوز على سند له حجية من الحق في التسوية بعد صيرورة الترقيم نهائياً، بينما يحرم العارض الذي لا يحوز على سند من التسوية خارج آجال الترقيم المؤقت؟³

ما سبب هذا التمييز علماً أن المذكرة رقم 4618 صدرت للقضاء على التمييز بينهما؟ في هذا الصدد أن سبب التمييز راجع إلى الخطأ في تطبيق القانون في نص المادة 16 من المرسوم (63/76)، وهذا الخطأ ما كان ليتحقق وقوعه إلا في ظل غياب رقابة على النصوص التنظيمية، وبين الخطأ ومحاولة تدارك الخطأ هناك حقوق عينية أهدرت دون وجه حق، هناك حقوق عينية عقارية تم اختلاسها تحت اسم حساب المجهول.⁴

¹ التعليمة رقم 5590، المؤرخة 2013/06/06، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

² انظر الملحق رقم 06.

³ التعليمة رقم 7049، المؤرخة ي 2013/07/10، الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁴ بن زردة عائشة، المرجع السابق، ص 985.

3 -التعليمة رقم 8730 المؤرخة في 2013/09/11¹:

لقد تم طرح على الإدارة المركزية، صعوبات تتلقاها مصالحكم في إطار تسوية عقارات مسجلة في حساب المجهول، تتوفر على سندات مشهورة يعود أصل ملكيتها للخوادم، والتي مسحت بمساحات زائدة تفوق الحد الأدنى المسموح به.

في هذا الصدد إن الأحكام المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول التي لها سندات مشهورة ، هي تلك المنصوص عليها ضمن المذكرة المشار إليها في المذكرة رقم 2421 و فيما يخص فوارق في المساحة على عقارات لا يعود أصل ملكيتها للدولة ، فقد تم التطرق إليها في الفقرة الثالثة ضمن المذكرة رقم 10787 المتعلقة بكيفيات تسوية فوارق في المساحات و التي نصت وجوب الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي، و منه يتم الترقيم النهائي للعقار بإسم المالك، على أساس القياس المسحي ، على أن يتم التأكد من طرف مصالح مسح الأراضي أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة.²

تجدر الإشارة إلى أن هذه مرحلة صدور التعليمات من 1998 إلى غاية 2013 قد نجدها تميزت بقلّة القضايا حتى كادت أن تكون منعدمة في بعض المحاكم لأن التسوية الإدارية لعبت دور كبير في هذه الفترة ولم يبق منها إلا بعض القضايا التي لم تتمكن الإدارة من تسويتها فقامت إحالتها إلى العدالة لاسيما وأن القضاة كانوا يطبقون الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.³

¹ انظر الملحق رقم 07.

² التعليمة رقم 8730، المؤرخة في 2013/09/11، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

³ بن بوعيشة شهيناز ، المرجع السابق ،ص 94.

المطلب الثاني: التسوية على ضوء التعليمات الصادرة بين 2017 إلى :2020

لقد قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار سلسلة من المذكرات والتعليمات بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 وتعديله بموجب احكام القانون المالية لسنة 2018 ونظرا لتزايد المستمر في عدد العقارات المرقمة في حساب المجهول أين إستحدث حساب جديد يدعى العقارات غير المطالب بها مما أدى إلى ظهور عدة وضعيات قانونية أين حتم على المديرية العامة للأملاك الوطنية من اصدار تعليمات ومذكرات لشرح التدابير والإجراءات التي جاء بها قانون المالية لسنة 2018.

و بناء على ما تقدم سنقوم بدراسة هذا المطلب إلى شرح التعليمات الصادرة ما بين 2017 إلى 2018 (أولا) التعليمات الصادرة في 2020 (ثانيا).

أولا: التعليمات الصادرة ما بين 2017 إلى 2018 :

1 . التعليمات رقم 5543 المؤرخة في 23 ماي 2017¹ :

بناء على العديد من المراسلات الصادرة من قبل المديريات الولائية للحظ العقار، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 5543 بهدف توضيح كيفية التكفل بالملفات المتعلقة بالعقارات التي أودعت وثائق مسحها قبل دخول قانون 10/14 حيز التنفيذ (2015/01/01) على النحو التالي:

إذا كانت ملفات التسوية مودعة قبل دخول قانون 10/14 حيز التنفيذ (العبرة بتاريخ طلب التسوية / طلب الترقيم)، يجب مواصلة معالجتها وفق لأحكام التعليمتين رقم 2421 والتعليمية 4618 بالتنسيق مع المصالح الثلاث مصلحة الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة على أن لا تتعدى مدة المعالجة نهاية سنة 2017 كأقصى أجل.²

¹ انظر الملحق رقم 08.

² التعليمات رقم 5543، المؤرخة في 23 ماي 2017، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ص2.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

أما إذا كانت الملفات المودعة بعد دخول قانون 10/14 حيز التنفيذ، تتم معالجتها وفقا للمذكرة رقم 2421 متى كانت مدعمة بعقود مشهورة، والملاحظ أن المذكرة قد تجاهلت توضيح كيفية التكفل بالملفات المودعة بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 وغير مدعمة بسندات مشهورة كمحاولة لتجاوز هذه الثغرات التنظيمية والتشريعية تمت مراجعة المادة 23 مكرر ضمن قانون 11/17 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018.

إن المذكرة رقم 5543 صدرت لتدارك وشرح أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.¹

2 . التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018 :²

جاءت هذه المذكرة لتفسير وشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية رقم 17/11 المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر رقم 74/75.
إنشاء حساب جديد يسمى العقارات غير المطالب بها عوض حساب المجهول المعمول به سابقا.

حيث أنها أدرجت بموجب المادة 89 من القانون المذكور أعلاه أين حصرت هذه المذكرة المتدخلين في التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات في ثلاثة أطراف هي:

- مصالح الحفظ العقاري (المحافظ العقاري . المدير الولائي للحفظ العقاري)؛
- مصالح مسح الأراضي؛
- مصالح أملاك الدولة؛
- كما أنها بينت بشكل واضح مجال تطبيق هذا النص الجديد والسندات الواجب تقديمها، وكيفية معالجة هذه الطلبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها.

¹ بن زردة عائشة، المرجع السابق، ص 988.

² انظر الملحق رقم 09.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

قد مكنت الحائزين على سندات رسمية مشهورة حق التقدم بطلب التسوية طيلة مدة 15 سنة وترقيمها ترقيما نهائيا لمصلحتهم، بشرط عدم وجود دعوى قضائية مشهورة لدى المحافظة العقارية.

ويحق لكل شخص يحوز على أملاك عقارية بموجب سندات غير مشهورة إستنادا لأحكام المادة المذكورة أعلاه، تقديم طلب التسوية في غضون سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، إذ يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين متى كانت نتيجة التحقيق ايجابية، يبدأ حسابها من تاريخ ايداع الطلب أمام الحالة العكسية فيتم رفض طلب التسوية.¹

وسنحاول مناقشة هذه التعليلة مبرزين الوسائل المعتمدة في طلب التسوية وكذا الهيئات المتدخلة للتكفل بالطلبات محل التسوية من خلال الفصل الثاني أدناه.

تجدر الإشارة إلى أن جميع العقارات التي سجلت سابقا (تم إمضاء محضر إستلام وثائق المسح بشأنها قبل 2018/01/01) في حساب المجهول تحول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتستفيد هي الأخرى من ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة ويتم تسويتها أيضا وفقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ابتداء من تاريخ 2018/01/01 ويتم ذلك كالتالي:

- العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر استلامها قبل 2014/12/31 تحول مباشرة من حساب المجهول إلى حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح.

- العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر إستلامها من 2015/01/01 إلى غاية 2017/12/31 بالنسبة لهذه الحالة طبقت المادة

¹ صياد كريم، المرجع السابق، ص 162.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

67 من قانون المالية 2015 أين تم ترقيمها مباشرة بإسم الدولة حيث نميز بين حالتين:

- تتم تسجيلها من طرف أعوان المسح بإسم " الدولة مالكة مفترضة " ففي هذه الحالة لا يطرح أي إشكال فتحول مباشرة إلى الحساب الجديد المذكور أعلاه.
- إذا تم تسجيلها من طرف أعوان المسح بإسم " الدولة " ففي هذه الحالة يجب أولاً فرز العقارات التي لم يتعرف أعوان المسح على أصحابها وسجلت بإسم الدولة من تلك التابعة حقيقة للدولة للتمييز بينهما ثم تحويلها إلى الحساب الجديد.¹

ثانياً: التعليمات الصادرة في 2020:

1. التعليمات رقم 707 المؤرخة في 2020/01/23:

إن هاته المذكرة حملت تذكيراً لمصالح مسح الأراضي لبعض الولايات المنهجية القانونية الواجب سلوكها من طرف مصالح المسح وإدارة الحفظ العقاري، وتوحيد التدابير والإجراءات لتمكين المواطنين المعنيين من الإستفادة من التسوية الإدارية لحقوقهم العينية العقارية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها؛ كما هو محدد ضمن المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وكذا مذكرة الإدارة المركزية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05.

كما أن مصالح مسح الأراضي ملزمة بإعداد بطاقة العقار T10 متضمنة كافة العناصر المرتبطة بالمحتوى المادي لمجموعة الملكية محل طلب التسوية، وكذا المراجع المسحية لترسل إلى المحافظة العقارية، وفي حالة المطالبة بتسوية جزء من مجموعة الملكية فان بطاقة العقار (T10) يجب أن ترفق بطاقة التحقيق العقاري T07، ووثيقة القياس المعدة من قبل المهندس الخبير العقاري والمصادق عليها من طرف مصالح مسح الأراضي.

¹ التعليمات رقم 4060، المرجع السابق.

² انظر الملحق رقم 10.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

وبالمقابل تقوم المحافظة العقارية بإجراء التقييم العقاري وكذا إرسال إلى مصالح المسح وثيقة تغيير في تعيين هوية الاشخاص الطبيعية او المعنوية PR12 قصد التطبيق وتعيين الوثائق المسحية على مستوى محافظة المسح؛ و ترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من دفتر المساحة M4 جديدة محينة¹.

2 .التعليمة رقم: 910 المؤرخة في 2020/01/29²:

جاءت هذه المذكرة سألقة الذكر واضحة وحاسمة فيما يتعلق بوجود التخلي عن العمل بأحكام المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06، من قبل الإدارات ذات الصلة بها والتأكيد في ذات الوقت على أنها أضحت عديمة الأثر بفعل صدور أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، ومن هنا يمكن القول إنها لم تتضمن أي تعليمات جديدة أو أحكام عملية تتعلق بموضوع تنظيمها.

ولقد أشارت المذكرة إلى ضرورة تفعيل أحكام التعليمة رقم 4060 في شقها المتعلق بمعالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة.

أما بخصوص الطلبات غير المدعمة بسندات مشهورة فإنه يتعين توظيف أحكام المادة

16 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.³

¹ التعليمة رقم 707، المؤرخة في 2020/01/23، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

² انظر الملحق رقم 11.

³ التعليمة رقم 910، المؤرخة في 2020/01/29، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

خلاصة الفصل الأول:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى ما يلي:

إن مصطلح الأراضي والعقارات غير المطالب بها قد أخذ أساسه التشريعي فقط مؤخرا في المادة 89 من قانون المالية 2018، حيث أنه وأمام غياب أصحاب الحقوق العينية العقارية أثناء عملية المسح مما يحول ذلك إلى عدم التعرف على المالك أو الحائز وتحديدهم بدقة والأكثر من ذلك أنه قد يحدث تناقض وعدم توافق بين الحقوق الثابتة في البطاقات العقارية والمشهرة ضمن نظام الشهر الشخصي.

لطالما شكل حساب المجهول نقطة مبهمة وإشكالا يواجهه أعوان مسح الأراضي مما أدى إلى إنتشاره مقارنة بالأملك العقارية الممسوحة، فمعظم العقارات تم إغفالها أثناء عملية المسح وبالتالي يتم تسجيلها في حساب المجهول أو في الحساب الجديد العقارات غير المطالب بها.

لذلك فحاول المشرع الجزائري بعد غفلة تشريعية دامت قرابة 40 عاما إستدراك الفراغ التشريعي، من خلال إصدار قانون المالية لسنة 2015 و قانون المالية لسنة 2018 ، التي تبنت إجراءات مختلفة و تدابير قصد تذليل العوائق ووضع حلول مناسبة لهاته الإشكالات، بالمقابل أصدرت المديرية العامة للأملك الوطنية مجموعة من المذكرات و تعليمات في إطار شرح و تطبيق الإجراءات و تدابير عملية التسوية سواء في مرحلة قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 و مرحلة تعديله بموجب أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، أين تطرقت إلى حالات مطالبة التسوية على أساس سند ملكية مشهر ، أو على أساس سند ملكية غير مشهر أو على أساس الحيازة الفعلية أين تكون في الأجال القانونية مع ضرورة أخذ رأي المصالح التالية المصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظ العقاري و مصالح أملك الدولة و مسح الأراضي .

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي

غير المطالب بها

بعد دراستنا الأحكام القانونية لتسوية الوضعية لحساب الأراضي غير المطالب بها في ظل النصوص التشريعية والنصوص التنظيمية، أصبح من الضروري علينا أن نتعرف على الوسائل التي يعتمد عليها المالك أو الحائز في طلب التسوية وكذا من هم الأشخاص أو الأجهزة المخول لهم قانونا للتكفل بطلبات التسوية.

وللتعرف أكثر، ارتأيت تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، أعالج في المبحث الأول وسائل الإثبات المعتمد عليها في طلب التسوية، أما المبحث الثاني فخصصته للهيئة أو الأجهزة التنظيمية المتدخلة والمكلفة بتسوية الوضعية للأراضي غير المطالب بها.

المبحث الأول: وسائل الإثبات المعتمد عليها في طلب التسوية

ليس كل طلب تسوية يقدم من أجل الترقيم العقاري يؤدي مباشرة الى الترقيم ، فلا يتحقق ذلك إلا إذا دعت بسندات حددها المشرع من خلال نصوص تشريعية بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 و المادة 89 من القانون المالية لسنة 2018 و كذا نصوص تنظيمية و المتمثلة في التعليمات و المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و يقصد بالسندات التي تعتمد عليها في عملية التسوية هي الوثائق المثبتة لحق الملكية العقارية وسنتناول بالتفصيل هذه السندات في مطلبين ، في المطلب الأول نتناول فيه العقود المشهورة أما في المطلب الثاني العقود غير المشهورة أو الحيازة الفعلية.

المطلب الأول: عقود مشهورة

إن السندات الرسمية لقد كرسنها الإرادة التشريعية بموجب القانون المدني والقانون التوجيه العقاري في المادة 29 منه.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

لقد جاء المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 في نص المادة 12 التي تعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة.¹

كما نصت المادة 67 من القانون المالية لسنة 2015: "تدرج أحكام المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر، تحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيفا نهائيا بإسم الدولة في حالة الإحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني إن هذه العبارة وردت بصيغة العموم يدخل ضمنها العقود الرسمية المشهورة بالمحافظة العقارية ومختلف التصرفات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المقررة لقيام الحق العيني العقاري والسندات القضائية.²

يقصد بسندات المشهورة في وضعية الأراضي غير المطالب بها وفقا للمذكرة رقم 4060 هي كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، مشهورة بالمحافظة العقارية والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقا حاليا.

وتعتبر هذه الطائفة من العقود المنشئة، الناقلة، المصرحة، أو المعدلة للحقوق العينية العقارية.³

يتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي (الموثق) أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية وكل السندات المشابهة التي تم

¹ المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة رقم 34، صادر بتاريخ 1993/05/23.

² خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 208.

³ عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، أطروحة لنيل درجة دكتوراه " ل.م.د " في الحقوق تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، تاريخ المناقشة: 2018/12/13، ص 231.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

إشهارها بالمحافظة العقارية المتعلقة بحق الملكية العقارية، يكتسي هذا النوع من السندات قوة إثبات مطلقة بمجرد إشهاره في البطاقة العقارية.

لقد جاء في مضمون هذه المذكرة أن هذه السندات لها قوة ثبوتية مطلقة متى تم إشهارها، غير أن هذا يتعارض مع حكم المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على ما يلي: " أن 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 " ، وحكم المادة 17 الفقرة 03 من قانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

ومن خلال ما سبق ذكره فإن السندات الرسمية المشهورة تختلف باختلاف الجهة المصدرة لها وتصنف هذه السندات²:

أولا : السندات الإدارية :

فالدولة خول لها القانون حق التصرف في الأملاك العقارية التابعة لها وبالتالي فإن هذه السندات هي وثائق تقوم بتحريها الإدارة العمومية قصد التصرف في أملاكها العقارية للغير³.

فهي تلك العقود التي يكون أحد أطرافها شخصا معنويا عاما كالدولة والولاية والبلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، حيث أن المشرع أقر للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى التعاقد فيبرم عقود إدارية في هذا الصدد⁴ مثلا:

¹ قانون رقم 09/08 ، المؤرخ في 23 أبريل 2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الادارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21.

² عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 45 .

³ بن حبيلس أمينة ، سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع العقاري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير تخصص قانون خاص كلية الحقوق، جامعة المنار تونس 2007/2008، ص 33.

⁴ بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006 ، دار الخلدونية ، ص74.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

أ - العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذًا للمرسوم رقم 212/85 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود¹.

ب - العقود الإدارية: المعدة من قبل مديرية أملاك الدولة والمتعلقة باستصلاح الأراضي التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية.

ج - شهادة الترقيم المؤقت : التي يتم تسليمها لكل العقارات التي لم ترقم ترقيمًا نهائيًا²، فكل صاحب حق أن يتقدم إلى المحافظة العقارية الكائن بها العقار الذي لم يتم ترقيمه ترقيمًا نهائيًا بطلب على أساس أن يستلم شهادة الترقيم و يتم فهرسة هذا الطلب بسجل البريد الوارد بالمحافظة العقارية.

د - شهادة الملكية: تعتبر سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الثرة الزراعية.

هـ - الدفتر العقاري: هو بمثابة دفتر الحالة العقارية، فتسجل فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري لاسيما وصف العقار الأعباء المتقل بها هوية و أصحاب الحقوق العينية.³

و - شهادة الحيازة: تعتبر السيطرة المادية و الفعلية على الشيء و التصرف فيه، و يترتب عنها آثار قانونية مما جعلت نظام قانوني قائم بذاته.⁴

¹ المرسوم رقم 212/85، المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية، العدد 34.

² نوري رشيد، تأسيس السجل العقاري سير عملية الترقيمات العقارية، دليل عملي، تبسة المديرية الولائية للحفاظ العقاري، ص 16.

³ بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 130.

⁴ زبدة نور الدين، سند الملكية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017/2018، ص 109.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

لقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لكل حائز لعقار بمفهوم المادة 823 من القانون المدني.

ولقد نصت المواد اللاحقة على الشروط الموضوعية والشكلية التي يجب أن تتوفر في العقار المعني، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 الجريدة الرسمية 36 لسنة 1991 الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري الذي ضبط بدقة إجراءات طلب إعداد وتسليم شهادة الحيازة سواء تعلق الأمر بالإجراء الفردي أو الإجراء الجماعي كما تضمن نموذج لشهادة الحيازة.¹

إن الحيازة أساس الترقيم المؤقت لا جدال بأن الحيازة التي كرستها إجراءات عملية المسح التي تترتب عنها عملية الترقيم بموجب أحكام المواد 13، 14 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم بالمرسوم 210/80 المعدل و المتمم للمواد 15 و 18 و 89 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 هي تلك الحيازة العقارية المثارة التي يجب أن تخضع لأحكام المواد 808 إلى 834 من القانون المدني و هو ما أكدته المادة 13 من المرسوم 63/76 بقولها الذي يمارسون حسب المعلومات الناتجة حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال ، و هي الحيازة القانونية التي تستوفي كل شروطها و عناصرها المادية و المعنوية.²

¹ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 77.

² محمودي عبد العزيز، المرحوم حاجي على سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، 2011/2012، ص 84، 83.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

فالحيازة قرينة على الملكية حتى يثبت المدعي في الملكية عدم شرعية الحيازة والقرينة هذه بسيطة تسقط أمام الدليل المخالف.¹

تجدر الإشارة إلى أن شهادة الحيازة المقررة طبقا لنص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري تستمد وجودها القانوني من المادة 30 من القانون نفسه التي تنص يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة وهي بمثابة تطبيق لها والتي تشترط السند الحيازي.²

ثانيا . سندات قضائية:

تتمثل في الأحكام الناقلة للملكية والحقوق العينية في حكم رسو المزاد في بيع العقار، الحكم في تثبيت حق الشفعة.³ والأحكام القضائية هي عبارة عن سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية ولها نفس حجية العقد الرسمي⁴ حسب نص المادة 284 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:⁵ "يكون للحكم حجية العقد الرسمي مع مراعاة أحكام المادة 283". أين كرست قرارات المحكمة العليا ذلك في القرار الصادر بتاريخ 2015/07/16 تحت رقم 0982892 الذي جاء فيه يأخذ الحكم القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه حكم العقد الرسمي.⁵

¹ محمودي عبد العزيز، المرجوم حاجي على سعيد، المرجع السابق، ص94.

² خلفوني مجيد ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012 ، ص 349 .

³ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 85.

⁴ حماد رشيدة، دور القاضي في نقل الملكية العقارية، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون فرع قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، 2020/2019، ص 17.

⁵ قرار بالمحكمة العليا الغرفة المدنية، رقم 0982892 الصادر في 2015/07/16، مجلة المحكمة العليا قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية سنة 2015 العدد رقم 02 ص 127.

ثالثا . سندات توثيقية :

هي الوسيلة و الأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق تفيد إنتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم¹.

وتعد الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من قبل الورثة.²

المطلب الثاني: العقود غير المشهورة أو الحيابة الفعلية

إن أحكام المادة 89 من القانون المالية لسنة 2018 جاءت واضحة فيما يخص الطلبات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار في عملية تسويتها و يتعلق الأمر بتلك المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيابة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به.³

أولا: السندات غير المشهورة:

يقصد بالسندات غير المشهورة طبقا للمذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، كل سند قانوني رسمي أو عرفي له حجية ومعترف بها في إثبات الملكية العقارية، ويدخل في نطاقه:⁴

- السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري،
- العقود المعدة من قبل الموثقين بعد صدور الأمر السالف الذكر غير أنها لم تقدم للإشهار بالرغم من الطابع الإلزامي لهذا الإجراء.

¹ حمدي باشا عمر. ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2010، ص229.

² حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، نفس المرجع، ص 209.

³ التعلية رقم 4060، المرجع السابق ، ص 2.

⁴ سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد

02، 2020، ص 207.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

- العقود التوثيقية من بين السندات التي يمكن إدراجها ضمن هذه العقود عقد القسمة الذي لم يكن قبل صدور الأمر رقم 74/75 وجوبي الشهر بل كان جوازي والذي يعتبر عقدا رسميا ناقلا للملكية العقارية.¹

- العقود الرسمية التي حررت من قبل كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر رقم 91/70 المتعلق بمهنة التوثيق.²

تجدر الإشارة أن هذا النوع أو الفئة من العقود المنتشرة وهذا راجع لطبيعة المعاملات وكذا الإثبات، أين يقوم الأطراف بتحريره من دون اللجوء إلى موظف عمومي أو ضابط عمومي.

ثانيا . العقود العرفية: ³

هي سندات ملكية صحيحة، تحرر من ذوي الشأن دون تدخل موظف عام و لا تشترط في تحريرها شكل معين و من بين شروط صحتها:

- أن تكون موقعة من أطراف العقد؛

- أن تكون مكتوبة كتابة تدل على الغرض المقصود من تحريرها؛⁴

¹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012، ص 130.

² لأنه قبل صدور الامر رقم 91/70، المؤرخ في 15 ديسمبر 1991 المتعلق بمهنة التوثيق (الملغى)، كان شهر العقود اختياريا للأطراف.

³ يعتد بالسند المثبت للملكية العقارية الخاصة عقدا عرفيا وهذا ما أكدته المادة 14 فقرة 01 من المرسوم 63/76¹ يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية² مما يفهم أنه يصح اثبات بالعقود العرفية.

⁴ سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص علوم قانونية فرع منازعات ، كلية الحقوق و العلوم السياسية 19 مارس 1962 ، جامعة جيلالي ليايس ، سيدي بلعباس ، 177.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

- فلها كامل الحجية في نقل الحقوق العينية العقارية، إذ نصت المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 والتي تنص على: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971.¹

ثالثا: الحيابة الفعلية:

لقد عرف السنهوري الحيابة بأنها وضع مادي ينجم عن شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن والسيطرة الفعلية على الحق تكون بإستعماله عن طريق أعمال مادية يقتديه مضمون هذا الحق.²

الحيابة تعتبر السيطرة المادية والفعلية على الشيء والتصرف فيه، ويترتب عنها آثار قانونية مما جعلت نظام قانوني قائم بذاته.³

لقد وضعت تعريفات للحيابة في القانون أنها سلطة فعلية وواقعية يباشرها الحائز على الشيء، أن القانون المدني الجزائري لم يعرف الحيابة بل ترك المجال إلى الاجتهاد الفقهي أين اقتصر على النص في المواد 808 إلى 843 من القانون المدني وبالتفصيل في الفصل الثاني منه طرق اكتساب الملكية.

¹ بوضيحات سوسن، فعالية العقود العرفية الثابتة في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية ، عدد 43 جوان 2015 ، 204 ، 205 .

² السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ، اسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن الملكية ، الجزء التاسع ، دار احياء التراث العربي ،بيروت ، لبنان ، ص784.

³ زبدة نور الدين ، المرجع السابق ، ص 109 .

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

فهي عبارة عن واقعة مادية ترتب آثار قانونية، فيجوز إثباتها بكافة طرق إثبات من بينها شهادة الشهود أين عرفها البعض من الفقهاء بأنها تقرير المرء لما يعلمه شخصيا إما لأنه رآه أو سمعه.¹

فالحائز تثبت حيازته بمعينة ميدانية وهي مستوفاة للشروط المحددة قانونا وهي: أن تكون الحيازة علنية، مستمرة غير منقطعة، لا يشوبها لبس أو غموض، بالإضافة إلى ذلك يجب أن تكون هادئة وواضحة حسب ما تقتضي به أحكام القانون المدني.²

الغريب في الأمر أن الحيازة حق مستقل عن حق الملكية، قد يقترن حق الحيازة بحق الملكية إذا كانت الحيازة لمدة تقدر خمسة عشر في غياب الشروط السابقة كما تبينه المادة 827 من القانون المدني.

المبحث الثاني: الهيئات والأجهزة التنظيمية المتدخلة المكلفة

بتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

نظرا لما تتصف به عملية التسوية من طابع تقني ومادي ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية. وتتوزع هذه الهيئات في شكل هرم أعلاها وزارة المالية، فالجزائر كباقي الدول قامت بإسناد مهمة تنظيم العقاري إلى وزارة المالية وهذا لإعتبارات تعود إلى المرجع التاريخي أين عرفت الجزائر قبل 1962 إدارة الرهون آنذاك تابعة للمصالح المالية فأبقت العمل بذلك بعد الاستقلال، أما المرجع العملي فإن

¹ براهيم صالح ، الإثبات بشهادة الشهود في القانون الجزائري ، بحث لنيل شهادة الماجستير في العقود و المسؤولية ، معهد الحقوق و العلوم الإدارية ، بن عكنون ، ص6.

² جبارجميلة، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مجلة دراسات و أبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الاجتماعية ،جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة ، مجلد 11، عدد 2، جوان 2019 ص 649.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

وزارة المالية تعتبر الوزارة الأولى معرفة بخبايا الثروة العقارية، دون أن ننسى المرجع الجبائي بإعتباره أهم مرجع كون الثروة العقارية تكتسي جوانب مالية و جبائية.

إن مديرية العامة للأموال الوطنية تضم مديرية تختص بعمليات الدولة العقارية والتي تشمل 4 مديريات منها تختص بعمليات أملاك الدولة ومنازعاتها والثانية تختص بالخبرات والعمليات العقارية أما الثالثة تختص بملكيات أملاك الدولة، أما الرابعة فتختص بالحفظ العقاري ومسح الأراضي.

إن إجراءات تسوية الأراضي والعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها المقررة لأصحاب الحقوق الذين يحوزون السندات المشهورة والذين يفتقدون أصحابها سندات مشهورة تختلف من حيث جهة فحص الطلب ومن حيث الأجال وطبعا من حيث طبيعة التقييم العقاري، ومن ذلك سنحاول دراسة الاجهزة القائمة على هذه الإجراءات السابقة الذكر، فسوف نبدأ الحديث عن الحفظ العقاري والمحافظة العقارية في المطالب الأول ثم الحديث عن مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة في المطالب الثاني.

المطلب الأول: مصالح الحفظ العقاري:

إن عملية التسوية لوضعية العقارات والأراضي غير المطالب بها تتم على مستوى مصالح الحفظ العقاري وبمساعدة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، أين قام المشرع بتحديد إجراءات التسوية الواجب القيام بها من طرف كل جهة من الجهات الإدارية، الهدف منها حماية للملكية العقارية.¹

¹ منقار هوارى، الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة للحصول على درجة دكتوراه علوم في القانون تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2020/2019، ص 124.

أولاً: المدير الولائي للحفظ العقاري:

إن الحفظ العقاري هو مجموعة من القواعد والإجراءات الرامية إلى حفظ مختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري التي تتضمن إنشاء أو نقل أو تعديل حقوق عينية عقارية وكذا حفظ العقود وشهرها في مجموعة بطاقات (بطاقات عقارية) الغرض منها استقرار حق الملكية العقارية.

إن المشرع الجزائري أحاط عملية الحفظ العقاري بجملة من الضوابط حرصاً منه من أن كافة الوثائق التي تم إيداعها بالمحافظة العقارية تضم معلومات صحيحة أين تعكس الوضعية القانونية للعقارات وضمانة أكبر وحماية لحق الملكية العقارية.¹

هناك حالات لا يحوز فيها طالب التسوية على أي سند مشهر لإثبات الملكية العقارية، إلا أنه يحتج بوثائق تدعم ممارسته حياة طويلة المدى على العقار المعني ، و حتى يستفيد من التسوية يجب أن يرفق طلبه بوثائق يمكن أن تدل على ممارسة الحياة ، مثل الوثائق الجبائية ، شهادات الحياة ، عقود التعمير قرارات و عقود إدارية ، الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحياة ، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً بين جوان 1983 و ديسمبر 1992 ، بالاعتماد على العناصر المحتواة في هذه الوثائق ، يتم تقدير وقائع الحياة المثارة من قبل طالب التسوية ، و النظر فيما اذا كان هذا الأخير سيحقق التسوية المطلوبة.²

إن شهادة الحياة تستغرقها وثائق مسح الأراضي وتكون محلاً لإعداد بطاقة عقارية تحمل بيانات العقار التي يحملها مضمونها.

¹ أوباهي إيمان، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري و مدى فعاليته في ضمان استقرار الملكية العقارية و دعم الائتمان العقاري ، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015 ، ص 93.

² مراحي ريم ، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 12 ، العدد 03، السنة 2021 ، ص 218 .

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

تتم إجراءات التسوية كل الأراضي والعقارات غير المطالب بها في ظل قانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 تحت إشراف مدير الحفظ العقاري، أين يحرص هذا الأخير على سير عملية التسوية وفق ما نص عليه القانون والتنظيم والإجراءات بموجب المذكرة رقم 4060 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية الذي سبق لنا وأن تطرقنا إليها في الفصل الأول وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:¹

1 . الإجراءات الموضوعية للتسوية وضعية حساب الأراضي غير المطالب بها:

أ . إجراءات متعلقة بطالب التسوية:

- تقديم مالك العقار وثائق تثبت هويته؛

- تدعيم الطلب بسند الملكية المشهر الذي يعكس الوضعية القانونية والمادية للعقار؛

- عند اللزوم عقد الفريضة.²

ب . إجراءات المتعلقة بدراسة الطلب:

إن مدير الحفظ العقاري بمجرد تسلمه طلب التسوية المدعم بسند غير مشهر، أو بالسند العرفي، أو كل وثيقة تثبت ان طالب التسوية يمارس فعلا حيازة قانونية للعقار قبل تاريخ مرور فرقة المسح، يقيد هذا الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري.

ت . دراسة السند المقدم من قبل الطالب:

يقوم مدير الحفظ العقاري بالإجراءات التالية:

- يخطر مدير الحفظ العقاري خلال ثمانية (8) أيام المحافظ العقاري³، و يرسل له نسخة من السند أو الوثيقة المستظهرة من قبل الطالب ، و كذا نسخة من وثائق هويته أو نسخة من عقد الفريضة ، قصد القيام بإجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد من أن الطالب

¹ لمزري مفيدة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم

الإسلامية، قسنطينة، الجزائر المجلد 35، العدد 02، السنة 2021، ص 1105.

² انظر الملحق رقم 12 المتضمن الوثائق المرفقة في طلب التسوية.

³ انظر ملحق رقم 13 يتضمن نموذج إخطار المحافظ العقاري.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به ، و أن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته .¹

إن التحريات لا تقتصر فقط على المحافظة العقارية التي يدخل العقار المطالب به في دائرة اختصاصها حالياً بل حتى على مستوى المحافظة العقارية المسماة الأم. ويجب على المحافظ العقاري تبليغ رده في أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ استلامه للطلب.

وعلى مدير الحفظ العقاري التأكد:

- من انقضاء أجل قبول طلب التسوية، المحدد بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ؛
- أن العقار محل طلب التسوية لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة ؛
- أن يتحقق بالرجوع إلى السجل العقاري (مجموعة البطاقات) الممسوكة بالمحافظة العقارية.

2 . الإجراءات المادية والتطبيقية لتسوية وضعية حساب الأراضي غير المطالب بها:

بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية يقوم كذلك مدير الولائي للحفظ العقاري بمراسلة:

- مدير أملاك الدولة :

يقوم بالمراسلة في أجل ثمانية (08) أيام بعد رد المحافظ العقاري بخصوص الوضعية القانونية للعقار موضوع الطلب².

¹ التعليم رقم 4060، المرجع السابق ، ص07.

² انظر الملحق رقم 14 المتضمن نموذج مراسلة مدير أملاك الدولة.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

- مدير مسح الأراضي:

بالتوازي مع ذلك يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالإتصال بمدير مسح الأراضي خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية.¹

3. نتيجة الفحص والتدقيق في طلب التسوية:

إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به بإسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية.²

تجدر الإشارة أن طالب الترقيم يستفيد خلال المدة المحددة قانوناً من إمكانية الحصول على شهادة الترقيم المؤقت³، لها نفس آثار لشهادة الحيازة المنشأ بموجب أحكام القانون

رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وقانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28

المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المادة 353 فقرة 07.⁴

إن شهادة الترقيم هي بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيازة وهي بمثابة شهادة حيازة بصيغة جديدة وهذا ما نصت عليه المادة 47 من القانون رقم 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 وهي تترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة.⁵

و بما أن شهادة الترقيم⁶ هذه يترتب عليها آثار قانونية، فهي تعتبر إجراء لا بد أن تسجل في سجل الإيداع ، و يكون وفق الطريقة المتبعة أثناء الترقيم النهائي إلا أنها تختلف في عبارة

¹ لمزري مفيدة، المرجع السابق ، ص 1108 .

² التعليم رقم 4060، المرجع السابق، ص 8.

³ انظر الملحق رقم 15 المتضمن تعليمة رقم 111387 نموذج شهادة الترقيم العقاري التي تسلم خلال فترة الترقيم المؤقت.

⁴ قانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، عدد 83.

⁵ لبيض ليلى، المرجع السابق، ص 128.

⁶ انظر الملحق رقم 16 الذي يتضمن نموذج شهادة الترقيم.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

أين تستبدل من عبارة " إجراء أول " بعبارة شهادة ترقيم مؤقتة و تخضع إلى رسم قدره 500 دج يسلم عليه وصل من دفتر الإيصالات ¹.

ثانيا: المحافظ العقاري:

تعتبر المحافظة العقارية إحدى آليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري، فنظرا للدور الهام الذي تلعبه هذه الجهة فإن لها مهام مميزة حولها المشرع للمحافظ العقاري قبل أي عملية تستهدف إجراء الإشهار العقاري.

إن المشرع الجزائري لم يحصر مهام الموكلة إلى هذه المصلحة في نص قانوني واحد بل وزعها على مجموعة من النصوص القانونية أهمها الأمر رقم 74/75 والمرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76 والمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.²

إن المشرع الجزائري إتبع نهج المشرع الفرنسي وخول لموظف إدارة هذه الهيئة المحافظ العقاري وهي تابعة لوزارة المالية، فنصت المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري:".... تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري".³

فتجدر الإشارة أن المحافظ العقاري قد عرف بإسم محافظ الرهون أين كان مستعمل أثناء الفترة الاستعمارية وما زال إلى يومنا هذا مستعملا في التشريع الفرنسي.³

¹ وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة تخرج لنيل درجة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، 2013، ص 77.

² حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، المجلد الأول، العدد الرابع، ديسمبر 2019، تاريخ النشر 2019/12/15، ص 279.

³ رمول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون فرع العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، تاريخ المناقشة 2000/1999، ص 61.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

إن عملية التسوية لوضعية الأراضي غير المطالب بها تقوم على أساس إداري، كون طلب التسوية والتحقق فيه ثم الترقيم خوله قانون المالية لسنة 2018 وكذا المذكرات والتعليمات السابق ذكرها أنفا إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، وذلك في المادة 89 منه:

....." في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجل المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه....".

و التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها التي تبين كيفية إجراء الترقيم لحساب العقارات غير المطالب بها بالنسبة للعقارات و الأراضي التي يتوفر أصحابها سندات مشهورة و المتمثلة في العقد الرسمي ، الحكم القضائي ، العقد الإداري ، يجوز للمحافظ العقاري أن يغير طبيعة ترقيم العقار من مؤقت إلى نهائي إذا سمحت له الوقائع القانونية بالتثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها خلال آجال سريانها وفق الإجراءات الآتية: ¹

1 . الإجراءات الموضوعية للتسوية وضعية حساب الأراضي غير المطالب بها:

حتى يتسنى للمحافظ العقاري دراسة والتكفل بطلب التسوية في حساب الأراضي غير المطالب بها فإنه يتعين على مالك العقار التقدم للمحافظة العقارية:²

أ - إجراءات متعلقة بطالب التسوية:

- تقديم مالك العقار وثائق تثبت هويته وهذا بنص المادة 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "" يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات....".

¹ التعليمات رقم 4060، المرجع السابق، ص04.

² انظر الملحق رقم 17.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

- تدعيم الطلب بسند الملكية المشهر الذي يعكس الوضعية القانونية والمادية للعقار؛
- عند اللزوم عقد الفريضة.
- بمجرد استلام المحافظ العقاري طلب المعني يقوم بتسجيل في سجل خاص مرقم
- ترقيما تصاعديا ومختوم وممسوك على مستوى المحافظة العقارية مع تسليم صاحب الطلب وصل الاستلام.

ب . إجراءات المتعلقة بدراسة الطلب:

لقد ألزمت المذكرة رقم 4060 على المحافظ العقاري التأكد:

- الإطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل الطلب التسوية ليتحقق أن لم يتعدى ذلك مدة خمسة عشر سنة من تاريخ الإيداع؛
- القيام بفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة السالفة الذكر أي المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018؛

- النظر إلى مراجع المسح المقدمة من قبل الطالب؛
- التأكد من عدم وجود عريضة رفع الدعوى مشهورة بخصوصه؛
- التحقق لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة طرفا فيها.

ت . دراسة السند المقدم من قبل الطالب:

يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم ويتأكد من:

- السند مشهر بالبطاقيّة العقارية الممسوكة لديه وأنه يمثل حقا قائما؛
- إذا تم شهر السند المقدم لدى المحافظة العقارية أخرى يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مديره الولائي في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية؛

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

- طلب معلومات المتعلقة بالوضعية العقارية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية المسماة الأم إذا كانت تابعة لنفس الولاية أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى؛

- التأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب على مستوى المحافظة العقارية الأم.¹

2 . الإجراءات المادية والتطبيقية لتسوية وضعية حساب الأراضي غير المطالب بها:

فبمجرد توافر الشروط الموضوعية المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري بمباشرة عملية التسوية، وتتم ذلك من خلال تحديد وضعية العقار ومدى مطابقتها مع المخطط مع الاعتماد على الحدود وكذا التحقيق في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار محل طلب التسوية، كل هذه العملية صعبة أو شبه مستحيلة ففي هذه الحالة فإن الجهة المخولة بذلك هما مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي.

يقوم المحافظ العقاري المختص إقليمياً بمراقبة الشروط المطلوبة للتسوية وفي حال تحققها يقوم بالإجراءات التالية:

. مراسلة مدير أملاك الدولة:

يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة، والغرض من ذلك هو التيقن من العقار محل الترقيم العقاري ليس ملك للدولة باعتبار أن حساب الأراضي غير المطالب بها يشكل قرينة على ملكيته للدولة.

¹ انظر الفقرة 2 . 1 من التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 ابريل 2018، المتعلقة بتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها . المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2018، ص 4، 5.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

. مراسلة مدير مسح الأراضي:

يقوم المحافظ العقاري في خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، مع التوضيح أن هذه المراسلة ليست ضرورية في حالة الطلبات المتعلقة بحصة (lot) متواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر ومتكفل به ضمن وثائق المسح.

3 . نتيجة الفحص والتدقيق في طلب التسوية:

وإذا أثبتت التحريات والبحوث المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه.

- يتم الترقيم على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10¹ بطاقة التحقيق المعدة من طرف مصالح المسح والتي تتضمن على المعلومات الضرورية الغرض منه تحديدا طبيعة القانونية للعقار محل طلب التسوية والمعلومات الموجودة في السجل العقاري.²

إن دراسة هذه الوثيقة المذكورة أعلاه يمكن أن تبين الحالة الآتية:³
. عقار بسند.

وفي حالة المخالفة يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

ولقد أكدت على ذلك المادة 89 الفقرة 3 من قانون المالية لسنة 2018: "".... بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه "" .

¹ تعتبر البطاقات العقارية نموذج T 10 أهم وثيقة في وثائق المسح، فهي تشكل تلخيصا لما في الوثائق المسحية الأخرى ولكل المعلومات المتحصل عليها أثناء التحقيق العقاري.

² التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص447.

³ انظر الملحق رقم 18 المتضمنة نموذج البطاقة العقارية نموذج T10.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

وتبعا لهذه الإجراءات تتم عملية الترقيم النهائي:

في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

- يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم.¹

المطلب الثاني: مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي:

أولا : مدير أملاك الدولة :

تعتبر مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية الهيئة الغير ممرزة الممثلة للمديرية العامة للأملاك الوطنية في قطاع أملاك الدولة وتتكون من أربعة مصالح ويشرف على تسييرها المدير الولائي للأملاك الدولة.²

وتعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة، إن مصالح أملاك الدولة لها دور في عملية تسوية لوضعية الأراضي غير المطالب بها فقد حدد المشرع إجراءات التسوية الواجب القيام من طرف مصالح أملاك الدولة وذلك لتوفير حماية قانونية للملكية العقارية.

1 . الإجراءات المتبعة بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات مشهورة:

- بعد تلقي مراسلة من قبل المحافظ العقاري يقوم مدير أملاك الدولة بإجراءات التحقيق للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر إلى التشريع المتعلق بأملاك الدولة. أجبرت جميع التعليمات في إطار التسوية على إلزامية إخطار أملاك الدولة بعملية أي تسوية وقيامها بتحقيق حول هذه العقارات المطلوب تسويتها وإخراجها من حالة المجهول خلال ثمانية أيام من تاريخ تلقي الطلب بمديرية الحفظ العقاري وتسليم وصل الاستلام لطالب.

¹ التعليمات رقم 16، المرجع السابق، في الفقرة 2 . 2 . 2، ص 27.

² يعيش تمام أمال، غليسي طلحة مصطفى، المركز القانون للمحافظ العقاري في ظل التبعية للوصاية الإدارية والخضوع للسلطة الرئاسية مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2018، ص 65.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

- ينحصر تحقيق أملاك الدولة في إمكانية التحقق من أن هذا العقار لا يعود إلى الدولة بأي شكل من الأشكال و ليس لها حق عليه بأي صورة كانت تطبيقا لنص المادة 48 من القانون رقم 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية و المادة 18 من نفس القانون و حتى لا يكون اعتداء الأملاك الوطنية فيجب رد مدير الولائي خلال الآجال القانونية المنصوص عليها في صلب التعليم رقم 4060 و هي شهرين من تاريخ إستلامه الطلب بحسب هذا الرد (رد مدير أملاك الدولة) تكون تتمه الإجراءات من أجل تسوية بإسم طالب التسوية أو رفض الطلب إذا كان العقار يدخل ضمن الأملاك الوطنية بأي صفة حسب التحقيقات.

2 . الإجراءات المتبعة بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس

ممارسة الحيابة الفعلية:

إن الدور الذي يبدو أكثر أهمية إذا ما تعلق الأمر بالطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيابة الفعلية وذلك لإمكانية وجود حقوق تعود ملكيتها للدولة على الأرض أو العقار المطالب به نظرا لعدم حيابة طالب التسوية لسند مشهر ويتضح هذا الدور: يقوم مدير أملاك الدولة بعد تلقيه لطلب التحقيق حول الوضعية القانونية للعقار المطالب به من قبل مدير الحفظ العقاري في إطار معالجته لطلب التسوية لعقار مطالب به، يكون رده واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكر مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم بموجبه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة (التأميم في إطار الثورة الزراعية، في إطار أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الخ).

- يتم تبليغ هذا الرد إلى مدير الحفظ العقاري في غضون شهرين، من تاريخ إستلامه للطلب.

- إن التعليم رقم 4060 أنه في حالة إذا تبينت نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية يقوم مدير الحفظ العقاري ودون

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

تأخير بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك.

ثانيا: مصالح مسح الأراضي:

للوصول إلى التطهير العقاري ووضع حد لتعقيد الوضعية القانونية للعقارات وكذا لتجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مفيدة للتطوير الاجتماعي والإقتصادي لابد من مسح الأراضي.¹

بالرجوع إلى الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، فإن المشرع ذهب إلى تحديد أهداف مسح الأراضي قائلا أن " مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري " المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

هناك من عرف المسح الأراضي عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها.² إضافة إلى ذلك يمكن تعريف عملية مسح الأراضي هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد ووتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة عليها.

¹ بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية 2010/2011، ص 96.

² رحامية عماد، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 15 مارس 2014، ص 174.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

إن العلاقة بين مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري تكونت بمجرد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ومباشرة المحافظ العقاري لعملية التقييم.

كما هو الشأن في تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهورة وبسندات غير مشهورة أوعلى أساس الحيازة الفعلية فإنه إضافة إلى مصالح الحفظ العقاري هناك مصالح أخرى خول لها المشرع المساعدة في عملية تسوية العقارات غير المطالب بها والتي تتمثل في مصالح مسح الأراضي.

إن إجراءات التحقيق تختلف وفقا لما كان العقار المراد معاينة حق ملكيته مدعم:

1- بسند مشهر في هذه الحالة يقتصر دور المحققين على فحص السندات من حيث تعيين العقار ومساحته، التأكد من دقتها ومطابقتها للوضعية الحقيقية للعقارات.

2- أما في حالة غياب السند فإن موضوع التحقيق يكون في معاينة وقائع الحيازة المطابقة لأحكام القانون المدني حيازة هادئة علنية مستمرة وغير مشوبة بلبس، فعلى الحائز الطالب التسوية أن يضع بين أيدي مصالح مسح الأراضي (المحققين) كل وثيقة تدعم بها طلبه سواء شهادات مكتوبة، شهادات جبائية ...¹

وللإشارة فإن عملية التحقيق يتم توكلها لأعوان أين تحدد مهامهم دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق العينية وجمع الأقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين وإثارة وجمع كل التصريحات والشهادات التي قد تنير التحقيق وتقدير وقائع الحيازة المثارة.² وفيما يلي سوف نتناول شرح إجراءات التسوية فيما يلي:

¹ أوبا هي إيمان ، المرجع السابق ، ص 69.

² بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 102.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

1. الإجراءات المتعلقة بالطلبات المدعمة بسندات مشهورة:

إن مصالح مسح الأراضي على مستوى المديرية الولائية للمسح في إطار التكفل بالطلبات المدعمة بسندات مشهورة والمقدمة أمام المحافظ العقاري أين يقع العقار (المحافظة العقارية المختصة إقليمياً) بما يلي:

- بمجرد استلامها طلب التحقيق من تطابق الوارد في العقد المحتج به¹ تقوم مصالح مسح الأراضي المخطرة، بالنظر إلى السند المشهر المستظهر، بتحديد وضعية العقار المطالب به، ومطابقته مع مخطط المسح بالإعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات وكذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات، لاسيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة، وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة، وتبلغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر (01) من تاريخ استلامها لطلب المحافظ العقاري.²
- في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري، بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر، والتي ستقدم إلى المحافظ العقاري في الأجل المذكور (شهر واحد)، مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس الإجراءات الواردة في المذكرة رقم 4060.

- إن وثيقة القياس المذكورة أعلاه يعدها المهندس الخبير العقاري الذي تتوفر فيه الشروط القانونية، حيث يسلم له مستخرج المسح ومستخرج المخطط المساحي، بعدها يقوم المهندس الخبير بإعداد وثيقة القياس أين يستدعي الطرف المعني من أجل الإمضاء والمصادقة على هذه الوثيقة ليقوم بعد ذلك بإرسالها إلى مصلحة مسح الأراضي، المعدة

¹ إن المحافظ العقاري يحيل إلى مصلحة مسح الأراضي ضمن جدول من نموذج (PR 11).

² التعليمات رقم 4060، المرجع السابق، ص 05.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

على كربون من نوع CC2 أو CC2 bis¹ مرفقة بالمستخرج المساحي إلى مصلحة مسح الأراضي.² إن استمرارية العلاقة بين مصالح مسح الأراضي ومصالح الحفظ العقاري لا جدال فيها وذلك بهدف ضمان الوحدة من حيث المعلومات التي تتضمنها وثائق والمستندات المستظهرة والتي تحتفظ بها كل من المحافظة العقارية ومسح الأراضي، لهذا الغرض تستعمل استمارات متخذة أشكالاً مختلفة لضمان هذا الإتصال.

2 . الإجراءات المتعلقة بالطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية:

في هذه الحالة فإن المسح يلعب دور مهم باعتباره منشأ لحق الملكية انطلاقاً من إثبات واقعة الحيازة إذا ما أثبتت توفر شروطها وهذا من خلال التحقيق. إن هذه الوضعية تتطلب بحث وتحقيق مكثف بقصد جمع كل العناصر الضرورية المكونة للحيازة المدعمة في طلب التسوية.

لذلك فلا بد من التحري فيما إذا كان المدعي بالحيازة يمارسه فعلاً ووفقاً للأشكال القانونية.³ ومن بين الوثائق التي يمكن للحائز تقديمها هي:

- الشهادات المكتوبة؛
- الشهادات الجبائية؛
- سندات عرفية غير ثابتة التاريخ.⁴

¹ انظر الملحق رقم 19 نموذج وثيقة قياس.

² رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008/2009، ص 114.

³ قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة ماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2000/2001، ص 76.

⁴ بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري زراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 174.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

فإن مصالح المسح لها مهمة قانونية في غاية الأهمية تخص كل عقار مهما كانت طبيعته القانونية ومعاينة الحقوق انطلاقاً من تحقيق مكثف يثبت واقعة الحيازة:

- تقديم كافة الإثباتات بما في ذلك شهادة الشهود التي لا بد من التأكد ميدانياً من خلال تصريحات الملاك المجاورين.

- التأكد من أن الأمر لا يتعلق بملك تابع للدولة لذلك لا بد من فحص سجل المحتويات لمعرفة إذا ما كان الملك المعني مقيد كملك للدولة.

- مواصلة البحث على مستوى مصالح الجبائية ومحاولة الكشف على مستوى محفوظات هذه المصالح عن احتمال وجود مالك قديم لم يتم إشهار حقوقه على مستوى المحافظة العقارية.¹

وعلى هذا الأساس ومن أجل ذلك يستوجب على الحائز تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين، كالشهادات الجبائية والتوقيع بمعية الشهود الذين يثبتون حيازته على وثيقة التحقيق ويتم تسجيله مؤقتاً وهذا ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 في قولها:

"" تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة "" .²

وتجدر الإشارة أن الحائز على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في مدة الحيازة لا الحائز يعتبر حسن النية³، و أكدته التعلية الصادرة عن وزارة المالية في 1994/07/06 و المتعلقة بعملية مسح الأراضي.

¹ قرنان فضيلة، نفس المرجع، ص 76.

² بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المنتوري ، قسنطينة ، 2010/ 2009 ، ص 103 .

³ محمودي عبد العزيز ، حدود شهادة الحيازة تطهير الملكية العقارية، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 01، 2007، 215.

الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها

- تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود من قبل مصالح مسح الأراضي إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر واحد (01) من تاريخ إستلامها الطلب.

- مثلما هو الشأن بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود رسمية مشهورة، سيما تلك المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال مسح الأراضي، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل المهندس الخبير العقاري، بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر والتي ستترفق بالرد الموجه إلى مدير الحفظ العقاري، مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس الاجراءات الواردة في هذه التعليمات تحت رقم 4060.

خلاصة الفصل الثاني:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري منح للمالك أو الحائز الذي يدعي أحقيته للعقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها في تقديم اعتراض على ذلك، فلا يتحقق ذلك إلا إذا دعت بسندات حددها المشرع من خلال نصوص تشريعية بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 والمادة 89 من القانون المالية لسنة 2018 وكذا نصوص تنظيمية والمتمثلة في التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ويقصد بالسندات التي تعتمد عليها في عملية التسوية.

ونظرا لما تتصف به عملية التسوية من طابع تقني ومادي ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية سعيا لتوفير حماية للملكية العقارية.

خاتمة:

يتضح من خلال هذه الدراسة أن الجزائر شهدت منذ الاستقلال ترسانة من القوانين والنصوص القانونية وانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني العديد من معوقات ترجع بالدرجة الأولى إلى منازعات سببها المباشر أشغال المسح، فيتم تسجيل أملاك عقارية وترقيمها مؤقتا في حساب الأراضي غير المطالب بها، إما نتيجة غياب أصحابها أثناء عملية المسح او تقصير من قبل أعوان مسح الأراضي.

لقد نظم المشرع الجزائري مسألة تطهير الملكية العقارية وحمايتها، بوضع آليات قانونية لتسوية الملكية العقارية، ولتحقيق هذه الغاية إنتهج المشرع نظام الشهر العيني أين اعتبرت هذه المرحلة بالإننتقال التدرجي من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، فهذا الأخير أحد ركائزه مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

بالمقابل فقد أوجد المشرع آليات قانونية التي لم تشملها عملية مسح الأراضي، فقد رصد جملة من النصوص قانونية الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم إضافة الى المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. فعملية مسح الأراضي تعتبر آلية على تحديد الحق العيني للعقار وهذا بعد المعاينة من قبل الاعوان المسح وإنشاء بطاقة تحدد هوية العقار بعدها يتم تأسيس سجل عقاري.

إن أعوان مسح الأراضي قد تصادفه عراقيل اثناء التحقيق الميداني كحالة غياب المالك أثناء معاينة العقار فيقيد هذا الأخير في حساب المجهول مؤقتا بعد ذلك ترقم نهائيا بإسم الدولة، مع وصول هذا الحساب المذكور أعلاه إلى أرقام مفزعة ذهب المشرع الجزائري لإحتواء وضع حساب المجهول من خلال خلق آليات لتسوية وتنظيم الأراضي والعقارات غير

المطالب بها بموجب قانون المالية 2015 و قانون المالية لسنة 2018 بذلك ظهر اول وجود لحساب الأراضي غير المطالب بها.

حيث أن الجزائر قامت بغلق ملف العقارات المسجلة لحساب المجهول هذا راجع لأسباب عديدة منها الواقع العملي، الوضعية القانونية لملكية العقار، لإفتقار سند لإثبات الحياة الفعلية للعقار، أو في حالة الملكية الشاغرة الخ.

إن الترقيم في حساب المجهول تحول بمجرد إنتهاء أجل الإعتراض لترقيم نهائيا بإسم الدولة وهذا ما يعد خرق للنصوص القانونية لاسيما وإن الممارسة الميدانية للأمر 74/75 والمرسوم رقم 62/76 والمرسوم 63/76 قد عرفت وجود فراغ تشريعي بخصوص التسوية الإدارية فهذه الوضعية دفعت مديرية أملاك الدولة إلى محاولة إصدار تعليمات ومذكرات بدءا من التعليمات رقم 16 وصولا إلى التعليمات رقم 910.

و تجدر الإشارة أن المشرع تدخل من خلال تعديل أحكام الأمر رقم 74/75 بموجب قانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 في المادة 67 منه أين ألغى حساب المجهول تماما ، و بالرجوع إلى الميدان العملي نجد أن الأحكام الخاصة بالمادة 23 مكرر المدرجة بموجب المادة 67 من القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 لم يتم العمل به إلا على مستوى بعض الولايات فقط نظرا للصعوبات أثناء وضعها حيز التطبيق، و في إعتقادنا إن قانون المالية رقم 10/14 لسنة 2015 فقد تم القضاء على حساب المجهول كمصطلح أما وضعية مادية فلا تزال منازعاته تشكل أغلب منازعات مسح الأراضي هذا من جهة، و من جهة أخرى فإن عملية التسوية التي جاءت بها التعليمات للعقارات و الأراضي غير المطالب بها التي تعتبر في نظر القانون الجديد خلال مدة 15 سنة بدلا من سنتين هذا ما يتعين بنا القول أنه يعتبر خرق للمادة 16 من المرسوم 63/76 و محاولة التمييز بين الحائز بسند و الحائز بدون سند ، فكان الترقيم النهائي باسم الدولة يشكل هو الآخر تعدي واضح على أحكام المادة 12 من نفس المرسوم ، و من أجل التمكن من إعداد مخطط لجرد الأملاك العقارية كافة ، و إيجاد حلول الممكنة لهذه الوضعية تدخل من جديد المشرع بتعديل

آخر للمادة 23 مكرر سابقة الذكر بموجب المادة 89 من قانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .

إن القانون رقم 11/17 المضمن قانون المالية لسنة 2018 تراجع عن فكرة التقييم التلقائي بإسم الدولة وأدرج بدله حساب جديد يدعى حساب الأراضي والعقارات غير المطالب بها، أين احتفظ بطابعه المؤقت خلال 15 سنة كاملة من إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

لقد فتح باب التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها بموجب قانون المالية 2018، فإن الإطار المستحدث لعملية التسوية والذي ميز بين الطلبات المدعمة بسندات مشهورة والغير المشهورة أو على أساس الحيابة الفعلية، فقام المشرع بحصر المتدخلين في التسوية من مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة.

إن المشرع الجزائري ومن أجل التحكم في الفضاء العقاري بات من الضروري توفير آليات قانونية إدارية والإعتماد عليها لتطهير الملكية العقارية.

وما يمكن ملاحظته على هذه الإجراءات والتدابير ما يلي:

أولا: النتائج:

- استبدال مصطلح العقارات المسجلة في حساب المجهول بمصطلح جديد وهو حساب العقارات والأراضي غير المطالب بها وبالتالي جعل التقييم مؤقتا بعد ما كان نهائيا؛
- إن قانون المالية لسنة 2015 أثبت التطبيق عدم نجاعته في عملية التسوية لاسيما أنه يشكل قانون معارض بموجب المادة 67 منه مع النصوص القانونية كالقانون المدني وقانون أملاك وطنية رقم 30/90؛
- يعد نوع جديد من التقييمات؛
- مدة التقييم 15 سنة بإعتباره تقييم جديد بالنظر إلى المرسوم رقم 63/76؛
- بموجب القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 في المادة 67 من التي نصت على هيئات إدارية منها الشؤون الدينية والأوقاف، الفلاحة، البلدية، في حين أنه

- عدل بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018
- أسقط رأي اللجنة المتكونة من ممثلين كل من الشؤون الدينية والأوقاف، الفلاحة، البلدية؛
- اعتبر المشرع المحافظة العقارية أهم آلية قانونية إستحدثها في عملية حفظ العقار بغية تسوية الإشكالات المتعلقة بالتسوية العقارية إداريا؛
- فتح باب التسوية الإدارية بموجب قانون المالية 2018 والتعليمية 4060؛
- إن التعليمية رقم 4060 تعتبر حوصلة عامة لكل من التعليميتين رقم 2421 و 4618 وقامت بإسناد المهام لكل من مديريةية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية لعملية التسوية؛
- إن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتعليمية رقم 4060 رتب وسائل الإثبات المعتمد عليها في عملية التسوية من حيث القوة، على مدى الحجية التي تتمتع بها هذه الوسائل في إثبات الملكية أولا ثم السندات غير المشهورة ثم الحيازة؛
- في العموم أنه بعد تاريخ المذكرة والتعليمية الأخيرة أثناء بحثنا فجميعها صدرت بعد استفاقة تشريعية؛
- إلا أنه ما يعاب على التعليمية رقم 4060 لم تأتي بجديد فقط تغيير في مصطلح حساب المجهول إلى حساب العقارات والأراضي غير المطالب بها؛
- مخالفة لنص المواد 13 , 14 من المرسوم 63/76؛
- إن المذكرة والتعليمية رقم 4060 بينت حرصها الكبير على عملية التسوية وذلك من خلال آجال مراسلة ورد مديريةية أملاك الدولة ومسح الأراضي؛
- إن منح شهادة الترقيم المؤقت قد يؤدي إلى خلق إشكالات قانونية لاسيما في مجال القانون المدني وقوانين التعمير.

ثانياً: التوصيات:

وعلى هذا الأساس وبعد توصلنا الى هذه النتائج ارتأينا تقديم بعض التوصيات التي تتمثل

في:

- التأكيد على إعلام مع تحسين توعية الأفراد بهذه العملية.
- تعديل المرسوم رقم 63/76 وهذا من خلال إقرار مادة تنص على الترقيم المؤقت والذي يحدد بمدة 15 سنة؛
- تنقيح القوانين العقارية مع ما تتفق ومختلف المستجدات المتعلقة بالوضع العقاري.
- مراقبة التطبيق الصحيح لأحكام القانون المالية لسنة 2018 في المادة 89 على كل مصلحة خول لها القانون التسوية تماطلت في تطبيقها.
- ضرورة تكوين الآليات المساعدة في تحقيق المسح لاسيما وأنه تعلق الأمر بالأعوان مسح الأراضي والمحققين التابعين لمديرية أملاك الدولة ومصالح الحفظ العقاري.
- إن كثرة التعليمات إلا أنها أصبحت غير كافية للنظر والتكفل بطلبات التسوية مما يستوجب تدخل مديرية العامة للأملاك الوطنية لإستحداث تدابير تكون أكثر فعالية.

الملاحق

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية RÉPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DES FINANCES
DIRECTION GÉNÉRALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2003/05/03

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 2421 / م/م ع أو / م ع أ د ع / م أ .

مذكرة

إلى /

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مدراء الحفظ العقاري

السادة مدراء أملاك الدولة

للإعلام إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : عقارات واقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول – حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة .

لقد بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر . هذه الوضعية كشفت على أن نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد ، غياب الطيبة القانونية) ، بالنسبة للبلديات (أو أقسام إقليم البلديات) ، التي وضعت وثائق المسح التي تخصها حيّز التنفيذ ، نتج عنها عدد وافر من الشكاوى عن مواطنين يطالبون بصفة مشروعة ترقيم مؤقت أو نهائي ، في السجل العقاري .

لذا ، فإن تعليمة تعالج مسألة حساب المجهول ، من جميع جوانبه ، سوف تكون عن قريب موضوع نشر واسع .

غير أن هذه المذكرة تتعلق بحالات وجود سندات الملكية القانونية التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية ، قبل إعداد مسح الأراضي العام ، إذ أن أصحاب هذه الحقوق ، لا يمكنهم التصرف فيها بصفة عادية (إعداد شهادة عقارية بعد الوفاة ، مبادلة ، هبة ، بيع ، رهن ... إلخ) بسبب عدم إنجاز مسح الأراضي العام لبلدية موقع العقارات ، بصفة سليمة .

و عليه ، فالمسؤولون المعنيون مدعوون كل فيما يخصه ، من أجل السهر على التطبيق الصارم لإجراء التسوية المبين في ما يلي :

إ - دراسة طلب الترقيم :

1 - طلب الترقيم العقاري المقدم في هذا الشأن على ورق عادي (إستمارة إ-ع-19 ، المخصصة عادة بالنسبة للعقارات الممسوحة ، لا تحتوي على كل عناصر المعلومات الضرورية ، و غير قابلة للإستعمال في قضية الحال ، بما أن عناصر المعلومات الضرورية لملئها في الفقرات التي تتضمنها هي مجهولة) يــــودع مباشرة بالمحافظة العقارية في نسختين ، تسلّم في الحال نسخة منهما ، ممهورة بختم المصلحة و بتاريخ الإيداع ، للمعني ، أو عند الإقتضاء ، لممثله (لا تشترط هنا الوكالة المعدة في الشكل الرسمي) . يرفق الطلب بنسخة من السند القانوني للملكية ، و عند اللزوم ، بالفريضة .

2 - عملا بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي يخول له إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي " ... إلا إذا وقائع قانونية ... سمحت له ... بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني " ، يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب الترقيم العقاري الذي يجب أن ينصب من جهة ، على سند الملكية نفسه و من جهة أخرى ، على العقار المفترض تسجيله في حساب المجهول الذي يجب أن يتوافق مع سند الملكية المعني .

1-2-1 - يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن سند الملكية قد أشهر فعلا ، و بطبيعة الحال ، أنه يعتبر ، بالنظر إلى البطاقة العقارية ، حقا حاليا .

إذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل 1961/03/01 ، في محافظة عقارية أخرى ، فإن التحقق في الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم من تاريخ إشهارة إلى غاية 1961/02/28 ، يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم (التي يمكن أن تكون تابعة لولاية أخرى) .

يطلب المحافظ العقاري المعلومة مباشرة من مديره ، كلما تلقى الطلبات . يستعجل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا عملية البحث . إذا كانت المحافظة العقارية "الأم" تابعة لولاية أخرى ، فإن تبادل الرسائل يتم مباشرة بين المديرين المعنيين .

تكون المعلومات متوفرة ، خلال ثمانية (08) أيام أو في حدود خمسة عشر (15) يوما ، على التوالي ، في حالة ما إذا كانت المحافظتين العقاريتين تابعتين لنفس الولاية أم لا .

2-2-2 - أما فيما يخص العقار فإن الهدف من التحقيق فيه ، هو في الدرجة الأولى ، تحديده على مخطط مسح الأراضي ، و معاينة توافق محتوياته المادية ، و بعد ذلك ، استخراج مراجع المسح (رقمي القسم و الوحدة العقارية) و في الدرجة الثانية ، التأكد من أنه ليس ملكا للدولة .

2-2-2-1 - أحيانا يكون تحديد العقار على المخطط سهل . و هي حالة الشقق المتواجدة في البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ، فهذه تحدد ، بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم المشهر من قبل . و هذا ما نجده ، لا سيما فيما يخص العقارات المباعة في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 ، المتضمن للتنازل عن الأملاك العقارية العمومية .

يمكن أن يتعلق الأمر أيضا بعقارات تشكل وحدات عقارية يسهل تمييزها بالرجوع إلى الطريق النظامي (شارع ، نهج ، ساحة ...) الموقع و الإشارة إلى الرقم .

في حالات أخرى ، تعتبر عملية تمديد العقار ، المذكور في سند الملكية المعد قبل إنجاز مسح الأراضي العام ، و صعبة بل حتى مستحيلة ، على مستوى المحافظة العقارية . لهذا السبب يجب أن تجرى هذه العملية من طرف مصالح مسح الأراضي ، مع احتمال ، في أغلب الأحيان ، التنقل إلى عين المكان .

يكون تحديد مكان عقار ما ، في مخطط المسح ، من قبل مصلحة مسح الأراضي ضروري لاسيما في الحالات الآتية :

- عقار معين ، يشكل ، حسب سند الملكية ، وحدة عقارية ، مدرجة في مخطط المسح داخل قطعة أرض متعددة الأضلاع ذات مساحة أكبر ، سجلت هي في حد ذاتها في حساب **المجهول** (الشيء الذي يستنتج منه أن هذا الفضاء هو ضم في مخطط المسح ، عدة وحدات عقارية متجاورة) .

- الفرق في المساحات ، و/أو في الحدود ، تظهر من خلال المقارنة المتضمنة في سند الملكية (الذي يمكن أن يرفق بمخطط قانوني) بتلك التي تعني مجموعة الملكية المقيدة في حساب **المجهول** .

2-2-2-2 - بعد ذلك ، يجب التحقق من أن العقارات المعنية ليست ملكا للدولة ، خاصة و أن التسجيل في حساب **المجهول** يشكل ، حسب التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ، قرينة على إمتلاكها من طرف الدولة ، و عليه ، يعود لمدير أملاك الدولة المختص إقليميا ، أن يبدي موقفه في الموضوع .

غير أنه ، يتعين التمييز في هذا المجال ، بين السندات المشهورة بعد 1976/03/25 (تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المسن لنظام السجل العقاري ، الذي يقر أن كل الحقوق العقارية لا يكون لها أثر ، حتى بين الأطراف ، إلا من تاريخ شهرها) و بين السندات المشهورة قبل هذا التاريخ (في ظل نظام الشهر الشخصي ، الذي كان فيه ، من جهة ، للعقد الرسمي ، و لو لم يشهر ، أثره القانوني الكامل بين الأطراف ، من جهة أخرى . كان إجراء الشهر العقاري إختياري) .

نظرا لهذه الوضعية ، إنه من المنطقي حصر التحقيق ، فقط على الحالات التي تكون فيها سندات الملكية مشهورة قبل تاريخ 1976/03/25 ، و هذا قصد التأكد بصفة قطعية أن أي واقعة قانونية ، بل أي عقد رسمي غير مشهر ، يتضمن نقل ملكية لفائدة الدولة قد طرأ في تلك الفترة .

وعليه ، يتعين إبلاغ ، تلقائيا ، مصالح أملاك الدولة كلما يكون العقد الرسمي المقدم ، مشهر قبل التاريخ المشار إليه أعلاه .

و خلاف ذلك ، يكون التحقيق ، من حيث ملكيتها للدولة ، غير ضروري ، عندها تكون عقود الملكية المعنية مشهورة بعد هذا التاريخ ، علما أن هذه السندات تكون لها حجية مطلقة ضد الكل ، إذا لم تفقد حداتها بإشهارات لاحقة .

II - الطرق العملية للتسوية .

إعتباراً للتعليمات المذكورة أعلاه ، يكون التكفل بالعرائض المقدمة في الموضوع ، كالاتي :

- 1 - عندما يمكن تحديد العقار إستناداً إلى مخطط المسح ، بصفة مؤكدة دون أي لبس ، على مستوى المحافظة العقارية ، و أن الإتصال بمصالح أملاك الدولة ، غير ضروري كما هو مشار إليه أعلاه ، يشرع في الترقيم في السجل العقاري ، إعداد و تسليم الدفتر العقاري في الأجل المحددة أدناه ، في هذه المذكرة .
- 2 - في الحالات التي يجب فيها تدخل مصلحة مسح الأراضي بإستثناء تلك التي يكتفي فيها ، لتحديد الموقع في مخطط المسح ، بفحص تقني فقط ، تقوم بعد إستلامها للعرائض المؤسسة (سند ملكية رسمي مشهر و حقوق حالية) ، بالتنقل إلى عين المكان ، بعد إخطار المالك المزعوم ، بإشعار مرور فرقة المسح قصد حسب الحالات :
- التعرف على الحدود ، التأكد من مطابقة محتويات العقار المذكورة في عقد الملكية و تلك المعاينة في الميدان ، و إحتمالاً ، إتمام تعيين العقار إذا تم ملاحظة أن تغييرات لاحقة قد طرأت عليه بعد إعداد عقد الملكية .
- إجراء وضع الحدود حضوري ، لمجموعة الملكية ، (التي ليست مبيّنة كوحدة عقارية في مخطط المسح) ، إعداد ، دون طلب دفع المصاريف ، وثيقة قياس (كما هو الحال بالنسبة للعمليات العادية لضبط الوثائق عند تغيير الحدود) و إعطاء مراجع مسح جديدة .
يكون التكفل ، في مجال المسح ، كالاتي :
- عندما لا تكون بصدد تغيير في الحدود ، تملأ بطاقة العقار (T10) ، متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية ، و كذا مراجع المسح ثم ترسل إلى المحافظة العقارية .
- في حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود ، يجب أن يتضمن الإرسال الموجه للمحافظة العقارية أيضاً ، بطاقة تحقيق و وثيقة قياس .
- 3 - عندما يكون الإتصال بمصلحة أملاك الدولة ضروري كما هو مبين أعلاه ، يجب أن يتم ذلك وفق الشروط الآتية :
- عندما لا يكون اللجوء لإجراء تحقيق ، من قبل مسح الأراضي ، ضرورياً ، يفترض أن التعرف على العقار في مخطط المسح أمر يسير ، على مستوى المحافظة العقارية ، و أن كل العناصر ذات الطابع المادي و القانوني متوفرة) ، فإن الإتصال بمصلحة أملاك الدولة فيما يخص كل الطلبات المؤسسة يتم ضمن الأجل المحددة أدناه .
- في حالة العكس ، فإن الإتصال لا يمكن أن يتم إلا بعد أن يأتي رد مصلحة مسح الأراضي .
- 4 - بإستلام المحافظ العقاري عناصر المعلومات المزودة من طرف مسح الأراضي و أملاك الدولة ، يشرع ، إلا إذا تأكد وجود حق ملكية للدولة ، في الترقيم العقاري النهائي ، إعداد الدفتر العقاري ، خلال المدة المحددة و تسليمه إلى صاحبه .
- 5 - حرصاً على تنفيذ ، في أسرع وقت عمليات التسوية ، على المسؤولين المعنيين أن يسهروا على إحترام المواعيد في هذا الشأن ، كما يلي :
1-5 - يكون الدفتر العقاري جاهزاً خلال الثمانية (8) أيام التي تلي :
- إما تاريخ إيداع الطلب ، عندها يباشر في الترقيم العقاري دون الإتصال لا بمصلحة مسح الأراضي و لا بإدارة أملاك الدولة ، مع الأخذ في الحسبان المدة المحددة من قبل ، في حالة طلب معلومات من المحافظة العقارية "الأم" .
- إما تاريخ تلقي المعلومات ، المطلوبة من مصلحتي مسح الأراضي و أملاك الدولة .
- 2 -5 - عندما يكون الإتصال بالمصلحتين ضروري ، ترسل نسخ من الطلبات مرفقة بسندات الملكية ، و عند الإقتضاء ، المخططات القديمة ، و يتم ذلك مرة في الأسبوع ، اليوم الأخير شاغل ، من مجموع الطلبات المستلمة خلال هذه المدة .
- 3 -5 - إن الردود التي يجب إعطاؤها للمحافظة العقارية ، من طرف مصلحتي مسح الأراضي و أملاك الدولة ، تتم خلال الخمسة عشر (15) يوماً ، بعد أن تطلب منهم ، في غياب رد مصلحة أملاك الدولة ، خلال هذه المدة ، يعتبر العقار ملكية خاصة و هذا ، تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة .
- إذا أسفرت نتيجة البحث أن العقار موضوع التحقيق ، تابعاً لأملاك الدولة . فإن الدفتر العقاري يتم إعداده على هذا الأساس ، و يسلم إلى مدير أملاك الدولة الذي عليه ، دون تعطيل ، أخذ التدابير اللازمة للإستحواذ ، بطريقة فعلية ، على العقار المعني ، و السهر على تسييره في إطار التشريع المعمول به .
- 4 -5 - تبادل الوثائق بين ، من جهة ، المحافظة العقارية و مسح الأراضي ، و من جهة أخرى المحافظة العقارية و إدارة أملاك الدولة ، يتم عن طريق البريد المحمول و إيداع مباشر ، كل إيداع للوثائق يجب تدوينه في كشف إرسال ، معد في نسختين (2) ، يسلم نسخة منه للمودع بعد ختمه كإشعار بالاستلام .

5 - 5 - الردود على العرائض تتم بالإحترام الصارم للتسلسل الزمني لإيداعها ، مع الأخذ بعين الإعتبار ، لمختلف الحالات الممكن حدوثها (ضرورة الإتصال أو عدم الإتصال ، بالمحافظة العقارية "الأم" ، مسح الأراضي ، أملاك الدولة) .

لكي يتسنى المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي ، نتيجة للترقيعات العقارية المنجزة في إطار تطهير الحساب **المجهول** ، يرسل المحافظ العقاري شهريا إلى مصلحة المسح إستمارة إ-ع 12 تبين التغييرات ذات الطابع القانوني الحاصلة (تعيين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية مكان الحساب **المجهول**) ، ترفق عند الإقتضاء ، وثنائى القياس مع الإستمارة المذكورة .

لتسهيل عمليات علاقات مسك الوثائق العقارية ، بين المحافظة العقارية و محافظة المسح ، فإن صحائف سجل المسح ، الواجب تغييرها ، و كذا مخططات الأقسام ، التي مستها تغييرات ، في إطار التسوية ، موضوع هذه المذكرة ، ترسل إلى المحافظة العقارية دوريا ، حسب الطريقة المعتادة .

يبلغ المسؤولون المعنيون الإدارة المركزية بكل ما يعترض تطبيق هذه التعليمات .

تدمج إجباريا حالة تقدم عمليات تسوية وضعيات تسجيل في حساب **المجهول** ضمن تقارير النشاطات الثلاثية من طرف كل من المصالح الثلاث المعنية .

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2004/09/04

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 4618 / م/م ع أو / م ع أ د ع / م أ .

مذكرة

إلى /

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مدراء الحفظ العقاري

السادة مدراء أملاك الدولة

بالتبليغ إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : عقارات واقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول – حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة .
المرجع : المذكرة العامة رقم 2421 / م/م ع أو / م ع أ د ع / م أ المؤرخة في 2003/05/03 .

أشارت المذكرة المشار إليها أعلاه ، التي أكدت على خطورة الوضعية الناجمة عن العدد غير المقبول للعقارات ، الواقعة في مناطق ممسوحة ، المدرجة في حساب المجهول ، بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا ، و التي سنت إجراء يتبع لتسوية الحالات التي يوجد بشأنها سندات رسمية للملكية ، مشهورة بالمحافظة العقارية ، قبل إعداد مسح الأراضي العام . تعالج هاته المذكرة كيفية التكفل بطلبات تسوية الحالات التي تتميز بعدم إشهار حق الملكية .

بالطبع ، إن الإحتمال الأول الذي تؤسس عليه الطريقة الحالية لتطهير حساب المجهول ، هو أن يكون الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار ، المطالب بحق ملكيته باسمه في مصفوفة المسح و ترقيمه في السجل العقاري ، المفترض غائبا ، خلال عمليات المسح ، يعتبر في أول وهلة يمارس من قبل ، حيازة فعلية ، إلا إذا تبين العكس من التحقيق القائم في هذه المجال .

الإحتمال الثاني ينجم عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول . فعلا ، هذا الواقع ، الذي تم التأكد منه ، يفيد أن فرقة المسح لم تتحل بالجدية بمهامها ، المتمثلة قبل كل شيء في الإنتقال الفعلي إلى الميدان ، في الأيام المحددة في إستمارة الإشعار بالمرور ، و لم تظمن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز ، قد اتبعت بالصرامة اللازمة ، كلما يلاحظ و يعاين أن المكان المعني يشكل بديها ملكية عقارية مشغولة ، مستغلة ، ... إلخ ، و أخيرا ، أن تصريحات و أقوال الشهود و الجيران ، و كذا ممثل البلدية ، قد تم الحصول عليها بكيفية صاغية و فعالة . و عليه ، يعود للإدارة أن تنيب على هذا النقص و تتكفل بتطهير الوضعية التي أنجرت عنها . لذا ، ترمي هذه المذكرة إلى تحديد ، أولا ، الشروط الموضوعية الواجب توفرها للتكفل بطلبات التسوية المعنية و ثانيا ، وضع الإجراءات التطبيقية الواجبة الإلتباع في هذا المجال .

إ - الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهورة .

إن فحص طلبات الإعتراف بصفة المالك أو الحائز ، قصد الترتيم في السجل العقاري ، في غياب حقوق مشهورة بالمحافظة العقارية ، أدى إلى التمييز بين (3) حالات الآتية :

- 1 - صاحب الطلب يحوز سند ، معترف به قانونا لإثبات حق الملكية العقارية ، لم يتم إشهاره ؛
- 2 - بحوزته سند غير كاف لإثبات حق الملكية ؛
- 3 - ليس له أي سند ملكية .

1 - وجود سند ملكية له حجية قانونية ، غير مشهر :

من بين الأشخاص الذين يلتمسون الترقيم في السجل العقاري ، هنالك من يحوز سندات لها حجية مطلقة في مجال حق الملكية العقارية (أي أنها تشكل ، بموجب التشريع المعمول به ، دليلا على وجود حق ملكية) ، بحيث أن هؤلاء الأشخاص ، لو كانوا حاضرين في الميدان ، خلال عمليات المسح ، لاستفادوا ، طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، بعد إيداع وثائق المسح ، بالمحافظة العقارية ، من ترقيم نهائي و تسليم الدفتر العقاري ، حتى و لو أن السند المقدم ، المعد في الشكل الرسمي أو العرفي ، لم يكن موضوع إشهار من قبل .

1 - 1 - العقود الرسمية :

للتذكير ، العقود الرسمية المعنية ، تتكون من مجموع العقود الموثقة و الأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المشار إليه أعلاه ، و التي لم تقدم للإشهار ، بسبب خاصة الطبيعة الإختيارية للإشهار العقاري آنذاك .

من بين العقود الرسمية يتعين ذكر بالخصوص ، تلك المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق بالأمر رقم 91-70 المؤرخ في 1970/12/15 و التي لم تقدم كذلك ، تقريبا في مجملها ، لإجراءات الشهر العقاري .

يتعلق بالعقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين و القضاة الموثقين ، سابقا ، و كذا القضاة الشرعيين ، علما أن التشريع المعمول به آنذاك كان يعترف لهذه المجموعة الأخيرة ، بنفس درجة الطابع الرسمي للوثائق المحررة من طرف ضباط عموميين تابعين للصنفين الأولين المذكورين أعلاه .

يتعين على المحافظ العقاري في هذا المجال القيام بالبحث كإجراء تحفظي ، على عدم وجود إشهار مسبق ، يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة الرسمية ، غير المشهورة ، المدعمة لطلب الترقيم العقاري . بالفعل ، يمكن أن تتضمن هذه الوثيقة في حد ذاتها تأشيرة تتعلق بعقد مشهر من قبل ، على أن هذا الأخير يشكل الأصل لحق الملكية ، و من ثم يوشر على مجموعات البطاقات العقارية . فإذا لم يتبين من التحقيق وجود عناصر من شأنها تحول دون التسوية الملتزمة ، يحق للعارض حينئذ الاستفادة من الترقيم النهائي .

1 - 2 - عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971 :

تعتبر كذلك سندات عقارية ذات حجية قانونية ، العقود العرفية التي ، بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المذكور أعلاه المعدل و المتمم ، إكتسبت تاريخا ثابتا ، بمفهوم المادة 328 من القانون المدني ، قبل 1971/01/01 تجري تحقيقات دقيقة للتأكد من أن العقود العرفية المقدمة لم تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها بالمحافظة العقارية ، علما أنه في بعض الأحيان ، يمكن لأصحاب العقود العرفية أن إكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل .

يجدر التأكيد ، أن التحقيقات المتبعة المعتادة ، التي يجب أن تؤدي بعناية و أقصى إنتباه تلزم أن تركز الأبحاث ليس فقط بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا حاليا ، و إنما على مستوى المحافظة العقارية الأم كذلك .

2 - وجود سند عقاري غير كاف :

تمكن حيازة سندات عقارية ، و لو غير كافية في بعض الحالات ، من الأخذ بعين الإعتبار عناصر المعلومات المحتواة فيها ، و عند الإقتضاء ، إعتبار طلب الترقيم في السجل العقاري مؤسس .

يتعلق الأمر بالعقود العرفية المتعلقة باقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة ، يتضمن البعض منهم تاريخ ثابت ، إلا أنه كان بعد تاريخ 1970/12/31 ، و البعض الآخر يمكن أن يكشف ، بعد فحص مدقق ، قرائنا قوية تدل على تاريخ إعدادها . يتعين في هذه الحالات ، التحقق من أن التاريخ الثابت ، أو ذلك الذي يمكن إستنتاجه بعد الفحص الذي يتسنى تأديته بإنتباه و عناية ، سابق فعلا لتاريخ مرور فرقة المسح ، الذي هو هنا التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية غير الممسوحة .

1 - 2 - عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام ، بالنظر لتاريخها الثابت :

العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت ، التي تؤخذ بعين الإعتبار ، هي أساسا تلك المسجلة ما بين جوان 1983 (نص قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية) و ديسمبر 1992 (قانون المالية لسنة 1993 الذي يلغي النص الأول المذكور) .

يمكن لها ، من جهة أخرى ، أن تكتسب تاريخا ثابتا ، بموجب الوسيلة الثانية و الثالثة المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني . الوسيلة الثانية (من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام) ، الوسيلة الثالثة (من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص) . بالطبع ، الوسيلة الرابعة (من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و إمضاء) هي من إختصاص القضاء .

2 - 2 - عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام ، بالنظر لتاريخها المفترض :

الحالات التي لا تتضمن فيها العقود العرفية على تاريخ ثابت ، لكن يمكن إستنتاج يوم تحريرها ، على ضوء فحص دقيق ، يمكن مواجهتها ، عموما ، في الإفتراضات التالية :

فعلا يمكن الملاحظة ، من بين الوحدات العقارية المجاورة أو الواقعة بجنب العقار المسجل في حساب **المجهول** ، موضوع طلب الترقيم العقاري أن البعض منها قد مسحت بإسم أشخاص يحوزون عقود عرفية ، تتضمن أو لم تتضمن تاريخا ثابتا ، قد إستفادوا في ما بعد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين ، بل حتى (4) أشهر ، و هم حائزين حاليا على دفاتر عقارية أو في إنتظار الحصول عليها .

غير أن المقارنة البسيطة للعقود العرفية التي هي بحوزة الأشخاص ، الذين إستفادوا من ترقيم عقاري ، بالعقود المقدمة تدعيما لطلبات التسوية ، تسمح من ملاحظة أن هاتين الوثيقتين قد صدرت ، على سبيل المثال ، من نفس صاحب العقار الأصلي (أو ورثته) ، على أساس سند قانوني ، مشهر أو يعتبر سند له حجية مطلقة كما تم توضيحه أعلاه .

فعلا ، إن المقارنة التي يتسنى إثارتها و القيام بها ، بعناية خاصة ، قد تثبت أن مختلف الوثائق المقدمة تتشابه ، في الشكل ، أو تحتوي على معلومات تدل على وجود الطالبي الحالي ، في الميدان ، كحائز للوحدة العقارية المطالب بها (إسمه مذكور في العقد العرفي يحوزه شخص إستفاد من ترقيم عقاري ، كمالك مجاور) ، أو جار أو شاهد ، ... إلخ .

إشارات أخرى يمكن أن تظهر حسب مختلف الحالات .

نتيجة لهذا الفحص ، يستنتج أن العديد من العقود العرفية قد أعدت خلال فترة زمنية واحدة ، علما أن الهدف هنا ، هو التحقق من أن التاريخ ، الذي تم تحديده ، سابق على إجراء عمليات المسح في الميدان .

عند الإيجاب ، يمكن للعارض أن يستفيد من ترقيم مؤقت ، حسب الحالات المذكورة في هذه المذكرة العامة ، شريطة أن يكشف عون المسح حين تنقله إلى الميدان ، شغل فعلي و حقيقي من طرف صاحب الطلب ، على الأقل قبل مرحلة إنطلاق عمليات المسح في الميدان .

و عند إستحالة تحديد تاريخ معين غير قابل للإحتجاج ، بالطريقة المبينة أعلاه ، تدرج هذه الحالة ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية .

3 - الغياب الكامل لسند الملكية :

في بعض الحالات ، يفتقر العارضين لأي سند يتعلق بحق الملكية ، من الصعب جدا فحص هذه الوضعيات لهذا السبب يجب بذل أقصى حد من العناية عند التكفل بها .

في هذه الحالات ، يجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة و فعلية ، للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية منذ ، على الأقل ، يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية ، و التي يمكن أن يطالب العارض ، بحق ملكيتها في مجمل مساحتها أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة ، محل الترقيم .

في هذا الصدد ، يجدر التذكير أن الحيازة المعاينة في الميدان ، يجب أن تتوفر على الشروط المنصوص عنها في أحكام المادة 808 من القانون المدني .

يجب أن يسمح التحقيق في الميدان من معاينة وقائع تدل على حيازة ظاهرة ، كشغل حقيقي للسكن ، أرض فلاحية مزروعة ، وجود سياج ، ... إلخ .

في حالة ما إذا بين التحقيق في الميدان أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام ، يمكن منح الترقيم العقاري المطالب به ، شريطة أن تكون أقوال و تصريحات الطالب مدعومة بشهادة شخصين ، مصرح بها أمام موثق .

II - الإجراءات التطبيقية للتسوية :

تتم التسوية ، عند الإستفادة من الشروط الموضوعية ، المحددة أعلاه ، في ما يخص طلبات الترقيم العقاري بنفس الإجراء المسطر في المذكرة العامة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، المشار إليها في المرجع ، شريطة إحترام ما يلي :

1 - فحص الطلبات :

في مثل هذه الحالات ، توجه الطلبات إلى مدير الحفظ العقاري .

تقيد في سجل خاص ، حيث ترقم و تختم صفحاته من طرف مدير الحفظ العقاري .

يسلم وصل حينها لمودع الطلب .

إذا ، يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مديري أملاك الدولة و مسح الأراضي بعد التأكد ، نتيجة التحقيق الذي كلف بها المحافظ العقاري المختص إقليمياً ، أن العناصر المحتواة ضمن عريضة طلب التسوية هي مطابقة لتلك الموجودة في وثائق المسح .

1-1 - مراسلة مصالح أملاك الدولة :

يجب أن يتم الإتصال بمصالح أملاك الدولة ، المكلفة بضمان حماية حق ملكية الدولة في كل الاحتمالات المتوقعة في هذه المذكرة . فعلاً ، يشكل ترقيم "العقار" في "حساب المجهول" قرينة تدل على ملكيته للدولة . لذا ، من الضروري أن يبدي مدير أملاك الدولة صراحة ، عن رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار بالنظر لأملاك الدولة .

1-2 - إلزامية تنقل جديد إلى الميدان لفرقة مسح الأراضي :

تنقل عون مصلحة مسح الأراضي إلى الميدان هو إجباري كذلك في كل الحالات ، و هذا ، لتحديد المعالم حضورياً ، إعداد بطاقة التحقيق ، و إذا استلزم الأمر وثيقة قياس ، جمع ، كما هو مبين سابقاً ، تصريحات الشهود . و يمكن تقديم الوثائق المعدة من طرف موثق ، المتضمنة الشهادات ، في ما بعد ، مباشرة إلى المحافظة العقارية . يبلغ أصحاب الطلبات بذلك ، عند إيداع طلب الترخيم العقاري بمديرية الحفظ العقاري .

2- الأجل :

تطبق ، في ما يخص مسألة الأجل ، نفس التعليمات المحتواة في المذكرة المشار إليها أعلاه ، مع التمييز في ما بين الحالات التالية :

1-2 - آجال مراسلة مديري أملاك الدولة و مسح الأراضي :

يقوم مدير الحفظ العقاري بالإتصال بالمديرين المعنيين في خلال الثمانية (8) أيام من تاريخ إستلامه طلب التسوية .

2-2 - آجال جواب مديريتي أملاك الدولة و مسح الأراضي :

يكون رد كل من مصلحة أملاك الدولة و مسح الأراضي ، المخصص لمدير الحفظ العقاري ، في حدود خمسة و أربعون (45) يوماً من تاريخ مراسلتهم .

3-2 - آجال رد المحافظ العقاري :

بعد الدفتر العقاري ، أو شهادة الترخيم المؤقت ، حسب الحالات ، عندها يكون الطلب مؤسس ، في خلال الخمسة عشر (15) يوم ، من تاريخ إستلام مدير الحفظ العقاري على المعلومات من طرف مصلحي أملاك الدولة و مسح الأراضي .

1-3-2 - يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية ، كما هو مبين أعلاه ، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

2-3-3 - إذا كان بحوزة العارض سند غير كافٍ أخذ بعين الإعتبار ، فإنه يستفيد :

- سواءً من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (4) أشهر ، إذا كان السند يبيّن حيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة ، يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي .

- سواءً ، من ترقيم مؤقت لمدة تعادل أجل سنتين (2) ، عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة ، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع ، بالمحافظة العقارية ، لوثائق المسح ، و لا تكون مدة هذا الترخيم المؤقت ، في أي حال من الأحوال أقل من أربعة (4) أشهر .

2-3-3 - في غياب تام لسند عقاري يستفيد العارض ، الذي يعتبر طلب تسوية وضعية عقاره مؤسس ، و مثبت على ضوء التحريات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي ، من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي أجل سنتين ، المتعلقة بقسم وجود العقار ، و لا تكون مدة هذا الترخيم المؤقت أقل من أربعة (4) أشهر .

على غرار ما تم تحديده ني ما يخص تسوية الحالات المتعلقة بملكيات لها سندات مشهورة ، يجب إخطار المصلحة المركزية ، في إطار عملية تطهير حساب المجهول ، بكل الصعوبات المحتمل مواجهتها و بالنسبة لجدول تقدم الأشغال ، في الموضوع ، حسب نفس الشكل و نفس الدورية .

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2008/10/22

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 9642 /و م ع أو / م م ع م أم ات ع.

المدير العام للأموال الوطنية

إلى /

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مديري الحفظ العقاري

السادة مديري أملاك الدولة

بالتبليغ إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير .

المرجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .

المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 .

لقد إشتكى عددا من المواطنين مالكين لعقارات ، تم تسجيلها أثناء عمليات مسح الأراضي العام في حساب المجهول ، على عدم الإستفادة من عملية التسوية المنصوص عنها في المذكرتين المشار إليهما أعلاه ، بسبب فوات آجال الترقيم المقدره بسنتين المنفذة لفائدة الدولة عملا بأحكام التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 .

للتذكير فإن التعلية رقم 16 السالفة الذكر أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بإسم للدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا بإسمها بعد إنقضاء هذه المدة ، مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى عدم الإستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، من جهة ، و كذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالإعتراض على التسوية بحجة ترقيم العقارات المعنية نهائيا بإسم الدولة من جهة أخرى . إن الحالات المعنية بهذه المذكرة تتمثل في العقارات التي يطالب مالكيها بالتسوية و التي يتوفر أصحابها على سندات لها حجية . ناهيك عن العقود المشهورة في المحافظة العقارية و التي عالجتها المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، المشار إليها بالمرجع ، بحيث لو كان هؤلاء الملاك في الميدان عند مرور فرقة المسح ، و سجلت بإسمهم لاستفادوا من الترقيم النهائي مباشرة عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

في هذا الصدد ، يشرفني تذكيركم بأن محتوى المذكرة رقم 4618 المشار إليها بالمرجع أعلاه ، واضح و لا يحتاج إلى قراءة مخالفة حيث ورد في العنوان " 2 - 3 - آجال رد المحافظ العقاري " و في الفقرة " 1 - 3 - 1 - يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية ، كما هو مبين أعلاه ، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية " .

و عليه ، فإن على المصالح المعنية الإستجابة ، حسب التعليمات المحتواة في المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، لطلبات المدعمة بالعقود المشهورة ، و حسب تلك المنصوص عنها في المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، بالنسبة لطلبات المدعمة بالسندات التي لها حجية كما تم تبيانه في نفس المذكرة ، و هذا مهما كان تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية .

المدير العام للأموال الوطنية

إمضاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 2536 / م/م ع أو / م ع م / م أ ت ع.

الجزائر في : 2010/03/21

المدير العام للأموال الوطنية
إلى /
السادة مديري أملاك الدولة

- الموضوع : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول .**
المرجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .
المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 .
المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 .

لوحظ أن بعض المديريات الولائية للحفظ العقاري تتلقى صعوبات في إجراءات التسوية المنصوص عنها ضمن محتوى التعليمات المشار إليها بالمرجع ، حيث تتمثل هذه الصعوبات في تردد مدراء أملاك الدولة في إرجاع الدفاتر العقارية المسلمة إليهم نتيحة التقييم النهائي لمجموعات الملكية ، المسجلة أصلا في حساب المجهول ، بإسم الدولة بعد مدة سنتين .

للتذكير ، فإن التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 قد أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بإسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا بإسمها بعد إنقضاء هذه المدة ، غير أنه عملا بأحكام التعليمتين المشار إليهما بالمرجع الأول و الثاني أعلاه ، للأشخاص الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو سندات لها حجية تتعلق بعقارات سجلت في حساب المجهول ، الإستفادة من إجراءات التسوية مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

و عليه فإن الملفات المقدمة في هذا الإطار المتضمنة طلب التسوية المدعمة بعقود مشهورة ، أو سندات لها حجية حسب ما ورد ضمن المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 يجب أن تحضى بالموافقة .

مما سبق ، فإنه يتعين على مدراء أملاك الدولة الذين إستلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول و رقمت على مستوى المحافظة العقارية بإسم الدولة عملا بأحكام التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 السالفة الذكر بإرجاعها إلى المحافظة العقارية ، نتيجة توظيف التعليمات المذكورة بالمرجع و التي أظهرت أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية .

رقم : 2537 .

بالتبليغ إلى :

- السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- السادة مديري الحفظ العقاري .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأمولاك الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 5590 / م/م ع أو / م م ع م / م أ ت ع.

الجزائر في : 2013/06/06

المدير العام للأمولاك الوطنية

إلى /

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري

السيدة و السادة مدراء أملاك الدولة

الموضوع : عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية - كفيات التسوية .

المرجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .

المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 .

لقد لوحظ أن عددا من العرائض الواردة إلى الإدارة المركزية تتعلق بطلبات تخص المطالبة بعقارات سجلت أثناء أشغال مسح الأراضي العام في حساب الدولة و رفقت في السجل العقاري باسمها . غير أن ملكيتها قد تعود للبلدية أو مؤسسة الوقف أو للخواص ، حسب التصنيف القانوني للعقارات المنصوص عنه ضمن أحكام المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بالتوجيه العقاري .

إن الملفات المقدمة تخص المطالبة بالحصول على دفاتر عقارية ، صادرة خاصة من طرف خواص ، مالكين لعقارات بموجب عقود مشهورة أو سندات لها حجية في إثبات حق الملكية العقارية ، و معترف بها قانونا ، حيث تتعلق هذه العقود و السندات بعقارات تم تسجيلها و ترقيمها في حساب الدولة ، لأسباب غير موضوعية في بعض الأحيان ، كما أن هذا راجع أساسا لغياب الملاك أثناء أشغال المسح في الميدان و إلى بعض المؤشرات التي قد توحى بأن العقارات المعنية قد تكون ملك للدولة (على سبيل المثال أراضي شاسعة ، أرض فلاحية) .

و حفاظا على الحقوق العينية العقارية المشهورة بالمحافظة العقارية و كذا السندات المعترف بها قانونا ، فإنه يتعين ، بعد التحقق أن الملك غير تابع للدولة ، عدم توجيه المعنيين بصفة تلقائية إلى العدالة ، بل التكفل بالعرائض المتعلقة بطلب التسوية الخاصة بهذا النوع من الحالات ، حسب نفس الكيفية التي نصت عليها التعليمتين المتعلقةتين بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول ، المشار إليهما بالمرجع ، نظرا لتشابه الوضعيتين .

هذا و يتعين كذلك إتباع نفس إجراء التسوية في حالة تسجيل ، عن طريق الخطأ ، أملاك عقارية ، تابعة قانونا للدولة ، باسم الجماعات الإقليمية (الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ... إلخ) و تجنب اللجوء إلى العدالة تقاديا للمنازعات التي نحن في غنى عنها .

المدير العام للأمولاك الوطنية
إمضاء : محمد حيمور

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 7049 / و م / م ع أو / م م ع م / م أ ت ع .

الجزائر في : 2013/07/10

المدير العام للأموال الوطنية
إلى /
السيد مدير الحفظ العقاري لولاية المدية

الموضوع : حساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند .
المرجع : رسالتكم رقم 2091 المؤرخة في 2013/04/18 .

بموجب رسالتكم المشار إليها بالمرجع ، طرحتم على الإدارة المركزية تساؤل يتعلق بكيفية التعامل تجاه الملفات المتضمنة طلبات التسوية غير المدعمة بسندات لها حجية و المودعة بعد نفاذ مدة التقييم العقاري المؤقت المقدرة بسنتين و الخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول .
للتذكير ، فإنه بالرجوع إلى محتوى المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، فإن الملفات المودعة خلال فترة التقييم العقاري المؤقت ، المقدرة بسنتين المنفذة باسم الدولة على العقارات المسجلة في حساب المجهول ، تقبل و تعالج مهما كانت الوثائق المدعمة لملفات التسوية ، و هو ما تطرقت له "الفقرة 2 - 3 - 3 - 3" من نفس المذكرة بحيث يستفيد الشخص الذي تقدم بطلب التسوية خلال أجل السنتين من متبقي هذا الأجل ، على أن لا تكون هذه المدة أقل من أربعة أشهر ، حتى و إن تعدت هاته الأخيرة أجل السنتين .
كما أن التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا باسمها بعد إنقضاء هذه المدة ، مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى عدم الإستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، من جهة ، و كذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالإعتراض على التسوية بحجة ترقيم العقارات المعنية نهائيا باسم الدولة ، من جهة أخرى .
في هذا الصدد ، يشرفني تذكيركم بأن محتوى المذكرة رقم 4618 المشار إليها أعلا ، واضح و لا يحتاج إلى قراءة مخالفة حيث ورد في العنوان "2 - 3 - 3 - 3" - آجال رد المحافظ العقاري" و في الفقرة "2 - 3 - 1 - 1" يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية ، كما هو مبين أعلاه ، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية" .
مما سبق و إجابة على السؤال المطروح المتعلق بكيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد إنتهاء أجل السنتين ، غير المدعمة بسندات رسمية أو سندات لها حجية ، فإنه يتضح أن هذا النوع من الحالات مستبعد من نطاق تطبيق المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، السالفة الذكر ، مما يتعين إفادة المعنيين بعدم إمكانية الإستجابة لطلباتهم .

نسخة إلى :

- السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري .
- السيدة و السادة مدراء أملاك الدولة .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد حيمور

الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 8730 / و م / م ع أو / م م ع م / م أ ت ع .

الجزائر في : 2013/09/11

إلى

السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري
السيدات و السادة مدراء أملاك الدولة

الموضوع : فيما يخص تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول و الممسوحة بفارق في المساحة .
المرجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .
المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 .

لقد طرح على الإدارة المركزية ، صعوبات تتلقاها مصالحكم في إطار تسوية عقارات مسجلة في حساب **المجهول** ، تتوفر على **سندات مشهورة** يعود أصل ملكيتها **للخواص** ، و التي مسحت **بمساحات زائدة** تفوق الحد الأدنى المسموح به .

في هذا الصدد ، يشرفني أن أذكركم بأن الأحكام المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول التي لها سندات مشهورة ، هي تلك المنصوص عليها ضمن المذكرة المشار إليها بالمرجع الأول ، و فيما يخص فوارق في المساحة على عقارات لا يعود أصل ملكيتها للدولة ، فقد تم التطرق إليها في الفقرة الثالثة (03) ضمن المذكرة المشار إليها بالمرجع الثاني ، المتعلقة بكيفيات تسوية فوارق في المساحات ، و التي نصت على وجوب الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي ، و منه يتم الترقيم النهائي للعقار بإسم المالك ، على أساس القياس المسحي ، على أن يتم التأكد من طرف مصالح مسح الأراضي أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة .
و عليه ، يتعين عليكم التقيد بما ورد أعلاه في معالجة مثل هذه الحالات .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد حيمور

الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 5543 / و م / ع أو / م م ع م أ .

الجزائر في : 2017/05/23

المدير العام للأموال الوطنية

إلى /

السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري

السيدة و السادة مديري أملاك الدولة

بالتبليغ إلى :

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 ، على أساس محاضر إستلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين – طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة .

لا تزال تتلقى الإدارة المركزية مراسلات من قبل المديريات الولائية للحفظ العقاري حول مسألة كيفية التعامل تجاه العديد من الملفات العالقة بخصوص تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول أثناء عمليات مسح الأراضي و هي محل مطالبة من طرف أشخاص لدى مصالح المحافظات العقارية بعد إيداع وثائق المسح لديها و إمضاء محاضر الإستلام ، قبل 2015/01/01 ، منها ما هي مدعمة بعقود ملكية مشهورة و أخرى دون سندات مشهورة ، و هذا في ظل تدخل المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المعدل و المتمم ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المدرجة بموجب أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 .

في هذا الصدد، يجدر التوضيح أن المادة 23 مكرر السالفة الذكر ، التي تخص عقارات محل وثائق مسح يكون إيداعها على مستوى المحافظة العقارية لاحق لدخول حيز التنفيذ قانون المالية لسنة 2015 ، تطرقت لحالة عدم التعرف على المالكين المحتملين خلال عملية المسح ، حيث نصت على تسجيل العقار في مثل هذه الحالات بإسم الدولة مع الإحتفاظ بإمكانية التسوية لصالح المالك في حالة تقدمه بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية .

أما العقارات المسجلة في حساب المجهول فهي فئة متميزة عن تلك موضوع المادة 23 مكرر على إعتبار أنها لم تسجل بإسم الدولة خلال عملية المسح و إنما في حساب المجهول و عليه لا تخضع تسويتها للإجراء الجديد الذي سطرته أحكام هذه المادة .

و عليه ، تهدف **هذه المذكرة** إلى توضيح كيفية التكفل بالملفات المودعة قبل صدور القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، **التي تخص العقارات التي أودعت وثائق المسح المتعلقة بها أيضا قبل دخول حيز التطبيق هذا القانون** و التي لم تعالج في حينها ، سواء تلك التي تلقتها المديريات الولائية للحفظ العقاري لمعالجتها في إطار التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 أو تلك المودعة مباشرة أمام المحافظة العقارية للتكفل بها في إطار أحكام التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .

في هذا الصدد ، و بما أن الأمر يتعلق بملفات أودعت قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 تتعلق بأموال عقارية مسجلة في حساب المجهول و مرقمة كذلك قبل دخول حيز التنفيذ للنص التشريعي السالف الذكر ، فإنه يتعين المواصلة في معالجتها ، وفق أحكام التعليمتين السالفتين الذكر .

للتذكير ، فإنه بموجب المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 تم التكفل بالطلبات المتعلقة بالإستفادة من إجراءات التسوية الخاصة بالعقارات التي يتوفر لدى أصحابها سندات مشهورة ، حيث يتم التكفل بها مباشرة على مستوى المحافظة العقارية ، و هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .
بينما المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 تطرقت من جهة إلى كيفية معالجة ملفات التسوية المتعلقة بالعقارات التي يوجد بشأنها سندات غير مشهورة ، غير أنها ذات حجبة في إثبات حق الملكية العقارية ، حيث تعالج أمام مصالح مديرية الحفظ العقاري للولاية ، و هذا أيضا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و من جهة أخرى لحالات الطلبات المرفقة بسندات غير كافية الإثبات أو بدون سند ، حيث وضحت أن هذه الحالات تعالج أيضا من طرف مصالح مديرية الحفظ العقاري و لكن في حدود السنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

للإشارة ، فإن التاريخ الذي يعتد به للتكفل بهذه الملفات ، تحت مسؤولية ، حسب الحالة ، المدير الولائي للحفظ العقاري أو المحافظ العقاري ، يكون كما يلي :

* بالنسبة للملفات المودعة لدى مديرية الحفظ العقاري فالتاريخ الذي يأخذ به هو تاريخ قيد طلب التسوية في السجل الخاص (أنظر الصفحة 5 من المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، فقرة فحص الطلبات) .
* بالنسبة للطلبات المودعة أمام المحافظة العقارية يعتد بتاريخ تلقي طلب التقييم العقاري المودع في نسختين (أنظر الصفحة رقم 2 من التعلية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03) .

يجدر التنبيه أنه لا يجب أن تتعدى مدة التكفل بهذه الملفات المعنية نهاية سنة 2017 ، كأقصى أجل ، على أن يتم التنسيق بين المصالح الثلاث (الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة) لتطهير وضعية هذه الملفات ، حيث لن يقبل أي تأخير بعد تاريخ 2017/12/31 .

كما لوحظ أيضا أن هناك ملفات تم إيداعها بعد تاريخ دخول حيز التطبيق قانون المالية لسنة 2015 ، و تتعلق دائما بالعقارات التي أودعت وثائق المسح المتعلقة بها قبل هذا التاريخ .

للتذكير فإن الإشهار العقاري يعد وسيلة لتوفير الحماية القانونية لحق الملكية العقارية ، بما فيها إجراءات التقييم العقاري و إعداد الدفاتر العقارية للعقارات المرقمة ترقيميا نهائيا ، ضمانا لإستقرار التأشير المدونة في البطاقة العقارية و الحفاظ على حجبتها ، ففي هذه الحالة يتعين أيضا التكفل بهذه الملفات شريطة أن تكون مدعمة بسندات مشهورة ، حيث تتم عملية التسوية في هذه الحالة وفق أحكام المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، على أن يكون تعيين العقار المدون في العقد المشهر المدعم للطلب دقيق و واضح من شأنه تمكين المعنى من الإستفادة من إجراءات التسوية .

في نفس السياق ، لوحظ في إطار متابعة قضايا المنازعات أن في بعض العرائض و المذكرات الجوابية لمديرية الحفظ العقاري إثارة المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ، بخصوص عقارات ممسوحة و مودع وثائقها بالمحافظة العقارية قبل سنة 2015 ، للقول أنها رقت ترقيميا نهائيا بإسم الدولة .
حيث تماشيا مع ما جاء في هذه المذكر ، ينبغي إستبعاد إثارة هذا النص بخصوص العقارات المودعة وثائق المسح المتعلقة بها قبل سنة 2015 .

بالمناسبة ، فإن على مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي السهر على الحفاظ على الأملاك التابعة للدولة من خلال تسجيلها في حساب الدولة ، و كذا عدم إخضاعها لأي إجراءات التسوية ، و أيضا المطالبة ، أمام الجهات القضائية ، بكل العقارات التابعة للدولة و التي كانت محل تسوية عن طريق الخطأ .

أولى أهمية بالغة للإمتثال و التطبيق الصارم لهذه الإجراءات .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء : جمال خزناجي

الملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

الجزائر، في 05 أيار 2018

رقم 04060
وم/م ع/أولم ادح/ع/م ع م أ

مذكرة

04060

إلى

السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)
السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى

السيدة و السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة
و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"- المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

يشرفني أن ألفت انتباهكم إلى إدراج أحكام جديدة جاءت في نص المادة 89 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

تضمنت هذه التعديلات من جهة تسجيل في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" العقارات التابعة للخواص، غير المطالب بها خلال عملية مسح الأراضي، والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكها أو حائزها، أثناء التحقيقات المسحية، و من جهة أخرى تمويثها، من قبل مصالح الحفظ العقاري، بالتنسيق لا سيما مع مصالح أملاك الدولة و مصالح مسح الأراضي، وهذا وفق إجراءات مسطرة في هذا الصدد.

تهدف هذه المذكرة إلى شرح التدابير الجديدة و توضيح مجال تطبيقها وكذا تحديد الإجراءات الواجب إتباعها في هذا الشأن.

تجدر الإشارة في البداية إلى أن هذا التدبير الجديد جاء محل الإجراء الساري المفعول في هذا الإطار و المتمثل في تسجيل هذا النوع من العقارات في "حساب المجهول"، والذي لا يعكس الوضعية القائمة في الواقع (غياب الملاك أو الحائزين في الميدان).

بالفعل، لوحظ في إطار أشغال مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، تلقي مصالح المسح عراقيل تتعلق أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق و كذا لصعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات الخاضعة لإجراء مسح الأراضي العام.

من المفيد التنكير بأن الإدارة المركزية حددت من خلال التعليمتين رقمي 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي في 03 ماي 2003 و 04 سبتمبر 2004، إجراء مسح بتسوية عدد معتبر من هذه العقارات، إلا أن هذا الإجراء لم يحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المتضاعف بمرور السنين، لعدد مجموعات الملكية المسجلة في "حساب المجهول".

و بهدف متابعة عمليات مسح الأراضي بوتيرة مقبولة، و السماح بإعداد وثائق مسح موثوقة، بدا من الضروري وضع إجراء يرمي إلى تسجيل العقارات التابعة للخواص غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي، و التي لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها أثناء هذه العملية، في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

تتم التسوية القانونية للعقارات المسجلة في هذا الحساب حسب الكيفيات المحددة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

1- مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 :

إن التدبير المدرج في نص المادة يتعلق بالعقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح، و التي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان، من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، سيتم من الآن فصاعدا تسجيل هذه الأملاك و ترقيمها في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

لا يطبق هذا الإجراء الجديد بأي حال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة صومية، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، و التي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب، و يتعين في هذا الصدد على الأعوان المحققين في إطار عملية المسح الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارات العقارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، و عند اللزوم، بالاعتماد على المعلومات المحصل عليها خلال الأشغال التحضيرية و التحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

لذا، يجب التنبيه أن أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 جاءت واضحة فيما يخص الطلبات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار في عملية تسويتها، و يتعلق الأمر بتلك المدعمة بسندات ملكية مشهورة، أو سندات غير مشهورة، أو على أساس الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به.



← السندات المشهورة المدعمة للطلبات:

يقصد بالسندات المشهورة في وضعية الحال كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، مشهورة بالمحافظة العقارية والتي تشكل بالرجوع إلى البطايقية العقارية حقا حاليا.

يتعلق الأمر بالسندات و العقود المحررة من طرف ضابط صومي (الموثق) أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام و القرارات القضائية و كل السندات المشابهة التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية المتعلقة بحق الملكية العقارية. بكنسي هذا النوع من السندات قوة إثبات مطلقة بمجرد إشهاره في البطايقية العقارية.

← السندات غير المشهورة المدعمة للطلبات:

توجد كذلك سندات قانونية أخرى غير مشهورة معده سواء في الشكل الرسمي أو العرفي، لها حجية و معترف بها في إثبات حق الملكية العقارية. يتعلق الأمر بمجموع السندات و الأحكام القضائية المعده قبل صدور الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 السالف الذكر، الذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري.

فضلا عن ذلك، أعدت بعض العقود من طرف الموثقين بعد صدور الأمر السالف الذكر غير أنها لم تقدم للإشهار بالرغم من الطابع الإلزامي لهذا الإجراء.

يمكن أن تؤخذ هذه العقود بعين الاعتبار، شريطة توافقها مع البطايقية العقارية المسوكة بالمحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية. و هذا ما ينطبق أيضا بالنسبة للقرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية الصادرة بعد تاريخ تدخل الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، و التي لم تقدم حينها للإشهار العقاري.

كما يقر القانون بالحجية المطلقة لفئة من العقود الرسمية أعدت قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بمهنة التوثيق، الملغى، و التي حررت من طرف كتاب الضبط، أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين.

تعتبر أيضا بعض العقود العرفية كسندات ذات حجية، و هي تلك التي نصت عليها أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، أي التي اكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني. على أن يكون هذا التاريخ سابق للفتح من جانبي 1971.

← الطلبات المقدمة على أساس الحيثية الفعلية لطلب التسمية:

في بعض الحالات لا يجوز المعارضون على أي سند مشهر، غير أنهم يحتاجون بممارسة حيثية طويلة الأمد مدعمة بوثائق.



في مثل هذه الحالات يجب أن ترفق طلبات التسوية بوثائق يمكن أن تدل على ممارسة الحيابة مثل الوثائق الجبائية، شهادات الحيابة، عقود التعمير، قرارات و عقود إدارية، الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيابة، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 و ديسمبر 1992.

اعتمادا على العناصر المحتواة في هذه الوثائق، يتم تقدير وفائع الحيابة المثارة من قبل المعارض، و النظر فيما إذا كان هذا الأخير يستحق التسوية المطلوبة، في هذه الحالة يتعين إعطاء موافقة لهذا الطلب حسب الطريقة المبينة في النقطة 2.2 أدناه.

2- كيفية التكلل بطلبات التسوية:

يجب أن يتم تطهير وضعية العقارات المطالب بها تحت إشراف المدير الولاني للحفظ العقاري بما في ذلك بالنسبة للأمالك التي تخضع تسويتها مباشرة للمحافظين العقاريين. يتعين على المدير الولاني للحفظ العقاري السهر على السير الحسن للعملية و على مطابقتها للقواعد المنصوص عليها بموجب القوانين و التنظيمات المعمول بهما في مجال الملكية العقارية، و كذا التعليمات الواردة في هذه المذكرة.

بالإضافة إلى مهمة إشرافه على كل هذه الإجراءات، يوكل لنفس المدير بالخصوص تسوية الملفات المدعمة بسندات غير مشهورة، وكذا الطلبات المقدمة على أساس وثائق تدل على ممارسة الحيابة الفعلية لطلب التسوية، خلال أجل سنتين (02) تحسب من تاريخ محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري.

علاوة على ذلك، و علما أن إجراء التسوية يشارك فيه المدير الولاني لأمالك الدولة، الذي يوكل له مهام توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للأحكام القانونية المعمول بها في مجال أملاك الدولة، يتعين على المحافظ العقاري موافاته بقائمة كل الأملاك المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، بمناسبة التكلل بكل استلام لوثائق المسح بالمحافظة العقارية.

1.2 - معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة:

عندما يتعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهور، يجب أن يكون الطلب المودع على مستوى المحافظة العقارية مرفقا بالوثائق الثبوتية (سند الملكية، وثائق ثبوت الهوية، و عند اللزوم عقد القرينة)؛ يقوم المحافظ العقاري المخاطر فور استلامه للطلب بما يلي:

- قيد الطلب في سجل خاص، مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري و ممسوك على مستوى المحافظة العقارية؛

- مسح على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالتقسيم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ليتحقق إن لم يتعد ذلك مدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ الإيداع؛



- التقييم بالفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة السالفة الذكر (المادة 23 مكرر)، بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من قبل المعارض، والتأكد من عدم وجود عريضة رفع الدعوى مشهورة بخصوصه والتحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالحة الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفاً فيها.

يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم و يتأكد من أنه مشهر بالبطايقية العقارية المسوكة لديه و أنه يمثل حقا قائما.

في حالة ما إذا تم شهر السند المقدم لدى محافظة عقارية أخرى، يرسل المحافظ العقاري مديره الولائي في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية، و الذي يقوم بدوره بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية المسماة "الأم" إذا كانت تابعة لنفس الولاية، أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى.

يجب أن تصحب التحريات المباشرة على مستوى المحافظة العقارية الأصل أو المحافظة العقارية الأم على فحص سواء مضمون السند المقدم أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار، و التأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب.

إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية المشار إليها أعلاه، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة.

يجب على مدير أملاك الدولة أن يبلغ رده إلى المحافظ العقاري في غضون (02) شهرين، من تاريخ استلامه للطلب، و أن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أولوية هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة (التأميم في إطار الثورة الزراعية، في إطار الأملاك الشاغرة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الخ).

يتم سنة 2018 عقاري، خلال (08) تعاليم أيام، من تاريخ استلامه لطلب التسوية، بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، مع التوضيح أن هذه المراسلة ليست ضرورية في حالة الطلبات المتعلقة بحصة (lot) متواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر و متكفل به ضمن وثائق المسح.

تقوم مصالح مسح الأراضي المخضرة، بالنظر إلى السند المشهر المستظهر، بتحديد وضعية العقار المطالب به، و مطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات وكذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات، لاسيما أرقام التجزئات و مخططات المسح القديمة، وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاحتجاج عليها كمعالم ثابتة، و تبلغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر (01) من تاريخ استلامها لطلب الحفظ العقاري.



إضافة إلى ذلك و في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" فإن مصالحي المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري، بسعي و على عاتق المعنى بالأمر، و التي ستقدم إلى المحافظ العقاري في الأجل المذكور (شهر واحد)، مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب و يخضع لنفس الإجراءات الواردة في هذه المذكرة.

إذا أثبتت البحوث و التحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالتوقيع النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه، و في الحالة المخالفة يُبلغ المعنى بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

2.2- معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيابة :

يتم التكفل بهذه الطلبات من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري.

بالنسبة لهذا النوع من الطلبات، يجدر التمييز بين ثلاث (03) حالات كما هي مبينة أدناه :

← الطالب يحوز سند رسمي غير مشهور، و يتعلق الأمر بالحالات التالية:

- عقد توثيق محرر قبل تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 السالف الذكر، أي 05 جويلية 1975.
- حكم أو قرار قضائي اكتسب حجية الأمر المقضي فيه.
- عقد محرر من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، السالف الذكر.

← الطالب يحوز سند عرفي له حجية تجاه الغير:

العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 01 جانفي 1971 وفق أحكام المادة 328 من يوم تسجيلها، أو من يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليها على يد ضابط عام مختص.

← الطالب يؤسس طلبه على ممارسة الحيابة:

بالنسبة لهذه الحالات، يتعلق الأمر كما تم توضيحه سابقاً، بتقدير وقائع الحيابة المثارة من قبل المعارض على أساس الوثائق المقدمة من قبله تدعيماً لطلب التسوية.

في حالة وجود شهادة حيابة مشهورة بالمحافظة العقارية، فإنه يلزم أن التحريات المباشرة لا تعترضها أية صعوبات.



يجدر التنكير بأنه طبقاً لأحكام المادة 02 من المرسوم رقم 254-91 المؤرخ في 21 جويلية 1991، الذي يحدد شروط و كليات إعداد و تسليم شهادة الحيابة، فإن هذه الشهادة تُسلم لكل شخص يمارس حيابة، لا تقل عن سنة، على عقار تعود ملكيته لخواص بدون سند يقع ببلدية أو جزء من بلدية لم تخضع لإجراء المسح العام.

وعليه، إذا كان قد مضى على تاريخ إعداد شهادة الحيابة المشهورة بالمحافظة العقارية، مدة أربعة عشر (14) سنة، مما يعني أن الحيابة استمرت على الأقل خمسة عشر (15) سنة و يفترض معه قيام حق الملكية عن طريق التقادم المكسب.

في حالة ما إذا كان الطلب يستند على وثيقة أخرى غير شهادة الحيابة، فإن مدير الحفظ العقاري يمكنه الاعتماد، عند الاقتضاء، على إجراء مقارنة بين الوثيقة المقدمة والسندات الأخرى التي على أساسها استعاد أشخاص آخرون من ترقيم عقاري في نفس القسم، أو على مجموعات ملكية أخرى في قسم مجاور تم إيداع وثائق المسح الخاصة به، الأمر الذي يمكن أن يساعد في إعادة تشكيل سلسلة المعاملات في هذا العقار و النظر فيما إذا كان العارض قد مارس الحيابة، من قبل المالك السابق الذي يحوز على سند قانوني مشهر أو له حجية كما سبق توضيحه، أو من قبل ورثته.

إضافة إلى ذلك فإن المقاربة السالفة الذكر، قد تساعد على استخلاص معلومات تدل على أن طالب التسوية كان حائزاً للعقار المطالب به، كأن يرد اسمه في السند المقارن به (باعتباره أحد المجاورين، أو المقيمين...إلخ).

كما أن تقارير المعاينة الميدانية التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة، يمكن أن تحتوي على معلومات تسمح بمعاينة وقائع تدل على حيابة ظاهرة، كشغل فعلي للعقار، أو استغلال ظاهر، (تشبيد بناية، إقامة جدار، إحاطة....).

*

فور استلامه لطلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر، أو بالسند العرفي، أو بكل وثيقة يتبين من خلالها أن العارض يمارس حيابة على العقار محل الطلب حيابة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، يقوم مدير الحفظ العقاري بقيده في سجل خاص مرقم و مختوم من قبله.

تبعاً لذلك، يخاطر نفس المدير خلال ثمانية (08) أيام المحافظ العقاري المعني مع موافاته بنسخة من السند أو الوثيقة المستظهرة من قبل الطالب، و كذا بنسخ من وثائق هويته، أو نسخة من عقد الفريضة،... إلخ، قصد القيام بإجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، و أن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته.



بتعيين القيام بهذه التحريات بكل عناية و أقصى انتباه، ليس فقط بالمحافظة العقارية التي يدخل العقار المطالب به في دائرة اختصاصها حالياً، بل حتى على مستوى المحافظة العقارية المسماة "الأم".

يجب أن يتم تبليغ الرد من قبل المحافظ العقاري على طلب المعلومات على الوضعية القانونية للعقار المعني للمدير الولائي للحفظ العقاري، في أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ استلامه للطلب.

ينبغي كذلك على مدير الحفظ العقاري التأكد من عدم انقضاء أجل قبول طلب التسوية، المحدد بمسنتين (02) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، وأن يتحقق، بالرجوع إلى السجل العقاري (مجموعة البطاقات) المسوكة بالمحافظة العقارية، من أن هذا العقار لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة.

يقوم كذلك بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل ثمانية (08) أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، الذي يتعين عليه أن يوضح في رده الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المتعلق بالأملاك الوطنية، يكون رده واضحاً في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، مع ذكر مراجع السند الذي يثبت أبولولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم بموجبه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة (التأميم في إطار الثورة الزراعية، في إطار أبولولة الأملاك الشاغرة للدولة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة،.... الخ)، ويبلغ هذا الرد إلى مدير الحفظ العقاري في غضون شهرين (02)، من تاريخ استلامه للطلب.

بالتوازي مع ذلك، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالاتصال بمدير مسح الأراضي، خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية.

يتم تبليغ الرد و محضر تعيين الحدود من قبل مصالح مسح الأراضي إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر واحد (01) من تاريخ استلامها للطلب.

مثلما هو الشأن بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود رسمية مشهورة، سيما تلك المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، فإن مصالح مسح الأراضي تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل المهندس الخبير العقاري، بسعي و على عاتق المعني بالأمر و التي ستترفق بالرد الموجه إلى مدير الحفظ العقاري، مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب و يخضع لنفس الإجراءات الواردة في هذه المذكرة.

إذا أثبتت البحوث و التحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية.



يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترفيق المؤقت السالف الذكر، و يقوم بقيدها في سجل المعارضات و يتعامل معها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المضمم، المذكور أعلاه

و في الحالة إذا بينت نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية، يقوم مدير الحفظ العقاري، دون تأخير، بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترفيق نهائي على هذا النحو، مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام.

و في كل الحالات، يجب أن يبلغ العارض كتابيا بنتائج التحقيق.

3 - أحكام إنتقالية:

إن وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب "المجهول" حسب ما كان معمولاً به قبل 31 ديسمبر 2014، و تلك التي لم يكن في الإمكان التعرف على ملاكها، والتي سجلت في حساب الدولة تطبيقاً للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، سيتم معالجتها على ضوء الأحكام الجديدة كما يلي:

1.3 - العقارات المسجلة في حساب "المجهول" قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014:

سيتم إدماج هذه العقارات في الحساب الجديد المسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، و تتم تسويتها حسب الكيفيات الجديدة المحددة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

مع التوضيح أن طلبات التسوية التي تمت في ظل الإجراءات التي كان معمولاً بها، والتي كانت محل قرار رفض لأسباب في الموضوع، لا يمكن قبولها من جديد مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة.

أما طلبات التسوية التي كانت محل قرار رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات، يمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة.

2.3 - العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015:

في ظل نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، كان ينبغي تسجيل و ترفيق العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي، باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحتملين، إذا طالبوا بها خلال أجل حدته أحكام هذه المادة بخمسة عشر سنة (15) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية.



غير أن هذه الأحكام لم يتم العمل بها نظرا للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق، ولكن على مستوى بعض الولايات، يكون قد تم تسجيل بعض العقارات من قبل مصالح مسح الأراضي سواء مباشرة باسم الدولة، أو في حساب يسمى " الدولة مالكة مفترضة".

وحتى يمكن متابعة تسوية هذه العقارات في إطار الإجراء الجديد، يجب إجراء تحويلها إلى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

إن تحويل العقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة" لا ي طرح مبدئيا أي صعوبة.

إلا أنه في حالة تسجيل هذه العقارات مباشرة باسم الدولة، فإن تحويلها إلى الحساب الجديد يتطلب فرز مسبق على أساس استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها حتى يسمح باستخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط لسبب عدم إمكانية تحديد المالك أثناء عملية المسح.

بعد ذلك، يتم تطهير وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

في الأخير، تجدر الإشارة إلى أن هذا التدبير يسري مفعوله بالنسبة للحالتين الانتقائيتين المذكورتين في الفقرتين 1.3 و 2.3 أعلاه ابتداء من تاريخ دخول حيز التنفيذ المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

يطلب منكم السهر على تطبيق محتوى هذه التعلية و تبليغي بكل الصعوبات التي قد تعترضكم.

مدير عام للأمن الوطني
الجنرال محمد بن عبد السلام
10



الملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي
رقم 00707
وم لم ع اولم ع م أ ت ع

الجزائر، في 23 JAN. 2020

إلى
السيد المدير العام
للكالة الوطنية لمسح الأراضي

الموضوع: التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/4/05 المتعلقة بالتنسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" - الوثائق المسجلة الضرورية.
المرجع: برسالتكمما رقمي 4669 و 5116 المؤرخين في 2019/10/29 و 2019/12/01.
برسالتني الإدارة المركزية رقمي 5856 و 8893 المؤرخين في 11 جوان 2019 و 18 سبتمبر 2019

بشرفني أن أحيظكم علما بأن معالي وزير المالية وكذا مصالح المديرية العامة للأموال الوطنية تلقوا، في الأونة الأخيرة و بصفة متكررة، شكاوي مواطنين، يواجهون صعوبات في الاستفادة من التنسوية في إطار الإجراء الذي سطرته تعليمة الإدارة المركزية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المتضمنة التنسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

إذ يتبين من دراسة هاته الشكاوي التي وردت بالخصوص من ولايات الشلف و عين الدفلى و تيمسلينت و غليزان، أي المديريات الولائية لمسح الأراضي التابعة للإختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية لمسح الأراضي لناحية الشلف، أن الصعوبات المواجهة من طرف المعارضين تعود إلى إمتناع مصالح المسح الأراضي ضمن ردهم المخصص لمصالح الحفظ العقاري في إطار الإجراء المذكور أعلاه، إرفاق بطاقة العقار (T10) و بطاقة التحقيق (T07)، حيث يشترطون مقابل ذلك موافاتهم المسبقة من طرف مصالح الحفظ العقاري بنسخ من محاضر تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعة أو المعنوية (PR12)، معتبرين أن ذلك مطابق لمضمون التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح و الترقيم العقاري.

في نفس السياق، سبق و أن طرح على الإدارة المركزية، السادة مديري الحفظ العقاري لكل من ولايات الشلف و عين الدفلى و تيمسلينت و غليزان و مستغانم و كذا ورقلة و أيضا أم البواقي، نفس الإشكال الذي إعترض المحافظين العقاريين في معالجة الملفات المودعة على مستوى مصالحهم في إطار التعليم السالفة الذكر.

حيث و حسب الطريقة المتبعة حاليا من طرف بعض مصالح مسح الأراضي، فإن بعد إخطارها من طرف مدير الحفظ العقاري أو المحافظ العقاري، حسب الحالة، من أجل التحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، سواء كان لكامل العقار أو جزء منه، تقوم مصالح مديرية مسح الأراضي، بعد تحديد وضعية العقار المطالب به و مطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في الوثائق المقدمة، بمراسلة مصالح الحفظ العقاري بنتائج التحقيق ضمن تقرير، دون إرفاق ذلك ببطاقة العقار (T10) و بطاقة التحقيق (T07)، بالإضافة إلى وثيقة القياس مصدق عليها في حالة ما أنصبت التسوية على جزء من العقار، و هي الوثائق المسحية الضرورية لتمكين المحافظ العقاري من إجراء الترقيمات العقارية المناسبة.

و ردا على مراسلاتي الإدارة المركزية رقمي 5856 و 8893 المؤرختين على التوالي في 11 جوان 2019 و 18 سبتمبر 2019 حول نفس الموضوع، ألتس منكم دعوة مصالحكم بولاية الشلف و عين الدفلى لموافاة المحافظات العقارية التابعة لإختصاصها الإقليمي بالوثائق المسحية المطلوبة الضرورية لعملية الترقيم العقاري، غير أنه بموجب مراسلاتكما المذكورتين بالمرجع، أشرت أن المحافظين العقاريين يشترطون الوثائق السالفة الذكر قبل إجراء عملية التحيين و دون موافاة مصالحكم بوثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12)، كما أشرت أن هذا الإجراء غير منصوص عنه في التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05.

في هذا الصدد، يشرفني لفت إنتباهكم بأن إجراءات الترقيم العقاري تتم على أساس وثائق مسح الأراضي، وفق ما تقتضيه أحكام المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا أحكام المادة 11 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري. و من هذا المنطلق، و على ضوء التعاقب التسلسلي، فإن عملية التسوية للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" تتم بعد قيام مصالح المسح للتحقيق في الموضوع و إرسال الوثائق المسحية الضرورية و يتعلق الأمر ببطاقة العقار (T10)، ليقوم بعدها المحافظ العقاري بإجراء الترقيم العقاري.

يجدر التذكير، بأن هذا الإجراء كان معمول به ضمن عمليات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق المذكرتين رقمي 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي في 2003/05/03 و 2004/09/04، حيث كان لزاما على مصالح المسح إعداد بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالسجلات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية و كذا مراجع المسح لترسل في ما بعد إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية الترقيم العقاري، و أنه في حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود، يجب أن ترفق بطاقة العقار (T10) ببطاقة التحقيق (T07) و وثيقة القياس (أنظر الصفحة 4 من المذكرة رقم 2421) و هو نفس الإجراء المتبع بالنسبة للحالات التي يتم التكفل بها في ظل المذكرة رقم 4618 السالفة الذكر (أنظر الفقرة الأولى من الصفحة 05 المذكرة رقم 4618).

للإشارة، فإن خلال إعداد التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/4/05، لم تر الإدارة المركزية من الضروري التذكير بالتفصيل الإجراءات المسحية التقنية البهتة، المتعلقة باستلام و إرسال الوثائق المسحية بين المصالح التي تشرف على عملية تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، كما هو الحال ضمن هذه المذكرة، علما بأن إجراءات الترقيم العقاري (إجراءات التسوية في قضية الحال) محددة ضمن النصوص التنظيمية و هي إجراءات معيودة متحكم فيها لا تستدعي في كل مرة التطرق إليها.

و عليه، فإنه يتعين العمل بما ورد في ما سبق، من خلال إرسال مصالح المسح للمحافظة العقارية الوثائق المسحية الضرورية، علما بأنه، تبعا لهذا الإجراء، تقوم مصالح المحافظة العقارية بعد قيامها بعملية الترقيم العقاري بإرسال إلى مصالح المسح وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) قصد التطبيق و التحين للوثائق المسحية، على أن ترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح (M04) جديدة محينة.

و في أي حال من الأحوال، و إستنادا للتعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/4/05 المذكورة أعلاه، و من باب توحيد طريقة العمل و المنهجية المتبعة سواء من طرف المحافظات العقارية و كذا مصالح المسح، أرجو منكم دعوة مديري مسح الأراضي للولايات التقيد بما ورد أعلاه.

تقديرا، السيد المدير العام، عبارات الاحترام.

0708

نسخة إلى السيدات و السادة متراء
الحفظ العقاري كل الولايات

السيد المدير العام
المحافظة العقارية
الولاية



الملحق رقم 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي

رقم م/م ع/أول م ع م/م أ ت ع

الجزائر في 29 JAN. 2020

00910

إلى
السيدات والسادة مديري الحفظ العقاري
السادة مديري أملاك الدولة
- كل الولايات -

الموضوع: المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة و التابعة للخووص أو مؤسسة الوقف أو البلدية.

بموجب المذكرة المشار إليها بالموضوع، تم وضع إجراء لمعالجة الطلبات الصادرة عن الخووص أو البلدية أو مؤسسة الوقف المتعلقة بعقارات تم ترقيمها باسم الدولة طبقا لوثائق المسح، مدعمين طلباتهم بعقود مشهورة و أخرى ذات حجية في إثبات حق الملكية العقارية.

للتذكير، فإنه لتفادي دعوة المعنيين للجوء التلقائي للعدالة، بحجة أن التقييم العقاري يعتبر نهائي، و حفاظا على الحقوق المكتسبة بعقود مشهورة أو بواسطة وثائق معترف بها قانونا، تم حث كل من مدراء الحفظ العقاري و أملاك الدولة التكفل بالطلبات، المتعلقة بهذا النوع من الحالات، وفق الإجراءات المتبعة في تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول من خلال تفعيل التعليمتين رقمي 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي في 2003/05/03 و 2004/09/04.

غير أنه بعد صدور المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، التي تضمنت إدخال إجراءات جديدة تتمثل في تسجيل في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات مسح الأراضي" كل العقارات التي لم تتمكن مصالح المسح من تحديد و تعيين مالكيها أو حازيها أثناء التحقيقات المسحية في الميدان، و من ثم تسويتها من قبل مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي، بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة، وفق الإجراءات المنصوص عنها ضمن التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، مع العلم أن هذا الإجراء الجديد جاء محل الإجراء المتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

و باعتبار أن إجراءات تسوية حساب المجهول تم استبدالها بإجراءات منصوص عنها ضمن التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/4/05، فإن أحكام المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/6/06، السالفة الذكر، أضحت عديمة الأثر (caducité) بفعل صدور أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.


.../...

و عليه، فإن العقارات المسجلة أثناء أشغال المسح في حساب الدولة، محل طلبات التسوية من طرف أشخاص مدعين طلباتهم بواسطة عقود ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية و التي يثبت التحقيق ضمن السجل العقاري أن الحقوق العينية العقارية المطالب بها لا تزال قائمة، من جهة، و أنه ليس هناك ما يفيد بوجود عريضة رفع الدعوى مشهورة بخصوص العقار المعني و كذا عدم وجود، على مستوى المديرية الولائية، دعوى تكون مصالحكم طرفاً فيها، من جهة أخرى، يتعين، في هذه الحالة، تفعيل أحكام التعلية رقم 4060 المؤرخة في 2018/4/05، في شقها المتعلق بمعالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة.

أما بخصوص الطلبات غير المدعمة بسندات مشهورة، فإنه يتعين توظيف أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أطلب منكم التطبيق الصارم لأحكام هذه المذكرة.

المندوب العام للأمانة العقارية
إمضاء: جمال حسن نوري



الملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPEBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION Foncière

A WILAYA DE BBA

وزارة المالية

المديرية للأموال الوطنية العامة

مديرية الحفظ العقاري

لولاية برج بوعرييج

برج بوعرييج في:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الى

السيد / المحافظ العقاري

.....

مصلحة: عمليات الاشهار العقاري

مكتب: تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الاراضي

رقم: 2019/

الموضوع : تسوية عقار . غير مطالب به اثناء اشغال مسح الاراضي العام .

المرجع : المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات : ملف

بناء على طلب المقدم من طرف السيد / والمتعلق بتسوية

وضعية العقار الكائن بالقسم مجموعة الملكية رقم ببلدية

يشرفني ان ادعوكم للقيام بالبحث على عدم توفر عقد مشهر يعتبر اصل ملك مع موافاتنا بنسخة من

البطاقة العقارية (T10).

لأهميتها في تحديد تاريخ الخروج الميداني لفرقة المسح ومطابقة ذلك مع تاريخ العقد المقدم من

طرف صاحب الطلب مع موافاتنا بالوضعية الحالية للعقار (مسألة الترقيمات . عرائض مشهرة ..)

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم 14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPEBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION Foncière

A WILAYA DE BBA

وزارة المالية

المديرية للأموال الوطنية العامة

مديرية الحفظ العقاري

لولاية برج بوعريش

برج بوعريش في:

مصلحة: عمليات الإشهار العقاري

المدير الولائي للحفظ العقاري

مكتب: تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

إلى

رقم: 2019/

السيد / مدير أملاك الدولة

لولاية برج بوعريش

الموضوع : ف/ي تسوية عقار . غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي العام .

المرجع : المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات : ملف

في إطار تطبيق التعليمات المنصوص عليها بالمذكرة المشار إليها بالمرجع أعلاه ، يشرفني أن

اطلب من سيادتكم تحديد الوضعية القانونية بالنظر لأموال الدولة لعقار غير مطالب به أثناء أشغال

مسح الأراضي بوثنائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية بالقسم مجموعة الملكية

..... بلدية المطالب بتسوية وضعيتها من طرف السيد /

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي

رقم 11387 و م/م ع/أ و م/م ع م/م/م ات ع

الجزائر في 19 نوفمبر 2012

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السيدات و السادة

مديري الحفظ العقاري كل الولايات

الموضوع: شهادة التقييم العقاري المؤقت - نموذج

المرجع: المادة 353-2 من قانون التسجيل

في إطار عمليات التقييم العقاري في السجل العقاري التي يباشرها المحافظين العقاريين مباشرة بعد إيداع وثائق المسح، يتقدم بعض الأشخاص المستفيدين من التقييم العقاري المؤقت، أثناء الفترة المتعلقة به، بطلب الحصول على شهادات التقييم العقاري المؤقت المنصوص عنها بموجب المادة 353-2 من قانون التسجيل، المعدل و المتمم. و نظرا لغياب نموذج خاص بالشهادة المعنية، فإن المحافظين العقاريين لجؤوا إلى إحداث نماذج لها، كل حسب مفهومه لمعنى النص المؤسس لهذه الشهادة، الشيء الذي يفسر تعدد النماذج وعدم احتوائها على المعلومات الضرورية، على غرار مدة التقييم العقاري المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين، وذلك حسب الحالة، كما نصت عليهما المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مما يتج عنه عدم توحيد في طريقة العمل من محافظة عقارية إلى أخرى.

في هذا الصدد، وحرصا على توحيد طريقة العمل على مستوى كل المحافظات

العقارية في استعمال نموذج شهادة التقييم العقاري المؤقت و قصد تمكين الأشخاص المعنيين بالتقييم العقاري الذين تقدموا بطلب الحصول على هذه الوثيقة من معرفة بصفة صريحة مدة التقييم العقاري التي استفادوا منها، وضعت الإدارة المركزية نموذج جديد مرفق بهذه المذكرة.

للتذكير، فإن شهادة التقييم العقاري المؤقت لا تسلم إلا على أساس طلب صريح يتقدم به المستفيد من التقييم المؤقت بحيث تسلم له خلال فترة التقييم المؤقت فقط.

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء: محمد حيمور

الملحق رقم 16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :
المحافظة العقارية لـ:

شهادة ترقيم عقاري مؤقت⁽¹⁾

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري؛
- و بمقتضى الأمر 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه؛
- و بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادتين 13 و 14 منه؛
- و بناءا على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية : قسم رقم المؤرخ في
- و بناءا على الطلب المقدم من طرف السيد (E) : بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري لـ:

أن مجموعة الملكية رقم، القسم رقم، بلدية، (الحصة رقم)،
سعة المسح، مرقمة ترقيما مؤقتا لسنة ابتداء من تاريخ استلام
وثائق المسح، حجم تربية (حقوق عقارية مشاعة قدرها)⁽²⁾

باسم السيد (E) المولود (E) بـ في
ابن (E) : المهنة: الجنسية :
المسكن (E) :

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(2) لستطب العبارة غير الملائمة

الملحق رقم 17

السيد (ة):.....
بـالله في:.....
الساكن:.....
رقم الحالف:.....

إلى السيد: المحافظ العقاري ..

الموضوع: طلب تسوية وضعية عقار مسجل في حساب الجهول

لي عظيم الشرف أن أتقدم إلى سيادتكم بطلبي هذا المتمثل في تسوية وضعية عقار مسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح (الجهول سابقا).

كائن ببلدية: بالمكان المسمى :
يحمل قسم: مجموعة ملكية :

حيث أن العقار هو ملك للسيد (ة) :

بموجب عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية بباتنة بتاريخ : مجلد : رقم :

وفي الأخـير تقبلوا مني فائق الإحـترام و التقدير.

الرفقات : -

1- نسخة من عقد الملكية .

2- نسخة من شهادة الميلاد .

3- نسخة من بطاقة الهوية .

إمضاء المعني بالأمر

السيد (٤):
بـالله في:
ممثل عن:
الساكن:
رقم الحالف:

إلى السيد : المحافظ العقاري

الموضوع: طلب تسوية وضعية عقار مسجل في حساب المجهول

لي عظيم الشرف أن أتقدم إلى سيادتكم بطلبي هذا المتمثل في تسوية وضعية عقار مسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح (المجهول سابقا).

كائن ببلدية: بالمكان المسمى :

يحمل قسم : مجموعة ملكية :

حيث أن العقار هو ملك لـ:

بموجب عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية بباتنة بتاريخ : مجلد : رقم :

وفي الأخـير تقبلوا مني فائق الإحـترام والتقدير .

المرفقات : -

1- نسخة من عقد الملكية .

2- وكالة خاصة .

3- نسخة من فريضة .

4- نسخة من بطاقة الهوية .

إمضاء المعني بالأمر

الملحق رقم 19

CC 2

Commune:

Section:.....

Serie Cadastre Model CC2

N° d'ordre
du document
d'arpentage

tableau a'modifier (1)
D'assemblage sans changer (1)

DOCUMENT D'ARPENTAGE



Situation Ancienne				Situation Nouvelle				
N°d'Ilot	Superficie			N°d'Ilot	Superficie			Nom Prenom Signature
	Ha	Are	Ca		Ha	Are	Ca	

Echelle:.....

Certification

Extrait du plan minute établi par:
le bureau conservation cadastrale
N°d'ordre du registre du conservation
des droit.....
Cachet du service d'origine

(Art 19 du decret n°76 62 du 25 mars 1976)
le présent document d'arpentage certifie par les propriétaire soussignés (3)
- d'après les indicatins qu'ils ont fournis au bureau (1)
- En conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain (1)
d'après d'un plan d'arpentage ou de boumage
- Dont copie ci - joint dressé par Mr:
.....a (2)
A le:.....

Document d'arpentage dressé
par Mr:.....

A:.....

Date:.....

SIGNATURE:

(1) Rayer les mention inutiles

(2) Qualité de la personne agréee (Geometre expert foncier, Ingenieur, Geometre technicien, secretaire grèfier)

(3) préciser les noms et qualité du signature s'il est différent du propriétaire (mandataire secretaire grèfier, représentant qualité de l'autorité expropriante, etc)

الملحق رقم 20

Propriété N° :

Parcelle cadastrale :

تربيعتي ()

IMMATRICULATION DU :

تقييد هي : (ايداع حجم)

(Dépôt : Volume Case)

Série P R Modèle N° 1 Do 96 / 14

Fiche créée le :	جهاظ منشئ
N° :	رقم
Dossier plan N° :	ملف مخطط رقم

I - DÉSIGNATION DE L'ILOT DE PROPRIÉTÉ

I - تعيين مجموعة الملكيات

II - PROPRIÉTÉ

II - الملكية

اجراءات (وثيقة منشئة أو نافذة أو نسبية للحالة الشخصية) Formalités : (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle) illo	تعيين المالكين المتتابعين		ملاحظات OBSERVATIONS		
	Designation des propriétaires successifs	Condition personnelle			
	Identité	هوية	الحالة الشخصية		
	B. J. و J. S. و J. A. و J. M. و J. N. و J. P. و J. Q. و J. R. و J. S. و J. T. و J. U. و J. V. و J. W. و J. X. و J. Y. و J. Z. و J. AA. و J. AB. و J. AC. و J. AD. و J. AE. و J. AF. و J. AG. و J. AH. و J. AI. و J. AJ. و J. AK. و J. AL. و J. AM. و J. AN. و J. AO. و J. AP. و J. AQ. و J. AR. و J. AS. و J. AT. و J. AU. و J. AV. و J. AW. و J. AX. و J. AY. و J. AZ. و J. BA. و J. BB. و J. BC. و J. BD. و J. BE. و J. BF. و J. BG. و J. BH. و J. BI. و J. BJ. و J. BK. و J. BL. و J. BM. و J. BN. و J. BO. و J. BP. و J. BQ. و J. BR. و J. BS. و J. BT. و J. BU. و J. BV. و J. BW. و J. BX. و J. BY. و J. BZ. و J. CA. و J. CB. و J. CC. و J. CD. و J. CE. و J. CF. و J. CG. و J. CH. و J. CI. و J. CJ. و J. CK. و J. CL. و J. CM. و J. CN. و J. CO. و J. CP. و J. CQ. و J. CR. و J. CS. و J. CT. و J. CU. و J. CV. و J. CW. و J. CX. و J. CY. و J. CZ. و J. DA. و J. DB. و J. DC. و J. DD. و J. DE. و J. DF. و J. DG. و J. DH. و J. DI. و J. DJ. و J. DK. و J. DL. و J. DM. و J. DN. و J. DO. و J. DP. و J. DQ. و J. DR. و J. DS. و J. DT. و J. DU. و J. DV. و J. DW. و J. DX. و J. DY. و J. DZ. و J. EA. و J. EB. و J. EC. و J. ED. و J. EE. و J. EF. و J. EG. و J. EH. و J. EI. و J. EJ. و J. EK. و J. EL. و J. EM. و J. EN. و J. EO. و J. EP. و J. EQ. و J. ER. و J. ES. و J. ET. و J. EU. و J. EV. و J. EW. و J. EX. و J. EY. و J. EZ. و J. FA. و J. FB. و J. FC. و J. FD. و J. FE. و J. FF. و J. FG. و J. FH. و J. FI. و J. FJ. و J. FK. و J. FL. و J. FM. و J. FN. و J. FO. و J. FP. و J. FQ. و J. FR. و J. FS. و J. FT. و J. FU. و J. FV. و J. FW. و J. FX. و J. FY. و J. FZ. و J. GA. و J. GB. و J. GC. و J. GD. و J. GE. و J. GF. و J. GG. و J. GH. و J. GI. و J. GJ. و J. GK. و J. GL. و J. GM. و J. GN. و J. GO. و J. GP. و J. GQ. و J. GR. و J. GS. و J. GT. و J. GU. و J. GV. و J. GW. و J. GX. و J. GY. و J. GZ. و J. HA. و J. HB. و J. HC. و J. HD. و J. HE. و J. HF. و J. HG. و J. HH. و J. HI. و J. HJ. و J. HK. و J. HL. و J. HM. و J. HN. و J. HO. و J. HP. و J. HQ. و J. HR. و J. HS. و J. HT. و J. HU. و J. HV. و J. HW. و J. HX. و J. HY. و J. HZ. و J. IA. و J. IB. و J. IC. و J. ID. و J. IE. و J. IF. و J. IG. و J. IH. و J. II. و J. IJ. و J. IK. و J. IL. و J. IM. و J. IN. و J. IO. و J. IP. و J. IQ. و J. IR. و J. IS. و J. IT. و J. IU. و J. IV. و J. IW. و J. IX. و J. IY. و J. IZ. و J. JA. و J. JB. و J. JC. و J. JD. و J. JE. و J. JF. و J. JG. و J. JH. و J. JI. و J. JJ. و J. JK. و J. JL. و J. JM. و J. JN. و J. JO. و J. JP. و J. JQ. و J. JR. و J. JS. و J. JT. و J. JU. و J. JV. و J. JW. و J. JX. و J. JY. و J. JZ. و J. KA. و J. KB. و J. KC. و J. KD. و J. KE. و J. KF. و J. KG. و J. KH. و J. KI. و J. KJ. و J. KL. و J. KM. و J. KN. و J. KO. و J. KP. و J. KQ. و J. KR. و J. KS. و J. KT. و J. KU. و J. KV. و J. KW. و J. KX. و J. KY. و J. KZ. و J. LA. و J. LB. و J. LC. و J. LD. و J. LE. و J. LF. و J. LG. و J. LH. و J. LI. و J. LJ. و J. LK. و J. LL. و J. LM. و J. LN. و J. LO. و J. LP. و J. LQ. و J. LR. و J. LS. و J. LT. و J. LU. و J. LV. و J. LW. و J. LX. و J. LY. و J. LZ. و J. MA. و J. MB. و J. MC. و J. MD. و J. ME. و J. MF. و J. MG. و J. MH. و J. MI. و J. MJ. و J. MK. و J. ML. و J. MN. و J. MO. و J. MP. و J. MQ. و J. MR. و J. MS. و J. MT. و J. MU. و J. MV. و J. MW. و J. MX. و J. MY. و J. MZ. و J. NA. و J. NB. و J. NC. و J. ND. و J. NE. و J. NF. و J. NG. و J. NH. و J. NI. و J. NJ. و J. NK. و J. NL. و J. NM. و J. NN. و J. NO. و J. NP. و J. NQ. و J. NR. و J. NS. و J. NT. و J. NU. و J. NV. و J. NW. و J. NX. و J. NY. و J. NZ. و J. OA. و J. OB. و J. OC. و J. OD. و J. OE. و J. OF. و J. OG. و J. OH. و J. OI. و J. OJ. و J. OK. و J. OL. و J. OM. و J. ON. و J. OO. و J. OP. و J. OQ. و J. OR. و J. OS. و J. OT. و J. OU. و J. OV. و J. OW. و J. OX. و J. OY. و J. OZ. و J. PA. و J. PB. و J. PC. و J. PD. و J. PE. و J. PF. و J. PG. و J. PH. و J. PI. و J. PJ. و J. PK. و J. PL. و J. PM. و J. PN. و J. PO. و J. PP. و J. PQ. و J. PR. و J. PS. و J. PT. و J. PU. و J. PV. و J. PW. و J. PX. و J. PY. و J. PZ. و J. QA. و J. QB. و J. QC. و J. QD. و J. QE. و J. QF. و J. QG. و J. QH. و J. QI. و J. QJ. و J. QK. و J. QL. و J. QM. و J. QN. و J. QO. و J. QP. و J. QQ. و J. QR. و J. QS. و J. QT. و J. QU. و J. QV. و J. QW. و J. QX. و J. QY. و J. QZ. و J. RA. و J. RB. و J. RC. و J. RD. و J. RE. و J. RF. و J. RG. و J. RH. و J. RI. و J. RJ. و J. RK. و J. RL. و J. RM. و J. RN. و J. RO. و J. RP. و J. RQ. و J. RR. و J. RS. و J. RT. و J. RU. و J. RV. و J. RW. و J. RX. و J. RY. و J. RZ. و J. SA. و J. SB. و J. SC. و J. SD. و J. SE. و J. SF. و J. SG. و J. SH. و J. SI. و J. SJ. و J. SK. و J. SL. و J. SM. و J. SN. و J. SO. و J. SP. و J. SQ. و J. SR. و J. SS. و J. ST. و J. SU. و J. SV. و J. SW. و J. SX. و J. SY. و J. SZ. و J. TA. و J. TB. و J. TC. و J. TD. و J. TE. و J. TF. و J. TG. و J. TH. و J. TI. و J. TJ. و J. TK. و J. TL. و J. TM. و J. TN. و J. TO. و J. TP. و J. TQ. و J. TR. و J. TS. و J. TT. و J. TU. و J. TV. و J. TW. و J. TX. و J. TY. و J. TZ. و J. UA. و J. UB. و J. UC. و J. UD. و J. UE. و J. UF. و J. UG. و J. UH. و J. UI. و J. UJ. و J. UK. و J. UL. و J. UM. و J. UN. و J. UO. و J. UP. و J. UQ. و J. UR. و J. US. و J. UT. و J. UY. و J. UZ. و J. VA. و J. VB. و J. VC. و J. VD. و J. VE. و J. VF. و J. VG. و J. VH. و J. VI. و J. VJ. و J. VK. و J. VL. و J. VM. و J. VN. و J. VO. و J. VP. و J. VQ. و J. VR. و J. VS. و J. VT. و J. VU. و J. VV. و J. VW. و J. VX. و J. VY. و J. VZ. و J. WA. و J. WB. و J. WC. و J. WD. و J. WE. و J. WF. و J. WG. و J. WH. و J. WI. و J. WJ. و J. WK. و J. WL. و J. WM. و J. WN. و J. WO. و J. WP. و J. WQ. و J. WR. و J. WS. و J. WT. و J. WY. و J. WZ. و J. XA. و J. XB. و J. XC. و J. XD. و J. XE. و J. XF. و J. XG. و J. XH. و J. XI. و J. XJ. و J. XK. و J. XL. و J. XM. و J. XN. و J. XO. و J. XP. و J. XQ. و J. XR. و J. XS. و J. XT. و J. XU. و J. XV. و J. XW. و J. XX. و J. XY. و J. XZ. و J. YA. و J. YB. و J. YC. و J. YD. و J. YE. و J. YF. و J. YG. و J. YH. و J. YI. و J. YJ. و J. YK. و J. YL. و J. YM. و J. YN. و J. YO. و J. YP. و J. YQ. و J. YR. و J. YS. و J. YT. و J. YU. و J. YV. و J. YW. و J. YX. و J. YY. و J. YZ. و J. ZA. و J. ZB. و J. ZC. و J. ZD. و J. ZE. و J. ZF. و J. ZG. و J. ZH. و J. ZI. و J. ZJ. و J. ZK. و J. ZL. و J. ZM. و J. ZN. و J. ZO. و J. ZP. و J. ZQ. و J. ZR. و J. ZS. و J. ZT. و J. ZU. و J. ZV. و J. ZW. و J. ZX. و J. ZY. و J. ZZ.				تاريخ وثيقة منشئة 20/10/2010

قائمة المراجع

أولاً: الكتب:

- 1 . السنهوري عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن الملكية، الجزء التاسع، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
- 2 . حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، طبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 3 . حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 4 . حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر 2016.
- 5 . خلفوني مجيد ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ،الجزائر، 2012 .
خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري ي القانون الجزائري ، دار هومة ، الطبعة الخامسة.
- 6 . بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة، دار الخلدونية، 2006.
- 7 . عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 8 . محمودي عبد العزيز، المرحوم حاجي على سعيد، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، 2011/2012.

ثانيا: الأطروحات والرسائل:

أطروحات دكتوراه:

1. بوقرة العمرية، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري زراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2016/2015.
2. رحايمية عماد، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 15 مارس 2014.
3. زبدة نور الدين، سند الملكية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون فرع القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018/2017.
4. حماد رشيدة، دور القاضي في نقل الملكية العقارية، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون فرع قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس، 2020/2019.
5. عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها أطروحة لنيل درجة دكتوراه " ل.م.د. " في الحقوق تخصص، القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة تاريخ المناقشة، 2018 /12/13.
6. سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية فرع منازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس.

7. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012/2011.

8. منقار هوارى الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة للحصول على درجة دكتوراه علوم في القانون تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ادرار، 2020/2019.

رسائل ماجستير:

1. أوباهاي إيمان، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ومدى فعاليته في ضمان استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2015/2014.

2. أمينة بن حبيلس، سندات الملية العقارية الخاصة في التشريع العقاري، مذكرة لنيل درجة الماجستير تخصص قانون خاص كلية الحقوق، جامعة المنار تونس 2008/2007.

3. براهيم صالحو، الإثبات بشهادة الشهود في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون.

4. بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية 2011/2010.

5. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010/ 2009.

6. رمول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون فرع العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، تاريخ المناقشة 2000/1999.

7. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009/2008.

8. قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2001/2000.

9. وافي هناء، اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، 2013.

ثالثا: المقالات والمدخلات

المقالات:

1. بن بوعيشة شهيناز ، حساب المجهول على ضوء التعليمات و المذكرات و التعديلات المتعلقة بقوانين المالية ، مجلة القانون العقاري ، جامعة البليدة 2 ، الجزائر .

2. بن حمود لطيفة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 02.

3. بن زرزة عائشة، العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، العدد 02، 24 جوان 2021.

4. بن عمر محمد، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر 2016.

5. بوصبيعات سوسن، فعالية العقود العرفية الثابتة في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 43 جوان 2015.
6. بوضياف مصطفى، تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية، الجزائر، العدد 01 جانفي 2022.
7. حويدق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول و طرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، جامعة يحي فارس المدية ، الجزائر، المجلد 09، العدد 02 ، جوان 2018.
8. حيرش نور الدين، يحيايوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، المجلد الأول، العدد الرابع، ديسمبر 2019، تاريخ النشر 2019/12/15.
9. جبار جميلة، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الإقتصادية، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، مجلد 11، عدد 2، جوان 2019.
10. سعدون كريمة، التقييم العقاري المؤقت الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02، 2020.
11. صياد كريم، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، المجلد 30، العدد 03، ديسمبر 2019.
12. لمزري مفيدة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر المجلد 35، العدد 02، السنة 2021.

13. محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحياة تطهير الملكية العقارية، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 01، 2007.
14. مراحي ريم، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12.
15. منى حنيش، الحلول القانونية لتطهير الاملاك العقارية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، مقال منشور في مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد الاول سنة 2017.
16. يعيش تمام أمال، غليسي طلحة مصطفى، المركز القانون للمحافظ العقاري في ظل التبعية للوصاية الإدارية والخضوع للسلطة الرئاسية مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد، 09 العدد 03 ديسمبر 2018.

رابعاً: المداخلات:

1. نوري رشيد، تأسيس السجل العقاري سير عملية الترقيمات العقارية دليل عملي، تبسة المديرية الولائية للحفظ العقاري.

خامساً: النصوص القانونية:

القوانين:

1. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49.
2. قانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83.
3. قانون رقم 09/08، المؤرخ في 23 افريل 2008، المتعلق بقانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

4. القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44.

5. القانون رقم 14 / 10، المؤرخ في 31 ديسمبر 2014، المتعلق بقانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78.

6. القانون رقم 11/17، المؤرخ في 28 ديسمبر 2017، المتعلق بقانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، العدد 76.

سادسا: المراسيم:

1. المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20، المتضمن حرية المعاملات والذي عدل وتم بموجب المرسوم رقم 344/83، المؤرخ في 1983 /05/24، الجريدة الرسمية، العدد 21.

2. المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة رقم 34، صادر بتاريخ 1993/05/23.

3. المرسوم رقم 212/85، المؤرخ في 13 اوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية او خاصة كانت محل عقود و/ او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية، العدد 34.

سابعا: التعليمات:

1. التعليمات رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2. التعليم رقم 9642، المؤرخة في 2008/10/22، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
3. التعليم رقم 10787، المؤرخة في 2008/11/29، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
4. التعليم رقم 2536، المؤرخة في 2010/03/21، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
5. التعليم رقم 5590، المؤرخة في 2013/06/06، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
6. التعليم رقم 7049، المؤرخة في 2013/07/10، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
7. التعليم رقم 8730، المؤرخة في 2013/09/11، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
8. التعليم رقم 5543، المؤرخة في 23 ماي 2017، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
9. التعليم رقم 4060، المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
10. التعليم رقم 707، المؤرخة في 2020/01/23، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
11. التعليم رقم 910، المؤرخة في 2020/01/29، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

ثامنا: مجلات قضائية:

1. المجلة القضائية سنة 2015 العدد رقم 02.

فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	الإهداء
01	مقدمة:
07	الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية وضعية الاراضي غير المطالب بها:
07	تمهيد:
12	المبحث الأول: التسوية في ظل النصوص التشريعية:
13	المطلب الأول: التسوية وفقا للقانون رقم 10/14 المضمن قانون المالية لسنة 2015:
18	المطلب الثاني: التسوية وفقا للقانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018:
22	المبحث الثاني: التسوية في ظل النصوص التنظيمية:
22	المطلب الأول: التسوية على ضوء التعليمات الصادرة بين 1998 إلى 2013:
23	أولا: التعليمات الصادرة في عام 1998 إلى غاية 2008:
28	ثانيا: التعليمات الصادرة في 2013:
31	المطلب الثاني: التسوية على ضوء التعليمات الصادرة بين 2017 إلى 2020:
31	أولا: التعليمات الصادرة ما بين 2017 إلى 2018:
34	ثانيا: التعليمات الصادرة في 2020:
36	خلاصة الفصل الاول:
37	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتسوية وضعية الأراضي غير المطالب بها:
37	المبحث الأول: وسائل الاثبات المعتمد عليها في طلب التسوية:

37	المطلب الأول: عقود المشهرة:
39	أولاً: السندات الإدارية:
42	ثانياً: السندات القضائية:
43	ثالثاً: السندات التوثيقية:
43	المطلب الثاني: العقود غير المشهرة او الحيازة الفعلية:
43	أولاً: السندات غير المشهرة:
44	ثانياً: السندات العرفية:
45	ثالثاً: الحيازة الفعلية:
46	المبحث الثاني: الهيئات والأجهزة التنظيمية المتدخلة المكلفة بتسوية الوضعية للأراضي غير المطالب بها:
47	المطلب الأول: مصالح الحفظ العقاري:
48	أولاً: مدير الولائي للحفظ العقاري:
52	ثانياً: المحافظ العقاري:
57	المطلب الثاني: مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي:
57	أولاً: مدير أملاك الدولة:
59	ثانياً: مدير مسح الأراضي:
65	خلاصة الفصل الثاني:
67	خاتمة:
	الملاحق
	قائمة المراجع
	فهرس المحتويات

الملخص:

إن حساب الأراضي غير المطالب بها لطالما اعتبرت نقطة سوداء غامضة وإشكال التي تواجهه عملية مسح الارضي وتأسيس السجل العقاري، أين عرفت انتشارا واسع ولأجل ذلك قام المشرع الجزائري بالتدخل بعدة نصوص قانونية تبنت تدابير وإجراءات من أجل وضع حلول فممنح المشرع إجراء إداري استثنائي بدلا من اللجوء إلى القضاء، فتنحصر عملية التسوية في طلب اعتراض يقدم أمام جهة إدارية خول لها قانون المالية لسنة 2018 التكفل بذلك مع إرفاق هذا الطلب بالسند المشهر أو غير مشهر أو على أساس الحيازة الفعلية.

وعليه فإن الكيفية التي تتم بها عملية التسوية مرتبطة بأجال تقديم الاعتراض وكذا الوسائل المعتمد عليها.

الكلمات الافتتاحية:

الأراضي غير المطالب بها، حساب المجهول، طلب الاعتراض، التسوية، مدة خمس عشرة

(15) سنة.

Résumé :

Le compte des terres nom réclamés a été considéré comme un point noir et problème rencontre par le cadastre pendant le levé cadastral et la mise en place des registres fonciers, où il était largement répandu.

Et pour cela le législateur algérien prend en considération des textes juridiques comprend des procédures et des lois pour faire face à cette situation.

Le législateur a accordé une administrative exceptionnel ou lieu de recouvrir a la justice.

Le processus du règlement se limite à une demande d'opposition déposait devant une autorité administrative autorise par la loi de finances de 2018 pour assurer.

Ainsi cette demande doit être jointe à un acte publié ou non ou à un certificat de possession.

Par conséquent, la façon dont les levés cadastraux sont liés aux délais de dépôt d'opposition et aux moyens adoptés pour ceci.

Mots – clés :

Les terres nom réclamés, compte inconnu, l'immatriculation a provisoire, demande de l'opposition, règlement, la conservation foncière, la période de quinze (15) ans.