

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تسوية العقارات غير المطالب بها اثناء عملية المسح

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون خاص

- تحت إشراف الأستاذ:

◆ قرعيش السعيد

- إعداد الطلبة:

◆ براهيم صارة

◆ دحماني صارة

لجنة المناقشة:

الأستاذ: عيسات اليزيد أستاذ بجامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - رئيسا.

الأستاذ: قرعيش السعيد أستاذ محاضر بجامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - مشرفا ومقررا.

الأستاذ: سعدون كريمة أستاذة بجامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - ممتحنا.

السنة الجامعية: 2021 / 2022

شكر وتقدير

بعد الحمد لله عز وجل والثناء عليه، نتقدم بخالص شكرنا وكامل تقديرنا للأستاذنا الفاضل " قريميش السعيد" الذي تفضل بقبول إشرافه على هذه المذكرة وكان له الفضل في إرشادنا وتوجيهنا.

كما نتقدم بالشكر إلى أعضاء اللجنة التي تشرفت بقبول مناقشة هذه المذكرة. ولا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بأسمى عبارات الشكر والاحترام إلى كل من مد لنا يد العون وفتح لنا باب الإرشاد والتوجيه طيلة إعداد هذه المذكرة وبالأخص الأساتذة " العاربي البشير " و " عيسوي محمد الدين"، جزاكم الله خيرا.

إلى كل موظفي كلية الحقوق بجامعة "عبد الرحمان ميرة" من أساتذة وإداريين وكل أعوان المحافظة العقارية لولاية بجاية ومجلس قضاء بجاية لكم فائق الشكر والتقدير.

ومن بعيد نشكر كل أستاذ علمنا حرفا طيلة مشوارنا الدراسي.

دحماني صارة وبراهيمي صارة.

إهداء

إلى من كان سبب في وجودي ووصولي لهذا المكان
اطال الله في عمرهما وحفظهما
"والديّ الكريمين"

إلى من أفتخر وعليهم أعتد
" إخوتي "

إلى من شاركت دروب حياتي بكل تفاصيلها السعيدة والعزينة والتي تقاسمت معي هذا
العمل
صديقتي " صارة "

إلى كل من ساعدني ومد لي يد العون في إنجازي لها العمل
بالأخص صديقتي " صبرينة "

إلى كل أساتذتي من الأبتدائي إلى مقاعد الجامعة الذين ساهموا في تكويني تقديرا
ومعرفان بفضلهم عليّ

إلى كل من عرفني ومر بحياتي

لكم مني ثمرة بصدي.

دعماني صارة .

إهداء

أهدي ثمرة عملي إلى من كان سببا في وجودي ووصولي لهذا المكان
أطال الله في عمرهما وحفظهما
"والديّ الكريمين"

إلى من أفتخر وعليهم أعتمد
"إخوتي وأخواتي"

إلى كل إنسان خالي وعزيز على قلبي

إلى من ساندتني وخطت معي خطوات حياتي وتقاسمت
معني مشواري الجامعي وإنجازي لهذا العمل
صديقتي الغالية "سارة"

إلى جميع الزملاء الذين مدّوا لي يد العون طيلة إعداد هذه المذكرة وتقاسمنا المعلومات
والإرشادات وبالأخص "كسيلي وردية"، "حموش حفيظة"، "قجالي أنيس".
إلى جميع المحامين الذين كانوا خير عون لي في إنجاز هذا العمل وبالأخص الأستاذ "أوشبحة
لامين" الذي تكرم بعرضه عليّ عنوان المذكرة.

إلى كل أساتذتي من الابتدائي إلى مقاعد الجامعة الذين ساهموا في تكويني تقديرا
وعرفانا بفضلهم عليّ لكم مني ثمرة جهدي
براهيمي سارة .

قائمة لأهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- ج ر ج ج: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية.
ص ص: من الصفحة رقم... الى الصفحة رقم.
ص: الصفحة رقم.
ط: الطبعة.
ق م: قانون مدني.

ثانياً: باللغة الفرنسية

p..... page.

مقدمة

يعد العقار وطريقة استغلاله مسألة حيوية وطريقة جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الدول واستقرارها، حيث يعتبر مصدر ثروة وإثراء بالإضافة إلى أنه حافزا لإقامة المشاريع الاستثمارية وبالتالي المساهمة في التنمية الاقتصادية، هذا ما حث الكثير من الدول إلى الاهتمام بالملكية العقارية وتطهير وضعيتها القانونية من أجل المحافظة عليها وترقيتها.

إن الحديث عن الملكية العقارية في الجزائر مرتبط ارتباطا وثيقا بمختلف المراحل التاريخية والسياسية التي مرت بها، إذ عرفت وضعية مزرية، فالنصوص التي تحكم النشاط العقاري لم تعرف انسجاما ولم تكن مضبوطة بصفة دقيقة، ضف إلى ذلك كثرة تبعثرها وسرعة تجديدها بما لا يخدم استقرار الملكية العقارية.

لإضفاء الائتمان والثقة على المعاملات العقارية بصفة عامة، زاد اهتمام المشرع الجزائري بمسألة حماية الملكية العقارية وهذا ما يتجلى في تبنيه لنظام الشهر العقاري، الذي ظهر في شكل تنظيم يعتمد على أسماء المالكين ويجعلها محل اعتبار، ويتم ترتيب البطاقة العقارية في ظل هذا التنظيم ترتيبا أبجديا حسب هوية المالك، وهذا ما يطلق عليه بنظام الشهر الشخصي. ولعجز هذا الأخير على تحقيق الائتمان العقاري وكثرة العيوب التي صاحبته، تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المزرية وغير الدقيقة.

لعل أهم تلك الوسائل الأمر رقم 75-74 معدل ومتم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلى جانب المراسيم السابقة له من بينها المرسوم التنفيذي رقم 67-62 معدل ومتم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي رقم 67-63 المعدل والمتم المتعلق بتأسيس سجل العقاري، ويكون بذلك مناط عمليات الشهر العيني الذي يعتمد على تعريف وتحديد العقارات بإعطاء صورة حقيقية عنها من حيث الترقيم والمساحة وتعيين الحدود كشرط أساسي للقيد والتسجيل.

باستقراء المرسومين السالفين الذكر نجد أنه لتأسيس السجل العقاري لا بد من القيام بعملية مسح الأراضي العام، تبدأ هذه الأخيرة على مستوى بلدية معينة بموجب قرار من الوالي وتستمر إلى غاية إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويتم بعدها ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً وبعد انقضاء المدة المحددة قانوناً يصبح هذا الترقيم نهائياً ويسلم بشأنها دفتر العقاري للمالكين.

قد تواجه مصالح مسح الأراضي أثناء القيام بأشغال عملية المسح عراقيل وإشكالات حول ترقيم العقارات التي لم يتم التعرف على أصحاب الحقوق أثناء التحقيق من جهة أو صعوبة في تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات من جهة أخرى. مما ينتج عنه عدم المطالبة بهذه العقارات أثناء أشغال المسح فيتم تسجيلها في سجل خاص يسمى "حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح".

تتجلى أهمية الموضوع في توضيح وضعية العقارات المجهولة التي تكون موضوع ترقيم بصفة مؤقتة جراء عدم معرفة أصحابها، وكذا تبيان الآليات التي يتم إتباعها في تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتحديد الجهة المشرفة على هذه العملية. تهدف الدراسة إلى معرفة مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل النزاعات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها والتقليل من حجمها ومحاولة الكشف عن الميكانيزمات المستعملة للحل مثل هذه المشكلات.

يعود سبب اختيارنا لهذا الموضوع لعدة اعتبارات منها ما هو ذاتي يتمثل في توافقه مع ميولاتنا ورغباتنا الشخصية وكذلك لإثراء الرصيد المعرفي وتدعيم المكتسبات القبلية في إطار هذا التخصص. أما عن الاعتبارات الموضوعية فتتمثل في قلة البحوث حول هذا الموضوع ولكثرة المنازعات المتعلقة به التي تتسم بتعقيد إجراءاتها، وغموضها لدى المواطن العادي.

على ضوء ذلك يمكن طرح الإشكالية التالية: ما مدى نجاعة وفعالية التنظيمات القانونية لتسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح؟

في سبيل الإجابة عن الإشكالية المطروحة وتحقيق الأهداف المرجوة من البحث تقتضي طبيعة الموضوع الاستعانة بالمنهج الوصفي الملائم لهذا الغرض من خلال عرض شامل لعناصر الموضوع، إضافة إلى المنهجين الاستدلالي والتحليلي وذلك بالاستدلال بالنصوص القانونية وتحليلها متبعا في ذلك التقسيم الثنائي للموضوع.

حيث تطرقنا في **الفصل الأول** إلى المسح العام كإجراء أولي لتسوية وضعية الملكية العقارية. أما **الفصل الثاني** فقد خصصناه لدراسة آليات التسوية للعقار غير المطالب به.

الفصل الأول

المسح العام كإجراء أولي لتطهير

وضعية الملكية العقارية

تعتبر عملية المسح العقاري عملية هندسية مساحية من أهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثار قانونية هامة، فهي تهدف إلى تعيين جميع البيانات الموضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وقوامه واسم مالكة وأسباب تملكه والتي تكون موضوع تغييرات بصفة مستمرة جراء التحويلات المتعلقة بالحقوق العينية أو التغييرات ذات طابع قانوني أو ذات طابع تقني. بهدف إيجاد آليات قانونية تثبت الملكية العقارية بشكل رسمي، عملت الدولة الجزائرية منذ استقلالها على تسليط اهتمامها بشكل كبير على عملية التطهير العقاري، وبهذا عززت وضعها في ذلك من خلال الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يقوم على المسح العقاري، وأنشأت هيئة خاصة للإشراف عليه، كما أحاطته بمجموعة من الإجراءات المحددة والمنظمة من جميع الجوانب سواء من الناحية الإدارية أو الفنية أو التقنية. سوف يتم معالجة جميع هذه العناصر بهدف التطرق إلى أهم الجوانب الفنية والقانونية المتعلقة بنظام المسح العقاري.

ولمعرفة جزئيات مسح الأراضي العام قسمنا هذا الفصل إلى بحثين، سنتناول في المبحث الأول دراسة ماهية المسح العقاري العام، ثم نعرض في المبحث الثاني إلى الإجراءات اللاحقة لعملية المسح.

المبحث الأول

ماهية المسح العقاري العام

نظرا لأهمية العقار في الحياة الاقتصادية، فالدولة تسعى دائما للحفاظ عليها عن طريق توفير وسائل من شأنها تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية بما يضمن استقرارها واستمراريتها، فكانت عملية المسح العقاري الوسيلة الفعالة لذلك. ولقد تبنت الجزائر نظام المسح العقاري كأساس لتأسيس السجل العقاري وكان هذا سنة 1975، حيث أحيطت هذه العملية بالعديد من التشريعات والتنظيمات.

وعليه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين: في (المطلب الأول) سنتناول مفهوم المسح العقاري العام، أما في (المطلب الثاني) سنتطرق لدراسة أهم الإجراءات لإعداد مسح الأراضي العام.

المطلب الأول

مفهوم المسح العقاري العام

تعتبر عملية المسح العقاري العام معقدة وفي غاية الدقة، حيث تركز على العقارات بكافة أنواعها، سواء كانت عقارات خاصة أو عقارات تابعة للدولة، كما تنصب أيضا على الحقوق العينية العقارية، ومن أجل ضبط مفهومها بدقة لابد من تعريفها (فرع أول) وتبيان أنواعها (فرع ثاني) وأهم مميزاتها ومهامها (فرع ثالث).

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري

لم ترد تعريفات دقيقة لعملية المسح وهذا ما فتح المجال للفقهاء في تعريفها كل على حسب الزوايا التي ينظر منها إليها.

فهناك من عرفه على أنه " تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق "1.

كما هناك من عرفه على أنه " السيطرة على القضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني بقصد جرد الحالة المدنية للممتلكات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها"2.

ونجد أيضا من عرفه على أنه " تلك العملية الفنية القانونية التي تهدف إلى جمع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكه، وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا"3.

كما عرفه الفقيه جون لويس برجل:

" Le cadastre est un ensemble de documents établis pas commune que donnent un Etat représentatif et évaluatif de la propriété bâtie et non bâtie."4

¹ - بوضياف عمار، "المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 03، العدد 02، معهد الحقوق بالمركز الجامعي، تبسة، 2006، ص 41.

² - مراحي ريم، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نشرات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 09.

³ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 217.

⁴ - Jean louis Bergel, traité de droit civil – les biens.édition delta, paris, 2000, p 175.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري، لم يعطي تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، بل اكتفى فقط بتوضيح الغاية والهدف من وراء استحداثه لهذه الآلية.

حيث نص على عملية مسح الأراضي في الأمر رقم 75-74 في المادة الثانية منه على ما يلي " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري." ⁵

كما نصت المادة الرابعة من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي: " تتضمن عمليات إعداد المسح الأراضي بالنسبة لجميع العقارات تحديد ما يلي:

- المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.

- المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك طريقة الاستغلال.

تكون هذه العمليات مصحوبة لزوما بتحديد الأملاك العمومية والخاصة... " ⁶

وبالتالي يمكن تعريف المسح العقاري على أساس أنه تلك العملية الهادفة إلى تحديد الوضعية الفعلية والقانونية للعقار الممسوح وهذا من أجل التعرف على مالكة.

⁵ - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد92، صادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتمم.

⁶ - مرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج، عدد71، صادر في 13 افريل 1976.

الفرع الثاني

أنواع المسح العقاري

بالرجوع إلى الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁷ والمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية⁸ نجد ثلاثة أنواع من المسح العقاري وهي:

أولاً: المسح العام (حضري، ريفي)

تتم عملية المسح على مستوى كل بلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني إلى قسمين: ريفي وحضري.

حيث نصت المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " تعتبر كعقارات حضارية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة 20 أعلاه العقارات المبنية أو غير المبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

أما العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.⁹ وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة والتعمير PDAU.

⁷ - الأمر رقم 74/75 متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، ج ر ج ج عدد 30، صادر سنة 2000.

من جهة أخرى حددت المادة 04 / 1 من المرسوم 84-400 "بأن المسح الريفي هو تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي، إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجزأ فيما يخص العقارات الريفية".¹⁰

من خلال هذه المادة يتضح أن للعقار الفلاحي أهمية كبيرة بل الأكثر من ذلك ما جاءت به المادة 24 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية¹¹ وهو الذي نص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد، وهذا ما يعكس الضرورة الملحة بتوفير جميع التقنيات القانونية من أجل التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره بقواعد. تجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الطريقة، لكن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد خرائط وفق مخططات كبيرة ومقاييس أكبر من المعايير المعتمدة داخل المنطقة الريفية، وهذا ما يعرف بوثيقة القياس التي يقوم بها صاحب الملكية على نفقته، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وسعر المتر المربع أعلى من سعر نظيره في الريف.

ثانياً: المسح الخاص

هو المسح الذي يلجأ إليه صاحب الملكية قبل عملية المسح التي تقوم بها إدارة المسح وما يجسد فيه صاحب الملكية وثيقة قياس يقوم بها خبير مختص في رفع القياسات

⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

¹⁰ - مرسوم تنفيذي رقم 84-400، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج، ر، ج، ج، عدد 71، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 1984، معدل ومتمم للمرسوم رقم 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

¹¹ - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج ر ج ج، عدد 97 صادر في 30 نوفمبر 1971، ملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 36، صادر في 30 جويلية 1991..

والطبوغرافيا. وبناءا على هذه المخططات تقوم إدارة المسح بمسح ملكية الطالب وفقا لإجراءات القانونية وتكون نفقة هذا الأخير على حساب صاحب الملكية.

ثالثا: المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاك وطنية عمومية طبيعية، وبالرجوع إلى المرسوم رقم 115-2000 المتضمن تحديد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية نجد أن المشرع قد عرف الغابة في المادة 4 على أنها: "الغابة هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه رطبة".¹²

وتجدر الإشارة إلى أن عملية مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل، فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.¹³

الفرع الثالث

مزايا ومهام عملية المسح العقاري

يتميز المسح بوصفه الأساس المادي للسجل العقاري بعدة مميزات، وبذلك يسعى بدوره إلى تقديم عدة مهام.

أولا: مزايا عملية المسح العقاري

• المسح هو عملية وصفية للعقارات: لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود، وطبيعة الأراضي إن

¹²مرسوم تنفيذي رقم 115-2000، يتضمن تحديد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، مرجع سابق.

¹³بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص 13.

اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل تخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق.¹⁴

● **المسح هو اظهار الوضعية القانونية للعقارات:** يتميز المسح بكونه يسمح بالتعريف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، ولا يتم إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنويين، وذلك استنادا إلى الوثائق الثبوتية المقدمة.¹⁵

● **المسح هو تقدير لقيمة العقار:** وذلك بحسب استعماله إذا تعلق الأمر بعقار فلاحى فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فقيمه التجارية هي التي تحدد تقديره، مما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية، نظرا لأن قيمة العقار تكون محددة من خلال عملية المسح.¹⁶

● **المسح نظام للمعلومات:** يوفر المسح معلومات في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكاها.¹⁷ وذلك من خلال

¹⁴ - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل رسالة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 45-46.

¹⁵ - بوشنافة جمال، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في الجزائر، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011، ص 69.

¹⁶ - بقة بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول وفق التشريع الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017، ص 13.

¹⁷ - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 46.

الوثائق والمخططات التي تعدها مصالح المسح من خلال عملية المسح العقاري.¹⁸

ثانيا: مهام عملية المسح العقاري

(1) **المهمة الضريبية:** تعتبر من بين المهمات الأصلية التي يقوم بها المسح العقاري ومن خلال المعلومات التي يوفرها يمكن تحديد القاعدة الضريبية المساحية لكل بلدية، والتي توضح أجزاء الملكية وقطع الأراضي ومعرفة منطقتها، كما يتيح سجل مسح الأراضي التعرف على المالك ومن ثم تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.¹⁹

(2) **المهمة العقارية:** إن عملية المسح بالإضافة إلى أغراضها الضريبية تساهم بلاشك في تنظيم القاعدة العقارية على شكل قطع أراضي، وأقسام ومواقع عقارية مع تحديد طبيعة العقار و هوية المالك والمنطقة المملوكة.²⁰

(3) **المهمة القانونية:** يوفر استطلاع معلومات قانونية مهمة للغاية، حيث أنه يتيح التعرف على الهوية الحقيقية للمالك من خلال عملية التحقق من ملكية العقار.²¹ وكذلك كافة البيانات المتعلقة سواء من الملكية أو من حيث المساحة والحدود والمواقع وطبيعة الاستغلال.²²

¹⁸- بقية بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص 13.

¹⁹- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 116.

²⁰- بوضياف عمار، " المسح العقاري واشكالاته القانونية "، مرجع سابق، ص 44.

²¹- بقم بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص 13.

²²- مشرفي عمار، النظام القانوني لمسح الأراضي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019-2020، ص 25.

4) **المهمة العمرانية:** لا يمكن لأدوات الإعداد وإعادة الإعمار وخاصة المخطط العام للتهيئة والتعمير أن يحدد القطاعات بدقة كافية دون النظر إلى الوثائق المساحية التي تظهر البيئة الحضرية للبلدية، وطبيعة العقار التي تعود بالنفع الكبير على مصلحة التطوير والإعمار.²³

المطلب الثاني

إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

تهدف عملية المسح إلى تحديد النطاق الطبيعي للعقارات، وتقوم على قواعد وطرق هندسية وإقامة مخططات لها²⁴، فإن المشرع الجزائري قد حرص على ضمان حسن سير هذه العملية باتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند إعدادها وضبطها.

الفرع الأول

افتتاح عملية المسح العقاري وإنشاء لجنة المسح

أولاً: افتتاح عملية المسح

نصت المادة الثانية من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بمسح الأراضي العام على أن "عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار صادر عن والي الولاية وينشر في الجريدة الرسمية وكذلك الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ لرئيس الدائرة المعنية وكذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم نشره قبل شهر على الأقل من بدء

²³ - بقة بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص14.

²⁴ - ALOUM(Mohand Tahar) , Le régime foncier en Algérie, impression moderne ,Alger,2005,P39.

عملية المسح في اللوحات الاشهارية المخصصة للجمهور ليعلموا به، كما ينشر في مدونة القرارات الإدارية للولاية".²⁵

يقوم والي الولاية بإصدار قرار الإعلان عن بدء عملية المسح العام على مستوى البلدية، وجب أن يسبقه اقتراح المدير الولائي للمسح.²⁶

يتم كذلك إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات.²⁷

ثانيا: إنشاء لجنة المسح

عددت المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 السابق الذكر الأعضاء 10 المكونة لجنة المسح²⁸ وإذا كانت عملية المسح تمس مناطق محمية، يضاف إلى اللجنة عضو ممثل عن مديرية الثقافة، أما إذا كانت عملية المسح ستتم خارج مستوى المناطق الحضرية فإن اللجنة يضاف لها عضو ممثل عن المصالح الولائية للري.²⁹

تكلف هذه اللجنة بجمع كل الوثائق والبنائيات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية والتأكد من حدود العقارات، كما تحاول التوافق بين الأطراف وهذا في حالة نشوب خلافات بين الملاك وأصحاب الحقوق العينية الأخرى. وإذا لم تفجح اللجنة في إجراء الصلح تحيل أطراف النزاع لدى القضاء، لأن لجنة المسح ليس لديها سلطة

²⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 62-76، متضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

²⁶ - بوضياف عمار، "المسح العقاري وأشكاله القانونية"، مرجع سابق، ص 47.

²⁷ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2013، ص 55.

²⁸ - انظر المادة 7 من المرسوم رقم 62-76، المتعلق بمسح الأراضي العام، مرجع سابق.

²⁹ - حميدانو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، التخصص: قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013، ص 29.

الفصل في موضوع النزاع الناجم عن تحديد حدود الملكيات العقارية ولا تستطيع فرض حل معين على طرفي النزاع وإنما توجههم إلى القضاء³⁰.

الفرع الثاني

التجسيد الميداني لعملية المسح العقاري

أولاً: تعيين الحدود

نصت المادة 5 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على: "ينبغي على كل البلديات أن تحدد أقاليمها.

ويقوم بهذا التحديد موطن مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة، يفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تغير تحديد البلديات"³¹.

يفهم من المادة سالفه الذكر أن جميع البلديات المشاركة في عملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد أقسامها لتسهيل عملية المسح، على أن يتم نقل تلك الحدود في تقرير رسمي يسمى محضر تحديد الحدود وهو عبارة عن مخطط يتم إعداده استناداً إلى الصور الجوية المعالجة على ورق خاص يدعى (papier héliographique)³² وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة. ثم تقدم هذه الوثيقة بعد أن يتم توقيعها من طرف جميع الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين في عملية ترسيم

³⁰ – Latrous Bachir, la publicité foncière en droit Algérien, article publiée dans la revue de jurisprudence de la chambre foncière, cour suprême, 2004, p 46.

³¹ – مرسوم رقم 62-76، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

³² – قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، دراسة تحليلية ووصفية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001، ص 102.

الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة عليها، كما يمكن رفعها إلى وزير الداخلية للمصادقة عليها في حال ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى³³. كما نصت المادة 10 من المرسوم السالف الذكر³⁴ على أن " يجب على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عن المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء".

يتم استدعاء المعنيين عن طريق الإخطارات الشخصية من خلال توجيه رسالة من نوع (T3)³⁵ لاستدعائه للمشاركة في تحديد حدود ممتلكاته بالاتفاق مع الجيران³⁶.

في حالة تغيب المالكين المجاورين وبعد انقضاء 3 استدعاءات متتالية تم إرسالها خلال مدة 15 يوم فإن الحدود تكون بصورة أحادية³⁷، ويتم إنشاؤها وتسجيلها في السجل المساحي تحت اسم مجهول³⁸.

بعد القيام بعملية استدعاء الأشخاص المعنيين بتعيين حدود ملكيتهم تأتي مرحلة التحقق من الهوية الكاملة للملاك وذلك من خلال التحقق من الاسم واللقب وتاريخ ومكان الازدياد والحالة العائلية، وإذا كان للملاك وكلاء فيجب المطالبة بالوكالة لتأكد من صحتها و تاريخها وأطرافها³⁹.

³³ - رحايمية عماد الدين، 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، 2014، ص 230.

³⁴ - مرسوم رقم 76-62، متضمن بعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

³⁵ - أنظر الملحق رقم 01، ص 64.

³⁶ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 99.

³⁷ - زروقي ليلي، حامدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة، الجزائر، 2019-2020، ص 506.

³⁸ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 99.

³⁹ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 234.

ثم بعد ذلك تأتي المرحلة الأخيرة وهي مرحلة حصر العقار وتحديد حدوده وهي أصعب مرحلة خاصة إذا تعلق الأمر بالعقار الذي يحتوي أصحابه على سندات ملكية أو لا يعكس الواقع الفعلي للعقار وهنا ما يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات الملاك بصفة موضوعية وحيادية⁴⁰.

ثانيا: التحقيق العقاري

تعتبر عملية التحقيق العقاري من أهم مراحل المسح العقاري لأنها توضح الوضع الفعلي والقانوني للعقار المراد مسحه ويقوم بهذه المهمة عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة ، إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية⁴¹. يعمل هذان المحققان على جمع كافة المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المشاركة في عملية المسح العقاري، وبالنظر إلى الأهمية القصوى لهذا الإجراء يجب على الأعوان القيام بعملهم بمنتهى الدقة⁴². كما يقوم المحققون بدراسة وفحص السندات التي تؤكد الحقوق العينية والتي تثبت هوية أصحاب هذه الحقوق.

يتم إثبات حق الملكية إما بواسطة سند، والذي يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة وذلك بالتأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة والتحقق من قانونيتها⁴³. أما في حالة وجود سند، يسعى التحقيق إلى جمع كل العناصر اللازمة لتقسيم وقائع الحيابة والعمل على استلام الشهادات التي يمكن أن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحيابة، ولن

⁴⁰ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 234.

⁴¹ - زروقي ليلي، حامدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 515.

⁴² - بوقرة العامرية، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنبل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص: علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015-2016، ص 171.

⁴³ - زروقي ليلي، حامدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 516.

يأتي ذلك إلا من خلال التحقيق⁴⁴. وعلى هذا الأساس يعمل التحقيق على التأكد إن كانت هذه الحيازة مستمرة غير منقطعة، هادئة وعلنية. ولهذا الغرض يجب على المدعي بحقوق الملكية تقديم مستندات إثبات حالته المدنية وجميع المستندات الأخرى التي من شأنها أن تثير التحقيق، بما في ذلك الشهادات المكتوبة والشهادات الضريبية وجميع المستندات الأخرى التي قد يملكها الشخص المعني، وبالتالي تتم مقارنة الطلبات بشهادات الملاك المجاورين أو كل شخص يمكنه تقديم معلومات من أجل التعرف على مالك العقار قيد التحقيق⁴⁵. وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام⁴⁶.

ثالثاً: مرحلة ما بعد المسح

بعد الانتهاء من عمليتي ترسيم الحدود والتحقيق العقاري، ينتج عدد من الوثائق التي يمكن اعتبارها من وجهة نظر قانونية الأساس الطبيعي للسجل العقاري، ويتم إعدادها من طرف الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي أجملتها المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁴⁷.

1. **جدول الأقسام:** يقصد بها تلك السجلات التي أعدها الوكلاء المكلفون بعملية المسح العقاري والتي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي يشملها المسح⁴⁸. وترتب هذه العقارات حسب ترتيبها الطبوغرافي.

2. **سجل مسح الأراضي:** هو عبارة عن سجل خاص يتضمن أوراق تخصص كل ورقة لمالك واحد تحدد فيه هويته بدقة، ثم يذكر جميع أجزاء ملكيته ثم ترتيبها حسب الترتيب الأبجدي للمالك، ويعطي كل رقم حساب له⁴⁹.

⁴⁴ - بقية بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص 30.

⁴⁵ - ليلي زروقي، حامدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 520.

⁴⁶ - راجع المادة 12 من المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

⁴⁷ - راجع المادة الأولى من المرسوم رقم 62-76، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

⁴⁸ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 244.

3. **المخطط المساحي:** هو التمثيل البياني لإقليم البلدي في جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها، بحيث يصف الأملاك ويحدد موقعها ويستعمل لحساب مساحات مجموعات ملكية وقطع أراضي⁵⁰.

4. **البطاقات العقارية:** تتضمن هذه البطاقات جميع المعلومات اللازمة لتحديد الطبيعة القانونية للممتلكات والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز⁵¹. ويظهر هذا المستند لدى الحالات التالية:

- أن يكون العقار بسند.
 - أن يكون العقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر خلال فترة سريانها من الحصول على حق الملكية بموجب التقادم المكسب.
- فبناء على المعلومات المدرجة في البطاقات العقارية (T10) يتم التزقيم العقاري⁵². بعد الانتهاء من العمليات التقنية يتم إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة مدة شهر على الأقل في مقر البلدية، أين يكون للمعنيين الحق في الاطلاع عليه. هذا ما جاءت به المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134⁵³، وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ويبلغ بدره عن هذا الإيداع بإعلان مختوم منه، بعدها ينشر في الأماكن المخصصة لإعلان في البلديات المجاورة، وأيضاً عن طريق الإعلان الشفوي في الأماكن العمومية، وهذا بغية إبلاغ أصحاب وملاك العقارات بضرورة الحضور

⁴⁹ - بقية بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص 32.

⁵⁰ - Aloui Amar, Propriété Et Régime Foncier en Algérie, Foncier, 8eme, Editions, Houma, 2017.

⁵¹ - بقية بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص 33-34.

⁵² - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 73.

⁵³ - المرسوم التنفيذي رقم 92-134، مؤرخ في 7 أفريل 1992، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

على مستوى المحافظة العقارية الإقليمية المختصة لاستلام وثائقهم حسب كل حالة، وإثارة الاحتجاجات من طرف من لديهم مصلحة⁵⁴.

المبحث الثاني

الإجراءات اللاحقة لعملية المسح

بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي وهذا من خلال تحديد العقارات، والتحقق من حقوق الملكية والعينية العقارية الأخرى، وإعداد وثائق المسح المدرجة في هذه العملية. تبدأ الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح، وذلك بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية (المطلب الأول) ثم بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات من أجل تحديد الحقوق المتعلقة بها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إيداع الوثائق المسحية وتسلم محضر إيداع

تودع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المتخصصة إقليمياً من قبل مصلحة المسح، أين تفحص من طرف المحافظ العقاري (الفرع الأول)، ولهذا الأخير رفضها إذا رأى فيها النقص أو قبولها إذا كانت صحيحة كاملة (الفرع الثاني) وعند قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بإشهار ونشر محضر استلام وثائق المسح (فرع الثالث)

الفرع الأول

الفحص الأولي للوثائق المودعة

⁵⁴ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 246.

ليتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري وجب عليه فحص وثائق المسح المودعة لدى مصالحه مع مراعات الأحكام التنظيمية الجديدة ويتم الفحص من عدة جوانب، ومن ناحية عدة أقسام المودعة.

أولاً: الفحص من الناحية الكمية

أوردت التعليمية 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات المسح والترقيات العقارية⁵⁵، أنواع الوثائق التي يجب على مصلحة المسح إيداعها في المحافظة العقارية وهذا للاعتماد عليها من طرف المحافظ العقاري وهي:

- **مخطط المسح:** وهو مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي تمثيل كالرسم البياني لإقليم البلدية، في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي.

- **سجل المساحة:** وهو السجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهسة تحت حساب المسح.

- **البطاقة العقارية (T10)**⁵⁶، وهي بطاقة تتكون من أربعة جداول:

- جدول يدون فيه القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض أو محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة.
- جدول يدون فيه تعيين العقار (محل سكن أو شقة أو قطعة أرض)
- جدول يدون فيه هوية المالك أو الحائز.
- جدول يدون فيه مراجع السند إذا كان هذا الأخير مشهر في إطار نظام الشهر الشخصي أو تاريخ الحيازة في غياب السند.

⁵⁵ - التعليمية 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية، وزارة المالية، 1998.

⁵⁶ - أنظر الملحق رقم 02، ص 65.

-جدول الأقسام: حيث ترتب فيه المجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية أين تعين كل مجموعة ملكية رقم حساب كل مالك⁵⁷.

ثانيا: من الناحية النوعية

كون أن وثائق المسح المودعة التي يعتمد عليها في ترقيم العقارات ذو أهمية بالغة لذلك وجب أن تكون واضحة ودقيقة، يسهل قراءتها ولا تعطي أي مجال للشك المعلومات التي تحتويها، كما على المحافظ العقاري أن يكون متفطن ودقيق أثناء الفحص وهذا لتجنب الوقوع في أي عيب أو خطأ⁵⁸.

الفرع الثاني

قبول أو رفض إيداع الوثائق

عند إيداع وثائق المسح من قبل المصلحة المختصة وهي مصلحة المسح، يقوم المحافظ العقاري بالاطلاع عليها وله أن يقبل هذا الإيداع أو يرفضه.

أولاً: قبول الإيداع

لما تقوم مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري يقوم هذا الأخير بفحصها، فإذا تمكن من التأكد من أنها كاملة وغير ناقصة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم الذي يحرر من قبل المحافظ العقاري حيث يشهر هذا المحضر على نطاق واسع في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 4 أشهر.

من خلال إيداع وثائق المسح، يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى للعقارات لا يمتلك مالكاها أو حائزها على سندات عرفية، في هذه الحالة يتصل المحافظ

⁵⁷ - الفقرة 1-6-1، من التعلية 16، مرجع سابق.

⁵⁸ - بقية بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص 39.

العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة حاز عليها الأفراد بدون سند أو سندات عرفية⁵⁹.

عندما يقبل الإيداع يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق التي تثبت حقوق الأفراد على العقارات المسوَّحة ويقوم باستدعاء ذوي الحقوق للحضور وإحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية⁶⁰.

ثانياً: رفض الإيداع

يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع بعد فحصه للوثائق المتعلقة بالمسح في ثلاث حالات المحددة في المادتين 10 و11 من الأمر رقم 74-75 وهي:

1. في حالة إيداع وثائق المسح لقسم من البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة، وعند إطلاع المحافظ العقاري على الوثائق، وجد أن عملية المسح التي تشمل جميع أجزاء ذلك القسم فيقوم برفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص غير كامل.

2. في حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها، لكن بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها، هنا يقوم برفض الإيداع.

3. عندما تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما وتسجل فيه 60% من ملكيات الموجودة في هذه البلدية هي ملكيات مجهولة: هنا يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح ناقصة وغير شاملة لكل الأقسام أو الأجزاء وهذا عن طريق تحرير محضر رفض⁶¹.

⁵⁹ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 62.

⁶⁰ - بقعة بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص 39.

⁶¹ - بقعة بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص 40.

الفرع الثالث

إعداد ونشر محضر استلام

عند قبول المحافظ العقاري لوثائق المسح يقوم بتحرير محضر يسمى "بمحضر استلام"⁶²، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كمل يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها وهذا في أربعة نسخ متطابقة ويقوم بإرسالها إلى كل من رئيس البلدية المعنية ومصالحة مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة، أما النسخة الرابعة فتبقى في المحافظة العقارية بعد تأشيرها من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري⁶³. ويكون هذا المحضر محل نشر في الجرائد الوطنية وتعلق في المحافظة العقارية والبلدية وفي المناطق السكنية وذلك بهدف إعلام الجمهور والمالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري وهذا في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 4 أشهر ويجدد هذا المحضر كل 15 يوم لمدة 4 أشهر.

المطلب الثاني

الترقيم

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري وذلك بأثر رجعي من تاريخ الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح وهذا من خلال فتح سجل خاص لهذا الغرض معتمدا في عملية الترقيم على وثائق المسح. وهنا سوف نتطرق إلى كيفية إجراء عملية ترقيم العقارات (الفرع الأول) وبعد ذلك نعرض في (الفرع الثاني) إلى دراسة أنواع الترقيمات والاحتجاجات الناشئة عنها.

⁶² - أنظر الملحق رقم 03، ص 66-67.

⁶³ - نهائي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2016، ص 33.

الفرع الأول

كيفية الترقيم العقاري

عند استلام المحافظ العقاري وثائق المسح يشرع في الترقيمات العقارية، ولكون أن الطبيعة القانونية للعقار لا تكون دائما ثابتة ومستقرة، فرضت الترقيمات الفورية فعلى المحافظ العقاري أن يتخذ كافة الإجراءات لتكفل بوثائق المسح عند استلامها ويجب أن يسهر على التأكد من أن فرع الترقيم عملي أثناء بدأ عملية المسح وكذلك يجب أن تكون البطاقة العقارية التي يتكون منها السجل العقاري موجودة بكمية كافية⁶⁴.

لكون أن البطاقة العقارية نموذج (T10) تشمل جل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقار فيجب استغلالها ودراستها بصفة معمقة لتبين الحالات التالية:

- عقارات بسندات.

- عقارات دون سندات لكنها محل حيازة تحتوي على كل الشروط القانونية.

- عقارات لم يكن مطالب بها من أي شخص⁶⁵.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم إمضاء على محضر تسليم وثائق

المسح⁶⁶.

⁶⁴- زروقي ليلي، حامدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 240-539.

⁶⁵- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 64.

⁶⁶- بقعة بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، مرجع سابق، ص 43.

الفرع الثاني

أنواع الترقيمات والاحتجاجات الناشئة عنها

نصت التعليمات رقم 16 المتعلقة بسير عمليات المسح والترقيم العقاري⁶⁷ على

ثلاث ترقيمات للأراضي المسوحة في السجل العقاري وهي:

أولاً: الترقيم النهائي

عندما يكون السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك بشأن ملكية العقار الذي تم التحقق فيه، يخضع هذا الأخير لترقيم نهائي ويتم بموجبه تسليم الدفتر العقاري إلى الملاك المعترف بهم سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين⁶⁸ والذي يعد بمثابة السند القانوني الوحيد لملكيته⁶⁹. كما يقوم المحافظ العقاري بتقييد جميع الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها⁷⁰.

ثانياً: الترقيم المؤقت

ينقسم هذا الترقيم بدوره الى نوعين:

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: ترقيم العقارات ترقيميا مؤقت ولمدة 4 أشهر إذا

أشارت المعلومات المبينة في وثائق المسح أن مالكي العقار الظاهرين لا يمتلكون

⁶⁷ - التعليمات 16، المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري، مرجع سابق.

⁶⁸ - زروقي ليلي، حامدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 541.

⁶⁹ - شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 116.

⁷⁰ - الفقرة 2-2-2، من التعليمات 16، المتعلقة بسير عملية المسح العقاري، مرجع سابق.

سندات ملكية قانونية ولا يمتلكون شهادة حيازة ذات مدة هذا حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يكونوا حاضرين وقت عملية المسح المطالبة بهذه الحقوق⁷¹.

تجدر الإشارة إلى أن الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر يصبح نهائيا عند مرور هذه المدة وهذا من يوم الترقيم، في حالة ما إذا لم يتم تقديم أي اعتراض من الغير أو أن هذه الاعتراضات لم تكن مقبولة أو رفضت من طرف المحافظ العقاري بناء على المعلومات أو الوثائق التي تصل إليه من أصحاب المصلحة بثبوت حقوق الملكية أو الحيازة على ذلك العقار⁷².

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين: هذا النوع من الترقيم يخص العقارات التي لا يملك أصحابها سندات سواء كانت رسمية أو عرفية ولم يتمكن المحافظ العقاري من تحديد الطبيعة القانونية لذلك العقار، فيتم ترقيمه لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح⁷³.

بعد مرور هذه المدة يصبح الترقيم نهائي، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيج الشك على طبيعة العقار وملكيته⁷⁴.

أما بالنسبة للعقارات التي لم يطالب بها من أي جهة كانت، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، يتم ترقيمها ترقيميا مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين لكون أن هذه الأملاك العقارية لا مالك لها⁷⁵. وتنتهي بترقيم نهائي تحت اسمها إن لم يرد أي اعتراض⁷⁶.

⁷¹- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 66.

⁷²- بوضياف مصطفى، "تسوية العقارات في حساب مجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري"، مجلة الدراسة القانونية (صنف ج)، مجلد 08، عدد 01، جامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، 2022، ص 603.

⁷³- زروقي ليلي، حامدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 541.

⁷⁴- الفقرة 2-2-4، من التعليم 16، المتعلقة بسير عمليات المسح والترقيم العقاري، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الأول

عملية المسح العقاري هي عملية فنية وقانونية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بهدف إنشاء هوية للعقار من خلال تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتبيان أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها وعليها، ومن أجل تثبيت الملكية العقارية وتطهيرها لا بد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية وهذا بهدف الحصول على الوثيقة الوحيدة التي تقر هذا التثبيت إلا وهي الدفتر العقاري، فهو الذي يبين النطاق الطبيعي للعقارات على كل التراب الوطني من أجل تشكيل الوثائق المسحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري.

ترتكز هذه العملية على جانبين أساسيا للعقار مادي وقانوني، ليتم بعدها إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وهذا بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري بعد التأكد من اكتمال جميع وثائق المسح كما ونوعا.

بمجرد استلام الوثائق المسحية يشرع المحافظ العقاري في إجراء الترقيمات العقارية التي تختلف حسب نوعية السندات المقدمة ومدى حجيتها في إثبات الملكية العقارية أو تبعا لقواعد الحيابة القانونية التي تمكن المالك الظاهر من اكتساب الملكية وفقا للتقادم المكسب.

غير أن عملية المسح المنظمة لم تحقق الغاية المرجوة إذ تعرضت عملية المسح لعدة عراقيل ساهمت في عدم تمكن مصالح المسح من تحديد ملاك العقارات، وبالتالي واجه عمال المسح أنفسهم أمام إشكال ملكية هذه العقارات.

⁷⁵ - صياد كريم، "فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة

العلوم الإنسانية، مجلد 30، عدد 03، الجزائر، 2019، ص 157.

⁷⁶ - الفقرة 2-5-16، المتعلقة بسير عمليات المسح والترقيم العقاري، مرجع سابق.

الفصل الثاني

آليات تسوية العقارات غير المطالب

بها

تمهيد

تعتبر عملية المسح العقاري أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية مما تتضمنه من معلومات خاصة بالعقار، والمتعلقة بموقعه، حدوده، قوامه، نوعه القانوني واسم مالكة، فهي المرحلة الأولية والأساسية لتأسيس السجل العقاري وتسليم المالك الدفتر العقاري.

وبالرغم من كل الضوابط والأحكام التي تحيط بعملية المسح العقاري وتنظيمها من جهة، وتبني المشرع لنظام الشهر العيني كبديل لنظام الشهر الشخصي وذلك لحماية الملكية العقارية من جهة ثانية، إلا أن عدم وضوح هذه الأحكام وعدم تطبيقها في حالات أخرى نشأ عنه عدة إشكالات معقدة كشف عنها الواقع وتضاربت حولها الآراء أهمها تلك المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

جراء الانتشار الواسع لهذه الظاهرة أخذت حيزا كبيرا من اهتمام المشرع الجزائري بها، بحيث نظمها بمجموعة من التشريعات والنصوص القانونية ومذكرات وتعليمات صادرة عن الجهات المختصة بهدف وضع الحلول المناسبة لها وتذليل الصعوبات التي تعترضها من الناحية التطبيقية.

ولعل أهم هذه القوانين، القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018⁷⁷ والذي جاء موضحا لجميع هذه التدابير المرتبطة بهذا الوصف الخاص للعقارات وهو إجراء جديد جاء محل الأجراء الذي كان ساري المفعول سابقا والمتمثل في تسجيلها في حساب المجهول.

وعليه سوف نتطرق بالتفصيل إلى ماهية العقارات غير المطالب بها (مبحث أول). أما في (المبحث الثاني) فسنعالج فيه إجراءات تسوية المنازعات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها.

⁷⁷- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017.

المبحث الأول

ماهية العقارات غير المطالب بها

من أجل أن تعطي عملية مسح الأراضي العام النتائج المرجوة، وتطهير وضعية العقارات وإنشاء السجل العقاري، يجب احترام بعض القواعد الأساسية، بما في ذلك احترام المواعيد القانونية بشكل عام وإبلاغ أصحاب العقارات ببدأ عملية المسح وتاريخ مرور لجنة المسح، لأن تواجدهم في الميدان ضروري لتقديم ملاحظاتهم. إلا أن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها قد يؤدي إلى عدم التعرف على مالكي العقارات أو حائزيها أو عدم المطالبة بها أثناء مرور لجنة المسح، مما ينتج عنه عقارات تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها. فعليه نستهل دراستنا في هذا الموضوع بمفهوم العقارات غير المطالب بها (كمطلب أول)، ثم نتناول إشكالات الترقيم المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها (كمطلب ثاني).

المطلب الأول

مفهوم العقارات غير المطالب بها

تعتبر إشكالية العقارات غير مطالب بها صعبة ومعقدة حيث أصبحت تشكل عقبة في وجه سير عمليات مسح الأراضي نظرا لسرعتها وعدم انتظامها إما لعدم تحديدها أو لعدم معرفة طبيعتها القانونية. سنقوم بمعالجة هذه الإشكالية من خلال تحديد تعريفها (فرع أول)، وشروط التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها (فرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف العقارات غير المطالب بها

إن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح هي نفسها تلك العقارات التي كانت تسمى قبل صدور قانون المالية 2018⁷⁸ "بالمجهول" ، ولكن بعد صدور هذا القانون أصبحت تسمى بالعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح. ومن خلال تسميتها فإن المقصود بها: هي العقارات التي لم يطالب مالكوها أو حائزوها بتسجيلها ضمن وثائق المسح أثناء مرور فرقة المسح وذلك لأسباب متعددة قد تكون لعدم إبلاغهم بتاريخ مرور الفرقة أو صعوبة حضورهم لسبب ما.⁷⁹ ويستثنى من هذا الإجراء العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأملاك الوقفية.

تتولى إدارة المسح لتسليم الوثائق عن التحقيق العقاري لدى المحافظة العقارية بعد دراسة المحافظ العقاري لهذه الوثائق والمعطيات وتفحصه لأرشيف المحافظة واتصاله كذلك بالإدارات المعنية التي قد تكون لديها معلومات تخص القطعة التي لم يعرف مالكوها⁸⁰. وقد أشارت المادة 89 من قانون المالية 2018 السالف الذكر التي جاء فيها تعديل لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 التي تحرر كما يلي "يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن من تحديد مالكوه أو حائزه في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"⁸¹.

⁷⁸ - قانون رقم 17-11 متضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.

⁷⁹ - سعدي نصر الدين، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2018-2019، ص 25.

⁸⁰ - حمادي أمال، "إشكال العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، عدد 16، جامعة لونييسي علي، البليدة 2، ص 173.

⁸¹ - قانون رقم 17-11 متضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.

كما أن مديرية أملاك الدولة أشارت إلى إجراءات إضافية جديدة تتم في ايطار عمليات المسح الجديدة منذ سنة 2018 بتسجيل العقارات التابعة للخواص غير مطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي والتي لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزها أثناء هذه العملية⁸². يتم بعدها معالجة هذه الحالة حسب المذكرة 04060 الصادرة في 05 أبريل 2018 التي عالجت كيفية تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من القانون المالية⁸³.

الفرع الثاني

شروط التسجيل في حساب العقار غير المطالب به

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية اللازمة لتسجيل ضمن فئة العقارات غير مطالب بها وهي:

• أن يكون العقار من بين العقارات التابعة للخواص:

بالرجوع إلى المذكرة 4060 التي بينت مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 يتضح لنا أن العقارات التي يعود أصل ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية وكذلك الأملاك الوقفية، لا يتم ترقيمها تحت أي ظرف في حساب العقارات غير المطالب بها⁸⁴. لأن هذه الوضعية سارية على العقارات التابعة للخواص فقط، أي العقارات المملوكة للأفراد سواء كانوا طبيعيين أو معنويين والتي لم يطالب بها أصحابها أثناء

⁸² - كوسة حسين، أحكام الاختصاص القضائي في منازعات الملكية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص: حقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2021-2022، ص 152-153.

⁸³ - المذكرة رقم 4060 مؤرخة في 5 أبريل 2018، صادر عن المديرية العامة لأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2018.

⁸⁴ - مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، مجلد 12، عدد 03، 2021، ص 201.

عملية المسح ولم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية⁸⁵.

• ألا تتمكن مصالح المسح العقاري من تحديد صاحب حق الملكية على العقار محل التسجيل:

يجب أن لا يتمكن الأعوان المكلفون بالمسح العقاري أثناء قيامهم بالإجراءات الميدانية وذلك بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية ومباشرة التحقيق العقاري بهدف الضبط الدقيق للحقوق العينية من تحديد أصحابها، سواء كان المالك صاحب السند الصحيح أو الحائز للعقار، وذلك بعد معاينة الأعوان لسندات الملكية التي يمتلكها المالكين أو من خلال أقوال أو تصريحات المالك أو الملاك المجاورين⁸⁶. وعلى الأعوان المكلفين بالمسح العقاري نقل ما جاء في تصريحات الملاك بطريقة موضوعية وحيادية⁸⁷.

• ان لا يطالب بالعقار محل التسجيل من قبل أي شخص كان خلال عمليات مسح الأراضي:

يجب أن تكون هذه المطالبة وفق الأطر القانونية وبموجب سندات تتوفر فيها جميع شروط وعناصر إثبات حق الملكية سواء كانت رسمية أو غير رسمية مع الاعتراف بصلاحياتها القانونية، أو بموجب أحكام الحيازة التي يتم حمايتها من طرف القانون الذي يحمي كذلك الملكية بموجب نصوص قانونية واضحة تتعلق بالتقادم المكسب⁸⁸.

⁸⁵ - بن حمود لطيفة، "منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للقانون 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، عدد 52، 2019، ص 11.

⁸⁶ - مرجع نفسه، ص 12.

⁸⁷ - مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها، مرجع سابق، ص 211.

⁸⁸ - بن حمود لطيفة، "منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير مطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مرجع سابق، ص 12.

المطلب الثاني

إشكالات ترقيم العقارات غير المطالب بها

من بين أهم الأعمال التي تتولاها المحافظة العقارية في إتمام إجراءات تأسيس السجل العقاري هي عملية الترقيم الخاصة بالعقارات الممسوحة إما ترقيما مؤقت أو نهائيا، ولقد حظيت طريقة ترقيم العقارات غير المطالب بها باهتمام كبير من قبل المشرع الجزائري باعتبارها تمثل ثلث مجموع الأملاك العقارية، حيث اعتبرت من بين أهم المشاكل التي تواجه عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، كونها تفتح مجالا واسعا للغموض على مستوى العملي والواقعي.

الفرع الأول

الترقيم المؤقت كإجراء أولي للتسجيل في حساب العقار غير المطالب به

في هذا الفرع سنتناول كيفية الترقيم المؤقت لهذه العقارات حسب التسلسل الزمني للقوانين المنظمة لها.

أولا: ترقيم العقارات وفقا للقانون 14-10 لقانون المالية 2015

نصت المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 على: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية المسح ترقيما نهائيا باسم الدولة..."⁸⁹ بمفهوم هذه المادة فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم أي عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.

إلا أنه في حالة الاحتجاج من قبل المعارض بموجب سند ملكية مشهر ولم يكن هذا العقار محل نزاع قضائي وبناء على التحريات التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة، يقوم المحافظ العقاري في

⁸⁹ - القانون رقم 14-10 المؤرخ في 31 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ج ج، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

غضون 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بترقيم العقار باسم الدولة⁹⁰. مع فتح المجال للاعتراضات من قبل المالك أو الحائز الظاهر لمدة 15 سنة، وهذا خلافا لما كان عليه الأمر سابقا بالنسبة للتسجيل في حساب مجهول لمدة سنتين. ليصبح بعدها الترقيم نهائيا في حالة عدم الاعتراض خلال تلك المدة⁹¹.

لكن بالرجوع إلى هذا القانون نلاحظ أنه عبارة عن وسيلة استلاء على عقارات المواطنين أثناء عملية المسح بحيث أنها تسمح لكل شخص يحوز على سند ملكية رسمي من استرداد عقاره قبل انقضاء 15 سنة وفي حالة عدم مطالبته بالعقار تؤول ملكيتها للدولة حتى ولو امتلك العارض سند رسمي وهذا غير معقول⁹².

ثانيا: ترقيم العقارات وفقا لقانون 17-11 لقانون المالية لسنة 2018

نظرا للصعوبات التي واجهت الجهات المختصة في تطبيق الأحكام الخاصة بالمادة 23 مكرر المدرجة بموجب المادة 67 من قانون 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁹³، هذا ما دفع بالمشروع الجزائري للتدخل من جديد بتعديل آخر للمادة 23 مكرر سالف الذكر بنص المادة 89 من قانون المالية 2018.

حيث أدرجت أحكام جديدة نصت على أن يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عملية المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها" وليس باسم الدولة. وترقم ترقيفا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، غير أنه في حالة المطالبة به على أساس سند ملكية مشهر أو غير مشهر أو

⁹⁰ - بن بوعيشة شهناز، "حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بالقوانين المالية"، مجلة القانون

العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2019، ص 92.

⁹¹ - بن حمود لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مرجع سابق، ص 14.

⁹² - بن بوعيشة شهناز، "حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعليقات المتعلقة بقوانين المالية"، مرجع سابق، ص 92.

⁹³ - القانون رقم 14-10 متضمن قانون المالية لسنة 2015، مرجع سابق.

على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في الآجال المحددة، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما مؤقتا باسم المالك الحقيقي من تاريخ إيداع الطلب⁹⁴. وفي حالة ما إذا لم يتقدم أي شخص بادعائه بتملك العقار بعد نفاذ أجل 15 سنة فإنه يرقم هذا الأخير ترقيما نهائيا باسم الدولة.

الفرع الثاني

الإجراءات الواردة على الترقيم المؤقت

خلال فترة ترقيم العقارات غير المطالب بها يتحمل تقديم اعتراض من قبل الأشخاص الذين يدعون الملكية على العقارات المعنية بالترقيم ضمن هذه الفئة لمدة 15 سنة مستثنين في ذلك إلى سندات معينة وهي:

أولاً: السندات المشهورة والمدعمة بطلبات الاعتراض

يقصد بالسندات المشهورة هي كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري مشهورة بالمحافظة العقارية، يقوم بتحريرها ضابط عمومي (موثق) أو سلطة إدارية مؤهلة⁹⁵، ويجب أن تكون هذه السندات رسمية وموضوع إشهار أمام المحافظة العقارية تحت طائلة البطلان⁹⁶. بالرجوع إلى نص المادة 89 عدت السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة وهذا باختلاف الجهة المختصة التي تصدرها وهي كالتالي:

1- السندات التوثيقية: هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي

طبقا لأشكال المنصوص عليها قانونا، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إن حضروا⁹⁷. وهذا سواء كانت السندات مثبتة للتصرفات القانونية التوثيقية التي تتم بإرادة واحدة

⁹⁴ - بن حمود لطيفة، " منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية، مرجع سابق، ص 14.

⁹⁵ - مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها"، مرجع سابق، ص 217.

⁹⁶ - بن حمود لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية"، مرجع سابق، ص 15.

⁹⁷ - حامدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 29.

(نجد الوصية، أو الوقف الوارد على عقار)، أو بإرادتين (كعقد البيع العقاري، عقد هبة العقارات). وتعتبر هذه السندات من أهم العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة⁹⁸.

2- **السندات الإدارية:** هي تلك الوثائق المحررة من قبل الإدارة العمومية بهدف التصرف في ملكيتها العقارية ضمن الأطر القانونية المعترف بها⁹⁹، حيث خول القانون الدولة ومجموعاتها المحلية، باعتبارها أكبر مالك عقاري حق التصرف في محفظتها العقارية وذلك بموجب سندات تتم بصورة رسمية وتأخذ بشكل عقود إدارية أو شهادة ملكية¹⁰⁰.

3- **السندات القضائية:** هي تلك الاحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية بهدف النظر في النزاعات العقارية المتعلقة بتثبيت الملكية العقارية أو نقلها، شرط أن تكون هذه الأخيرة نهائية، حائزة لقوة الشيء المقضي فيه¹⁰¹. على أن تراعي في ذلك الإجراءات والشروط الخاصة بالدعوى العقارية من حيث الشكل والمضمون¹⁰².

ثانيا: السندات غير مشهورة ومدعمة لطلبات الاعتراض:

قد يحوز الأشخاص الذين يطالبون بالعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على سندات قانونية لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية لكنها غير مشهورة معدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي¹⁰³. ويتعلق الأمر بالسندات والأحكام القضائية

⁹⁸ - بن حمود لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفق للمادة 89 من قانون المالية"، مرجع سابق، ص 15.

⁹⁹ - حامدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 41.

¹⁰⁰ - بن حمود لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية 2018"، مرجع سابق، ص 16.

¹⁰¹ - بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، ط 07، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 69.

¹⁰² - بن حمود لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مرجع سابق، ص 16.

¹⁰³ - مذكرة رقم 04060، مرجع سابق، ص 3.

التي أعدت قبل إضفاء الطابع الإلزامي على الإشهار العقاري بموجب أحكام الأمر رقم 74-75 سالف الذكر¹⁰⁴.

تشمل أيضا هذه السندات العقود التي أعدت بعد صدور الأمر السالف الذكر من طرف الموثقين، غير أنها لم يتم تقديمها للإشهار بالرغم من الطابع الإلزامي لهذا الإجراء.

فهذه العقود يمكن أن تأخذ بعين الاعتبار، شرط أن تتوافق مع البطاقة العقارية الممسوحة بالمحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية، ونفس الشيء بالنسبة للقرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية بعد دخول الأمر رقم 74-75 حيز التطبيق ولم تقدم للإشهار¹⁰⁵.

كما يقر القانون بالحجية المطلقة لفئة من العقود الرسمية المعدة قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بمهنة التوثيق، الملغى¹⁰⁶، المحررة من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو قضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين¹⁰⁷.

تعتبر أيضا سندات ذات حجية، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني وذلك قبل تاريخ 01/01/1971¹⁰⁸، أي تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التطبيق¹⁰⁹، وهي التي نصت عليها أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وهذا تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان سائدا في المعاملات العقارية في تلك الفترة

¹⁰⁴ - مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 217.

¹⁰⁵ - مذكرة رقم 04060، مرجع سابق، ص 03.

¹⁰⁶ - الأمر 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، متعلق بمهنة التوثيق، الملغى بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن مهنة التوثيق، ج ر ج ج، عدد 14، صادرة في

¹⁰⁷ - مذكرة رقم 04060، مرجع سابق، ص 03.

¹⁰⁸ مرجع نفسه، ص 03.

¹⁰⁹ - مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 217.

الزمنية، مما جعل التعامل في السندات العرفية يعرف إقبالا كبيرا في مجال المعاملات العقارية لأن حجيتها كانت مطلقة¹¹⁰، وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا الصادر في 31/01/2001¹¹¹.

ثالثا: الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية للمعترض للعقار وفقا للتشريع

المعمول به:

في بعض الحالات لا يحوز طالب التسوية على أي سند مشهر لإثبات الملكية العقارية، غير أنه يحتج بوثائق تدعم ممارسته لحيازة طويلة الأمد على العقار المعني وتتمثل هذه الوثائق في الوثائق الجبائية، شهادات الحيازة، عقود التعمير، وعقود إدارية، الأحكام القضائية الفاصلة في دعوى الحيازة، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992¹¹². ويشترط أن تتوفر هذه الحيازة على الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني¹¹³.

نتيجة لذلك وبناء على العناصر الموجودة في كل الوثائق المقدمة من طرف طالب التسوية، يتم تقديم وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض لتقدير ما إذا كان هذا الأخير يستحق التسوية المطلوبة¹¹⁴.

¹¹⁰ - بن حبيلس أمينة، سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة المنار، تونس، 2007-2008، ص 64.

¹¹¹ - بن حمود لطيفة، "منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مرجع سابق، ص 16.

¹¹² - مذكرة رقم 04060، مرجع سابق، ص 04.

¹¹³ - الأمر 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مرجع سابق.

¹¹⁴ - مذكرة رقم 04060، مرجع سابق، ص 04.

المبحث الثاني

إجراءات تسوية المنازعات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها

لقد أسفرت الممارسة الميدانية لنصوص القانونية الأمر رقم 74-75 والمرسومين (62-76 و76-63)، على وجود فراغ تشريعي بخصوص التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها مما دفع بأملك الدولة إلى محاولة ملء الفراغ بموجب نصوص تنظيمية أهمها التعلية 16 والمذكرة 04060. فسنعالج ضمن المطلب الأول الإجراءات الإدارية لتسوية هذه العقارات، أما في المطلب الثاني سننتقل إلى الإشكالات الناتجة عن عملية التسوية وفقا لنص المادة 89 من قانون المالية 2018.

المطلب الأول

الإجراءات الإدارية للتسوية

تختلف إجراءات التسوية الإدارية للنزاعات المتعلقة بالترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها بحسب طبيعة السندات التي يستند عليها المعارض في إثبات اعتراضه وتتمثل في الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة (كفرع أول)، طلبات مدعمة بسندات ملكية غير مشهورة أو مقدمة على أساس ممارسة الحيابة (كفرع ثاني).

الفرع الأول

معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة

يتم ذلك في المحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري في حالة توفر السندات المطلوبة بمراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية، ويتم ترقيم العقار نهائيا باسم مالكة، وسيتم بيان ذلك من خلال ما يلي:

أولاً: تقديم الطلب وفحصه

في حالة وجود سند ملكية مشهورة يتم إيداع طلب التسوية من طرف المودع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً مرفقاً بالوثائق الثبوتية التي تثبت هوية العقار، سند الملكية المشهورة وعقد الفريضة في حالة وفاة المالك الأصلي إن اقتضى الأمر.

فور استلام المحافظ العقاري المخاطر للطلب يقوم بقيد الطلب في سجل خاص بالاعتراضات مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية¹¹⁵ والتأكد من أن طلب التسوية تم إيداعه ضمن الآجال المحددة قانوناً بخمسة عشر سنة (15) كاملة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹¹⁶ بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل التسوية.

يقوم المحافظ العقاري بعد طلب بإجراء الفحص الأولي للوثائق للتأكد فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق التطبيق (المادة 23 مكرر) سالف الذكر¹¹⁷. كذلك التأكد من عدم وجود عريضة رفع الدعوى مشهورة بخصوص هذا العقار والتحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفاً فيها¹¹⁸. ثم يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم والتأكد من أنه مشهر بالبطاقة العقارية الممسوحة لديه، وأنه يمثل حقاً قائماً¹¹⁹.

إذا كان السند المقدم مشهر لدى محافظة عقارية أخرى يتعين على المحافظ العقاري القيام بمراسلة مديره الولائي في ظرف ثمانية (8) أيام من استلام طلب التسوية¹²⁰، 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 أخرى¹²¹، أين يتم القيام بتحريات

¹¹⁵ - مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 04.

¹¹⁶ - مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 218.

¹¹⁷ - راجع المادة 23 مكرر المعدلة من الامر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

¹¹⁸ - مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 05.

¹¹⁹ - مرجع نفسه، ص 05.

¹²⁰ - حمادي أمال، "إشكالات العقارات غير المطالب بها اثناء عملية المسح"، مرجع سابق، ص 176.

¹²¹ - مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 05.

تتصب على فحص مضمون السند المسلم والتأكد من تطابق مراجع إشهاره مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب وتطابقه مع النسخة المحفوظة بها¹²².

ثانياً: مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية

في حالة ما إذا أفضى الفحص الاولي إلى توفر شروط التسوية المشار إليها أعلاه يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، ويجب الرد في غضون شهرين (2) من تاريخ استلامه الطلب للتأكد من وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكر مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة¹²³.

يقوم المحافظ العقاري بعد استلامه لطلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه الطلب للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به، مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية.

تجدر الإشارة أن هذه المراسلة ليست ضرورية في حالة طلبات المتعلقة بحصة (LOT) متواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم المشهر والمتكفل به ضمن وثائق المسح¹²⁴.

عرفت المادة 743 من القانون المدني "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية التي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"¹²⁵.

¹²² - مجاهي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 219.

¹²³ - بن حمود لطيفة، "منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مرجع سابق، ص 18.

¹²⁴ - حمادي أمال، "إشكالات العقارات غير المطالب بها اثناء عملية المسح"، مرجع سابق، ص 177.

¹²⁵ - الأمر 75-58 متضمن القانون المدني، مرجع سابق.

للملكية المشتركة تنظيم خاص يحدد حماية العقار (السكن، التجارة) وكذا طريقة التسيير وتوزيع الأعباء من صيانة وإصلاح والجدول الوصفي للقسمة الذي يصف العقار (الأجزاء المشتركة، الخاصة) ويعرف الأجزاء بالأرقام ويمنح لكل حصة نصيباً من الشيوخ في الأجزاء المشتركة¹²⁶. بعد المراسلة التي يقوم بها المحافظ العقاري لمصالح المسح، تقوم هذه الأخيرة بتحديد وضعية العقار اعتماداً على السند المدعم لطلب التسوية، وذلك بمطابقة الحدود وجميع العناصر الواردة في صلب هذه السندات، من أرقام التجزيئات ومخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة، فعلى مدير المسح الرد خلال شهر من تاريخ استلامه الطلب¹²⁷. الجدير بالذكر أنه في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، فإن مصالح المسح تتكفل بتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل خبير مهندس عقاري، بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر، والتي ستقدم إلى المحافظ العقاري في الأجل المذكور سابقاً المقدر بشهر مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية¹²⁸.

ثالثاً: نتيجة الفحص والتدقيق في طلب التسوية

إذا كانت نتيجة الاعتراض إيجابية وثبتت ملكية المعارض للعقار الذي سبق و إن تم تسجيله ضمن قائمة العقارات غير المطالب بها، يتولى المحافظ العقاري ترقيمها ترقيماً نهائياً باسم مالكة ويبلغ مصالح المسح العقاري من أجل ضبط الوثائق المسحية (T4)¹²⁹ و (T10) باسم المعني بإعطاء

¹²⁶ - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 7، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 127.

¹²⁷ - مذكرة رقم 04060، مرجع سابق، ص 05.

¹²⁸ - مرجع نفسه، ص 06.

¹²⁹ - أنظر الملحق 04، ص 68.

نسخة منها للمحافظ العقاري حتى يكون هناك توافق بين وثائق المسح و السجل العقاري¹³⁰. أما في حالة المخالفة يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية¹³¹.

الفرع الثاني

معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية غير مشهورة أو مقدمة على أساس الحيابة

في هذه الحالة يتم التكفل بهذه الطلبات على مستوى مديرية الحفظ العقاري ليتم فحصها بدقة وفقا لإجراءات متعددة.

أولاً: تقديم الطلب وفحصه

يتولى المدير الولائي للحفظ العقاري عملية التسوية، حيث يودع الطلب على مستوى مديرية الحفظ العقاري مرفقا بوثائق إثبات الهوية والسند الرسمي غير المشهر والذي يتعلق الأمر بالحالات التالية:

- عقد توثيقي محرر قبل تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 75-74 السالف الذكر¹³².
- 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 سالف الذكر¹³³. أو بالسند العرفي له حجية اتجاه الغير والتي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 وفق أحكام المادة 328 ق.م من يوم تسجيلها أو من يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليها على يد ضابط عام

¹³⁰ - بن حمود لطيفة، "منازعات الترتيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مرجع سابق، ص 19.

¹³¹ - مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 06.

¹³² - الأمر 74-75 متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

¹³³ - الأمر 70-91، متعلق بمهنة التوثيق، مرجع سابق.

مختص¹³⁴. أو بكل وثيقة يبين من خلالها أن العارض يمارس الحيازة على العقار محل طلب حيازة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح¹³⁵.

يجدر التذكير بأنه طبقاً الأحكام المادة 2 من المرسوم رقم 91-254 الذي يحدد شروط و كفيات إعداد و تسليم شهادة الحيازة¹³⁶، فإن هذه الشهادة تسلم لكل شخص يمارس حيازة لا تقل عن سنة، على عقار تعود ملكيته لخواص بدون سند يقع ببلدية أو جزء من بلدية لم تخضع لإجراء المسح العام¹³⁷.

بعد إيداع الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بقيده في سجله الخاص مرقم ومختوم من قبله وذلك بعد تحقق من عدم فوات آجال التسوية المحددة بسنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح¹³⁸. وهذا عكس الطلبات المدعمة بسندات مشهورة المقدمة أمام المحافظ العقاري والتي يمتد آجال قبولها إلى خمسة عشر سنة (15) من تاريخ إيداع وثائق المسح¹³⁹.

تبعاً لذلك، يقوم نفس المدير بإخطار المحافظ العقاري مع موافاته بنسخة من الملف وذلك خلال ثمانية أيام (8)، قصد القيام بالتحريات اللازمة التي تؤكد من أن صاحب الطلب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، وأنه غير مستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته¹⁴⁰. ويتم التأكد أيضاً من أن هذا العقار لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة.

¹³⁴ - مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 06.

¹³⁵ - مرجع نفسه، ص 06.

¹³⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ح، عدد 36، صادر في 30 جويلية 1991.

¹³⁷ - مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 07.

¹³⁸ - مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 220.

¹³⁹ - سعدي نصر الدين، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مرجع سابق، ص 45.

¹⁴⁰ - مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 07.

يتعين القيام بهذه التحريات بكل عناية وأقصى انتباه ليس فقط على مستوى المحافظة العقارية التي يدخل العقار المطالب به في دائرة اختصاصها، بل تمتد هذه التحريات إلى المحافظة العقارية "الأم" عند الاقتضاء، ويكون المحافظ العقاري ملزم بتبليغ الرد على المعلومات المطلوبة في أجل 15 يوم من تاريخ استلام الطلب¹⁴¹.

ثانياً: مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية

في حالة ما إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية وأثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية وحيازة العقار المطالب به قائمة¹⁴²، يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة الذي يتعين عليه في رده الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المتعلق بالأموال الوطنية¹⁴³، أي معرفة رأي مصالح أملاك الدولة حول وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به¹⁴⁴. (التأميم في إطار الثورة الزراعية، في إطار أبلولة الأملاك الشاغرة للدولة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة...) ويبلغ رده لمدير الحفظ العقاري في غضون شهرين من تاريخ استلامه للطلب¹⁴⁵.

بالموازاة مع ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بالاتصال بمدير مسح الأراضي خلال أجل 8 أيام من تاريخ التحقيق الأولي المنجز على مستوى المحافظة العقارية المعنية، قصد التحقق من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع التسوية¹⁴⁶. ويتعين عليه إبلاغ رده رفقة محضر تعيين الحدود لمدير الحفظ العقاري في غضون شهر واحد من تاريخ استلامه للطلب¹⁴⁷.

¹⁴¹-مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 220.

¹⁴²- بن حمود لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مرجع سابق، ص 20.

¹⁴³- مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 08.

¹⁴⁴- سعدي نصر الدين، التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح، مرجع سابق، ص 46.

¹⁴⁵- مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 08.

¹⁴⁶- مرجع نفسه، ص 08.

¹⁴⁷- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 220.

نفس الشيء يطبق في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، فإن مصالح مسح الأراضي تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس (CC2) التي يقوم بإعدادها المهندس الخبير العقاري، وهذا بسعي وعلى نفقة صاحب الطلب، والتي ترفق بالرد الموجه إلى مدير الحفظ العقاري.

تجدر الإشارة أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه، يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس الإجراءات الواردة ضمن المذكرة 04060¹⁴⁸.

ثالثاً: النتائج التي يفرضها الفحص والتدقيق

في حال أثبتت البحوث والتحقيقات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية لدى الحفظ العقاري¹⁴⁹. ويبلغ مصالح المسح العقاري لضبط وثائق المسح باسم المعني¹⁵⁰.

يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترخيم المؤقت للمعني وقبدها في سجل المعارضات يتكفل بها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63¹⁵¹.

أما إذا كشفت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار تعود ملكيته للدولة أو إحدى الجماعات المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام. مع العلم أنه في كل الحالات يجب إبلاغ المعارض كتابياً بنتيجة التحقيق¹⁵².

¹⁴⁸ - مذكرة رقم 04060، مرجع سابق، ص 08.

¹⁴⁹ - مرجع نفسه، ص 08.

¹⁵⁰ - بن حمود لطيفة، "منازعات الترخيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مرجع سابق، ص 20.

¹⁵¹ - راجع المادة 15 من المرسوم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

¹⁵² - مذكرة رقم 04060، مرجع سابق، ص 09.

المطلب الثاني

الإشكالات السابقة عن عملية التسوية وفقا للمادة 89 من قانون المالية

عند تطبيق أحكام المادة 89 نشأت عدة إشكالات قانونية أهمها تلك المرتبطة بالعقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 2014/12/31 (فرع أول)، وتلك المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب الدولة طبقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 (فرع ثاني).

الفرع الأول

الإشكالات الناتجة عن العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 2014/12/31

يمكن أن نصادف 4 حالات لهذه الإشكالات من الناحية العملية وهي المتعلقة ب:

الحالة الأولى: عقارات مسجلة في حساب مجهول قبل 2014/12/31، وتم استلام

وثائقها المسحية بموجب محاضر ممضاة قبل 2014/12/31 مرقمة باسم الدولة، تطبيقا لأحكام التعلية 16¹⁵³.

وكيفية تسوية هذه العقارات خاضعة لإجراءات المحدثة في التعلية 16 والمذكرتين 2421¹⁵⁴ و4618¹⁵⁵.

الحالة الثانية: تتعلق بالعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 2014/12/31 وتم استلام

وثائقها المسحية بموجب محاضر ممضاة بعد 2014/12/31 ورقمت ضمن الإطار القانوني القديم دون مراعاة أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، ونظرا للغموض الحاصل في تكييف هذه العقارات مع النص القانوني الجديد وغياب مذكرة توضيحية في هذا الموضوع، أدى بالمحافظين

¹⁵³ - التعلية 16، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق.

¹⁵⁴ - مذكرة 2421 مؤرخة في 2003/05/03، متعلقة بتسوية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" - حالة الملكيات التي توجد بشأنها سندات مشهورة، صادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية، سنة 2003.

¹⁵⁵ - مذكرة 4618 مؤرخة في 2004/09/04، متعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "مجهول"، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية، سنة 2004.

العقاريين للتردد والحد من تطبيق هذه الأحكام الجديدة وعملوا على مواصلة تطبيق إجراءات التسوية الإدارية الواردة في المذكرتين (4618/2421)¹⁵⁶.

تجدر الإشارة أن بالنسبة للحالة 1 و 2 فهما خارج نطاق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹⁵⁷.

الحالة الثالثة: تخص العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 2014/12/31 تم

استلام وثائقها المسحية بموجب محاضر ممضاة بعد 2014/12/31، ورقمت مباشرة ترقима نهائيا باسم الدولة وهذا طبقا لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015. وبذلك تعتبر هذه العقارات متضررة من تطبيق النص الجديد، وتم حرمانها من تطبيق أحكام المذكرتين السابقتين الذكر في عملية تسويتها، حيث بقيت الطالبات المعنية بها دون تسوية ولا معالجة، وعليه فإن هذه الفئة المعنية بأحكام التسوية المنصوص عليها في المادة 89 وبدرجة أولى¹⁵⁸.

الحالة الرابعة: تضم العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 2014/12/31 ولم يتم

إمضاء محاضر استلام الوثائق المسحية إلا بصور قانون المالية لسنة 2018، فبحكم وضعيتها أدركتها أحكام المادة 89¹⁵⁹ وأصبحت سارية عليها ابتداء من تاريخ دخولها حيز التنفيذ. وعليه سيتم تصفية وضعية هذه العقارات ومعالجتها على النحو التالي:

- سيتم إدماج هذه العقارات في الحساب الجديد المسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتتم تسويتها حسب الكيفيات الجديدة المحددة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹⁶⁰.

¹⁵⁶ - مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 222.

¹⁵⁷ - قانون 17-11، متضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.

¹⁵⁸ - مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 222.

¹⁵⁹ - راجع المادة 89 من القانون 17-11 متضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.

¹⁶⁰ - مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 09.

-أما بخصوص طلبات التسوية التي تمتد في ظل إجراءات كان معمول بها سابقا، والتي كانت محل قرار بالرفض لأسباب في الموضوع، لا يمكن قبولها من جديد في ايطار الاحكام الجديدة¹⁶¹.

-أما بخصوص طلبات التسوية التي كانت محل رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات، يمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة¹⁶².

الفرع الثاني

إشكالات العقارات المسجلة في حساب الدولة طبقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

بحسب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 كان من المفروض تسجيل وترقيم العقارات التي لا يتمكن من تعيين ملاكها خلال عملية المسح باسم الدولة، أو تسويتها لفائدة الأملاك المحتملين إذا طالبوا بها خلال 15 سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹⁶³. لكن هذه الأحكام ونظرا للصعوبات التي واجهتها لم تدخل حيز التطبيق، غير أن على مستوى بعض الولايات فقد سجلت مصالح مسح الأراضي بعض العقارات باسم الدولة مباشرة أما البعض لآخر في حساب يسمى "الدولة مالكة مفترضة". ويتم تصفية هذه العقارات على النحو التالي:

يتم بداية تحويل العقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة" إلى حساب العقارات غير المطالب بها (بالنسبة لهذا التحويل لا يطرح أي إشكال).

أما فيما يخص العقارات المسجلة مباشرة باسم الدولة فيتطلب إجراء فرز مسبق لها وهذا بالاعتماد على استمارات التحقيق المسحية المصادق عليها، ثم إعادة تحويلها إلى الحساب الجديد.

¹⁶¹- ريم مراحي، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، مرجع سابق، ص 222.

¹⁶²- مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 09.

¹⁶³- انظر المادة 67 من القانون رقم 14-10، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، مرجع سابق.

بعد ذلك يتم تسويتها وتطهيرها وفقا لإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹⁶⁴.

من هذا المنطلق تجدر الإشارة إلا أن هذا التدبير يسري مفعوله بالنسبة للحالتين السابقتين الذكر ابتداء من تاريخ دخول حيز التطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹⁶⁵.

¹⁶⁴ - مذكرة 04060، مرجع سابق، ص 10.

¹⁶⁵ - مرجع نفسه، ص 10.

خلاصة الفصل الثاني

ينتج عن عملية مسح الأراضي عند إيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية، وجود حالات العقارات مسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، والتي تعني تلك العقارات التابعة للخواص التي تعذر على مصالح المسح عند قيامهم بالتحقيقات الميدانية التعرف على المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه، مما يستوجب عليهم تسجيلها. حيث تم النص على هذا النوع من الحساب في النص المادة 89 المعدلة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74.

يتم ترقيم هذه العقارات لمدة 15 سنة، وخلال هذه المدة يمكن أن يظهر أي شخص يدعي حقا عينيا عقاريا على العقار المدرج في هذا الحساب أو يدعي ملكيته. وعليه لتفادي اللجوء الى القضاء لحل مثل هذه المنازعات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة توضيحية والمتمثلة في المذكرة رقم 04060، التي جاءت لتسوية هذا النوع من العقارات.

بالنسبة لطالب التسوية الذي يحوز على سندات مشهورة، يقوم المحافظ العقاري بعد التحقيق لدى مصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة وفي ظل غياب دعوى قضائية مشهورة لديه، بإعادة ترقيم العقار ترقيما نهائيا لفائدة طالبه.

أما بالنسبة لطالب التسوية الذي يملك سندات غير مشهورة أو مقدمة على أساس الحياة الفعلية فإن طلبات التسوية تقدم أمام المدير الولائي للحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بعد التحري لدى مصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة بترقيم العقار باسم طالبه، ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (2) لينتهي إلى ترقيم نهائي في ظل غياب أي اعتراض على الترخيم.

خاتمة

خاتمة

قصد تطهير الملكية العقارية بشكل دقيق وواضح وضع المشرع الجزائري عدة آليات لتحقيق ذلك، وهذا باعتماده على نظام الشهر العيني الذي يقوم أساسا على مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويظهر تبنيه لهذا النظام في الأمر رقم 74-75.

عرفت عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري عدة سلبيات، بحيث يعتبران كآلية بطيئة، وهذا ما يظهر على هذه العملية التي شهدت تأخر لاكتمال عملية المسح عبر التراب الوطني من جهة، ومن جهة أخرى تسجيل الكثير من العقارات فيما يعرف "بحساب العقارات غير المطالب بها". وهذا راجع لعدة أسباب وهي:

- قد تكون تقنية كشساعة المساحة المطالب بمسحها، أو لنقص الإمكانيات والوسائل التكوينية.

- نقص الإعلام والتوعية والتحسيس بعملية المسح من طرف البلديات المعنية بالمسح.

- عدم مراسلة المالكين الذين يمكن الحصول على معلوماتهم من المحافظة العقارية عند القيام بالأعمال التحضيرية.

نظرا لكثرة العقارات المرقمة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح" وقصد تفادي اللجوء إلى القضاء لتسوية هذا النوع من العقارات، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية جملة من المذكرات والتعليمات من أجل تسوية هذا النوع من العقارات، وكان آخرها المذكرة رقم 4060 التي جاءت تحت عنوان "التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح".

جاءت هذه المذكرة الأخيرة بغرض شرح المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بعد الانتقادات التي وجهت لنص المادة 67 من قانون المالية 2015 التي نصت على إمكانية تسوية هذه العقارات "في حساب مجهول" لفائدة الملاك المحتملين إن

طالبوا بها خلال المدة المحددة بخمسة عشر (15) سنة كاملة إضافة الى ترقيمتها ترقيما نهائيا باسم الدولة، وهذا ما يتعارض مع مفهوم الترتيم النهائي الذي لا يمكن إغائه إلا عن طريق القضاء.

أما في الوقت الراهن ومع صدور المادة 89 السالفة بالذكر والمذكرة 4060 أصبحت تسجل هذا النوع من العقارات "في حساب العقارات غير المطالب بها" وتتم تسويتها كل حالة على حدى.

على ضوء ما تقدم ومن خلال الدراسة والتفصيل لموضوعنا يتعين الوقوف على سلسلة من النتائج، يتسنى لنا بعد ذلك الخوض في اقتراح الحلول القانونية لها.

النتائج

- نستنتج أن العقار لا يسجل في حساب العقارات غير المطالب بها إلا إذا لم يتم التعرف على مالكة أثناء بدأ عملية المسح وهذا لمدة 15 سنة كاملة.
- أصبح حساب العقارات غير المطالب بها يشكل عائق في وجه سير عمليات مسح الأراضي وأخلى بنظامها وسرعتها.
- الهدف الأساسي من جعل المشرع الجزائري لعملية تسوية العقارات غير المطالب بها تتم إداريا، لتسهيل مهمة ذلك على المواطن بالإضافة إلى تخفيف العبء على القضاء.
- بالنسبة للأراضي المصنفة في "حساب المجهول" فإنه بناء على نص المادة 67 من قانون المالية التي عدلت المادة 23 مكرر من الأمر 74-75، فإنه يرقم كل عقار لم يحتج به ولم يطالب به خلال عملية المسح، ترقيما نهائيا باسم الدولة. أما في حالة الاحتجاج بسند ملكية خلال المدة القانونية المحددة ب 15 سنة، وبعد التحقيق الدقيق يتم ترقيم العقار المطالب به باسم مالكة.

- أما نص المادة 89 لقانون المالية 2018 التي عدلت للمرة الثانية المادة 23 مكرر نصت على " تسجل العقارات في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الاراضي" وترقم ترقيميا مؤقتة لمدة 15 سنة.
- أسندت المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 مهمة تسوية العقارات المرقمة في حساب مجهول إلى لجنة المسح في البلدية، أما قانون المالية لسنة 2018 فقد بسط الإجراءات عن طريق استبعاد اللجنة وتعويضها بإجراءات تتمثل في تحقيقات تقوم بها مديرية الحفظ العقاري بالتنسيق مع مديرية مسح الأراضي وأملاك الدولة.

الاقتراحات

- تدعيم عملية المسح العقاري بمختلف الوسائل المادية والبشرية اللازمة بتخصيص أموال معتبرة وإطارات متخصصة ومتكونة بهدف الوصول إلى تطهير الملكية العقارية.
- الحرص على توعية وإعلام الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق العينية بدور عملية المسح في تحديد الملكيات وضبط الملكية العقارية، وذلك بتخصيص عمليات إخبارية واسعة سمعية وبصرية لتوعية المواطنين بهذه العملية، مع الحرص الدائم على حضورهم لتفادي الوقوع في وضعية التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها نظرا لصعوبة تسويتها.
- ضرورة انتقاء الأعوان المؤهلين والعمل على رفع مستواهم وذلك بإخضاعهم لتكوين أكاديمي وقانوني وإقامة التريصات والملتقيات حتى تستطيع الجهات المعنية بذلك التحكم في العملية بدقة.
- عدم قسر المحافظ العقاري لوحده في مهمة التحقيق، بل يجب إسنادها لإدارة الحفظ العقاري ككل ويبقى هو المسؤول على التقارير التي تحرر من قبل الأعوان وبعد مراقبتها مراقبة دقيقة يتم إمضاءها من طرفه.

- ضرورة تعديل المادة 13 و14 من المرسوم الأمر 76-63 لأن المادة 89 من قانون المالية نصت على نوع جديد من الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة.

- ضرورة تعديل أحكام الأمر 75-74 والمرسومين 76-62 و 76-63 من خلال إدراج مختلف الأحكام الجديدة التي جاءت بها مختلف النصوص المرتبطة بقانون المالية لسنة 2018 لأن نص المادة 89 من قانون المالية 2018 غير من الأصل من النصوص المواد 12، 13 و 14 و التي بموجبها يصبح الترقيم النهائي بعد مرور سنتين في حين أن نص المادة 89 المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها يبقى الترقيم مؤقت لمدة 15 سنة وهذا تناقض بين نصوص قانونية يجب تداركها و تعديلها.

- إن تسوية العقارات غير المطالب بها يجب أن تتم بطريقتين:

الطريقة الأولى وهي الطريقة الإدارية التي تباشر من طرف إدارة المسح والمحافظة العقارية وذلك وفقا للأجال القانونية، أما الطريقة الثانية التي تتحقق بعد عدم تحقق الطريقة الأولى وهي التسوية القضائية والتي نعني بها أن تتم هذه التسوية عبر القضاء وهذا لفوات الآجال القانونية ولم تتم التسوية بعد.

- يجب مراعاة اختصاص القضاة وكذا الخبراء التي توكل لهم مهمة التحقيق في مجال التسوية القضائية.

قائمة الملاحق

T 3

جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 بلدية:.....
 رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ
 الموضوع : تأسيس مسح الأراضي
 إلى سـ (1)
 العام

نشرف باعلامكم أنه في إطار عمليات تأسيس مسح الأراضي العام الناس عليها الأمر رقم 74/75
 للوزع في 12 نوفمبر 1975 و الرسوم رقم 62/76 للوزع في 25 مارس 1976، للتخير و التمتع با الرسوم التنظيمي
 رقم 134-92 للوزع في 07 /04/ 1992، سينتقل تقني مسح الأراضي المعين من طرفنا إلى عين المكان
 يوم ابتداء من الساعة.....
 للشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي المكاتنة في (2)
 يقع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة و الجاورين للملك المعني
 بالأمر أو بحضور من يتوب عنهم و عليه فأرجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء أعمال
 تقني مسح الأراضي حتى يمكن لكم،
 (1) ان تتفموا له الرسوم و الخرائط و كل ما ليحكم من الوثائق الأخرى التي قد تكون في
 حوزتكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.
 (2) و ان تعطوا له جميع الأيضاحات اللازمة و ان تثبتوا له حقوقكم.
 و نلفت خصوصا إنتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من يتوب عنكم في المكان
 و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
 البلدي

(1) ان هذا الإستعداد يجب أن يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و الجاورين للملكية المعنية بها الأمر.
 (2) جزء بلدية تقني مباشر لتقني فيه أعمال لخصم.

T10 الصفحة الأمامية

ولاية
WILAYA

MINISTRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

الجمهورية الجزائرية
FICHE D'IMMEUBLE

وزارة المالية
الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

للمنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

للمنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

I- REFERENCES CADASTRALES : مراجع مسح الأراضي

بلدية COMMUNE : _____ قسم SECTION : _____

جزء ملكية ILOT _____ قطعة أرض PARCELLE _____ قطعة LOT _____ عمارة BATIMENT _____ سلم ESCALIER _____ حصة Q-PART _____

العنوان أو المكان المأهول
ADRESSE ou (ou) LIEU - DIT : _____

II- CONTENANCES (2) : المساحات

جزء ملكية ILOT : Ha _____ A _____ m² _____

قطعة LOT : Ha _____ A _____ m² _____

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) : تعيين العقار

IV- PROPRIETE (1) : الملكية

NATURE JURIDIQUE : الطبيعة القانونية

ORIGINE de PROPRIETE : أصل الملكية

MODALITE D'APPROPRIATION : صيغيات التملك

MODE D'UTILISATION : نمط الإستغلال

صيغيات التملك : Privée / Publique, Individuelle / En Indivision, Titrée / Non Titrée, Contentie / Non Contentie

أصل الملكية : Procédure foncière, Sénatus consult, Enquête

نمط الإستغلال : Mode d'occupation, Mode d'usage

V- DROITS ET CHARGES : حقوق و أعباء

Nature : الطبيعة

au profit de : لصالح

VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) : تعيين المالك أو (الحائز)

En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

Nom (ou raison sociale) : _____ الاسم Prénom : _____

ولد(ت) أو أخت(ت) : _____ الوالد Profession : _____

Né(e) ou constitué le : _____

Fils (de) : _____

العنوان المأهول
Adresse habituelle : _____

VII- TITRE DETENU (5) : سند التوفر

Nature (4) : الطبيعة

Objet (5) : الموضوع

nom du détenteur : اسم الحائز

أخذ في : _____

Rédigé le : _____

مدة أو تاريخ قبضته في حالة عدم وجود سند الملكية : _____

1- Répertier les références cadastrales.
2- Contenance en m² ou en ha.
3- Préciser la nature juridique de l'immeuble : titre agricole ou à vocation agricole, locative, etc.
4- Nature juridique de l'immeuble : en indivision ou indivision, en indivision, etc.
5- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, acte judiciaire, etc.).
6- Préciser l'objet du titre (occupation ou utilisation, occupation, utilisation, etc.).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة المالية
MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL..
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE
DE LA WILAYA DE **ALGER**
CONSERVATION FONCIERE DE **ALGER**

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية بجاية
المحافظة العقارية لبجاية
رقم **م/ح ع و ب/م ع ب/1**

حرر في:

محضر استلام وثائق مسح الأراضي
(المنطقة الريفية و الحضرية) استلام جزني

يصرح المحافظ العقاري لبجاية الممضي أسفله أنه تنفيذا للمادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25، المعدل و المتم بالمرسوم رقم: 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أنه تسلم وثائق مسح الأراضي الخاصة بالأقسام ذات الأرقام التالية:

و عليه ، فالمطلوب من جميع الملاك و الحائزين الآخرين للحقوق العينية العقارية التقرب من المحافظ العقارية الكائن مقرها بالمركز العقاري ، حي أربعة طرق بجاية لتسوية وضعيتهم.

ملاحظة 1: أيام الاستقبال: الاثنين، الثلاثاء و الأربعاء من الساعة 08 و 30 إلى الساعة 12.

ملاحظة 2: نعلم المعنيين بالمعارضات أنه عليهم التقيد الصارم بمحتوى المادة 15 من المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في: 15 مارس 1976 و التي تنص على مايلي:

المادة 15:
" يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 63 و 64 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنيون بالاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.
تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة، و تكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الالتزام الخاص.
و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف.
و تكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى ، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.
تشهر الدعاوي القضائية و التي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أذناه.

المحافظ العقاري

T4

بطاقة جزء الملكية
FICHE D' ILOT DE PROPRIETE
URBAIN حضرى RURAL ريفى

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية		N° DE DEFINITIFS الأرقام النهائية				
N° SECTION رقم القسم		N° ILOT رقم الجزء		SECTION القسم	ILOT جزء			
CONTEHANCE TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية المحسوبة		N° DE COMPTE رقم الحساب		CIE مفتاح				
الطوان ADRESSE :		رقم المالك في م ع N° DU BEN A L A C F		CIE مفتاح				
<p>الرقم N°</p> <p>شروع E.L.S</p> <p>الحي أو المكان المعلوم (QUARTIER OU LIEU DIT)</p> <p>اسم المثلث NOM DU L'IMBRIABLE</p>								
I - DESIGNATIONS DES PARCELLES تعيين القطع					II - PROPRIETAIRE المالك			
القطع parcelles الحروف Lettres	المساحة المرحوح بها ب Superficie déclarée en			المساحة المحسوبة ب Superficie enfoncée en			نوع مسجل Objet support (رمز رقمي) (Code)	الاسم NOM
	مترية mètre	دعامة Dedai	س Ca	مترية mètre	دعامة Dedai	س Ca		
								رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
								الملكية III - PROPRIETE
								أ) الطبيعة القانونية (NATURE JURIDIQUE)
								رمز رقمي CODE
								ب) كليات التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION
								رمز رقمي CODE
								حقوق وأعباء IV-DROITS ET CHARGES
								رمز رقمي CODE
بطاقة رقم FICHE N° :				مراقبة في CONTROLEE LE :				
أثبتت في ETABLIE LE :				من طرف السيد PAR M° :				
من طرف السيد PAR M° :				رتبة GRADE :				

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب

- 1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 2- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، ط 07، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 3- حامدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 4- زروقي ليلي، حامدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار الهومة، الجزائر، 2019-2020.
- 5- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 6- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 7، دار الهومة، الجزائر، 2013.
- 7- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 8- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

II- الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات دكتوراه

- 1- بوشنافة جمال، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.
- 2- بوقرة العامرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص: علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015-2016.
- 3- رحايمية عماد الدين، 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، 2014.
- 4- كوسة حسين، أحكام الاختصاص القضائي في منازعات الملكية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص: حقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2021-2022.

ب- رسائل الماجستير

- 1- بن حبيلس أمينة، سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة المنار، تونس، 2007-2008.
- 2- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.

3- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

4- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، دراسة تحليلية ووصفية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.

ج- مذكرات الماستر

1. بقة بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول وفق التشريع الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017.

2. حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، التخصص: قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013.

3. سعدي نصر الدين، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2018-2019.

4. مشرفي عمار، النظام القانوني لمسح الأراضي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019-2020.

5. نهائلي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2016.

III- المقالات

- 1- بن بوعيشة شهناز، "حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بالقوانين المالية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليلة2، الجزائر، ص ص 83-97، 2019.
- 2- بن حمود لطيفة، "منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للقانون 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، عدد 52، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، ص ص 07-28، 2019.
- 3- بوضياف عمار، "المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 03، العدد 02، معهد الحقوق بالمركز الجامعي، تبسة، ص ص 38-57، 2006.
- 4- بوضياف مصطفى، "تسوية العقارات في حساب مجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري"، مجلة الدراسة القانونية (صنف ج)، مجلد 08، عدد 01، جامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، ص ص 599-619، 2022.
- 5- حمادي أمال، "إشكال العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، عدد 16، جامعة لونييسي علي، البليلة، ص ص 171-180، 2022.
- 6- صياد كريم، "فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 30، عدد 03، الجزائر، ص ص 155-169، 2019.
- 7- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 12، عدد 03، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، ص ص 198-224، 2021.

III-النصوص القانونية

أ-النصوص التشريعية

- 1- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، متعلق بمهنة التوثيق، الملغى بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ج ج، عدد 14 الصادر في 2006/03/08.
- 2- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الصناعية، ج ر ج ج، عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971، الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 36، صادر في 30 جويلية 1991.
- 3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون مدني، معدل ومتمم.
- 4- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.
- 5- القانون رقم 14-10 مؤرخ في 31/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ج ج عدد 78، صادر في 31/12/2014.
- 6- القانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج، عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017.

ب-النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج، عدد 30، الصادر في 13/04/1976 معدل ومتمم.
- 2- مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 26 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 30، الصادر في 16 أبريل 1976، معدل ومتمم.
- 3- مرسوم رقم 76-73 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.

- 4- مرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج، عدد 71، الصادر في 1984/12/30.
- 5- مرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 7 أبريل 1992، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.
- 6- مرسوم رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، ج ر ج ج، عدد 30، الصادر سنة 2000.

IV- الوثائق الإدارية

أ- المذكرات

- 1- مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2003.
- 2- مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2004.
- 3- مذكرة رقم 04060 المؤرخة في 05/04/2018 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2018.

ب- التعليمات

- 1- التعليمات رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1998.

ثانيا: باللغة الفرنسية

- 1- ALOUM (Mohand Tahar), Le régime foncier en Algérie, impression moderne, Alger,2005.
- 2- Jean louis Bergel, traité de droit civil – les biens ،édition delta, paris, 2000.

3- Latrous Bachir, la publicité foncière en droit Algérien, article publiée dans la revue de jurisprudence de la chambre foncière, cour suprême, 2004.

الفهرس

2	مقدمة
7	الفصل الأول
7	المسح العام كإجراء أولي لتسوية وضعية الملكية العقاري
8	المبحث الأول
8	ماهية المسح العقاري العام
8	المطلب الأول
8	مفهوم المسح العقاري العام
8	تعريف المسح العقاري
11	الفرع الثاني
11	أنواع المسح العقاري
11	أولاً: المسح العام (حضري، ريفي)
12	ثانياً: المسح الخاص
13	ثالثاً: المسح الغابي
13	الفرع الثالث
13	مزايا ومهام عملية المسح العقاري
13	أولاً: مزايا عملية المسح العقاري
15	ثانياً: مهام عملية المسح العقاري
16	المطلب الثاني
16	إجراءات إعداد مسح الأراضي العام
16	الفرع الأول
16	افتتاح عملية المسح العقاري وإنشاء لجنة المسح
16	أولاً: افتتاح عملية المسح
17	ثانياً: إنشاء لجنة المسح
18	الفرع الثاني
18	التجسيد الميداني لعملية المسح العقاري
18	أولاً: تعيين الحدود
20	ثانياً: التحقيق العقاري
23	المبحث الثاني
23	الإجراءات اللاحقة لعملية المسح
23	المطلب الأول
23	إيداع الوثائق المسحية وتسلم محضر إيداع

23	الفرع الأول
23	الفحص الأولي للوثائق المودعة
25	ثانيا: من الناحية النوعية
25	الفرع الثاني
25	قبول أو رفض إيداع الوثائق
25	أولا: قبول الإيداع
26	ثانيا: رفض الإيداع
26	الفرع الثالث
27	إعداد ونشر محضر استلام
27	المطلب الثاني
	Erreur ! Signet non défini.
28	الفرع الأول
28	كيفية الترقيم العقاري
29	الفرع الثاني
29	أنواع الترقيمات والاحتجاجات الناشئة عنها
29	أولا: الترقيم النهائي
29	ثانيا: الترقيم المؤقت
31	خلاصة الفصل الأول
32	الفصل الثاني
32	آليات تسوية العقارات غير المطالب بها
34	المبحث الأول
34	ماهية العقارات غير المطالب بها
34	المطلب الأول
34	مفهوم العقارات غير المطالب بها
35	الفرع الأول
35	تعريف العقارات غير المطالب بها
36	الفرع الثاني
36	شروط التسجيل في حساب العقار غير المطالب به
38	المطلب الثاني
38	إشكالات ترقيم العقارات غير المطالب بها
38	الفرع الأول
38	الترقيم المؤقت كإجراء أولي للتسجيل في حساب العقار غير المطالب به

38	أولاً: ترقيم العقارات وفقاً للقانون 14-10 لقانون المالية لسنة 2015
39	ثانياً: ترقيم العقارات وفقاً للقانون 17-11 لقانون المالية لسنة 2018
40	الفرع الثاني
40	الإجراءات الواردة على الترقيم المؤقت
40	أولاً: السندات المشهورة والمدعمة بطلبات الاعتراض
41	ثانياً: السندات غير مشهورة ومدعمة لطلبات الاعتراض:
43	ثالثاً: الطلبات المقدمة على أساس الحيابة الفعلية للمعترض للعقار وفقاً للتشريع المعمول به:
44	المبحث الثاني
44	إجراءات تسوية المنازعات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها
44	المطلب الأول
44	الإجراءات الإدارية للتسوية
44	الفرع الأول
44	معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة
45	أولاً: تقديم الطلب وفحصه
46	ثانياً: مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية
47	ثالثاً: نتيجة الفحص والتدقيق في طلب التسوية
48	الفرع الثاني
48	معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية غير مشهورة أو مقدمة على أساس الحيابة
48	أولاً: تقديم الطلب وفحصه
50	ثانياً: مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية
51	ثالثاً: النتائج التي يفرض إليها الفحص والتدقيق
52	المطلب الثاني
52	الإشكالات السابقة عن عملية التسوية وفقاً للمادة 89 من قانون المالية
52	الفرع الأول
52	الإشكالات الناتجة عن العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 2014/12/31
54	الفرع الثاني
54	إشكالات العقارات المسجلة في حساب الدولة طبقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015
56	خلاصة الفصل الثاني
57	خاتمة
62	قائمة الملاحق
68	قائمة المراجع
76	الفهرس

ملخص

اهتم المشرع الجزائري منذ الاستقلال بتطهير الملكية العقارية، ويتجسد هذا الاهتمام من خلال وضع نظام مسح الأراضي العام، وفي سبيل ذلك سطرت الدولة عدة إجراءات تنظيمية وسخرت كل الإمكانيات المادية والبشرية حتى يتم تعميم هذا النظام على كامل أرض الوطن.

والواقع أن تطبيق عملية المسح العقاري فرضت العديد من الإشكالات المستعصية على وضعية العقارات ولعل أهمها تلك المرتبطة بالعقارات التي سجلت في حساب "العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح"، أو ما كان يعرف سابقا بـ "حساب المجهول" مما أدى الى تعقيد ملفات العديد من الملاك.

وبناء على ذلك حاولت المديرية العامة للأموال الوطنية معالجة هذا النوع من العقارات في العديد من التعليمات والمذكرات بداية بالتعليمية 16 لسنة 1998 الى غاية صدور المذكرة 04060 المؤرخة في 05 أفريل 2018.

Résumé

Depuis l'indépendance, le législateur algérien a porté une importance considérable au sujet de l'assainissement de la propriété à travers, la procédure du cadastre. A cet effet, l'Etat a mis en place un arsenal juridique, des moyens humains et matériels afin de généraliser cette procédure à travers le territoire national.

Cependant, l'application de ces procédures a fait apparaitre de multiples difficultés notamment celles relatives aux propriétés enregistrées à « titre anonyme », ce qui entrainer des obstacles à la régularisation des dossiers des propriétaires.

Dans l'objectif de traiter cette situation, la direction générale du domaine a émis des instructions et des circulaires, notamment, l'instruction n° 16 de l'années 1998, et la circulaire 4060 du 05 avril 2018.