



جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



تسوية نزاعات الأراضي غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:

د/ بلميهوب عبد الناصر

من إعداد الطالبتين:

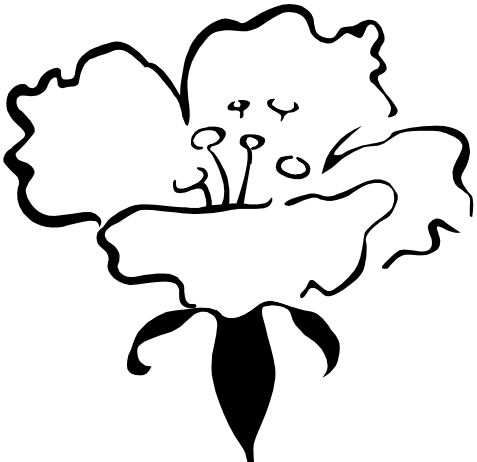
- كرو فريدة

- بن أكلي ليتيسيا

لجنة المناقشة

- د/أوباية مليكة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- د/ بلميهوب عبد الناصر، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..مشرفا ومقررا
- د/دخلافي سفيان، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2023



شكر و عرفان

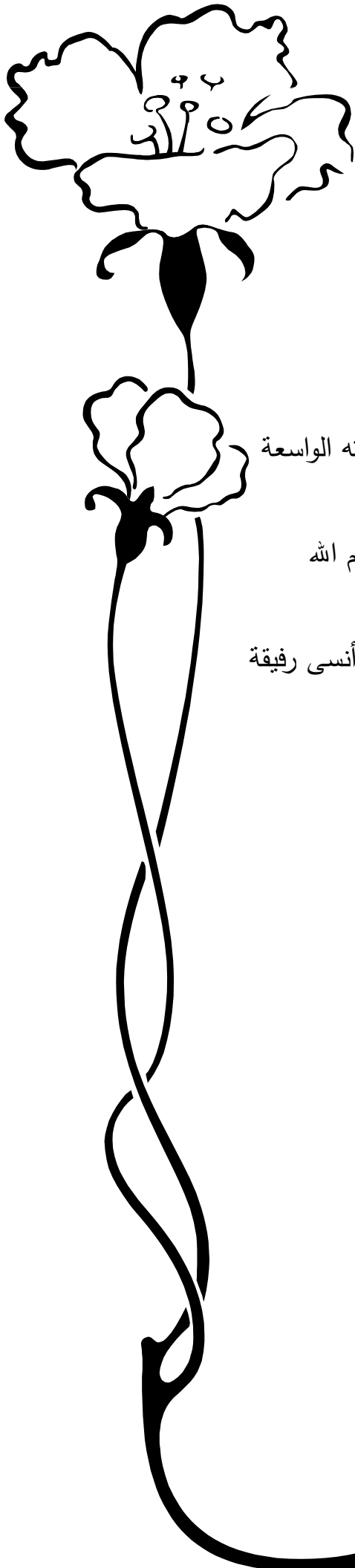
أولاً وقبل كل شيء نتقدم بالشكر والحمد لله تعالى الذي أعطانا القوة والعزيمة لإتمام هذا البحث، راجيات منه أن يجعله في ميزان حسناتنا.

كل الشكر والتقدير والإحترام للأستاذ المشرف الدكتور "بلميهوب عبد الناصر" الذي لم يبخل علينا بالنصح والتوجيه طوال إنجازنا لهذه المذكرة، ونشكر كذلك أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل.

كما نتقدم بجزيل الشكر لكل من مد لنا يد العون في إنجاز هذه المذكرة من أساتذة وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري تيزي وزو ونخص بالذكر الأستاذة أورهمون نورة والأستاذ زقان نبيل، وكذا موظفي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، وأعاون مديرية أملاك الدولة لولاية تيزي وزو. ولكل هؤلاء نتمنى دوام الصحة والعافية، وجزاهم الله خيراً.

* ليتيسيا وفريدة *



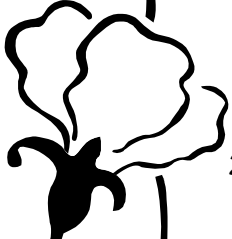


إهداء

أهدي هذا البحث المتواضع إلى:

- * روح والدي الطاهرة، نسأل الله أن يتغمدها برحمته الواسعة
- * والدتي سندي في الحياة، أطال الله في عمرها
- * أخي الغالي وإخواتي وابن أختي " ياسين " حفظهم الله
- * جدي وجدتي وكل أقاربي
- * أصدقائي وزملائي في العمل والدراسة دون أن أنسى رفيقة
الدرب طيلة إنجاز المذكرة " ليتيسيا بن أكلي".

* فريدة * 



إهداء

- إلى روح جدتي رحمها الله وأسكنها فسيح جناته
- إلى سندي في الحياة، والدي العزيز.
- إلى التي لم تكل في تربيتي وتوجيهي والدتي الغالية
حفظهم الله
- إلى إخوتي الأعزاء الذين يضيئون لي الطريق ويساندونني
- إلى أصدقائي وزملائي الأعزاء بالأخص رفيقة الدرب طيلة
إنجاز المذكرة "كرو فريدة"
- إلى كل من يتفحص هذه المذكرة أهدي له هذا العمل
المتواضع.

ليتيسيا 

مقدمة

يعتبر العقار ذو أهمية كبيرة في حياة الفرد الجزائري والمجتمع ككل لما له من دور في التنمية الاجتماعية والاقتصادية لذا اهتم المشرع الجزائري على غرار دول العالم بتنظيم العقار والملكية العقارية. إذ اتبعت الدولة الجزائرية سبلا كثيرة لتطهير العقار وذلك بداية من تطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر مع الإبقاء بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسووحة نظرا للعراقيل الكثيرة التي أعاقت سير عمليات المسح العام للأراضي.

منذ سنة 1975 أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 75-74⁽¹⁾ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76-62⁽²⁾ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 76-63⁽³⁾ المتعلق بتأسيس السجل العيني. أين تبنى نظام الشهر العيني كتعبير عن الرغبة في حماية الملكية العقارية وتحقيق الائتمان والاستقرار العقاري، الذي يقوم على إجراءات المسح العقاري كمرحلة أولية، لتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسووحة.

الملاحظ، باستقراء المرسومين السابقين أنه لتأسيس السجل العقاري (العيني) استوجب المرور أولا بعملية المسح التي تبدأ بقرار افتتاحها في بلدية معينة، يصدره الوالي المختص إقليميا، والإعلان عنها في مقر البلدية المعنية، وذلك لإعلام أصحاب العقارات للحضور إلى الميدان وتنتهي بإيداع وثائق المسح على مستوى البلدية والمحافضة العقارية المختصة إقليميا، وذلك من أجل إجراء الترفيم العقاري للعقارات كل على حسب الحالة فهناك ثلاث

1- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد92، الصادرة في 18/11/1975.

2- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.

3- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 13/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.

أنواع من الترقيمات المؤقتة ألا وهي الترقيم لمدة أربعة أشهر (04) والترقيم لمدة سنتين (02) والترقيم لمدة خمسة عشر (15) سنة.

غير أنه لوحظ في كثير من الأحيان غياب الملاك أو الحائزين أثناء القيام بأشغال المسح الأمر الذي يجعل مصالح المسح يضطرون لتسجيل هذه العقارات في حساب خاص يسمى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" حاليا المستحدث بموجب قانون المالية لسنة 2018 بدلا من حساب "المجهول" سابقا. فيرقم هذا النوع من العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة (15) سنة يبدأ سريانها من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. فقد خول القانون حق الطعن في هذا الترقيم سواء أمام الإدارة المعنية أو أمام القضاء.

كما لوحظ ارتفاع كبير في عدد العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وما نتج عنه من نزاعات بين الأفراد فيما بينهم تارة، وبين الأفراد والدولة تارة أخرى الأمر الذي استوجب تدخل المشرع الجزائري لإيجاد حلول لمثل هذه العقارات وذلك بإدراج نصوص قانونية جديدة أهمها القانون رقم 14-10⁽¹⁾ المتضمن قانون المالية لسنة 2015 والقانون رقم 17-11⁽²⁾ المتضمن قانون المالية لسنة 2018. إذ تضمنت إجراءات التسوية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري. بعد ذلك تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية عن طريق وضع مجموعة من التعليمات والمذكرات التي حددت إجراءات قانونية تختلف باختلاف الجهات الإدارية المودع أمامها طلب التسوية كل حسب ما توفر لدى الطالب من وثائق تثبت ملكيته أو حيازته للعقار موضوع الطلب والتي تمكن المعني من محاولة تسوية هذه النزاعات إداريا.

1- القانون رقم 14-10 مؤرخ في 31/12/2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر، عدد 78، الصادرة في 31/12/2014.

2- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر، عدد 76، الصادرة في 28/12/2017.

غير أنه قد لا يتمكن صاحب العقار من تسوية الوضعية القانونية لعقاره إداريا إما لسبب يكمن في عدم إثبات ملكيته أو حيازته للعقار محل طلب التسوية ، أو لوجود نزاع قائم حول هذا العقار، أو لسبب آخر يعود إلى فوات آجال التسوية الإدارية المحددة قانونا، فيتم رفض طلب التسوية الإدارية. مما يستوجب على الطالب اللجوء إلى القضاء وذلك برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، ومن هذا المنطلق ارتأينا إلى معالجة هذا الموضوع من خلال الإجابة على الإشكالية التالية:

" كيف يتم تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها إن ظهر مالکها أو حائزها بعد ذلك ؟ "

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي للتعريف ووصف كل جوانب الموضوع وعليه تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين.

الفصل الأول تم التطرق فيه إلى النظام القانوني للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

أما الفصل الثاني تم تخصيصه لآليات تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري.

الفصل الأول

التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها

أثناء عملية المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري عملية فنية وتقنية تهدف إلى تحديد الوضعية المادية والقانونية للعقار من حيث مساحته، حدوده، وموقعه...، وكذا تحديد مالكه الظاهر أو حائزه، لكن قد لا يتمكن أعوان المسح العام للأراضي من معرفة أصحاب بعض العقارات والحقوق العينية المتعلقة بها الأمر الذي يجعلهم في كثير من الأحيان يسجلون هذه العقارات باسم المجهول سابقاً وحالياً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

وهي التسمية الجديدة التي جاء بها القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 وبالتحديد في مادته 89 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وحدد ماهيتها وإلى جانب ذلك أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية عدة مذكرات وتعليمات للحد من الصعوبات التي تعرقل التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح.

المبحث الأول

ماهية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

ظهر مصطلح العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي حديثا بصدور القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 وهذه العقارات هي نفسها تلك التي كانت مسجلة سابقا في حساب يسمى حساب المجهول وبعد مرور السنتين تسجل باسم الدولة وذلك في حالة عدم وجود أي اعتراض على هذا الترقيم من قبل ملاكها أو حائزيها. وقد جاءت المادة 89 من القانون 17-11 السالف الذكر بإجراءات جديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها ولكن قبل التطرق إلى تسويتها لا بد من تحديد مفهوم العقارات غير المطالب بها تحديدا دقيقا (المطلب الأول) وكذلك لا بد من ذكر المبررات التي أدت إلى تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

تعتبر العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام، من أبرز الإشكاليات الناتجة عن عملية المسح في الجزائر، مرد ذلك صعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين⁽¹⁾ لهذه العقارات نظرا لعدم حضورهم وتواجدهم في الأماكن عند مرور لجنة المسح، مما يؤدي إلى ترقيم هذه العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها.

1- سعدي نصر الدين، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019، ص 25.

بنتبع النصوص القانونية خضعت هذه العقارات لعدة معالجات قانونية، تحت عدة مسميات مما يصعب تحديد تعريف لها (الفرع الأول)، وحالات التسجيل في حسابها (الفرع الثاني)، وتحديدها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

تجدر الإشارة قبل التطرق إلى تعريف العقارات غير المطالب بها، إلى تعريف العقار عامة (أولاً)، والمسح العقاري (ثانياً)، لنصل إلى تعريف العقارات غير المطالب أثناء عملية المسح العقاري (ثالثاً)

أولاً: تعريف العقار

يعرف المشرع الجزائري العقار بمقتضى المادة 683⁽¹⁾ من التقنين المدني والتي تنص على ما يلي: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص."

بالتالي، نلاحظ أن العقار هو كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف⁽²⁾.

1- المادة 683 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد 78، الصادر في 30/09/1975، معدل ومتمم.

2- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 09.

ثانيا: تعريف المسح العقاري

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف المسح العقاري للأراضي تاركا ذلك للفقهاء. هناك من عرفه بأنه: " عملية تقنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة، بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق".
وهناك من عرفه بأنه: " حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات، حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني."

كذلك هناك من عرفه بأنه: " التحديد والتحرير إذا عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، المتعلقة بموقعه، وحدوده، وقوامه، ونوعه الشرعي، واسم مالكه، أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي⁽¹⁾."

وقد نص الأمر رقم 74-75 على عملية المسح في المادة الثانية منه بالقول: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري."

ومنه، يمكننا القول بأن عملية المسح هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أصنافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق. إذا فعلى عملية المسح تهدف لوضع بطاقة هوية للعقار، وإيجاد مجموعة من الوثائق لتبيان طبيعة الملك، وضبط من هو المالك، ثم تحديد طبيعة العلاقة الرابطة بين الملك والمالك.

1-تفلا عن منقار هواري، الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في علوم القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2020، ص ص 69-70.

ثالثاً: تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

إن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام، هي نفسها تلك العقارات المسجلة باسم المجهول، والتي تم ترقيمها سابقاً في حساب الدولة بعد مرور سنتين تطبيقاً للتعليمية رقم 16⁽¹⁾ وذلك في حالة عدم المطالبة بملكية العقار الممسوح يتم الترقيم في حساب المجهول لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدة الدولة وهذا قبل صدور قانون المالية لسنة 2015. كذلك تلك التي تم ترقيمها مباشرة في حساب الدولة طبقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ؛ وبعد صدور قانون المالية لسنة 2018 لاسيما المادة 89 منه أصبحت تسمى بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ويتم تحويلها كلها إلى الحساب الجديد المتعلق بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح تطبيقاً للتعليمية رقم 4060⁽²⁾.

ومن خلال تسميتها فإن المقصود بها هي العقارات التي لم يطالب مالكوها أو حائزوها بتسجيلها ضمن وثائق المسح أثناء مرور فرقة المسح وذلك لعدة أسباب قد تكون لعدم إبلاغهم بتاريخ مرور فرقة المسح أو صعوبة حضورهم لسبب ما وتستنثى من هذا

1- التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2- مذكرة رقم 4060، المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري. بحيث تطرقت هذه المذكرة إلى إنشاء حساب جديد يسمى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" عوض حساب المجهول سابقاً، وكما حددت كليات التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات وحصرت المصالح المتدخلة في التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات وهي: مصالح الحفظ العقاري، مصالح مسح الأراضي، مصالح أملاك الدولة، كما حددت مجال تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وبينت طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الاعتبار ويتعلق الأمر بتلك المدعمة بسندات ملكية مشهورة، أو سندات غير مشهورة، أو على أساس الحياة الفعلية.

الإجراء العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأملاك الوقفية⁽¹⁾.

وقد عرفت أيضا المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي نصت على ما يلي: ((تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وتحرر كما يأتي: المادة 23 مكرر: يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشر (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 الحيابة 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 الأراضي، 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 استنفاد أجل خمس عشر (15) سنة المذكور أعلاه يرقم العقار نهائيا باسم (الدولة)⁽²⁾.

1- براهمي صارة، دحماني صارة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022، ص 35.

2- المادة 89 من القانون رقم 17-11، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، السالف الذكر.

هذه التسمية استحدثها المشرع ليجعل الملاك و الحائزين هم المسؤولين عن تسجيل عقاراتهم في حساب العقارات غير المطالب بها كونهم لم يطالبوا بتسجيلها بأسمائهم أثناء عملية المسح، الأمر الذي يستبعد مسؤولية الدولة ولو قليلا كما كانت سابقا عندما كانت تسجل في حساب المجهول الذي يجعل الدولة المسؤولة الأولى والأخيرة عن عدم ترقيم هذه العقارات بأسماء ملاكها أو حائزها نظرا لنقص التحقيقات والتحريات اللازمة أثناء أشغال المسح.

فجاء قانون المالية لسنة 2018 لتنظيم هذا النوع من العقارات وبذلك ظهر أول وجود لحساب العقارات غير المطالب بها وذلك لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول، وصعوبة تسويتها خاصة وأن مثل هذه العقارات كانت تسجل في هذا الحساب (المجهول) لمدة سنتين وفي حالة عدم وجود اعتراض ترقم نهائيا باسم الدولة وهذا ما يعتبر مساس بحقوق الملاك والحائزين الحقيقيين لهذه العقارات، أما بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 والذي نظم العقارات غير المطالب بها في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح" لمدة خمسة عشر سنة (15) أين يمكن للملاك والحائزين الاعتراض على هذا الترقيم، أما في حالة عدم وجود أي اعتراض تسجل هذه العقارات في حساب الدولة نهائيا وهذا ما يتطابق مع قواعد اكتساب الملكية بالتقادم المنصوص عليه في القانون المدني.

الفرع الثاني

شروط التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

حددت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، شروط التسجيل العقارات في

حساب العقارات أو الأراضي غير المطالب بها المتمثلة فيما يلي:

أولاً: أن تكون عقارات تابعة للخواص

بالرجوع إلى المادة 89 من قانون المالية 2018 فإنه يتضح بأن التسجيل في

حساب العقارات غير المطالب بها يتعلق بالعقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها،

بمعنى لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان ولا ينطبق هذا الإجراء الجديد بأي حال من الأحوال على العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية.

بالتالي، يمكن القول أن تسجيل العقارات على أنها غير المطالب بها، ترد فقط على العقارات التابعة للخواص، أي مجموع العقارات المملوكة من طرف الأفراد سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة كالجمعيات والشركات.

في هذا الصدد، يتعين على الأعوان المكلفين بعملية التحقيق العقاري، في إطار أشغال المسح العام، الإشارة إلى ذلك صراحة في استمارة العقارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، و ذلك بالاعتماد على المعلومات المحصل عليها خلال عمليات التحقيق العقاري من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً⁽¹⁾.

ثانياً: أن تكون عقارات لم تتمكن مصالح المسح العقاري من تحديد صاحب حق الملكية أو الحيازة على العقار محل التسجيل

حين لا يتمكن أعوان المسح العقاري، أثناء التحقيق العقاري التي يتولاها بهدف التعيين الدقيق للحقوق العينية (حق الملكية والحقوق العينية الأخرى) من تحديد أصحاب العقارات، سواء كان المالك ذو السند الصحيح أو الحائز الظاهر، وذلك بعد المعاينة التي يجريها الأعوان لسندات إثبات الملكية التي تكون بحوزة المالكين أو من خلال أقوال وتصريحات الملاك والملاك المجاورين.

ثالثاً: أن تكون عقارات لم يتقدم فيها أي شخص بطلب تسجيلها خلال عمليات المسح العقاري

المطالبة بهذه العقارات يجب أن تكون وفقاً للإجراءات القانونية وبموجب سندات

1- لخضر حمينة ناريمان، تسوية الوضعية القانونية للأراضي غير المطالب بها في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق: تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2022، ص 11.

تتوفر على جميع شروط وعناصر إثبات حق الملكية سواء كانت هذه السندات رسمية أو غير رسمية معترف بحجيتها قانوناً، أو بموجب أحكام الحيابة التي يحميها القانون. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه المعلومات تخضع للمعاينة والتحقق من قبل أعوان المسح العقاري وذلك من أجل البحث والتقصي عن صاحب الحق على العقار المطالب به. لكن من الناحية العملية فإن الحالات السالفة الذكر لا تكفي لترقيم العقار في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح باعتبار عملية تشوبها عدة إشكالات وعراقيل تحول دون معرفة المالك الحقيقي للعقار. كما أن السندات المقدمة لإثبات الملكية أو الحيابة قد تكون موضوع نزاع أمام القضاء وقد لا يتم الفصل فيه إلا بعد مرور فترة ترقيم العقار ترقيماً نهائياً في حساب الأراضي غير المطالب بها⁽¹⁾.

الفرع الثالث

تحديد العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

تتمثل العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي في عقارات مبنية أو غير مبنية (أولاً)، عقارات تابعة للخواص (ثانياً)، وعقارات لم يطالب بها خلال عملية المسح العقاري (ثالثاً)، عقارات لم يتمكن التحقيق العقاري من تحديد مالكيها أو حائزيها (رابعاً)، عقارات لم تكن موضوع طلب تسجيل من تاريخ فتح المسح إلى ايداع وثائق المسح (خامساً)

أولاً: عقارات مبنية أو غير مبنية

تضم العقارات غير المطالب بها العقارات المبنية والأراضي العارية غير المبنية وتظهر بصفة أكثر حالة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها بالنسبة للأراضي، ذلك أن العقارات المبنية عادة ما يتم التعرف على ملاكها من خلال تصريحات الملاك

1- بن حمود لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقاً للمادة 89 من قانون المالية 2018"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 52، ديسمبر 2019، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، 2019، ص 12.

المجاورين أثناء القيام بالتحقيق العقاري الذين يكونون على علم بأصحاب هذه العقارات⁽¹⁾. أما العقارات غير المبنية تكون عادة بعيدة عن المناطق السكنية يصعب التعرف على ملاكها أو حائزيها عند تغييبهم عن أشغال المسح فهذا ما جعل تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أكثر من العقارات المبنية⁽²⁾.

ثانيا: عقارات تابعة للخواص

حددت المذكرة رقم 4060 مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي جاء فيها: "إن التدبير المدرج في نص المادة يتعلق بالعقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح. و التي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية. سيتم الآن فصاعدا تسجيل هذه الأملاك وترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

لا ينطبق هذا الإجراء الجديد بأي حال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب، ويتعين في هذا الصدد على الأعدان المحققين في إطار عملية المسح الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارات العقارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، وعند اللزوم، بالاعتماد على المعلومات المحصل عليها خلال الأشغال التحضيرية والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.⁽³⁾

1- بوكاف صبرينة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2021، ص 12.

2- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 03، 2021، ص 201.

3- مذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، السالفة الذكر.

وباستقراء نص هذه المذكرة، يتضح أن العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات والمؤسسات العمومية وكذلك الأملاك الوقفية لا يمكن تحت أي ظرف تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها⁽¹⁾، وذلك لأن هذه العقارات لا يمكن التصرف فيها أو حجزها أو اكتسابها بالتقادم باعتبارها أملاك وطنية⁽²⁾. وبالتالي فهذا الترقيم يتعلق فقط بالأملاك العقارية التي يملكها الخواص أو يحوزونه⁽³⁾.

ثالثا: عقارات لم يطالب بها مالكوها أو حائزوها خلال عملية المسح العقاري

تطبيقا للمرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام . تقوم مصالح مسح الأراضي بالولاية بإعداد مشروع قرار يتضمن افتتاح عملية المسح العام على مستوى البلدية المعنية ويتم التوقيع عليه من طرف الوالي المختص إقليميا، فيكون تاريخ القرار هو بداية انطلاق أشغال المسح⁽⁴⁾.

لذا نجد المادة الثانية من المرسوم 62-76 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي في فقرتها الثانية نصت على: ((وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني))⁽⁵⁾.

انطلاقا من المادة السالفة الذكر نجد أن عملية مسح الأراضي تتطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية والجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية والبلديات

1- ريم مراحي، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص 201

2- المادة 24 من قانون التوجيه العقاري 90-25 مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 45، صادرة في 18/11/1990.

3- ريم مراحي، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص 201

4- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 13

5- المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم رقم 62-76، السالف الذكر.

المجاورة. تتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بعملية المسح، خاصة الملاك الذين يعتبر حضورهم ضروري لتجنب قيام النزاعات فيما بعد وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية هذه الأخيرة من الاستيلاء عليها⁽¹⁾. وحضور الملاك المجاورين والملاك شخصيا أو ممثليهم وإن تغيب أحدهم يتم استدعاؤه مرة ثانية وثالثة يفصل بين كل استدعاء وآخر 15 يوما وإذا لم يحضروا فإن عملية وضع الحدود تكون تلقائية وإذا كان المتغيب هو المالك أو الحائز فإن هذا العقار يسجل في حساب العقارات غير المطالب بها⁽²⁾.

رابعاً: عقارات لم يتمكن التحقيق العقاري من تحديد مالكيها أو حائزيها

إن عملية تحديد الحدود للعقارات تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجرى المسح على أساسها لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع، كما تتطلب استدعاء أصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون مسبقا بافتتاح هذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر البلدية المعنية والدائرة البلديات المجاورة لها واستدعاء هؤلاء المعنيين يتم عن طريق إشعارات شخصية تكون بموجب رسالة من نوع (T3) للمشاركة في تثبيت حدود أملاكهم بالاتفاق مع الجيران في الملكية، كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك⁽³⁾.

ويتم التحقق من هوية الملاك أو وكلاؤهم بطلب وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة وإذا تعلق الأمر بوكلاء يجب طلب الوكالة للتأكد من قيمتها القانونية. بعد القيام باستدعاء الأشخاص المعنية وتعيين حدود ملكيتهم والتأكد من هويتهم أو هوية موكلهم تأتي مرحلة الاستطلاع على العقار وتحديد حدوده وهنا يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح

1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 93.

2- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص 210.

3- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 99

العقاري نقل ما جاء في تصريحات الملاك بموضوعية وحيادية وما على من أراد الاعتراض على ادعاءات خصمه تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبت فيها من طرف لجنة المسح على مستوى البلدية المعنية⁽¹⁾.

ويقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية وهي T4 _ T8 _ T9 كما يتم إعداد بطاقتين عقاريتين خاصتين بالأشخاص تسمى T5 تخص الأشخاص الطبيعية وتحرر في نسختين يحتفظ بالنسخة الأصلية لمحررها وتعطى النسخة الثانية للشخص الطبيعي المعني، أما البطاقة الثانية من نوع T6 تخص الأشخاص الاعتبارية مهما كانت طبيعتها القانونية (أشخاص القانون العام وأشخاص القانون الخاص)⁽²⁾، بعد معاينة حق الملكية واختتام عملية المسح يتم ترقيم العقار إما ترقيما نهائيا وذلك في حالة وجود سند قانوني معترف به وأيضا عدم وجود أي نزاع أو اعتراض على العقار المعني، أو يتم ترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين وذلك في حالة غياب سند كافي لإثبات الملكية أو لمدة أربعة أشهر في حالة الحيابة القانونية.

أما بالنسبة للعقارات التي تغيب أصحابها أو حائزها على أشغال المسح وبذلك لم يتم التعرف على ملاكها فترقم في حساب العقارات غير المطالب بها⁽³⁾.

خامسا: عقارات لم تكن موضوع طلب تسجيل من تاريخ فتح المسح إلى إيداع وثائق المسح

يتم افتتاح عملية مسح الأراضي بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، يحدد فيه تاريخ الافتتاح الذي يأتي بعد شهر على الأكثر من نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس

1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة ليل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 234.

2- رحايمية عماد الدين، المرجع نفسه، ص 235 .

3- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص ص 15-16.

الشعبي البلدي المعني به، وقبل 15 يوم من افتتاح هذه العمليات يتم إعلام الجمهور بواسطة لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة⁽¹⁾ وفي حالة وجود عقارات لم يتواجد مالكوها أو حائزوها في عين المكان عند مرور فرقة المسح أو لم يتقدموا بطلب تسجيلها في مصنفة المسح وذلك من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى غاية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، فيتم إعداد وثائق المسح في ثلاث نسخ، وما يهم هي النسخة التي يتم إيداعها على مستوى البلدية لمد شهر وذلك ليتمكن المعنيون من الاطلاع على هذه الوثائق لتقديم الشكاوى والاعتراضات في الآجال المحددة لذلك إما بالكتابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل الإدارة بمقر البلدية وذلك في الآجال المحددة قانونا⁽²⁾.

فإذا تم إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية لم يعد باستطاعة أي شخص تقديم طلب التسجيل في مصفوفة المسح وبالتالي تسجل العقارات التي لم يطالب بها من قبل أي شخص من فترة افتتاح عملية المسح إلى إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح⁽³⁾.

المطلب الثاني

مبررات التسجيل في حساب العقارات

غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

هناك عدة مبررات لتسجيل العقارات في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" منها عوائق عملية المسح (الفرع الأول)، عدم توفر الإمكانيات

1- الصادق بالقط، خميسي سموي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، ص 08.

2- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 16.

3- المرجع نفسه، ص 17.

اللازمة لعملية المسح (الفرع الثاني) واللجوء التعسفي لفكرة حساب العقارات غير المطالب بها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

عوائق سير عملية المسح العقاري

إن عملية المسح تعيقها عدة مشاكل منها تلك المتعلقة بالإدارة المكلفة بعملية المسح، تلك المتعلقة بملاك العقارات ومنها المتعلقة بالعقارات بحد ذاتها.

أولاً: العوائق المتعلقة بالإدارة القائمة على عملية المسح العقاري

نصت المادة 5⁽¹⁾ من الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: "إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية" وبالتالي لا يمكن للخواص طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك⁽²⁾، وهذا ما يعيق تقدم عمليات المسح على مستوى التراب الوطني ويؤخرها⁽³⁾.

ويمكن أن نجمل هذه المشاكل الظاهرة و المتعلقة أساساً بإدارة المسح في نقاط عديدة منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى، إذ كانت هذه المصالح محتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق ومن تلك العمليات الثورة الزراعية، استصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها، إرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها وهذا التجنيد كان على حساب تقدم أشغال مسح الأراضي العام⁽⁴⁾.

والحديث عن هذا الاحتشاد يدفعنا بالمقابل للحديث عن كفاءة الأعوان القائمين على العمليات المسحية فأعوان المسح يعانون من نقص التأطير لأن أغلبهم يفتقرون إلى الثقافة في المجال العقاري مما زاد الأمر تعقيداً غياب التكوين المناسب لهم و قد تفتنت الجهات

1- المادة 5 من الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

2- الأفراد لهم طلب إجراء التحقيق العقاري فقط.

3- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص 213.

4- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 157.

المعنية لذلك إذ قامت بتسطير برنامج يهدف إلى تحسين المستوى حيث أنه هناك برنامج لتكوين الفرق المختلطة (مسح الأراضي والمحافظات العقارية) كما تم إبرام اتفاقيات مع مؤسسات التكوين في الخارج⁽¹⁾.

أيضا من بين المشاكل التي تؤخر عملية المسح العقاري، صعوبة اجتماع عناصر لجنة المسح فحسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام يجب إنشاء لجنة المسح قبل افتتاح عملية المسح يكون من مهامها حل النزاعات التي تعترض سير عمليات المسح على أن تتكون هذه اللجنة من مجموعة من ممثلين عن جهات إدارية مختلفة⁽²⁾. وهذا المزج بين هذه الإدارات صعب من اجتماع عناصرها لاختلاف آرائهم وتوجهاتهم وعدم اهتمامهم مما يجعلهم في غالب الأحيان يرسلون ممثلين عنهم لا يملكون سلطة القرار.

إلى جانب العوائق السالفة الذكر، والمتعلقة بالإدارة القائمة على عمليات المسح، هناك جملة من المشاكل التي تساهم ولو من بعيد في تعطيل السير الحسن للعمليات. أبرزها عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية، و قد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم مما جعلها تغض النظر عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة بعيدا عن كل الضغوطات⁽³⁾.

ثانيا: العوائق المتعلقة بالملاك

عدم استجابة الملاك للدعوة للحضور أثناء القيام بعملية المسح، ساهم بشكل كبير في إعاقة تقدم سير عمليات المسح، وهذا الغياب سببه جهل الملاك لأهمية عملية التحقيق وأهدافها، فأول ما يفكر فيه المالك هو الخوف من أن العملية يهدف مباشرة إلى فرض

1- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 157.

2- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص 215.

3- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 159.

الضرائب حيث بلغت نسبة الغياب من 10% إلى 50% حسب الولايات. كذلك، خلق الملاك عدة وضعيات صعبت من السير الحسن لعملية المسح العقاري، كإقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية، وعادة ما تكون هذه البنائيات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير وهذا ناتج عن غياب المراقبة الإدارية للعمران⁽¹⁾.

ثالثاً: العوائق المتعلقة بالعقار

وتكون هذه العوائق مرتبطة سواء بالوضعية القانونية لأصل ملكية العقار كانهام ركن الشكلية في العقود المنصبة على العقار الممسوح، أو في حالة افتقار الحائز لأي يشكل قرينة إثبات حيازته الفعلية للعقار، أو بالوضعية المادية للعقار أضف إلى وجود فارق في مساحة العقار يعود إلى ملكية الدولة أين يعود سببه إلى وجود خطأ إداري مترتب عن خطأ في أخذ القياسات المسحية، أو التدوين. كذلك حدوث فارق في مساحة العقار الممسوح تعود ملكيته للخواص، أين يتم أخذ قياسات جديدة التي يتم أخذها بمناسبة القيام بعملية المسح فيتم ترقيم العقار نهائياً على أساسها لصالح المالك بموجب سند رسمي على أساس القياس الجديد. فإذا كان المالك غير موجود آلت مؤقتاً وقيدت في حساب أراضي غير المطالب بها ثم بعد ذلك إلى الملكية الخاصة للدولة⁽²⁾.

الفرع الثاني

عدم توفر الإمكانيات اللازمة للقيام بأشغال المسح العقاري

إن إعداد عملية المسح العقاري العام عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية، فهي عملية ضخمة تتطلب تجنيد وسائل بشرية ومادية كبيرة⁽³⁾، فلقيام بعملية المسح لا بد من

1- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 161.

2- لخضر حمينة ناريمان، المرجع السابق، ص ص 8-9.

3- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، ص 75.

توفر إمكانيات، مادية وبشرية من أجل إنجاز المهمة بصفة دقيقة وذلك ما سيقبل حتما من تسجيل عقارات في حساب العقارات غير المطالب بها وأحيانا قصر المدة المخصصة لإجراء عملية المسح يؤدي أيضا إلى زيادة ظاهرة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب وذلك لعدم وجود وقت كافي للبحث والتقصي جيدا عن مالك العقار.

أولا: المعوقات ذات الطابع البشري

وتتمثل في عدم كفاية الأعوان المكلفون بالتحقيق والاستقصاء عن الملاك أو الحائزين للعقار مقارنة باتساع المساحات التي يتم مسحها فالأجدر زيادة عدد الموظفين في هذا المجال مع تكليف كل واحد منهم بمهمة خاصة يقوم بها على أكمل وجه تحت طائلة المساءلة الإدارية مع تلقيه تكوين خاص ولا بد من تحسيسهم بأهمية عملهم لأنهم قد يكونون سببا في حرمان الأشخاص من أملاكهم العقارية.

ثانيا: المعوقات المادية

وتتجسد في غياب المعدات والأجهزة التي تضمن السير الجيد لعمليات المسح أو التحقيق وتسهل مهمة الأعوان، فيجب توفير وسائل النقل حسب طبيعة كل منطقة فمثلا التنقل للمعينة في المناطق الصحراوية يتطلب توفير الإمكانيات التقنية المتمثلة في الوسائل التكنولوجية اللازمة للحصول على نتائج دقيقة خلال المعينة وذلك بأسرع طريقة ممكنة⁽¹⁾.

الفرع الثالث

اللجوء التعسفي لفكرة حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

جاء في المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ما يلي: "اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول، فعلا هذا الواقع الذي تم التأكد منه، يعني أن فرقة المسح لم تتحلى بالجدية بمهامها المتمثلة قبل كل شيء في الانتقال الفعلي للميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، ولم تطمئن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز، قد اتبعت بالصرامة اللازمة، كما يلاحظ ويعاين

1- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 21.

أن المكان المعني يشكل بديها ملكية عقارية مشغولة... إلخ، أن تصريحات وأقوال الشهود والجيران، وكذا ممثل البلدية قد تم الحصول عليها بكيفية فعالة، وعليه يعود للإدارة أن تنيب على هذا النقص، وتتكفل بتطهير الوضعية التي انجرت عنها⁽¹⁾.

وما يمكن استخلاصه من هذه المذكرة أن الإدارة اعترفت بأن عمل فرق المسح يتميز بالتسرع وعدم الجدية في تسجيل الأملاك تلقائيا باسم الدولة، والشيء الذي أدى إلى تنامي حساب المجهول بحيث أنه ثبت في الواقع عدم التزام فرق المسح بالمهام المنوطة بها والمتمثلة في الانتقال إلى الميدان فعليا في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، ولم تأخذ بالتدابير اللازمة للبحث عن الملاك والحائزين وكذا أخذ تصريحات وأقوال الشهود والجيران وممثل البلدية⁽²⁾.

فعدم قيام الأعوان بمهامهم بالدقة والجدية وأحيانا عدم انتقالهم الفعلي إلى الميدان وعدم الاستماع للتصريحات فعليا يؤدي إلى تسجيل هذه العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها⁽³⁾.

ومن خلال ما سبق يتبين لنا أن الإدارة تعتبر سبب رئيسي في انتشار العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها⁽⁴⁾.

1- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية. حيث عالجت هذه المذكرة كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول عند غياب حقوق مشهورة بالمحافظة العقارية وميزت بين ثلاث حالات وهي:

- صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لإثبات حق الملكية العقارية غير مشهر.
- صاحب الطلب يحوز سند غير كاف لإثبات الملكية.
- صاحب الطلب ليس له أي سند للملكية.

2- بن بوعيشة شهيناز، "حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية"، مجلة

القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 87.

3- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص 215.

4- بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، ص 87.

المبحث الثاني

إجراءات الحد من اللجوء إلى الترقيم في حساب العقارات

غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

تعتبر العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام للأراضي من أكبر المشاكل التي تعرقل عملية الترقيم وتأسيس السجل العقاري في الجزائر وقد سعى المشرع الجزائري إلى إيجاد حلول لها من خلال وضع ترسانة من القوانين والتنظيمات. فأول إجراء يتخذ من أجل الحد من هذه الإشكالات هو الترقيم المؤقت كإجراء أولي للتسجيل في حساب العقارات غير المطالب (المطلب الأول)، إذ خلال فترة الترقيم المؤقت لهذه العقارات يمكن للأشخاص الذين لهم حقوق عينية على هذه العقارات تقديم اعتراضاتهم على هذا الترقيم المؤقت (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الترقيم المؤقت كإجراء أولي للتسجيل

في حساب العقارات غير المطالب بها

كانت العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح والمسماة سابقا باسم المجهول ترقم باسم الدولة لمدة سنتين وفقا للتعليمية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 أصبحت ترقم ترقيميا نهائيا باسم الدولة. في حالة الاعتراض من طرف مالك العقار بموجب سند ملكية رسمي مشهر يقوم المحافظ العقاري في غضون 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بترقيم العقار باسم المالك وذلك بعد إجراء التحقيقات اللازمة وهي نفس المدة المنصوص عليها في قانون المالية لسنة 2018 مع وجود اختلاف في الترقيم المؤقت في ظل قانون المالية لسنة 2015 (الفرع الأول)، والترقيم المؤقت في ظل قانون المالية لسنة 2018 (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

وفقا للقانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015

المشروع الجزائري سابقا ألزم المحافظ العقاري في إطار تسجيل العقار في حساب المجهول وذلك عند غياب معلومات عن العقار مجهول المالك بتسجيله باسم الدولة وبمنح له ترقيما مؤقتا لمدة سنتين تسري من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية غير أنه في هذه المدة قد يعترض المالك أو الحائز لهذا العقار وذلك بعد ظهوره (المالك أو الحائز) مما يستوجب تسوية إشكال الترقيم⁽¹⁾، وذلك وفقا للمذكرتين 2421⁽²⁾ و 4618⁽³⁾ الصادرتين في هذا الشأن أما في حالة عدم وجود اعتراض من قبل أي شخص حول هذا العقار وبعد انقضاء السنتين (2) يرقم العقار نهائيا باسم الدولة⁽⁴⁾.

غير أن الوضع اختلف بعد صدور نص المادة 67⁽⁵⁾ من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 والتي تنص على: ((تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر، تحرر كما يأتي :

" المادة 23 مكرر: يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة.

1- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 13.

2- المذكرة رقم 2421، المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، السالفة الذكر، التي بينت كيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول التي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهورة بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام.

3- المذكرة رقم 4618، السالفة الذكر.

4- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 13.

5- المادة 67 من القانون رقم 14-10، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، السالف الذكر.

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

بمفهوم نص المادة 67 السابقة فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم أي عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح العام للأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة⁽¹⁾.

وبالرجوع إلى أحكام المرسومين رقم 62-76 و 63-76 فإن جميع العقارات التي تحوزها الدولة دون سند فإنه يتم تسجيلها باسمها، وترقم ترقيماً مؤقتاً ويحق لأي شخص تقديم اعتراض ضد هذا الترقيم خلال الآجال القانونية، في حين أن تعديل نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 نص على استفاضة الدولة بترقيم نهائي مباشرة لعقارات لم يطالب بها أصحابها خلال عمليات المسح العقاري⁽²⁾.

إلا أنه في حالة الاحتجاج من قبل المعارض للعقار بموجب سند ملكية رسمي مشهر ولم يكن هذا العقار محل نزاع قضائي وبناء على التحريات التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة، يقوم المحافظ العقاري في غضون 15 سنة من تاريخ إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية بترقيم العقار باسم مالكها⁽³⁾.

1- بن بوعيشة شهبيناز، المرجع السابق، ص 92.

2- عزيري زوبير، أونيس اسماعيل، المنازعة الإدارية الناشئة عن الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2021، ص 26.

3- بن بوعيشة شهبيناز، المرجع السابق، ص 92.

ويعنى أدق فإن العقارات غير المطالب بها ترقم ترقيميا نهائيا باسم الدولة مباشرة، مع فتح المجال للاعتراض على هذا الترقيم من قبل المالك أو الحائز الظاهر في أجل 15 سنة خلافا لما كان عليه الأمر بالنسبة للتسجيل في حساب المجهول لمدة سنتين فقط ليصبح بعدها الترقيم نهائيا في حالة عدم الاعتراض خلال مدة السنتين⁽¹⁾.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 67 السالفة الذكر، نلاحظ أنه عبارة عن وسيلة للإستلاء على عقارات المواطنين أثناء أشغال المسح بحيث تسمح لكل شخص يحوز على سند ملكية مشهر رسمي استرداد عقاره قبل انقضاء مدة الخمسة عشر سنة (15) وفي حالة عدم مطالبته بالعقار تؤول ملكيته للدولة وهذا غير معقول باعتبار أنه يمتلك سند رسمي⁽²⁾.

لكن الملاحظ أن تعديل 2015 لم يكن كافيا وشابته بعض الإشكالات المتعلقة بما

يلي:

- المادة 67 أضافت نوع جديد من الترقيمات المؤقتة وذلك لمدة 15 سنة دون تدارك ما ورد⁽³⁾ في المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123⁽⁴⁾ اللتين نصتا على نوعين من الترقيمات المؤقتة (لمدة 04 أشهر وسنتين).

- المادة 67 ذاتها تمنح الحق لأي شخص يحوز بيده سند صحيح الاعتراض على الترقيم النهائي الذي سجل باسم الدولة أمام المحافظ العقاري مخالفة بذلك ما أكدته⁽⁵⁾ المادة

1- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص ص 13-14.

2- بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، ص 92.

3- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 14.

4- المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19/05/1993، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم

63-76، مؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد13، الصادرة في 09/03/1994.

5- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 14.

16⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 من عدم إمكانية الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات إلا عن طريق القضاء⁽²⁾.

- والملاحظ أيضا أن نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 أسقطت حساب المجهول جملة و تفصيلا بحيث عوضته بالعقارات غير المطالب بها، إذ يرقم كل عقار لم يطالب به لفائدة الدولة ترقيميا نهائيا مباشرة⁽³⁾.

الفرع الثاني

الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

وفقا للقانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018

تدخل المشرع الجزائري من جديد وقام بتعديل نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75⁽⁴⁾ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنص المادة 89⁽⁵⁾ من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 السالفة الذكر. فهذا التعديل جاء نظرا للصعوبات التي واجهت أحكام المادة 23 مكرر المدرجة بموجب نص المادة 67 من القانون رقم 14-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 أثناء وضعها حيز التنفيذ، و رغبة المشرع الجزائري في إيجاد الحلول الممكنة ومن أجل التمكن من إعداد مخطط لجرد الأملاك العقارية كافة، حيث أدرج بموجبها أحكام جديدة نصت على أن يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به أثناء عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، السالف الذكر .

2- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص14.

3- عزيري زوبير، أونيس اسماعيل، المرجع السابق، ص25.

4- بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، ص 93.

5- المادة 89 من القانون رقم 17-11، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، السالف الذكر.

أشغال مسح الأراضي" وليس باسم الدولة ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽¹⁾.

ونلاحظ أن هذه المدة طويلة تشكل ضماناً للحفاظ على الحقوق، وتعرض المشرع فيها إلى ثلاث حالات⁽²⁾ وهي:

أ- حالة ظهور المالك خلال مدة 15 سنة مطالباً بالترقيم بموجب سند رسمي مشهر: وهنا ما على المحافظ العقاري إلا الاستجابة له بترقيم العقار باسم مالكه وفق نتائج التحقيق المتوصل إليها وفي حالة عدم وجود نزاع قضائي بخصوصه.

ب- حالة مطالبة المعارض على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة: يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتاً في أجل سنتين باسم المعني (المعارض) يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب، بعد إجراء التحريات اللازمة لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي.

ج- في حالة عدم الاعتراض وعدم ظهور المالك في مدة الخمس عشر (15) سنة: يسجل العقار مباشرة باسم الدولة ويبقى التقاضي حقا دستورياً، فمتى ظهر المالك يمكن له إثبات ملكه وتبرير غايته لاسترداد ملكه⁽³⁾.

وبناءً عليه يتضح أن الهدف الأساسي من وراء تمديد المشرع مدة الترقيم المؤقت لهذه العقارات من سنتين إلى (15) سنة كاملة كعقارات غير مطالب بها وليس باسم الدولة مباشرة هو حماية حقوق ملكية الأشخاص إذ أن فكرة الترقيم المؤقت تكون محل إشهار واسع يسمح باحتمال تسجيل الاعتراضات وبالتالي ظهور مالكين أو حائزين فعليين للعقار محل الترقيم المؤقت مما يساعد على تطهير الملكية العقارية⁽⁴⁾.

1- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 14.

2- بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، ص 93.

3- المرجع نفسه، ص 94.

4- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 15.

وتجدر الإشارة أنه صدرت المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 لتفسر وتشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 80-210 المؤرخ في 13 ماي 1980 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، حيث أنشأت حساب جديد يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" عوض حساب المجهول المعمول به سابقاً⁽¹⁾.

كما بينت هذه المذكرة السندات الواجب تقديمها وكيفية معالجة الطلبات الرامية إلى تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح⁽²⁾.

وقد ميزت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بين الحائزين على سندات رسمية مشهورة والذين يحق لهم التقدم بطلب التسوية طيلة مدة (15) سنة بشرط عدم وجود دعوى قضائية قائمة مشهورة، والحائزين على سندات غير مشهورة إذ لهم الحق في التقدم بطلب التسوية خلال أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية ومتى كانت نتيجة التحقيق إيجابية فإن الطالب يستفيد من الترقيم المؤقت لمدة سنتين من تاريخ إيداع الطلب وفي الحالة العكسية يرفض الطلب⁽³⁾.

وتقدم الطلبات أمام المحافظ العقاري الذي ألزمته المادة السالفة الذكر بالقيام بالتحقيقات والتحريرات اللازمة عن طريق الاتصال بإدارة أملاك الدولة والمسح العقاري وإذا تبين من التحقيق أن العقار تابع للدولة أو إحدى الجماعات المحلية يرقم العقار نهائياً لفائدة الدولة، وبعد انقضاء أجل 15 سنة يسند العقار للدولة وبالنتيجة يكون المشرع قد أصاب في التعديل الأخير لسنة 2018 عندما أكد أن هذه العقارات تبقى مدرجة في حساب خاص لمدة

1- لحضر حمينة نريمان، المرجع السابق، ص 32.

2- حويذق عثمان، المرجع السابق، ص 761.

3- عزيري زوبير، أونيس اسماعيل، المرجع السابق، ص 27.

15 سنة كاملة ولا ترقم بصفة نهائية مباشرة باسم الدولة⁽¹⁾ كما كان الحال في ظل قانون المالية لسنة 2015 في المادة 67 منه.

وأسندت المادة 89 مهمة التحقيق إلى المحافظ العقاري لوحده بعد أن كان هذا التحقيق تقوم به لجنة متعددة الأطراف والتي نصت عليها 67⁽²⁾ من قانون المالية لسنة 2015 السالفة الذكر.

وبالرجوع إلى نص المادة 89 السالفة الذكر نجد أن المشرع الجزائري أضاف ترقيم مؤقت جديد يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" لم يرد في المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 80-110 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 السالفة الذكر اللتان نصتا على نوعين من الترتيم المؤقت وهما الترتيم المؤقت لمدة 04 أشهر والترتيم المؤقت لمدة سنتين (02).

المطلب الثاني

الاعتراضات الواردة على الترتيم المؤقت

للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

عند تسجيل العقارات الممسوحة مؤقتا في حساب العقارات غير المطالب بها من طرف المحافظ العقاري، قد ترد احتجاجات واعتراضات حول هذا الترتيم من قبل الأشخاص الذين يدعون ملكية أو حيازة هذه العقارات.

لذا حددت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 الاعتراضات وطلبات التسوية التي تأخذ بعين الاعتبار، كما أصدر المدير العام للأموال الوطنية للمذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018 والتي تضمنت شرح التدابير الجديدة وكيفية إخراج العقارات من هذا الحساب وإحاقها بمالكها وتكون الاعتراضات على الترتيم في حساب العقارات غير

1- المرجع نفسه، ص 28.

2- المادة 67 من القانون رقم 14-10، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، السالف الذكر.

المطالب بها على أساس سندات ملكية مشهورة (الفرع الأول) أو على أساس سندات ملكية غير مشهورة (الفرع الثاني) أو على أساس الحيابة الفعلية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الاعتراضات على أساس سندات ملكية مشهورة

قبل التطرق إلى الاعتراضات المسجلة في حساب الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح يجب الإشارة أولا إلى سندات الملكية المشهورة. عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي كما يلي: ((العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه وما تلقاه من نوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه))⁽¹⁾. ومن بين العقود الرسمية نجد السندات المثبتة للملكية العقارية والتي تستوجب شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

فسندات الملكية العقارية المشهورة هي كل وثيقة رسمية محررة من طرف ضابط عمومي، أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية أو غيرها من السندات التي تثبت حق الملكية العقارية أو حق عيني عقاري شرط أن تكون مشهورة بالمحافظة العقارية⁽²⁾، فالعقود الرسمية يمكن تقسيمها إلى أربعة أنواع وهي: العقود التشريعية، العقود التوثيقية، العقود الإدارية والعقود القضائية⁽³⁾ والعقود الثلاثة الأخيرة هي التي تدخل في موضوع بحثنا هذا.

أما المقصود بسندات الملكية المشهورة وفقا للمذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018، كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري تم شهرها بالمحافظة العقارية وتشمل السندات والعقود التي حررها الموثق، أو سلطة إدارية، أو قضائية وكل السندات المشابهة لها التي تتضمن حقوق عقارية تم شهرها، وجاء في مضمون المذكرة أن هذه السندات لها

1- المادة 324 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

2- منقار هواري، المرجع السابق، ص 123.

3- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط08، دار هومة، الجزائر، 2013، ص57.

قوة ثبوتية مطلقة متى تم شهرها⁽¹⁾.

أولاً: السندات التوثيقية

هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقاً للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانوناً ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضروا⁽²⁾ ومن المقرر قانوناً أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرر أمام الموثق، محتوي على أصل الملكية مكرس لاتفاق الطرفين محدد للمحل تحديداً نافياً للجهالة معاًين لتسديد المبلغ أمام الموثق⁽³⁾.

كعقد بيع عقار، أما فيما يخص العقود التصريحية فمن أبرزها عقد الشهرة.

وحتى تكون هذه السندات مثبتة لحق الملكية العقارية يجب أن تخضع لعملية الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، وذلك بإتباع جملة من الإجراءات التي حددتها النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري، وهو الإجراء الذي يكسبها الحجية المطلقة فالعبرة بقيد حقوق الملكية العقارية التي تضمنتها تلك السندات في البطاقات العقارية⁽⁴⁾.

ثانياً: السندات الإدارية

العقود الإدارية هي تلك التي تحررها مختلف الإدارات العمومية في إطار صلاحياتها مثل الولاية التي يتولى إصدار عقودها الوالي، والبلدية التي يحرر عقودها رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومديرية أملاك الدولة التي يحرر عقودها حسب الحالة، نائب مدير أملاك

1- سعدون كريمة، "الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 02 (عدد خاص)، 2020، ص ص 205-206.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 29.

3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 145.

4- زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2023، ص ص 19-20.

الدولة أو الوالي أو وزير المالية، أو الوزير المعني بالعقار⁽¹⁾.

بمعنى آخر السندات الإدارية هي تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، أو حتى بمناسبة الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة⁽²⁾.

فمن بين العقود الإدارية ما يلي :

1- عقود التبادل: أين يتم تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص حسب نص المادة 92 الفقرة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية⁽³⁾، وهو ما نصت عليه المادة 119⁽⁴⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.

2- عقود الاستصلاح: وهي العقود التي يتم التنازل فيها عن الأراضي الوطنية عن طريق الاستصلاح بموجب القانون رقم 83-18⁽⁵⁾ التي كانت تقتصر على الأراضي الصحراوية البور أو المنطوية على مميزات مماثلة أين استتنت المادة 02 منه الأراضي الرعوية والحلفائية المندمجة في صندوق الثورة الزراعية، غير أنه وبصدور قانون التوجيه العقاري سمح باكتساب جزء من الأراضي بالنسبة للأشخاص الذين كان لهم سابقا حق التمتع الدائم، ليتحول حق التمتع والانتفاع الدائم إلى حق ملكية وفقا لنص

1- بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 67.

2- زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 20.

3- تنص المادة 92 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر، عدد 44 لسنة 2008 على: ((يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة، أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم.))

4- تنص المادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، ج.ر، عدد 69، الصادر في 19/12/2012، على: ((يمكن أن يأخذ عقد التبادل الذي تعد على أساس مقرر الوزير المكلف بالمالية، شكل عقد إداري أو شكل عقد توثيقي.))

5- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، عدد 34، الصادر في 16/08/1983.

المادة 65 من قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾.

3- عقود البيع: يمكن للدولة أو إحدى هيئاتها المحلية أن تتصرف في أملاكها العقارية الخاصة غير المخصصة، عن طريق التنازل عنها بالبيع إما لأحد أشخاص القانون العام أو لفائدة الخواص⁽²⁾، وذلك عن طريق التراضي أو البيع بالمزاد العلني. ولكي يكون السند الإداري مثبتا للملكية العقارية الخاصة لا بد من تسجيله بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة به، وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة⁽³⁾.

ثالثا: السندات القضائية

تشمل السندات القضائية كل من العقود القضائية والأحكام والقرارات القضائية:

أ- **العقود القضائية:** هي التي تتم أمام الجهات القضائية، ولاسيما أمام رؤساء كتاب الضبط بالمحاكم والمجالس القضائية والمتعلقة بالرهون العقارية، الحجز العقارية، ومحاضر المزادات، والعطاءات والرسالات وغيرها من الإجراءات التي يقوم بها رؤساء كتاب الضبط والمحضرون ومحافظوا البيع بالمزاد العلني والمتصلة بالحقوق العينية العقارية، وهناك نوع آخر من العقود القضائية وهي العقود التي يحررها القضاة الموثقون والباش عدل المساعدون لهم ويعتبرون ضباط عموميين، ولكن لهم اختصاص محدود، إذ يمارسون وظيفة التوثيق بين الجزائريين المسلمين دون الفرنسيين والأوروبيين بالجزائر وهذا بالنسبة للعقارات غير المفروسة⁽⁴⁾ وهذا قبل الاستقلال.

1- أورهومون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص 35.
2- المرجع نفسه، ص ص 37-38.
3- بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، 2016، ص 299.
4- بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص ص 67-68.

وهذه العقود تعد عقود رسمية لها حجية مطلقة بين أطراف العقد غير أنها لا تكون كذلك بالنسبة للغير إلا إذا تم تسجيلها وإشهارها من طرف الموثقين بمصلحة التسجيل والمحافضة العقارية المختصة⁽¹⁾.

الأحكام والقرارات القضائية: تعد الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، مثلما هو الشأن بالنسبة لأحكام رسو المزاد، أحكام تثبيت حق الشفعة⁽²⁾، أحكام تثبيت الوعد بالبيع العقاري، حكم تثبيت صحة العقد العرفي والحكم الفاصل في دعوى قسمة الملكية الشائعة⁽³⁾ وهذه الأحكام أو القرارات يجب أن تكون بمثابة أحكام نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه لاستنفاد كل طرق الطعن القضائية⁽⁴⁾.

1- حكم رسو المزاد: يعد حكم رسو المزاد من الأحكام القضائية التي تصدر من طرف رئيس المحكمة أو القاضي الذي عينه هذا الأخير بما له من سلطة ولائية على أساس أن حكم رسو المزاد غير قابل للطعن⁽⁵⁾. حيث أنه وفقا للمادة 762⁽⁶⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويعتبر حكم رسو المزاد سند لملكية الراسي عليه المزاد بعد القيام بإجراءات إشهاره لدى المحافضة العقارية.

2- حكم تثبيت حق الشفعة: وهو الحكم الصادر في دعوى الشفعة التي ترفع على البائع والمشتري حيث نصت⁽⁷⁾ المادة 803⁽⁸⁾ من القانون المدني على: ((يعتبر الحكم الذي

1- بوقرة العمري، المرجع السابق، ص 301.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 55.

3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 48.

4- بكوش أميرة، عمروشي آية، المرجع السابق، ص 35.

5- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 99.

6- أنظر المادة 762 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

ج.ر، عدد 21، صادرة في 2008/04/23.

7- بوقرة العمري، المرجع السابق، ص 304.

8- المادة 803 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري)).

يفهم من هذه المادة أن الحكم بثبوت الشفعة هو حكم ينشئ حقا عينيا عقاريا وذلك بتمكين الشفيع من سند للملكية⁽¹⁾. وأن الحكم القاضي المثبت للشفعة لا يكون له أثر إلا إذا تم شهره في السجل العقاري⁽²⁾.

3- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري: نصت المادة 72 من القانون المدني على ما يلي: ((إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد)).

وعليه إذا التزم الواعد ببيع عقار خلال مدة معينة وأبدى الموعد له رغبته في الشراء خلال المدة المقررة فإن إتمام إجراءات البيع النهائي لا تحتاج إلى رضاء جديد من طرف الواعد. فإذا نكل وتراجع عن وعده جاز للموعد له اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد ويصير سندا للملكية بعد صيرورته نهائيا⁽³⁾. ويعتبر الحكم القضائي الصادر في هذه الحالة الحائز لقوة الأمر المقضي فيه، وبعد إشهاره سندا مثبتا ومنشئا للحق العيني⁽⁴⁾.

4- حكم تثبيت العقد العرفي: كانت العقود العرفية تشكل سندات ملكية صحيحة قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن مهنة التوثيق ويمكن الاحتجاج بها أمام الجهات القضائية.

لكن بعد تبني الجزائر لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 75-74 السالف الذكر أصبح لزاما على أصحاب العقود العرفية وخاصة غير الثابتة التاريخ اللجوء إلى المحاكم

1- بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 304.

2- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص 227.

3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 56.

4- أرحمون نورة، المرجع السابق، ص 44.

قصد تثبيت صحتها حتى يتسنى لهم إشهارها بمصالح الحفظ العقاري. ويتعين على القاضي قبل تثبيت صحة العقد العرفي التأكد من هوية أطراف العقد، وقوع العقار محل العقد العرفي في بلدية لم تمسها عملية المسح العقاري، التأكد من تاريخ إبرام العقد العرفي والذي يجب أن يكون مبرما قبل 1971/01/01 أي تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ، التأكد من توفر كل أركان العقد، وكذلك التعيين الدقيق للعقار، وسماع شهود العقد وتحرير محضر بذلك، مع التأكد من أصل الملكية (1).

وإذا استوفى الملف على هذه الشروط يقوم القاضي بتثبيت صحة العقد العرفي وبعد أن يصبح الحكم نهائيا حائزا على قوة الشيء المقضي فيه ويقوم صاحب المصلحة بتسجيله لدى مصلحة التسجيل المختصة وشهره بالمحافظة العقارية المختصة (2).

5-الحكم الفاصل في دعوى قسمة الملكية العقارية المشاعة: في حالة وجود اختلاف بين الشركاء حول اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشروع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء (3) وأمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل طلب القسمة وذلك للمطالبة بالخروج من حالة الشروع (4) استنادا على أحكام المادة 724 (5) الفقرة الأولى من التقنين المدني والتي تنص على ما يلي: ((إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشروع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة...))

ويكون الحكم القاضي بالمصادقة على القسمة بعد صيرورته نهائيا وإشهاره في المحافظة العقارية سندا لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة (6) سواء كانت القسمة عينية

1 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 57-60.

2 بوقرة العمري، المرجع السابق، ص 306.

3- دخلافي سفيان، محاضرات مقياس المنازعة العقارية، السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023، المحاضرة السادسة عشر.

4- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 45.

5- المادة 724 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

6- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 46.

المنصوص عليها في المادة 727 من التقنين المدني ((تجرى القسمة بطريق الاقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز)).
أوتمت هذه القسمة عن طريق التصفية وذلك حسب ما نصت عليها المادة 728⁽¹⁾ من نفس القانون⁽²⁾.

فطبقاً للمذكرة رقم 4060 السالفة الذكر، يقدم الأشخاص الحائزين على سندات مشهورة وتم ترقيم عقاراتهم في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، اعتراضاتهم حول هذا الترقيم والمطالبة بترقيم العقار لفائدتهم وذلك من خلال تقديم طلب التسوية لدى المحافظة العقارية، الذي يجب أن يتضمن على بيانات المسح (رقم الحساب، القسم المسحي، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة)، وأن يرفق الطلب بملف يتكون من سند الملكية المشهر، وثائق ثبوت الهوية، وعقد الفريضة في حالة وفاة المالك الأصلي، وأن يودع على نسختين⁽³⁾.

وبعد التأكد من هوية المعارض وكذلك الوثائق المرفقة، تسلم نسخة منهم ممهورة بختم البريد الوارد للمصلحة وبتاريخ الإيداع، يقوم المحافظ العقاري فور استلام الطلب بقبده في سجل خاص، مرقم ومختوم من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، وقد نصت المذكرة رقم 4618 على ضرورة إيداع الطلب على مستوى المحافظة العقارية دون إرساله عن طريق البريد، وهذا للتأكد من هوية صاحب الطلب أو المعارض من جهة ومن جهة أخرى ضبط وتأكد المعلومات المتعلقة بموضوع الطلب (الهوية، العنوان، سند الملكية، مراجع المسح)،

1- نصت المادة 728 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر على ما يلي: ((إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع)).

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 64.

3- سعدون كريمة، المرجع السابق، ص 206.

لأنه على أساس هذه المعلومات يتم دراسة الطلب والفصل فيه⁽¹⁾.

أما إذا تم شهر السند المقدم لدى محافظة عقارية أخرى يرسل المحافظ العقاري مديره الولائي في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه للطلب، بحيث يتم فحص مضمون السند المقدم والتأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب⁽²⁾.

الفرع الثاني

الاعتراضات على أساس سندات غير مشهورة

قد يحوز الأشخاص الذين يطالبون بعقاراتهم المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على سندات قانونية لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية ولكنها غير مشهورة معدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي⁽³⁾، وهي مجموع السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر رقم 74-75 السالف الذكر، والذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري⁽⁴⁾.

فهي عبارة عن المحررات التي لم يتم شهرها إلا أن المشرع أخص الحقوق المثبتة فيها بحماية باعتبارها محررات ناقلة للملكية وتتمثل في ما يلي⁽⁵⁾:

أولاً: العقود التوثيقية غير المشهورة

من بين هذه العقود عقد القسمة الذي كان ينجزه الموثق طيلة الفترة الممتدة قبل 1975/07/05، والذي كان فيه شرط الإشهار اختياريًا، قبل دخول الأمر رقم 74-75

1- بوشالي عبد القادر، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2022، ص ص 36-37.

2- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 48.

3- براهيم صارة، دحماني صارة، المرجع السابق، ص 41.

4- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 16.

5- بكوش أميرة، عمروشي آية، المرجع السابق، ص 34.

والمراسيم المطبقة له حيز التنفيذ، ولاسيما المرسوم رقم 63-76 الذي أكد على وجوب الشهر.

فالمشرع الجزائري اعتبر هذه السندات بمثابة وثيقة رسمية ناقله لحق الملكية العقارية، ومن هنا يمكن الاحتجاج بهذا المحرر على الأطراف والغير معا، بالتالي فهو مقبول للقيام بالترقيم النهائي⁽¹⁾، وكل العقود التي أعدت بعد الأمر رقم 74-75 من طرف الموثقين، إلا أنها لم يتم تقديمها للإشهار العقاري على الرغم من الطابع الإلزامي لهذا الإجراء فهذه العقود يمكن أن تأخذ بعين الاعتبار، بشرط أن تتوافق مع البطاقة العقارية المسوحة بالمحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية⁽²⁾.

وكذا العقود المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق بالأمر رقم 91-70، والتي لم تقدم أغلبها للإشهار العقاري⁽³⁾. ويتعلق الأمر بالعقود المعدة سابقا من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين والقضاة الشرعيين، فالقانون أقر لها الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية⁽⁴⁾.

ثانيا: الأحكام القضائية غير المشهورة

السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري⁽⁵⁾. فإن هذه الأحكام القضائية تعد بمثابة سندات ذات حجية، حيث يمكن لأصحابها إثبات ملكيتهم بها على العقار والتي تتم على أساسها ترقيم العقارات بشكل نهائي، فبعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة

1- الصادق بالقط، خميستي سموي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017، ص 29-30.

2- ريم مراحي، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص 217.

3- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 37.

4- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، ص 217.

5- لخضر حمينة ناريمان، المرجع السابق، ص 43.

العقارية لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم مما أدى إلى معاملتها كالوثائق العرفية⁽¹⁾.

ثالثا: السندات العرفية

هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعها من قبل متعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص⁽²⁾ وما يميز المحرر العرفي أنه لا يخضع لشكالية معينة ولا يستلزم أي مصاريف وأتعاب لقاء تحريره، ولا ذكر مكان إعداده، إذ تشترط فيه فقط بعض البيانات وإمكانية التمسك به كدليل إثبات، ومتمثلة في توقيع الأطراف، ثبوت تاريخه حتى يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير⁽³⁾ إذ يعطى للسند العرفي تاريخا ثابتا ابتداء من تاريخ التصديق على التوقيع تطبيقا لأحكام المادة 328 من التقنين المدني⁽⁴⁾ فمتى استوفى المحرر العرفي جميع شروطه المقررة قانونا، كانت له قوة في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة⁽⁵⁾.

وحسب المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر تعتبر أيضا العقود العرفية كسندات ذات حجية، وهي التي نصت عليها أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، أي التي اكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني، على أن يكون هذا التاريخ سابقا للفتح من جانفي 1971⁽⁶⁾.

1- بكوش أميرة، عمروشي آية، المرجع السابق، ص 35.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 17.

3- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 74.

4- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 17.

5- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 83.

6- المذكرة رقم 4060، السالفة الذكر.

وبالرجوع إلى الأحكام العامة في الإثبات بالكتابة⁽¹⁾ ولا سيما في المادة 328⁽²⁾ من التقنين المدني الجزائري يتبين أنه هناك أربعة حالات يعتبر فيها المحرر العرفي ثابت التاريخ⁽³⁾.

في حالة الاعتراض على أساس سند قانوني غير مشهر، كالاقتراض بالسندات المعدة قبل صدور الأمر رقم 74-75، أو بعض العقود التي أعدت من طرف الموثقين بعد صدور هذا الأمر ولم تخضع لإجراء الشهر، أو العقود العرفية الثابتة التاريخ في مفهوم المادة 328 من القانون المدني السالفة الذكر⁽⁴⁾ ومتى توافرت هذه السندات لدى المعترض يتعين عليه تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري، مرفقا بالسندات الرسمية غير المشهورة أو السند العرفي⁽⁵⁾ إذ يقوم بقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله، مع التزامه بمراسلة المحافظ العقاري خلال مدة 08 أيام بنسخة من الملف لدراسته وإجراء التحريات حول عدم وجود أي سند مشهر على العقار المطالب به. كما يجب التأكد من أن العقار لم يكن محل منازعة قضائية⁽⁶⁾.

1- الصادق بالقط، خميستي سموحي، المرجع السابق، ص31.

2- تنص المادة 328 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر على ما يلي: ((لا يكون العقد

العرفي خجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء :

- من يوم تسجيله،
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء،

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة ((.

3 - الصادق بالقط، خميستي سموحي، المرجع السابق، ص ص 31-32.

4- كحيل حكيمة، "الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية،

العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2022، ص655.

5- سعدون كريمة، المرجع السابق، ص207.

6- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص655.

الفرع الثالث

الاعتراضات على أساس الحيازة الفعلية

قد لا يتوفر لدى المعارض على الترقيم العقاري في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" سند مشهر أو غير مشهر، إنما يستند في طلبه على الحيازة⁽¹⁾. فيحتج الطالب بوثائق تدعم ممارسته لحيازة طويلة الأمد على العقار المعني، وتتمثل هذه الوثائق في شهادة الحيازة⁽²⁾، المذكورة في نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والتي نصت على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى شهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية، المختص إقليميا لكل حائر لعقار شرط أن تكون الحيازة علنية، هادئة، غير منقطعة ولا تشوبها شبهة⁽³⁾، وكذا الوثائق الجبائية، عقود التعمير، قرارات وعقود إدارية، الأحكام النهائية الفاصلة في دعاوى الحيازة، والعقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992⁽⁴⁾. فالحيازة الفعلية يشترط فيها أن تتوفر على الشروط المنصوص عليها في المادة 827⁽⁵⁾ من التقنين المدني الجزائري.

إذ يجب أن تكون الحيازة مارست قبل عملية المسح ويجب أن تدعم بكل ما يمكن أن يثبتها ففي كل هذه الحالات يجب يرفق المعارض على الترقيم العقاري المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح كل الوثائق التي تدل على ممارسته للحيازة⁽⁶⁾، وهو ما ما أكدته المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر.

1- سعدون كريمة، المرجع السابق، ص 208.

2- براهيم صارة، دحماني صارة، المرجع السابق، ص 43.

3- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 87.

4- براهيم صارة، دحماني صارة، المرجع السابق، ص 43.

5- أنظر المادة 827 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

6- سعدي نصر الدين، المرجع السابق، ص 42.

وبناء على العناصر المحتواة في كل الوثائق المقدمة من المعارض يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل المعارض لتقدير ما إذا كان هذا الأخير يستحق التسوية المطلوبة أم لا(1).

1- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص17.

خلاصة الفصل الأول

بناء على ما سبق نستخلص أن العقار يلعب دورا هاما في التنمية الاقتصادية والاجتماعية لكل بلد إلا أنه لتطهير العقارات على المستوى الوطني أصدر المشرع الجزائري ترسانة من النصوص التشريعية التي يتم من خلالها إعداد السجل العقاري الذي يركز أساسا على عملية المسح العام للأراضي ولعل أهم النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 67-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم والمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

تمر عملية المسح العام بمراحل مادية وقانونية تنتهي بإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية أين يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة حسب ما تم التوصل إليه من خلال التحقيقات التي أجراها أعوان المسح في الميدان والسندات المقدمة لهم من طرف الملاك أو الحائزين. لكن قد لا يتعرف أعوان المسح على مالكي أو حائزي بعض العقارات أو التي لم يطالب أصحابها بتسجيلها خلال عملية المسح مما يؤدي إلى ترقيمها ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة في حساب خاص يسمى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" المسمى سابقا حساب "المجهول" أي قبل صدور قانون المالية لسنة 2018.

وهذه العقارات هي عقارات تابعة للخواص لم تتمكن فرقة المسح من تحديد أصحابها ولم تكن موضوع طلب تسجيلها خلال الفترة الممتدة من تاريخ فتح المسح إلى إيداع وثائق المسح أمام المحافظة العقارية وقد تكون مبنية أو غير مبنية. ومن بين أهم مبررات تسجيل العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها عدم توفر الإمكانات اللازمة للقيام بأشغال المسح سواء الإمكانات المادية أو البشرية، عدم حضور الملاك أو الحائزين للعقارات عند القيام بعملية المسح نظرا لعدم وعيهم بأهمية هذه العملية ومساسها بحقوقهم وكذا اللجوء

التعسفي لتسجيل العقارات في هذا الحساب الناتج عن عدم الدقة والجدية وهذا ما أقرته المذكرة رقم 4618.

تجدر الإشارة أن العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري من أكبر العراقيل التي تعيق سير عملية التقييم وتأسيس السجل العقاري، وهذا ما دفع بالمشرع إلى محاولة إيجاد حلول لهذه المشكلة، وهذا من خلال إتخاذ التقييم المؤقت كإجراء أولي للتسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري وذلك لمدة 15 سنة عملاً بأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، والمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

عند ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح قد تسجل اعتراضات على هذا التقييم من طرف الأشخاص المدعين لملكية أو حيازة هذه العقارات مستنديين في ذلك على سندات ملكية مشهورة أو غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية.

الفصل الثاني

آليات تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

كنتيجة للعقارات العديدة المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي تدخلت مديرية أملاك الدولة من خلال وضع ترسانة من التعليمات والمذكرات لأجل الحد من انتشار أكبر عدد من العقارات التي لا مالك ولا حائز لها من جهة ومن جهة أخرى لتسوية وضعية هذه العقارات نظرا للعدد الهائل من الشكاوى التي يرفعها المواطنين المتضررين من الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها باعتبارهم أصحاب الحقوق على هذه العقارات و نظرا لتغييبهم عند مرور فرق المسح أو لتعذر قدومهم في المهلة المحددة قانونا لتحديد أصحاب العقارات وتسجيلها بأسماء أصحابها. الأمر الذي أدى إلى ضياع حقوقهم على تلك العقارات والسعي من أجل استرجاع هذه العقارات.

جاءت عدة مذكرات وتعليمات لمحاولة تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح ومن أبرزها المذكرة رقم 4060 وهي المعمول بها حاليا، والتي حددت كفاءات التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري (المبحث الأول)، لكن قد لا تتم تسوية هذا النوع من العقارات إداريا سواء لعدم تقديم صاحب العقار لسندات إثبات لملكيته أو حيازته للعقار موضوع طلب التسوية الإدارية، أو لفوات آجال التسوية الإدارية وتسجيل العقار باسم الدولة. فلا يبقى أمام المعني سوى المطالبة بإلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها وذلك باللجوء إلى القضاء للتسوية القضائية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات

غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

تتم التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام حالياً وفقاً للمذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية السالفة الذكر التي جاءت شرحاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وذلك أمام إدارة الحفظ العقاري وبتدخل إدارة مسح الأراضي وأموال الدولة بإتباع إجراءات التسوية تختلف باختلاف نوع السندات المدعمة لطلب التسوية فنجد طلبات مدعمة بسندات رسمية مشهورة (المطلب الأول) وطلبات مدعمة بسندات غير مشهورة أو الحيازة الفعلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات رسمية مشهورة

لتطهير وتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح إدارياً يتقدم طالب التسوية بطلب مدعم بسندات رسمية مشهورة⁽¹⁾ أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً تحت إشراف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري وذلك بإتباع جملة من الإجراءات الإدارية المتمثلة في تقديم طلب التسوية وفحصه (الفرع الأول)، مراسلة الجهات المتدخلة في عمليات التسوية (الفرع الثاني) والبت في طلب التسوية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تقديم طلب التسوية وفحصه

كانت التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "المجهول" سابقاً تتم بتقديم طلب استناداً للمذكرة رقم 2421 والمتعلقة بالعقارات التي يحوز أصحابها على سندات رسمية

1- إحالة إلى الصفحات من 32 إلى 39.

مشهرة إلى المحافظة العقارية على ورق عادي استمارة (PR19) على نسختين، مرفقا بالوثائق الثبوتية مع تدعيم طلبه بسند ملكية بحيث يسجل الطلب في سجل خاص مرقم ترقيما تصاعديا مع تسليم وصل استلام لصاحب الطلب⁽¹⁾.

وفي ظل المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر يتم إيداع طلب التسوية في سبع نسخ وذلك بموجب استمارة موقعة ومصادق عليها⁽²⁾ من ذي مصلحة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا مرفقا بالوثائق الثبوتية المتمثلة في نسخة من السند الرسمي المشهر ووثائق ثبوت الهوية⁽³⁾. ويحق للورثة التقرب من المحافظة العقارية بغية التسوية الإدارية للعقار الذي يعود لمورثهم، ولهم ذلك بعد أن يقوموا بإثبات صفتهم بإرفاق طلبهم بعقد فريضة⁽⁴⁾. والمخطط البياني للأماكن، البطاقة العقارية، ووثيقة القياس في حال المطالبة بجزء فقط من مجموعة الملكية المتواجد فيه العقار الممسوح⁽⁵⁾.

فور استلام المحافظ العقاري للطلب يقوم بقيده في سجل خاص بالاعتراضات مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية⁽⁶⁾. ويجب التأكد من أن طلب التسوية تم إيداعه ضمن الآجال المحددة قانونا بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽⁷⁾.

1- صياد كريم، فعالية الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021، ص312.

2- أنظر الملحق رقم04.

3- بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2023، ص27.

4- حمادي أمال، " إشكال العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري"، مجلة القانون العقاري، العدد16، ديسمبر 2021، ص176.

5- أنظر الملحق رقم 05.

6- براهمي صارة، دحماني صارة، المرجع السابق، ص45.

7- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص218.

بعدها يقوم المحافظ العقاري بالفحص الأولي للوثائق لمعرفة إذا كان العقار موضوع الطلب يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 11-17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 السالفة الذكر وذلك بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من صاحب الطلب ويتم هذا الفحص عن طريق البحث في السجل العقاري الممسوك لدى المحافظة العقارية وبالضبط في البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار موضوع الطلب حيث يتم التأكد من أنّ هذا العقار مرقم فعلا في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح⁽¹⁾، والتأكد من عدم وجود عريضة رفع دعوى مشهورة بخصوصه والتحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة طرف فيها⁽²⁾. بعدها يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم له والتأكد من إشهارة بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه وأنه يمثل حقا عينيا قائما⁽³⁾.

أما إذا كان السند المقدم مشهر لدى محافظة عقارية أخرى يتعين على المحافظ العقاري القيام بمراسلة مدير الحفظ العقاري في ظرف (08) أيام من استلام طلب التسوية⁽⁴⁾ التسوية⁽⁴⁾ والذي يقوم بدوره بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية المسماة "الأم" إذا كانت تابعة لنفس الولاية أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى⁽⁵⁾ أين يتم القيام بتحريرات تنصب على فحص مضمون السند المسلم والتأكد من تطابق مراجع إشهارة مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب وتطابقه مع النسخة المحفوظة بها⁽⁶⁾.

1- سعدي نصر الدين، المرجع السابق، ص33.

2- لمزري مفيدة، "تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد02، قسنطينة، الجزائر، 2021، ص1103.

3- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص18.

4- حمادي أمال، المرجع السابق، ص176.

5- براهمي صارة، دحماني صارة، المرجع السابق، ص45.

6- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص219.

وتجدر الإشارة بأنه ينبغي التأكد بأن عملية تطهير وضعية العقارات التي تخضع تسويتها مباشرة أمام المحافظين العقاريين تتم تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، من أجل السهر على السير الحسن للعملية، ومطابقتها للقواعد المنصوص عليها بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال الملكية العقارية وكذا التعليمات الواردة في هذا المجال⁽¹⁾.

الفرع الثاني

مراسلة الجهات المتدخلة في عمليات التسوية

بعد الفحص الأولي لطلب التسوية وتأكيد المحافظ العقاري من توفر شروط التسوية المنصوص عليها في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وكذا المذكرة رقم 4060. يقوم المحافظ العقاري بمراسلة الإدارات التي لها دور أساسي في عملية التسوية مما يسمح له باتخاذ قرار في طلب التسوية والبت فيه⁽²⁾ وتتنحصر هذه المراسلة في المصالح الآتية:

أولاً: مراسلة مدير أملاك الدولة

يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به⁽³⁾ بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة⁽⁴⁾ والذي بدوره يرسل محافظة الغابات الغابات ومديرية الموارد المائية . ليبيدي رأيه بخصوص العقار محل الطلب ويجب الرد في غضون شهرين (02) من تاريخ استلامه الطلب⁽⁵⁾، للتأكد من وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به⁽⁶⁾.

1- حمادي أمال، المرجع السابق، ص176.

2- بوشالي عبد القادر، المرجع السابق، ص37.

3- أنظر الملحق رقم 06.

4- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص18.

5- أنظر الملحق رقم 07 و08.

6- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص219.

وفي حالة وجود حقوق تعود للدولة ينبغي ذكر السند أو الإطار القانوني الذي تم بموجبه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة⁽¹⁾.

ثانياً: مراسلة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري

يقوم المحافظ العقاري خلال أجل (08) أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي⁽²⁾ للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، مع العلم هذه المراسلة ليست ضرورية في حالة الطلبات المتعلقة بحصة (LOT) متواجدة في بيانات خاضعة لنظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهورة ومتكفل به ضمن وثائق المسح⁽³⁾.

يتعين على مدير مسح الأراضي إبلاغ رده⁽⁴⁾ مرفق بمحضر تعيين الحدود لمدير الحفظ العقاري في غضون شهر (01) من تاريخ استلامه للطلب⁽⁵⁾.

والجدير بالذكر أنه في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل خبير مهندس عقاري بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر والتي ستقدم إلى المحافظ العقاري في الأجل المذكور أعلاه (شهر) مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية⁽⁶⁾.

تجدر الإشارة أنه يقوم المحافظ العقاري بمراسلة رئيس البلدية المتواجد في مقرها

1- حمادي أمال، المرجع السابق، ص 176.

2- أنظر الملحق رقم 09.

3- لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 1104.

4- أنظر الملحق رقم 10.

5- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 53.

6- براهيم صارة، دحماني صارة، المرجع السابق، ص 47.

العقار المطالب به⁽¹⁾. للتأكد مما إذا كان العقار المطالب به يدخل ضمن أملاك البلدية أم لا.

الفرع الثالث

البت في طلب التسوية الإدارية

يقوم المحافظ العقاري بعد تلقي المعلومات المنجزة من طرف المصالح المتدخلة في عملية التسوية بالبت في طلب التسوية على ضوء البحوث والتحريات الواردة لصالحه، ويكون البت في الطلب حسب نتائج التحقيق المتوصل إليها إذ يجب على المحافظ العقاري تبليغ نتائج التحقيق لصاحب الطلب كتابيا⁽²⁾.

ينتج عن إجراءات البحث والتحري المتبعة والمذكورة أعلاه ترقيم نهائي للعقار موضوع الطلب من طرف المحافظ العقاري مباشرة لفائدة مالكة إذا كان هذا العقار تعود ملكيته لطالبه⁽³⁾، ثم يبلغ المحافظ العقاري مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية (T04) و (T10) باسم المعني⁽⁴⁾ وإعطاء نسخ منها للمحافظ العقاري حتى يكون هناك توافق توافق بين وثائق المسح والسجل العقاري⁽⁵⁾.

وبموجب هذا الإجراء (الترقيم النهائي) والذي يعتبر قرارا إداريا يصدره المحافظ العقاري تكون قد تمت التسوية الإدارية للعقار غير المطالب به أثناء أعمال المسح لفائدة صاحب الطلب بسند مشهر⁽⁶⁾.

أما في حالة عدم توفر شروط التسوية يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ المعني بطلب التسوية بالسبب الذي حال دون إجراء التسوية⁽⁷⁾ وذلك للأسباب التالية: وجود حقوق تعود

1-أنظر الملحق رقم 11.

2- بوشالي عبد القادر، المرجع السابق، ص40.

3- منقار هواري، المرجع السابق، ص127.

4- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص219.

5- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص49.

6- سعدي نصر الدين، المرجع السابق، ص35.

7- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص219.

للدولة، تصرف صاحب السند في العقار موضوع الطلب، عدم مطابقة السند المحتج به للعقار، إلى غير ذلك من الأسباب التي تؤدي إلى رفض طلب التسوية⁽¹⁾.

ولقد أكدت على ذلك المادة 89 الفقرة الثالثة من قانون المالية لسنة 2018: "...بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه"، ويسلم الدفتر العقار للملاك المعترف بهم⁽²⁾.

تجدر الإشارة أنه لا تختلف تسوية طلبات حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح بعد صدور قانون المالية لسنة 2018، والتعليم رقم 4060 السالفة الذكر في حالة إثبات صاحب الطلب لسند مشهر على ما كان معمولا به في التعليم رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 والتعليم رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 والذي ينتهي الأمر فيها إلى إعادة الترقيم الفوري باسم المالك وتسليمه دفترا عقاريا بذلك⁽³⁾.

أما إذا تبين من نتائج التحقيق بأن العقار تعود ملكيته للدولة أو إحدى الجماعات المحلية يقوم مدير الحفظ العقاري بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي لفائدة الدولة⁽⁴⁾ مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام⁽⁵⁾. وبعد اتخاذ الإجراءات المناسبة على مستوى مصالح مسح الأراضي يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلى مدير أملاك الدولة، أو الجماعات المحلية المالكة للعقار محل التسوية⁽⁶⁾.

مع العلم أنه يمكن الطعن في قرارات المحافظ العقاري التي يتخذها بخصوص طلب

التسوية قضائيا في الحالات التالية:

- 1- سعدي نصر الدين، المرجع السابق، ص 35.
- 2- لخضر حمينة ناريمان، المرجع السابق، ص ص 56-57.
- 3- بوضياف مصطفى، "تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2022، ص 613.
- 4- أنظر المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 السالفة الذكر والمذكورة رقم 4060.
- 5- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 53.
- 6- بوشالي عبد القادر، المرجع السابق، ص 41.

1- حالة الترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية⁽¹⁾:

تنص المادة 24 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر على: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"⁽²⁾.

يفهم من نص هذه المادة أنه يمكن لصاحب طلب التسوية الطعن في قرار المحافظ العقاري كما أنه يمكن له رفع دعوى قضائية ضد مدير أملاك الدولة، ومدير الحفظ العقاري ومسح الأراضي، والجماعة المحلية المعنية في حالة الترقيم النهائي باسمها وذلك لإلغاء الترقيم النهائي للعقار المطالب به⁽³⁾.

2- حالة رفض طلب التسوية (بقاء العقار في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح "):

يمكن لطالب التسوية الذي رفض طلبه إدارياً اللجوء إلى القضاء لطلب تسوية العقار قضائياً وترفع هذه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري ومسح الأراضي، مدير أملاك الدولة وذلك حسب صفة التمثيل القضائي⁽⁴⁾.

المطلب الثاني

إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة

بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية

في حالة تقديم طلب التسوية على أساس سندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية للعقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أعمال المسح العقاري⁽⁵⁾ أمام مدير الحفظ العقاري لا بد من إتباع إجراءات إدارية لإخراج هذا العقار من حساب العقارات غير المطالب بها إذ تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب التسوية الإدارية وفحصه

1- بوشالي عبد القادر، المرجع السابق، ص 41.

2- المادة 24 من الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3- بوشالي عبد القادر، المرجع السابق، ص 41.

4- المرجع نفسه، ص 42.

5- إحالة إلى الصفحات من 40 إلى 45.

(الفرع الأول)، مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية الإدارية (الفرع الثاني)، وفي الأخير يتم البت في طلب التسوية الإدارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تقديم طلب التسوية الإدارية وفحصه

نظرا لعدم إمكانية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا وحساب العقارات غير المطالب بها حاليا إداريا والتي يفتقد أصحابها لسندات رسمية مشهورة بموجب المذكرة رقم 2421⁽¹⁾ السالفة الذكر أصدرت مديرية أملاك الدولة مذكرة جديدة تحت رقم 4618⁽²⁾، التي عالجت كيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا عند غياب سندات مشهورة بالمحافظة العقارية.

فقد بينت هذه المذكرة كيفية تقديم طلب التسوية ومعالجته، وهي تقريبا نفس الإجراءات المتبعة حاليا بموجب المذكرة رقم 4060 والتي أكدت بدورها على إمكانية تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح والتي ليس لها سندات مشهورة أو التي تتم على أساس الحيازة الفعلية ولكنها لم تدرج العقارات التي ليس لها أي سند ملكية في التسوية الإدارية مثلما هو الشأن في المذكرة رقم 4618 المذكورة أعلاه.

حيث أنه تتم تسوية وضعية هذه العقارات والتي ليس لها سندات ملكية مشهورة أو التي تتم على أساس الحيازة الفعلية بإيداع طلب من طرف المعني على مستوى مديرية الحفظ العقاري بالولاية⁽³⁾. ويتم إرفاق هذا الطلب بوثائق إثبات الهوية والسند الرسمي غير المشهر أو السند العرفي أو أي وثيقة تثبت ممارسة الحيازة الفعلية على العقار (عقود التعمير، قرارات وعقود إدارية، الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة،...) محل طلب التسوية سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح أو عقد الفريضة في حالة وفاة الحائز الأصلي للعقار⁽⁴⁾.

1- المذكرة رقم 2421، السالفة الذكر.

2- المذكرة رقم 4618، السالفة الذكر.

3- بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص 43.

4- مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المرجع السابق، ص 220.

إذ يجب التحقق من عدم فوات آجال التسوية المحددة بسنتين (02) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد فيه العقار محل طلب التسوية وأن يكون إيداع الطلب جاء ضمن الآجال القانونية⁽¹⁾.

يقوم مدير الحفظ العقاري بقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله⁽²⁾، فيقوم هذا الأخير بإخطار المحافظ العقاري مع موافاته بنسخة من الملف وذلك خلال ثمانية (08) أيام قصد القيام بالتحريات اللازمة للتأكد من أن صاحب الطلب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، أو أنه غير مسجل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته⁽³⁾.

وكذلك التأكد من أن العقار المطالب به محل التسوية لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة⁽⁴⁾، ويمكن أن تمتد هذه التحريات إلى المحافظة العقارية الأم عند الاقتضاء بخصوص العقود المؤرخة قبل 2019/03/01 ويقوم المحافظ العقاري بتبليغ الرد على طلب المعلومات حول الوضعية القانونية للعقار المعني للمدير الولائي للحفظ العقاري في أجل (15) يوم من تاريخ استلامه للطلب⁽⁵⁾.

تجدر الإشارة أنه إذا انقضت الآجال القانونية لطلب التسوية يكون من حق الطالبيين أن يسلكوا الطريق القضائي⁽⁶⁾.

1- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص52.

2- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص49.

3- براهيم صارة، دحماني صارة، المرجع السابق، ص49.

4- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص49.

5- المذكرة رقم 4060، السالفة الذكر.

6- جبار جميلة، "إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الإقتصادية"، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والإجتماعية، العدد 02، جوان 2019، ص653.

الفرع الثاني

مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية الإدارية

في حالة إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية وأثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية وحياسة العقار المطالب به قائمة⁽¹⁾.

يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وفقا للتنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية ويكون الرد في غضون شهرين (02) من تاريخ تبليغه⁽²⁾.

بالموازاة مع مراسلة مدير أملاك الدولة يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير مسح الأراضي خلال نفس الآجال (ثمانية أيام) من تاريخ التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وذلك للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية⁽³⁾.

أما في حالة المطالبة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من طرف مهندس خبير عقاري، بسعي وعلى نفقة صاحب الطلب، مع التوضيح أن الجزء المتبقي من مجموعة الملكية المعنية يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية⁽⁴⁾.

يجب الإشارة أنه على مدير الحفظ العقاري أن يرسل أيضا مصالح البلدية ممثلة في شخص السيد رئيس البلدية من أجل التأكد من أن العقار المطالب به لا يدخل ضمن أملاكها أو ضمن احتياطاتها العقارية وتتم المراسلة والرد بنفس كيفية مراسلة مدير أملاك

1- بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص50.

2- خليفة الذهبي، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة الدكتوراه، شعبة الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021، ص185.

3- سعدي نصر الدين، المرجع السابق، ص46.

4- بوشالي عبد القادر، المرجع السابق، ص49.

الدولة. مع الإشارة أيضا أنه يجب مراسلة الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري من أجل التأكد من أن العقار المعني ليس ضمن الحافظة العقارية للوكالة، إذ يتم الإرسال والرد بنفس الكيفية وفي نفس الآجال المحددة سابقا.

مع العلم أنه يجب أيضا مراسلة محافظة الغابات المحلية للتأكد من أن العقار محل التسوية لا يدخل ضمن الأملاك الغابية وتتم هذه المراسلة عن طريق مديرية الأملاك الوطنية المحلية ويكون الرد إلى هذه الأخيرة ، وليس عن طريق مدير الحفظ العقاري كما هو الحال عند مراسلة أملاك الدولة ومراسلة مصلحة المسح العقاري.

الفرع الثالث

البت في طلب التسوية الإدارية

في حالة ثبوت ملكية أو حيازة العقار المطالب به، يطلب مدير الحفظ العقاري مباشرة من المحافظ العقاري ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية⁽¹⁾.

قد يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت السالف الذكر. ويقوم بقيدها في سجل المعارضات ويتعامل معها وفق أحكام المادة 15⁽²⁾ من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر⁽³⁾.

1-منقار هواري، المرجع السابق، ص130.

2- تنص المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر على ما يلي: ((كل منازعة تثار خلال هذه العمليات تبلغ بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري والطرف المعني.

ويمكن أن تسجل أيضا هذه المنازعات مباشرة من قبل المعنيين في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية وللمحافظ السلطة في مصالحة الأطراف وأن يحذر محضرا عن المصالحة. وأن اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الالتزام الخاص.

وفي حالة ما اذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوة، فإن الاعتراضات ينظر فيها أمام المحكمة المختصة اقليميا)).

3- لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 1109.

أما إذا كشفت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار محل الطلب تعود ملكيته للدولة أو إحدى الجماعات المحلية المعنية بذلك⁽¹⁾، يطلب مدير الحفظ العقاري من المحافظ العقاري إجراء ترقيم نهائي له حسب النتيجة المتوصل إليها، ويبلغ كل من مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعات المحلية بذلك إذ يجب تبليغ طالب التسوية كتابيا بنتائج التحقيق⁽²⁾.

كما يمكن رفض طلب التسوية وبقاء العقار محل الطلب في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح من طرف مدير الحفظ العقاري بناء على نتائج التحريات المتوصل إليها، حيث يتم تبليغ صاحب الطلب بقرار الرفض وبالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية المطلوبة وبالتالي يحافظ العقار على وضعيته القانونية السابقة⁽³⁾. مع الإشارة أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن لتاريخ الإخطار أمام الجهات القضائية المختصة⁽⁴⁾.

يتم تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود من قبل مصالح مسح الأراضي إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر واحد (01) من تاريخ استلامها للطلب⁽⁵⁾. بما أن التسجيل في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" جاء كبديل عن حساب "المجهول" فإن هذا التغيير خلف بعض الوضعيات التي سجلت في هذا الحساب الأخير قبل 2014/12/31 وبقيت دون تسوية، فقد نصت المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر على الطلبات التي كانت محل قرار رفض بسبب انقضاء الأجل وقبولها وتطبيق الإجراءات الجديدة عليها⁽⁶⁾، مع التوضيح أن طلبات التسوية التي تمت في ظل

1- براهيم صارة، دحماني صارة، المرجع السابق، ص 51.

2- سعدون كريمة، المرجع السابق، ص 209.

3- بوشالي عبد القادر، المرجع السابق، ص 51.

4- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 16.

5- المذكرة رقم 4060، السالفة الذكر.

6- زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 58.

الإجراءات التي كان معمول بها والتي كانت محل قرار رفض، لا يمكن قبولها من جديد مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة⁽¹⁾.

أما بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من القانون رقم 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 السالفة الذكر فمن الناحية النظرية كان يجدر تسجيل وترقيم العقارات التي لا يمكن التعرف على ملاكها خلال عمليات المسح باسم الدولة، مع إمكانية تسوية وضعيتها لفائدة الملاك المحتملين إذا طالبوا بها خلال أجل خمسة عشر (15) سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽²⁾، غير أن هذه الأحكام لم يتم العمل بها نظراً للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق⁽³⁾، الأمر الذي جعل مصالح مسح الأراضي في بعض الولايات تسجل هذه العقارات مباشرة باسم الدولة أو في حساب يسمى "الدولة مالكة مفترضة"⁽⁴⁾.

يتم تسوية وضعية هذه العقارات على النحو التالي: بداية بتحويلها إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، فبالنسبة للعقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة" فهو لا يطرح أي إشكال⁽⁵⁾.

إلا أنه في حال تسجيل هذه العقارات باسم الدولة مباشرة فإن تحويلها إلى الحساب الجديد يتطلب فرز مسبق على أساس استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها حتى يسمح باستخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط لسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عمليات المسح⁽⁶⁾، ثم بعد ذلك يتم تسوية وتطهير هذه العقارات وفقاً لإجراءات مسطرة بموجب أحكام المادة 89 من القانون رقم 11-17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018

1- المذكرة رقم 4060، السالفة الذكر.

2- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص56.

3- المذكرة رقم 4060، السالفة الذكر.

4- بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص58.

5- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص56.

6- المذكرة رقم 4060، السالفة الذكر.

السالفة الذكر. إذ تسري هذه التسوية بالنسبة للحالتين السابقتي الذكر ابتداءً من تاريخ دخول المادة 89 السابقة الذكر حيز التطبيق⁽¹⁾.

والملاحظ أن المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 تضمنت أحكام انتقالية تسمح بإعادة النظر في العقارات المسجلة في حساب "المجهول" قبل دخول قانون المالية لسنة 2015، والتي تم تسجيلها في هذا الحساب قبل تاريخ 2014/12/31، لتسوى وضعيتها وفقاً للأحكام الجديدة، علماً أن قانون المالية لسنة 2018 لم يتضمن أي نص يفيد تطبيقه بأثر رجعي، إلا أن المذكرة أعلاه تشير إلى تطبيق الأحكام الجديدة الواردة في قانون المالية لسنة 2018 بأثر رجعي مما يعد خرقاً لمبدأ عدم رجعية القوانين⁽²⁾.

1- براهيمي صارة ، دحماني صارة، المرجع السابق، ص55.

2- جبار جميلة، المرجع السابق، ص653.

المبحث الثاني

التسوية القضائية للعقارات المسجلة في حساب العقارات

غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي

نظرا لعدم نجاح الجهات الإدارية أحيانا في تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" وفقا للمذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية ولكثرة العقارات المسجلة في هذا الحساب، وكذا فوات أجل التسوية الإدارية فلا يبقى أمام أصحاب هذه العقارات سوى اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغاء الترتيم في حساب العقارات غير المطالب بها وذلك أمام الجهة القضائية المختصة للنظر في دعوى إلغاء الترتيم في حساب العقارات غير المطالب بها (المطلب الأول) والتي تكون وفق إجراءات رفع الدعوى لإلغاء هذا النوع من الترتيم (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الجهة القضائية المختصة للنظر في دعوى إلغاء

الترتيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

ينعقد الاختصاص في منازعات إلغاء الترتيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، بالنظر إلى طبيعة النزاع المتعلق بإلغاء قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري، وكذا مكان تواجد العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح للتمكن من تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في هذا النزاع من حيث الاختصاص النوعي (الفرع الأول) وكذا الاختصاص الإقليمي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الاختصاص النوعي

يقصد بالاختصاص النوعي للمحاكم سلطة الفصل في المنازعات بحسب نوعها أو طبيعتها⁽¹⁾ باعتبار الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها يكون بموجب قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري ويكون الطعن فيه عن طريق دعوى الإلغاء، وبالتالي فالاختصاص النوعي لإعادة النظر في مسألة تطهير العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا و العقارات غير المطالب بها حاليا يؤول إلى القضاء الإداري⁽²⁾. خاصة وأن الدولة طرفا في الدعوى وذلك تطبيقا للمواد 800⁽³⁾ و 801⁽⁴⁾ من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13.

1- صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2009، الجزائر، ص72.

2- حويذق عثمان، المرجع السابق، ص764.

3- تنص المادة 800 من قانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13، على: ((المحاكم الإدارية في جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، باستثناء الجهات المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى.

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها)).

4- تنص المادة 801 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13، على: ((تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،
- البلدية،

- المنظمات المهنية الجهوية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

2- دعاوى القضاء الكامل،

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة)).

فالمادة 800 السالفة الذكر كرست المعيار العضوي كمعيار فاصل بين قواعد الاختصاص لجهتي القضاء العادي والإداري⁽¹⁾، أي العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري تقوم على أساس وجود الإدارة طرفاً في النزاع. بصفتها مدعية أو مدعى عليها⁽²⁾.

فالمحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها⁽³⁾.

إذا يؤول الاختصاص للنظر في دعوى تطهير العقارات المسجلة في حساب "المجهول" سابقاً وحساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" حالياً للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة باعتبار أن هناك طرف من أشخاص القانون العام كطرف أصيل في هذه المنازعة⁽⁴⁾.

نظراً لإدماج مديرية مسح الأراضي ومديرية حفظ العقاري في مديرية واحدة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393⁽⁵⁾، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022⁽⁶⁾ فإن تمثيل وزير المالية في القضايا المطروحة ضد مديريتين يكون باسم واحد وهو وهو الدولة الممثلة من طرف وزير المالية الممثل محلياً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.

1- بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 234.

2- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 86.

3- صقر نبيل، المرجع السابق، ص 73.

4- طنش شروق، دور القضاء في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2021، ص 80.

5- مرسوم تنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية من مديرية العامة لأماكن الوطنية وصلاحياتها، ج.ر عدد 80، صادرة في 20 أكتوبر 2021.

6- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جويلية 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي وحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج.ر عدد 59، صادرة في 8 سبتمبر 2022.

مع الإشارة أن الدفع بعدم الاختصاص النوعي وحتى إذا كان شكليا إلا أن القانون أجاز التقدم به في أية حال تكون عليها الدعوى وفي أية درجة من درجات التقاضي. وأن المحكمة تحكم من تلقاء نفسها دون توقف على طلب الخصوم⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الاختصاص الإقليمي

إذا كان المبدأ العام في تحديد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية هو موطن المدعى عليه طبقا للمادتين 37⁽²⁾ و 38⁽³⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن هذا المبدأ لا يسري على المنازعات المتعلقة بالعقار عامة والتي تسري عليها أحكام المادة 1/40⁽⁴⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. بما فيها منازعات الترقيم في حساب حساب العقارات غير المطالب بها.

فالعبرة في الاختصاص الإقليمي هو مكان تواجد العقار كون أن القضية متعلقة بإلغاء الترقيم العقاري والمسجل في حساب "المجهول" سابقا و"العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح" حاليا⁽⁵⁾، فالمحكمة المختصة إقليميا هي التي يقع في دائرة

1 - طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة لشرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإدارية، الجزء الأول، دار الخلدونية، الجزائر، 2020، ص 41.

2 - تنص المادة 37 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر على: ((يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، فيؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك)).

3 - تنص المادة 38 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: ((في حالة تعدد المدعى عليهم، يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم)).

4 - تنص المادة 1/40 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر على: ((1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال)).

5 - بقعة بلفاسم، المرجع السابق، ص 79.

اختصاصها العقار⁽¹⁾ بالتالي يختص القضاء الإداري وبالضبط المحكمة الإدارية التابع لاختصاصها العقار محل طلب التسوية بالفصل في منازعة الترقيمات المدرجة في حساب العقارات غير المطالب بها⁽²⁾.

تكون المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً مختصة بالنظر في الطلبات الأصلية، وفي الطلبات الإضافية أو العارضة أو المقابلة التي تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية وفقاً لأحكام المادة 805⁽³⁾ من القانون 09-08 المتضمن ق إ م المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وهذا الأمر ينطبق على دعوى إلغاء الترقيم في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"⁽⁴⁾.

أما عن طبيعة الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية فهو من النظام العام يجوز إثارته من طرف أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى. كما يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي وهذا ما نصت عليه المادة 807⁽⁵⁾ من ق إ م إ، وينجم عن هذا أنه يتعين على القاضي الإداري التصدي لعيب الاختصاص وإثارته من تلقاء نفسه ولو لم يتمسك به الخصوم. ويجوز للخصوم أو أطراف المنازعة الإدارية التمسك به، حتى بعد الجواب في الموضوع ولو لأول مرة أمام جهة الاستئناف. ولا يجوز للأطراف الاتفاق على

1- عزيري زوبير، أونيس إسماعيل، المرجع السابق، ص 36.

2- الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 188.

3- تنص المادة 805 من القانون رقم 09-08، المؤرخ في 2008/04/23، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بعد تعديلها بموجب القانون رقم 13/22، المؤرخ في 2022/07/12، ج.ر، عدد 48، الصادرة في 2022/07/17 على ما يلي: ((تكون المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً بالنظر في الطلبات الأصلية، مختصة في الطلبات الإضافية أو العارضة أو المقابلة التي تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية.

تختص المحكمة الإدارية أيضاً بالنظر في المسائل الفرعية التي تكون من اختصاص الجهة القضائية الإدارية)).

4- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 88.

5- تنص المادة 807 من القانون رقم 09-08، المتضمن ق.إ.م.إ، السالف الذكر، بعد تعديلها بموجب القانون رقم 22-13، المتضمن ق.إ.م.إ، السالف الذكر على: ((الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام. يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى. يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي)).

مخالفة قواعد الاختصاص الإقليمي⁽¹⁾.

المطلب الثاني

إجراءات رفع دعوى إلغاء التقييم في حساب

العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

في حال رفع الدعوى المتعلقة بإلغاء التقييم في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح" فإنه لا بد من توفر الشروط المنصوص عليها قانونا لاسيما الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مثلها مثل باقي الدعاوى القضائية الأخرى المتعلقة بالعقار مع وجوب توفر شروط رفع وقبول الدعوى (الفرع الأول) وكذلك الفصل في دعوى إلغاء التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء إجراء عملية المسح العقاري (الفرع الثاني)

الفرع الأول

شروط رفع وقبول دعوى إلغاء التقييم في حساب العقارات

غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

إن الدعاوى المتعلقة بالتقييم العقاري هي دعاوى تهدف إلى إلغاء أو فسخ حقوق عينية مشهورة وتنقسم شروط رفع وقبول الدعوى المتعلقة بمنازعات التقييم العقاري إلى شروط عامة أولا وأخرى خاصة ثانيا⁽²⁾.

أولا: الشروط العامة

ترفع دعوى إلغاء التقييم في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" من صاحب العقار المعني أو حائزه في مركز المدعي⁽³⁾، ضد وزارة المالية الممثلة قانونا

1- بوضياف عمار، المرجع في المنازعة الإدارية، الطبعة الثالثة، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص ص 184-185.

2 - عزيزي زويبير، أونيس اسماعيل، المرجع السابق، ص 33.

3- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 83.

من طرف السيد الوزير ممثلة محليا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ومدير أملاك الدولة وذلك تطبيقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 السابق ذكره، والمعدل بموجب القرار الوزاري المشترك 2022/07/11 السابق ذكره وذلك بعريضة مكتوبة وموقعة تودع بأمانة الضبط من المدعي أو وكيله أو محاميه وبعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف⁽¹⁾. ولقد حددت المادة 15⁽²⁾ من ق.إ.م.إ. البيانات التي يجب أن تتضمنها عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا والتي تنص على ما يلي: ((يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:

1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،

2- اسم ولقب المدعي وموطنه،

3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له،

4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،

5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

6- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى)).

وتسجل الدعوى في سجل مخصص لهذا الغرض له طابع رسمي ويحدد تاريخ التسجيل للرجوع إليه عند الحاجة⁽³⁾. مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة وذلك بمراعاة مدة عشرين (20) يوما تفصل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور⁽⁴⁾. مع دفع الرسوم القضائية المحددة قانونا، وهذا ما أشارت إليه المادة 821 من ق.إ.م.إ.، ويسلم أمين الضبط وصلا يثبت ذلك ويرفق الوصل في ملف الدعوى⁽⁵⁾.

1- طاهري حسين، المرجع السابق، ص 18.

2- المادة 15 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

3- ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط02، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص132.

4- طاهري حسين، المرجع السابق، ص 18.

5- بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 277.

وتبلغ العريضة الافتتاحية في صورة نسخة مؤشر عليها من أمين الضبط مرفوقة بالتكليف بالحضور عملاً بأحكام المادة 5/19 من قانون إ م إ (1). حيث يجب أن يكون التبليغ بواسطة محضر قضائي بموجب محضر تكليف بالحضور يتضمن بيانات حددها المشرع في نص المادة 18 من قانون إ م إ (2).

بالرجوع إلى نص المادة 13⁽³⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنها نصت صراحة على الشروط الموضوعية لقبول الدعوى وهي الصفة والمصلحة⁽⁴⁾.

فالصفة هي الحالة القانونية التي يكون عليها المدعي أثناء رفع الدعوى القضائية أي علاقته بالنزاع القائم حول العقار المرقم، فيجب أن يكون صاحب الحق المدعى به⁽⁵⁾، والمدعي في دعوى إلغاء الترقيم في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح" يثبت صفته أنه مالك أو حائز لعقار تم ترقيمه في حساب العقارات غير المطالب بها. إذ يجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة بمعنى أنه حتى المدعى عليه يجب أن تتوفر لديه الصفة وصاحب الصفة في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها هو وزير المالية الممثل محلياً من طرف مدير أملاك الدولة والمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، باعتباره المؤهل قانوناً لمباشرة الدعاوى القضائية المتعلقة بهذه الهيئات والصفة يجب أن تستمر في المدعي والمدعى عليه طوال مراحل الدعوى، فإذا تخلفت الصفة تقرر المحكمة عدم قبول الدعوى⁽⁶⁾. وهذا الدفع يثيره القاضي

1- ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص134.

2- حاشي آمال، عباسية سوسن، منازعات الترقيم العقاري المؤقت، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2019، ص56.

3 - تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: ((لا يجوز لأي شخص، التقاضي مالم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون)).

4 - الصادق بالقط، خميسني سموحي، المرجع السابق، ص40.

5 - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص147.

6 - بكوش أميرة، عمروشي آية، المرجع السابق، ص54.

من تلقاء نفسه تطبيقاً لأحكام المادة 2/13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ما المصلحة فهي المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء للقضاء. أي يجب أن تكون هناك فائدة عملية يريها صاحب الطلب من خلال دعواه⁽¹⁾، إذ اشترط المشرع الجزائري في رافع الدعوى أن تكون له مصلحة قائمة أو محتملة⁽²⁾. فالمصلحة القائمة؛ تنشأ في رفع الدعوى كأصل عام عن وقوع اعتداء على حق أو مركز قانوني محمي، يخول هذا الاعتداء للمضروب حق اللجوء للقضاء لجبر الضرر الذي لحقه⁽³⁾. أما المصلحة المحتملة؛ هي ما قبل حدوث الضرر الذي يمكن أن يحدث في المستقبل⁽⁴⁾. والمدعي في دعوى إلغاء الترقيم في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" عند الحكم في دعواه قد يستفيد من استرجاع العقار الذي يدعي ملكيته أو حيازته وترقيمه باسمه، وهذه هي مصلحته من رفع الدعوى، ويجوز لورثته أيضاً رفع هذه الدعوى كونهم أصحاب مصلحة⁽⁵⁾.

ثانياً: الشروط الخاصة وتتمثل فيما يلي:

- إرفاق قرار الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها مع عريضة افتتاح الدعوى: إن من بين أهم الشروط التي يتعين أن تتوفر في الدعوى القضائية المرفوعة أمام القضاء بخصوص الدعاوى المتعلقة بإلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري أن يرفق القرار موضوع الدعوى بالعريضة الافتتاحية⁽⁶⁾ عملاً بأحكام المادة 819⁽⁷⁾. وهذا ما

1 - عزيري زويبير، أونيس اسماعيل، المرجع السابق، ص 35.

2 - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 240.

3 - منقار هواري، المرجع السابق، ص 140.

4 - بكوش أميرة، عمروشي آية، المرجع السابق، ص 55.

5 - بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 84.

6 - بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، كليك للنشر، الجزائر، 2008، ص 243.

7 - أنظر المادة 819 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

ما جرى العمل به طبقا لاجتهادات المحكمة العليا بالتحديد "الغرفة الإدارية" والتي طبقت هذه القاعدة تطبيقا حرفيا وصارما وهكذا قررت أنه: " أنه ليس في وسعها النطق بالإبطال المنصب على قرارات أو مستندات والتي لم (يطلع) على فحواها ولا على وجودها" في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية رقم 50480 بتاريخ 1988/07/16⁽¹⁾.

وبالتالي يجب أن يرفق مع عريضة رفع الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار التقييم في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول، ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من الحصول على هذا القرار ففي هذه الحالة يأمر القاضي بتقديمه في أول جلسة⁽²⁾.

بحيث يجسد قرار التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها في البطاقة العقارية (العينية) الخاصة بالعقار المطالب به والتي تدون فيها كل البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقار محل المطالبة إذ تعتبر البطاقة العقارية وثيقة أساسية وجوهريّة تدفع للنقاش أمام القاضي الإداري.

- إرفاق العريضة مع قرار رفض التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها:

يكون رفض طلب التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها إما لعدم تقديم سندات لإثبات ملكية أو حيازة العقار محل طلب التسوية وإما لفوات آجال التسوية الإدارية وذلك بموجب قرار صادر عن المحافظ العقاري المختص إقليميا أو مدير الحفظ العقاري فيما يخص الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية والذي يشير فيه إلى توجيه طالب التسوية إلى القضاء لتسوية وضعه عقاره قضائيا ويرفق هذا الرد بملف موضوع الدعوى لإثبات محاولة تسوية الوضعية إداريا قبل اللجوء إلى القضاء. ويجب أيضا

1- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 327.

2- بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 93.

إرفاق ملف الدعوى بكل الوثائق والمستندات التي تثبت ملكية أو حيازة العقار محل المطالبة كعقد البيع، عقد الهبة، أو شهادة الحيازة، أو محضر معاينة مادية يثبت شغل واستغلال العقار.

- شهر عريضة افتتاح الدعوى المتعلقة بإلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها:

باعتبار هذه الدعوى تتعلق بإلغاء حق عيني عقاري كان مسجل في حساب معين ويراد إخراجها من هذا الحساب وتسجيله باسم الشخص الذي يطالب به، الأمر الذي يتعين معه إشهار عريضة افتتاح الدعوى طبقاً لأحكام المواد 85 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر وكذا المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾. وهذا حتى يعلم كل شخص يريد أن يجري أي تصرف على هذا العقار بأنه مثقل بعريضة قضائية وهذا حماية لمصالح حسني النية ويتم ذلك عن طريق التأشير الهامشي على البطاقة العقارية⁽²⁾.

إذ يجب تقديم ما يثبت شهر العريضة في أول جلسة ينادى فيها على القضية ويتم هذا الإثبات بأحد الطريقتين: تقديم عريضة الدعوى في أول جلسة ممهورة بتأشيرة الإشهار، أو وصل إيداع يسلم من المحافظ العقاري يثبت الإيداع⁽³⁾. ويترتب عن إغفال شهر الدعوى القضاء بعدم قبول الدعوى شكلاً والذي يثيره القاضي من تلقاء نفسه ولو لم يثره الأطراف باعتبار هذه القاعدة من النظام العام⁽⁴⁾.

أما بخصوص ميعاد رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها فلم ينص المشرع الجزائري على رفع الدعوى في أجل معين وبالتالي يمكن رفعها في أجل

1- الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 190.

2- عزيري زوبير، أونيس اسماعيل، المرجع السابق، ص 37.

3- منقار هواري، المرجع السابق، ص 161.

4- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 292.

15 سنة تطبيقاً للقواعد العامة المتعلقة بسقوط الحقوق العينية وذلك ابتداءً من تاريخ رفض طلب التسوية الإدارية أو من تاريخ فوات آجالها القانونية.

مع الإشارة أن فوات المدة القانونية رفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية المختصة، يجعل هذه الأخيرة ملزمة بالقضاء بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق في الحماية القضائية طبقاً للمواد 67، 68، 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الفصل في دعوى إلغاء الترتيم في حساب العقارات

غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

بمجرد قيد عريضة افتتاح الدعوى بأمانة ضبط المحكمة الإدارية، يعين رئيس المحكمة الإدارية التشكيلة التي ستفصل في الدعوى، ويعين رئيس تشكيلة الحكم القاضي المقرر الذي يحدد آجال تقديم المذكرات والردود، ويجوز له مطالبة الخصوم بدفع أي وثيقة تفيد في الفصل في النزاع وهذا ما نصت عليه المادة 844 من قانون إ م إ⁽²⁾.

تجدر الإشارة أنه يتم إيداع المذكرات والوثائق المقدمة من طرف الخصوم بأمانة ضبط المحكمة، وتبلغ للخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر وهذا ما أكدته المادة 838 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

عند تأكد القاضي من قبول الدعوى شكلاً ينتقل إلى للنظر في موضوعها، فيقوم بالفحص والتدقيق في السندات والعقود المتعلقة بإثبات ملكية العقار المتنازع عليه والمرقم في حساب العقارات غير المطالب بها. أما إذا كان المدعي يدعي حيابة العقار محل النزاع فيتولى القاضي التأكد من توفر شروط الحيابة⁽⁴⁾.

1- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 287.

2- أنظر المادة 844 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

3- أنظر المادة 838 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

4 - بوكاف صبرينة، المرجع السابق، ص 97.

وغالبا ما يحكم القاضي الإداري بتعيين خبير عقاري من أجل التأكد من جميع الوثائق التي بحوزة طالب التسوية وكذلك التأكد من الحيابة الفعلية للعقار⁽¹⁾، فيسند للخبير بعض المهام التي من شأنها التأكد من مطابقة ما ورد في السندات والعقود المحتج بها مع المتعلقة بالعقار غير المطالب به مع أرض الواقع.

ومثال ذلك الحكم القضائي الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة الإدارية بتيزي وزو الصادر بتاريخ 2022/12/27، المتعلق بإلغاء الترقيم في حساب المجهول، حيث رفع المدعون (فريق غ. ح س م ك س م) دعوى ضد وزارة المالية ممثلة من طرف الوزير، ممثلة محليا من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة لولاية تيزي وزو ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية تيزي وزو، حيث جاء في دعواهم أنهم حائزين لقطعة أرضية واقعة في "تغيلت الفاتحة..." تحت رقم مجموعة ملكية 192 قسم 008 وتم تشييد عليها بناية من طرفهم من زمن بعيد ويسكنون فيها، وأنه أثناء عملية المسح العقاري تم ترقيمها في حساب مجهول. والتمسوا فيها إلغاء الترقيم الوارد في السجل العقاري مجموعة ملكية 892 قسم 008 المقيد في 2014/04/01 للقطعة الأرضية الواقعة في "تغيلت الفاتحة..."، والمسجلة باسم المجهول وإعادة ترقيمها باسم المدعون (فريق غ. ح س م ك س م) واحتياطيا تعيين خبير عقاري لإجراء خبرة ميدانية.

وأجابت المدعى عليها مديرية أملاك الدولة لولاية تيزي وزو عن طريق ممثلها القانوني بمذكرة جوابية أهم ما جاء فيها أن الصفة غير متوفرة في قضية الحال طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه تم إساءة توجيه الدعوى، وأنه تم ترقيم العقار محل النزاع باسم مجهول وفقا لمجموعة ملكية رقم 892 قسم 008، وأن مسألة الترقيم من اختصاص المحافظ العقاري المختص، لذا التمس في الشكل رفض الدعوى لمخالفة المادة 13 من قانون إ م إ ولسوء التوجيه، وفي الموضوع لرفض الدعوى لعدم

1 - طنش شروق، المرجع السابق، ص ص 80-81.

التأسيس. ولم يقدم الممثل القانوني للمديرية الولائية للحفاظ العقاري ومسح الأراضي الجواب بالرغم من تكليفه بالحضور شخصياً وتبليغه بعريضة افتتاح الدعوى.

حيث أسفرت الدعوى إلى صدور حكم قضى في الشكل قبول الدعوى. وفي الموضوع وقبل الفصل فيه: تعيين الخبير (ل ك) المختص في العقاري للقيام بالمهام التالية:

- استدعاء الأطراف قانوناً، فحص مستنداتهم، تلقي تصريحاتهم.
- معاينة القطعة الأرضية مجموعة ملكية 892، قسم 08 الكائنة بالمكان المسمى "تيجيات الفاتحة..."، بمساحتها وحدودها ومشمولاتها.

- معاينة القطعة الأرضية التي يشغلها المدعين، بمساحتها وحدودها ومشمولاتها مباني وأغراس، تحديد المساحة الفعلية التي يشغلونها، مع إرفاق مخطط بياني بذلك⁽¹⁾.

بعد رجوع الدعوى بعد الخبرة تتم المصادقة على تقرير الخبرة، وبالنتيجة يتم تسجيل العقار باسم صاحبه، وقد تستبعد الخبرة وترفض الدعوى لعدم التأسيس إذا لم تثبت مشروعية الطلبات المقدمة من طرف المدعي⁽²⁾ وفي الحالة هذه يمكن للمدعي استئناف الحكم أمام المحكمة الإدارية للاستئناف، أما إذا تم تأييد الحكم المستأنف يمكن للمعني رفع طعن بالنقض أمام مجلس الدولة.

بعد صيرورة الحكم الإداري نهائياً، تستخرج الصيغة التنفيذية لهذا الحكم⁽³⁾، القاضي

بالغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها وإعادة الترقيم باسم المدعي.

يتم إيداع هذا الحكم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من طرف موثق ليتم شهره في البطاقة العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية المختصة والمتعلقة بالعقار محل المطالبة القضائية⁽⁴⁾.

1- أنظر الملحق رقم 12.

2 - الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 190.

3 - المرجع نفسه، ص 190.

4 - حويذق عثمان، المرجع السابق، ص 765.

ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير بذلك على مستوى البطاقة العقارية، كما يقوم بمراسلة إدارة مسح الأراضي لتقوم هي الأخرى بتحيين المعلومات المحفوظة على مستواها بناء على ما جاء منطوق الحكم محل الإيداع⁽¹⁾. ويستخرج الدفتر العقاري الذي يسلم للمعني طبقاً للقانون⁽²⁾.

1 - عزيري زويير، أونيس اسماعيل، المرجع السابق، ص 43.

2 - الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 190.

خلاصة الفصل الثاني

نظرا للعدد المعبر من العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح ، وكثرة الشكاوى المقدمة من المواطنين بشأن تسوية الوضعية القانونية لعقاراتهم ولتفادي اللجوء إلى القضاء أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مجموعة من المذكرات والتعليمات المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري إداريا، أهمها التعليمات رقم 16 والمذكرة رقم 2421 والمذكرة رقم 4618.

إلا أن هذه المذكرات لم تتمكن من تحقيق النتائج والأهداف المرجوة منها، الأمر الذي أدى إلى وضع القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 فقد جاءت المادة 89 منه لتحديد إجراءات وكيفية تسوية تلك العقارات والتي فسرت أحكامها بموجب المذكرة رقم 4060 المعمول بها حاليا، والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، حيث تكون هذه التسوية بناء على طلب من صاحب العقار.

قد يكون هذا الطلب مدعم بسندات ملكية مشهورة فيقوم المحافظ العقاري بعد الاتصال بمصالح أملاك الدولة والبلدية للتأكد من أن ملكية هذا العقار لا تعود للدولة أو أحد هيئاتها وكذلك الاتصال بمصالح المسح العام للأراضي من أجل التأكد والتحقيق في مدى مطابقة بيانات العقار المطالب به مع المخططات المسحية. والتحقق من عدم وجود دعوى قضائية مشهورة قائمة حول العقار محل الطلب، يقوم بترقيم العقار محل الطلب لفائدة الطالب.

أما إذا كان طلب التسوية الإدارية مبني على سند غير مشهر أو على أساس الحيابة الفعلية فيقوم مدير الحفظ العقاري باعتبار أن طلب التسوية يودع أمامه بنفس الإجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري من تحقيق لدى مصالح أملاك الدولة والبلدية والمسح العقاري، بترقيم العقار ترقيم مؤقت باسم الطالب لمدة سنتين وعند انقضاء هذه المدة وفي حالة عدم وجود أي اعتراض على الترقيم يرقم العقار لفائدة صاحبه (الطالب).

في حالة عدم نجاح إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها فلا يبقى أمام المعني سوى سلك الطريق القضائي للمطالبة بإلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري وإعادة ترقيمه باسمه وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً، ضد وزير المالية الممثل قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري ومسح الأراضي.

قد تسفر هذه الدعوى إلى صدور حكم يقضي بتعيين خبير عقاري للانتقال إلى العقار ومعاينته والإطلاع على السندات المقدمة له وإجراء المطابقة بينه وبين ما تم معاينته في الميدان، وعند رجوع الدعوى بعد الخبرة قد يصدر القاضي إما حكم باستبعاد الخبرة إذا كانت هذه الأخيرة غير جدية وتعيين خبير آخر تسند له نفس المهام أو يصادق على الخبرة وبالنتيجة يقضي بإلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها وترقيم العقار محل النزاع باسم المدعي وهذا في حالة ما ثبت من خلالها ملكية أو حيازة العقار المطالب به أو ترفض الدعوى لعدم التأسيس.

خاتمة

إن تسجيل العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو ما كان يعرف بحساب المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 يعتبر من أبرز المشاكل التي تعرقل السير الحسن لعملية تطهير العقارات في الجزائر والسبب في ذلك يعود إما إلى تغيب أصحاب العقارات الممسوحة أثناء مرور فرق المسح لتأدية مهامها أو عدم المطالبة بها من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى غاية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وإما لعدم تحلي فرق المسح بالجدية أثناء القيام بالتحقيقات الميدانية فيلجؤون إلى تسجيل هذه العقارات في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح"، دون البحث والتحري عن مالكيها أو حائزها وترقم مؤقتاً لمدة خمسة (15) سنة من إيداع وثائق المسح وبعد فوات هذه المدة ترقم نهائياً باسم الدولة وهذا ما يشكل مساس بحق الملكية المكرس دستورياً.

وأمام تزايد عدد العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح تدخل المشرع الجزائري والهيئات الإدارية المختصة لاسيما مديرية أملاك الدولة لوضع حد لهذه الوضعية. إذ أصدرت عدة مذكرات وتعليمات قصد تسوية الوضعية القانونية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، آخرها المذكرة رقم 4060 المطبقة حالياً والتي أتت كتفسير لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر، والتي تضمنت إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها.

تتم تسوية هذا النوع من العقارات كل حالة على حدى، إذ بالنسبة للطلبات التي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهورة لهم أجل مفتوح يقدر بـ 15 سنة للمطالبة بالتسوية الإدارية من تاريخ إيداع الوثائق المسحوية في المحافظة العقارية، بحيث يتكفل المحافظ العقاري بهذه الطلبات. أما فيما يخص الطلبات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية مشهورة أو يتمسك

بهذه العقارات عن طريق الحيازة الفعلية فنقدم في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ويتكفل بها مدير الحفظ العقاري.

في حالة فشل مساعي التسوية الإدارية سواء لفوات الآجال القانونية المقررة لها أو لعدم تقديم سندات إثبات الملكية أو الحيازة يضطر المعني للمطالبة بتسوية وضعية عقاره قضائياً وذلك برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً ضد وزير المالية الممثل قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري . يطالب من خلالها إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أو الترقيم في باسم الدولة حسب الحالة وترقيم العقار محل النزاع لفائدة المدعي. على ضوء ما تم دراسته في موضوعنا تم التوصل إلى النتائج التالية:

- هناك عدد هائل من العقارات التي تم تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها والسبب يعود إلى نقص الإمكانيات البشرية والمادية ، وكذا نقص التأطير لأعوان المسح وعدم تحفيزهم للقيام بمهامهم بجدية.
- نقص الوعي لدى أصحاب العقارات الذين لا يولون أهمية كبيرة لعملية المسح فالبرغم من علمهم بتاريخ مرور فرق المسح إلا أنهم في أغلب الأحيان يتغيبون عن الميدان قد يكون السبب يكمن في اعتقادهم أن العملية قد ينجم عنها فرض ضرائب جديدة على عقاراتهم.
- عملياً لا تحترم آجال مراسلة ورد المصالح المتدخلة في التسوية الإدارية وهذا ما يؤدي إلى التأخر في تسوية العقارات.
- معظم طلبات التسوية الإدارية تكون محل رفض من الجهات المعنية بالتسوية وذلك راجع إلى فوات آجال التسوية أو عدم تقديم سندات إثبات الملكية أو الحيازة.
- توجيه المعنيين إلى القضاء بعد رفض طلب التسوية الإدارية، وغالباً ما يتم تعيين خبير عقاري لإجراء المعاينة والمطابقة.

- الفصل في الدعوى إما بإلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أو في حساب الدولة وإعادة الترقيم باسم الشخص الذي يدعي ملكية أو حيازة العقار (المدعي)، وإما برفض الدعوى لعدم التأسيس نظرا لعدم إثبات الحيازة أو الملكية.
- من خلال النتائج المتوصل إليها عند دراسة موضوع تسوية نزاعات الأراضي غير المطالب بها أثناء عملية المسح يمكننا تقديم بعض الاقتراحات التي يمكن أن تساهم في تطهير العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أهمها:
- إجراء برامج تعليمية مكثفة لأعوان المسح من أجل التحسين من مستوى الموظفين المكلفين بالتسوية الإدارية.
- إنشاء تطبيق يسمح للمواطنين بتفقد وضعية عقاراتهم وكل التصرفات التي قد تطرأ عليها.
- اتخاذ تدابير لتوعية المواطنين من أجل شرح الأهداف العامة والخاصة لعملية المسح وكذا الأضرار التي قد تمس بهم وبالعقاراتهم عند التخلف عن الموعد المحدد لإجراء عملية المسح.
- إعطاء صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري من أجل تسوية العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهورة أو التي تمت على أساس الحيازة الفعلية .
- وضع شروط من أجل تسوية العقارات غير المطالب بها التي لا يملك أصحابها سندات ملكية مشهورة أو التي تمت على أساس الحيازة تسوية إدارية.
- تفعيل المسؤولية الإدارية لأعوان المسح الذين يرتكبون أخطاء عند إجراء عمليات المسح العام.
- تحديد إجراءات التسوية الإدارية للعقارات في القوانين وليس في المذكرات فلا يعقل أن تتعارض مذكرة صادرة عن إدارة مع قانون صادر عن السلطة التشريعية.
- جعل آجال التسوية بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة نفسها مع تلك المطبقة على الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة، وهذا تحقيقا للعدل وتخفيفا على

الجهات القضائية لأن مدة السنتين قصيرة جدا بالمقارنة مع مدة 15 سنة الممنوحة لأصحاب السندات المشهورة.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

الجزائر، في 5 أيار 2018

و/م ع أولم ادح غ/م م ع م أ

رقم

مذكرة

04060

إلى

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

بالتبليغ إلى

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



السندات المشهورة المدعمة للطلبات:

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

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

السندات غير المشهورة المدعمة للطلبات:

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

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

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

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

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

الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية لطلب التسمية:

في بعض الحالات لا يجوز العارضون على أي سند مشهور، غير أنهم يحتاجون بممارسة حيازة طويلة الأمد مدعمة بوثائق.



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

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

2- كيفيات التكفل بطلبات التسوية:

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

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

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

1.2 - معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة:

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

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

- صلاح على تريح استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ليتمحقق إن لم يتعد ذلك مدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ الإيداع؛



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

يتم التكفل بهذه الطلبات من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري.

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

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

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

← الطالب يحوز سند عرفي له حجية تجاه الغير:

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

← الطالب يؤسس طلبه على ممارسة الحيابة:

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

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



يجدر التنكير بأنه طبقاً لأحكام المادة 02 من المرسوم رقم 254-91 المؤرخ في 21 جويلية 1991، الذي يحدد شروط و كفايات إعداد و تسليم شهادة الحيازة، فإن هذه الشهادة تُسلم 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 العام.

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

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

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

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

*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

3 - أحكام انتقالية:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

مدير العام للأمن الوطني
 المصطفى جليلي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
 DIRECTION GENERALE
 DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2004/09/04

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

مذكرة

إلى /

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مدراء الحفظ العقاري

السادة مدراء أملاك الدولة

بالتبليغ إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : عقارات واقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول – حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة .

المرجع : المذكرة العامة رقم 2421 / و م / م ع أو م ع أ د ع / م أ المؤرخة في 2003/05/03 .

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

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

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

إ - الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهورة .

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

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

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

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

1 - 1 - العقود الرسمية :

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

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

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

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

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

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

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

2 - وجود سند عقارى غير كاف :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إشارات أخرى يمكن أن تظهر حسب مختلف الحالات .

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

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

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

3 - الغياب الكامل لسند الملكية :

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

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

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

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

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

II - الإجراءات التطبيقية للتسوية :

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

1 - فحص الطلبات :

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

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

يسلم وصل حينها لمودع الطلب .

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

1 - 1 - مراسلة مصالح أملاك الدولة :

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

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

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

2 - الأجل :

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

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

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

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

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

2 - 3 - آجال رد المحافظ العقاري :

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

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

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

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

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

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

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

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم (03)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
 DIRECTION GENERALE
 DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
 المديرية العامة
 للأملاك الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
 رقم : 2421 / م/م ع أو / م ع أ د ع / م أ .

الجزائر في : 2003/05/03

مذكرة

إلى /

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مدراء الحفظ العقاري

السادة مدراء أملاك الدولة

للإعلام إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

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

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

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

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

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

1- دراسة طلب الترقيم :

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

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

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

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

يطلب المحافظ العقاري المعلومة مباشرة من مديره ، كلما تلقى الطلبات .

يستعجل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا عملية البحث . إذا كانت المحافظة العقارية "الأم" تابعة لولاية أخرى ، فإن تبادل الرسائل يتم مباشرة بين المديرين المعنيين .

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

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

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

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

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

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

- عقار معين ، يشكل ، حسب سند الملكية ، وحدة عقارية ، مدرجة في مخطط المسح داخل قطعة أرض متعددة الأضلاع ذات مساحة أكبر ، سجلت هي في حد ذاتها في حساب **المجهول** (الشيء الذي ينتج منه أن هذا الفضاء هو ضم في مخطط المسح ، عدة وحدات عقارية متجاورة) .
- الفرق في المساحات ، و/أو في الحدود ، تظهر من خلال المقارنة المتضمنة في سند الملكية (الذي يمكن أن يرفق بمخطط قانوني) بتلك التي تعني مجموعة الملكية المقيدة في حساب **المجهول** .

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

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

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

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

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

II - الطرق العملية للتسوية .

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

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

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

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

يبلغ المسؤولون المعنيون الإدارة المركزية بكل ما يعترض تطبيق هذه التعليمات .
تدمج إجباريا حالة تقدم عمليات تسوية وضعيات تسجيل في حساب **المجهول** ضمن تقارير النشاطات الثلاثية من طرف كل من المصالح الثلاث المعنية .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم (05)

Dossiers à fournir CBNR :(en 07 exemplaires)

- Formulaire à remplir, à signer et à l'égaliser.
- Extrait de naissance+copie de la pièce d'identité+copie de la frédha.
- Plan de masse et de situation établi sur la base d'un extrait de plan cadastral et d'un SENATUS CONSULT avec détermination du numéro du groupe.
- Dans le cas d'une revendication concernant une partie d'un ilot, établir un document d'arpentage, faisant ressortir les limites et la superficie du bien.
- Copies de tous documents au moyen desquels le requérant entend faire valoir son droit.
- En cas d'absence de justificatif, joindre la déclaration notariée de possession (en exécution de la note n°4060 du 05/04/2018 émanant de la DGDN)

- copie d'acte .

le conservateur foncier

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

Boghni le :

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA
DE TIZI-OUZOUM^r le CONSERVATEUR FONCIER
de

A

CONSERVATION FONCIERE DE BOGHNI

Mr le Directeur des Domaines de la
Wilaya de

N° : /CF BOGHNI/2023.

Objet : A/S Régularisation des ilots inscrits au compte « C.B.N.R »**Référence :** suite a l'envoi n° 295 du 28/02/2021. la note n° 4060 MF/DEDN/DODF/CAD
du 05/06/2018 relative aux immeubles situés dans les zones cadastrées,
inscrits au compte « C.B.N.R ».

- cas des propriétés pour lesquelles des titres publiés existent.

Conformément aux dispositions de la note visée ci-dessus en référence,
j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir vérifier si aucun fait juridique
(aucun acte authentique non publié), opérant transfert de propriété au profit de
l'état de l'immeuble ci-dessous désigné, n'est intervenu durant la période allant
du (date d'établissement de l'acte présenté) au **25/02/1976**.

L'immeuble en question dont l'immatriculation est revendiqué par
M^r , est inscrit au compte « C.B.N.R ».

Désignation de l'immeuble :

- Lieu de situation : commune de .
- Lieu dit :
- Section :
- Ilot :
- Contenance cadastrale m2.

Je vous serai obligé de bien vouloir me faire connaître, expressément votre avis, dans un
délai ne dépassant pas les quinze (15) jours, comme prescrit pas la note susvisée.

Pièces jointes : - Acte de reconnaissance de propriété.
- Document d'arpentage.
- extraits de naissance et CNI.
- Plan de masse et situation et L'image Google.
- Plan de concordance.

Le conservateur foncier

الملحق رقم (07)

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

مديرية DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DES DOMAINES DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU
N° _____/DDW/SOD/BGDTG/2023

المديرية العامة للأموال الوطنية
أموال الدولة لولاية تيزي وزو

Le Directeur Des Domaines

A

*Monsieur le Directeur du Cadastre et de la Conservation Foncière
de TIZI-OUZOU*

Objet : *Cadastre général – régularisation d'immeubles inscrits au
compte « des biens non revendiqués lors du passage du cadastre ».*

Conformément à la note n° 4060/MF/DGDN/DODF/CF du 05/04/2018.

Références : *Votre envoi n°2122/DCCF/ TO /2021 du 01/03/2021.*

*Aux termes de votre envoi visé en référence, vous avez requis mes
services en vue d'une enquête juridique sur un lot de terrain sis à la commune
....., portant les références cadastrales section , îlot n°
d'une superficie de , inscrit au compte « des Biens non Revendiqués »
dont l'immatriculation foncière est revendiqués par ..*

*En réponse et après enquête, j'ai l'honneur de vous faire connaître
que la parcelle en question est de nature Privée, faisant partie du Groupe
MELK n°50 du*

Le Directeur,

HOTEL DES FINANCES, TOURS VILLAS, TIZI-OUZOU
TELEPHONE : +213 (0)26 12 31 67 / (0)2612 31 37
EMAIL : DDW15TO@GMAIL.COM

الملحق رقم (08)

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

مديرية DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DES DOMAINES DE LA WILAYA DE TIZI-OUZOU
N° _____/DDW/SOD/BGDTG/2023

المديرية العامة للأموال الوطنية
أموال الدولة لولاية تيزي وزو

Le Directeur Des Domaines

A

*Monsieur le Directeur du Cadastre et de
la Conservation Foncière de TIZI-OUZOU*

Objet : *Cadastre général – régularisation d'immeubles inscrits au
compte « des biens non revendiqués lors du passage du cadastre ».*

Conformément à la note n° 4060/MF/DGDN/DODF/CF du 05/04/2018.

Références : *Votre envoi n°4644/DCCF/ TO /2021 du 11/07/2021.*

*Aux termes de votre envoi visé en référence, vous avez requis mes
services en vue d'une enquête juridique sur un lot de terrain sis à la commune
d'....., portant les références cadastrales section îlot n° d'une
superficie de inscrit au compte « des Biens non Revendiqué », dont
l'immatriculation foncière est revendiqués par*

*En réponse et après enquête, j'ai l'honneur de vous faire connaître
que le terrain en question fait partie du **Domaine Public Hydraulique**.*

*Par conséquent, mes services s'opposent à l'établissement de l'Acte
en question.*

Le Directeur,

HOTEL DES FINANCES, TOURS VILLAS, TIZI-OUZOU
TELEPHONE : +213 (0)26 12 31 67 /(0)2612 31 37
EMAIL : DDW15TO@GMAIL.COM

(09) الملحق رقم

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

Boghni le :

 DIRECTION Du CADASTRE ET DE LA CONSERVATION M^r le
 FONCIERE DE LA WILAYA TIZI-OUZOU conservateur foncier de

 CONSERVATION FONCIERE DE BOGHNI Mr le directeur du cadastre et de la
 N° : /CF BOGHNI/2023. conservation fonciere de la wilaya
 de

Objet : A/S Régularisation des ilots inscrits au compte « C.B.N.R »

Référence : la note n° 4060 MF/DEDN/DODF/CAD du 05/06/2018 relative aux
 immeubles situés dans les zones cadastrées, inscrits au compte « C.B.N.R ».
 - cas des propriétés pour lesquelles des titres publiés existent.

Conformément aux dispositions de la note susvisée en référence et suite a la demande
 d'immatriculation foncière de l'ilot :....., section :...., inscrit au compte « C.B.N.R » du
 cadastre général de la commune De, formulée par Mr....., j'ai l'honneur de
 vous demander de bien vouloir procéder a l'identification du (ou des) biens immeuble(s)
 désigné(s) dont l'acte de donation publiée a la conservation foncière de le
volume :....., numéro :.....

- reconnaître les limites, s'assurer de la concordance entre la contenance mentionnée
 sur le titre de propriété et celle relevée sur le terrain, compléter la description de l'immeuble,
 si des changements postérieurs a l'établissement du titre de propriété sont constatés ;
 - effectuer une délimitation contradictoire de l'ilot de propriété (ne figurant pas comme
 tel dans le plan cadastral), dresser sans frais, document d'arpentage et procéder a l'affectation
 de nouvelles références.

Je vous serai obligé de bien vouloir me faire parvenir, dans un délai ne dépassant pas les
 quinze (15) jours (comme prescrit par la note susvisée), une fiche d'immeuble (modèle T S
 10) – cas ne donnant pas lieu a changement de limites, les cas échéants, une fiche d'enquête et
 un document d'arpentage lorsqu'il y'a changement de limites.

Pièces jointes : - demande de régularisation.
 - Plan de masse et situation et l'image google.
 - plan de concordance.
 - ACTES DE NAISSANCE
 - Photocopie de carte nationale d'identité
 - acte de donation

le conservateur

الملحق رقم (10)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية تيزي وزو

تيزي وزو

رقم: وم/م.ع.ل.و.ام.م.ل.ح.ع.وت.و.

A Monsieur

Le conservateur foncier de DRAA EL MIZAN

Objet : Régularisation des ilots inscrits au compte (C.B.N.R),Requêtes formulées par: M^R

En réponse à votre envoi N°189 du 11/01/2023, nous avons l'honneur de vous faire connaître que nous avons procédé à la vérification demandée, nous soumettons à votre bienveillante attention les résultats de notre vérification qui a conclu que M^R revendique une parcelle qui correspond à une partie de l'ilot de la section , commune de , tel qu'il est désigné dans le document d'arpentage dressé par le géomètre M^T vérifier et certifier par nos services le sous le n°

Ancienne situation:Ilot : d'une superficie totale de 067279.00 m², inscrit au compte CBNR.**Nouvelle situation :**Ilot : d'une superficie de 066851.00 m², inscrit au compte CBNR.Ilot : d'une superficie de 428.00 m², revendiqué par : M^R , qui correspond à une partie de l'ilot 297.

Ceci constitue les résultats de notre enquête que nous vous adressons, et vous priez de bien vouloir vérifier la conformité avec la note 4060 du 05/04/2018.

Nous vous joignons à toute fin utile les pièces justifiant cette situation.

- Fiches d'immeubles(02).
- Document d'arpentage(01).

(الملحق رقم 11)

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

Boghni le :

 DIRECTION DU CADASTRE ET DE LA
 CONSERVATION FONCIERE
 DE LA WILAYA DE TIZI OUZOU

M^r le Conservateur Foncier de

A

Mr le Président d'APC de la
commune de

CONSERVATION FONCIERE DE BOGHNI

N° : /CF BOGHNI/2023.

Objet : A/S Régularisation des ilots inscrits au compte « C.B.N.R »

Référence : la note n° 4060 MF/DEDN/DODF/CAD du 05/06/2018 relative aux
 immeubles situés dans les zones cadastrées, inscrits au compte « C.B.N.R ».
 - cas des propriétés pour lesquelles des titres publiés existent.

Conformément aux dispositions de la note visée ci-dessus en référence,
 j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir vérifier si aucun fait juridique
 (aucun acte authentique non publié), opérant transfert de propriété au profit de
 l'état de l'immeuble ci-dessous désigné, n'est intervenu durant la période allant
 du l'acte de.....publier leVOLUMENUMERO ...

L'immeuble en question dont l'immatriculation est revendiquée par
, est inscrit au compte « C.B.N.R ».

Désignation de l'immeuble :

- Lieu de situation : commune de.....
- Lieu dit :.....
- Section :.....
- Ilot : ...
- Contenance cadastrale :..... m2

Je vous serai obligé de bien vouloir me faire connaître, expressément votre avis, dans un
 délai ne dépassant pas les quinze (15) jours, comme prescrit par la note susvisée.

Pièces jointes :

- Acte de reconnaissance de propriété.
- rapport d'expertise et Plan de masse et situation.
- l'image Google.
- les Extraits de naissance et CNI.
- plan de concordance

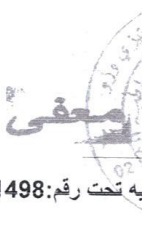
le conservateur foncier

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مستخرج من أصول أمارة الضبط
المحكمة الإدارية بـ تيزي وزو
الغرفة الإدارية رقم 01رئيسا
مستشارا
مستشارا مقرر
محافظ الدولة
أمين الضبط

إن المحكمة الإدارية بـ تيزي وزو بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في السابع والعشرون من شهر ديسمبر سنة ألفين واثان وعشرون برئاسة السيد (ع): لعوش فاطمة الزهراء بعضوية السيد (ع): بن عمارة سعيدة وعضوية السيد (ع): لوني يوسف وبمحضر السيد (ع): حبيب أحسن وبمساعدة السيد (ع): أيت براهيم نجلة

رقم القضية:

رقم الفهرس:

22/12/27 جلسة يوم:

مبلغ الرسم / 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لسيده تحت رقم: 22/01498

المدعى:

يبين:

1 (ع): غ م س غ م س غ م س
المدعى
العنوان:

المدعى عليه:

وزارة المالية الممثلة من طرف الوزير ، ممثلة محليا من طرف المدير الولائي لاملاك الدولة لولاية تيزي وزو .
وزارة المالية الممثلة من طرف الوزير ، ممثلة محليا من طرف مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي لولاية تيزي وزو

ويبين

1 (ع): وزارة المالية الممثلة من طرف الوزير ، ممثلة محليا من طرف المدير الولائي لاملاك الدولة لولاية تيزي وزو .
العنوان : نزل المالية حي تور فيلا ، تيزي وزو .
المباشر للخصام بنفسه
المدعى عليه

2 (ع): وزارة المالية الممثلة من طرف الوزير ، ممثلة محليا من طرف مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي لولاية تيزي وزو .
العنوان : نزل المالية حي تور فيلا ، تيزي وزو .
المباشر للخصام بنفسه

من جهة

من جهة ثا

إن المحكمة الإدارية بـ تيزي وزو

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2022/12/27

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.



رقم الجدول: 22/01498

رقم الفهرس: 22/02220

صفحة 1 من 4

بعد الاستماع إلى السيد(ة) لوني يوسف المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) حبيب أحسن محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

- بموجب عريضة افتتاحية للدعوى، مودعة ومسجلة لدى أمانة ضبط محكمة الحال، بتاريخ 25-09-2022، تحت رقم 1498-22، أقام المدعون غ ر ح غ س ا غ ، غ م م ، غ م ك ، غ م س ، غ م م ، دعوى قضائية ضد المدعى عليهم وزارة المالية الممثلة من طرف الوزير والممثلة محليا بمديرية أملاك الدولة لولاية تيزي وزو، ووزارة المالية الممثلة في الوزير والممثلة محليا بالمدير الولائي للحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي لولاية تيزي وزو، وأهم ما جاء فيها أن العارضين حائزين لقطعة أرض تقع في ثغيلة الفاتحة ببوسعيد طريق أفني قفران تحت رقم 892 قسم 008، وتم تشييد عليها بناية من طرفهم منذ زمن بعيد ويسكنون فيها، وأنه أثناء عملية المسح تم ترقيمتها في حساب مجهول في القسم 008 مجموعة ملكية 892، وفي الأخير التمسوا في الشكل قبول الدعوى شكلا، وفي الموضوع الحكم بإلغاء الترقيم الوارد في السجل العقاري مجموعة ملكية 892 قسم 008 المقيد في 01-04-2014 حجم 02 تربيعة رقم 1337 الواقعة في ثغيلة الفاتحة

باسم غوار حكيم، غوار سليمان، غوار مولود، غوار كمال، غوار سميحة، غوار ملكة، واحتياطيا تعيين خبير عقاري لإجراء خبرة ميدانية والحكم بالمصاريف القضائية وفقا للقانون. بتاريخ 29-11-2022، أجابت المدعى عليها مديرية أملاك الدولة لولاية تيزي وزو عن طريق ممثلها القانوني، وقدمت مذكرة جوابية، وأهم ما جاء في ردها أن الصفة غير متوفرة في قضية الحال طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه تم إسداء توجيه الدعوى، وأنه تم ترقيم العقار محل النزاع باسم مجهول وفقا لمجموعة ملكية رقم 892 قسم 08، وأن مسألة الترقيم من اختصاص المحافظ العقاري المختص، وأن المدعين لم يقدموا أي دليل، لذا التمسوا في الشكل رفض الدعوى لمخالفة المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولسوء التوجيه، وفي الموضوع رفض الدعوى للعدم التأسيس، ولسوء التوجيه.

- بتاريخ 12-12-2022، قدم المدعين مقال رد عن طريق دفاعهم، وأهم ما جاء فيه أن المدعين قدموا الوثائق الثبوتية لحيازتهم ودفعوا بمحضر المعاينة يثبت أن هم يشغلون المسكن المتواجد على القطعة الأرضية، وأن الترقيم باسم مجهول يترتب عليه في الأخير أن الترقيم سيصبح نهائيا باسم الدولة وبالتالي تم توجيه الدعوى توجيه سليم، لذا التمسوا في الشكل استبعاد الدفع، وفي الموضوع استبعاد الدفع وتمسكوا بطلباتهم الواردة في عريضة افتتاح الدعوى والطلبات الحالية.

لم يقدم الممثل القانوني للمديرية الولائية للحفظ العقاري ومسح الأراضي الجواب بالرغم من تكليفه بالحضور شخصيا وتبليغه بعريضة افتتاح الدعوى.

بعد تمكين الأطراف من تبادل العرائض، وتقديم أوجه دفاعهم، وضعت القضية في التقرير، وبعد إيداع المستشار المقرر لتقريره المكتوب، أحيل الملف على محافظ الدولة الذي قدم طلباته مكتوبة، ووضعت القضية في المرافعة وبعدها في المداولة ليتم النطق بالحكم بتاريخ 27-12-2022.

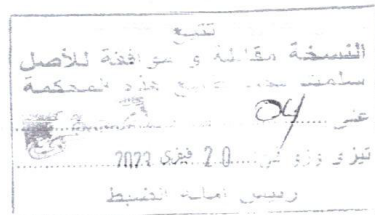
فإنه يتعين الاستعانة بخبير مختص للقيام بالمهام المسندة إليه في المنطوق ادناه.
حيث من المقرر قانونا عملاً بالمادة 129 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يحدّد القاضي الأمر بالخبرة مبلغ التّسبيق على أن يكون مقاربا قدر الإمكان للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير، ويعيّن الخصم أو الخصوم الذين يتعيّن عليهم إيداع مبلغ التّسبيق لدى أمانة الضبط في الأجل الذي يحدّده.
حيث أنّ المصاريف القضائيّة تبقى محفوظة إلى حين الفصل النهائي في موضوع الدّعى، وعلى المدعية دفع تسبيق عن مصاريف الخبرة يقدر بـ25 ألف دج.

**** لهذه الأسباب ****

فضلا في القضايا الإدارية، قررت المحكمة علنيا، ابتدائيا حضوريا تجاه مديرية أملاك الدولة، وحضوريا اعتباريا للباقي:
في الشكل: قبول الدّعى.
في الموضوع: وقبل الفصل فيه تعيين الخبير المختص في العقاري، الكائن مكتبه بشارع عبان رمضان عزازقة، للقيام بالمهام التالية:
- استدعاء الأطراف قانونا، فحص مستنداتهم، تلقي تصريحاتهم.
- معاينة القطعة الأرضية مجموعة ملكية 892، قسم 08، الكائنة بالمكان المسمى ثغيلت الفاتحة بـ بمساحتها وحدودها ومشمّلاتها.
- معاينة القطعة الأرضية التي يشغلها المدعين، بمساحتها وحدودها ومشمّلاتها من مباني واغراس، تحديد المساحة الفعلية التي يشغلونها، مع إرفاق مخطط بياني بذلك.
حددت له مهلة ثلاثة أشهر للقيام بالمهمة المسندة إليه تبدأ من تاريخ توصله بنسخة من هذا الحكم: على أن يودع تقريره ضمن نفس الأجل لدى أمانة ضبط المحكمة، و على المدعين إيداع مبلغ 25000 دج، خمسة وعشرون ألف دينار كتسبيق لمصاريف الخبرة وذلك في أجل شهر من تاريخ توصلهم بنسخة من هذا الحكم.
المصاريف محفوظة.
- بدأ صدر هذا الحكم وأفصح به جهارا في الجلسة العلانية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه ووقع أصل هذا الحكم كل من الرئيسة والمستشار المقرر وأمين الضبط.



المستشار المقرر



الرئيسة (5)



أولاً: الكتب

1. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
2. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط الثامنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
3. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط 2006، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2006.
4. بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، كليك للنشر، الجزائر، 2008.
5. بوضياف عمار، المرجع في المنازعة الإدارية، ط03، جسور للنشر، الجزائر، 2013.
6. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
7. _____، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
8. _____، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
9. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
10. خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، الطبعة 2012، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
11. ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة، ط الثانية، موفم للنشر، الجزائر، 2011.

12. شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ط السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
13. صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
14. طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة لشرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2020.
15. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، 2009.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه:

1. بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2023.
2. بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، 2016.
3. الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة الدكتوراه، شعبة الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021.
4. 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.

5. صياد كريم، فعالية الدفتر العقاري في تكريس الائتئمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021.

6. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012.

7. منقار هواري، الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2020.

ب - مذكرات الماجستير

1. أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.

2. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

ج - مذكرات الماستر

1. براهيمي صارة، دحماني صارة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق وعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022.

2. بقة بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017.
3. بكوش أميرة، عمروشي آية، منازعة التقييم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2022.
4. بوشالي عبد القادر، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2022.
5. بوكاف صبرينة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2021.
6. حاشي آمال، عباسة سوسن، منازعات التقييم العقاري المؤقت، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2019.
7. سعدي نصر الدين، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، 2019.
8. الصادق بالقط، خميستي سمحي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017.

9. طنش شروق، دور القضاء في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2021.
10. عزيري زوبير، أونيس اسماعيل، المنازعة الإدارية الناشئة عن الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2021.
11. لخضر حمينة ناريمان، تسوية الوضعية القانونية للأراضي غير المطالب بها في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2022.

ثالثا: المقالات:

1. بن بوعيشة شهيناز، "حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية" مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، الجزائر، ص ص 104-113.
2. بن حمود لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية 2018"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 52، جامعة قسنطينة 01 ديسمبر، 2019، ص ص 08-28.
3. بوضياف مصطفى، "تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، جامعة المدية، 2015، ص ص 599-619.
4. جبار جميلة، "إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية"، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والإجتماعية، عدد 02، جوان 2019، ص ص 644-656.

5. حمادي أمال، "إشكال العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري"، مجلة القانون العقاري، العدد 16، ديسمبر 2021، ص ص 171-180.
6. سعدون كريمة، "الاعتراضات وتدابير التسوية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 02، (عدد خاص)، 2020، ص ص
7. عثمان حويذق، "إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 02، جامعة يحي فارس، الجزائر، المدينة، 2018، ص ص 652-767.
8. كحيل حكيمة، "الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن التقييم العقاري المؤقت"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمر، 2022، ص ص 651-671.
9. لمزري مفيدة، "تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد 02، قسنطينة الجزائر، 2021، ص ص 1087-1118.
10. مراحي ريم، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 03، 2021، ص ص 198-224.

رابعاً - المحاضرات

1. دخلافي سفيان، محاضرات في مقياس المنازعة العقارية، لقاء على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمر تيزي وزو، 2023.

خامسا - النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 1975/09/30.
2. أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 92، الصادرة في 1975/11/18.
3. قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، عدد 34، الصادرة في 1983/08/16.
4. قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 45، الصادرة في 1990/11/18.
5. قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52، الصادرة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 14/08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر، عدد 44، الصادرة في 1990/08/08.
6. قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، الصادرة في 2008/04/23، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 48، الصادرة في 2022/07/17.
7. قانون رقم 14-10 مؤرخ في 31 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر، عدد 78، الصادرة في 2014/12/31.

8. قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج.ر. عدد 76، الصادرة في 2017/12/28.

ب- النصوص التنظيمية

1. مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30، الصادرة في 1976/04/13.
2. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30، الصادرة في 1976/04/13.
3. مرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 13، الصادرة في 1994/03/09.
4. مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، ج.ر، عدد 69، الصادرة في 2012/12/19.
5. مرسوم تنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية من مديرية العامة لأملاك الوطنية وصلاحياتها، ج.ر عدد 80، صادرة في 2021/10/20.
6. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جويلية 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي وحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج.ر عدد 59، صادرة في 2022/09/08.

سادسا- الوثائق

أ- المذكرات

1. المذكرة رقم 2421، المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
2. المذكرة رقم 4718، المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
3. المذكرة رقم 4060، المؤرخة في 05 أبريل 2018، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

ب- التعليمات

1. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

سابعا- الأحكام والقرارات القضائية

1. الحكم الصادر بتاريخ 2022/12/27 عن الغرفة الإدارية رقم 01 لدى المحكمة الإدارية لتيزي وزو.

01.....مقدمة

الفصل الأول

التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء

04.....عملية المسح العقاري

05.....المبحث الأول: ماهية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

05.....المطلب الأول: مفهوم العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

06.....الفرع الأول: تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

06.....أولاً: تعريف العقار

07.....ثانياً: تعريف المسح العقاري

08.....ثالثاً: تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

الفرع الثاني: شروط التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية

10.....المسح العقاري

10.....أولاً: أنت تكون عقارات تابعة للخواص

ثانياً: أن تكون عقارات لم تتمكن مصالح المسح العقاري من تحديد صاحب حق الملكية

11.....أو الحيازة على العقار محل التسجيل

ثالثاً: أن تكون عقارات لم يتقدم فيها أي شخص بطلب تسجيلها خلال عمليات المسح

11.....العقاري

12.....الفرع الثالث: تحديد العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

12.....أولاً: عقارات مبنية أو غير مبنية

13.....ثانياً: عقارات تابعة للخواص

14.....ثالثاً: عقارات لم يطالب بها مالكوها أو حائزوها خلال عملية المسح العقاري

15.....رابعاً: عقارات لم يتمكن التحقيق العقاري من تحديد مالكيها أو حائزيها

خامسا: عقارات لم تكن موضوع طلب تسجيل من تاريخ فتح المسح إلى إيداع

- 16.....وثائق المسح.
- المطلب الثاني: مبررات التسجيل في حساب العقارات غير المطالب
- 17.....بها أثناء عملية المسح العقاري.
- 18.....الفرع الأول: عوائق سير عملية المسح العقاري.
- 18.....أولا: العوائق المتعلقة بالإدارة القائمة على عملية المسح العقاري.
- 19.....ثانيا: العوائق المتعلقة بالملاك.
- 20.....ثالثا: العوائق المتعلقة بالعقار.
- 20.....الفرع الثاني: عدم توفر الإمكانيات اللازمة للقيام بأشغال المسح العقاري.
- 21.....أولا: المعوقات ذات الطابع البشري.
- 21.....ثانيا: المعوقات المادية.
- الفرع الثالث: اللجوء التعسفي لفكرة حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية
- 21.....المسح العقاري.
- المبحث الثاني: إجراءات الحد من اللجوء إلى الترقيم في حساب العقارات غير المطالب
- 23.....بها أثناء عملية المسح العقاري.
- المطلب الأول: الترقيم المؤقت كإجراء أولي للتسجيل في حساب العقارات
- 23.....غير المطالب بها.
- الفرع الأول: الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون رقم 14-10
- 24.....المتضمن قانون المالية لسنة 2015.
- الفرع الثاني: الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون رقم 17-11
- 27.....المتضمن قانون المالية لسنة 2018.
- المطلب الثاني: الاعتراضات الواردة على الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب
- 30.....بها أثناء عملية المسح العقاري.

- 31..... الفرع الأول: الاعتراضات على أساس سندات ملكية مشهورة.
- 32..... أولاً: السندات التوثيقية.
- 32..... ثانياً: السندات الإدارية.
- 34..... ثالثاً: السندات القضائية.
- 39..... الفرع الثاني: الاعتراضات على أساس سندات غير مشهورة.
- 39..... أولاً: العقود التوثيقية غير المشهورة.
- 40..... ثانياً: الأحكام القضائية غير المشهورة.
- 41..... ثالثاً: السندات العرفية.
- 43..... الفرع الثالث: الاعتراضات على أساس الحيابة الفعلية.
- 45..... خلاصة الفصل الأول:

الفصل الثاني

آليات تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء

- 47..... عملية المسح العقاري.
- المبحث الأول: التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب
- 48..... بها أثناء عملية المسح العقاري.
- 48..... المطلب الأول: إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات رسمية مشهورة.
- 48..... الفرع الأول: تقديم طلب التسوية وفحصه.
- 51..... الفرع الثاني: مراسلة الجهات المتدخلة في عمليات التسوية.
- 51..... أولاً: مراسلة مدير أملاك الدولة.
- 52..... ثانياً: مراسلة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- 53..... الفرع الثالث: البت في طلب التسوية الإدارية.
- المطلب الثاني: إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة
- 55..... أو على أساس الحيابة الفعلية.

56.....	الفرع الأول: تقديم طلب التسوية الإدارية وفحصه.....
58.....	الفرع الثاني: مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية الإدارية.....
59.....	الفرع الثالث: البت في طلب التسوية الإدارية.....
	المبحث الثاني: التسوية القضائية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب
63.....	بها أثناء عملية المسح العقاري.....
	المطلب الأول: الجهة القضائية المختصة للنظر في دعوى إلغاء الترقيم
63.....	في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري.....
64.....	الفرع الأول: الاختصاص النوعي.....
66.....	الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي.....
	المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات
68.....	غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري.....
	الفرع الأول: شروط رفع وقبول دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب
68.....	بها أثناء عملية المسح العقاري.....
68.....	أولاً: الشروط العامة.....
71.....	ثانياً: الشروط الخاصة.....
	الفرع الثاني: الفصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب
74.....	بها أثناء عملية المسح العقاري.....
78.....	خلاصة الفصل الثاني.....
80.....	خاتمة.....
84.....	الملاحق.....
118.....	قائمة المراجع.....
127.....	الفهرس.....

المخلص

نظرا لتزايد العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري على مستوى كامل التراب الوطني فقد أصبحت ظاهرة تمس حق الملكية العقارية الخاصة مما استوجب تدخل المشرع الجزائري لإيجاد حلول لهذه الوضعية من سن عدة نصوص قانونية أهمها المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 والمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 إلى جانب ذلك أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية عدة مذكرات من أجل تسوية الوضعية القانونية لهذه العقارات إداريا منها المذكرة رقم 4060 والتي تطبق حاليا وفي حالة عدم التمكن من التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري يتم اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بإلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري وإعادة ترقيم العقار لفائدة المالك أو الحائز.

الكلمات المفتاحية:

العقار؛ المسح العقاري؛ العقارات غير المطالب بها؛ قانون المالية لسنة 2015؛ قانون المالية لسنة 2018؛ المذكرة رقم 4060؛ التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها؛ التسوية القضائية للعقارات غير المطالب بها.