وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالب:

بوشالي عبد القادر

تحت إشراف الأستاذ:

د - قنفود رمضان

لجنة المناقشة

د. بوضياف مصطفى ..... رئيسا

د. قنفود رمضان ..... مشرفا ومقررا

أ. غياطو الطاهر ..... مناقشا

السنة الدراسية 2022/2021

إهداء

الوالدان بابان للجنة

الزوجة الصالحة حسنة من حسنات الدنيا

البنون زينة الحياة

عائلتي وأهلي وطن من دونهم غربة

معلمي وأساتذتي مصابيح الدجى

فضلكم أعظم من أن أهدي لكم هذا العمل

المتواضع

شكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا وقدوتنا محمد الأمين وعلى آله وصحبه أجمين

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبشكره تدوم النعم وتزداد، الذي شكره مرتبط بشكر عباده، فالحمد لله الذي أعانني ووفقي لانجاز هذه المذكرة الجامعية وأشكره لأن وفقني لإتمامها وإكمالها، وهذا العمل ثمرة جهد واجتهاد الأستاذ الفاضل الدكتور رمضان قنفود

الذي له الشكر والتقدير لإشر افه ومر افقته وتوجيهه وإرشاده

والشكر والثناء لكل أساتذة كلية الحقوق وموظفيها، أصدقائي، زملاء العمل، أهلي

وكل من له فضل علي ومنة

فجز اكم الله عني خير الجزاء

مقدمة

مـقدمـــة

الملكية العقارية أساس من أهم الأسس في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية للشعوب، وتعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تساهم في التنمية الشاملة للدول، لذلك أولت لها الدول أهمية بالغة في تشريعاتها عن طريق تنظيمها بمجوعة من القواعد القانونية والنصوص التشريعية التي تنظمها وتحميها.

والجزائر كغيرها من الدول، أدركت أن الملكية العقارية تعتبر المادة الأولية للإقلاع الاقتصادي والوصول إلى التنمية الشاملة المنشودة، لذلك عملت على تعزيز حق الملكية وتوجيه المشرع الجزائري للإهتمام بها وتنظيمها بكل تفاصيلها من خلال تعريفها، بموجب المادة 674 من القانون المدني[1]، كما أنه حماها وقدسها عن باقي الحقوق، بموجب المادة 677 منه، إضافة إلى ذلك عمل على سن قوانين خاصة لتنظيم وتطهير الملكية العقارية من شأنها تنظيم شهر حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، لإضفاء الائتمان العقاري والثقة والطمأنينة الكافية للمعاملات العقارية، وأول قانون تم سنه في هذا المجال، هو الأمر رقم:75-74 المؤرخ في 12 /11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، و المرسومان 76-62[2]و 76-63[3] المتعلقان بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخين في:25-03-1976 المعدلين والمتممين.

وبذلك تم الانتقال إلى نظام الشهر العيني، حيث تطرق المرسوم76-62، إلى الأعمال المادية لعملية تأسيس السجل العقاري والمتعلقة بعمليات مسح الأراضي وكيفياتها، وتطرق المرسوم 76-63، إلى الأعمال القانونية المتعلقة بتسليم وثائق المسح وعملية ترقيم العقارات الممسوحة، حيث سمحت هذه الإجراءات بتطهير الوضعية القانونية لعدد معتبر من العقارات.

ومن جهة أخرى كشف تطبيقها عن وجود عقارات لم يتم تسجيلها باسم مالك معين، نظرا لعراقيل حالت دون تسجيلها تتعلق أساسا بغياب أصحابها أثناء عملية التحقيق أو صعوبة تحديد الملاك أو الحائزين لها، وهو ما نتج عنه ظهور مصطلح العقارات المجهولة أو العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، حيث ترتب على هذه الوضعية ظهور نزاعات إدارية وقضائية، أدى إلى تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية، عن طريق تعليمات ومذكرات لمحاولة تسوية هذا الإشكال وحله، إلا أن هذه الحلول بقيت محدودة، مما أدى بالمشرع إلى التدخل ومحاولة حل هذا الإشكال بنص قانوني يتمثل في إدراج مادة جديـدة في الأمر

---

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر، عدد 78 لسنة 1975.

(2) المرسوم رقم 76- 62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 30 لسنة 1976

(3) المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30 لسنة 1976

رقم:75-74 وهي المادة:23 مكرر، وهذا سنة 2015، المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018[1]، وهذا من أجل تحقيق أهداف المسح العام، الاقتصادية والاجتماعية.

دوافع اختيار الموضوع: الارتفاع الكبير في عدد حالات العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وما نتج عنه من نزاعات سواء بين الأفراد أو بين الإفراد والإدارة، حيث أصبحت ظاهرة تؤرق المواطن وتستنزف أمواله وتتسبب في ضياع الحقوق، لذلك كان لزاما توضيح أن حل هذه الإشكالية، يمكن أن يكون إداريا أمام المحافظة العقارية أو مديرية الحفظ العقاري حسب الحالة، دون أعباء مالية، ودون اللجوء التلقائي إلى القضاء.

أهمية الموضوع: تكمن الأهمية في تسليط الضوء على تدخل المشرع الجزائري لمحاولة حل إشكالية حقيقية حالت دون الوصول إلى الأهداف المرجوة من عمل مسح الأراضي العام، وهي التطهير الشامل للوضعية العقارية في الجزائر، بعد العجز المسجل سابقا في معالجة هذه الإشكالية.

أهداف الموضوع: الهدف من هذه الدراسة هو محاولة تبسيط إجراءات التسوية الإدارية على ضوء النص القانوني والتعليمات والمذكرات سواء من الناحية العلمية النظرية أو من الناحية التطبيقية العملية، ليتمكن كل ذو مصلحة ذات صلة بالموضوع أن يكون على دراية كافية بإجراءات وكيفيات تسوية هذه العقارات إداريا دون اللجوء إلى القضاء ابتداء.

الدراسات السابقة: قد ساهمت الدراسات السابقة في تسليط الضوء على هذا الموضوع سواء مذكرات التخرج مثل المذكرة المعدة من طرف بقة بلقاسم، تحت عنوان "تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017، والمذكرة المعدة من طرف سعدي نصر الدين تحت عنوان "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019 ، أو المقالات المنشورة، مثل مقال الدكتور بوضياف مصطفى، تحت عنوان " تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية(صنف ج) ، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 8 العدد1، جانفي 2022، وقد استعنا بها، لإخراج البحث في نمط أكثر دقة ووضوح يقوم على ترتيب في الإجراءات وتفصيل في الصلاحيات ومراحل التسوية سواء على مستوى المحافظة العقارية أو مستوى مديرية الحفظ العقاري.

---

[1] قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، عدد 76 لسنة 2017.

الإشكالية: لدراسة هذا الموضوع بدقة اقترحنا الإشكالية التالية:

- **إلي أي مدى وفق المشرع الجزائري في تسوية الإشكالات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح إداريا ؟**

المنهج العلمي المتبع: إن البحث في هذه الإشكالية ومعالجتها يقتضي الاعتماد على المنهج التحليلي، وهذا لتحليل مختلف النصوص القانونية والتنظيمية، وتحليلها تحليل دقيق لفهمها وتفسيرها، والوصول إلى الأهداف المرجوة من هذا البحث.

وقد تم التفصيل في موضوع هذا البحث في فصلين، تناولنا في الفصل الأول إعداد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وفي الفصل الثاني المعالجة والتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

الفصل الأول

إعداد عمليات مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري

الفصل الأول

إعداد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

أسس المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يعد ثاني نظام من أنظمة الشهر العقاري وهذا نتيجة للانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي و العيوب التي لحقت به، بغرض تحديد الوضعية القانونية للعقارات و تبيان تداول الحقوق كما أنه يرتكز في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي على العقار و ما يثقله من حقوق، فالهدف الأساسي يتضح في إعلام الغير بكل التصرفات التي تتعلق بالعقارات من حقوق عينية و هذا من أجل ضمان الثقة و حماية الحقوق و تحقيق استقرار الملكية العقارية حيث ظهر هذا النظام سنوات بعد أن استرجعت الجزائر سيادتها الوطنية، وأصبحت تسعي لإجراء جرد وصفي وتقييمي لثروتها العقارية التي تعتبر الأساس المادي لبعث الاستثمارات والتنمية الاقتصادية، وكان حجر الأساس لميلاد هذا النظام الجديد، كما أشرنا سابقا صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي شُرع في تطبيقه الفعلي منذ 1976، بصدور النصوص التطبيقية له، وهما المرسومان 76-62 و 76-63 المتعلقان بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخين في:25-03-1976 المعدلان والمتممان، وإن كان هذا الشروع بوتيرة بطيئة جدا.

و ترمي هذا النصوص القانونية من خلال إعداد مسح الأراضي العام إلى تحسين نظام الإشهار العقاري إلى حد كبير من خلال تأسيس سجل عقاري يُمسك في شكل بطاقات عقارية، عن طريق استبدال بصفة نهائية ومرحلية نظام الشهر الشخصي الجاري به العمل من قبل، بالنظام المسمي " نظام الشهر العيني" الذي يتمثل أساسه المادي في مجموعات ملكية معينة ومُعرفة بواسطة مسح الأراضي، ومن خلال هذا الفصل نتطرق إلي سير عمليات مسح الأراضي العام في المبحث الأول ثم في المبحث الثاني نتطرق إلى تأسيس السجل العقاري .

المبحث الأول: سير عملية مسح الأراضي العام

يتشكل السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من مجموع البطاقات العقارية التي تبين تعيين العقار، مساحته ،مراجعه المسحية وجميع الحقوق العينية الأصلية[1] والحقوق العينية التبعية[2]، ولكن لتأسيس هذا السجل، يجب أن يسبقه إجراء عملية المسح العام للأراضي، العملية التي تعتبر الأساس المادي لقيامه، والموكلة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تبدأ بصدور قرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح، وجمع الوثائق التي تكون محفوظة في مختلف الإدارات لتسهيل عملية لجنة المسح التي تتشكل مباشرة بعد صدور قرار الوالي (المرحلة التحضيرية)، لتنتهي بتحديد العقارات وتحديد مالكيها وتسجيل ذلك في وثائق المسح، ومن ثم إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية بالمسح لإطلاع الجمهور وتقديم الاعتراضات إن وجدت (المرحلة الميدانية والختامية) وعليه سوف نتناول في المطلب الأول المرحلة التحضيرية لعملية المسح و في المطلب الثاني المرحلة الميدانية والختامية.

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية لعملية مسح الأراضي العام

إن عملية المسح العام للأراضي تعتبر عملية تقنية وقانونية لجرد العقارات في إقليم بلدية ما حسب الحدود الإقليمية لكل بلدية و تعد مرحلة الأعمال التحضيرية لعملية المسح، أهم مرحلة باعتبارها أول مرحلة، ونقطة الانطلاق في مسار تطهير الوضعية القانونية للعقارات عن طريق المسح، وتبدأ هذه الأعمال مباشرة بعد صدور قرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح على مستوى بلدية معينة، وقبل التطرق إلى جملة الأعمال التي تتم في هذه المرحلة، يجب علينا أن نتطرق في الفرع الأول إلى تعريف المسح وأهم أهدافه التي يرمي إليها ثم نتعرض في الفرع الثاني بإيجاز لمرحلة الأعمال التحضيرية لعملية المسح.

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام وأهدافه

إن التطرق لعملية مسح الأراضي العام تتطلب تعريف مسح الأراضي العام أولا ثم تبيان أهدافه ثانيا.

---

[1] حميد بن شنيتي، مدخل لدراسة العلوم القانونية، الجزء الثاني، نظرية الحق، الطبعة الثانية ، بدون دار نشر ، الجزائر، 2009، ص 48.

[2] نفس المرجع، ص 62.

أولا: تعريف مسح الأراضي العام

لقد وردت عدة تعاريف للمسح العقاري وتشعبت و اختلفت في مضمونها باختلاف الغرض المبتغى منها غير أنها تصب في اعتباره أداة تقنية تؤدي إلى تحريك وتنشيط التطور الاقتصادي وتساهم في رقي الدولة وتباشر من طرف جهات مختصة، و قبل التطرق إلى التعريف الاصطلاحي للمسح العقاري لابد من التطرق إلى التعريف اللغوي:

1- التعريف اللغوي

يتشابه إلى حد كبير المدلول اللغوي للمسح مع مدلوله الاصطلاحي فيقال مسح الشيء:أي أزال الأثرعنه، ومسح الأرض: قاسها و رسمها[1]، أما لفظ المساحة فيقصد به علم المساحة وهو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام.

2 - التعريف الاصطلاحي

أما من الناحية الاصطلاحية فلم يعرفه المشرع الجزائري تعريف دقيق فمن خلال النصوص القانونية خاصة الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، عرف المسح في المادة الثانية منه التي نصت على: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"، فهذا التعريف حدد دور وهدف المسح العام فقط وعلى صعيد الفقه القانوني نجد أن هناك عدة تعاريف للمسح العقاري منها من يعرفه بأنه: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه، واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية، والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي" [2]، كما يمكن تعريفه: "بأنه عملية تقنية وقانونية، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوام الأملاك، وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات، فضلا عن تحديد هوية المالك، فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية

---

[1] إلياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، دفعة 2006 / 2005 ، ص 15 .

[2] بلقاسم بقة، تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017 ، ص 8.

التي تلتقطها المصالح المختصة والرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية وتحديد مالكها، فضلا عن تحديد نوع إستغلالها وتربتها"[1].

ثانيا: أهداف مسح الأراضي العام

إن عملية المسح الأراضي هي إعداد بنك عقاري بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية سواء من حيث نوعها(خاصة، عامة) أو من حيث مساحتها وكذا تحديد هوية المالك[2]، وقد جاءت لتحقيق عدة أهداف أهمها:

1- تطهير الملكية العقارية

فكل عقار يصبح معين تعيين دقيق بمعالم وحدود واضحة ودقيقة و يستقل بدفتر عقاري خاص به يحدده من الناحية التقنية ومن الناحية القانونية.

2 - حماية المالك

إن تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري لمالك العقار من شأنه أن يحقق حماية بالغة للمالك، باعتبار أن عملية المسح تمكن من التعرف على الوضعية القانونية للعقار التي تنصب في شكل رسمي مما يفرض معرفة المالك وسند ملكيته وجميع المعطيات المتعلقة بالعقار محل الملكية، والمستفيد الأول من كل ذلك هو المالك وبهدف تحقيق هذه الحماية فقد أضفى المشرع حجية كاملة على الدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية .

3 - تحقيق استقرار المعاملات العقارية

كفل القانون المدني وكذا الأمر المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الحماية الواجبة والاحترام اللازم للملكية الخاصة، فكلما كانت القواعد القانونية التي تنظم تملك العقارات والمعاملات التي تتم بشأنها ميسرة، كان ذلك حافز إلى تحقيق الاستقرار في أوضاع الملكية العقارية .

---

(1) بلقاسم بقة، مرجع سابق، ص 7.

(2) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هومة الجزائر،2002 ، ص 114.

4 - تحديد الضريبة العقارية

إن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها، إذ إن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية(أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها) وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها وفرض الرسوم على التعاملات العقارية كرسوم التسجيل والإشهار العقاري.

5 - التنمية الاقتصادية وترقية القطاع الفلاحي

تزداد أهمية هذه العملية بدخول الجزائر اقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها سندات ملكية، وبدونها فلا وجود لاستثمارات ولا لمستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب، كما تعتمد آفاق التطور الفلاحي على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري[1] .

6 - الحد من المنازعات العقارية

إن ضبط مواقع ومساحة وحدود كل العقارات بمختلف أصنافها هو من صميم أعمال المسح العقاري وأن ضبط بيانات العقارات بهذه الصفة وتسليم سندات الملكية وشهرها، يؤدي إلى رفع الغموض حول المساحة وحدود وموقع العقارات، الأمر الذي يحد من المنازعة فيها، كون أن في غالب الأحيان يكون السبب في النزاع التعدي المتبادل بين الملاك المتجاورين وعدم ضبط مساحة العقارات وعدم وضوح معالم الحدود بينها.

الفرع الثاني: الأعمال التحضيرية لعملية مسح الأراضي العام

تشمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح، المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة مدير المسح الولائي، وقد حـددت التعليمة رقم: 16 المؤرخـة في 1998/05/24 [2] بصفة دقيقة كيفيات سير عملية المسح، ذلك أن التقيد بهذه التعليمة يسمح بتسيير حسن لعملية المسح والتحضير الجيد لها وتنصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال تقنية التصوير الجوي من أجل الإلمام بحدود الإقليم البلدي ومختلف الحدود الظاهرة، ومن ثمة تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، ترتب حسب درجة صعوبة مسحها، وتبدأ مرحلة الأعمال التحضيرية لعملية

---

(1) باشا حمدي و ليلى زروقي ، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2019-2020، ص 470.

(2) التعليمة رقم: 16 المؤرخة في 1998/05/24المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

المسح بصدور قرار من الوالي الذي يحدد فيه تاريخ بدء هذه العملية على مستوى إقليم بلدية معينة(أولا) و جمع الوثائق والتصوير الجوي (ثانيا).

أولا- استصدار قرار افتتاح عملية المسح

يتم الإعلان عن افتتاح عملية المسح في بلدية معينة بموجب قرار من الوالي بناء إقتراح مقدم من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي، وقد نصت المادة 02 من المرسوم 76- 62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، على أن قرار الوالي يجب أن يتضمن تاريخ افتتاح عملية المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية، كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ليتم إعلام الجمهور بهذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، والبلديات المجاورة، وهذا في أجل (15) يوما قبل تاريخ افتتاح عملية المسح، والغرض إعلام كافة المعنيين وحضورهم، لا سيما الملاك، والملاك المجاورين، وممثلي أملاك الدولة لتفادي قيام النزاعات فيما بعد، كما يتم مباشرة بعد صدور قرار الوالي إنشاء لجنة مسح الأراضي وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء[1] :

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

---

[1] المادة :07 المرسوم رقم:76-62، مرجع سابق.

وبعد صدور قرار الوالي، يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي، وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار، حيث تكلف هذه اللجنة بمجموعة من المهام تكمن في جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، بالإضافة إلى التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك، كما يجب عليها البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية،و في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي وتكلف هذه اللجنة بما يلي[1]:

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

- دراسة الاعتراضات المتعلقة بحدود العقارات ومحاولة حلها وديا.

- البت بالاستناد إلى الوثائق والسندات المقدمة في جميع النزاعات التي لم يمكن تسويتها وديا، وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب من عضو ممثل مصالح مسح الأراضي التي تتولى أمانة هذه اللجنة، وبناء على طلب رئيسها، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يحضر 3/2 من أعضائها وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس[2].

ثانيا - جمع الوثائق والتصوير الجوي

وتعتبر المرحلة الثانية من الأعمال التحضيرية وتتمثل في:

1 - جمع الوثائق

يتم جمع كافة الوثائق اللازمة لتعرف على الملكيات الخاصة والعمومية و الوقفية في إطار عملية المسح العقاري، حيث يتولى مدير مكتب المسح على المستوى الولائي كخطوة أولى عملية البحث عن جميع المخططات والوثائق المتوفرة موضوع المسح والمتمثلة أساسا في :

أ - المخططات: ومن أهمها:

- الوثائق الخاصة بتعيين حدود البلدية المراد مسحها وهي: القانون رقم:84-09 المؤرخ في 1984/02/04

---

(1) المادة :09 المرسوم رقم:76-62، مرجع سابق.
(2) المادة :08 المرسوم رقم:76-62، مرجع سابق.

المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد[1].

- المخططات المشيخية (مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجز خلال الحقبة الاستعمارية).
- مخططات التحقيقات الجزئية والإجمالية المصادق عليها وغير المصادق عليها.
- مخططات المستثمرات الفلاحية.
- مخططات الثورة الزراعية.
- المخططات المبينة لحدود الغابات.

ب - السندات المشهرة: وتشمل:

- البحث على السندات المشهرة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، خاصة ما تعلق منها بالتجزئات والقسمات والأراضي التي تملك سندات مشهرة مسبقاً.
- البحث على المستندات الموجودة على مستوى إدارة الضرائب

- الإتصال بمصالح أملاك الدولة لمعرفة السندات التي تحوزها الدولة على أملاكها وكذلك الأمر بالنسبة للجماعات المحلية كالولاية والبلدية وكذا المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري والاقتصادي التابعة للدولة.

2 - التصوير الجوي

يعتبر التصوير الجوي أحد التقنيات في مجال علم الخرائط، ويتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، وتسلم الصور الجوية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي للعمل على تحضير وثيقتين وهما:

أ - الصورة الجوية المعالجة

لها مواصفات مترية تعد بسلم معين فهي عبارة عن صورة جوية تصحح باستعمال تقنيات خاصة لتصبح صورة ذات رؤية أوضح من الصورة الملتقطة وتنجز مجملة وتقسم على المديريات الولائية، كلا حسب اختصاصه الإقليمي وهي تستعمل في المناطق الريفية.

ب - المخطط البياني

يستعمل في المناطق الحضرية، فهو وثيقة بيانية مترية تشبه المخطط الطبوغرافي من حيث الدقة، و يُلجأ لها عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية لأنه يتضمن جميع العناصر البيانية كالطرقات والوديان.

---

[1] القانون رقم:84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد06 لسنة 1984.

ثالثا: تجزئة إقليم البلدية لأقسام وتحديد مناطق الصعوبة[1]

يتم المسح العام كما قلنا سابقاً على إقليم كل بلدية على حدى، ولبلوغ هذا الهدف وجب تقسيم رقعة البلدية إلى أجزاء تسمى أقسام وفقاً لمعايير تقنية، وبدورها الأقسام تنقسم لأجزاء ملكية، ويتم حصر مناطق الصعوبة للعودة إليها في آخر العملية و يتمثل القسم في رقعة جغرافية محددة، إما بحدود طبيعية كوديان، جبال أو بحدود اصطناعية كالطرقات، الجدران وغيرها من المعالم المحددة ويرقم كل قسم برقم، إذ يتم هذا التقسيم انطلاقاً من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة، بحيث يعطى الرقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية، على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، ويجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين وتراعى عدة نقاط في التقسيم نذكر منها:

- عدم تقسيم مكان معلوم، بحيث يضم القسم المسحي كافة مساحة القسم المعلوم.

- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة (مصنع، مطار،...)، كما يأخذ معيار المساحة في بعض الأحيان لتحديد أقسام متجانسة وكما لكل عملية توجد صعوبات تقنية، وفي عملية المسح العام تحدد بدقة المناطق التي تثير صعوبات لتقدم الأشغال والتي يمكن تعرفيها بأنها الأماكن التي فيها تضاريس خاصة، أو يصعب على فرق المسح الوصول إليها، فعادة هذه المناطق تؤخر لنهاية المسح في ذلك القسم وذلك بغية تسريع وتيرة المسح وإعطاء فرصة لكي تقوم المصلحة المكلفة بالمسح بدراسة تقنية تحدد بواسطتها الآليات اللازمة لمسح ذلك القسم جملة واحدة، فتسمى مناطق غير قابلة للمسح مؤقتاً ويمكن حصر الصعوبات التي تعترض عملية المسح العام فيما يلي:

- عدم وضوح الحدود بين الملكيات خاصة الفلاحية وكذا الأراضي غير المبنية.
- غياب الملاك رغم إرسال استدعاء لهم، مما ترتب عنه وجود كم كبير من الملكيات المجهولة المالك، مما يجعل فرق المسح لا تدخل إليها خاصة الأراضي المبنية والفلاحية.

المطلب الثاني: الأعمال الميدانية والختامية لعملية مسح الأراضي العام[2]

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

---

(1) التعليمة رقم 16، مرجع سابق.
(2) منصوص عليها بموجب التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

المختصة إقليميا، وعليه نتطرق في الفرع الأول إلى الأعمال الميدانية ثم نتعرض في الفرع الثاني إلى الأعمال الختامية لعملية المسح.

الفرع الأول: الأعمال الميدانية لعملية المسح

تتمثل هذه المرحلة في تحديد العقارات وعملية التحقيق العقاري، ويتم الشروع في الأعمال الميدانية بعد جمع كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة فبعد تحديد إقليم البلدية، ووضع الحدود، تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة التحقيق العقاري والتي من خلالها يتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وتتمثل الأعمال الميدانية في:

أولا: عملية التحديد

وهذا بتحديد الإقليم البلدي: تنص المادة 5 فقرة 1 من المرسوم رقم 76 - 62 المعدل والمتمم على أنه"ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها " المقصود بعملية التحديد هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية، استنادا إلى الوثائق الرسمية لدى مكتب المسح، وتنقل تلك الحدود على محضر تعيين الحدود ليتم إظهارها على مخطط بياني للحدود يكون مرفقا بمحضر تعيين الحدود، الذي يحرره تقني مكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة، وفي حالة وجود اعتراضات أو اقتراح تعديل طفيف في الحدود فإن التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد وينجز محضر التحديد في عدة نسخ حيث يحتفظ بنسختين في مصلحة مسح الأراضي وتسلم نسخة لكل مصلحة معنية.

1- تحديد الأماكن المسماة

تحدد غالبا بشهادات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة، والمكان المعلوم هو ذلك المكان الذي يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة نفس التسمية[1] و يجب أن يراعي في عملية تحديد المكان المعلوم ضرورة وقوعه داخل قسم مساحي واحد، وإذا تعذر ذلك نظرا لشساعة المكان يتم تقسيم المكان المسمى مع احتفاظ كل قسم بالاسم الأصلي للمكان المعلوم مع إضافة توضيح

---

[1] ريم مراحي، مرجع سابق، ص127.

مستخلص من الوضعية الجغرافية أما إذا كان عدد الأماكن المعلومة كبير، فإنه يمكن الاستغناء عن بعضها كما هو الحال في الأماكن التي تتواجد فيها بكثرة، وذلك بغرض الحصول على مخطط مساحي واضح[1].

2 - تحديد أجزاء الملكية

جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم، ويتكون جزء الملكية من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق، تؤول إلى مالك واحد أو أنها في شيوع واحد، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، لها حدود واضحة، فلو تم إنشاء طريق وطني على ملكية ما، فإنه يقسمها إلى جزئين للمكية كلاهما يحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك ويهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها بالاستناد إلى حق الملكية أو حق الانتفاع، كثيرا ما يحدث خلاف بين الحدود الواردة في الوثائق وتلك المعاينة ميدانيا، لذلك ولتفادي هذا المشكل فإن مصلحة المسح تجسد الحدود ميدانيا بعلامات ظاهرة بعد اتفاق الملاك المعنيين، لذلك فإن عملية التحديد تتم علانية ووجاهية، حيث يستدعى جميع الأشخاص المعنيين فضلا عن الإعلان عن عملية المسح في اليوميات الوطنية والأماكن المخصصة، لذلك يتم الاستدعاء الشخصي، بحيث يطلب من الشخص المعني أن يكون حاضرا أثناء عملية تحديد أملاكه، فلابد أن يكون الحضور شخصيا أو بواسطة ممثل وإن تغيب المالك رغم استدعائه ثلاثة مرات كل 15 يوم، فعملية التحديد تتم تلقائيا و بغرض إعلام الملاك والهيئات بسير عملية المسح، فإن التقني المكلف بالتحديد يقوم كل أسبوع بإظهار مدى تقدم العملية من خلال بطاقة تعلق بمقر البلدية، يشمل التحديد أيضا قطع الأراضي التي تعد قسما من جزء الملكية وتمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض، ذلك أن الوصف يشمل أيضا طبيعة الأرض بذكر نوع الزراعة، البنايات المنجزة، نوع التربة، الطبيعة القانونية، إذ تتم الإشارة إلى ذلك على ظهر البطاقة وفي إطار القيام بعملية التحديد فإنه يمكن ملاحظة ظاهرتين[2]:

1- أن كل الحدود مجسدة ميدانيا بعلامات واضحة سواء بفواصل مادية أو قمم مثبتة مسبقا...الخ، هنا يكتفي التقني بتأكيد هذه الحدود ومعاينة اتفاق الملاك حولها.

2- لا توجد أي حدود ظاهرة ومن ثمة فإن التقني يقوم بتجسيد هذه الحدود بعلامات واضحة، ويعاين اتفاق الملاك حولها، وإن حدث خلاف في الحدود وفي غياب الأدلة المثبتة لذلك يحال الأطراف أمام لجنة المسح

---

[1] أنظر المادة:15 من المرسوم 76-62 ، مرجع سابق.

[2] حسب التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

التي تسعى قدر الإمكان التوفيق بينهم، فإن تمت المصالحة تصبح الحدود المؤقتة نهائية[1]، وبمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية ومنها ما هو مخصص للملاك وتتمثل في: البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية و البطاقات الخاصة بالأشخاص، وبعد بالانتهاء من عملية التحديد فإن التقني المكلف بالتحديد يحرر قائمتين يتم إرسالهما إلي رئيس البلدية المعنية بالمسح، بحيث تتضمن القائمة الأولى أسماء المالكين الذين لم يستجيبوا للإستدعاءات المرسلة إليهم وذلك بهدف تدخل السلطات المحلية، أما القائمة الثانية فتخصص للعقارات الأخرى ويخصص لها رقم خاص، كما يتم نقل الحدود على مخطط الحدود في النسخة الثانية الموجودة في المكتب باستعمال حبر خاص يختلف نوعه باختلاف الشيء موضوع التحديد سواء كان مكانا معلوما أو جزء للملكية أو قطعة أرض[2] .

ثانيا: عملية التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري هي عملية تلي المرحلة التحضيرية، ويتم خلالها جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية، وهي تهدف إلي جمع و إلتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تثقل العقار، وجمع المعلومات المتعلقة بالتعريف بهوية ذوي الحقوق و تطبيق هذه المعلومات، و يشرف على هذه العملية محققان الأول من المحافظة العقارية و الثاني من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلي حضور عون من البلدية بصفته ممثلا لها فيما يخص الأملاك العقارية البلدية وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح وتتم هذه العملية وفق محورين إثنين :

1- معاينة أصحاب الحقوق:

المالك أو المالك المفترض قد يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة شيوع، أو مالكي ملكية مشتركة أو قد يكون شخصا معنويا ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى، تحدد هوية الشخص الطبيعي بذكر اسمه ولقبه واسم الأب و الجد، اسم ولقب الأم، تاريخ ميلاده و مكانه، جنسيته، وضعيته العائلية وعندما يكون العقار مملوكا على الشيوع أو فيه شركاء فإن تحديد هوية أحد الشركاء في الشيوع تعد كافية، أما في حالة عدم وجود فريضة، فإن الشخص الشريك في الشيوع والذي يضمن تسيير العقار يتم ذكر هويته مع إضافة كلمة(فريق)، حيث أن للمحقق العقاري دور حاسم عندما يتعلق الأمر بتسجيل

---

(1) فضيلة قرنان، المسح العام للأراضي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحى فارس المدية، العدد 8 ج 1 ، ص 109.

(2) التعليمة رقم - 16 فقرة 1 / 2 / 8 / 1 و 1 / 2 / 8 / 2 مرجع سابق .

الأراضي على أساس نتائج التحقيق العقاري ففي إطار هذه العملية يسلم المحقق إلى المالك استمارة تتضمن هوية المالك والرقم المؤقت لجزء الملكية وعلى المحقق أن يؤكد على المالك ضرورة تقديم هذه الإستمارة قبل تاريخ الإيداع المحدد بالشهر، أما إذا لم يكن المالك حاضرا بعين المكان فإن المحقق يترك الاستمارة على مستوى المالك المجاور ليعطيها للمالك المعني[1].

2 ـ معاينة الحقوق

يتم بالتنقل إلى مختلف العقارات المعنية بالمسح، أين تتولى الفرقة التقنية معاينة الملكية والحقوق العينية الأخرى من خلال السندات التي يحوزها المالكين والاستدلال بتصريحات الملاك المجاورين في حالة غياب السند الذي يثبت واقعة الملكية أو الحيازة وتتم المعاينة إما:

أ ـ معاينة حق الملكية استناد إلى الوثائق

وتعتبر الطريقة العادية لسير التحقيق العقاري و يتم في هذه الحالة فحص الوثائق بشكل دقيق ويتم مقارنتها مع المعلومات الواردة في الواقع، لأن كثيرا منها لا يتسم بالدقة، من خلال عملية الفحص قد يتضح أن الوثيقة المقدمة من المالك مقبولة من الناحية القانونية ثم التحقق والتأكد من الطابع الحالي للمعلومات التي توفرها هذه الوثائق، وهذا يعني أن الوثيقة لا تقبل إلا بعد التأكد منها حتى وإن كانت في بادئ الأمر تظهر وكأنها صحيحة إضافة إلى التحقق من الطابع الحالي للمعلومات المتوفرة فيها فقد تكون قد تغيرت بموجب تصرف لاحق لها، في بعض الأحيان تكون السندات المقدمة غير دقيقة بالنظر إلى قدمها ولا تعكس بالمرة الوضعية الحقيقية للعقارات، إلا أن هذا لا يمنع البحث و الاستقصاء التكميلي وفحص هذا النوع من الوثائق قد يؤدي إلى وضعيات يمكن ذكر أهمها[2]:

- الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح لكن لا شيء يوحي بأنه يتعلق بالعقار المراد التحقق منه فهنا يوجد نقص في الإثبات لحق الملكية لذا يكون التحري الوسيلة الأنجع لإثبات حق الملكية، وهذه الحالة تشبه التملك بدون سند، فيتم الاعتراف بصفة الحائز للمعني انطلاقا من هذا السند بشرط عدم وجود اعتراضات و أن تكون مدة الحيازة قانونية[3] .

---

(1) التعليمة رقم 16، مرجع سابق .

(2) ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 61 .

(3) طبقا لأحكام القانون المدني، لاسيما المادة: 820 ، 827.

- الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بالعقار المعني بدلائل واضحة، لكن المساحة المذكورة فيها أقل من المساحة المحددة في الميدان، هنا كذلك يوجد إثباتات ناقصة فمن الضروري معرفة مصدر المساحة الزائدة .

- الشخص المراد التحقق من ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته، والتي هي أكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني، وفي هذه الحالة على المحققين اللجوء إلى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة.

3 ـ معاينة حق الملكية في غياب الوثائق

يعد مسح الأراضي في هذه الحالة منشئ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقعة الحيازة وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء و البحث ، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة، والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاولة الشخص المعني للحيازة على العقار، طبقا لإجراءات القانون المدني، فالقانون يحمي ملكيته، وقد جعل لحماية كل من الحيازة والملكية ، فهو يحمي الحيازة في ذاتها حتى ولو كان الحائز غير مالك، ويتعين على مدعي الحيازة تقيم كافة الإثباتات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين، والاستماع إلى كل شخص يفيد التحقيق حول هذه الواقعة[1] كما يمكن لمدعي الحيازة أن يقدم وثائق تثبت الحيازة مثلا:

- الشهادات المكتوبة.
- الشهادات الجبائية.
- السندات العرفية الغير الثابتة التاريخ.
- كل الوثائق التي تساعد في إثبات التقادم المكسب، ومن بينها العقود العرفية.
- مقارنة الطلبات والوثائق المقدمة بشهادة الملاك المجاورين.
- يجب أن يضمن التحقيق أنه لا وجود لحق يعود إلى الدولة أو البلدية على تلك القطعة.
- البحث في أرشيف المحافظة العقارية إذا كان هناك حق مشهر ويتعلق بالعقار الممسوح ويتعارض مع الحيازة المصرح بها في التحقيق.

---

(1) أمين حامدي ، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ،2015 - 2016 ،ص46.

- التأكد من أن العقار لا يد خل ضمن أملاك الدولة، أما إذا كان الحائز يملك شهادة الحيازة[1] فيتم التأكد من صفة الحائز استنادا إلى هذه الشهادة دون إتباع الخطوات السالف ذكرها، كما قد يصادف المحقق أثناء التحقيق الميداني سندات عرفية غير ثابتة التاريخ والتي لا يمكن الاعتماد عليها لإثبات الملكية، غير أنه يمكن الاعتماد عليها لإثبات الحيازة.

4 ـ معاينة الحقوق العينية الأخرى

والمقصود بها الحقوق العينية التبعية الناجمة عن حق الملكية كحق الانتفاع و الاستغلال والاستعمال، ويمكن معاينة الأعباء المثقلة كحق الرهن أو حق الامتياز، ولابد من وجود عقد مشهر لإثباتها وفي حالة انعدامه يكون على المحقق العقاري البحث والتحري، وأثناء عملية التحقيق الميدانية يحرر المحقق بطاقة تعرف ببطاقة التحقيق العقاري وهي بطاقة خاصة بكل وحدة عقارية تعد بمناسبة الانتهاء من التحقيق ولا يهم طبيعة الملكية خاصة أو عامة، وتكون ضمن نسخة واحدة ولابد من توخي الدقة والوضوح الكافيين أثناء تحريرها، إضافة إلى ضرورة توفرها على الشروط التي استوجبتها التعليمة رقم 16[2]، هذه البطاقة تتخذ نموذجا خاص وموحد، فما على المحقق سوى ملئ الفراغات التي تتضمنها الوثيقة بالمعلومات والبيانات المناسبة التي يتم الحصول عليها خلال التحقيق والبحث الميدانيين، كما يتولى أعوان الفرقة التقنية تسليم جداول الإجراء الأول لأصحاب العقارات بهدف ملأ البيانات اللازمة، وقد أسندت مهمة تسليمها لأعوان المسح أثناء إجرائهم التحقيقات العقارية في أخر المرحلة الميدانية من عملية المسح العقاري وبالتالي نحصل على بلدية ممسوحة، بحيث يخصص لكل وحدة عقارية وثيقة عقارية تعكس وضعيتها القانونية[3].

الفرع الثاني: الأعمال الختامية لعملية المسح

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

---

(1) المنصوص عليها بموجب المادة:39 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49 لسنة 1990.

(2) التعليمة رقم: 16 المؤرخة في 1998/05/24، مرجع سابق.

(3) احمد شملي ، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2019-2020، ص 68.

أولا - إعداد وثائق المسح :

1 - مختلف وثائق المسح: يتم إعداد وثائق المسح و المتمثلة فى ما يلي[1]:

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

- سجل مسح الأراضي الذي يعد بمثابة سجل يتضمن مجموعة من الاستمارات من نوع (M4) مخصصة لكل مالك، أما الوثيقة الأخرى فتتمثل في جدول الأقسام.

2 - الإيداع القانوني بمقر البلدية:

بمجرد الإنتهاء من الأعمال التقنية تودع الوثائق المسحية لدى مقر البلدية لمدة شهر، أين يمكن للمعنيين الإطلاع على الوثائق، وتتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب المسح الذي يسلم هذه الوثائق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقوم بدوره بتحرير محضر إيداع يتم إشهاره ضمن الأماكن المعدة لذلك في البلدية الممسوحة والبلديات المجاورة وكذا باستعمال وسائل الاتصال المكتوبة والمسموعة، ويمكن للمعنيين تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي، في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور، ويمكن أن يتم الإيداع عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام، إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة، يجب أن تكون جميع الوثائق المسحية خالية من أي كشط أو تغيير وواضحة ودقيقة، بحيث يمكن قراءتها بسهولة ولا تتضمن أي تأويل في المعلومات التي تتضمنها، من أجل تفادي أي خطأ يمكن أن يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بعملية الترقيم العقاري أو إعداد الدفتر العقاري، مما قد يؤدي لقيام المسؤولية الإدارية وبالتالي يستوجب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية[2].

ثانيا: دراسة الاعتراضات:

يمكن لأي شخص في حالة المساس بحقوقه تقديم احتجاج بعد الاطلاع على وثائق المسح وتقدم الاعتراضات خلال فترة شهر من إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية المعنية إلى لجنة المسح، مع توضيح أسباب إعتراضه وتدخله وموضوع الطلب سواء كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى رئيس فرقة المسح

---

(1) المادة الأولى من المرسوم رقم : 76- 62 ، مرجع سابق.
(2) أمين حامدي ، مرجع سابق ، ص48 .

الذي يداوم بمقر البلدية ، حيث يتم قيدها في سجل خاص ويسلم السجل ورسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح التي توكل لها دراسة الشكاوى وفحصها، ومن ثم إجراء محاولة الصلح بين الأطراف الذين يتم استدعاؤهم لهذا الغرض، قصد التوصل إلى صيغة نهائية لوضع الحدود وفي حالة عدم التوصل إلى الصلح، فإن اللجنة تصادق على الأعمال الميدانية للمسح، وتوجه الأطراف المتنازعة إلى القضاء، بحيث يكون للطرف المعترض مهلة (03) أشهر لرفع الدعوى وإلا اعتبرت الحدود الموجودة في وثائق المسح نهائية[1] .

ثالثا: إنهاء عمليات المسح ووضعها حيز الاستعمال

بمجرد انتهاء إعداد مسح الأراضي كلية، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحقيقية للملكية العقارية، وتعد الوثائق المسحية على ثلاثة نسخ وهذا بعد إجراء التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة وهي كالأتي:

1- النسخة الأولى: تقدم إلى مقر البلدية المعنية، وهذا ليعلم بها الجمهور تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الممسوحة.

2 - النسخة الثانية: يحتفظ بها لدى إدارة مسح الأراضي وتكون تحت تصرف أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.

3 - النسخة الثالثة: تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري[2]، وعليه يحرر المحافظ العقاري محضر تسليم يكون محل إشهار واسع في اجل أقصاه ثمانية أيام، ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة.

وتجدر الإشارة في الأخير أن مصاريف تنفيذ عمليات مسح الأراضي العام من حقوق ونفقات ورسوم تكون على عاتق الدولة[3].

---

(1) المادة 14 من المرسوم رقم 76- 62 ، مرجع سابق.

(2) المادة 10من الأمر رقم 75-74 ، المرجع السابق.

(3) المادة 25 من الأمر رقم 75-74 ، المرجع السابق.

المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري

بعد استكمال الإجراءات القانونية لعملية المسح، يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع بعد الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو لعدة أقسام من البلدية المعنية، واختتامه بمحضر لجنة المسح[1]، طبقا لنص المادة 08 من المرسوم 76- 63 (معدلة)[2]، ويكرس ذلك بموجب محضر إستلام يحرره المحافظ العقاري، ويكون محل إشهار واسع طبقا لنص المادة 09 من المرسوم 76- 63(معدلة)[3]، وبعدها يتم مباشرة إجراءات الترقيم العقاري، حيث يمكن للمالكين أن يتقدموا لكي يطلعوا على وثائق المسح، مع تقديم وثائق الهوية، ووثائق الملكية[4]، قصد الحصول على الدفتر العقاري، ومن جهة أخرى يمكن أصحاب الاعتراضات من تقديم اعتراضاتهم خلال الآجال المنصوص عليها قانونا.

المطلب الأول: إيداع وثائق المسح العام بالمحافظة العقارية

بعد إتمام العمليات التقنية للمسح العام للأراضي، يتم إيداع الوثائق المسحية على مستوى بالمحافظة العقارية المختصة، باعتبارها الإدارة المكلفة بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية للأشخاص الذين يثبت الاعتراف بحق ملكيتهم[5] ، وعليه نتناول في الفرع الأول إيداع وثائق المسح، وفي الفرع الثاني إجراءات هذا الإيداع.

الفرع الأول: إيداع وثائق مسح الأراضي العام

ويثبت هذا الإيداع بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري على أن يحتوي هذا المحضر على تاريخ الإيداع و تحديد الأقسام الممسوحة ونطاقها الجغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى ألزم القانون وجوبية نشر هذا المحضر بكل الوسائل الممكنة كالتعليق بالمحافظات العقارية على مستوى الولاية، والتعليق في التجمعات السكنية التي مستها عملية المسح، والتعليق في لوحة إعلانات البلدية الممسوحة، والنشر في الجرائد اليومية، وذلك قصد إعلام كل من له مصلحة .

---

(1) جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 133 .

(2) معدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في1993/05/19، الجريدة الرسمية، العدد 34، لسنة 1993.

(3) معدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، مرجع سابق.

(4) جدول تأسيس السجل العقاري كوثيقة، تم إلغاء تقديمها بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015 .

(5) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها.

أولا: مفهوم إيداع وثائق المسح

إيداع وثائق المسح هو الإجراء الذي نصت عليه المادة 08 من المرسوم 76- 63[1]، حيث جاء فيها : "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية".

فالإيداع هذا هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري، ويغلب عليه الطابع الشكلي لأن أقصى ما يهدف إليه هو ضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، وإعداد الوثائق المسحية المعبرة عن الكم العقاري داخل الإطار الإقليمي لمجال المسح (البلدية)، كما يهدف إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة، يعمل على فحص الوثائق المسحية من الناحية القانونية، من أجل تحديد الحقوق العقارية والحقوق العينية الأخرى، ومجموعة الوثائق المسحية المعدة بمناسبة إعداد المسح العام للأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية، تحتاج إلى فرز ومعالجة وتحقيق ويكون ذلك بملاحظة مدى تطابق جميع الوثائق مع بعضها البعض.

ثانيا: فحص و دراسة وثائق المسح

يقوم المحافظ العقاري بعد تسلم وثائق المسح المودعة لدى مصالحه وقبل أن يحرر المحافظ العقاري محضر تسليم، يقوم بفحص الوثائق المودعة من الناحية الكمية والنوعية.

1- الفحص من الناحية الكمية

حددت التعليمة 16 المؤرخة في 24 / 05 / 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح والترقيمات العقارية، أنواع الوثائق التي يعتمد عليها المحافظ العقاري والتي يجب على مصلحة المسح إيداعها بالمحافظة العقارية وهي[2]:

---

(1) المرسوم رقم 76- 63 ، مرجع سابق.

(2) بلقاسم بقة، تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017 ، ص 37،38.

أ ـ مخطط المسح

مقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية، في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأراضي.

ب ـ سجل المساحة

وهو سجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهرسة تحت حساب المسح والذي يبين مساحة كل عقار ممسوح.

ج ـ البطاقة العقارية نموذج (T10): وهي بطاقة تتكون من أربع جداول:

- جدول يدون فيه القسم ومجوعة الملكية ورقم القطعة إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض أو محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة، إضافة لاحتواء هذا الجدول على موقع العقار.

- جدول يدون فيه تعيين العقار (محل سكن أو شقة أو قطعة ارض.)

- جدول يدون فيه هوية المالك أو الحائز.

- جدول يدون فيه مراجع السند إذا كان هذا الأخير مشهر في إطار نظام الشهر الشخصي أو تاريخ الحيازة في غياب السند.

د ـ جداول الأقسام

حيث ترتب مجموعة الملكية في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعة الملكية أين يعين لكل مجموعة ملكية رقم حساب كل مالك شخص معنوي أو شخص طبيعي بالكيفية التالية:

-10001 عقار مسجل باسم أملاك الدولة.

- 20001 عقار مسجل باسم البلدية.

- 30001 عقار مسجل باسم الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاري.

- 40001 عقار مسجل في حساب المجهول.

- 50001 عقار موقوف وقف عام.

- 60001 عقار مسجل تسجيل عادي باسم شخص طبيعي او شخص معنوي خاص[1] .

ويقوم المحافظ العقاري بالرفض مباشرة إذا لاحظ نقصا في الوثائق، كما يتأكد من توافق عدد الوحدات العقارية العقارية الممسوحة مع الوثائق المودعة .

ثانيا- الفحص من الناحية النوعية

نظرا لأهمية وثائق المسح المودعة التي ترتب أثار قانونية، ويعتمد عليها في الترقيم العقاري وجب أن تكون واضحة ودقيقة يمكن قراءتها بسهولة، ولا تعطي أي مجال للشك والتأويل للمعلومات التي تتضمنها وعلى أعوان التحقيق أن يتجنبوا الكشط والمحو أثناء تدوين المعلومات، كما على المحافظ العقاري أن يكون دقيق أثناء الفحص تجنبا لأي خطأ يعيب ويؤثر في عملية الترقيم العقاري وتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني: إجراءات إيداع وثائق المسح[2]

إن إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية و فحصها ودراستها يترتب عليه، إما قبول الإيداع وبالتالي تأسيس السجل العقاري الخاص بتلك البلدية التي خضعت لعملية المسح العام، أو ذلك القسم من البلدية في حالة الإيداع الجزئي، وإما حالة رفض الإيداع وبالتالي تعاد وثائق المسح لإجراء التعديلات المطلوبة وتصحيح واستدراك الأخطاء والنقائص.

أولا: قبول الإيداع

في هذه الحالة بعد قيام مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق، فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره، وهذا المحضر يكون محل إشهار واسع في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح و لمدة 04 أشهر، ومن خلال إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها أو حائزيها سندات أو سندات عرفية ، ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من أن هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة قد حاز عليها الأفراد بدون سند أو بسندات عرفية، وعندما يتم الإيداع و يكون مقبول يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة أو التي تشهد بحقوق الأفراد على

(1) الفقرة 1 - 6 - 1 من التعليمة رقم 16، المرجع السابق.
(2) أنظر الملحق رقم:01 (مخطط بياني لإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية).

العقارات الممسوحة، كما يقوم المحافظ العقاري باستقبال ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق طالبي الدفاتر العقارية بعد إحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية بالإضافة إلى شهادة الميلاد.

ثانيا: رفض الإيداع

هناك عدة حالات يقوم المحافظ العقاري على أساسها برفض إيداع وثائق المسح نذكر منها:

- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ويلاحظ المحافظ العقاري من خلال إطلاعه على الوثائق أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.

- أيضا في حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها يرفض الإيداع .

- تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما، ومن خلال أعمالها تسجل من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية نسبة 60 % هي ملكيات مجهولة(غير مطالب به)، فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح وثائق ناقصة لعدم شمولها على كل الأقسام أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات.

- في حالة نقص في وثائق المسح المودعة، أو عدم توافق في عدد الوحدات العقارية الممسوحة مع الوثائق المودعة.

ثالثا: إعداد محضر الاستلام

محضر الاستلام وهو وثيقة تمثل قبول المحافظ العقاري لوثائق المسح، ويعد هذا المحضر بداية عملية الترقيم العقاري، إذ لتاريخ هذا المحضر أهمية قصوى في تحديد بداية مدة الترقيم التي سنتناولها فيما بعد، إن كل إيداع لوثائق المسح يجب أن يثبت عن طريق محضر تسليم يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما يحدد أقسام و إسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها و يكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح لمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعاية مناسبة[1]، ومحضر التسليم يكون محل إشهار عن طريق الإعلانات في مقر المحافظات العقارية و المجلس الشعبي البلدي، ويجدد

[1] المادة 09 من المرسوم 63 - 76 ، المرجع السابق.

هذا المحضر كل 15 يوما لمدة 04 أشهر، و ذلك لما لهذا الإشهار من أهمية بالغة، حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري، وكذلك يمكنهم من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة، كما أن محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية لطلب الدفتر العقاري.

المطلب الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة

بعد استكمال الإجراءات القانونية وقبول إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يتقدم المالكين لكي يطلعوا على وثائق المسح، قصد سحب الدفاتر العقارية بعد إستكمال الوثائق المطلوبة وبعدها يتم إجراء الترقيم العقاري، حيث يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح طبقا المادة:11 من الأمر75- 74[1]، وعليه نتناول في الفرع الأول الترقيم النهائي والترقيم المؤقت، وفي الفرع الثاني حساب المجهول وحساب العقارات غير المطالب بها.

الفرع الأول: الترقيم النهائي والترقيم المؤقت

الترقيم العقاري هو إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة ملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة، ومجسدة ترقيما على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية وتشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها تحمي الحق وتضمن استقراره، كما أنه يمثل بداية نظام الشهر العيني وهو نوعان ترقيم نهائي وترقيم مؤقت.

أولا: الترقيم النهائي

حسب نص المادة 12 من المرسوم 76-63(معدلة)[2]، يتم الترقيم النهائي في السجل العقاري للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا معترف بها قانونا في إثبات الملكية والحقوق العينية العقارية، كما يعد الترقيم نهائيا إذ تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى نهائي وذلك في حالة عدم تسجيل أي إعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها، أو في الحالة التي يحال فيها الإعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الإعتراض بحكم نهائي، أو الفصل النهائي في الإعتراض بموجب حكم قضائي نهائي، وهنا تظهر السندات المعتمدة في الترقيم، وهي السندات المعترف بها قانونا وقضاء وهي محددة على سبيل الحصر لا

---

(1) معدلة بموجب المادة 65 من القانون رقم 14- 10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، عدد 78 لسنة 2015.

(2) معدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، مرجع سابق.

على سبيل المثال، مثل العقود التوثيقية المشهرة (بيع ، شراء ، قسمة ، أحكام قضائية نهائية، شهرة ، هبة) لها حجية اتجاه الغير وأنشئت حقوق و حددت ملكيات وكذا العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971[1]، عقود المحكمة الشرعية آنذاك و عقود القضاة الشرعيون، أي بمعنى كل سند له الإثبات القانوني الكافي ويعطي للمحافظ العقاري الحق في اعتماده كوثيقة أساس في الترقيم النهائي في السجل العقاري .

ثانيا: الترقيم المؤقت

حسب نص المادتين 13 ، 14 من المرسوم 76-63 (معدلة)[2] وعند إيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا قابلا للإلغاء أو التعديل، ويتم ذلك حسب وثائق المسح ، والتي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهريين سندات ملكية قاطعة الدلالة، وهي سندات لا ترقى إلى إثبات الملكية العقارية، مثل العقود العرفية ووثائق إدارية متثبتة للحيازة فقط، إلا أنها تعتبر طرق من طرق إكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، يبدأ سريان مدة الترقيم من تاريخ تقديم طلب الترقيم لدى المحافظ العقاري طبقا للتعديل الوارد في المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019[3] التي عدلت المادة 11 من الأمر 75- 74 ، وقد نص المشرع على هذا الترقيم في نص المواد 13 و 14 من المرسوم 76- 63 المعدل و المتمم.

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

نصت عليه المادة 13 من المرسوم 76-63 و يكون لمدة أربعة أشهر التي يجري سريانها من يوم تقديم طلب الترقيم، و تتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية و المستمرة لمدة 15 سنة، حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح كما تطبق على الحائز بسند صحيح لمدة 10سنوات على الأقل و كذلك على

---

(1) المادة 342 من القانون المدني "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ابتداءا من:

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر وحرره موظف عام.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

إلا أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة ".

(2) معدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المرجع السابق.

(3) قانون رقم 18-18 المؤرخ 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية، عدد 79 لسنة 2018.

الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، و أخيرا الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة 4 أشهر من تاريخ تقديم طلب الترقيم ومن دون اعتراض عليها أو سحبها من عند المحافظ العقاري طبقا لما قد يصل إليه من معلومات تم التنازع في صحتها، يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني.

2 - الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يعتبر الترقيم مؤقتا بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين أي سندات إثبات ،يجري سريانها ابتداء من يوم تقديم طلب الترقيم و يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المذكورة، و يمنح حينئذ لأصحاب العقارات دفتر عقاري يعتبر سندا للملكية.

إن الاعتراضات التي تقدم في الآجال (4اشهر أو سنتين) يتم معالجتها طبقا لنص المادة 15 من المرسوم 63/76 ، وذلك بموجب محاضر صلح أو عدم الصلح ، ويعطى للمعترض مهلة 06 أشهر قصد رفع دعوى قضائية ، وأن يتم قيد العريضة الإفتتاحية في المحافظة العقارية ضمن تلك المدة الزمنية وإلا تصبح معارضته تحت طائلة البطلان.

مع العلم أن المحافظ العقاري ملزم برفض دعوى الشهر المتعلقة بمحاضر عدم الصلح بعد إنتهاء الآجال القانونية تطبيقا للمواعيد القانونية التي تعد من النظام العام .

نشير هنا إلى إشكالية قد تظهر تتعلق بغياب الطرف المعترض جلسة الصلح ،حيث تم معالجة هذه الوضعية بموجب المذكرة رقم 7285 بتاريخ 2014/07/15 التي سمحت للمحافظ العقاري من إعادة استدعاء مرة ثانية الأطراف و في أجل شهر من الجلسة الأولى، وفي حالة عدم حضور المعترض للمرة الثانية يعد المحافظ العقاري محضر عدم جدوى و يبلغ للأطراف (المعترض و المعترض ضده)برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام ، وبعد هذا الإجراء يعتبر الاعتراض بدون أثر.

وفي حالة عدم حضور المعترض ضده للمرة الثانية يعد المحافظ العقاري محضر عدم الصلح و يبلغ للأطراف (المعترض و المعترض ضده) برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، وبعد هذا الإجراء يمنح المحافظ العقاري إلى المعترض مهلة 6 أشهر و 8 أيام قصد رفع دعوى قضائية و إشهارها بالمحافظة العقارية المختصة [1]وإلا يصبح الترقيم نهائيا .

---

[1] المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار.

الفرع الثاني: حساب المجهول وحساب العقارات غير المطالب بها

بالرغم من أنه لا يوجد مصطلح قانوني لحساب يسمى "المجهول" إلا أنه يتم الإشارة إليه ضمن وثائق المسح على أنه مجهول، وهي تسمية مجازية المقصود منها حساب الدولة مفترض(حسب نص التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/11/18)، وهذا راجع إلى عدم معرفة فرق المسح لمالك أو حائز العقار بداعي الغياب وقد تكررت هذه الوضعيات بمناسبة عمليات مسح الأراضي، ثم تم تقنين تسوية حساب المجهول في نص تشريعي موحد تمثل في أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018[1] التي تناولتها بالتفصيل المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، الخاصة بالحساب الجديد المسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح "[2].

أولا: حساب المجهول

حساب المجهول هو الحساب الذي تسجل فيه الأملاك التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال عملية التحقيق التي تقوم بها اللجنة المختلطة أثناء القيام بعملية المسح، ومن خلال ما جاء في التعليمة 16 المؤرخة 24 / 05 / 1998 المتعلقة بسير عملية المسح والترقيمات العقارية، يتضح من خلالها أن الملكية المجهولة كان ظهورها مع تبني التشريع الجزائري لنظام الشهر العيني والذي يعتمد على بيانات العقار وكافة الحقوق الواردة عليه، كما جاء نتيجة التحقيقات العقارية التي يقوم بها أعوان المسح والتي تكون في المناطق ذات طبيعة قانونية ملك خاص سواء كانت هذه الملكية ذات طبيعة حضرية أو ريفية أوسهبية، بمناسبة عملية المسح العام، وعدم وجود مالك أو الحائز أثناء مرور فرقة المسح يدفع لجنة المسح لترقيم هذه الملكية في حساب المجهول، كون صاحب الحق هو مصدر أساسي في تنوير التحقيق، بتقديمه جميع الوثائق ذات الصلة بالعقار أو إثبات حيازته عن طريق التحريات التي تقوم به لجنة المسح وحتى تقيد الملكية في حساب المجهول لابد أن تكون غير مشغولة أثناء إجراء التحقيق أي أن لجنة المسح لم تجد أي أحد بالعقار محل التحقيق، كما أن الملاك المجاورين لم يقوموا بتقديم أي معلومات حول وضعية العقار إتجاه مالكه أو هويته، وعدم تقديم عون لجنة المسح الممثل للمحافظة العقارية معلومات حول هوية مالك العقار، كما جاء في التعليمة 16 المذكورة سابقا يسجل العقار في حساب المجهول بعد استنفاذ جميع الطرق، مما سبق نستنتج أن الملكية

---

(1) قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017، مرجع سابق.

(2) المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الخاصة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

المجهولة تكون في الحالات التالية، وذلك بعد استنفاذ جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني [1]:

- غياب المالك أو الحائز الظاهر أثناء مرور فرقة المسح لم يطالب بها أصحابها في المرحلة الموالية بعد الإنتهاء من عملية المسح (مرحلة الاحتجاجات بمقر البلدية).

- عدم تقديم العون الممثل للمحافظة العقارية معلومات حول الملكية أو بما يعرف تطابق الشهر الشخصي بالشهر العيني، أو عدم إدلاء عون البلدية بأي معلومة حولها.

- عدم الالتزام بالعمل الجماعي بين مختلف المصالح وهو ما نطلق عليه مصطلح الفرقة المختلطة BRIGADE MIXTE ، التي يجب أن تكون مكونة من أعوان من مصالح المسح ، أملاك الدولة ، الحفظ العقاري ، الغابات ، الفلاحة والبلدية وذلك حتى يتم التعرف على العقارات كل حسب إختصاصه ، هذا من جهة ، من جهة أخرى أن العمليات السابقة لفرق المسح والأوضاع السارية آنذاك في الفترة السابقة (العشرية السوداء) دفعت أصحاب العقارات إلى هجرتها ، خاصة في المناطق الريفية ، مما أدى إلى ظهور مصطلح المجهول بقوّة.

- عدم إدلاء الجيران بمعلومات تخص مالك العقار، من خلال ما ذكر أعلاه تقوم لجنة المسح بتسجيل العقار في حساب المجهول، وعليه تعد الملكية مجهولـة المالك ، ويتم تسوية العقارات المسجلة في الحسـاب المجهول بواسطـة مذكرات الإدارة المركزيـة[2] ابتداء بالتعليمة رقم 16 بتاريخ1998/05/24، ثم صدور المذكرتين رقم 2421 في 2003/05/03 [3]و رقم 4618 في 2004/09/04 [4] و كـذا مختلف المذكرات المعدلـة لها.

---

[1] نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائري، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر، ص 133.

[2] المديرية العامة للأملاك الوطنية

[3] المذكرة رقم 2421 المؤرخة في:2003/05/03 ،المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

[4] المذكرة رقم 4618 المؤرخة في :2004/09/04 متعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب"المجهول" - حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

ثانيا: حساب العقارات غير المطالب بها

إن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام هي نفسها تلك العقارات التي سجلت في حساب أطلق عليه من قبل حساب " المجهول" أو " الدولة مالكة مفترضة " قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 لا سيما المادة 89 منه ولكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 أصبحت تسمى بالعقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح، فالعقارات التي كانت مرقمة في حساب المجهول والتي تم ترقيمها في حساب الدولة بعد مرور السنتين طبقا للتعليمة رقم 16 السالفة الذكر قبل صدور قانون المالية 2015 [1] ، أو تلك التي تم ترقيمها مباشرة في حساب الدولة(الدولة مالكة مفترضة)، طبقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، يتم تحويلها أيضا إلى الحساب الجديد المتعلق بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، ومن خلال تسميتها فإن المقصود بها هي العقارات التي لم يطالب مالكوها أو حائزوها بتسجيلها ضمن وثائق المسح أثناء مرور فرقة المسح، وذلك لأسباب متعددة قد يكون لعدم إبلاغهم بتاريخ مرور فرقة المسح أو صعوبة حضورهم لسبب ما، ويستثني من هذا الإجراء العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأملاك الوقفية، هذا النوع من العقارات الخواص ترقم طبقا لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب به أثناء أشغال المسح، وأتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري التكفل بالطلبات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهرة طيلة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، أما بالنسبة للأشخاص الذين لا يحوزون على سندات ملكية مشهرة، فإن طلباتهم يتكفل بدراستها المدير الولائي للحفظ العقاري على أن تقدم في أجل سنتين (02) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، هذين الطريقين أو الإجراءين هما ما يعرف بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام، والتي سوف نتناولها بالتفصيل في الفصل الثاني من المذكرة.

[1] قانون رقم 14- 10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، العدد 78 لسنة 2014.

الفصل الثاني

المعالجة الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

الفصل الثاني

المعالجة الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

إن إجراءات سير عمليات مسح الأراضي العام التي جاءت بها التعليمة رقم 16المؤرخة في 1998/05/24، تطبيقا للأمر رقم 75-74 والمرسوم 76-62 ، كشفت عن وجود صعوبات و عراقيل في تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات التابعة للخواص، حيث أشارت التعليمة السالفة الذكر إلى وجوب ترقيم العقارات التي يتعذر على مصالح المسح تحديد مالكها أو حائزيها أي المسجلة في حساب المجهول، بإسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا باسمها بعد إنقضاء هذه المدة، وأصبحت هذه الوضعية تشكل مساسا بحق الملكية وقدسيتها وكذا بحق الحيازة، وبلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر، إذ بلغت نحو (3/1)[1] الأملاك العقارية الممسوحة، وبالتالي سجل تزايد في عدد شكاوى المواطنين الذين يطلبون تسوية عقاراتهم .

حيث وأمام هذه الوضعية تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية لتعالج مسالة حساب المجهول، بموجب التعليمة رقم:2421 المؤرخة في 2003/05/03 المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب"المجهول"- حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة، واقتصرت التسوية على الملكيات التي يوجد بشانها سندات مشهرة، وبموجب التعليمة رقم:4618 عالجت العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة[2] .

وتعتبر هاتين المذكرتين الأساس التنظيمي التي بنيت عليه التسوية الإدارية والمرجع الأول لجميع عمليات التسوية، حيث سمحت بتسوية عدد معتبر من حالات الملكيات المجهولة إلا أنها لم تحقق الأهداف المرجوة، ولم تساهم في القضاء على هذه الحالة، والتي أصبحت في تزايد مستمر مع تقدم وتزايد عمليات مسح الأراضي في ربوع الوطن، وما نتج عنه من مساس بحقوق المواطنين، حيث أدى ذلك لتدخل المشرع الجزائري لمحاولة معالجة هذا الإشكال بنص قانوني تمثل في المادة 67 من القانون 14-10 المتضمن قانون

---

[1] المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب"المجهول"- حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة.

[2] المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 عالجت العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة

المالية لسنة 2015[1] وتم استحداث المادة 23 مكرر من الأمر75-74 ، وأصبحت تسجل العقارات التي لا يمكن تعيين مالكيها أو حائزيها خلال عمليات مسح الأراضي باسم الدولة" الدولة مالكة مفترضة" مع إمكانية تسويتها عند المطالبة بها خلال أجل حددته أحكام هذه المادة بخمسة عشر(15) سنة من تاريخ استلام وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، وبتدخل المشرع الجزائري زاد هذه الوضعية أكثر تعقيدا، حيث توقفت عمليات التسوية نظرا للصعوبات التي واجهت تنفيذ أحكام هذه المادة أثناء وضعها حيز التطبيق، مما أدى بالمشرع مرة أخرى للتدخل وتعديلها بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة2018 [2] وقد تضمنت المادة 23 مكرر من الأمر رقم:75-74 النص على تسجيل العقارات التابعة للخواص غير المطالب بها خلال عملية المسح، والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها أو حائزيها في حساب يسمى"العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" هذا من جهة، ومن جهة أخرى تسوية هذه العقارات من طرف مصالح الحفظ العقاري(المحافظة العقارية والمديرية الولائية للحفظ العقاري"، بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، وهذا وفق الإجراءات والتدابير الواجب إتباعها والتي نصت عليها المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الخاصة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، كما حدد المشرع من جهة ثالثة مجال تطبيق هذه المادة، وقصرها على العقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص، من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، واستثنى العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو إحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، حيث لا يمكن تسجيل هذه العقارات في هذا الحساب.

غير أن العقارات المسجلة أثناء أشغال المسح في حساب الدولة والتي تكون محل طلبات التسوية من طرف أشخاص مدعمين طلباتهم بواسطة عقود ملكية مشهرة بالمحافظة العقارية والتي يثبت التحقيق ضمن السجل العقاري، أن الحقوق العينية العقارية المطالب بها لاتزال قائمة من جهة وأنه ليس هناك ما يفيد بوجود عريضة رفع الدعوى مشهرة وعدم وجود دعوى قائمة، تخضع في تسويتها لأحكام التعليمة رقم:4060، في شقها المتعلق بمعالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهرة[3].

---

(1) القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ،عدد 87، لسنة 2014

(2) القانون رقم 17-11 المؤرخ في2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، مرجع سابق.

(3) المذكرة رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بإلغاء المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة والتابعة للخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية.

وبالتالي فإن الطلبات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار في عملية التسوية تلك المدعمة بسندات ملكية مشهرة والتي يتم تسويتها على مستوى المحافظة العقارية، وكذا الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة، أو على أساس الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به، والتي يتم تسويتها على مستوى مديرية الحفظ العقاري، وتجدر الإشارة إلى أن التعليمة رقم 4060، نصت على تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة2018 بأثر رجعي وهو ما يعتبر خرق "لمبدأ عدم رجعية القوانين" من جهة، ومن جهة أخرى خرقت "قاعدة توازي الأشكال"، إذ كيف يمكن لنص قانوني أن يطبق بأثر رجعي بناء على نص تنظيمي[1].

وعليه نتطرق في هذا الفصل إلى إجراءات التسوية الإدارية على مستوى المحافظة العقارية في المبحث الأول، ثم في المبحث الثاني إلى إجراءات التسوية الإدارية على مستوى مديرية الحفظ العقاري[2].

---

[1] عائشة بن زردة، العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية، مجلة الدراسات القانونية(صنف ج) ، جامعة يحى فارس المدية،المجلد 7 العدد2 ،جوان 2021، ص 991.

[2] أنظر الملحق رقم:02 (مخطط بياني عام لإجراءات التسوية).

المبحث الأول: إجراءات التسوية الإدارية على مستوى المحافظة العقارية

المحافظة العقارية نصت عليها المادة 20 من الأمر: 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي:" تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"، والمحافظ العقاري المسير للمحافظة العقارية يمكن تعريفه على أنه: "موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية[1]، وحسب التنظيم الجديد للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، تم تحديد تنظيمها و صلاحياتها بموجب المواد من 16 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم:21- 393 المؤرخ في 2021/10/18 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها.

وعليه نتناول في هذا المبحث إجراءات وكيفيات معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهرة، من طرف المحافظ العقاري ودوره في عملية التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" ، حيث نتطرق الى معالجة طلبات التسوية في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني إلى كيفيات التسوية الإدارية من طرف المحافظ العقاري.

المطلب الأول: معالجة طلبات التسوية

إن المحافظ العقاري قبل مباشرة عملية تسوية العقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، بناء على سندات مشهرة، عليه التقيد بالآجال القانونية لقبول طلب التسوية الإدارية، حيث لا يمكنه قبول طلب تسوية هذا النوع من العقارات خارج هذه الآجال، حسب الحالتين التاليتين:

- يمنح أجل خمسة عشر سنة (15) يحسب ابتداء من يوم 2018/01/01 [2]، للمطالبة بتسوية العقار، وهذا في حالة تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري قبل تاريخ2018/01/01، حيث تسري هذه الآجال بأثر رجعي مهما كان تاريخ استلام وثائق المسح، وبانقضاء أجل خمسة عشر سنة

---

(1) الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 15.

(2) 2018/01/01 هو تاريخ سريان قانون المالية لسنة 2018.

(15) يحسب ابتداء من يوم 2018/01/01، يرقم العقار بعدها ترقيم نهائي باسم الدولة[1]، ولا يمكن المطالبة بتسوية العقار إداريا بل عن طريق القضاء.

- يمنح أجل خمسة عشر سنة (15) يحسب ابتداء من تاريخ تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي، المحرر من طرف المحافظ العقاري بعد تاريخ2018/01/01، للمطالبة بتسوية العقار، حيث أن هذه الآجال تحسب بأثر فوري من تاريخ استلام وثائق المسح (المحاضر المحررة ابتداء من يوم2018/01/01)، وبانقضاء أجل خمسة عشر سنة (15) يرقم العقار بعدها ترقيم نهائي باسم الدولة[2]، ولا يمكن المطالبة بتسوية العقار إداريا بل عن طريق القضاء.

إن المطالبة القضائية بتسوية العقار بعد انقضاء الآجال المنصوص عليها أعلاه، تكون طبقا للمادة:16 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25مارس 1976 المعدل والمتمم.

الفرع الأول: تقديم طلبات التسوية

يتم تسوية العقارات المدعمة بسندات ملكية مشهرة على مستوى المحافظة العقارية المختصة بتقديم طلب موجه للمحافظ العقاري الذي يقع العقار في نطاق اختصاصها[3]، محرر على ورق عادي يتضمن هوية وعنوان صاحب الطلب و مراجع المسح للعقار المطلوب تسويته، يكون مرفقا بالوثائق الثبوتية والمتمثلة في: سند الملكية المشهر، وثائق إثبات الهوية، والفريضة في حالة وجود ورثة، ولا يشترط تقديم الوكالة المعدة في الشكل الرسمي[4] بالنسبة لوكيل الورثة أو الملاك في الشياع.

يودع الطلب بالمحافظة العقارية المختصة في نسختين، وبعد التأكد من هوية صاحب الطلب والوثائق المرفقة، تسلم نسخة منهما ممهورة بختم البريد الوارد للمصلحة وبتاريخ الإيداع، يقوم المحافظ العقاري فور استلام الطلب بقيده في سجل خاص، مرقم ومختوم من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، يكون ممسوك على مستوى المحافظة العقارية، وقد نصت المذكرة رقم:4618[5]، على ضرورة إيداع الطلب على مستوى المحافظة العقارية دون إرساله عن طريق البريد، وهذا للتأكد من هوية صاحب الطلب من جهة، ومن جهة

(1) حسب الفقرة الأخيرة من المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق.

(2) نفس المرجع السابق.

(3) القرار المؤرخ في 2013/03/12 المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية، عدد 47 لسنة 2013.

(4) المذكرة رقم 2421، مرجع سابق.

(5) المذكرة رقم 4060، مرجع سابق.

أخرى، ضبط وتأكيد المعلومات المتعلقة بموضوع الطلب(الهوية،العنوان، سند الملكية، مراجع المسح)، لأنه على أساس هذه المعلومات يتم دراسة وفحص طلب التسوية والفصل فيه.

الفرع الثاني: فحص ومعالجة الطلبات

يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب التسوية و الترقيم العقاري، حيث تنصب الدراسة من جهة على سند الملكية ، ومن جهة أخرى على العقار الذي يجب أن يتوافق مع سند الملكية المحتج به، ويشمل الفحص الأولي للطلبات ومعالجتها ما يلي:

أولا - التحقق من أن تقديم الطلب جاء خلال الآجال القانونية المنصوص عليها والمحددة بمدة خمسة عشر سنة(15) حسب الحالتين المشار إليهما سابقا، ويتم ذلك عن طريق الاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية.

ثانيا - يجب أن يتأكد المحافظ العقاري من عدم وجود عريضة افتتاحية مشهرة بخصوص العقار محل طلب التسوية، وهذا بالرجوع إلى السجل العقاري والاطلاع على البطاقة العقارية، لأن وجود عريضة مشهرة يدل على أن إجراءات تسوية العقار قد انتقلت إلى ولاية القضاء.

ثالثا – التحقق من أن سند الملكية المقدم قد أشهر فعلا بالبطاقة العقارية الممسوكة بالسجل العقاري وأنه يمثل حقا حاليا، أي أنه لم يخضع الحق لأي إجراء أو تصرف ناقل أو معدل أو ملغى أو مقيد للملكية، كما يجب التأكد من تطابق مراجع الإشهار[1] الواردة في السند مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المعني.

المطلب الثاني: كيفيات التسوية الإدارية

بعد الفحص الأولي لطلب التسوية وتأكد المحافظ العقاري من توفر شروط التسوية المنصوص عليها بموجب المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018 والمذكرة رقم :4060، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة المصالح الإدارية التي لها دور أساسي في عملية التسوية، مما يسمح له باتخاذ قرار في طلب التسوية والبث فيه، وعليه نتطرق في الفرع الأول إلى عملية التحقيق على مستوى المصالح الإدارية المتدخلة في التسوية، وفي الفرع الثاني إلى البت في التسوية من طرف المحافظ العقاري.

[1] تشمل مراجع الإشهار ما يلي: مراجع سجل الإيداع وهي(التاريخ، الحجم، الرقم)، مراجع الإشهار وهي(التاريخ، المجلد، الرقم)

الفرع الأول: التحقيق على مستوى المصالح الإدارية المتدخلة في التسوية

إن عملية معالجة والتحقيق في طلب التسوية لا تقتصر على السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية، بل تشمل مصالح إدارية تعمل بشكل تكاملي على التحقيق في الطلبات والقيام بالتحقيقات اللازمة وتوفيرها للمحافظ العقاري وتتمثل هذه المصالح في مديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، حيث يقوم المحافظ العقاري بمراسلة هذه المصالح خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية .

أولا- التحقيق على مستوى مصالح الحفظ العقاري

تقوم مديرية الحفظ العقاري الولائية في هذا الإطار بالإشراف على التطبيق الدقيق لإجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، حيث يرجع إليها في حالة وجود صعوبات تعترض عملية التسوية، والتي بدورها تبلغها لمصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية، كما تشرف على عمل المحافظة العقارية وتجمع الإحصائيات المتعلقة بعملية التسوية على المستوى الولائي، وتعمل على مطابقة عملية التسوية للقواعد المنصوص عليها بموجب القوانين والتنظيمات، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بناء على طلب التحقيق وتقديم المعلومات المرسل إليه من طرف المحافظ العقاري في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية بمايلي:

1 - التأكد من عدم وجود دعوى قضائية تكون مديرية الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرف فيها، حيث أن الدعاوى المنصوص عليها بموجب المادة:85 من المرسوم 76- 63[1]، تبلغ إلى المديرية قبل إشهارها على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وبالتالي فمجرد رفع دعوى تتعلق بالعقار محل طلب التسوية تتوقف إجراءات التسوية الإدارية.

2 - تقديم المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار محل التسوية، عند المطالبة بالتسوية بموجب سند مشهر قبل الأول من مارس 1961 من المحافظة العقارية المسماة"الأم"، إذا كانت متواجدة بنفس الولاية ويقدم المعلومات للمحافظ العقاري خلال ثمانية (08) أيام من تلقيه المراسلة، أما إذا كانت تابعة لولاية أخرى يقوم بطلب المعلومات من مدير الحفظ العقاري الولائي التابعة له المحافظة العقارية المسماة"الأم"، حيث أن التحقيق يشمل الفترة الممتدة من تاريخ إشهار السند إلى غاية 1961/02/28، حيث يتم تبادل الرسائل

---

[1] المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، مرجع سابق.

مباشرة بين المديرين المعنيين تحت طابع الاستعجال، ويقدم المعلومات للمحافظ العقاري في هذه الحالة خلال خمسة عشر (15) يوم من تلقيه المراسلة[1].

ثانيا- التحقيق على مستوى مصالح أملاك الدولة

إن تسجيل العقارات في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، يشكل حسب التعليمة رقم:16 المؤرخة في:1998/05/24، قرينة على إمتلاكها من طرف الدولة، وعليه يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، للتحقيق فيما يلي:

1 - تأكيد عدم وجود دعوى تكون مديرية أملاك الدولة طرف فيها، تتعلق بالعقار محل طلب التسوية.

2 – التحقق من أن العقار المعني ليس ملكا للدولة، حيث يجب أن يكون رد أملاك الدولة واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، وفي حالة وجود حقوق تعود للدولة يجب ذكر مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة(التأميم في إطار الثورة الزراعية، الأملاك الشاغرة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أوفي أي إطار قانوني آخر).

ويجب على مدير أملاك الدولة الرد على مراسلة المحافظ العقاري خلال شهرين(02)من تاريخ استلامه الطلب.

ثالثا- التحقيق على مستوى مصالح مسح الأراضي

تقوم مصالح مسح الأراضي بالتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، كما تقوم بمطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في العقد وكذا كل العناصر الواردة في صلب العقد، لاسيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة، ويتم ذلك بالتنقل إلى عين المكان، بعد إخطار صاحب الطلب، وفي حالة المطالبة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس التي هي سند تقني يهدف إلى تجسيد البيانات[2] تعدة من طرف مهندس خبير عقاري، بسعي وعلى نفقة صاحب الطلب، مع التوضيح أن الجزء المتبقي من مجموعة

---

(1) انظر المذكرة رقم 2421 ، مرجع سابق.

(2) باشا حمدي و ليلى زروقي ، مرجع سابق، ص 396.

الملكية المعنية يبقي مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية، وفي حالة المطالبة بتسوية حصة(شقة أو محل) متواجد في بناية خاضعة لنظام الملكية المشتركة مشهر بشأنها جدول وصفي للتقسيم ومتكفل به ضمن وثائق المسح، فإن مراسلة مصالح المسح تعتبر غير ضرورية، ويتم الرد على مراسلة المحافظ العقاري خلال شهر واحد (01) من تاريخ استلامه للطلب.

الفرع الثاني: البت في التسوية من طرف المحافظ العقاري

يقوم المحافظ العقاري بعد تلقى المعلومات المنجزة من طرف المصالح المتدخلة في عملية التسوية بالبت في طلب التسوية على ضوء البحوث والتحريات الوارد لمصالحه، ويكون البت في طلب التسوية حسب نتائج التحقيق، ويجب عليه تبليغ نتائج التحقيق لصاحب الطلب كتابيا، حسب النتائج التالية:

أولا- الترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه

إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود لصاحب الطلب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة صاحب طلب التسوية، حسب عقد ملكيته المشهر، وتتم عملية التسوية للعقارات المسجلة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، بعد إرسال مصالح المسح الوثائق المسحية الضرورية ويتعلق الأمر ببطاقة العقار(T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية، وفي حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود يجب أن ترفق بطاقة العقار(T10) ببطاقة التحقيق (T07) ووثيقة القياس وهذا لتتمكن مصالح المحافظة من القيام بعملية الترقيم العقاري، بعدها يقوم المحافظ العقاري بإرسال وثيقة "إ.ع رقم 12" أو "PR 12 "، إلى مصالح المسح، قصد التطبيق والتحيين[1]، و تملئ هذه الوثيقة من طرف المحافظ العقاري حسب السند المقدم المشهر وتدون من جهة اليمين من الصفحة الداخلية المزدوجة المعلومات الجديدة المطلوب تثبيتها من طرف مصلحة المسح ، أما المعلومات المدونة بهذه الوثيقة فهي كالأتي: اسم صاحب السند ، الاسم واللقب ،تاريخ الميلاد ، تعين العقار) محتويات العقار، المساحة المذكورة بالعقد، نوع السند المحتج به، مراجع السند تاريخ التحرير والجهة المحررة للعقد ومراجع الإشهار، أما ما يدون في الصفحة المقابلة تذكر جميع معلومات العقار الممسوح، مراجع المسحية (القسم ،مجموعة الملكية و رقم الجزء ، المساحة ، تاريخ الإيداع) و ترسل هذه الوثيقة كل نهاية شهر من طرف المحافظ العقاري إلى مديرية المسح والتي عليها الرد في غضون 08

(1) المذكرة رقم 707 المؤرخة في 2020/01/23 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، موضوعها التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"- الوثائق المسحية الضرورية.

ثمانية أيام من تاريخ الإرسال [1] ، على أن ترسل مصالح مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح(M04) جديدة محينة، ويسلم الدفتر العقاري للمالك.

ثانيا- الترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية

إذا أسفرت نتيجة البحث أن العقار موضوع طلب التسوية تابع لأملاك الدولة أو لإحدى الجماعات المحلية(الولاية أو البلدية)، فإن العقار يرقم ترقيم نهائي باسم الدولة أو الجماعة المحلية فورا بصفة نهائية بناء على نتائج التحقيق لاسيما رد مصالح أملاك الدولة والسند أو الإطار القانوني الذي يثبت أيلولة العقار المطالب به، وبعد اتخاذ الإجراءات المناسبة على مستوى مصالح مسح الأراضي يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلى مدير أملاك الدولة[2]، أو الجماعة المحلية المالكة.

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

يتم رفض طلب التسوية من طرف المحافظ العقاري بناء على نتائج التحريات المتوصل إليها، حيث يتم تبليغ صاحب الطلب بقرار الرفض وبالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية المطلوبة .

الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

إن القرارات التي يتخذها المحافظ العقاري بخصوص طلب التسوية، يمكن الطعن فيها قضائيا في الحالات التالية:

أولا- حالة الترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية:

يمكن لصاحب طلب التسوية في هذه الحالة الطعن في قرار المحافظ العقاري طبقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 75- 74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أنه :"تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"، كما يمكنه رفع دعوى قضائية ضد مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري ومصالح المسح، والجماعة المحلية المعنية في حالة الترقيم النهائي باسمها، لإلغاء الترقيم النهائي للعقار المطالب به، والذي تم بموجب المادة 23 مكرر السالفة الذكر،

---

[1] بلقاسم بقة، المرجع السابق، ص: 70.

[2] المذكرة رقم:2421 ، مرجع سابق.

والمرقم نهائيا لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية المعنية، عملا بأحكام المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19.

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

يمكن لصاحب طلب التسوية الذي رفض طلبه، اللجوء إلى القضاء لطلب تسوية العقار قضائيا بعد رفض التسوية الإدارية، وينعقد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية، طبقا لأحكام المادة:800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

وترفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري ، مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي، حسب صفة التمثيل القضائي، فإن نص المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20/ 02/ 1999[2]، قد حددت الجهات المخولة بالتمثيل: "يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

1/ المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام :المحكمة العليا ومجلس الدولة و محكمة التنازع.

2/ مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم والمجلس القضائية والمحاكم الإدارية".

إذا من خلال نص المادة المذكورة أعلاه يمكن القول أنه يمثل وزير المالية على المستوى المركزي المدير العام للأملاك الوطنية، كما يمثل مصالح بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم:21- 251[3] ، وعلى المستوى المحلي المدير الولائي للحفظ العقاري ومدير أملاك الدولة، أمام الجهات القضائية المختصة، أما مصالح مسح الأراضي فتمثل من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي

---

(1) قانون رقم 08- 09 المؤرّخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد21، لسنة 2008

(2)- القرار المؤرخ في 20/ 02/ 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، عدد 20 المؤرخة في 26/ 03/ 1999.

(3) المرسوم التنفيذي رقم:21- 251 المؤرخ في 2021/07/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية، عدد:47 لسنة 2021.

حيث تحتفظ هذه المصالح بصفة انتقالية بصلاحياتها، طبقا للمادة:19 من المرسوم التنفيذي رقم:21- 393[1] ، إلى حين صدور النصوص التنظيمية الخاصة بعملية دمج مديرية الحفظ العقاري مع مديرية مسح الأراضي في مديرية واحد هي المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري طبقا للمادة:10 من المرسوم التنفيذي رقم:21- 393.

[1] المرسوم التنفيذي رقم:21- 393 المؤرخ في 2021/10/18 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، عدد 80 لسنة 2021.

المبحث الثاني: إجراءات التسوية الإدارية على مستوى مديرية الحفظ العقاري

المديرية الولائية للحفظ العقاري يشرف على تسييرها المدير الولائي للحفظ العقاري، ويعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزيرالمكلف بالمالية، وهو يسهر على تنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام، ومتابعة قضايا المتنازعات فيها والمتعلقة بالشهر العقاري على المستوى الولائي، كما يسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيرا منتظما بما في ذلك المحافظات العقارية، على مستوى إقليم الولاية[1] .

وحسب التنظيم الجديد للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، تعتبر المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، مصلحة من المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، حسب المادة:10 من المرسوم التنفيذي رقم:21- 393 المؤرخ في 2021/10/18 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، وبالتالي تكلف بتنفيذ برنامج الإنتاج المسحي وتجديده ومتابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة، غير أن مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي تمارسان صلاحياتهما بصفة انتقالية في انتظار صدور النصوص التطبيقية، حسب المادة:19 من المرسوم التنفيذي رقم:21- 393، وعليه فإن مديرية الحفظ العقاري تتكفل بمعالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة في إطار عملية التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" ومنه نتناول في هذا المبحث إجراءات وكيفيات معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة، من طرف مدير الحفظ العقاري ودوره في عملية التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" ، حيث نتطرق إلى معالجة طلبات التسوية في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني إلى كيفيات التسوية الإدارية من طرف مدير الحفظ العقاري.

المطلب الأول: معالجة طلبات التسوية

إن عملية تسوية العقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، بناء على سندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية، يتكفل بها المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي عليه التقيد بالآجال القانونية لقبول طلب التسوية الإدارية، حيث لا يمكنه قبول طلب تسوية هذا النوع من العقارات خارج هذه الآجال، حسب الحالتين التاليتين:

---

[1] نصر الدين سعدي ، مرجع سابق، ص 36.

- يمنح أجل سنتين(02) يحسب ابتداء من يوم 2018/01/01 [1]، للمطالبة بتسوية العقار، وهذا في حالة تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري قبل تاريخ2018/01/01، حيث تسري هذه الآجال بأثر رجعي مهما كان تاريخ استلام وثائق المسح، وبانقضاء أجل السنتين لا يمكن المطالبة بتسوية العقار إداريا بل عن طريق القضاء، ويبقي العقار في هذه الحالة مدرج في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، لمدة خمسة عشر(15) سنة تحسب ابتداء من يوم 2018/01/01، ليرقم بعدها نهائيا باسم الدولة[2].

- يمنح أجل سنتين(02) يحسب ابتداء من تاريخ تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي، بالنسبة محاضر استلام وثائق مسح الأراضي المحررة من طرف المحافظ العقاري بعد تاريخ2018/01/01، للمطالبة بتسوية العقار، حيث أن هذه الآجال تحسب بأثر فوري من تاريخ استلام وثائق المسح، وبانقضاء أجل السنتين لا يمكن المطالبة بتسوية العقار إداريا بل عن طريق القضاء، ويبقي العقار في هذه الحالة مدرج في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، لمدة خمسة عشر(15) سنة، تحسب ابتداء من تاريخ تحرير محضر استلام وثائق مسح الأراضي، ليرقم بعدها نهائيا باسم الدولة[3].

الفرع الأول: تقديم طلبات التسوية

يتم تسوية العقارات المدعمة بسندات غير مشهرة على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة بتقديم طلب موجه للمدير الولائي للحفظ العقاري، محرر على ورق عادي يتضمن هوية وعنوان صاحب الطلب و مراجع المسح للعقار المطلوب تسويته، يكون مرفقا بالوثائق الثبوتية والمتمثلة في: السند غير المشهر(مجموع السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر رقم:75-74 الذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري، حكم أو قرار قضائي اكتسب حجية الأمر المقضي فيه، العقود المحررة من طرف كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم:70-91 المتعلق بمهنة التوثيق الملغى)، أما في حالة الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية يدعم الطلب (بالوثائق الجبائية، شهادات الحيازة، عقود التعمير، قرارات وعقود إدارية، الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة، العقود العرفية التي

---

(1) 2018/01/01 هو تاريخ سريان قانون المالية لسنة 2018.

(2) حسب الفقرة الأخيرة من المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق.

(3) نفس المرجع.

اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983[1] وديسمبر 1992[2])، ووثائق إثبات الهوية، والفريضة في حالة وجود ورثة، ولا يشترط تقديم الوكالة المعدة في الشكل الرسمي بالنسبة لوكيل الورثة أو الملاك في الشياع.

يودع الطلب على مستوى مديرية الحفظ العقاري، وبعد التأكد من هوية صاحب الطلب والوثائق المرفقة، تسلم نسخة منهما ممهورة بختم البريد الوارد للمصلحة وبتاريخ الإيداع، يقوم مدير الحفظ العقاري فور استلام الطلب بقيده في سجل خاص، مرقم ومختوم من طرفه .

الفرع الثاني: فحص ومعالجة الطلبات

يشرع مدير الحفظ العقاري بعد استلامه لطلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر، أو بالسند العرفي، أو بكل وثيقة يتبين من خلالها أن صاحب الطلب يمارس حيازة على العقار محل الطلب، حيازة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، ويشمل الفحص الأولي للطلبات ومعالجتها مايلي:

أولا - التحقق من أن تقديم الطلب جاء خلال الآجال القانونية المنصوص عليها والمحددة بمدة سنتين(02) تحسب ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، للقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، بالنسبة لمحاضر استلام وثائق المسح المحررة بعد تاريخ: 2018/01/01 فقط[3].

ثانيا - يجب أن يتأكد مدير الحفظ العقاري من أن هذا العقار لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهرة .

المطلب الثاني: كيفيات التسوية الإدارية

بعد الفحص الأولي لطلب التسوية وتأكد مدير الحفظ العقاري من توفر شروط التسوية المنصوص عليها بموجب المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018 والمذكرة رقم :4060، يقوم بمراسلة المصالح الإدارية

---

(1) قانون رقم 83-10 المؤرخ في 1983/07/25 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، الفصل الخامس مكرر4، يسمح بتسجيل العقود العرفية.

(2) ألغى تسجيل العقود العرفية، بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية،عدد 04 لسنة 1993.

(3) محاضر استلام وثائق مسح الأراضي المحررة من طرف المحافظ العقاري قبل تاريخ2018/01/01، قد مضت عليها سنتين(02) بحلول سنة 2020، وبالتالي غير معنية بالتسوية الإدارية حاليا.

التي لها دور أساسي في عملية التسوية، مما يسمح له باتخاذ قرار في طلب التسوية والبث فيه، ويمكن التمييز بين ثلاث حالات[1] عند التكفل بهذه الطلبات كالتالي[2]:

- **الطالب يحوز سند رسمي غير مشهر**،ويتمثل في: عقد توثيقي محرر قبل تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12نوفمبر1975 ، أي قبل تاريخ 1975/07/05، حكم أو قرار قضائي اكتسب حجية الأمر المقضي فيه، العقود المحررة من طرف كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم:70-91 المتعلق بمهنة التوثيق الملغى.

- **الطالب يحوز سند عرفي له حجية اتجاه الغير**،ويتمثل في: العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971 وفق أحكام المادة:328 من القانون المدني، من يوم تسجيلها أو من يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام و من يوم التأشير عليها على يد ضابط عام مختص.

- **الطالب يؤسس طلبه على ممارسة الحيازة الفعلية** ، يدعم الطلب بوثائق مختلفة (الوثائق الجبائية، شهادات الحيازة، عقود التعمير[3]، قرارات وعقود إدارية، الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992)، واعتمادا على العناصر المحتواة في هذه الوثائق يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض، وعليه نتطرق في الفرع الأول إلى عملية التحقيق على مستوى المصالح الإدارية المتدخلة في التسوية، وفي الفرع الثاني إلى البت في التسوية من طرف مدير الحفظ العقاري

الفرع الأول: التحقيق على مستوى المصالح الإدارية المتدخلة في التسوية

إن التكفل بطلبات التسوية لا تقتصر على مستوى مديرية الحفظ العقاري، بل تشمل مصالح إدارية تعمل بشكل تكاملي على التحقيق في الطلبات والقيام بالتحقيقات اللازمة وتوفيرها وتتمثل هذه المصالح في المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة هذه المصالح للتحقيق والقيام بالتحريات اللازمة.

---

(1) المذكرة رقم 4060، فقرة 2.2، مرجع سابق.

(2) انظر المذكرة رقم 4618 ، ص 2و3و4 ، مرجع سابق ، حيث تم شرح هذه الحالات بالتفصيل.

(3) عقود التعمير هي رخصة الهدم ، رخصة البناء، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، منصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير المعدل والمتمم،الجريدة الرسمية، العدد 07 لسنة 2015.

أولا- التحقيق على مستوى المحافظة العقارية

يقوم مدير الحفظ العقاري في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية بمراسلة المحافظ العقاري المعنى مع موافاته بنسخة من السند أو الوثيقة المستظهرة من طرف طالب التسوية وكذا نسخ من وثائق هويته، ونسخة من عقد الفريضة، وهذا قصد القيام بإجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند أو الوثيقة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته والتأكد من عدم وجود عريضة افتتاحية مشهرة على العقار محل طلب التسوية، ويقوم المحافظ العقاري بتقديم المعلومات الخاصة بالوثائق والسندات التي على أساسها استفاد أشخاص آخرون من ترقيم عقاري في نفس القسم، أو على مجموعات ملكية مجاورة تم إيداع وثائق المسح الخاصة به، ويرفق نسخ من البطاقات العقارية للملكيات المجاورة ونسخ من السندات التي تم على أساسها الترقيم إن وجدت، وفي حالة وجود شهادة حيازة[1] مشهرة بالمحافظة العقارية، فإن التحريات لا تشكل أي صعوبات، وفي كل الحالات يجب على المحافظ العقاري التحري بكل عناية وأقصى انتباه والتحقق بأن السند أو الوثيقة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته، في نفس القسم أو في قسم مجاور، أو حتى في قسم تابع لبلدية مجاورة، نظرا للتغيير الذي يطرأ على حدود البلديات بعد عملية مسح الأراضي العام، كما يمتد التحري حتى على مستوى المحافظة العقارية المسماة"الأم".

وفي كل الحالات يجب أن يتم الرد من طرف المحافظ العقاري على طلب المعلومات على الوضعية القانونية للعقار محل طلب التسوية ويبلغ للمدير الولائي للحفظ العقاري في أجل خمسة عشر(15)يوم من تاريخ استلامه للطلب.

ثانيا- التحقيق على مستوى مصالح أملاك الدولة

يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة في اجل ثمانية(08) أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، للتحقيق فيما يلي:

1 - تأكيد عدم وجود دعوى تكون مديرية أملاك الدولة طرف فيها، تتعلق بالعقار محل طلب التسوية.

---

[1] المعدة طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم رقم 91- 254 المؤرخ في 1991/07/27 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 36 لسنة 1991.

2 – التحقق من أن العقار المعني ليس ملكا للدولة، حيث يجب أن يكون رد أملاك الدولة واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، وفي حالة وجود حقوق تعود للدولة يجب ذكر مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة(التأميم في إطار الثورة الزراعية، الأملاك الشاغرة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أوفي أي إطار قانوني آخر)، لإن تسجيل العقارات في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، يشكل حسب التعليمة رقم:16 المؤرخة في:1998/05/24، قرينة على إمتلاكها من طرف الدولة

ويجب على مدير أملاك الدولة أن يبلغ الرد إلى مدير الحفظ العقاري خلال شهرين(02)من تاريخ استلامه الطلب.

ثالثا- التحقيق على مستوى مصالح مسح الأراضي

يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير مسح الأراضي في أجل ثمانية(08) أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وهذا بالتوازي مع مراسلة مدير أملاك الدولة للتحقيق فيما يلي:

- التحقق من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، ويتم ذلك بالتنقل إلى عين المكان، بعد إخطار صاحب الطلب، وفي 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 يبقي مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية، ويجب تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود من قبل مصالح مسح الأراضي إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر واحد (01) من تاريخ استلامها للطلب.

الفرع الثاني: البت في التسوية من طرف مدير الحفظ العقاري

يقوم مدير الحفظ العقاري بعد تلقى المعلومات المنجزة من طرف المصالح المتدخلة في عملية التسوية بالبت في طلب التسوية على ضوء البحوث والتحريات الوارد لمصالحه، ويكون البت في طلب التسوية للعقار حسب نتائج التحقيق كمايلي:

أولا- الترقيم المؤقت لمدة سنتين للعقار المطالب به لفائدة حائزه[1]

إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية تعود حيازته لصاحب الطلب، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعنى لمدة سنتين(02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، وتتم عملية التسوية للعقارات المسجلة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، بعد إرسال مصالح المسح الوثائق المسحية الضرورية ويتعلق الأمر ببطاقة العقار(T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية، وفي حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود يجب أن ترفق بطاقة العقار(T10) ببطاقة التحقيق (T07) ووثيقة القياس وهذا لتتمكن مصالح المحافظة من القيام بعملية الترقيم العقاري، بعدها يقوم المحافظ العقاري بإرسال وثيقة "إ.ع رقم 12" أو "PR 12 "، إلى مصالح المسح، قصد التطبيق والتحيين[2]، على أن ترسل مصالح مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح(M04) جديدة محينة.

بعد ترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين(02)، يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت، ويقوم بقيدها في سجل المعارضات ويتعامل معها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

ثانيا- الترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية

إذا أسفرت نتيجة البحث أن العقار موضوع طلب التسوية تابع لأملاك الدولة أو لإحدى الجماعات المحلية(الولاية أو البلدية)، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي باسم الدولة أو الجماعة المحلية فورا بصفة نهائية بناء على نتائج التحقيق لاسيما رد مصالح أملاك الدولة والسند أو الإطار القانوني الذي يثبت أيلولة العقار المطالب به، وبعد اتخاذ الإجراءات المناسبة على مستوى مصالح مسح الأراضي، يتم تبليغ مدير أملاك الدولة، أو ممثل الجماعة المحلية المعنية على سبيل الإعلام.

---

(1) يرقم العقار ترقيم نهائي بعد نهاية أجل(02) سنتين في ظل غياب تسجيل أي معارضة.

(2) المذكرة رقم 707 المؤرخة في 2020/01/23، مرجع سابق.

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

يتم رفض طلب التسوية 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.

الفرع الثالث: الطعن في قرارات مدير الحفظ العقاري

إن القرارات التي يتخذها مدير الحفظ العقاري بخصوص طلب التسوية، يمكن الطعن فيها قضائيا في الحالات التالية:

أولا- حالة الترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية

يمكن لصاحب طلب التسوية في هذه الحالة رفع دعوى قضائية ضد مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري ومصالح المسح، والجماعة المحلية المعنية في حالة الترقيم النهائي باسمها، لإلغاء الترقيم النهائي للعقار المطالب به، والذي تم بموجب المادة 23 مكرر السالفة الذكر، والمرقم نهائيا لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية المعنية، عملا بأحكام المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19.

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

يمكن لصاحب طلب التسوية الذي رفض طلبه، اللجوء إلى القضاء لطلب تسوية العقار قضائيا بعد رفض التسوية الإدارية، وينعقد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية، طبقا لأحكام المادة:800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

وترفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري وكل مصلحة متدخلة في عملية التسوية ويتعلق الأمر بمدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي حسب صفة التمثيل القضائي فإن نص المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20/ 02/ 1999[2].

---

[1] قانون رقم 08- 09 المؤرّخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد21، لسنة 2008

[2]- القرار المؤرخ في 20/ 02/ 1999، مرجع سابق.

إذا من خلال نص المادة المذكورة أعلاه يمكن القول أنه يمثل وزير المالية على المستوى المركزي المدير العام للأملاك الوطنية، كما يمثل مصالح المسح بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم:21- 251[1] ، وعلى المستوى المحلي المدير الولائي للحفظ العقاري ومدير أملاك الدولة، أمام الجهات القضائية المختصة، أما مصالح مسح الأراضي فتمثل من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي ، حيث تحتفظ هذه المصالح بصفة انتقالية بصلاحياتها، طبقا للمادة:19 من المرسوم التنفيذي رقم:21- 393 [2] ، إلى حين صدور النصوص التنظيمية الخاصة بعملية دمج مديرية الحفظ العقاري مع مديرية مسح الأراضي في مديرية واحد هي المديـرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، طبقا للمادة:10 من المرسوم التنفيذي رقم:21-393 .

(1) المرسوم التنفيذي رقم:21- 251 المؤرخ في 2021/07/06، مرجع سابق.

(2) المرسوم التنفيذي رقم:21- 393 المؤرخ في 2021/10/18، مرجع سابق.

خاتمة

خاتمة

لازالت تسعى الدولة الجزائرية لتطهير الملكية العقارية، وضبط آليات تحديدها و إثباتها، بتشريع نصوص قانونية وتنظيمية جديدة وتعديلية، تداركا للنقائص المسجلة في هذه النصوص من جهة، ومن جهة أخرى، تدارك التأخر الكبير المسجل في سير العملية، والتي تسعى من خلالها الدولة لإعادة بعث عملية مسح الأراضي العام، كون مشروع مسح الأراضي العام مشروع إستراتيجي، لما له من الأهمية البالغة في عملية القلاع الاقتصادي والتنموي، حيث لا يزال العقار يشكل أهم العوائق حتى في أصغر المشاريع على المستوى المحلي، ناهيك عن المشاريع الكبرى الاقتصادية التي تحتاج إلى عقارات واسعة لتجسيدها.

فعملية مسح الأراضي العام لا تعترضها فقط صعوبات تتعلق بالتأخر الكبير في الانتهاء من العملية على المستوى الوطني، وإنما ظهرت صعوبات حتى في المناطق التي خضعت لعملية المسح، وكان لها تأثير عكس الأهداف المسطرة، ولعل أهمها ظهور العقارات المجهولة أو ما أصطلح عليه قانونا العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح والتي كانت محل دراسة وتقييم من خلال بحثنا، حيث أن المشرع الجزائري من خلال تشريع المادة المادة:23 مكرر من الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، أراد إيجاد حلول آنية لهذه المشكلة، ولكنه لم يعالج أسبابها وجذورها التي تمتد إلى عمليات المسح الميدانية، فهي ظاهرة ستبقى تأرق المواطنين والدولة على حد سواء، فالنتائج المرضية المسجلة بخصوص طلبات تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح المدعمة بسندات ملكية مشهرة، لا يمكن تعميمها على نتائج تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة، أو على أساس الحيازة الفعلية، التي يكون الرد فيها غالبا بالرفض، والتي لا يمكن تسويتها في الأغلب لا إداريا ولا قضائيا، طبقا للتشريع المعمول به، مع أنها تشكل السواد الأعظم من الأراضي، خاصة الريفية والتي يفتقر أغلب سكانها إلى أي وثيقة يمكن الاحتجاج بها، وبالتالي تمهد لضياع الحقوق العقارية، بدل تطهيرها وتوثيقها، ومن أهم المآخذ المسجلة على التعليمة رقم 4060، أنها نصت على تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة2018 بأثر رجعي وهو ما يعتبر خرق "لمبدأ عدم رجعية القوانين" من جهة، ومن جهة أخرى خرقت "قاعدة توازي الإشكال"، كما أنها صنفت الطلبات المدعمة بشهادات حيازة مشهرة بالمحافظة العقارية ضمن الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة، وهو ما يعتبر تناقض في نص المذكرة نفسها، كما لم تمنح لشهادة الحيازة حجيتها القانونية في الإثبات حتى مع توفر قاعدة التقادم المكسب، ففي حالة قبول طلب التسوية يرقم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين، كما أن الدولة يمكنها الدفع بقاعدة التقادم المكسب بعد مضى مدة خمسة عشر(15) لتملك العقارات المرقمة بإسمها والتي لايحوز أصحابها على سندات.

وعليه من خلال بحثنا في هذه الإشكالية توصلنا إلى عدة نتائج واقتراحات والتي من أهمها:

النتائج :

1 - تمكنت مصالح الحفظ العقارية بالتعاون مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، من تسوية عدد معتبر من طلبات التسوية خاصة المدعمة بسندات مشهرة، وبالتالي خففت على المواطنين أعباء مالية كبير عند اللجوء إلى القضاء، كما أنها ساهمت في الحد من اللجوء التلقائي للقضاء وخففت الضغط على جهاز العدالة.

2 - تنظيم عملية التسوية الإدارية وفق ضوابط ومواعيد محددة، جعل العملية تخضع للرقابة الإدارية للمصالح الوصية من جهة، ولرقابة القضاء من جهة أخرى.

3 - ساهمت عملية التسوية الإدارية في استدراك ترقيم العقارات التابعة للدولة، أو إحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، ومنع محاولة نهبها من طرف أشخاص يدعون حيازتها .

4 - أسست المادة:23 مكرر من الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، لاشتراط قاعدة القرار الإداري المسبق، رغم عدم النص على وجوب طلب التسوية الإدارية،عند طلب التسوية القضائية للعقارات المسجلة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" ، حيث سن المشرع لأول مرة نص قانوني يشرح فيه إجراءات التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات وفق آجال ومواعيد محددة، بعدما اقتصر سابقا على المذكرات والتعليمات للنص على التسوية الإدارية، حيث أصبحت مديريات الحفظ العقاري تدفع برفض الدعاوى، في حالة عدم التوجه المسبق للتسوية الإدارية، تأسيسا على هذه المادة.

5 - أدت هذه المادة إلى غموض في مفهوم الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة(15)، حيث ظن الكثير أن المشرع جاء بنوع ثالث للترقيم المؤقت، غير أنه يعتبر هذا الترقيم وضعية قانونية كانت قائمة بخصوص حساب المجهول بسنتين (02)، ومدد لها المشرع من خلال الحساب الجديد لتصبح خمسة عشر سنة(15)، لتتوافق مع قواعد القانون المدني المتعلقة بالتقادم المكسب طبقا لأحكام المادة:827 منه، لتكون حيازة الدولة وتملكها لهذه العقارات طبقا للقانون.

الاقتراحات :

من خلال دراستنا لموضوع التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح يمكن تقديم اقتراحات، والتي يمكن من خلال تطبيقها الوصول إلى وثائق مسح دقيقة وترقيم عقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقارات أو الملاك أو الحائزين، ومن أهمها:

1- إعادة النظر في النظام التشريعي لعمل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، لا سيما عمليات مسح الأراضي، خاصة بعد ضم المديريتين في هيكل واحد، لأن أغلب القوانين المنظمة لا تواكب الوضع السياسي والاقتصادي السائد حاليا، والعمل على توحيد النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري.

2 - إعطاء صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري لتسوية وحل المشاكل المترتبة على عملية مسح الأراضي خاصة بعد ضم المصالح المحلية لمسح الأراضي إلى مصالح المحافظة العقارية، وبالمقابل منحه الحماية القانونية والمالية والاستقلالية والحصانة اللازمة.

3 - توفير الإمكانيات المادية والبشرية الكافية لعمل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري (الوسائل، المبنى التحتية، الموظفين، تحسين الأجور، ...).

4 - إحداث فرق مسح مختلطة متخصصة تضم إلى جانب مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، ممثل عن مصالح الدولة، والجماعات المحلية، والشؤون الدينية، الجمعيات...، تعمل ميدانيا على المستوى الولائي، إلى جانب تسخير الخبراء العقارين للمشاركة في عملية المسح.

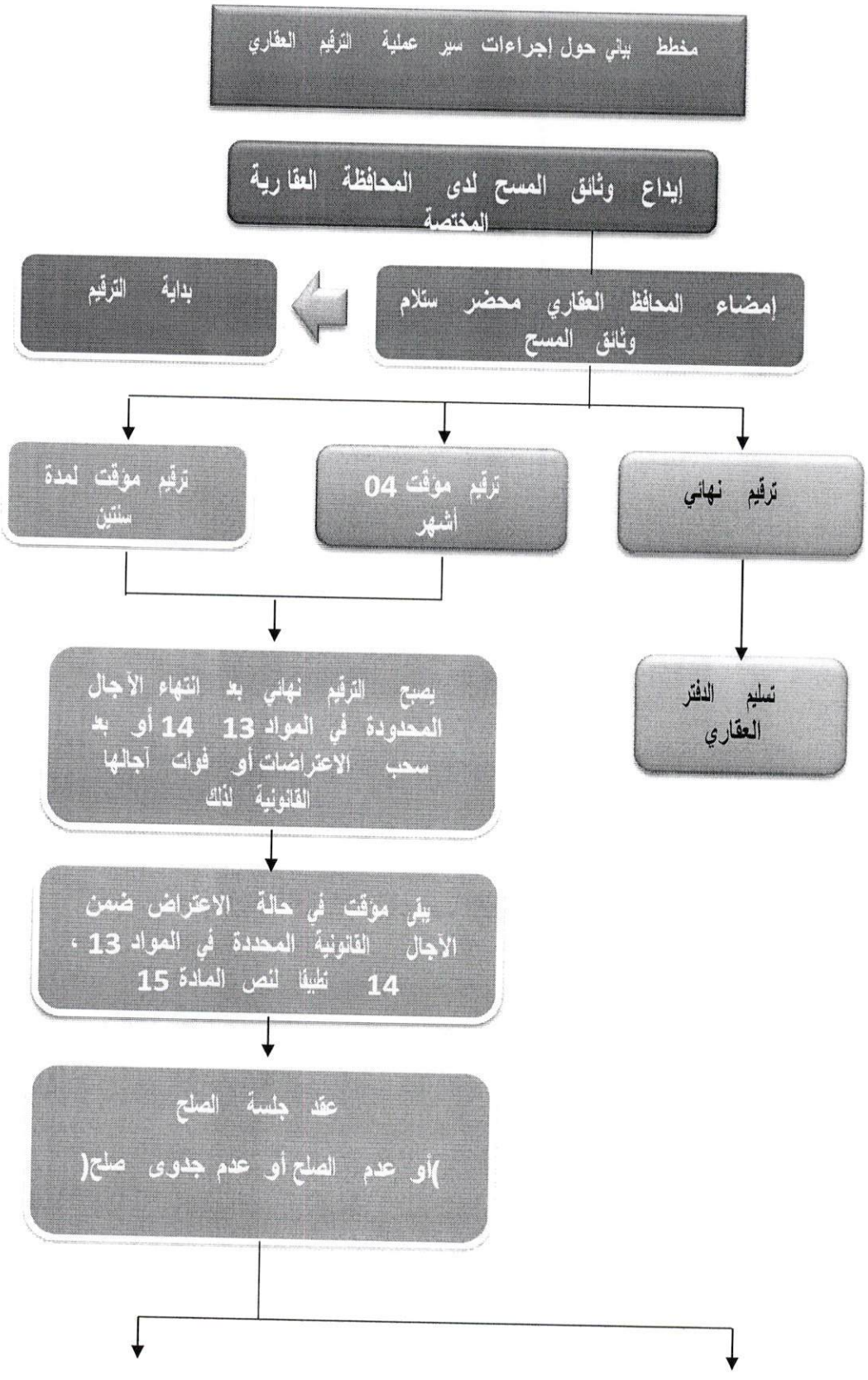
5 - ضرورة تحمل الدولة للأخطاء المرتكبة من الموظفين أثناء أداء مهامهم، خاصة فيما يخص عملية تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة، أو على أساس الحيازة الفعلية، فأغلب المسؤولين يرفضون طلبات التسوية، خوفا من المتابعات القضائية التي قضت على روح المبادرة وأصبحوا يدفعون بها إلى القضاء.

6 - الإشهار الواسع لعملية المسح عن طريق حملات توعوية ذات صدى واسع عبر وسائل الإعلام السمعية البصرية و المكتوبة وفي شبكات التواصل الاجتماعي لزيادة درجة الوعي حول عملية مسح الأراضي أهدافها وايجابياتها.

الملاحق

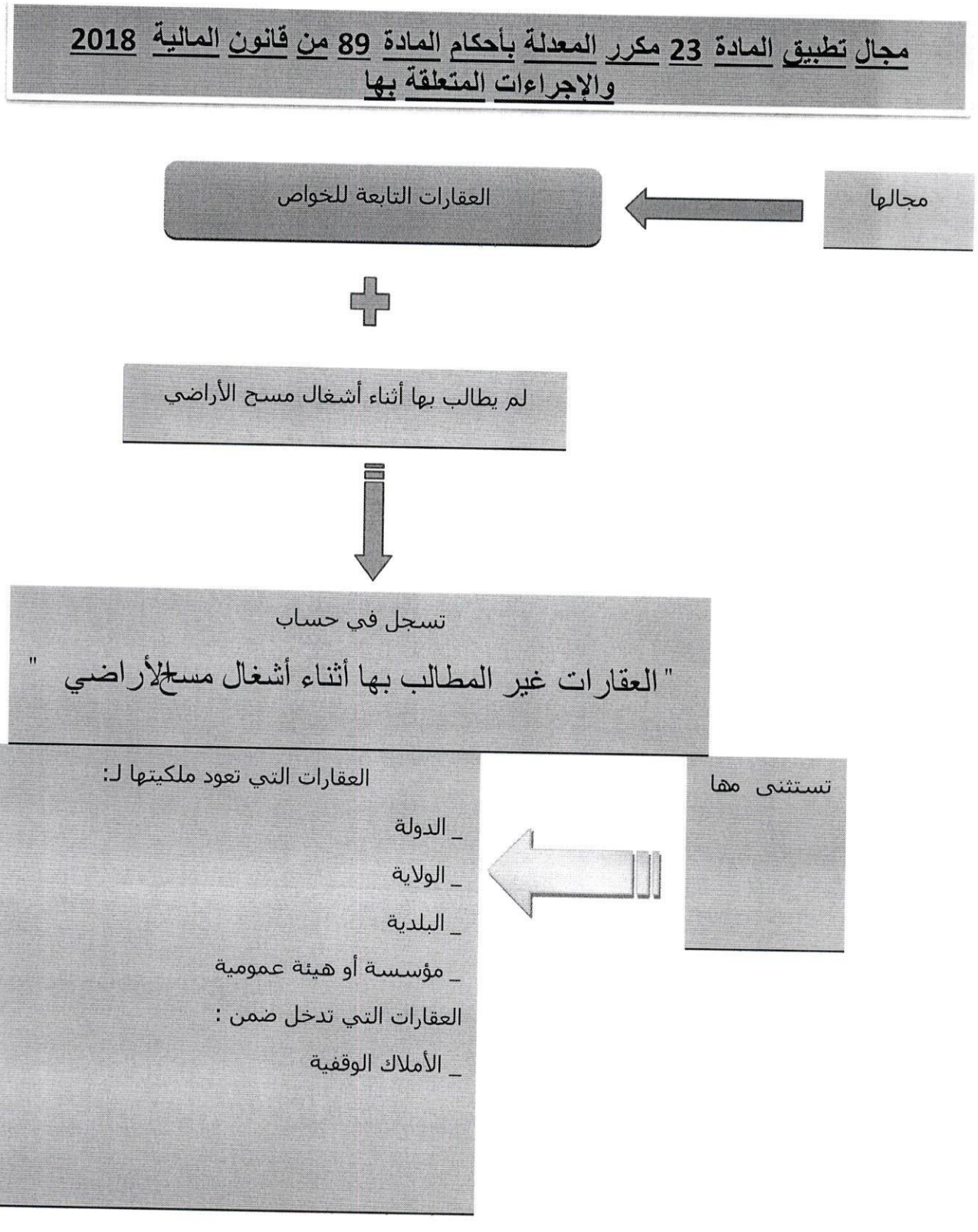
الملاحق:

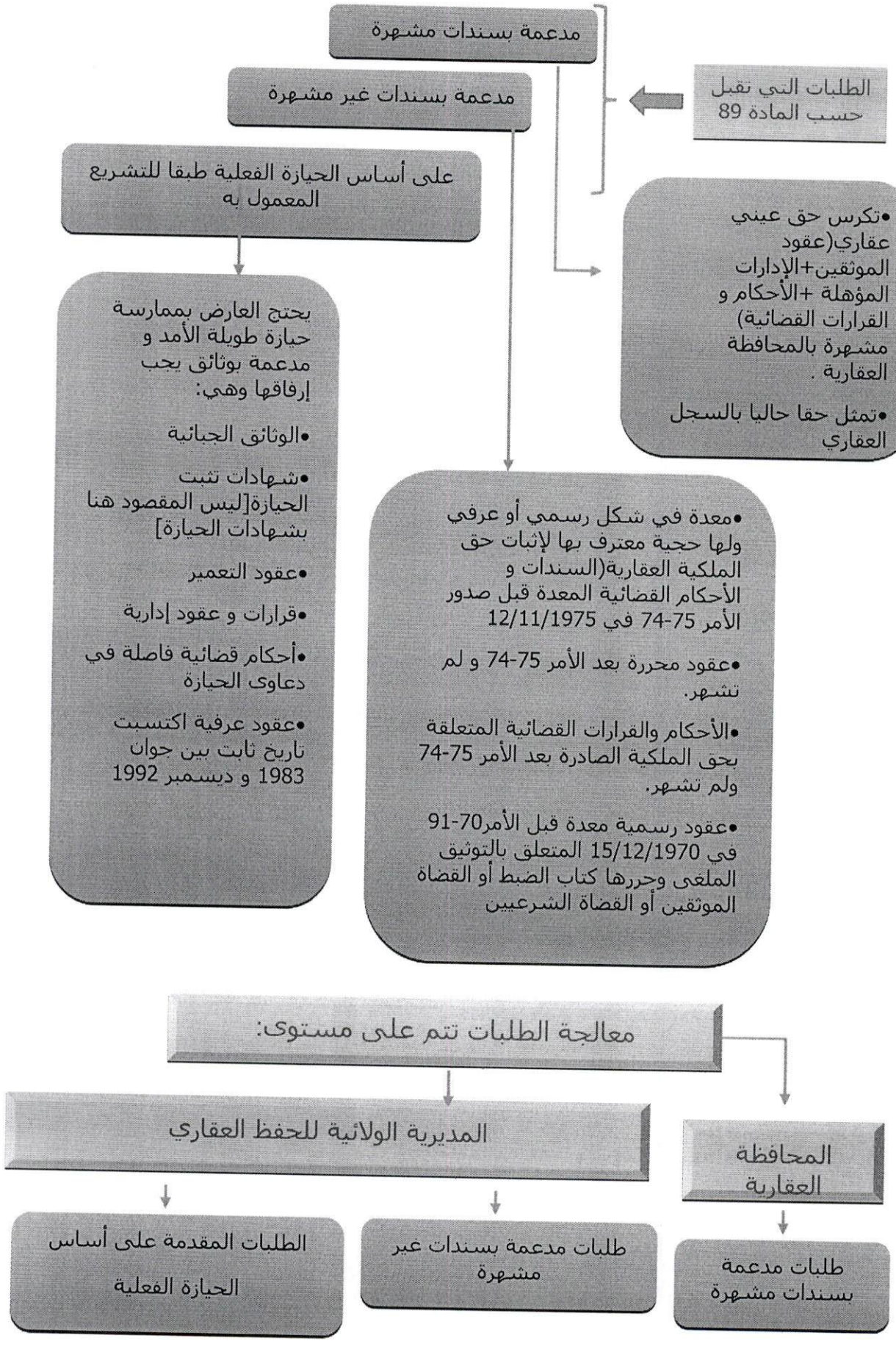
الملحق رقم:01 (مخطط بياني عام لإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية).



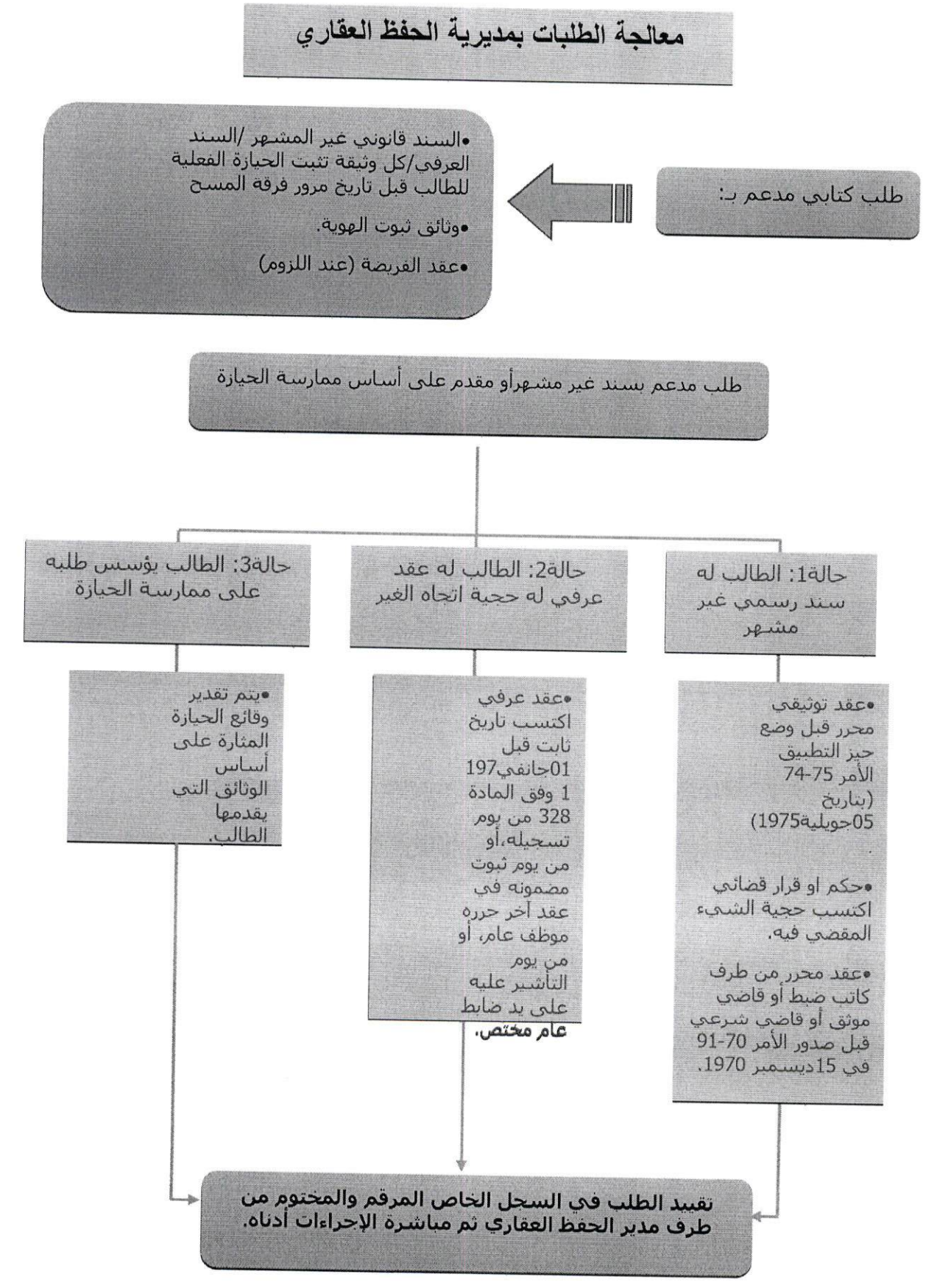

محاضر صلح
في حالة الصلح
مراسلة مصالح المسح قصد اتخاذ الإجراءات وفق محضر الصلح
تحيين وثائق المسح وإيداع وثائق جديدة
تطبق عليه أحكام المواد 12 ، 13 ، 14 حسب الحالة
محاضر عدم الصلح
(عدم الصلح أو عدم جدوى صلح)
توجيه المعني للقضاء
طبقا للمادة 15 / 03 من 76/63
يجب رفع دعوى قضائية خلال المدة القانونية المحددة بـ 06 أشهر من يوم تبليغ محضر عدم الصلح وإشهارها في المحافظة العقارية
حالة رفع دعوى قضائية خلال المدة الزمنية المحددة ليصبح الترقيم مؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي يفصل في الموضوع طبقا لنص المادة 16 ، 02
في حالة عدم رفع دعوى قضائية خلال المدة الزمنية المحددة بـ 06 أشهر الاعتراض أو الاحتجاج يصبح بدون جدوى ولاغي ويصبح الترقيم نهائي طبقا للمادة 15/03
في حالة صدور حكم قضائي نهائي يفصل في الموضوع يجب إشهاره في المحافظة العقارية حسب الحالة سواء بإلغاء الترقيم أو تعديل الترقيم أو بنقض أو تصحيح قصد تغيير الترقيم
تسليم الدفتر العقاري

الملحق رقم: 02 **(مخطط بياني لإجراءات التسوية)**




مدعمة بسندات مشهرة
مدعمة بسندات غير مشهرة
الطلبات التي تقبل حسب المادة 89
على أساس الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به
•تكرس حق عيني عقاري(عقود الموثقين+الإدارات المؤهلة +الأحكام و القرارات القضائية) مشهرة بالمحافظة العقارية .
•تمثل حقا حاليا بالسجل العقاري
يحتج العارض بممارسة حيازة طويلة الأمد و مدعمة بوثائق يجب إرفاقها وهي:
•الوثائق الجبائية
•شهادات تثبت الحيازة[ليس المقصود هنا بشهادات الحيازة]
•عقود التعمير
•قرارات و عقود إدارية
•أحكام قضائية فاصلة في دعاوى الحيازة
•عقود عرفية اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 و ديسمبر 1992
•معدة في شكل رسمي أو عرفي ولها حجية معترف بها لإثبات حق الملكية العقارية(السندات و الأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 75-74 في 12/11/1975
•عقود محررة بعد الأمر 75-74 و لم تشهر.
•الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بحق الملكية الصادرة بعد الأمر 75-74 ولم تشهر.
•عقود رسمية معدة قبل الأمر70-91 في 15/12/1970 المتعلق بالتوثيق الملغى وحررها كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين
معالجة الطلبات تتم على مستوى:
المديرية الولائية للحفظ العقاري
المحافظة العقارية
الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية
طلبات مدعمة بسندات غير مشهرة
طلبات مدعمة بسندات مشهرة


معالجة الطلب بالمحافظة العقارية
طلب كتابي مدعم بـ:
السند القانوني المشهر. + وثائق ثبوت الهوية + عقد الفريضة (عند اللزوم)
الإجراءات المتخذة
بالمحافظة العقارية
مع مديرية الحفظ العقاري
مع مديرية أملاك الدولة
مع مديرية مسح الأراضي
1قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من طرف مدير .ج.ع
2التحقق من أنه لم تمض 15 سنة بين تاريخ ايداع وثائق المسح و تاريخ ايداع طلب العارض.
3التأكد من عدم وجود عريضة مشهرة بالسجل العقاري
4دراسة السند جيدا و التحقيق بصدده بالسجل العقاري.
5طلب معلومات من المحافظة العقارية الأم عبر مديرية الحفظ العقاري خلال8أيام من استلام الطلب.
•طلب التأكد من عدم وجود دعوى تكون مديرية ح.ع أو أملاك الدولة طرف فيها.
•خلال8أيام من استلام الطلب ،و في حال تواجد المحافظة العقارية الأم خارج الولاية تتولى مديرية الحفظ العقاري طلب المعلومة من مديرية الحفظ العقاري المعنية.
•طلب تأكيد عدم وجود دعوى تكون مديرية أملاك الدولة طرف فيها(تراسل مديرية أ.د).
•طلب التحقيق في الطبيعة القانونية للعقار بالنظر إلى التشريع المتعلق بأملاك الدولة(الرد خلال شهرين ويكون واضح"عدم وجود حقوق للدولة"+ذكر مراجع السند الذي يثبت أيلولتها للدولة أو الإطار القانوني المدمج للحقوق في أملاك الدولة[تأميم في إطار الثورة الزراعية /في إطار الأملاك الشاغرة/نزع الملكية للمنفعة العامة...]
•خلال 8ايام من الاستلام ،يطلب منها التحقيق في تطابق تعيين العقار حسب السند المشهر مع مجموعة الملكية الممسوحة(الرد خلال شهر01 من الاستلام)
ملاحظة1 :في حالة حصة في ملكية مشتركة (شقة)لها بيان وصفي لا يطلب التحقيق من مديرية المسح.
ملاحظة2 :إذا كان الطلب يخص جزء من العقار ،على المعني إعداد وثيقة قياس لدى خبير مهندس عقاري و تخضع لتأشيرة مصالح المسح ويقدمها للمحافظ العقاري خلال شهر01.و باقي العقار يبقى مرقم في حساب"العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"
نتيجة البحوث و التحريات إيجابية: يرقم العقار لفائدة مالكه و يسلم له الدفتر العقاري.
نتيجة البحوث و التحريات سلبية: يبلغ المعني بالسبب الذي حال دون إجراء التسوية.


معالجة الطلبات بمديرية الحفظ العقاري
طلب كتابي مدعم بـ:
•السند قانوني غير المشهر /السند العرفي/كل وثيقة تثبت الحيازة الفعلية للطالب قبل تاريخ مرور فرقة المسح
•وثائق ثبوت الهوية.
•عقد الفريضة (عند اللزوم)
طلب مدعم بسند غير مشهرأو مقدم على أساس ممارسة الحيازة
حالة1: الطالب له سند رسمي غير مشهر
حالة2: الطالب له عقد عرفي له حجية اتجاه الغير
حالة3: الطالب يؤسس طلبه على ممارسة الحيازة
•عقد توثيقي محرر قبل وضع حيز التطبيق الأمر 75-74 (بتاريخ 05جويلية1975)
•حكم او قرار قضائي اكتسب حجية الشيء المقضي فيه.
•عقد محرر من طرف كاتب ضبط أو قاضي موثق أو قاضي شرعي قبل صدور الأمر 70-91 في 15ديسمبر 1970.
•عقد عرفي اكتسب تاريخ ثابت قبل 01جانفي197 1 وفق المادة 328 من يوم تسجيله،أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
•يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة على أساس الوثائق التي يقدمها الطالب.
تقييد الطلب في السجل الخاص المرقم والمختوم من طرف مدير الحفظ العقاري ثم مباشرة الإجراءات أدناه.


الإجراءات المتخذة من طرف المديرية مع:
المحافظة العقاريه المعنية بالتسوية
المحافظة العقارية الأم
مع مديرية أملاك الدولة للولاية
مع مديرية مسح الأراضي للولاية
•تطلب تحريات من المحافظ العقاري و ترفق له نسخة من السند أو الوثيقة التي استظهر بها الطالب + وثائق هويته+نسخة من عقد الفريضة... للتحقق من أن المعني ليس له سند يخص العقار المطالب به+وأن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملة في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته(يعني أنه لا يتحايل ويستعمل نفس السند أو الوثيقة في عدة تسويات)+أن العقار لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهرة + إفادة المديرية بتاريخ إيداع القسم الذي يتواجد به العقار وفي حال فوات سنتين أو 15سنة من تاريخ الإيداع و تاريخ الطلب برفض طلب التسويه.
(يكون رد المحافظ خلال15يوم من الاستلام).
•تطلب تحريات من المحافظة العقارية الأم و ترفق لها نسخة من السند أو الوثيقة التي استظهر بها الطالب+ وثائق هويته+نسخة عقد الفريضة،.. للتحقق أن المعني ليس له سند يخص العقار المطالب به.
(يكون الرد خلال15يوم من الاستلام).
•طلب تأكيد عدم وجود دعوى تكون مديرية أملاك الدولة طرف فيها(تراسل مديرية أ.د).
•طلب التحقيق في الطبيعة القانونية للعقار بالنظر إلى التشريع المتعلق بأملاك الدولة(الرد خلال شهرين ويكون واضح"عدم وجود حقوق للدولة"+ذكر مراجع السند يثبت أيلولتها للدولة أو الإطار القانوني المدمج للحقوق في أملاك الدولة[تأميم في إطار الثورة الزراعية /في إطار الأملاك الشاغرة/نزع الملكية للمنفعة العامة...]
•خلال 8ايام من الاستلام ، يطلب منها التحقيق في تطابق تعيين العقار حسب السند المشهر مع مجموعة الملكية الممسوحة(الرد خلال شهر01 من الاستلام)
ملاحظة :في حالة الطلب يخص جزء من العقار ،على المعني إعداد وثيقة قياس لدى خبير مهندس عقاري و تخضع لتأشيرة مصالح المسح ويقدمها للمحافظ العقاري خلال شهر01.و باقي العقار يبقى مرقم في حساب"العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"
نتيجة البحوث و التحريات إيجابية: يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به لفائدة المعني لمدة سنتين (02)تسري ابتداءا من تاريخ إيداع طلب التسوية. وفي حالة تلقي المحافظ فيما بعد معارضات على إجراء الترقيم المؤقت يقوم بقيدها في سجل المعارضات و يتعامل معها وفق المادة15 من المرسوم 76/63
نتيجة البحوث و التحريات سلبية: ملكية العقار للدولة أو الولاية أو البلدية،يطلب مدير الحفظ العقاري ترقيم العقار ترقيم نهائي لفائدة الجهة المعنية مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو الجهة المعنية بذلك.كما يجب تبليغ الطالب بسبب رفض إجراء التسوية.

قائمة المراجع

المصـادر والمراجـع:

أولا: المصــادر

1- الأوامر والقوانين:

1- الأمـر رقـم 75-58 المـؤرخ فـي 1975/09/26 المتضـمن القـانون المـدني، المعـدل والمـتمم، الجريـدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975.

2- الأمر رقم:75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12 /11 / 1975، الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

3- القانون رقم:83-10 المؤرخ في:1983/07/25 المتضمن قانون الماليـة التكميلـي لسـنة 1983، الفصـل الخامس مكرر4، يسمح بتسجيل العقود العرفية.

4- القانون رقم:84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد06 لسنة 1984 .

5- القانون رقم : 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريـدة الرسـمية ، العدد 49 لسنة 1990.

6- القانون رقم 08- 09 المؤرّخ فـي 25 فيفري 2008 المتضمـن قانـون الإجـراءات المدنيـة والإداريـة، الجريدة الرسمية ، عدد21، لسنة 2008.

7- القانون رقم: 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 87، لسنة 2014 .

8- قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية ، عدد 76 لسنة 2017.

9- القانون رقم 18-18 المؤرخ 2018/12/27، المتضمن قانون الماليـة لسـنة 2019، الجريـدة الرسـمية ، عدد 79 لسنة 2018.

10- القـانون رقـم 19ـــ12 المـؤرخ فـي 2019/12/11، يعـدل ويـتمم القـانون رقـم 84-09 المـؤرخ 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية ، العدد 78 لسنة 2019 .

2- المراسيم والقرارات:

أ- المراسيم:

1- المرسوم رقم : 76- 62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد :30 لسنة 1976 .

2 - المرسوم رقم :76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد :30 لسنة 1976.

3 - المرسوم رقم 91- 254 المؤرخ في 1991/07/27 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 36 لسنة 1991 .

4 - المرسوم رقم:92-134 المؤرخ في07-04-1992 يعدل ويتمم المرسوم رقم76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم ، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1992.

5 - المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية ،عدد 04 لسنة 1993.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في1993/05/19، يعدل ويتمم المرسوم رقم :76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 34، لسنة 1993 .

7 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 2015.

8 - المرسوم التنفيذي رقم:21- 251 المؤرخ في 2021/07/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد:47 لسنة 2021.

9 - المرسوم التنفيذي رقم:21- 393 المؤرخ في 2021/10/18 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80 لسنة 2021.

10 - المرسوم التنفيذي رقم:21- 393 المؤرخ في 2021/10/18 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80 لسنة 2021.

ب – القرارات:

1 - القرار المؤرخ في 20/ 02/ 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية ، عدد 20 المؤرخة في 26/ 03/ 1999.

2 - القرار المؤرخ في 2013/03/12 المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2013.

ثانيا : المراجـع

1 - المذكرات والتعليمات:

1 - المذكرة رقم:2421 المؤرخة في 2003/05/03 المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب"المجهول"- حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر.

2 - المذكرة رقم 4618 المؤرخة في :2004/09/04 متعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب"المجهول" - حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر.

3 - المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الخاصة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر.

4 - المذكرة رقم:707 المؤرخة في 2020/01/23 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، موضوعها التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"- الوثائق المسحية الضرورية المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر .

5 - المذكرة رقم: 910 المؤرخة في 2020/01/29 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بإلغاء المذكرة رقم 5590 المؤرخة في:2013/06/06 المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة والتابعة للخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر.

6 - التعليمة رقم: 16 المؤرخة في 1998/05/24المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر.

2 – الكتـب:

1 - بوشناقة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2006 .

2 - بن شنيتي حميد ، مدخل لدراسة العلوم القانونية، بدون دار نشر،الجزء الثاني، نظرية الحق، الجزائر،الطبعة الثانية 2009.

3 - بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، بدون سنة الطبع.

32 - حاجي نعيمة ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائري،دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر طبعة 2009 .

4 - حمدي باشا ، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2019-2020.

5 - مراحي ريم ، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2009.

6 - فؤاد إفرام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والثلاثون دار المشرق، بيروت – 1978.

7- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هومة الجزائر،2002 .

3 - الرسائل والمذكرات الجامعية:

1 - بقة بلقاسم، تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017

2- بروك إلياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، دفعة 2005 / 2006.

3 - حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015، – 2016.

4 - سعدي نصر الدين،التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019 .

5 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009 .

6 - شملي احمد، المسح العقاري في التشريع الدزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2019-2020.

4 – المقالات:

1 - بوضياف مصطفى، تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري، مجلة الدراسات القانونية(صنف ج) ، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 8 العدد1 ، جانفي 2022.

2 - بن زردة عائشة، العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية، مجلة الدراسات القانونية(صنف ج) ، جامعة يحى فارس المدية،المجلد 7 العدد2 ،جوان 2021.

3 - قرنان فضيلة ، المسح العام للأراضي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحى فارس المدية، العدد 8 ج 1،2014 .

الفهرس

الفهرس

إهــداء.....

شكر وتقدير.....

مقدمة.....1

الفصل الأول: إعداد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.....4

المبحث الأول: سير عملية مسح الأراضي العام 5

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية لعملية مسح الأراضي العام 5

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام وأهدافه.....5

الفرع الثاني: الأعمال التحضيرية لعملية مسح الأراضي العام.....8

المطلب الثاني: الأعمال الميدانية والختامية لعملية مسح الأراضي العام.....12

الفرع الأول: الأعمال الميدانية لعملية المسح.....13

الفرع الثاني: الأعمال الختامية لعملية المسح.....18

المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري.....21

المطلب الأول: إيداع وثائق المسح العام بالمحافظة العقارية.....21

الفرع الأول: إيداع وثائق مسح الأراضي العام 21

الفرع الثاني: إجراءات إيداع وثائق المسح.....24

المطلب الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة 26

الفرع الأول: الترقيم النهائي والترقيم المؤقت.....26

الفرع الثاني: حساب المجهول وحساب العقارات غير المطالب بها 29

الفصل الثاني: المعالجة الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.....32

المبحث الأول: إجراءات التسوية الإدارية على مستوى المحافظة العقارية.....35

المطلب الأول: معالجة طلبات التسوية.....35

الفرع الأول: تقديم طلبات التسوية.....36

الفرع الثاني: فحص ومعالجة الطلبات.....37

المطلب الثاني: كيفيات التسوية الإدارية.....37

الفرع الأول: التحقيق على مستوى المصالح الإدارية المتدخلة في التسوية.....38

الفرع الثاني: البت في التسوية من طرف المحافظ العقاري.....40

الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري 41

المبحث الثاني: إجراءات التسوية الإدارية على مستوى مديرية الحفظ العقاري.....44

المطلب الأول: معالجة طلبات التسوية.....44

الفرع الأول: تقديم طلبات التسوية.....45

الفرع الثاني: فحص ومعالجة الطلبات.....46

المطلب الثاني: كيفيات التسوية الإدارية.....46

الفرع الأول: التحقيق على مستوى المصالح الإدارية المتدخلة في التسوية.....47

الفرع الثاني: البت في التسوية من طرف المحافظ العقاري.....49

الفرع الثالث: الطعن في قرارات مدير الحفظ العقاري.....51

خاتمة.....53

الملاحق.....56

المصادر والمراجع.....63