الجمهوريه الجزائريه الديمقراطيه الشعبيه
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف – المسيلة

كلية: الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق
رقم:.....

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون إداري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

إعداد الطالب: سعدي نصر الدين

تحت عنوان:

# التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح

لجنة المناقشة:

| | | |
|---|---|---|
| الدكتور: ..... | جامعة محمد بوضياف بالمسيلة | رئيسا |
| الدكتور: زبـــدة نور الديـــن | جامعة محمد بوضياف بالمسيلة | مشرفا ومقررا |
| الدكتور: ..... | جامعة محمد بوضياف بالمسيلة | عضوا |

السنة الجامعية: 2019/2018

بسم الله الرحمن الرحيم

# شكـــــر وتقدير

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والامتنان والتقدير

الى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة

الى كل المعلمين والأساتذة

الشكر موصول الى الدكتور زبدة نور الدين لقبوله أن يكون مشرفا على هذا العمل، واسأل الله أن يجعل جهده في ميزان حسناته وميزان والده رحمه الله

الشكر موصول أيضا لأفراد أسرتي الثانية، كل موظفي وموظفات أملاك الدولة والحفظ العقارية لولاية المسيلة، وأخص بالذكر موظفي المحافظة العقارية ببوسعادة.

Fatakat.com

# إهـــــداء

الى من كان... بعيدا قريبا.. ،غائبا حاضرا،.....
.....فخر وعزة ، سند وذكرى.....
الى روح والدي الطاهرة

الى رمز الحب والحنان ، الصبر والعطاء....
أمي الغالية أطال الله عمرها

الى من كانا لي نعم الأب والأم،.....
.. من ربياني على حب العلم والفضيلة..
.....من لم يبخلا عني بشيء.....
عمي الطيب وزوجته

الى نصفي الآخر، رمز الاستقرار والسند...
...رمز الوفاء والسعادة ...
زوجتي

الى فلذات أكبادي... وصال، أنس ، جنى ، حسام
الى روح صهري الطاهرة....

حسام رحمه الله

الى كل هؤلاء أهدي هذا العمل

# قائمة المختصرات

**ص---------- صفحة**

**ج ر---------- الجريدة الرسمية**

**ط---------- الطبعة**

**ق م---------- القانون المدني**

**ق إ م ا---------- قانون الإجراءات المدنية والادارية**

**إ ع ---------- إشهار عيني**

# مقدمة

## مقدمة:

إن للملكية العقارية أهمية بالغة عند الأفراد والدول سواء من الناحية الاقتصادية، الاجتماعية،القانونية وحتى السياسية، فالاهتمام بنظام الملكية العقارية من قبل الدول أصبح ضرورة حتمية وذلك من خلال إحصاء جميع العقارات على مستوى إقليم الدولة وتصنيفها إلى عقارات صناعية، عقارات سياحية، عقارات فلاحيه..، و تطهير وضعيتها القانونية، وتحديد الأملاك الخاصة والأملاك الوطنية والأملاك الوقفية، كل ذلك من شانه أن يجعل العقار يلعب دورا مهما في تطور الدول واستقرارها، وزيادة دخلها القومي.

وقصد الوصول إلى تثبيت وتطهير الملكية العقارية أخذت اغلب الدول بنظام الشهر العقاري والذي يقصد به مجموعة القواعد و الإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية لشخص معين. والتي من شانها تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى، بحيث يستطيع الغير أن يتعامل مع صاحب العقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة.

إن نظام الشهر العقاري نوعان: نظام الشهر الشخصي وهو الذي يعتمد على أسماء المالكين، حيث يتم مسك البطاقات العقارية على أساس ألقاب المالكين وترتب ترتيبا أبجديا، ومن ثم تشهر التصرفات التي يقوم بها المالك في البطاقة الممسوكة باسمه، ويمكن تعريف هذا النظام على انه الإجابة على السؤال: ما هي التصرفات التي قام بها مالك معين؟

أما نظام الشهر العيني فيعتمد على العقار وليس أسماء المالكين، حيث يتم مسك البطاقات العقارية على أساس العقار ومن ثم تشهر التصرفات الواردة على العقار في البطاقة الخاصة به، ويمكن تعريف هذا النظام على انه: الإجابة على السؤال ما هي التصرفات الواردة على عقار معين؟ وقد جاء نظام الشهر العيني (السجل العقاري) لعجز نظام الشهر الشخصي عن تحقيق الائتمان العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبموجب المرسومان التنفيذيان له المرسوم التنفيذي 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخان في 1976/03/25 المعدلان والمتممان.

باستقراء هذين المرسومين، نجد انه لتأسيس السجل العقاري لابد من القيام بعملية مسح الأراضي العام، هذه الأخيرة تبدأ على مستوى بلدية ما بموجب قرار من الوالي وتستمر الى غاية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، ليتم بعدها ترقيم العقارات وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين.

أثناء القيام بأشغال عملية مسح الأراضي قد تتلقى مصالح مسح الأراضي عراقيل تتعلق أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق من جهة، وصعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعلين لبعض العقارات من جهة أخرى، مما ينتج عنه عدم المطالبة بهذه العقارات أثناء أشغال المسح، ومن ثم يتم تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وإيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ونتيجة للمحاولات العديدة والكثيرة التي ينتهجها مالكو هذه العقارات أو حائزوها لتسوية وضعية عقاراتهم والصعوبات التي يتلقونها تارة أمام الإدارات المعنية وتارة أخرى في أروقة المحاكم، من جهة وكون هذه الوضعية لا تعكس فعلا الوضعية الحقيقة لهذه العقارات على اعتبار وجود مالكين أو حائزين لها من جهة أخرى.

ووفق لما سبق ذكره تطرح الإشكالية التالية:

**مـــا مـــدى إمكـــانية تسوية وضعية العقارات غير المطـــالب بـــها أثنـــــاء المســـــح إداريـــــــا ؟**

وللوصول إلى حل للإشكالية المطروحة قسمنا الدراسة الى فصلين: الفصل الأول تعرضنا فيه لعملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والفصل الثاني تعرضنا فيه لإجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح وأنهينا الدراسة بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها مع تقديم بعض الاقتراحات، معتمدا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي لمختلف مواد الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية له، وكذا مختلف التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية ذات الصلة بالموضوع مركزا على لغة قانونية سهلة وبسيطة.

وإذا كان قد سبق دراسة موضوع: " حساب المجهول" وان كان بصفة ضيقة أو كجزء من دراسات عامة فإنه حسب علمي لم يتم دراسة موضوع التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح بصفة معمقة، على اعتباره جاء ضمن تشريع جديد هو قانون المالية لسنة 2018 لا سيما المادة (89) منه، مما جعل هذا الموضوع جدير بالدراسة والبحث.

وتجدر الإشارة إلى الصعوبات التي اعترضنني في معالجة هذا الموضوع، والمتمثلة خاصة في قلة المراجع لا سيما المتعلقة بإجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، حيث حاولنا تحليل النصوص القانونية والتنظيمية والتعليمات والمذكرات ذات الصلة.

وقد تم التفصيل في موضوع البحث وفق الخطة التالية:

الفصل الأول: طبيعة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

المبحث الأول: عملية مسح الأراضي العام

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية لعملية المسح

المطلب الثاني: الأعمال الميدانية والختامية لعملية المسح

المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري

المطلب الأول: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة

المطلب الثاني: العقارات المجهولة والعقارات غير المطالب بها

الفصل الثاني: إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح

المبحث الأول: الطلبات المدعمة بسندات مشهرة

المطلب الأول: إجراءات التسوية أمام مصالح الحفظ العقاري

المطلب الثاني: إجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة

المبحث الثاني: الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو الحيازة الفعلية

المطلب الأول: إجراءات التسوية أمام مصالح الحفظ العقاري

المطلب الثاني: إجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة

الخاتمة.

# الفصل الأول

# الفصل الأول: طبيعة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

إن العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح ما هي إلا عقارات لم يطالب بها مالكوها أو حائزوها أثناء عملية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي جاءت تطبيقا لنظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم (75/ 74)[1] والذي يهدف إلى التطهير الشامل للوضعية القانونية للعقارات مع الإبقاء مؤقتا على النظام الشخصي[2] .

ويتم إعداد وتأسيس السجل العقاري وفق إجراءات معينة تبدأ أولا بأعمال مادية (تحضيرية، ميدانية، ختامية) تتمثل في إجراءات عملية المسح العام للأراضي، وتنتهي بأعمال قانونية تتمثل في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وترقيم العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري وإنشاء البطاقات العقارية التي تشكل السجل العقاري، ثم إعداد الدفاتر العقارية وتسليمها لأصحابها.

وعليه سوف نتناول هذا الفصل في مبحثين هما:

المبحث الأول: عملية مسح الأراضي العام

المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري

[1]– الأمر رقم 75/ 74 المؤرخ في 12/ 11/ 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،ج ر عدد92 مؤرخة في 1975/11/18.

[2]– حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية،الطبعة الثانية،دار هومة للطباعة والنشر،الجزائر،2000،ص118.

## المبحث الأول: عملية مسح الأراضي العام

يتشكل السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من مجموع البطاقات العقارية التي تبين تعيين العقار، مساحته ،مراجعه المسحية[1] وجميع الحقوق العينية والأعباء التي تثقله كالرهون ، الحجزات، والدعاوى القضائية إضافة إلى مالكه أو مالكيه في حالة الشيوع...، ولكن لتأسيس هذا السجل، يجب أن يسبقه إجراء عملية المسح العام للأراضي، والتي تعتبر الأساس المادي لقيامه، هذه العملية الموكلة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي[2] تبدأ بصدور قرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح، وجمع الوثائق التي تكون محفوظة في مختلف الإدارات لتسهيل عملية لجنة المسح التي تتشكل مباشرة بعد صدور قرار الوالي (المرحلة التحضيرية)، لتنتهي بتحديد العقارات وتحديد مالكيها وتسجيل ذلك في وثائق المسح، ومن ثم إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية بالمسح لإطلاع الجمهور وتقديم الاعتراضات إن وجدت ثم الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا (المرحلة الميدانية والختامية) وعليه سوف نتناول بالتفصيل المرحلة التحضيرية لعملية المسح في المطلب الأول والمرحلة الميدانية والختامية في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: الأعمال التحضيرية لعملية المسح

تعد مرحلة الأعمال التحضيرية لعملية المسح، أهم مرحلة في عملية المسح، باعتبارها أول مرحلة في العملية، ونقطة الانطلاق في مسار تطهير الوضعية القانونية للعقارات عن طريق المسح، وتبدأ هذه الأعمال مباشرة بعد صدور قرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح على مستوى بلدية معينة.

[1]– المراجع المسحية هي: اسم البلدية، رقم القسم المسحي، رقم مجموعة الملكية، رقم الحصة

[2]– مراحي ريم ،دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، دون سنة نشر،ص22

وقبل التطرق بالتفصيل إلى ماهية الأعمال التي تتم في هذه المرحلة، يجب علينا أولا أن نتطرق إلى مفهوم المسح وأهم الخصائص التي يتميز بها.

## الفرع الأول: مفهوم المسح وخصائصه

### 1- مفهوم المسح:

قبل التطرق إلى المعنى القانوني لمصطلح المسح، سوف نتعرض إلى المعنى اللغوي لهذا المصطلح ونسلط الضوء على المعنى الذي له علاقة بموضوعنا.

فالمسح لغة له عدة معاني من بينها الغسل، ومنه قوله تعالى: " وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم"، فالمراد بمسح الأرجل غسلها[1]، وتحمل كلمة المسح أيضا معنى: المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فنقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها، ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة، الذي هو علم يبحث في مقادير الخطوط والأجسام والسطوح. [2]

ويقابل مصطلح المسح في اللغة الأجنبية كلمة cadastre والتي أصلها الكلمة اليونانية Catastico أو katastikhon وهي: تعني في روما القديمة سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها[3].

أما المسح العقاري من الناحية القانونية فهو عملية مزدوجة لها وجهان: وجه فني ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها أعوان المسح، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية في وحدات عقارية، وإعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية.

---

[1]- البستاني (بطرس)،محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 1993، ص 849.

[2]- المرجع نفسه، ص 850.

[3]- مقران (شابيب)، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر، 2003.

ووجه قانوني يتمثل في تبيان حالة العقارات القانونية وتبيان مالكيها وأسباب التملك والحقوق والأعباء وغيرها المتعلقة بالعقارات الممسوحة.

ويمكن تعريف المسح بالاستناد إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر بأنه عملية تقنية وقانونية، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوام الأملاك، وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات، فضلا عن تحديد هوية المالك، فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة والرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية وتحديد مالكها، فضلاً عن تحديد نوع إستغلالها وتربتها[1]، وهو عملية قانونية إذ أنه ومن خلال عملية التحقيق العقاري يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار، والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع.

## 2- خصائص المسح:

يتميز المسح باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص ومميزات أهمها:

**أ-** المسح هو عملية وصفية للعقارات فأثناء عملية المسح يتم وصف العقار وتحديده من حيث تعيينه، ومساحته، وطبيعته ومحتوياته.

**ب-** المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات، ويقصد بذلك تحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين سواء كان طبيعيا أو معنويا، فالمسح يبين طبيعة العلاقة (ملكية، حيازة، استغلال.....) وذلك استنادا إلى الوثائق والعقود المقدمة.

**ج-** المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار فبميزته الوصفية للعقار، يمكن الاعتماد عليه في تقدير قيمة العقار، فقيمة العقار الريفي تختلف عن قيمة العقار الحضري.

---

[1]- المادة 04 من المرسوم رقم 84/ 400 المؤرخ في 12/24/ 1984 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام ج ر عدد 71 المؤرخة في 1984/12/30.

وتختلف القيمة أيضا بالنظر إلى محتويات العقار ومساحته والأعباء التي قد تثقله وكل ذلك تبينه عملية المسح.

**د-** تسهل عملية المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار وذلك بناء على تحديد قيمته من خلال وصف العقار، وتعتبر هذه الميزة أهم هدف أصلي وأساسي للمسح.

**هـ-** يوفر المسح معلومات قانونية مهمة تخص العقارات الممسوحة، وذلك بالتعرف على الهوية الحقيقية للملاك أو المنتجين، وعلى الحقوق العينية أو الأعباء التي تثقل العقار.

## الفرع الثاني: الأعمال التحضيرية لعملية المسح

تبدأ مرحلة الأعمال التحضيرية لعملية المسح بصدور قرار من الوالي الذي يحدد فيه تاريخ بدء هذه العملية على مستوى إقليم بلدية معينة، وذلك بعد اقتراح من المدير الولائي لمسح الأراضي، ويكون هذا القرار موضوع نشر واسع ولصق في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة بالإضافة إلى نشره في الجريدة الرسمية، وفي نشرة القرارات الإدارية وكذا جريدة وطنية، وهذا بغرض إعلام المواطنين حتى يتقدموا لفرق المسح لتقديم وثائقهم والإدلاء بتصريحاتهم حول العقارات المعنية بعملية المسح، كما يتم خلال هذه المرحلة جمع الوثائق والتصوير الجوي لإقليم البلدية وعليه سوف نتناول بالتفصيل:

1- استصدار قرار افتتاح عملية المسح

2- جمع الوثائق والتصوير الجوي

### 1- استصدار قرار افتتاح عملية المسح:

يتم الإعلان عن افتتاح عملية المسح في بلدية معينة بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي لمسح الأراضي، وقد نصت المادة 02 من المرسوم

76/ 62[1] على أن قرار الوالي يجب ان يتضمن تاريخ افتتاح عملية المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية، كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، والبلديات المجاورة، وهذا في أجل (15) يوما[2] قبل تاريخ افتتاح عملية المسح وذلك طبقا للمادة 03 من المرسوم 76/ 62 السابق الذكر، ويأتي هذا الإعلام والنشر الواسع لهذه العملية، لغرض إعلام كافة المعنيين وحضورهم، لا سيما الملاك، والملاك المجاورين، وممثلي أملاك الدولة لتفادي قيام النزاعات فيما بعد.

كما يتم مباشرة بعد صدور قرار الوالي إنشاء لجنة لمسح الأراضي وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، ويعين هذا القاضي من طرف رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا.

[1]– المرسوم 76/ 62 المؤرخ المؤرخ في: 1962/03/25المتضمن اعداد مسح الاراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في13 /1976/04

[2]– المادتين (2)(3) من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق

– المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأشخاص الآتي بيانهم:

– بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

– بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري[1].

وتكلف هذه اللجنة بما يلي:

– جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.

– دراسة الاعتراضات المتعلقة بحدود العقارات ومحاولة حلها وديا.

– البت بالاستناد إلى الوثائق والسندات المقدمة في جميع النزاعات التي لم يمكن تسويتها وديا.

وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب من مصالح مسح الأراضي التي تتولى أمانة هذه اللجنة، وبناء على طلب رئيسها، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يحضر ثلثا أعضائها (3/2) وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي[2].

## 2- جمع الوثائق والتصوير الجوي:

تقوم مصالح مسح الأراضي بجمع الوثائق والمخططات من مختلف المصالح التي لها علاقة كالبلديات ،المعهد الوطني للخرائط، مصالح التعمير، الغابات....، أما عملية التصوير الجوي فهي صورة يتم بإعدادها ومعالجتها بتقنيات خاصة ثم تجسد على ورق

[1]– المادة 07 من المرسوم 62/76 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم 92/ 134 المؤرخ في 04/07/ 1992 ج ر عدد 26 المؤرخة في 04/08/ 1992.

[2]– المادتين (8) و(9) المرجع نفسه.

رفيع بسلم خاص حسب المنطقة ريفية او حضرية[1]، كما يستعان في إعدادها بمعالجة صور قوقل إرث الحديثة،

وينتج عن هذه المرحلة ما يلي:

أ- تحديد إقليم البلدية.

ب- تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام.

**أ- تحديد إقليم البلدية:**

إن وضع حدود البلدية يتم عمليا وفق ثلاث فترات أساسية: الأولى تتمثل في أشغال الاستطلاع، حيث يعتمد فيها أعوان المسح على الوثائق الرسمية التي بحوزتهم كالجرائد الرسمية، المخططات، ليتم إنجاز مخطط بياني مؤشر عليه وتوضيح جميع النصب ومعالم الحدود، وأماكن الأوتاد التي يجب وصفها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية.

أما الثانية، فيتم فيها وضع المخططات المرئية، إذ بعد الانتهاء من الأشغال الاستطلاعية، يتم إنجاز المخططات المرئية ونقل المعلومات المتحصل عليها ميدانيا وفق السلم المحدد.

في حين المرحلة الثالثة، تكلل بتحرير محضر تثبيت الحدود (نموذج $T_{12}$)[2] يحتوي على وصف دقيق ومفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية، وفي حالة النزاع بين بلديتين متجاورتين على الحدود، يفصل الوالي المختص إقليميا في ذلك أو الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية في حالة بلديتين تابعتين لولايتين مختلفتين[3] تجدر الإشارة إلى أنه عمليا حدود البلديات محددة مسبقا ضمن الوثائق الموضوعة في إطار القانون 9/84 المؤرخ في 04/02/ 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.

---

[1]- مراحي ريم ، مرجع سابق ص42 .

[2]- T12 محضر تثبيت الحدود، وثيقة نموذجية تحررها مصالح مسح الأراضي.

[3]- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006 ، ص130

**ب- تقسيم إقليم البلاد إلى أقسام:**

يعتبر القسم المسحي جزء من إقليم البلدية حيث يتم تقسيم إقليم البلدية، باحترام جملة من المبادئ كأن يكون للقسم حدود ثابتة، مثل الطرق وعدم تقسيم الأماكن المسماة أو المجموع المتجانس (مطار، مصنع.....)[1]، ويتم ترقيم هذه الأقسام بصفة تصاعدية ومستمرة على أن يعطى الرقم (1) إلى القسم الواقع في الشمال الغربي ويستمر الترقيم أفقيا تجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية في شكل حلزوني تعرجي ثم يرجع إلى الغرب وهكذا دواليك[2]، ليتم تقسيم كامل إقليم البلدية إلى أقسام وترقيمها ويقسم كل قسم إلى وحدات عقارية.

## المطلب الثاني: المرحلة الميدانية والختامية لعملية المسح

بعد تحديد إقليم البلدية وتقسيمه إلى أقسام مسحية وإنجاز الخرائط النهائية تأتي مرحلة الأعمال الميدانية والتحقيق العقاري، لتنتهي هذه العملية بإيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، لإطلاع الجمهور قصد تقديم الاعتراضات إن وجدت والتي يتم النظر فيها من طرف لجنة المسح، ليتم الإيداع أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا (المرحلة الختامية).

### الفرع الأول: المرحلة الميدانية لعملية المسح

تتمثل هذه المرحلة في تحديد العقارات وعملية التحقيق العقاري

**1- تحديد العقارات:**

يتم تقسيم الأقسام المسحية إلى وحدات طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم 76/ 63 في فقرتها الثانية على أن " الوحدة

[1]- المكان المسمى حسب المادة 15 من المرسوم 62/76 هو تجمع من اجزاء ملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة تسمية معينة.

[2]- مراحي ريم ، مرجع سابق ، ص44

العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء" تعرف هذه الوحدة العقارية بمصطلح " مجموعة الملكية ".

كما تتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة حماية لحقوق الجميع[1].

ويتم أيضا تحديد الارتفاقات المتعلقة بمرور قنوات الصرف الصحي أو المياه أو السواقي بعلامات متفق عليها، ثم تنقل هذه المعلومات على المخططات البيانية، ليتم بعدها ترقيم مجموعات الملكية والقطع وإعداد بطاقات عقارية حسب طبيعة كل عقار.

## 2- عملية التحقيق العقاري:

ترتكز عملية التحقيق العقاري، التي يقوم بها أعوان المسح على ثلاثة عناصر أساسية هي العقار (الملك)، المالك، والعلاقة القانونية بينهما (سند الملكية، الحيازة)، وتنتج عن هذه العملية إعداد بطاقات تحقيق عقاري، خاصة بالعقار وأخرى خاصة بالأشخاص، يختلف نموذجها باختلاف العقار، وباختلاف نوع المسح[2].

## الفرع الثاني: المرحلة الختامية لعملية المسح

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية، المتمثلة في تحديد العقارات والقيام بعملية التحقيق العقاري، ثم إعداد مجموعة من الوثائق تسمى جملة بوثائق المسح التي تكون موضوع إطلاع من طرف الجمهور على مستوى البلدية المعنية بعد إيداعها لمدة شهر، ومن ثم يتم دراسة الاعتراضات المسجلة من طرف لجنة المسح، قبل الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وعليه سوف نتعرف أولا على هذه الوثائق (وثائق المسح) وثانيا كيفية النظر في الاعتراضات المسجلة.

---

[1]- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير ،كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص98

[2]- بطاقات التحقيق المنجزة، بمناسبة المسح الحضري (داخل المحيط العمراني) تختلف عن تلك المنجزة في المسح الريفي (خارج المحيط العمراني)

**1- وثائق المسح:** تتمثل هذه الوثائق فيما يلي[1]:

- جدول الأقسام وسجل قطع الأراضي حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- سجل مسح الأراضي يسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
- المخططات المسحية المطابقة للوضعية الحالية للعقارات.

## 2- دراسة الاعتراضات:

ترفع الاعتراضات المسجلة خلال فترة الشهر من إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية المعنية إلى لجنة المسح، التي توكل لها دراسة الشكاوى وفحصها، ومن ثم إجراء محاولة الصلح بين الأطراف الذين يتم استدعاؤهم لهذا الغرض، قصد التوصل إلى صيغة نهائية لوضع الحدود وفي حالة عدم التوصل إلى الصلح، فإن اللجنة تصادق على الأعمال الميدانية للمسح، وتوجه الأطراف المتنازعة إلى القضاء، بحيث يكون للطرف المعترض مهلة (03) أشهر لرفع الدعوى وإلا اعتبرت الحدود الموجودة في وثائق المسح نهائية[2].

وفي نهاية العملية يتم إعداد (03) نسخ من وثائق المسح[3] ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية، وتحفظ النسخة الثانية بمصلحة مسح الأراضي، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، لتبدأ إجراءات الترقيم العقاري.

---

[1]- المادة (01) من المرسوم 76/ 62، مرجع سابق

[2]- المادة 14 من المرسوم 62/76، مرجع سابق

[3]- المادة 10 من الأمر 75/ 74، مرجع سابق

## المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري

تعد مرحلة تأسيس السجل العقاري التي نص عليها المرسوم 76/ 63 المرحلة الثانية بعد عملية مسح الأراضي العام التي جاء بها المرسوم رقم 76/ 62 فبعد أن تختتم لجنة المسح أعمالها بواسطة محضر جلسة تتم المصادقة عليه من طرف والي الولاية، تودع النسخة الأصلية لوثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، مقابل إمضاء محضر من طرف المحافظ العقاري يسمى ب: محضر استلام وثائق المسح، والذي يعتبر تاريخه نقطة انطلاق ترقيم العقارات، هذا الأخير الذي قد يكون نهائيا أو مؤقتا حسب الحالة.ليتم إنشاء البطاقات العقارية ومسكها ومن ثم تسليم الدفتر العقاري لأصحاب الترقيمات النهائية وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى:

- إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة (المطلب الأول)
- المجهول والعقارات غير المطالب بها (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة

قصد ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، يجب إيداع وثائق المسح بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى المحافظة العقارية، حيث يمثل تاريخ إيداع هذه الوثائق تاريخا مهما لبدء عملية الترقيم وعليه سوف نتناول بالتفصيل كيفية إيداع هذه الوثائق (الفرع الأول) وكيفية ترقيم العقارات الممسوحة (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: إيداع وثائق المسح

يتم إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة[1] وهو الإجراء الذي نصت عليه المادة 08

[1]– القرار الوزاري المؤرخ في 06/04/ 1991 المتضمن تنظيم المحافظة العقارية.

من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم[1] حيث نصت على: " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية، وذلك من اجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينة الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم او مجموعة أقسام البلدية.

إن هذا الإيداع هو إجراء قانوني أولي من اجل إنشاء السجل العقاري وهو بذلك يختلف عن الإيداع المنصوص عليه بالمادة 11 من المرسوم 76/ 62 كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية المعنية ويغلب عليه الجانب الشكلي كونه يتعلق فقط بضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، في حين أن الإيداع بالمحافظة العقارية يتعلق بحق الملكية والحقوق العينية الأخرى وإشهارها بالسجل العقاري.

أما فيما يخص إجراءات إيداع وثائق المسح، فيقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا، بتحرير محضر استلام وثائق المسح وإمضائه، يتضمن تاريخ الإيداع، تعين فيه الأقسام المودعة (أرقامها)، والأماكن التي تم مسحها، واسم البلدية،[2] ليكون هذا المحضر موضوع إشهار بكل الوسائل ولصقه بمختلف الإدارات، البلديات، والدوائر، الموثقين، وغيرهم قصد إعلام الجمهور ودعوة الملاك والحائزين إلى التقرب من المحافظة العقارية قصد تقديم وثائق الهوية، ووثائق الملكية وكذا تقديم جدول تأسيس السجل العقاري[3] قصد الحصول على الدفتر العقاري، ومن جهة أخرى يمكن أصحاب الاعتراضات من تقديم اعتراضاتهم خلال الآجال المنصوص عليها قانونا.

---

[1]– معدلة بموجب المرسوم 93/ 123 المؤرخ في 1993/05/19المتضمن تأسيس السجل العقاري،ج ر عدد 34 لسنة 1993.

[2]– مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2009، ص52 .

[3] – تم إلغاء تقديم هذا الجدول بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015.

## الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة

بعد إمضاء المحافظ العقاري لمحضر استلام وثائق المسح، فإنه يقوم مباشرة، بترقيم العقارات في السجل العقاري الممسوك لديه، بناء على وثائق المسح، ويعتبر تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح هو تاريخ بداية الترقيم ويكون بأثر رجعي وذلك من أجل إعطاء أكثر مصداقية لوثائق المسح وتتم عملية الترقيم على أساس المعلومات المدونة في وثائق المسح لاسيما مصفوفة المسح والبطاقة العقارية (نموذج T10) ، حيث تحتوي على جميع المعلومات الخاصة بالعقار (الحائز، الاسم واللقب، تاريخ ومكان الميلاد، اسم الأب، العنوان....) ، إضافة إلى كيفية اكتساب العقار (بسند، بدون سند، الحيازة) وعلى هذا الأساس يكون الترقيم إما نهائيا أو مؤقتا.

### 1- الترقيم المؤقت:

تنص المادة 11 من الأمر 75/ 74 المعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة2019 [1] على ما يلي:

- يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو التالي:

- بالنسبة للعقارات التي يجوز ملاكها على سندات ملكية مشهرة يكون الترقيم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح.

- بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهرة، يتم القيام بترقيم مؤقت وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي.

[1]- القانون رقم 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر عدد،79 ،2018

فطبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه فإن الترقيم يكون مؤقتا في حالة عدم حيازة أصحاب العقارات على السندات ملكية مشهرة تثبت ملكيتهم، كما أن بداية تاريخ الترقيم المؤقت تكون من يوم إيداع طلب الترقيم إلى المحافظة العقارية من طرف المسجلين في وثائق المسح، وهذا هو الجديد الذي جاءت به المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 السالفة الذكر، حيث كان سابقا تاريخ بداية الترقيم المؤقت هو تاريخ إمضاء محضر إيداع وثائق المسح.

ونميز في حالة الترقيم المؤقت بين حالتين أو مدتين:

### أ- الترقيم لمدة أربعة (4) أشهر[1]:

ويكون بالنسبة للمالكين الظاهرين الذين لا يملكون سندات ملكية مشهرة، لكنهم يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب[2] وبعد انقضاء آجال الترقيم المؤقت (04 أشهر) يصبح الترقيم نهائيا في حالة عدم تسجيل أي معارضة.

### ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02 سنة)[3]:

ويكون هذا النوع من الترقيم للأشخاص الذي لا يملكون سندات ملكية مشهرة، والذين لا يملكون سندات كافية لإثبات الحيازة، التي من شأنها أن تؤدي إلى اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب ، يصبح هذا النوع من الترقيم أيضا نهائيا بعد انقضاء مدة السنتين وعدم تسجيل أي معارضة خلالها، كما أنه يمكن أن يتحول إلى ترقيم نهائي في حالة تقديم سندات مشهرة قبل انقضاء المدة.

---

[1]- المادة 13 من المرسوم 76/ 63، مرجع سابق.

[2]- راجع المادة 827 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

[3]- المادة 14 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

## 2- الترقيم النهائي[1]:

خلافا للترقيم المؤقت، فإن تاريخ الترقيم النهائي يكون نفسه تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 السالفة الذكر، ويكون الترقيم نهائيا بالنسبة للأشخاص الذي يحوزون على سندات ملكية مشهرة.

كما يكون الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة الترقيم المؤقت سواء كانت لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين (02) وعدم تسجيل معارضات خلالها[2].

وكنتيجة للترقيم النهائي للعقارات في السجل العقاري، فإن المحافظ العقاري يقوم بتسليم الدفتر العقاري، الذي يعد سند الملكية في المناطق الممسوحة إلى صاحبه، كما يقوم بمسك مجموعة البطاقات العقارية التي تم إنشاؤها أو تحيينها بمناسبة إيداع وثائق المسح والتي تشكل في مجموعها السجل العقاري[3]،أوالسجل العيني والذي استمد منه نظام الشهر العيني اسمه[4]، في إشارة إلى العين ( العقار) موضوع الشهر.

## المطلب الثاني: المجهول والعقارات غير المطالب بها

كي تعطي عملية مسح الأراضي العام النتائج المرجوة منها وتطهر وضعية العقارات، وتأسس السجل العقاري، لا بد من احترام بعض القواعد الجوهرية، ومن ذلك احترام الآجال القانونية بصفة عامة، وتبليغ أصحاب العقارات بانطلاق عملية المسح، وبتاريخ مرور فرقة المسح، لأن حضورهم في الميدان أمر ضروري للإدلاء بملاحظاتهم وتقديم وثائقهم.

---

[1]- المادة 12، مرجع نفسه.

[2]- المادة 18 و19 من الأمر 75/ 74، مرجع سابق.

[3]- جمال بوشنافة ، مرجع سابق، ص 125 .

[4]- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، دون طبعة،قصر الكتاب،البليدة،الجزائر،2001 ،ص22

كما أن إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية لمدة (شهر) من شأنه أن يسمح للجمهور الإطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم والتأكد من مدى مطابقة الوثائق والمعلومات المسجلة على الواقع.

إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها لا سيما عدم تبليغ أصحاب العقارات أو عدم حضورهم وكذا عدم حرص أعوان المسح على البحث والتحري بشكل جيد قد يؤدي إلى عدم التعرف على مالكي العقارات أو حائزيها أو عدم المطالبة بها أثناء مرور فرقة المسح مما ينتج عنه عقارات تسجل في حساب المجهول أو حساب العقارات غير المطالب بها.

## الفرع الأول: العقارات المسجلة في حساب المجهول

لقد أشارت التعليمة رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية[1] والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري إلى أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح، يجب أن تعتبر مجهولة المالك أو الحائز ويجب أن ترقم مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين، ليتحول الترقيم إلى نهائي لفائدة الدولة، بعد انقضاء المدة وعدم المطالبة بها من طرف أصحابها.

فالعقارات المسجلة في حساب المجهول هي تلك العقارات التي لم تستطع فرق المسح التعرف على مالكيها أو حائزيها أثناء مرورها.

كما أشارت نفس التعليمة المذكورة أعلاه إلى أن جدول الحسابات الذي تقوم مصالح المسح بمسكه يتضمن أنواع مختلفة من الحسابات حسب المالك، فنجد الحساب رقم (00001) لأملاك الدولة، والحساب رقم (00002) لأملاك الولاية، والحساب رقم

[1]– التعليمة رقم 16 الصادرة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

(00003) لأملاك البلدية، والحساب رقم (00004)[1] للأملاك المجهولة، والحساب رقم (00005) للأملاك الوقفية والحسابين(00006) و(00007) للأملاك الخاصة.

## 2- كيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول:

قصد تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول وتطهير وضعيتها أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية مجموعة من المذكرات والتعليمات تهدف إلى التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول، ولعل أهم هذه التعليمات نجد التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 05/02/ 2003 المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهرة، والتي يمكن تسويتها لفائدة أصحابها حتى وإن أصبح الترقيم نهائيا باسم الدولة، كما نجد التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 والتي جاءت لإيجاد حلول التسوية للعقارات المسجلة في حساب المجهول والتي لا يحوز أصحابها على سندات مشهرة .

أما بموجب قانون المالية لسنة 2015 [2]لا سيما المادة (67) منه فقد تدخل المشرع الجزائري باستحداث المادة (23) مكرر في الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت صراحة على الترقيم لكل عقار لم يطالب به خلال عملية المسح مباشرة ترقيما نهائيا باسم الدولة، كما نصت على استحداث لجنة، تسمح بدراسة وتسوية العقارات التي يملك أصحابها سندات ملكية مشهرة فقط.

ونتيجة للصعوبات التي عرفها تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المذكورة أعلاه خاصة فيما يتعلق بتشكيلة اللجنة وتنظيمها، وغلق الباب أمام التسوية الإدارية

[1]- تم تعويض الحساب (00004) الخاص بالأملاك المجهولة بالحساب (0008) الخاص بالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2019.

[2]- القانون رقم 10/14 المؤرخ في2014/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر، عدد 78، سنة 2015 .

للأشخاص الذين لا يحوزون على سندات ملكية مشهرة، لكنهم في الواقع يحوزون العقارات وتوارثوها أبا عن جد، كما أن إعادة النظر في الترقيم النهائي إداريا، منافيا لمفهوم الترقيم النهائي، الذي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء[1]، كل ذلك أدى إلى تدخل المشرع مرة أخرى بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018[2] والتي نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام[3].

## الفرع الثاني: العقارات غير المطالب بها أثناء المسح

إن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام هي نفسها تلك العقارات التي كانت تسمى قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 لا سيما المادة 89 منه بالمجهول ولكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 أصبحت تسمى بالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح ، فالعقارات التي كانت مرقمة في حساب المجهول والتي تم ترقيمها في حساب الدولة بعد مرور السنتين طبقا للتعليمة رقم 16 السالفة الذكر قبل صدور قانون المالية 2015 أو تلك التي تم ترقيمها مباشرة في حساب الدولة طبقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 (مجهول) يتم تحويلها أيضا إلى الحساب الجديد المتعلق بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح[4] 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 يكون لعدم إبلاغهم بتاريخ مرور فرقة المسح أو صعوبة حضورهم لسبب ما، ويستثني من هذا الإجراء العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأملاك الوقفية.

هذا النوع من العقارات ترقم طبقا لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب به أثناء

[1]– المادة 16 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

[2]– القانون رقم 11/17 المؤرخ في 12/27/ 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد76،سنة2017

[3]– الحساب رقم 00008 بدلا من الحساب الدولة 00001.

[4]– التعليمة 4060 المؤرخة في 04/5/ 2018 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

أشغال المسح وأتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري التكفل بالطلبات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهرة طيلة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح.

أما بالنسبة للأشخاص الذين لا يحوزون على سندات ملكية مشهرة فإن طلباتهم يتكفل بدراستها المدير الولائي للحفظ العقاري على أن تقدم في أجل سنتين (02) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية هذين الطريقين أو الإجراءين هما ما يعرف بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام، وعليه سوف نتناول في الفصل الثاني: إجراءات تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح.

## خلاصة الفصل الأول:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أنه قصد تطهير العقارات وتوثيقها على المستوى الوطني أصدر المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومرسوميه التنفيذيين المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بمسح الأراضي العام المعدل والمتمم والمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

تشكل عملية مسح الأراضي العام التي يقوم بها مصالح مسح الأراضي القاعدة المادية لإنشاء السجل العقاري وتأسيسه، حيث يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات في البطاقات العقارية التي ينشؤها بناء على وثائق المسح المودعة لديه، سواء ترقيما نهائيا أو مؤقتا باسم مالكيها أو حائزيها.

يقوم المحافظ العقاري بمسك(إنشاء وتحيين) مجموعة من البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، مجموع هذه البطاقات العقارية هو مايشكل " السجل العقاري" أثناء أشغال المسح قد لا يتعرف أعوان المسح على مالكي أو حائزي بعض العقارات أو عقارات لا يتم المطالبة بتسجيلها مما يؤدي إلى إيداعها بالمحافظة العقارية في حساب يسمى حساب المجهول أو حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

# الفصل الثاني

# الفصل الثاني: إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح

بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 لا سيما المادة (89)[1] منه المعدلة للمادة (23 مكرر) من الأمر 74/75 والمحدثة بموجب المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 والتي تنص على ما يلي:

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

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

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الاراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين(02) باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

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

بعد استنفاذ أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائيا باسم الدولة "

[1]– القانون رقم 17/ 11 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، مرجع سابق.

جاءت المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية[1] بهدف شرح التدابير الجديدة، التي أدرجت بموجب المادة 89 المذكورة أعلاه حيث حصرت هذه المذكرة المتدخلين في التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات في ثلاثة (03) أطراف أساسية هي:

1- مصالح الحفظ العقاري (المحافظ العقاري- المدير الولائي للحفظ العقاري)

2- مصالح مسح الأراضي

3- مصالح أملاك الدولة:

كما أنها ميزت من جهة أخرى بين طلبات التسوية التي تكون مدعمة بسندات مشهرة وتلك التي تكون مدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية، وعليه سوف نتطرق بالتفصيل إلى إجراءات التسوية للطلبات المدعمة بسندات مشهرة (مبحث أول)، ونتناول فيه إجراءات التسوية أمام مصالح الحفظ العقاري (مطلب أول) والإجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة (مطلب ثاني).

أما المبحث الثاني فنتناول فيه إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية سواء أمام مصالح الحفظ العقاري (مطلب أول) أو أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة (مطلب ثاني)

[1]- المذكرة رقم 4060 ، مرجع سابق.

## المبحث الأول: الطلبات المدعمة بسندات مشهرة

يقصد بالسندات المشهرة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري مشهرة بالمحافظة العقارية.

وتشمل هذه السندات العقود بأنواعها(بيع، هبة، مبادلة...) المحررة من طرف الموثقين، أو من طرف سلطة إدارية مؤهلة (أملاك الدولة، البلدية) أو من طرف سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية، وكل السندات المتشابهة، حيث يكتسي هذا النوع من السندات قوة اثبات مطلقة بمجرد إشهاره في البطاقة العقارية.

يمكن لأصحاب السندات المشهرة والذين تم ترقيم عقاراتهم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح أن يتقدموا بطلبات تسوية عقاراتهم مرفقة بنسخ من السندات التي يحوزونها ووثائق هويتهم إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا وذلك ضمن آجال تقدر بخمس عشرة(15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، لتبدأ بذلك إجراءات التسوية.

### المطلب الأول: إجراءات التسوية أمام مصالح الحفظ العقاري

إن مصالح الحفظ العقاري على المستوى الولائي، تتشكل من المديرية الولائية للحفظ العقاري، يشرف على تسييرها مدير ولائي للحفظ العقاري، إضافة إلى محافظات عقارية على المستوى البلدي المشترك، يشرف على تسييرها محافظون عقاريون، أما على المستوى الجهوي فنجد تسعة مفتشيات جهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري[1]، كل

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

هذه المصالح تابعة على المستوى المركزي للمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية.

وفيما يخص إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، والتي يحوز أصحابها سندات مشهرة، فإن المتدخلين في معالجة وتسوية هذا النوع من الطلبات من مصالح الحفظ العقاري هما: المحافظ العقاري المختص إقليميا، والمدير الولائي للحفظ العقاري للولاية التي يقع فيها العقار المعني بالتسوية وعليه سوف نتطرق أولا إلى إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام المحافظ العقاري (الفرع الأول) ثم إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مدير الحفظ العقاري (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام المحافظ العقاري

المحافظ العقاري هو من يشرف على تسيير المحافظة العقارية ويعين بقرار من الوزير المكلف بالمالية، وهو يتولى القيام بإجراء الشهر العقاري لمختلف الوثائق التي تودع لديه، ويتولى تأسيس السجل العقاري ومسكه وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية وتحصيل مختلف الحقوق والرسوم.....[1]

يقوم المحافظ العقاري بدور أساسي في تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة فهو المخول قانونا بترقيم هذه العقارات في الأخير باسم مالكيها، ترقيما نهائيا ومن ثم تسليمهم الدفاتر العقارية، وذلك بعد القيام بمجموعة من الإجراءات الضرورية بمجرد تلقيه طلبات التسوية وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي: [2]

[1]– المادة 16، المرسوم التنفيذي رقم 65/91 ، مرجع سابق.

[2]– التعليمة رقم 4060 ، مرجع سابق.

1-تحويل العقارات المرقمة في حساب الدولة – التي كانت في حساب المجهول أو تلك المرقمة طبقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015- إلى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء المسح بعد التنسيق مع مصالح مسح الأراضي

2- موافاة المدير الولائي لأملاك الدولة بقائمة كل الأملاك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بمناسبة كل إيداع لوثائق المسح على مستوى المحافظ العقارية.

2- فتح سجل خاص مرقم ومختوم، من قبل مدير الحفظ العقاري، خاص بعملية التسوية.

3- قيد الطلبات المدعمة بسندات مشهرة والتي تقدم مرفقة بالوثائق الثبوتية (سند الملكية، وثائق الهوية، وعند اللزوم الفريضة الشرعية للورثة).

4- التأكد من أن الطلب مقدم ضمن الآجال والمحدد بمدة (15 سنة) من تاريخ محضر إيداع وثائق المسح للقسم الذي يضم مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية.

5- القيام بالفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار موضوع الطلب يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة (23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018) بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من صاحب الطلب، ويتم هذا الفحص بالبحث في السجل العقاري الممسوك لدى المحافظ العقاري، وبالضبط البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار موضوع الطلب، حيث يتم التأكد من أن هذا العقار مرقم فعلا في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بناء على وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية.

6- التأكد من عدم وجود عريضة رفع دعوى قضائية مشهرة ويتم ذلك أيضا بالنظر إلى البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع طلب التسوية، حيث يستثنى من التسوية الإدارية العقارات التي أشهرت بشأنها دعاوى قضائية[1] وذلك بنص المادة 89 من قانون

[1]- المادتين 17 و519 من ق إ م إ وكذا المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019، مرجع سابق.

المالية لسنة 2018 بقولها: (... في غياب دعوى قضائية قائمة...) والأمر هنا واضح فإذا اختار أصحاب المصلحة طريق التسوية القضائية، فيجب انتظار صدور الحكم القضائي، ولا يمكن طلب التسوية الإدارية.

7- التحقق لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها. بالرغم من أن البطاقة العقارية الممسوكة لدى المحافظ العقاري هي التي توضح وجود دعوى قضائية مشهرة من عدمه إلا أنه يجب القيام بهذا الإجراء تفاديا لإمكانية وجود دعاوى قضائية تكون فيها مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها وغير مشهرة في السجل العقاري الممسوك لدى المحافظ العقاري.

8- التأكد من أن السند المقدم مشهر وأنه لا يزال يمثل حقا قائما[1]، وهنا نميز بين حالتين:

**أ- السند مشهر بنفس المحافظة العقارية المقدم أمامها طلب التسوية:** في هذه الحالة يتم التأكد بالنظر إلى البطاقة العقارية وذلك بالنظر إلى مراجع الإشهار، هوية المالك، تعيين العقار، وأن الحق لا يزال قائما، أي عدم التصرف في العقار بموجب عقد بيع مثلا أو هبة أو تبادل.

**ب- السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى:**

في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بمراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تلقيه لطلب التسوية المدعم بسند مشهر من أجل التأكد من أن السند مشهر فعلا وأنه يمثل حقا قائما.

9- مراسلة المدير الولائي لأملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة وذلك في حالة ما افضى الفحص الأولي الذي قام به إلى توفر شروط التسوية.

[1] – لم يتم التصرف في العقار موضوع الطلب.

ويقصد بهذا الإجراء طلب رأي مصالح أملاك الدولة حول العقار المطالب به (وجود أو عدم وجود حقوق للدولة على العقار).

10- مراسلة السيد المدير الولائي لمسح الأراضي للتأكد من مطابقة السند المحتج به مع المراجع المسجلة (البلدية، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية)، وذلك خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ الطلب.

والهدف من هذا الإجراء هو مطابقة العقار المذكور في السند المشهر المقدم من طرف صاحب الطلب مع وثائق المسح، والتأكد من أن هذا العقار هو نفسه الذي يحمل المراجع المسحية المقدمة في الطلب وأنه فعلا مرقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، وهذا العمل تقني بحث من اختصاص مصالح مسح الأراضي.

11- الترقيم النهائي للعقار المطالب بتسويته إداريا، والمدعم بسند مشهر في حساب صاحب الطلب في حال إذا كانت البحوث والتحريات المنجزة والمذكورة أعلاه قد أثبتت أن ملكية العقار تعود لصاحب الطلب.

بموجب هذا الإجراء (الترقيم النهائي) والذي يعتبر قرارا إداريا، يصدره المحافظ العقاري تكون قد تمت التسوية الإدارية للعقار غير المطالب به أثناء المسح، لفائدة صاحب الطلب بسند مشهر.

12- مراسلة مصالح مسح الأراضي، قصد تحيين وثائق المسح الممسوكة لديها[1]، وتسجيل العقار في حساب صاحب الترقيم النهائي.

13- إبلاغ صاحب الطلب بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية في حالة الرفض ويكون ذلك في حالة ما لم تفض البحوث والتحريات إلى توفر شروط التسوية، كوجود دعوى قضائية مشهرة، أو الرد السلبي لمصالح أملاك الدولة (وجود حقوق تعود للدولة) تصرف صاحب السند في العقار، عدم مطابقة السند المحتج له للعقار موضوع الطلب إلى غير ذلك من الأسباب التي تؤدي إلى رفض طلب التسوية.

[1]- بواسطة إرسال محضر تغيير الملاك، نموذج (إ، ع رقم 12).

## الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مدير الحفظ العقاري

المدير الولائي للحفظ العقاري هو من يشرف على تسيير المديرية الولائية للحفظ العقاري على المستوى الولائي ويعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وهو يسهر على تنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام، ومتابعة القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري على المستوى الولائي ،كما يسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيرا منتظما بما في ذلك المحافظات العقارية، على مستوى إقليم الولاية وغير ذلك من المهام التي تدخل ضمن صلاحياته[1].

وفيما يتعلق بدور المدير الولائي للحفظ العقاري في مجال التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب أثناء المسح، فنجده يلعب دورا هاما وأساسيا إذا تعلق الأمر بطلبات التسوية للعقارات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة، بل ويختص بها مباشرة، دون غيره إلا أن ذلك لا يمنعه من القيام بدور لا يقل أهمية في مجال التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات مشهرة رغم إيداع طلبات التسوية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ويمكن إيجاز هذا الدور من خلال النقاط التالية:

1- الإشراف على تطهير وضعية العقارات المطالب بها:

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري على الإشراف على عملية التسوية بشكل عام، بما في ذلك الطلبات المدعمة بسندات مشهرة، وهذا يدخل ضمن الاختصاص التقليدي لمدير الحفظ العقاري، حيث يسهر على تنفيذ النصوص القانونية والتعليمات والمذكرات بصفة عامة وتلك المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها بصفة خاصة،

[1]- المادة 10،المرسوم 65/91 ، مرجع سابق.

ويظهر هذا الإشراف أيضا من خلال شرح التدابير الجديدة، مراقبة تنفيذها، توفير الوسائل المادية والبشرية لتنفيذها.

2- السهر على السير الحسن للعملية ومطابقتها للقوانين والتنظيمات:

ويبرز ذلك من خلال عقد اجتماعاته وتوجيهاته للمحافظين العقارين بالإضافة إلى التنسيق مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي.

3- التكفل بطلبات المحافظين العقاريين المتعلقة بالتحقيق حول السندات المشهرة في محافظات عقارية أخرى وهنا نميز بين حالتين:

**أ- السند مشهر بمحافظة عقارية تابعة لاختصاصه:**

هنا يراسل مدير الحفظ العقاري المحافظ العقاري المختص، والتابع لاختصاصه الإقليمي، من أجل التحقيق، وبعد الحصول على نتيجة التحقيق يبلغ بها المحافظ العقاري الذي طلب التحقيق.

**ب- السند مشهر بمحافظة عقارية غير تابعة لاختصاصه:**

في هذه يراسل مدير الحفظ العقاري زميله مدير الحفظ العقاري الذي تقع المحافظة العقارية المشهر بها السند في دائرة اختصاصه والذي يقوم بدوره بمراسلة المحافظ العقاري المختص.

4- التكفل بطلبات المحافظين العقاريين المتعلقة بالتأكد من وجود أو عدم وجود دعوى قضائية تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها.في هذا الخصوص فإن مدير الحفظ العقاري هو من يمثل مصالح الحفظ العقاري قضائيا بصفته ممثلا لوزير المالية على مستوى المحاكم الإدارية، المحاكم الابتدائية، المجالس القضائية، في حين يمثل مصالح أملاك الدولة، المدير الولائي لأملاك الدولة[1].

[1]- القرار الوزاري بتاريخ 20/ 02/ 1992 المتعلق بتأهيل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري بتمثيل وزير المالية أمام الجهات القضائية،ج ر عدد 20 ،سنة 1999 .

## المطلب الثاني: إجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة

إضافة إلى مصالح الحفظ العقاري (مديرية الحفظ العقاري، المحافظة العقارية) هناك مصالح أخرى تتدخل في التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات مشهرة هي: مصالح مسح الأراضي وكذا مصالح أملاك الدولة، وفيما يلي سوف نتطرق إلى إجراءات التسوية امام مصالح مسح الأراضي (الفرع الأول) وإجراءات التسوية أمام مصالح أملاك الدولة (الفرع الثاني)

### الفرع الاول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح مسح الأراضي

يمثل مصالح مسح الأراضي على المستوى الولائي المديرية الولائية لمسح الأراضي، يشرف عليها مدير ولائي لمسح الأراضي، وهي تقوم بتنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا، والسهر على القيام بعملية مسح الأراضي العام، تحيين المعلومات مع المحافظات العقارية، وعلى المستوى الجهوي هناك ثمان (08) مفتشيات جهوية لمسح الأراضي، أما على المستوى المركزي فنجد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي[1] التابعة للمديرية العامة لأملاك الدولة والحفظ العقاري بوزارة المالية.

وتلعب مصالح مسح الأراضي دورا أساسيا في التسوية الإدارية للعقارات سواء تعلق الأمر بالطلبات المدعمة بسندات مشهرة أو تلك المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة ولكنها قبل ذلك تلعب دورا أكبر في تسجيل العقارات الممسوحة في الحساب المناسب لها بمناسبة القيام بأشغال المسح والتي من بينها العقارات غير المطالب بها.

[1]– المرسوم: 63/92 المؤرخ في: 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل للمرسوم 234/89 المؤرخ في: 1989/12/09.

## أ- دور مصالح المسح في تسجيل العقارات غير المطالب بها:

1- التأكد من أن العقارات لم يطالب بها فعلا أثناء أشغال المسح، بحيث تستثنى العقارات التي كانت موضوع مطالبة من طرف مالكيها أو حائزيها أثناء أشغال المسح، وهذا من شأنه أن يقلص عدد العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، وتطهير وضعية العقارات أثناء أشغال المسح قدر المستطاع.

2- التأكد من أن العقارات غير المطالب بها تابعة للخواص حيث تستثنى العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية أو الأملاك الوقفية، هذا النوع من العقارات لا يمكن بأي حال تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها.

3- يجب الإشارة صراحة في البطاقة العقارية نموذج (T10) أن العقار تابع للخواص.

4- يجب أن لا تتمكن مصالح المسح فعلا من تعيين المالك أو الحائز أثناء أشغال المسح، وبعد القيام بالأعمال التحضيرية والميدانية والختامية لعملية المسح، حيث يمكن معرفة الملاك من خلال السجل العقاري بالمحافظة العقارية، وعليه يجب القيام بكل الإجراءات الضرورية لمعرفة الملاك أو الحائزين لتفادي وجود عقارات غير مطالب بها.

5- بعد التأكد من أن العقار لم يطالب به وعدم تحديد مالكه أو حائزه، كما أنه ليس ملكا للدولة أو الجماعات المحلية أو وقفا، يتم تسجيله في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها[1].

## ب- دور مصالح المسح في التسوية:

تقوم مصالح مسح الأراضي على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي في إطار التكفل بالطلبات المدعمة بسندات مشهرة، والمقدمة أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا بما يلي:

[1] - - الحساب رقم 8000 حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

1- الرد على طلبات المحافظ العقاري المتعلقة بمطابقة السندات المشهرة المحتج بها مع المراجع المسحية المقدمة خلال (01) شهر من تاريخ تلقيها طلب المحافظ العقاري هذا الإجراء هو إجراء تقني بحت من اختصاص مصالح المسح ويتم ذلك بالنظر إلى تعيين العقار في العقد وحدوده، ومساحته ومطابقته بمخططات المسح، والخروج إلى الميدان (معاينة العقار) إذا اقتضى الأمر ذلك من أجل تحديد مراجعه المسحية.

2- التأشير على وثيقة القياس المقدمة* بسعي وعلى نفقة صاحب الطلب في حال تعلق الأمر بجزء من مجموعة ملكية، خلال نفس الآجال (01) شهر.

يقصد بهذا الإجراء أنه في حالة ما إذا تم مطابقة السند المشهر، وتبين أنه يمثل جزء من مجموعة ملكية او ( مجموعة ملكية+ جزء من مجموعة ملكية أخرى)، فإن الإجراء التقني اللازم اتخاذه هو إعداد وثيقة القياس التي يتم بموجبها تقسيم مجموعة الملكية والحصول على مجموعة ملكية تامة بمساحة العقد، هذه الأخيرة يتم التأشير عليها من طرف مصالح مسح الأراضي.

## الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح أملاك الدولة

إن مصالح أملاك الدولة على المستوى الولائي، تتشكل من مديرية أملاك الدولة، يشرف على تسييرها مدير ولائي لاملاك الدولة، يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي، بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية إضافة إلى مفتشيات أملاك الدولة على المستوى البلدي المشترك يسيرها رؤساء مفتشيات أملاك الدولة، أما على المستوى الجهوي فنجد(09) مفتشيات جهوية هي نفسها المتعلقة بالحفظ العقاري، كل هذه المصالح تابعة للمديرية العامة لأملاك الوطنية بوزارة المالية على المستوى المركزي.

* – وثيقة تقنية، نموذج(cc2) يعدها مهندس خبير عقاري معتمد يتم بواسطتها تقسيم مجموعة الملكية.

تتولى مديرية أملاك الدولة تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها، وتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية لأملاك الدولة، تقييم العقارات التابعة للدولة، متابعة القضايا المتنازع فيها التي تكون أملاك الدولة طرفا فيها على مستوى المحاكم، المجالس القضائية.....[1]

وفيما يخص دور مصالح أملاك الدولة في التسوية الإدارية لطلبات التسوية المدعمة بسندات مشهرة للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، فإنه توكل لمدير أملاك الدولة مهام توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للأحكام القانونية المعمول بها في مجال أملاك الدولة، ويكمن هذا الدور في النقاط التالية:

1- القيام بالإجراءات اللازمة بعد تلقي القائمة المتضمنة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح من طرف المحافظ العقاري بمناسبة كل إيداع لوثائق المسح، وتتمثل هذه الإجراءات في التحقيق في هذا النوع من العقارات على مستوى كل مفتشية لأملاك الدولة كل حسب اختصاصها الإقليمي حسب موقع العقار من حيث وجود أو عدم وجود حقوق للدولة على هذه العقارات والتي يمكن لها أن تكتسب العقارات سواء عن طريق القانون العام (التأميم، نزع الملكية، الاستيلاء، حق الشفعة، الأملاك الشاعرة)[2] أو عن طريق القانون الخاص (الشراء، الهبة، التبادل الحيازة والتقادم)، ففي حال تبين لمدير أملاك الدولة وجود حق يعود للدولة على عقار أو عدة عقارات مطالب بها، فإنه يطلب من المحافظ العقاري ترقيم هذه العقارات باسم الدولة، ترقيما نهائيا.

2- الرد على مراسلات المحافظ العقاري المتضمنة طلب التحقيق حول الوضعية القانونية للعقار المطالب به على مستوى المحافظة العقارية والمدعم بسند مشهر، على أن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة خلال أجل (02)شهرين.

---

[1]- المادة 08 من المرسوم 91 / 65 ، مرجع سابق.

[2]- المادة 26 من القانون 90/ 30 المؤرخ في 1990/12/31 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

## المبحث الثاني: الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية

قد لا يحوز الأشخاص الذين يطالبون بالعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على سندات مشهرة لكنهم في الوقت نفسه يمكن أن يحوزوا على سندات قانونية لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية لكنها غير مشهرة، كما يمكن أن يقدموا طلباتهم بناء على الحيازة الفعلية في غياب سندات مشهرة أو سندات غير مشهرة

السندات غير المشهرة قد تكون رسمية أو عرفية، فالسندات الرسمية تتكون من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار، ونفس الشيء للعقود والأحكام المعدة بعد صدور هذا الأمر ولم تقدم للإشهار، وتشمل أيضا هذه السندات العقود الرسمية المعدة قبل صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 12/15/ 1970 المتعلق بمهنة التوثيق[1] المحررة من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين.

وتفسر أيضا سندات ذات حجية العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني[2] وذلك قبل تاريخ 1971/01/01.

أما الحيازة الفعلية فيشترط أن تتوفر على الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني، وأن تكون قبل عملية المسح ويجب أن تدعم بكل ما يمكن أن يثبتها وفي كل هذه الحالات يجب أن ترفق طلبات التسوية بوثائق تدل على ممارسة الحيازة مثل الوثائق الجبائية، شهادات الحيازة، عقود التعمير[3]، قرارات وعقود إدارية....

[1]– ملغى بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة التوثيق،ج ر عدد 14 ،2006

[2]– الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن ق م المعدل والمتمم.

[3]– عقود التعمير هي رخصة الهدم ، رخصة البناء، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة

ولتسوية هذا النوع من الطلبات سواء المدعمة بسندات غير مشهرة أو الحيازة الفعلية. هناك ثلاث متدخلين هم: مصالح الحفظ العقاري، ومصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة، وفيما يلي سوف نتناول إجراءات التسوية امام مصالح الحفظ العقاري (المطلب الأول) واجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة (المطلب الثاني)

## المطلب الأول: إجراءات التسوية أمام مصالح الحفظ العقاري

على غرار الدور الذي تلعبه مصالح الحفظ العقاري (مدير الحفظ العقاري، المحافظ العقاري) في تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة، فإنها تلعب دورا أساسيا أيضا في تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو الحيازة الفعلية وفيما يلي سنتناول إجراءات التسوية أمام المحافظ العقاري (الفرع الأول) وإجراءات التسوية أمام مدير الحفظ العقاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية أمام المحافظ العقاري

لا يقتصر دور المحافظ العقاري في إطار التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على الطلبات المدعمة بسندات مشهرة فحسب، رغم اختصاصه بها مباشرة، غير أنه يلعب أيضا دورا مهما في تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو حتى تلك المقدمة على أساس ممارسة الحيازة الفعلية، وهذا بالرغم من أن هذا النوع من الطلبات، يقدم أمام مدير الحفظ العقاري، ويتمثل هذا الدور فيما يلي:

1- الرد على طلب المعلومات المقدمة من المدير الولائي للحفظ العقاري في أجل (15) يوما ويأتي هذا الرد في إطار مباشرة المدير الولائي للحفظ العقاري للتحقيق، قصد التأكد من أن صاحب الطلب ليس له أي سند مشهر آخر على مستوى المحافظة العقارية على

نفس العقار المطالب به هذا من جهة ومن جهة أخرى أن السند أو الوثيقة (غير المشهرة) المدعمة للطلب غير مستعملة في ترقيم مجموعة ملكية أخرى.

2- الرد على طلب المعلومات المقدمة من طرف مدير الحفظ العقاري بخصوص وجود أو عدم وجود دعوى قضائية مشهرة موضوعها العقار موضوع طلب التسوية وذلك بالبحث على مستوى السجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية.

3- الترقيم المؤقت للعقار المطالب به في السجل العقاري باسم صاحب الطلب بناء على تبليغ المدير الولائي للحفظ العقاري لطلب الترقيم المؤقت وذلك في حالة أثبتت البحوث والتحريات أن ملكية أو حيازة صاحب الطلب قائمة، يبدأ تاريخ الترقيم المؤقت من تاريخ إيداع طلب التسوية لدى مدير الحفظ العقاري.

4- تلقي المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت المرقم ومعالجتها طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/26 المعدل والمتمم.

5- الترقيم النهائي للعقار[1] باسم الدولة أو الجماعات المحلية أو الوقف حسب مراسلة مدير الحفظ العقاري بعد النتيجة المتحصل عليها في إطار معالجة مدير الحفظ العقاري للطلبات المقدمة أمامه.

6- الترقيم النهائي للعقار باسم الدولة بعد نهاية آجال خمس عشرة (15 سنة)، وعدم تسجيل أي طلبات تسوية.

## الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية أمام مدير الحفظ العقاري

إضافة إلى الدور الذي يلعبه مدير الحفظ العقاري في تسوية الطلبات المدعمة بالسندات المشهرة والذي أشرنا إليه سابقا، فإن مدير الحفظ العقاري يلعب دورا أساسيا في التسوية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو تلك المقدمة على أساس الحيازة

[1] – الترقيم النهائي لصاحب الترقيم المؤقت بعد نهاية أجل 02 سنتين في ظل غياب تسجيل أي معارضة.

الفعلية، بل ويختص بها مباشرة، كون هذا النوع من الطلبات يقدم أمامه مباشرة وليس أمام المحافظ العقاري وهو من يختص بالتحقيق في هذه الطلبات وذلك من خلال القيام بالإجراءات التالية:

1- تلقي طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة والحيازة الفعلية، مرفقة بالوثائق الثبوتية.

2- التأكد من وجود حيازة فعلية للعقار المطالب به قبل تاريخ مرور فرقة المسح.

3- قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله يفتح خصيصا لمتابعة عملية التسويق.

4- إخطار المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المطالب به، قصد التأكد من أن صاحب طلب التسوية ليس له أي سند مشهر آخر على العقار المطالب به من جهة، وأن السند أو الوثيقة المقدمة (غير المشهرة) لم تستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى، أي أنها لا تتعلق بعقار آخر.

5- التأكد من عدم انقضاء آجال السنتين (02 سنة) من تاريخ إيداع وثائق المسح، إذ يجب أن نقدم الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية في أجل أقصاه سنتين (02) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يعكس الطلبات المدعمة بسندات مشهرة المقدمة أمام المحافظ العقاري والتي يمتد أجال قبولها إلى خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح.

6- التأكد من عدم وجود دعاوى قضائية مشهرة موضوعها العقار موضوع طلب التسوية، وذلك بمراسلة المحافظ العقاري وطلب معلومات حول العقار موضوع طلب التسوية.

7- مراسلة المدير الولائي لأملاك الدولة في أجل ثمانية (08 أيام) بعد التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية المعنية قصد الحصول على الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المعمول به المتعلق بالأملاك الوطنية، أي معرفة رأي

مصالح أملاك الدولة حول وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به.

8- بالموازاة مع مراسلة مدير أملاك الدولة يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة بمدير مسح الأراضي خلال نفس الآجال (ثمانية 08) أيام من تاريخ التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وذلك للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية.

9- تبليغ المحافظ العقاري المختص إقليميا بطلب الترقيم المؤقت للعقار المطالب به باسم صاحب الطلب لمدة (02 سنتين) ابتداء من تاريخ إيداع طلب التسوية لدى مديرية الحفظ العقاري وذلك في حال أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن الملكية أو الحيازة المطالب بها قائمة.

10- مطالبة المحافظ العقاري بإجراء الترقيم النهائي باسم الدولة أو الجماعات المحلية أو الوقف (الجهة المالكة) في حال أثبتت التحريات والبحوث ذلك.

11- تبليغ الجهة التي تم الترقيم النهائي لفائدتها على سبيل الأعلام حسب الحالة (أملاك الدولة، الجماعات المحلية، مديرية الشؤون الدينية).

12- في كل الحالات يبلغ صاحب طلب التسوية بنتائج التحقيق.

## المطلب الثاني: إجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة

كما هو الشأن في تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة فإنه إضافة إلى مصالح الحفظ العقاري هناك مصالح أخرى تتدخل في تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة والحيازة الفعلية، هذه المصالح تتمثل في مصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة، وفيما يلي سوف نتناول إجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي (الفرع الأول) وإجراءات التسوية أمام مصالح أملاك الدولة (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية أمام مصالح مسح الأراضي

إضافة إلى الدور الذي تلعبه مصالح مسح الأراضي في عملية مسح الأراضي العام وتسجيل العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح في الحساب الخاص بها[1] ( حسبا العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح) فإنها فيما يتعلق بطلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية تقوم بما يلي:

1- تبليغ الرد مع محضر تعيين الحدود[2] إلى مدير الحفظ العقاري خلال (01 شهر) من تاريخ تلقيها طلب التحقيق من مدير الحفظ العقاري.

ويأتي هذا الرد بعد مطابقة العقار موضوع الطلب مع المراجع المسحية المقدمة، والتأكد من أن العقار المطالب به هو فعلا نفسه العقار الذي يأخذ المراجع المسحية المطالب بها والمرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها.

2- التأشير على وثيقة القياس المقدمة بسعى وعلى نفقة صاحب الطلب في حال تعلق الأمر بجزء من مجموعة الملكية في نفس الآجال (01 شهر).

## الفرع الثاني:إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية أمام مصالح أملاك الدولة

توكل لمصالح أملاك الدولة بصفة عامة توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للأحكام القانونية المعمول بها في مجال أملاك الدولة، ولكن هذا الدور يبدو أكثر أهمية إذا ما تعلق الأمر بالطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية، وذلك لإمكانية وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به نظرا لعدم حيازة طالب التسوية لسند مشهر، ويتضح هذا الدور من خلال النقاط التالية:

[1] - راجع المبحث الأول

[2] - محضر تحديد الحدود نموذج CC1

1- الرد على مراسلات مدير الحفظ العقاري خلال أجل (02 شهرين)، فبعد تلقي المدير الولائي لأملاك الدولة لطلب التحقيق حول الوضعية القانونية للعقار المطالب به من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري في إطار معالجته لطلب التسوية الإدارية لعقار مطالب به إما مدعم بسند غير مشهر أو على أساس الحيازة الفعلية يقوم هو الآخر بطلب التحقيق من رئيس مفتشية أملاك الدولة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المطالب به، على أن يكون الرد واضحا في وجود حقوق تعود للدولة من عدمه، مع ضرورة تبرير طريقة اكتساب الدولة لهذا العقار .

2- تقديم معارضات على الترقيم المؤقت الناتج عن معالجة طلبات التسوية أمام المحافظ العقاري المختص إقليميا ضمن الآجال المحددة والمقدرة بسنتين (02 سنة) من تاريخ تقديم طلب التسوية طبقا للتنظيم المعمول به[1] وذلك في حالة اكتشاف وجود حقوق تعود للدولة.

[1]- المادة 15 من المرسوم 76/ 63 ، مرجع سابق.

## خلاصة الفصل الثاني:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن العقارات المسجلة والمرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام يمكن المطالبة بها بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وتسويتها إداريا عن طريق تقديم طلب تسوية مرفوقا بالوثائق الثبوتية إلى المحافظ العقاري بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات مشهرة والذي يقوم بدوره بعد التحقيق لدى مصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة، وفي ظل غياب دعوى قضائية مشهرة لديه، بإعادة ترقيم العقار ترقيما نهائيا لفائدة طالبه

أما بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية، فإن طلبات التسوية تقدم أمام المدير الولائي للحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بالبحث والتحري لدى مصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية المختصة، ومن ثم يطلب من المحافظ العقاري في ظل عدم وجود دعوى قضائية مشهرة ترقيم العقار باسم طالبه، ترقيما مؤقتا لمدة (02 سنتين) لينتهي إلى ترقيم نهائي في ظل غياب اعتراضات على الترقيم.

# الخاتمة

## الخاتمة:

إن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، تعود أسباب وجودها إلى عدة عوامل، منها ما هو متعلق بالإدارة بحد ذاتها، سواء المصالح المكلفة بعملية المسح أو لجنة المسح أو باقي المتدخلين من محافظة عقارية ومصالح أملاك الدولة، وكذلك البلديات كنقص الإعلام والتوعية والتحسيس بعملية المسح، وتاريخها، وعدم مراسلة المالكين الذين يمكن الحصول على معلوماتهم من المحافظات العقارية عند القيام بالأعمال التحضيرية، ومنه ما هو متعلق بالمالكين أو الحائزين في حد ذاتهم وذلك لعدم وجود ثقافة قانونية في مجال العقار ومعرفة إجراءات عملية المسح وأهميتها، أو من خلال عدم تواجدهم في الميدان ومطالبتهم بالعقارات عمدا نتيجة النزاعات الموجودة بينهم.

كـما أن الأسباب قـــد تكون تقنية، كشساعة المســاحة المطالب بمسحـــها (2.381.741 كلم$^2$ مساحة الجزائر)، ونقص الإمكانيات والوسائل ونقص التكوين.

ونظرا لكثرة العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح على المستوى الوطني، وقصد تفادي اللجوء إلى القضاء لتسوية هذا النوع من العقارات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية العديد من التعليمات والمذكرات من أجل التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات، دون اللجوء إلى القضاء كان آخرها التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 بعنوان: " التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي "والتي جاءت لشرح المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بعد الانتقادات التي وجهت لنص المادة 67 من قانون المالية 2015 التي أحدثت المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 والتي نصت على الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها باسم الدولة، مع إمكانية التسوية الإدارية لأصحاب

السندات القانونية خلال أجل (15 سنة) وهوما يتعارض مع مفهوم الترقيم النهائي الذي لا يمكن إلغاؤه إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة (16) من المرسوم 63/76.

وقد رأينا أن الإطار الجديد للتسوية قد ميز بين الطلبات المدعمة بسندات مشهرة والطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة، والترقيم المؤقت لهذه العقارات لمدة (15 سنة) في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، كما أنه حصر المتدخلين في التسوية في مصالح الحفظ العقاري، مصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة.

وما يمكن ملاحظته على هذه التدابير ما يلي:

1- إحداث نوع جديد من الترقيم مدته (15 سنة)، غير منصوص عليه في المرسوم 63/76 السالف الذكر.

2- إلغاء اللجنة المنصوص عليها في المادة 67 من قانون المالية 2015.

3- إسناد التحقيق للمحافظ العقاري في حالة الطلبات المدعمة بسندات مشهرة.

4- تحديد آجال طلب التسوية ب(02 سنتين) للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة، رغم بقاء الترقيم مؤقت لمدة (15 سنة).

5- آجال التحقيق والرد عليها (الشهر، 02 شهر، 08 أيام) بين المصالح المختلفة، لا يمكن احترامها عمليا.

6- عدم توفير الوسائل والإمكانيات المادية والبشرية لمختلف المصالح المتدخلة (مصالح الحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة) التي تساعدها على القيام بالمهام المنوطة بها.

7- اقصاء مصالح الشؤون الدينية والجماعات المحلية من التحقيق (حالة الأملاك الوقفية،أملاك الجماعات المحلية).

8- عدم النص على المخول قانونا على تسيير وحراسة واستغلال العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح طيلة مدة الترقيم المؤقت (15 سنة).

بناء على النتائج السالف ذكرها وخدمة لها نقدم جملة من المقترحات تتمثل في:

1- ضرورة تعديل المرسوم 63/76 بإحداث مادة جديدة (14 مكرر) تنص على نوع جديد من الترقيم المؤقت لمدة خمس عشرة (15 سنة).

2- النص مجددا على إحداث لجنة التسوية المنصوص عليها بالمادة (23 مكرر) قبل تعديلها، والتي تضم إضافة إلى باقي المصالح، ممثل الأملاك الوقفية وتفعيلها عمليا.

3- ضرورة البحث والتحري لدى مصالح الشؤون الدينية باعتبارها ممثل الأملاك الوقفية ولدى الجماعات المحلية أيضا.

4- في حالة إذا أفضت البحوث والتحريات إلى ترقيم مؤقت، تحسب آجاله من تاريخ إيداع طلب التسوية لدى مدير الحفظ العقاري، إلا أنه عمليا وخاصة إذا تعلق الأمر بإعداد وثيقة القياس فإن مدة البحث والتحري في حد ذاتها قد تفوق مدة (02 سنتين) لذا نقترح أن يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت من تاريخ تبليغ المحافظ العقاري بطلب الترقيم المؤقت من مدير الحفظ العقاري.

5- إلزام رؤساء البلديات القيام بعمليات تحسيسية وتوعوية وإعلام واسع للمواطنين بانطلاق عملية المسح.

6- السماح لأصحاب الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة أيضا بتقديم طلباتهم طيلة مدة الترقيم المؤقت (15 سنة).

7- التأكيد والإسراع في عصرنة الإدارة لا سيما المصالح المعنية، مع توفير الإمكانات المادية والبشرية اللازمة.

8- إمكانية التنازل عن هذه العقارات لفائدة حائزيها في حالة ترقيمها نهائيا باسم الدولة أو الجماعات المحلية.

# قائمة المصادر والمراجع

# قائمة المصادر والمراجــع:

## أولا: المصادر

### * النصوص القانونية والتنظيمية

### 1-الأوامر والقوانين:

1- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2- الأمر رقم 75/ 74 المؤرخ في 12/ 11/ 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد92 مؤرخة في 1975/11/18

3- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة الموثق ،الجريدة الرسمية عدد 14،سنة 2006

4- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية ، عدد 21، سنة 2008.

5- القانون رقم 10/14 المؤرخ في2014/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية، عدد 78، سنة 2015 .

6- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 12/27/ 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد76،سنة2017

7- القانون رقم 18/18 المؤرخ في 12/27/ 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد79، سنة2018

### 2-المراسيم والقرارات:

8- المرسوم 76/ 62 المؤرخ المؤرخ في : 1962/03/25المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في13 /1976/04

9- المرسوم رقم 84/ 400 المؤرخ في 12/24/ 1984 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 1984/12/30.

10- المرسوم: 63/92 المؤرخ في: 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل للمرسوم 234/89 المؤرخ في: 1989/12/09.

11- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

12- القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن تنظيم المحافظة العقارية

13- القرار الوزاري المؤرخ في 1992/02/20 المتضمن تاهيل اعوان املاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية امام الجهات القضائية ،الجريدة الرسمية عدد20 ،1992.

**3- المذكرات والتعليمات:**

**1- المذكرات:**

14- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية.

15- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية.

16- المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية.

**2- التعليمات:**

17- التعليمة رقم 16 الصادرة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية.

**ثانيا: المراجع:**

**1- الكتــب**

18- البستاني (بطرس)،محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون، طبعة 1993.

19- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006 .

20- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية،الطبعة الثانية،دار هومة للطباعة والنشر،الجزائر،2000.

21- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، الجزائر،2001 .

22- مراحي ريم ،دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، دون سنة نشر.

**2- : الرسائل والمذكرات**

23- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

24- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2009.

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات


| الموضـــــــــــــــــوع | الصفحة |
|---|---|
| **مقدمة**..... | 02 |
| **الفصل الأول: عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري** | **07** |
| **المبحث الأول: عملية مسح الأراضي العام** ..... | 08 |
| المطلب الأول: الأعمال التحضيرية لعملية المسح..... | 08 |
| الفرع الأول: مفهوم المسح وخصائصه..... | 09 |
| الفرع الثاني: الأعمال التحضيرية لعملية المسح..... | 11 |
| المطلب الثاني: الأعمال الميدانية والختامية لعملية المسح..... | 15 |
| الفرع الأول: المرحلة الميدانية لعملية المسح..... | 15 |
| الفرع الثاني: المرحلة الختامية لعملية المسح..... | 16 |
| **المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري**..... | 18 |
| المطلب الأول: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة..... | 18 |
| الفرع الأول: إيداع وثائق المسح..... | 18 |
| الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة..... | 20 |
| المطلب الثاني: المجهول والعقارات غير المطالب بها..... | 22 |
| الفرع الأول: العقارات المسجلة في حساب المجهول..... | 23 |
| الفرع الثاني: العقارات غير المطالب بها أثناء المسح..... | 25 |
| خلاصة الفصل الأول ..... | 27 |
| **الفصل الثاني: إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح** | **29** |
| **المبحث الأول: الطلبات المدعمة بسندات مشهرة**..... | 31 |
| المطلب الأول: إجراءات التسوية أمام مصالح الحفظ العقاري..... | 31 |
| الفرع الأول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام المحافظ العقاري..... | 32 |
| الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مدير الحفظ العقاري..... | 36 |
| المطلب الثاني: إجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة..... | 38 |
| الفرع الأول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة إمام مصالح مسح الأراضي..... | 38 |
| الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح أملاك الدولة..... | 40 |
| **المبحث الثاني: الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية**..... | 42 |

# فهرس المحتويـــــات


| | |
|---|---|
| المطلب الأول: إجراءات التسوية أمام مصالح الحفظ العقاري..... | 43 |
| الفرع الأول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية أمام المحافظ العقاري.... | 43 |
| الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية أمام مدير الحفظ العقاري | 44 |
| المطلب الثاني: إجراءات التسوية أمام مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة..... | 46 |
| الفرع الأول: إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية أمام مصالح مسح الأراضي..... | 47 |
| الفرع الثاني: إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو بالحيازة الفعلية أمام مصالح أملاك الدولة..... | 47 |
| خلاصة الفصل الثاني..... | 49 |
| **الخاتمة**..... | 51 |
| **قائمة المصادر والمراجع**..... | 55 |

تم بحمد الله

**الملخص:**

تبنى المشرع نظام الشهر العيني صراحة بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، هذا النظام الذي تعد عملية المسح أساسه المادي، إذ يزودنا هذا النظام بالآليات القانونية والتقنية والفنية لضبط الوعاء العقاري وتصنيفه حسب الطبيعة القانونية للملكية العقارية، غير أنه أثناء عملية المسح ظهرت عدة إشكاليات قانونية تمثلت في ظهور ما عرف ب "حساب المجهول" وهي الوضعية التي تسببت في تعقيد ملفات العديد من الملاك، ولقد حاولت المديرية العامة للأملاك الوطنية تدارك هذه الوضعية عن طريق إصدار العديد من المذكرات والتعليمات بداية بالتعليمة رقم 16 لسنة 1998 وكذلك المذكرة الصادرة في 2003 و 2004 غير أن ذلك لم يجد الحلول الجذرية للوضعيات التي بقيت عالقة. وقد تدخل المشرع لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 2015 لاسيما في المادة 67 منه والتي نصت على تشكيل لجنة ولائية للنظر في الطعون المقدمة من ذوي الحقوق غير أن الخطوة لم يكتب لها النجاح بسبب إشكالات قانونية حول الآلية القانونية التي بموجبها تؤول العقارات المسجلة في "حساب المجهول" إلى الدولة مباشرة، فصدر قانون المالية لسنة 2018 الذي تضمن آليات قانونية جديدة لمعالجة وضعية هذه العقارات بموجب المادة 89 منه.

**الكلمات المفتاحية:**

حساب المجهول – عملية الترقيم – الحيازة – الاستيلاء – الملك الشاغر – الملك العام – الملك الخاص – المسح العام.

**Abstract :**

The Algerian legislator adopted frankly the real publicaiion système according to the order n° 75-74 dated in November 1975, that includes the establishent general survey and the establishment of the real estate registry. This system considers the operation of''cadastre'' as its material basis. It provide us with legal mechanisms, technique, and artistic to regulate property container and to classify it according to the legal nature of property. Despite that, there are many legal issues that appear during the '' l'peration du cadastre'' which represented in what we call '' the Unknowen account''. Such position provok complexity in files of many owners.

Regarding to this situation, the Public Direction of National properties, attempts to treat it though issuing many note and instructions starting by the instruction n 16 in 1998 and also thougt the note issued in 2003 and in 2004. In spite of those attempts, it does not find solution to other difficult sitation. Hence, the legislator intervend for the first time through financial law in 2015 precisely in article 67 that clarified on the composition of the committe of states in order to take into consideration the apeals presented by the concernd persons.

The former step did not succeed too, because of the legislative problems about the legislative mechanism by which the recorded properties in '' the Unknown account'' would refer to the state directly. As result, the financial law in 2018 was issued which contains new legislative mechanism for treatment through the n° 89 from the law.

**The Key Words :**

The unkown account, immatriculation, requistion, the vacant property, public property, private property, the general cadastre.