وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـــية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة بعنوان:

آليات تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

من تقديم الطالبة:

صيد فوزية

تحت إشراف:

د. بوشنافة جمال

السنة الدراسية : 2020/2019

شكر وعرفان

قال الرسول صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس، لم يشكر الله عز وجل"

الحمد والشكر لله تعالى الذي وفقني في دراستي و إتمام هذه المذكرة أولا.

ثم أتقدم بالشكر الجزيل وعظيم الامتنان إلى كل من:

* أستاذي الفاضل المشرف الأستاذ الدكتور " بوشنافة جمال" الذي شرفني بإشرافه على مذكرتي و لم يبخل علي بكل ما لديه من معلومات وعلى كل ما قدمه من نصائح وتوجيهات طيلة انجاز هذه المذكرة.

* الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم وتكرمهم لمناقشة هذا العمل الذي يضل في حاجة إلى تصويب.

* الدكتور "لعميري ياسين" على ما قدمه لي من نصائح وتوجيهات لانجاز هذه المذكرة.

* الأستاذين " محجوبي ميسوم" و "علاوة مولود" إطارين بمديرية الحفظ العقاري لولاية المدية.

* إلى كل من علمني حرفا فصرت له عبدا في كل أطوار دراستي .

إهداء

إلى صاحب السيرة العطرة ، والفكر المستنير ؛ من كان له الفضل الأول في بلوغي القمم أستاذي الأول "والدي الحبيب".

إلى ينبوع العطاء التي كانت و لا تزال ترافقني بالدعاء "أمي الحبيبة" أطال الله عمريهما

إلى رفيق حياتي وسندي فيها" زوجي العزيز" حفظه الله .

إلى فلذَات كبدي ، وقرة عيني " أبنائي " : هاجر ولاء ، آلاء ، لينـة ووسيم رعاهم الله

إلى " إخوتي و أخواتي"

و إلى كل من عرفت فأحببت

أهدي هذا العمل المتواضع

المقدمة

مقدمة

نظرا لما يكتسيه العقار من أهمية في الملكية الخاصة و ما يرد عليه من معاملات متنوعة سيما ما يتعلق بحق التصرف فيه، لجأت أغلب التشريعات لتنظيم هذه المعاملات وضبطها من أجل تحقيق الائتمان والاستقرار في هذا المجال، وذلك من خلال إجراء الشهر العقاري الذي يهدف إلى إظهار مختلف التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية المتعلقة بها قصد تثبيت الملكية ونقلها من جهة وإعلام الغير من جهة أخرى، وهذا من خلال نظامي الشهر العقاري المتمثلين في نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني الذي جاء لتدارك نقائص وعيوب النظام الأول الذي يعتمد أسماء المالكين أساسا له إذ يتم فيه ترتيب البطاقات العقارية ترتيبا أبجديا حسب أسماء أصحابها.

وقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العبني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ومرسوميه التنفيذيين رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخين في 1976/03/25 المعدلين والمتممين، حيث يعتمد السجل العقاري على عملية المسح العام كأساس مادي بداية وعملية ترقيم العقارات كأساس قانوني انتهاء.

وبالرجوع لهذين المرسومين يتضح أن المسح العام للأراضي كآلية مادية لتأسيس السجل العقاري يتم عبر خطوات ومراحل ابتداء من الإعلام عن عملية المسح في اقليم بلدية ما أو قسم منها بموجب قرار من الوالي وصولا إلى إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا تمهيدا لعملية شهرها.

فعملية المسح تعتبر في حقيقتها عملية تقنية وإدارية بدءا من قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح باقتراح من المدير الولائي للمسح لتنطلق العملية بتشكيل لجنة خاصة بذلك هي اللجنة البلدية للمسح تتولى تنفيذ هذه العملية، حيث تقوم بتحديد حدود البلدية وتجزئتها إلى أقسام مساحية، وتحديد العقارات والملاك ويمنح لكل وحدة عقارية رقم خاص بها لتنتهي بإيداع وثائق المسح على مستوى البلدية لإطلاع الجمهور عليها، كما تتولى النظر في الاعتراضات المسجلة خلال المدة الممنوحة لذلك للفصل فيها بعد فحصها واجراء الصلح بين الأطراف لرسم الحدود بين أملاكهم، أما إذا لم تتوصل إلى الصلح فإنها تصادق على الأعمال الميدانية للمسح وتوجه الأطراف إلى القضاء للفصل فيها قبل أن تكون نهائية.

بينما تأتي عملية تأسيس السجل العقاري كأداة قانونية بعد انتهاء عملية المسح، حيث يتم فيها ترقيم العقارات الناتجة عن أعمال المسح من قبل المحافظ العقاري المختص إقليميا ترقيما نهائيا أو ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر، أو لمدة سنتين، وذلك حسب حالة كل عقار ووضعيته القانونية.

ويكون الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم وحدود الملكية.

أما بالنسبة للترقيم المؤقت، إما أن يكون لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين ، ويتعلق الأول بالمتمسكين بالحيازة الهادئة، العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري ، وأخيرا الأحكام القضائية غير الدقيقة في اثبات الحقوق المكرسة ، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة أربعة أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها ، يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني ، ويتعلق الثاني بالملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم، بمعنى ليس لهم سندات إثبات كافية .

هذا وقد استحدث المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2018 نوعا جديدا من الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة موضوع هاته الدراسة، في سياق ما أصبح يعرف بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وحل محل ما كان يعرف بحساب المجهول والذي كان يفتقد للخلفية القانونية التقنية، بمفهوم المخالفة أصبح الحساب المستحدث واضح المعالم القانونية، كونه أدرج بنص في إطار أحكام الأمر رقم 74/75، ذلك أنه بالنظر لما قد يحدث من ظروف وما يحيط بعملية المسح من ملابسات أثناء مسح العقارات، إذ لا يتم التعرف على أصحابها، كانت ترقم في حساب يعرف بحساب المجهول الذي خصص لها بموجب التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، إذ سجلت فيه أعداد كبيرة من العقارات في البلديات أو الأقسام الممسوحة والمودعة لدى المحافظة العقارية من أجل الترقيم، الأمر الذي خلق إشكالا كبيرا في كيفية التعامل مع هذه الوضعية وكيفية تطهيرها من هذا الحساب.

و إن ما عقد هذه المسألة هو التطور التدريجي الحاصل في هذا الخصوص، بصدور قانون المالية لسنة 2015 حيث تغيرت التسمية لتصبح "عقارات لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي" من خلال نص المادة 67 منه والتي استحدثـت مادة جديدة هي المادة 23 مكرر من الأمـر 74/75 والتي تنص على أنـه

"يرقم كل عقار لم يطالب به ترقيما نهائيا باسم الدولة"، لتحل محلها المادة 89 المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة2018.

من هنا تظهر أهمية هذا الموضوع الذي لم ينل حظا وافرا من الدراسة التي تبحث بدقة في مختلف الجزئيات المتعلقة به رغم الأهمية البالغة التي يكتسيها، حيث أنهمن خلال البحث في الدراسات السابقة اتضح لنا غياب المواضيع المشابهة لموضوع الحال، فكل الدراسات التي تم الوقوف عليها تتكلم عن هذا الموضوع كجزئية فقط دون تفاصيل في إطار إشكاليات المسح والشهر العقاري.

ومن الأهمية أيضا أن هذه الآليات تخفف العديد من الأعباء من بينها أنها تطهر العقار وتخفف الثقل عن كاهل العدالة ، حيث سجلت العديد من الشكاوى والتظلمات بهذا الشأن الأمر الذي أدى إلى التدخل في أكثر من مرة بإصدار تعليمات ومذكرات توضح كيفية التعامل مع هذه الوضعيات وآليات وطرق تسويتها تفاديا لإرهاق العدالة بهذا النوع من الدعاوى التي تتميز بالتعقيد وطول إجراءاتها ومدة الفصل فيها ، لهذا يتطلب الأمر معرفة المسار الذي انتهجه المشرع الجزائري في مجال العقار من خلال الوقوف على حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في تطبيق النصوص المنظمة له، خاصة في ظل التعديلات المتعاقبة لوضعية العقارات غير المطالب بها.

وبخصوص أسباب اختيار هذا الموضوع فتتراوح بين الذاتية والموضوعية ، ففيما يخص الأسباب الذاتية فإنها تتلخص في كوننا ميالين لدراسة الجوانب القانونية التي لها انعكاس في أرض الواقع خاصة مجال المسح والشهر، كما أن تخصصنا هو القانون العقاري الذي يؤهلنا لدراسة مثل هذه المواضيع المتعلقة بالعقار والإشكالات المتعلقة بالتصرفات في مهنتنا (التوثيق).

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في القيمة العلمية للموضوع، الذي يطرح مقاربة قانونية متعددة الجوانب بعموميتها وخصوصيتها، والتي تجمع ما بين النظرية والتطبيق، في ظل نسق تشريعي وتنظيمي متعاقب ومتضارب في بعض الأحيان، فضلا عن كون الموضوع جديد يستدعي المعالجة العلمية المتخصصة، كما أن الواقع كشف عن وجود بطاقات عقارية يود أصحابها إبرام تصرفات بخصوص عقاراتهم المسجلة في حساب مجهول الأمر الذي يستدعي حسن التوجيه لتسوية هذه الوضعية التي تحول دون إبرام التصرف مما يستدعي البحث القانوني المعمق عن كيفية التسوية قبل توجيه أصحاب هذه الحالات.

وعليه تستهدف هاته الدراسة قدر المستطاع الوقوف على آليات تسوية وضعية هذه العقارات التي عرفت تزايدا ملحوظا مما جعلها عائقا في تأسيس السجل العقاري وإكمال عملية المسح والشهر وتكريس نظام الشهر العيني وتعميمه والهدف الأساسي الذي اعتمد من أجله وهو تطهير الملكية العقارية.

وبناء على ما سبق ومن أجل دراسة هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية "**ما مدى فاعلية حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي في تحقيق تطهير الملكية العقارية في الجزائر؟**

ينبثق عن هاته الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية تتمثل باختصار في ما يلي:

*هل إجراءات التسوية التي وضعها المشرع للعقارات غير المطالب بها نفسها قبل عام 2018 وبعده؟

*هل تتم التسوية بنفس الكيفيات والآليات سواء تعلق الأمر بعقارات يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهرة أو غير مشهرة ؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال عرض الأفكار والمعلومات المتعلقة بالجانب المفاهيمي للموضوع ، والمنهج التحليلي من خلال التعمق في قراءة وشرح وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع ، مع توظيف طريقة المقارنة من أجل المقاربة والمفاضلة ما بين الإجراءات السابقة والحالية لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها.

وبهدف الوصول إلى معالجة شاملة للموضوع والإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا البحث إلى فصلين خصصنا الفصل الأول لدراسة آليات التسوية التي كان معمولا بها قبل سنة 2018، أما الفصل الثاني فخصصناه لدراسة آليات التسوية الجاري العمل بها منذ سنة 2018 وقسمنا كل من الفصلين إلى مبحثين ، الأول حول آليات تسوية العقارات التي لها سندات مشهرة والثاني آليات تسوية العقارات التي تفتقد لسندات مشهرة.

الفصل الأول:

آليات تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح قبل سنة 2018

تمهيد:

تعتبر العقارات المسجلة بحساب المجهول كما كانت تسمى قبل سنة 2018 من أهم إشكالات عملية تأسيس السجل العقاري وأهم منازعاتها، التي أخذت حيزا واسعا من الاهتمام من قبل المشرع ومن قبل الهيئات الوصية ممثلة في هيئات المسح والحفظ العقاري وكذا المديرية العامة للأملاك الوطنية.

وتعتبر العقارات مجهولة المالك تلك العقارات سواء المبنية أو غير المبنية التي تبين بعد عملية المسح عدم التعرف على ملاكها لغيابهم أو كان مالكها مجهولا عند أشغال المسح الميداني كعملية أو أساس مادي لتأسيس السجل العقاري.

غير أن المشرع الجزائري لم يورد كلمة عقارات مجهولة ضمن نصوص قانون السجل العقاري إطلاقا سواء في إطار أحكام الأمر 74/75 المعدل والمتمم أو أحكام المرسومين التنفيذيين له 62/76و 63/76 والنصوص المتممة والمعدلة لهما [1]، غير أنه بالمقابل ظهرت كلمة "مجهول" كمصطلح قانوني صريح ضمن المادة 180 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة[2]، حيث جاء في نصها ما يلي: "في حالة الذين يموتون وليس لهم ورثة أو الذين تهمل تركتهم ضمن الأراضي مجهولة المالك فيمكن اعتبار أحكام المادتين 41 و45 من قانون الأملاك الوطنية، كذا المادة 773 من القانون المدني أساسا قانونيا لها، وقد تغيرت تسمية هذا النوع بموجب نص المادة 67 من قانون المالية 2015 بمصطلح العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي، حيث نصت على ما يلي: " تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مادة 23 مكرر تحرر كما يأتي: المادة 23 مكرر:" يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة.

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

---

1 -ذكر حساب المجهول بموجب التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،

2 - المادة 180 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة.

وهذه التسمية جاءت شاملة لكل العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح سواء كان لها مالك أو مجهولة المالك فهي في مفهوم المادة تدخل في حساب المجهول على حد سواء.

بناءا على ما سبق نقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول بالدراسة في المبحث الأول آليات تسوية العقارات التي لها سندات مشهرة وفي المبحث الثاني آليات تسوية العقارات التي لا تحوز على سندات مشهرة.

المبحث الأول: آليات تسوية العقارات التي لها سندات مشهرة.

هذه الآليات المتعلقة بتسوية العقارات التي لها سندات مشهرة جاءت بها التعليمة رقم 2421[1]الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2003/05/03، باعتبارها النص التنظيمي الأساسي في تسوية وضعية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول وتوجد بشأنها سندات ملكية مشهرة، بالإضافة إلى المذكرة رقم 1800 المؤرخة في 2008/02/25 المتضمنة تسوية وضعية العقارات متى توفرت شروط ترقيمها باسم أصحابها مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح حتى ولو انقضى أجل السنتين، المذكرة رقم 5590 المتعلقة بتسوية عقارات خواص أو وقف أو البلديات دون اللجوء إلى العدالة، المذكرة رقم 8730 المتعلقة بالعقارات التي لها سند مشهر للخواص وممسوحة بمساحة زائدة تفوق الحد الأدنى المسموح به، المذكرة رقم 13086 تذكير للتكفل بالملفات المودعة في هذا الإطار و المذكرة رقم 12081 المتعلقة بالعقارات التي اقتناها الخواص من البلديات قبل المسح بعقود مشهرة ثم مسحت باسم البلدية (ليست مجهولة) ولكن لابد من تسويتها باسم صاحبها.

وبعد مجموعة التعليمات والمذكرات التي صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكورة أعلاه تدخل المشرع بموجب القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال إدراجه لمادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر75/ 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبالتحديد نص المادة 67 منه، التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر74/75 .

بناءا على ما سبق نقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب نتناول بالدراسة في المطلب الأول السندات المشهرة وأنواعها ، وفي المطلب الثاني الإجراءات العملية لتسوية وضعية العقارات التي لها سندات مشهرة وفي المطلب الثالث التعديل المتعلق بحساب المجهول الوارد في قانون المالية لسنة 2015.

المطلب الأول: تعريف السندات المشهرة وأنواعها.

تكتسي السندات المشهرة أهمية بالغة في الإثبات وهي التي اصطلح على تسميتها بأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة، وهذا النوع من السندات أو العقود نصت عليه المادة 334 من القانون المدني، حيث يشترط في العقد الرسمي أن يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط عمومي مختص أو شخص مكلف بخدمة عامة، وأن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا من حيث الموضوع والمكان في

[1]- أنظر التعليمة رقم2421، المؤرخة في 2003/05/03. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب مجهول – حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة،

تحرير العقد، وأن يراعى في تحريره ما أوجب القانون من حيث الشكل والموضوع، بمعنى أن يحرره وفقا للإجراءات الشكلية التي قررها المشرع، فحسب ما تقتضي القوانين المنظمة لموضوع العقد[1].

ولدراسة هذا المطلب قسمناه إلى فرعين، تناولنا في الفرع الأول تعريف السندات المشهرة وفي الفرع الثاني أنواع السندات المشهرة.

الفرع الأول: تعريف السندات المشهرة.

يقصد بالسندات المشهرة في مفهوم المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، المشهرة بالمحافظة العقارية ضمن بطاقة تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيان مساحته وموقعه والأعباء التي تثقله والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، ويدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذجها المعتمد بقرار من وزير المالية [2].

فالسندات المشهرة هي تلك التي اشترط فيها المشرع الرسمية حسب مفهوم المادة 324 من القانون المدني والتي يحررها موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة مختص وفقا للأشكال القانونية المقررة، ولهذه السندات حجية على الكافة من حيث الصدور ومن موقعها ولا تسقط هذه الحجية إلا عن طريق الطعن بالتزوير، كما لها قوة في التنفيذ مباشرة دون حاجة إلى حكم.

ويجب لإثبات الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية أن تكون بموجب سندات رسمية وهذا إعمالا لنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري والتي جاء فيها أنه" يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"، كما لابد أن تكون هذه السندات الرسمية موضوع إشهار أمام المحافظ العقاري المختص إقليميا[3].

وطبقا لنص المادة 16 من الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هي كل السندات التي تثبت التصرفات التي تنشئ أو تنقل أو تصرح أو تعدل أو تنهي الحقوق العينية، والتي يشترط القانون شهرها بالمحافظة العقارية كي تنتج أثرها بالنسبة للمتعاقدين أو في مواجهة الغير، وسواء تعلقت بالحقوق العينية الأصلية أو التبعية، رغم أن هذه الأخيرة لا تنقل الملكية إلا أنها تنشئ حقوقا عينية لضمان حقوق أخرى [4].

---

[1]- راجع مريم حضري، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الوادي ، 2016-2017، ص 06.

[2]- راجع فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ،الطبعة الثانية ، دار هومة - الجزائر، 2014، ص 242.

[3]- أنظر المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976 المعدل والمتمم.

[4]- راجع جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية – الجزائر، 2006، ص 67.

إلا أننا في هذه الدراسة بصدد التكلم عن السندات المشهرة الناقلة للملكية فقط بالإضافة إلى عقود التعمير والبناء كرخصة التجزئة وشهادة التقسيم المنصوص عليها في القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[1] .

الفرع الثاني: أنواع السندات المشهرة.

تنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه : " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف ".

وتبعا لهذا النص يمكن تقسيم السندات التي يتوجب شهرها في المحافظة العقارية إلى ثلاث فئات سندات توثيقية، سندات إدارية و سندات قضائية هذا ما سنتناوله من خلال ثلاث نقاط على التوالي.

أولا- السندات التوثيقية: هي تلك السندات التي تحرر من قبل موثق يجسد فيها اتفاق الطرفين بشأن عقار أو حق عيني عقاري، أي أنها محررات تعبر عن تطابق الإيجاب والقبول حول جميع المسائل الجوهرية والثانوية في العقد، ومثالها: عقد بيع عقار، عقد هبة عقار، الوعد ببيع عقار، عقد بيع على التصاميم المبرم في إطار عقود الترقية العقارية .

وباختصار فإن التصرفات المدنية المنصبة على عقار أو على حق عيني عقاري يجب شهرها بعد توثيقها، وهي تقسم إلى تصرفات مبرمة بإرادتين مثل عقد الهبة، أو بإرادة منفردة مثل الوصية.

كما أن هذه التصرفات العقارية قد تكون بعوض مثل عقد البيع والمبادلة وقد تكون بدون عوض أي تبرعية كالوصية والهبة.

وفي جميع الأحوال يجب أن تحرر هذه التصرفات في قالب رسمي قبل شهرها بالمحافظة العقارية، تطبيقا لنص المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم[2].

وبخصوص السندات التوثيقية وما يشترط فيها صدرت العديد من القرارات القضائية سواء من مجلس الدولة أو المحكمة العليا كرست العديد من المبادئ بشأنها نذكر منها:

القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 8207 المؤرخ في 2002/12/17 و الذي جاء فيه ، لا يمكن المنازعة في إجراءات شهر عقد توثيقي[3] ، ومن المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محررا أمام

---

[1]- راجع جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 68.

[2]- راجع مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية – دراسة في القانون الجزائري ، بدون رقم طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 220-221.

[3]- راجع جمال سايس، منازعات الشهر العقاري، الطبعة الأولى ، منشورات كليك – الجزائر، 2019، ص 34.

الموثق، محتوي على أصل الملكية، مكرس لاتفاق الطرفين، محددا للمحل تحديدا نافيا للجهالة، معاين لتسديد المبلغ أمام الموثق، مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري.

- القرار رقم 68467 مؤرخ في 1990/10/21، إن الرهن الحيازي لا يشكل وسيلة من وسائل اكتساب الملكية ولا يمكن اعتباره سندا للملكية [1].

- قرار رقم 982892 مؤرخ في 2015/07/16 ، مجلة المحكمة العليا ، 2015، عدد 2، ص127، وتناول هذا القرار المبدأ الذي يأخذه الحكم القضائي الحائز قوة الأمر المقضي فيه والقاضي بصرف الطرفين إلى تسجيل عقد البيع العرفي أمام الموثق، حكم العقد الرسمي يلزم البائع ومن بعده خلفه العام بنقل ملكية العقار عن طريق شهر العقد بالمحافظة العقارية[2] .

-القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 812732 المؤرخ في 2013/12/12 ، الذي جاء فيه " لا يتم بيع العقار إلا بعد إفراغه في القالب الشكلي الرسمي أمام الموثق والتعبير عن الإرادة الحرة بالتوقيع على العقد الرسمي، بعد تسديد الثمن بين يدي الموثق ومراعاة القوانين المنظمة للشهر العقاري .

-القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 16159 المؤرخ في 2012/06/14، جاء فيه قاعدة " العقد شريعة المتعاقدين" تطبق في مجال العقد الرسمي، وليس في مجال العقد العرفي، إذا كان منصبا على عقار.

-القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 149156 المؤرخ في 1997/05/28 جاء فيه" العقود المنصبة على نقل ملكية العقارات تحرر وجوبا في الشكل الرسمي وإلا كانت باطلة[3] .

-القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 858132 المؤرخ في 2014/07/10، ، جاء فيه يجب تحرير العقد المتضمن نقل ملكية عقار في شكل رسمي، يعد باطلا العقد العرفي المتضمن نقل ملكية عقار، يثير القاضي تلقائيا بطلان هذا العقد.

وبخصوص إبطال الشهر العقاري صدر القرار رقم 56506 المؤرخ في 2011/01/27، جاء فيه " يجوز إبطال الشهر العقاري باعتباره عمل منفصل عن العقد التوثيقي، وكذا القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 45192 المؤرخ في 2009/06/24، المتضمن " قرارات التسوية المتصرفة في عقار الصادرة عن المندوبية التنفيذية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري باطلة ولا أثرا قانونيا لها[4]، قرار الاستفادة لا يكسب صاحبه أي حق إلا من تاريخ شهره.

---

[1]-راجع عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع- الجزائر، 2002 ، ص 187.

[2]-راجع جمال سايس ، منازعات الشهر العقاري ،المرجع السابق ، ص 121.

[3]- جمال سايس ، مرجع سابق، ص 75 و 101 و 107.

[4]- راجع جمال سايس، المرجع السابق ،ص 47 و 48 و 118.

إن حجية الشهر العقاري تكمن في قيمته كوسيلة لإثبات وضمان الحقوق المسجلة أو المشهرة سواء فيما بين أطراف المحرر المشهر أو في مواجهة الغير، خاصة و أن الشهر قد يشمل مجموعة من التصرفات والوقائع والأحكام المتعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل أو تقرير الحقوق العينية العقارية.

ويعتبر إجراء الشهر إضافة لكونه ناقلا للملكية العقارية فإنه يكسب العقد المشهر قوة ثبوتية مطلقة تسري في مواجهة الكافة، فهو بذلك يطهر سند الملكية من كل العيوب فلا يمكن الطعن في التصرف الذي تم شهره[1].

فالشهر العيني هو الذي ينشئ الحق العيني العقاري وينقله للمالك الجديد فور تنفيذ إجراء الشهر، فإجراء الإشهار للمحررات الرسمية بكل أنواعها يعد عنوانا للحقيقة التي لا يمكن إثبات عكسها، إلا إذا شاب المحرر عيبا من عيوب الإرادة وقت التعاقد، كما أن شهر التصرف في التشريع الجزائري لا يحصنه ضد البطلان أو الفسخ حيث يبقى العقد المشهر قابلا للبطلان كما يقبل الفسخ.

فالشهر العقاري في القانون الجزائري من خلال ما سبق لا يعطي للتصرف المشهر سوى حجية نسبية فيما بين المتعاقدين وتبقى تلك الحجية قائمة ومنتجة لأثارها طالما بقي التصرف موجودا وصحيحا، وتزول تلك الحجية بزوال ذلك التصرف بموجب دعوى من الدعاوى القضائية المقررة قانونا.

وبالنسبة لحجية العقود التوثيقية فمن الثابت قانونا وقضاء أنه" إذا كان للعقد الرسمي قوة ثبوتية حتى يطعن بالتزوير فيما يخص المعاينات التي قام بها الموثق نفسه فإن المعلومات الأخرى المعطاة من قبل أطراف العقد تكون لها قوة ثبوتية إلى غاية تقديم الدليل العكسي" وفي هذا الصدد صدر القرار رقم 148561 مؤرخ في 1997/04/30 ، وكذا القرار رقم 176264 مؤرخ في 1998/11/18 ،و القرار رقم 190541 المؤرخ في 2000/03/29[2].

أما بالنسبة لحجية الشهادة التوثيقية أن المستأنفين يعيبون على القرار المستأنف عدم إعطاء الشهادة التوثيقية كل قيمتها القانونية فيما يتعلق بمزاعمهم وبالتحديد القطع الأرضية بمساحة 5000 م^2 رقم 771 و 892 و 892 و 893 من المخطط العمراني لمدينة تلمسان ...حيث أن الشهادة التوثيقية المؤرخة في 1968/05/14 التي يستمد منها المستأنفون صفتهم ومصلحتهم في التقاضي تعد فعلا عقدا محررا رسميا غير أن الموثق اكتفى بتدوين تصريحات أحد الأطراف الذي توفي، وأنه يستفاد من التصريح التوثيقي الذي أدى به المرحوم الحصار عبد السلام أن والدته "ف.م " تملك حقوق ملكية على عدد العقارات من بينها القطع الأرضية المتنازل عليها.

[1]- راجع جمال سايس ، مرجع سابق ،ص 205،206.
[2]- مقني بن عمار، المرجع السابق ، 84/83 و 207 و 209.

حيث أنه من الثابت أنه لا يمكن شراء أو نقل حق الملكية بمجرد تصريح حتى ولو كان ذلك أمام الموثق ...وأنه بالنتيجة فإن القرار المستأنف أحق عندما رفض دعوى المستأنفين لعدم إثبات صفتهم كمالكين وفي هذا الصدد صدر القرار رقم 146142 مؤرخ في 1999/01/11 مجلس الدولة، غرفة الثالثة "غير منشور"[1].

ثانيا ـ السندات الإدارية: ويقصد بها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، حيث خول القانون الدولة ومجموعاتها المحلية حق التصرف في محفظتها العقارية والتي تمثل مجموعة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وجماعاتها المحلية وهي الولاية والبلدية، وذلك بموجب سندات تتم بصورة رسمية وتأخذ شكل عقود إدارية أو شهادات ملكية، فالعقود الإدارية هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة المتمثل في مديرية الأملاك الوطنية بصفتها موثقا للدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه ويمكن حصرها في عقود التنازل، عقود البيع وعقود الاستصلاح والتبادل[2] .

أما شهادات الملكية المنشأة والمسلمة بعد إتمام عمليات الثورة الزراعية فتعتبر سندات رسمية معترف بها في إثبات الملكية وبالتالي ترقيم العقارات التي يحوز أصحابها مثل هذه الشهادات ترقيما نهائيا، وهذا ما أكده المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة[3].

بالإضافة إلى العقود التي حررها رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية والتي جزئت قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ومثال هذه القرارات: قرارات التنازل عن السكنات أو قطع بناء من طرف البلديات أو الولايات وقرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وعقود استصلاح الأراضي الفلاحية، وشهادات حيازة الأراضي الفلاحية وعقود البيع الإدارية لعقارات مملوكة للدولة والجماعـــات المحلية[4].

وفي هذا الصدد نجد القرار الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 2000/01/31، يتضمن إصدار أوامر إلى الإدارة إلزام البلدية بإشهار العقد[5].

- القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 413398 المؤرخ في 2007/09/12 ، تضمن المبدأ لا تعد رخصة البناء سندا لإثبات الملكية العقارية .

-القرار رقم 185004 المؤرخ في 1999/01/27، الغرفة العقارية "غير منشور: " ولكن حيث أنه بالرجوع إلى الحكم الابتدائي وإلى القرار المطعون فيه الذي تبناه، فإن قضاة الموضوع تصدوا للدعوى على

---

[1]- راجع عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ،المرجع السابق الذكر، ص 81- 82.

[2]- راجع لطيفة بن حمور، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها – وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، عدد 52، ديسمبر 2019، ص 15- 16.

[3]- راجع نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، بدون رقم طبعة ، دار الهدى، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 99.

[4]- راجع مقني بن عمار، المرجع السابق ، ص 221- 222.

[5]- راجع جمال سايس ، المرجع السابق الذكر، ص 39.

أنها دعوى حيازة ولم يمسوا بأصل حق الملكية ولم يعتبروا بطاقة التصريح بالإقامة في إطار عمليات الثورة الزراعية كسند ملكية خاصة، وأن مثل هذه الوثيقة لا ترقى إلى هذا المصاف [1].

ثالثا - السندات القضائية: تنص المادة 02/14 من الأمر 74/75 على أنه: تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي: "جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل..."، يستنتج من خلال هذه المادة أن الأحكام القضائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون التي تشهر في المحافظة العقارية والتي من شأنها نقل الملكية الحقوق العقارية الأصلية مثل حكم رسو المزاد والحكم القضائي بتثبيت حق الشفعة أو الأحكام المصرحة للحقوق العينية العقارية الأصلية والمتمثلة في الحكم القاضي بقسمة مال مشاع والحكم الصادر بالصلح بين الطرفين وحكم تثبيت الملكية عن طريق التقادم المكسب[2].

فالأحكام القضائية لا تنشئ أو تعدل أو تنتهي حقا عينيا عقاريا بل تقرره وتكشفه، ويشترط فيها أن تحوز على قوة الشيء المقضي به حتى يمكن إلزام أطرافه بتنفيذه وبالتالي اعتبارها سندات ملكية يتوجب شهرها في المحافظة العقارية[3]بعد أن يستوفي جملة من الإجراءات والشروط الخاصة التي تتعلق بالدعاوى العقاري شكلا أو موضوعا لتعد عقودا رسمية.

فمن حيث الشكل يجب شهر الدعاوى الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقل حقوق عينية عقارية ناتجة عن وثائق تم شهرها من قبل، تخلف هذا الإجراء من قبل المدعى أو المدعيين وعدم تقديم ما يثبت القيام به لدى المحافظة العقارية، ينجر عنه عدم قبول الدعوى شكلا طبقا لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يضاف إلى هذا الشرط الشكلي لرفع الدعاوى العقارية احترام الإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أما من حيث الموضوع فيجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى العقارية جميع البيانات المتعلقة بالعقار محل الدعوى من: اسم العقار، مكانه، مساحته، طبيعته، حدوده و رقمه إلى غير ذلك من البيانات الضرورية لحسم نزاع من إرفاق العريضة بسند و مخطط عقار في آن واحد حتى يتم تحديد العقار محل النزاع تحديدا دقيقا نافيا للجهالة، ولتكن أدلة الإثبات مطابقة للعقار محل النزاع هذا من جهة وتمكين القائمين على جهاز القضاء الفاصل في النزاع من القيام بإجراءات شهر الأحكام والقرارات القضائية لدى المحافظة العقارية من

---

[1]- راجع عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ،المرجع السابق الذكر، ص 190.

[2]- راجع جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 85-86-87-88و147.

[3]- راجع مقني بن عمار ، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية ، المرجع السابق ، ص 222، 223، 224.

جهة أخرى، حسب ما تبينه المواد من 66 إلى 93 وما يليها من المرسوم رقم 63/76 المشار إليه أعلاه، لأن انعدام البيانات الضرورية في الحكم غير قابل للتنفيذ وبالتالي غير قابل للشهر، كما يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع عملا بنص المادة 106 من نفس الأمر، بناء على ما تقدم يتضح أن الحكم الذي لا يراعي الإجراءات المتعلقة بنقل الملكية العقارية يكون غير قابل للشهر وبالتالي لا يرتب أي أثر بخصوص نقل الملكية العقارية، فالأحكام القضائية التي تعد كسند لإثبات الملكية العقارية هي الأحكام التي استنفذت طرق الطعن العادية من معارضة واستئناف حسب ما تقضي به المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، وقد جاء في هذا الصدد القرار رقم 95606 مؤرخ في 1993/02/28، و القرار رقم 99699 مؤرخ في 1993/07/25.

المطلب الثاني : الإجراءات العملية لتسوية وضعية العقارات التي لها سندات مشهرة.

تناولت هذه الإجراءات المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتضمنة تسوية وضعية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول– حالة الملكيات التي توجد بشأنها سندات مشهرة، حيث أشارت المذكرة أنه قد بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر، حيث كشفت هذه الوضعية على أن نحو ثلث(3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح حيث تم تسجيل غياب التحديد لهذه العقارات بالإضافة إلى غياب الطبيعة القانونية في البلديات أو أقسام البلديات التي وضعت وثائق مسحها حيز التنفيذ فنتج عن هذه الوضعية عدد كبير من الشكاوى من المواطنين الذين يطالبون بصفة مشروعة ترقيم عقاراتهم ترقيما مؤقتا أو نهائيا في السجل العقاري.

وقد جاءت هذه المذكرة من أجل تسوية حالات وجود سندات ملكية قانونية رسمية مشهرة لدى المحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام، كون أن أصحاب هذه العقارات وهذه الحقوق العينية العقارية لا يمكنهم التصرف فيها بصفة عادية من بيوع وشهادات توثيقية ومبادلات وهبات، و رهون...الخ، بسبب عدم انجاز مسح الأراضي العام لبلدية موقع هذه العقارات أو أقسام من بلدية بصفة سليمة، فجاءت هذه المذكرة كدعوة للتطبيق الصارم لإجراء التسوية وذلك من خلال بيان كيفية دراسة طلبات التسوية وآجالها ،هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال ثلاثة فروع نتناول في الفرع الأول دراسة طلب الترقيم والتسوية وفي الفرع الثاني الطرق العملية للتسوية وفي الفرع الثالث آجال التسوية.

[1]- راجع جميلة جبار، الحكم القضائي كسند لاثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 14،2018 ،ص 12.

الفرع الأول: دراسة طلب الترقيم والتسوية.

يقدم المعني أو ممثله طلب الترقيم أو التسوية ويودعه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في نسختين، تسلم له نسخة منها في الحال ممهورة بختم المصلحة وتاريخ الإيداع مرفقا بسند الملكية الرسمي والفريضة عند اللزوم أي في حالة وفاة صاحب السند المشهر[1].

يقوم المحافظ العقاري بدراسة طلب الترقيم العقاري طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي تخول إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم نهائي ولابد أن يتوافق في الطلب سند الملكية المشهر مع العقار المسجل في حساب المجهول المعني بطلب التسوية.

كما تجدر الإشارة إلى أن تحديد العقار يكون أحيانا سهلا في حالة شقق في بنايات يحكمها نظام الملكية المشتركة، والتي تتمثل في الحالة القانونية التي تكون عليها ملكية العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب من الأجزاء المشتركة[2]، فهذه العقارات تحدد بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم المشهر من قبل وهذا ما نجده لاسيما فيما يخص العقارات المباعة في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 (قانون ملغى) المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية [3]، ويمكن أن يتعلق الأمر أيضا بعقارات تشكل وحدات عقارية يسهل تمييزها بالرجوع إلى موقعها ورقمها كالشارع، النهج، الساحة...الخ.

إلا أنه وفي حالات أخرى تعتبر عملية تحديد العقار المعين في سند الملكية المحرر قبل انجاز عملية مسح الأراضي العام صعبة بل وحتى مستحيلة على مستوى المحافظة العقارية، السبب الذي يستدعي وجوب أن تجرى هذه العملية من طرف مصالح مسح الأراضي والذي يتطلب في أغلب الأحيان التنقل إلى عين المكان لتحديد العقار ميدانيا، ويكون هذا التحديد ضروريا لاسيما في الحالات الآتية:

1- حالة عقار معين يشكل حسب سند الملكية المشهر وحدة عقارية مدرجة في مخطط المسح داخل قطعة أرض متعددة الأضلاع ذات مساحة أكبر، سجلت هي في حد ذاتها في حساب المجهول حيث تم بذلك ضم عدة وحدات عقارية متجاورة في فضاء واحد تم مسحه وتسجيله في حساب المجهول .

2- حالة الفرق في المساحات و/أو في الحدود مقارنة بين التعيين الوارد في سند الملكية بتلك التي تعني مجموعة الملكية المقيدة في حساب المجهول.

---

[1]- راجع جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 48

[2]- راجع عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، طبعة 2018، دار هومة – الجزائر، 2018، ص 312/311.

[3]- راجع الصديق رحماني ، تحيين عملية التوثيق العقاري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة محمد الشريف مساعدية ، سوق أهراس - الجزائر، العدد 14، 2017، ص 07 .

بعد ذلك يجب على المحافظ العقاري المختص إقليميا التحقق من أن العقارات المعنية ليست ملكا للدولة خاصة وأن التسجيل في حساب المجهول يشكل حسب مفهوم التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 قرينة على ملكية الدولة لها، وهذا الأمر لا يتم البت فيه إلا من طرف مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا الذي لابد أن يبدي موقفه منه.

غير أنه يجب أن نميز في هذا المجال بين السندات المشهرة بعد تاريخ 1976/03/25 تاريخ وضع الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 حيز التطبيق الذي جاء بنظام تأسيس السجل العقاري، والذي أقر بأن كل الحقوق العقارية لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها وبين السندات المشهرة قبل هذا التاريخ أي قبل اعتماد نظام الشهر العيني أي في ظل نظام الشهر الشخصي الذي كان للعقد الرسمي ولو لم يشهر أثره القانوني الكامل بين الأطراف من جهة كما كان إجراء الشهر العقاري قبل هذا التاريخ إجراء اختياريا[1].

وعليه فلابد أن يحصر التحقيق طبقا للمذكرة رقم 2421 فقط على الحالات التي تكون فيها سندات الملكية مشهرة قبل تاريخ 1976/03/25 وهذا درءا لأي شبهة حول التصرفات التي قد تكون بعقود غير مشهرة، وقصد التأكد بصفة قطعية أن أي واقعة قانونية بل أي عقد رسمي غير مشهر يتضمن نقل ملكية لفائدة الدولة قد طرأ في تلك الفترة، ولهذا كله يتعين على المحافظ العقاري المختص إقليميا من خلال مديرية الحفظ العقاري أن يبلغ تلقائيا مصالح الأملاك الوطنية كلما كان العقد الرسمي المقدم من قبل صاحب طلب التسوية مشهرا قبل التاريخ المشار إليه أعلاه.

وبمفهوم المخالفة يكون التحقيق فيما يتعلق بملكية الدولة غير ضروري عندما تكون سندات الملكية المقدمة مشهرة بعد هذا التاريخ لكونها ذات حجية مطلقة ضد الكل ما لم تفقد حداثتها باشهارات لاحقة.

الفرع الثاني: الطرق العملية للتسوية.

بناء على التعليمة رقم 2421 المتضمنة تسوية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول التي يحوز أصحابها بشأنها سندات مشهرة المؤرخة في 2003/05/03 وكذا التعليمات والمذكرات اللاحقة لها وهي المذكرة رقم 1800 المؤرخة في 2008/02/25 والمتعلقة بحالات مناطق غير قابلة للمسح والمذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21 التي تؤكد ضرورة تسوية وضعية العقارات متى توفرت شروط ترقيمها باسم أصحابها مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح ولو انقضى أجل سنتين والمذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 المتضمنة تسوية عقارات خواص أو وقف أو البلديات تسوية إدارية طبقا للمذكرة رقم 2421 دون توجيه المعنيين للعدالة بصفة تلقائية والمذكرة رقم 8730 المؤرخة في 2013/09/11 المتعلقة بعقارات لها سند مشهر تابعة للخواص ممسوحة بمساحة زائدة تفوق الحد الأدنى

[1]-راجع جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 49.

الممسوح به وهو(20/1)، والمذكرة رقم 13086 المؤرخة في 2013/12/30 التي تم التذكير فيها للتكفل بالملفات المودعة للتسوية والمذكرة رقم 12081 المؤرخة في 2015/12/22 والمتعلقة بتسوية وضعية العقارات التي اقتناها الخواص من البلديات قبل المسح بعقود مشهرة وتم مسحها باسم البلدية، فإنه يتم التكفل وفق ما سبق بيانه بالطلبات المقدمة بخصوص هذا النوع من العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور قانون المالية 2015 والعقارات غير المطالب بها بعد صدور قانون المالية 2015 من طرف المحافظة العقارية ، من طرف مصالح مسح الأراضي، من طرف مديرية الأملاك الوطنية، هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال ثلاث نقاط على التوالي.

أولا- من طرف المحافظة العقارية: يتم طبقا للمذكرة رقم 2421 أعلاه التكفل بالطلبات المقدمة من أجل التسوية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا فقط دون الحاجة للاتصال بغيرها من المصالح عندما يمكن تحديد العقار استنادا إلى مخطط المسح بصفة مؤكدة دون أي لبس، حيث يشرع في الترقيم في السجل العقاري وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه في الآجال المحددة في هذه المذكرة والتي سنراها لاحقا، ويكون الاتصال بمصالح مسح الأراضي من أجل الفحص التقني فقط[1].

ثانيا-من طرف مصالح مسح الأراضي: ماعدا الحالة السابقة يتم تدخل مصالح مسح الأراضي إلى عين المكان (العقار محل طلب التسوية) بعد إخطار صاحب الطلب (المالك المزعوم) بموجب إشعار بمرور فرقة المسح قصد:

1- التعرف على الحدود ، التأكد من بطاقة محتويات العقار المذكورة في عقد الملكية المرفق بالطلب مع تلك المحتويات ، والمواصفات التي تمت معاينتها في الميدان ، وإتمام تعيين العقار في حالة ما إذا لوحظ هناك تغييرات لاحقة قد طرأت عليه بعد إعداد عقد الملكية.

2-إجراء وضع الحدود، لمجموعة الملكية إذا لم تكن مبينة كوحدة عقارية في مخطط المسح وإعداد وثيقة قياس دون طلب دفع المصاريف من صاحب الطلب لما لحق هذه الوحدة من تغيير للحدود وإعطاء مراجع مسح جديدة.

فوثيقة القياس هي تلك الوثيقة القانونية التي يعدها خبير عقاري في حالة تغيير حدود الملكية في منطقة ممسوحة بناء على محضر تحديد بعد المعاينة والتي تمنح بموجبها أرقام لمجموعات الملكية الجديدة الناتجة عن تغيير الحدود ، ويتم المصادقة عليها من قبل مصالح المسح بعد المراقبة والفحص وترقم العقارات الجديدة بناء على ذلك ويدون هذا على مستخرج مسح الأراضي ، وترسل هذه الوثيقة للمحافظة العقارية المختصة من اجل إجراء الشهر العقاري[2].

ويتم التكفل بالطلبات من طرف مصالح المسح حسب الحالات التالية:

[1]- أنظرالتعليمة 2421، المرجع السابق.
[2]- راجع الصديق رحماني، المرجع السابق، ص 11.

- في حالة عدم تغيير الحدود تملأ بطاقة عقارية متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية ومراجع المسح ثم ترسل للمحافظة العقارية المختصة بتسوية الطلب.

- في حالة القيام بعملية وضع الحدود يجب أن يتضمن الإرسال الموجه للمحافظ العقاري أيضا بطاقة تحقيق ووثيقة قياس[1].

ثالثا - من طرف مديرية الأملاك الوطنية: في حالة ما إذا كان الاتصال بمديرية الأملاك الوطنية ضروريا يجب أن يتم ذلك وفق الشروط الآتية:

- عندما لا يكون اللجوء لإجراء تحقيق قبل مسح الأراضي ، حيث يفترض في هذه الحالة أن يكون التعرف على العقار في مخطط المسح أمر يسير على مستوى المحافظة العقارية المختصة وأن كل عناصره المادية القانونية متوفرة ، فإن الاتصال بمديرية الأملاك الوطنية فيما يخص هذه الطلبات المؤسسة يتم ضمن الآجال المحددة أدناه، أما في حالة العكس فإن الاتصال بمصالح الأملاك الوطنية فيما يخص ذلك لا يتم إلا بعد أن يأتي الرد من مصالح مسح الأراضي .

- عندما يستلم المحافظ العقاري كل المعلومات المتعلقة بطلبات التسوية المقدمة من مصالح مسح الأراضي ومصالح الأملاك الوطنية يشرع بعد ذلك في الترقيم النهائي للعقار وإعداد الدفتر العقاري خلال المدة المحددة قانونا ويسلمه لصاحبه ما لم يوجد حق ملكية للدولة.

الفرع الثالث: آجال التسوية.

أكدت المذكرة رقم 2421على انه حرصا على تنفيذ عمليات التسوية لا بد من القائمين على عملية التسوية في هذا الإطار احترام المواعيد التالية:

أولا-يكون الدفتر العقاري جاهزا خلال ثمانية(08) أيام التي تلي:

1- تاريخ إيداع الطلب في حالة عدم الاتصال بمصالح مسح الأراضي ومصالح الأملاك الوطنية مع مراعاة المدة المحددة في حالة طلب المعلومات من المحافظة العقارية الأم.

2- تاريخ تلقي المعلومات من مصالح مسح الأراضي ومصالح الأملاك الوطنية.

ثانيا-عندما يكون الاتصال بمصالح مسح الأراضي ومصالح الأملاك الوطنية ضروريا ترسل نسخ من الطلبات مرفقة بسندات الملكية، وعند الاقتضاء المخططات القديمة ويتم ذلك مرة في الأسبوع من مجموع الطلبات المستلمة خلال هذه المدة ، ويجب على هذه المصالح (مسح الأراضي والأملاك الوطنية) أن ترد خلال خمسة عشر(15) يوما التي تاريخ الطلب المقدم من قبل المحافظة العقارية ، وفي حالة غياب رد مصلحة الأملاك الوطنية خلال هذه المدة يعتبر العقار ملكية خاصة لصاحب طلب التسوية وهذا تحت مسؤولية مدير الأملاك الوطنية[2].

[1]- راجع لطيفة حمود، المرجع السابق ، ص 18-19.
[2]- أنظر المذكرة رقم4618، المرجع السابق.

ويتم تبادل الوثائق بين المحافظة العقارية ومصالح المسح وبينها وبين مصالح الأملاك الوطنية عن طريق البريد المحمول والإيداع المباشر، ويكون ذلك في كشف إرسال معد في نسختين تسلم نسخة منه للمودع بعد ختمه كإشعار بالاستلام ولابد من احترام التسلسل الزمني لإيداع الطلبات في الرد عليها احتراما صارما مع الأخذ بعين الاعتبار مختلف الحالات الممكن حدوثها وهي ضرورة الاتصال أو عدمه بالمحافظة العقارية الأم ، مصالح مسح الأراضي ومصالح الأملاك الوطنية.

وحتى يتسنى المسك النهائي و تحيين وثائق مسح الأراضي نتيجة الترقيمات العقارية الناجمة عن تطهير حساب المجهول يرسل المحافظ العقاري المختص إقليميا إلى مصالح مسح الأراضي شهريا استمارة إ.ع 12[1]، والتي تبين التغيرات القانونية الحاصلة من حيث تعيين الأشخاص الطبيعية والمعنوية مكان حساب الاقتضاء وكما سلف الإشارة إليه عند تغيير الحدود أو الوحدات العقارية الجديدة وترسل بدورها مصالح مسح الأراضي صحائف سجل المسح ومخططات الأقسام التي مستها التغييرات في إطار هذه التسوية إلى المحافظة العقارية دوريا وبالطريقة المعتادة في هذا الشأن .

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا أسفرت نتيجة البحث أن العقار موضوع التحقيق تابعا للأملاك الوطنية، يعد المحافظ العقاري المختص إقليميا الدفتر العقاري على هذا الأساس ويسلم إلى مدير الأملاك الوطنية الذي لابد له من أخذ التدابير اللازمة لحيازة العقار محل التسوية فعليا وتسيره في إطار التشريعات المعمول بها في هذا الشأن .

المطلب الثالث:التعديل المتعلق بحساب المجهول الوارد في قانون المالية لسنة 2015.

بعد مجموعة التعليمات والمذكرات التي صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكورة أعلاه ، تدخل المشرع بموجب القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال إدراجه لمادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر75/ 74 وبالتحديد نص المادة 67منه، التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه ،والتي نصّت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال عملية المسح العام للأراضي يرقم مباشرة ترقيمًا نهائيًا باسم الدولة[2].

وكاستثناء في حالة الاحتجاج الذي يجب أن يكون صاحبه له سند ملكية قانوني، فإنه رُخص للمحافظ العقاري في حدود خمسة عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لديه أن يقوم بتحقيق تقوم به مصالح الأملاك الوطنية ، بشرط أن لا يكون هناك نزاع بشأن هذا العقار.

بعد التحقيق تجتمع لجنة تتكون من ممثلين عن الإدارات المعنية وهي: الحفظ العقاري، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف و البلدية، ليتم بعدها ترقيم هذا العقار باسم المحتج إذا

[1]- أنظر المذكرة رقم 2421، المرجع السابق.

[2] - راجع عثمان حويذق ،إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها ، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، العدد02 ، جوان 2018، ص 761.

كان التحقيق ايجابيًا، وبالتالي فإن هذه المادة الجديدة قد ضيّقت من طرق تسوية هذه العقارات المسجلة في حساب المجهول.

لكن وباستقراء نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 فإن المشرع قد تدارك النقص الحاصل بتشكيلة لجنة المسح فيما يتعلق بمعالجة الأراضي الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، إلا أنه لم يقم بتعديل نص المادة 07 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام بإدراج ممثل عن إدارة الأملاك الوقفية ضمن لجنة المسح وذلك حتى يتم المحافظة عليها وصونها من الاعتداءات والانتهاكات التي تتعرض لها في الكثير من الأحيان لا سيما وأنها تشكل صنفا من أصناف الملكية العقارية طبقا لنص المادة 23 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، كما أسقط المشرع بموجب نص هذه المادة حساب المجهول جملة وتفصيلا بحيث يرقم كل عقار لم يطالب به لفائدة الدولة ترقيما نهائيا مباشرة[1].

وقد صدرت بخصوص ذلك المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23 والمتعلقة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول الخاصة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01، بحيث أقرت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال هذه المذكرة بأنها لا تزال تتلقى مراسلات وشكاوى حول مسألة كيفية التعامل مع الملفات العالقة بخصوص تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي تم إيداع أقسامها قبل 2015/01/01.

وقد بينت المديرية من خلال هذه المذكرة بأن العقارات المسجلة في حساب المجهول هي فئة متميزة عن العقارات المقصودة بنص المادة(23 مكرر)، وبالتالي لا يطبق عليها أحكام هذه المادة[2].

ركزت هذه المذكرة على الملفات المودعة لدى مصالحها قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 ، فهذه الملفات تعالج وفق ما جاءت به المذكرتان 2421 و 4618، كما شددت بأن المهلة المحددة لدراسة هذه الملفات كآخر أجل هي 2017/12/31 .

أما بالنسبة للعقارات التي يقدم أصحابها طلب التسوية بعد صدور قانون المالية حتى ولو كانت وثائق المسح مودعة قبل 2015/01/01 ، فإنه لا يمكن إعادة النظر أو دراسة هذه الملفات إلا تلك التي يحوز أصحابها على سندات مشهرة، وتتم التسوية وفق التعليمة رقم 2421 .

نلاحظ بأن هذه المذكرة لم تأت بالجديد ولكنها سايرت ما جاء به قانون المالية لسنة2015 وبالتالي بقيت هذه الملفات عالقة، بل عمليا فإن أعوان المسح وقعوا في إحراج كبير بالنسبة للعقارات التي لم يطالب بها

[1] - راجع عثمان حويذق ،إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، المرجع السابق الذكر،ص 762/761.

[2] - راجع عثمان حويذق ،الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه نظام ل م د الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق- جامعة يحي فارس المدية ، 2019/2018، ص 260.

أصحابها لأنهم غائبون أو منشغلون، فهذه المذكرة حاولت الفصل بين العقارات المسجلة في حساب المجهول وما جاءت به المادة (23 مكرر) ولكن هذا الأمر ليس مبرر.

كل هذه الإشكالات أدت بالمديرية العامة للأملاك الوطنية للبحث عن صياغة جديدة لهذه المادة لما سببته من مشاكل وعوائق متعلقة بتسوية وضعية مثل هذه العقارات، بحيث أنها ذكرت في الصفحةّ الأولى من هذه المذكرة بأن العقارات المسجلة في حساب المجهول تعد فئة متميزة عن العقارات التي تكلمت عنها المادة (23 مكرر) لأنها لم تسجل باسم الدولة خلال عمليات المسح العام للأراضي وبالتالي لا تخضع تسويتها للإجراء الجديد الذي سطرته هذه المادة المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 إلا أنها من جهة ثانية لو طبق أعوان المسح ما جاء به نص المادة المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 فإنه لا يوجد ما يسمى بحساب المجهول على الإطلاق وهذا تناقض صريح بين النص القانوني والمذكرة الشارحة لهذه المادة[1].

ولقد وجهت لهذه المادة انتقادات عديدة منها:

- إن هذه المادة حذفت ما يسمى بحساب المجهول لأن كل العقارات التي لم يطالب بها تسجل مباشرة لفائدة الدولة، وبالتالي ما هي العقارات التي تسجل في حساب المجهول في نظر المذكرة ؟.

- أسندت جميع العقارات التي لم يطالب بها أثناء عمليات المسح العام للأراضي للدولة مباشرة وكترقيم نهائي، وهذا أمر غير مستساغ فبالرغم من أن الدولة ممثلة بعون في العمليات الميدانية، بحيث يصرح هذا العون بان العقار يحوزه الخواص وليس تابعا للدولة ومع ذلك إذا لم يتقدم الحائزون إلى لجنة المسح فإن هذا العقار يسجل باسم الدولة كترقيم نهائي مباشرة.

- التناقضات الخطيرة التي جاءت بها هذه المادة فيما يتعلق بمخالفتها لأحكام المادة 12 من المرسوم 63/76 التي تبين السندات والوثائق التي يتم بموجبها منح الترقيم النهائي، لم تذكر الحالة التي جاءت بها المادة 23 مكرر، كذلك تعارضها مع نص المادة 16 من نفس المرسوم التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء ، في حين أن المادة 23 مكرر أجازت للمحافظ العقاري إعادة النظر في الترقيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء في أجل خمسة عشرة 15 سنة كاملة من تاريخ إيداع وثائق المسح للقيام ، و من ناحية أخرى نجد أن هذه المادة قيدت الاحتجاج المقبول بضرورة أن يكون صاحبه يحوز سندا قانونيا للملكية غير أن الواقع أن أصحاب هذه العقارات أغلبهم لا يملكون سندات رسمية مثبتة للملكية[2]، ولكنهم يحوزون هذه العقارات حيازة هادئة وعلانية ومستمرة منذ سنوات عديدة، وعلى هذا الأساس فإن هذا الاستثناء لا يحل المشكل القائم بالنسبة لهذه العقارات ، وهذا يعتبر تناقضّا صريحا بين مواد ونصوص قانونية سارية المفعول .

---

[1]- راجع عثمان حويذق، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ، المرجع السابق 261.

[2]- راجع عثمان حويذق ،إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، المرجع السابق ،ص 763/762.

لذلك نلاحظ أنه كان الأولى بالمشرع تعديل مجموعة المواد المتعلقة بالمجال العقاري بصفة عامة بما يواكب والتطورات الحاصلة في مختلف الميادين خاصة ما تعلق بالعقار الذي ارتبط بالاستثمار سواءً الداخلي أو الخارجي .

فلا يمكن تعديل هذه المراسيم أو القوانين التي لها بالغ الأهمية بموجب قانون المالية الذي يصدر في آخر كل سنة، لأنه في الأصل متعلق بالميزانية والموازنة العامة للدولة وأمور أخرى اقتصادية ليس لها علاقة مباشرة بالعقار[1].

إلا انه بالرجوع إلى أحكام المرسومين (62/76 و 63/76 فإن جميع العقارات التي تحوزها الدولة دون سند فإنه يتم تسجيلها باسمها وترقم ترقيما مؤقتا ويحق لأي شخص تقديم اعتراض ضد هذا الترقيم خلال الآجال القانونية، في حين أن هذا التعديل نص على استفادة الدولة بترقيم نهائي مباشرة لعقارات لا يزال أصحابها مجهولين، لأنها لو كانت تابعة للدولة لطالب ممثل أملاك الدولة باعتباره عضوا في فرقة المسح بتسجيلها لفائدة الدولة.

وعليه فان هذا التعديل لم يأت بحلول جذرية لمشكلة العقارات المسجلة في حساب المجهول بل زاد في تعقيد الوضع وصعب من عملية التسوية ليبقى الحل الوحيد لطالبي التسوية هو القضاء[2].

[1] - راجع عثمان حويذق، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ، مرجع السابق ، ص 263.
[2]- راجع عثمان حويذق ،إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مرجع سابق ،ص 765.

المبحث الثاني: تسوية وضعية العقارات التي لا تحوز على سندات مشهرة.

نظرا للوضعية الخطيرة الناجمة عن العدد غير المقبول للعقارات الممسوحة المدرجة في حساب مجهول بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا ، جاءت التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 لأجل معالجة كيفية التكفل بطلبات التسوية في حالة عدم وجود سندات رسمية للملكية مشهرة وتطهير هذه العقارات من حساب المجهول، ولقد أرجعت هذه المذكرة سبب تسجيل العقارات في حساب المجهول إلى احتمالين يتمثل الاحتمال الأول في أن يكون الشخص الذي يلتمس التسوية بتسجيل العقار باسمه في مصفوفة المسح وترقيمه في السجل العقاري المفترض غائبا خلال عملية المسح ، يعتبر في أول وهلة ممارسا لحيازة فعلية من قبل إلا إذا تبين العكس من التحقيق القائم في هذا المجال ، أما الاحتمال الثاني فهو ناجم عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول فعلا ، حيث يفيد أن فرقة المسح لم تتحلى بالجدية بمهامها المتمثلة في الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور ولم تتبع التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز بالصرامة اللازمة، كما أن العقار المعين يشكل بديهيا ملكية عقارية مشغولة مستغلة كما أن تصريحات وأقوال الشهود والجيران وممثل البلدية قد تم الحصول عليها بكيفية كافية وفعالة ، مما يجعل مسؤولية الإدارة في جبر هذا النقص والتكفل بتطهير هذه الوضعية التي انجرت عنها قائمة [1].

بناء على ما سبق سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب سند مشهر وفي المطلب الثاني الإجراءات العملية للتسوية

المطلب الأول: الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب سند مشهر.

لقد حددت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال هذه المذكرة الشروط الموضوعية للتسوية، وذلك بالبحث في نوعية السند المحتج به وقسمتها إلى حالات (03) وهي:

- أن يكون صاحب الطلب يحوز سندا معترفا به قانونا لإثبات الملكية ولكنه غير مشهر.
- أن يكون بحوزته سندا غير كاف لإثبات الملكية .
- أن لا يكون هناك سندا أصلا أي حالة غياب السند كليا[2].

بناء على ما سبق سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نتناول في الفرع الأول سند معترف به قانونا لإثبات الملكية لكنه غير مشهر، وفي الفرع الثاني سند غير كاف لإثبات الملكية وفي الفرع الثالث الغياب الكلي لسند الملكية.

[1]- أنظر التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة المديرية العامة للأملاك الوطنية، ، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول – حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

[2]- راجع عثمان حويذق، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ، المرجع السابق ،ص 264.

الفرع الأول: سند معترف به قانونا لإثبات الملكية لكنه غير مشهر.

من بين الأشخاص الذين يلتمسون الترقيم في السجل العقاري من يحوز سندات لها حجية مطلقة في مجال إثبات حق الملكية العقارية أي أنها تشكل دليلا على وجود حق ملكية بموجب التشريع المعمول به ، بحيث لو أن هؤلاء الأشخاص كانوا حاضرين خلال عمليات المسح في الميدان لاستفادوا طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري - بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية – من ترقيم نهائي وتسليم الدفتر العقاري ، حتى ولو كان السند المقدم المعد في الشكل الرسمي أو العرفي لم يكن موضوع إشهار من قبل ، وتتمثل هذه السندات في العقود الرسمية ، العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل عام 1971، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا - العقود الرسمية: هي مجموعة العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم 63/76 والتي لم تشهر نظرا للطابع الاختياري للإشهار العقاري آنذاك.

ومن بين هذه العقود الرسمية نذكر بالخصوص تلك المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق بموجب الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 ، حيث لم تشهر في مجملها تقريبا ، وهي تلك العقود المعدة من طرف كتاب الضبط والموثقين والقضاة الموثقون سابقا ، وكذا القضاة الشرعيين الذين كان يعترف لهم بنفس درجة الطابع الرسمي للوثائق المحررة من قبل الصنفين الأولين وفق التشريع المعمول به آنذاك.

يتم البحث والتحقيق فيها من قبل المحافظ العقاري المختص بالنظر في طلب التسوية كإجراء تحفظي على عدم تطابق مضمون السند الرسمي غير المشهر المقدم من صاحب طلب التسوية ، حيث يشكل هذا الإشهار المسبق أصلا للملكية مما يحول دون التسوية المطلوبة ، وفي حالة عدم وجوده يحق لطالب التسوية الاستفادة من الترقيم النهائي بناء على هذا السند الرسمي غير المشهر.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا رقم 348178 المؤرخ في موضوعه حبس – عقد عرفي- شهر عقاري – تسجيل ، ومبدؤه: العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق (الأمر رقم 70-91) الثابتة التاريخ وغير المشهرة، صحيحة ومنتجة لآثارها[1].

ثانيا - العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل عام 1971: تعتبر سندات لها حجية قانونية العقود العرفية التي بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المذكورة سابقا المعدل والمتمم ، اكتسبت تاريخا ثابتا ، بمفهوم المادة 328 من القانون المدني قبل 1971/01/01[2] ،وهي تلك العقود والسندات التي لا تحرر من طرف الموثق أو الضابط العمومي المختص ،ولا يشترط المشرع لصحتها إلا الكتابة والتوقيع طبقا لما نصت عليه المادة 327 من القانون المدني ، ويعتبر ذا حجية بالنسبة لطرفيه ، أحيانا بالنسبة للغير فيجب أن يكون له تاريخا ثابتا طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني من يوم تسجيله

[1]- راجع عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق ، ص 299.
[2]- أنظر المادة 328 من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ومن يوم ثبوت مضمونه في عقد أخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أومن يوم وفاة أحد الذين له على العقد خط أو إمضاء [1].

وعلى هذا الأساس كانت العقود العرفية المنصبة على عقارات أو حقوق عينية عقارية قبل سريان قانون التوثيق (الأمر91/70)، صحيحة ومنتجة لجميع أثارها القانونية فيما يتعلق بالعقارات المملوكة للجزائريين والتي كانت تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والقواعد العرفية وكذلك بالنسبة للأراضي غير الممسوحة من طرف السلطات الاستعمارية الفرنسية والتي بقيت على هذه الصفة بعد الاستقلال ، أما العقارات المفرنسة والتي لها مخططات والمكتسبة بعقود رسمية فلا يجوز انتقال أو إثبات ملكيتها إلا بموجب سند رسمي ، وعليه اكتسبت العقود العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح جانفي 1971 صبغة رسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لإثبات صحتها ، أما بالنسبة للعقود العرفية المحررة بعد ذلك التاريخ وتلك التي ليس لها تاريخ ثابت فلا يعتد بها وليس لها حجية إلا بعد إثباتها عن طريق اللجوء إلى القضاء[2].

تجرى بخصوص هذه العقود العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح جانفي 1971 تحقيقات دقيقة للتأكد من أنها لم تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها في المحافظة العقارية ، حيث يمكن أن يكون أصحاب العقود العرفية قد اكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهرة من قبل ، ولابد أن تكون هذه التحقيقات بعناية وانتباه وأن تكون مركزة على المحافظة العقارية المختصة إقليميا وعلى المحافظة العقارية الأم كذلك .

وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا رقم 61783 المؤرخ في 1990/11/19 ، موضوعه ثبوت حق الملكية – عقد عرفي – قصور في التسبيب-.

الفرع الثاني: سند غير كاف لإثبات الملكية.

إن السندات العقارية ولو كانت غير كافية يمكن من الأخذ بعين الاعتبار عناصر المعلومات المحتواة فيها واعتبار طلب الترقيم في السجل العقاري مؤسسا عند الاقتضاء .

ويتعلق هذا الأمر بالعقود العرفية المتعلقة بالحقوق العقارية واكتسابها ، والتي لها تاريخ ثابت إلا أنها كانت بعد تاريخ 1970/12/3 ، بالإضافة إلى العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت ويمكن أن يكشف بعد فحص دقيق قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها ، حيث يتعين التحقق من أن التاريخ الثابت أو المستنتج – تحققا يؤدي بانتباه وعناية – سابقا لتاريخ مرور فرقة المسح ، وهو التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية غير الممسوحة هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

[1]- راجع عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق ، ص 300.

[2]- راجع محب الدين رحايمية، إشكالية إثبات الملكية العقارية أمام القضاء ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، دفعة 17، 2009/2006، ص 6 و 7.

أولا- العقود العرفية المعدة قبل المسح بالنظر لتاريخها الثابت: إن العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت ، والتي تؤخذ بعين الاعتبار في التسوية بمفهوم هذه المذكرة ، هي أساسا تلك المسجلة ما بين جوان 1983 وديسمبر 1992 ، حيث سمح قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105/79 المؤرخ في 1976/12/09 عند إلغاء المادة 351 منه بموجب المادة 178 فقرة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983[1] ، بتسجيل العقود العرفية ثابتة التاريخ ، الأمر الذي أدى إلى إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة وتم تسجيلها بمصالح التسجيل والطابع إلى غاية حظر هذا التسجيل وإلغاء النص السابق ، بمقتضى المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992[2].

كما يمكن لهذه العقود العرفية من جهة أخرى أن تكتسب تاريخا ثابتا بموجب الوسيلتين الثانية والثالثة المنصوص عليها في المادة 328 القانون المدني " من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام" ومن يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .

وفي هذا الصدد صدر القرار رقم 198674 المؤرخ في 2000/04/26، الغرفة العقارية، القسم الأول، "غير منشور" حيث يتبين أن قضاة المجلس قد استندوا في قضائهم بصحة البيع العرفي بين طرفي الخصومة وإلزام الطاعن بالقيام بالإجراءات القانونية لنقل الملكية على سند .

وكذا القرار رقم 197347 المؤرخ في 2000/06/28، الغرفة العقارية، القسم الثاني "غير منشور" جاء فيه العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق (الأمر رقم 70-91) الثابتة التاريخ وغبر المشهرة ، صحيحة ومنتجة لآثارها ، والقرار رقم 348178 المؤرخ في 2006/04/12 مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2006 ص 435[3].

ثانيا - العقود العرفية المعدة قبل المسح العام بالنظر إلى تاريخها المفترض: وهي تلك العقود التي لا تتضمن تاريخا ثابتا، لكن يمكن استنتاج يوم تحريرها على ضوء فحص دقيق، والتي يمكن مواجهتها عموما في الافتراضات التالية:

- المقارنة بين الوحدات العقارية المجاورة أو الواقعة بجانب العقار المسجل في حساب المجهول موضوع طلب الترقيم العقاري أو التسوية ، حيث يمكن الملاحظة أن البعض منها قد مسح باسم أشخاص يحوزون عقودا عرفية تتضمن أو لا تتضمن تاريخا ثابتا قد استفادوا فيما بعد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين وحتى لمدة أربعة أشهر ، وهم حاليا حائزون دفاتر عقارية أو في انتظار الحصول عليها.

وهي المقارنة البسيطة للعقود التي بحوزة الأشخاص المستفيدين من ترقيم عقاري تلك العقود المقدمة تدعيما لطلبات التسوية تسمح على سبيل المثل بالملاحظة أنها صدرت من نفس صاحب العقار الأصلي

[1]- أنظر المادة 178 فقرة 06 من قانون المالية التكميلي 1983.
[2]- راجع عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق ، ص 302.
[3]- راجع عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق الذكر، ص 303.

أو ورثته على أساس سند قانوني مشهر أو له حجية مطلقة كما سبق بيانه ، وأنها تتشابه من حيث الشكل أو محتوى المعلومات ، كما يحتوي على معلومات تدل على الطالب الحالي كحائز للوحدة العقارية محل التسوية حيث يتم ذكر اسمه في العقد العرفي الذي يحوزه الشخص استفاد من ترقيم عقاري لمالك مجاور أو جار أو شاهد .

ونتيجة لهذه المقارنة وهذا الفحص يستنتج أن العديد من العقود العرفية قد أعدت خلال فترة زمنية واحدة ، كل ذلك الهدف منه هو التحقق من أن تاريخ العقد المدعم للطلب سابق على إجراء عمليات المسح ميدانيا وعندما يصل إلى تحقيق ايجابي يستفيد صاحب الطلب من ترقيم مؤقت حسب الحالات المذكورة في المذكرة، شريطة أن يكشف عون المسح حين تنقله ميدانيا من طرف طالب التسوية قبل انطلاق عمليات المسح في الميدان[1].

الفرع الثالث: الغياب الكلي لسند الملكية.

عند استحالة تحديد تاريخ العقد العرفي المدعم لطالب التسوية تدرج هذه الحالة ضمن حالات الغياب الكلي لسندات الملكية ، حيث يفتقر في بعض حالات أصحاب الطلبات لأي سند يتعلق بحق الملكية ، فيتطلب الأمر عناية عند التكفل بها إذ يجب القيام بتحقيقات جديدة وفعلية للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية على الأقل منذ شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية سواء في الوحدة العقارية محل الطلب مجملها أو ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة وهذه الحيازة الحقيقة لابد من أن تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في أحكام المادة 808 من القانون المدني التي جاء فيها أنه" لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول فيه العيوب ".

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

وفي حالة ما إذا بين التحقيق الميداني أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام يمس منح الترقيم العقاري المطالب به، شريطة أن تكون أقوال وتصريحات طالب التسوية مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق[2].

[1]- أنظر المذكرة رقم 4618، المرجع السابق.
[2]- أنظر المذكرة رقم 4618، مرجع سابق.

المطلب الثاني : الإجراءات العملية للتسوية.

بعد أن فصلت المذكرة 4618رقم في نوعية السندات المحتج بها والمرفقة بطلب التسوية وفق هذه المذكرة بينت الطريقة العملية لتقديم الطلب بعد توفر الشروط الموضوعية لها، حيث تتم التسوية في هذه الحالة فيما يخص طلبات الترقيم العقاري عن طريق فحص ودراسة الطلبات خلال الآجال المحددة للتسوية، هذا ما سنتناوله من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول فحص ودراسة الطلبات وفي الفرع الثاني آجال التسوية.

الفرع الأول: فحص ودراسة الطلبات.

يتم تقديم طلب التسوية إلى السيد مدير الحفظ العقاري بالولاية في نسختين، تسلم لصاحبها نسخة منها في الحال ممهورة بختم المديرية وتاريخ الإيداع مرفقة بالسند الرسمي أو العرفي المطلوب عند الاقتضاء أو بدونه عند الغياب الكامل لسند الملكية تقيد هذه الطلبات في سجل خاص حيث ترقم وتختم صفحاته من طرف مدير الحفظ العقاري مقابل وصل يقدم لصاحب الطلب .

يكلف مدير الحفظ العقاري المحافظ العقاري المختص إقليميا بالتحقيق بطلب التسوية ومدى مطالبة العناصر التي يتضمنها لتلك الموجودة في وثائق المسح، وبعد التأكد من هذه المطابقة يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي التابعة لهما العقار محل طلب التسوية، حيث يتم وجوبا الاتصال بمصالح أملاك الدولة، كونها الجهة المكلفة بضمان حماية حق ملكية الدولة في كل الاحتمالات المتوقعة والمنصوص عليها ضمن المذكرة رقم 4618، كون أن ترقيم هذا العقار في الحساب المجهول يعد قرينة تدل على ملكيته للدولة، لذا كان من الضروري أن يبدي مدير أملاك الدولة صراحة عن رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار بالنظر لأملاك الدولة.

كما يعد إجباريا و وجوبيا مراسلة مصالح مسح الأراضي، حيث يتطلب الأمر التنقل الإلزامي من جديد لفرقة مسح الأراضي إلى الميدان في كل الحالات المنصوص عليها في المذكرة رقم 4614 ، وهذا لتحديد المعالم حضوريا وإعداد بطاقة التحقيق، وإعداد وثيقة قياس إذا أقتضى الأمر ذلك، وجمع تصريحات الشهود بالإضافة إلى الوثائق المحددة من طرف موثق (شهادة الشهود) المتضمنة الشهادات للمحافظ العقاري فيما بعد، لاسيما في حالة وجود سند ملكية غير كافي أو غياب كامل له، ويبلغ أصحاب طلبات التسوية بذلك[1].

الفرع الثاني: آجال التسوية.

تطبق فيما يتعلق بالآجال نفس التعليمات المنصوص عليها في المذكرة رقم 2421 حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بالاتصال بكل من مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي خلال ثمانية(08) أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية والثابت من خلال وصل الإيداع المسلم لصاحب الطلب المشار إليه سلفا، حيث يكون رد كل من المصلحتين(أملاك الدولة ومسح الأراضي) لمدير الحفظ العقاري في حدود خمسة وأربعين يوما

[1]- أنظر المذكرة رقم 4618، المرجع السابق.

(45) من تاريخ مراسلتهما لإبداء رأيهما فيما يتعلق بالطلب كما ورد في دراسة الطلب والقيام بالإجراءات اللازمة للتحقق من ملكية العقار محل التسوية والتنقل الميداني من أجل ذلك .

بعد أن يتلقى مدير الحفظ العقاري رد كل من مديريتي أملاك الدولة ومسح الأراضي يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري خلال الخمسة عشر (15) يوما من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري للمعلومات من طرف مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بترقيم العقارات محل طلب التسوية ترقيما نهائيا وإعداد الدفتر العقاري عندما يحوز صاحب الطلب على سند له حجية كما هو مبين في هذه المذكرة، ويعتبر الدفتر العقاري سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقد الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام[1] .

كما يقوم بإعداد شهادة الترقيم المؤقت إذا كان بحوزة صاحب الطلب سند ملكية غير كافي وقد أخذ بعين الاعتبار، سواء ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر إذا كان السند يبين حيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة، يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (02)، عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة، يبدأ حسابها من تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية لوثائق المسح، ولا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت في آي حال من الأحوال أقل من أربعة (04) أشهر.

أما في حالة الغياب التام للسند فيستفيد صاحب طلب التسوية على ضوء التحريات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي من ترقيم مؤقت لمدة سنتين (02) المتعلقة بقسم وجود العقار، ولا يكون هذا الترقيم المؤقت أقل من أربعة (04) أشهر، على أن يرسل المحافظ العقاري شهريا إلى مصالح المسح استمارة تبين كل التغيرات القانونية الحاصلة في هذا النوع من العقارات من أجل عملية تحيين هذه الوضعية، كما عليه إخطار المسؤولين المركزيين بالصعوبات التي تعترض عملية تسوية هذه العقارات.

وقد صدرت عدة مذكرات وتعليمات تخضع فيها التسوية لهذا النوع من العقارات لنفس الإجراءات والآجال الواردة في المذكرة رقم 4618 على غرار المذكرة رقم 1800 المؤرخة في 2008/02/25 المتعلقة بحالات مناطق غير قابلة للمسح، والمذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21 التي تؤكد ضرورة تسوية وضعية العقارات متى توفرت الشروط بترقيمها باسم أصحابها مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح حتى ولو انقضى أجل سنتين.

والمذكرة رقم 5590 الخاصة بتسوية عقارات الخواص أو الوقف أو البلديات دون اللجوء إلى العدالة، والمذكرة رقم 7049 المؤرخة في 2013/07/10 المتضمنة كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور

[1]- راجع فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، المرجع السابق ، ص 261-262.

أجل السنتين (02) في غياب سندات رسمية أو سندات لها حجية حيث لم تخضع للتسوية بموجب هذه المذكرة بعد مرور سنتين (02) إلا ما تم من طلبات خلال هذه المدة من الأجل المتبقي [1].

إلى غاية سنة 2015 تاريخ صدور القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، وبالخصوص مادته 67 التي جاءت بالمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاءت بتسمية " عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي"، حيث يرقم بموجبها ترقيما نهائيا باسم الدولة، وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد ، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه، وهذه اللجنة المستحدثة تسمح وتقوم بدراسة وتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها خلال عملية المسح والتي يملك أصحابها سندات ملكية فقط ، مما يشكل انسداد أمام باقي العقارات وتطهيرها.

وعليه فإنه و نظرا لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول الواردة في الأقسام المساحية المودعة لدى المحافظات العقارية الأمر الذي أدى إلى تسجيل العديد من الشكاوى والتظلمات على مستوى إدارات الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني وفوات اجل السنتين الممنوح لها من اجل تسوية وضعية هذه العقارات تسوية إدارية عن طريق إصدار التعليمات و المذكرات التي قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي كشفت أنها من الناحية العملية لم تكن شاملة وكافية للوصول إلى الحلول عن طريق التسوية الإدارية في خضم تضارب النصوص القانونية السارية المفعول هذا من جهة وكذلك بالنظر إلى العدد الهائل لهذه العقارات دون تسوية من جهة ثانية، لذا كان على أصحاب طلبات التسوية اللجوء إلى القضاء للنظر في مسألة تطهير العقارات المسجلة في حساب المجهول الذي يعود الاختصاص فيه للقضاء الإداري وذلك تطبيقا لنص المادة800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تفيد باعتماد المعيار العضوي كمعيار لتحديد الاختصاص القضائي، وطبقا للتعديل الأخير الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015فإن هذه العقارات ترقم ترقيما نهائيا لفائدة الدولة ، وبالتالي فالمنازعة تكون ضد وزير المالية باعتباره المؤهل قانونا لمباشرة الدعاوى القضائية، والذي يمثله مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل فيما يختص به، وذلك طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في1999/02/20.

[1]- فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، المرجع السابق ، ص 263- 264.

وعلى هذا الأساس يبقى القضاء الإداري هو السيد و صاحب الاختصاص في إعادة النظر في هذه الترقيمات النهائية التي تكون مسجلة في حساب المجهول، بحيث يكون الحائز مجبر على تقديم طلب التسوية الإدارية أمام إدارة الحفظ العقاري لدراسته، فإذا كان طلبه خلال الآجال القانونية المحددة بسنتين ابتداء من تاريخ إيداع وثائق القسم المساحي المعني بالمحافظة العقارية فإنه يتم قبول طلبه شكلا ليحال فيما بعد إلى التحقيق للتأكد من مدى توافر شروط الحيازة وأثارها المادية، فمتى كان التحقيق ايجابي فان الطالب يستفيد من ترقيم هذا العقار لفائدته، أما إذا قوبل هذا الطلب بالرفض فان الحائز يكون عليه اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بتسوية وضعية عقاره.

فإذا تم رفض طلب التسوية الإدارية فإن الحائز في هذه الحالة يكون عليه لزاما اللجوء إلى القضاء من خلال رفع دعوى إدارية ضد وزير المالية الذي يمثله على مستوى المحاكم الإدارية كل من مدير إدارة الحفظ العقاري ومدير إدارة أملاك الدولة كل حسب اختصاصه، يقوم المدعي بتقديم كل السندات المثبتة لحيازته المادية للعقار محل طلب الترقيم و يطالب بإلغائه و إعادة تسجيل الجزء الذي يحوزه باسمه ولفائدته[1].

إذا يتدخل القضاء الإداري متى رفعت الدعوى أمامه حيث يتأكد القاضي الإداري من مدى توفر الشروط الشكلية من عدمه، وبالتالي يكون حكمه متوقف على هذا الأمر، فمتى استوفت الدعوى جميع الشروط الشكلية يتم النظر فيها من الناحية الموضوعية في الغالب بتعيين خبير عقاري لتسهيل مأمورية المحكمة حيث يكلف بالانتقال إلى العقار محل النزاع ليسقط جميع الوثائق التي بحوزة الأطراف كما عليه أن يقوم بالتأكد من الحيازة الفعلية وبيان مظاهرها المادية ويرفق تقريره بمخطط بياني توضيحي ويمكن أن تأمره المحكمة بسماع الملاك المجاورين وما إلى ذلك من المهام التي تساعد المحكمة للوصول إلى الحقيقة.

بعد أن يقوم الطالب باستخراج النسخة التنفيذية للحكم الإداري الذي قضى بتعيين خبير عقاري في النزاع، يتصل بالخبير المعين ويقدم له جميع الأوراق والسندات التي بحوزته ليقوم هذا الأخير بالمهمة الموكلة إليه بموجب هذا الحكم الإداري.

بعد إنجاز الخبرة يقوم الخبير بإيداع تقريره لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية، ثم يقوم الطالب بالاتصال بأمانة الضبط للحصول على النسخة الأصلية لهذا التقرير بعد دفع أتعاب الخبير التي يحددها رئيس الجهة القضائية ليقوم فيما بعد بإعادة السير في الدعوى ليطالب بالمصادقة على تقرير الخبرة متى كانت لصالحه

[1]- راجع عثمان حويذق، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها ،المرجع السابق ، ص 764.

مع المطالبة بأمر الإدارة بإعادة تسجيل الجزء الذي ثبت بأنه يحوزه باسمه ولفائدته أو يطلب استبدال خبير أخر تسند له نفس المهام.

إذا تمت المصادقة على الخبرة والأمر بإعادة تسجيل العقار باسم الطالب ففي هذه الحالة يقوم هذا الأخير باستخراج النسخة التنفيذية لهذا الحكم لأنه يعتبر من السندات التنفيذية ولو تم استئنافه أمام مجلس الدولة وهذا حسب نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ثم يقوم بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة بمعرفة موثق ليتم شهره في البطاقة العقارية الممسوكة على مستواها والمتعلقة بالعقار محل المطالبة القضائية[1].

[1]- راجع عثمان حويذق، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها ، مرجع سابق ،ص 765.

الفصل الثاني: آليات تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح بعد سنة 2018.

تمهيد:

نتيجة للانتقادات التي وجهت للمادة 23 مكرر المستحدثة بموجب القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، تدخل المشرع ثانية لتعديلها بموجب القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، وتحديدا بالمادة 89 منه والتي تنص على أنه " يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة(15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

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

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

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

بعد استنفاذ أجل خمس عشرة(15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة".[1]

حيث أكد فيها على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عملية المسح العام للأراضي لا تسند للدولة مباشرة بل تسجل ضمن حساب خاص يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي" الأمر الذي يسمح لأصحاب هذه الحقوق بتسويتها وتطهيرها من هذا الحساب تسوية إدارية دون اللجوء إلى القضاء كما كان معمول به قبل هذا لكونها لم تسند للدولة مباشرة، حيث تم ترقيمها ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة في هذا الحساب، وهي مدة كافية لأصحاب هذه الحقوق من أجل تسوية وضعية العقارات بدلا من سنتين (02) التي نصت عليها التعليمة رقم 16 المذكورة سابقا[2].

وبناء على هذا التعديل أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 التي توضح كيفية تطبيق المادة 89 بالإضافة إلى تعرضها إلى العقارات التي تم ترقيمها

[1]- أنظر القانون رقم 11/17، المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد رقم 76، المؤرخة في 2017/12/28.

[2]- راجع عثمان حويذق، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ، المرجع السابق الذكر، ص 273.

ترقيما نهائيا مباشرة باسم الدولة تطبيقا لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، و إخضاعها أيضا للتسوية وفق نص المادة 89 المشار إليها سابقا.

حيث وبالرجوع إلى الميدان العملي نجد أن أحكام المادة 23 مكرر المستحدثة لم يتم العمل بها إلا على مستوى محدود جدا في بعض الولايات لما لاقته من صعوبات أثناء وضعها حيز التطبيق، ولكون تسجيل هذه العقارات في حساب المجهول لا يعكس الوضعية القائمة في الواقع مما نجم عنه عراقيل تتعلق أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق و صعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين، بالرغم من كون الإجراءات التي جاءت بها المذكرتين رقم 2421 و 4618 اللتين تم التطرق لهما في الفصل الأول ، قد سمحت بتسوية عدد معتبر من هذه العقارات، إلا أنها لم تحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المضاعف بمرور السنين للعقارات المسجلة في هذا الحساب.

لذا كان من الضروري وضع إجراءات تهدف إلى تسجيل العقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي والتي لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها أثناء هذه العملية، حيث تتعلق هذه الإجراءات المدرجة في نص المادة 23مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بالعقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية والتي ستسجل في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

وبمفهوم المخالفة تستثنى من هذه الإجراءات العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لأحدى جماعاتها المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية[1].

بناء على ما سبق نقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول بالدراسة في المبحث الأول تسوية وضعية العقارات التي تحوز على سند ملكية مشهر، وفي المبحث الثاني تسوية وضعية العقارات التي تحوز سند غير مشهر أو تقترن بحيازة قائمة.

[1] - أنظر المذكرة رقم 4060 المؤرخة في2018/04/05، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح، وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

المبحث الأول: تسوية وضعية العقارات التي تحوز على سند ملكية مشهر

طبقا لما جاء في نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75المعدلة والمتممة بموجب المادة رقم 89 من قانون المالية لسنة 2018 المذكورة أعلاه ، يتضح أمران اثنان أولهما ملاحظة تبدو على الفقرة الأولى منها، وبالتحديد عبارة" كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه"، وثانيهما أنه وحسب الفقرة الثانية منها فإن عملية التسوية لوضعية العقارات المسجلة في الحساب المذكور التي يقدم أصحابها سندات ملكية مشهرة، تتطلب توافر شروط، وتتم وفقا لإجراءات تنظيمية معينة، وعلى هذا الأساس سيقسم هذا المبحث إلى مطلبين يخصص المطلب الأول لشروط تسوية وضعية حساب العقارات التي لها سند ملكية مشهر، في حين يخصص المطلب الثاني لإجراءات تسوية وضعية حساب العقارات التي لها سند ملكية مشهر.

المطلب الأول: شروط تسوية وضعية حساب العقارات التي لها سند ملكية مشهر.

حتى يتمكن صاحب الحق العيني من تسوية وضعية عقاره المسجل في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" واستكمال إجراءات الترقيم النهائي لصالحه، إضافة إلى كون العقار ملكا للخواص و مدعما بسند ملكية مشهر ينبغي عليه التقيد بشرطين أساسيين هما تقديم طلب التسوية خلال سريان أجل الترقيم المؤقت، وغياب دعوى قضائية قائمة، هذا ما سنتناوله من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول تقديم الطلب خلال سريان أجل الترقيم المؤقت، وفي الفرع الثاني غياب دعوى قضائية قائمة.

الفرع الأول: تقديم الطلب خلال سريان أجل الترقيم المؤقت.

يستنتج هذا الشرط من نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75المعدلة والمتممة بموجب المادة رقم 89 من قانون المالية لسنة 2018 المذكورة أعلاه ، فلما كان كل عقار لم يطالب به يسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر(15) سنة تسري من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، فإنه ينبغي على صاحب سند ملكية العقار المشهر، أن يقدم طلب الترقيم النهائي لصالحه خلال أجل خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية إلى غاية آخر يوم لانقضاء هذا الأجل.

مع العلم أن عملية الترقيم من الناحية القانونية التقنية تعتبر قد تمت ابتداء من يوم إمضاء المحافظ العقاري لمحضر تسليم وثائق المسح المودعة، وتعتبر قرينة العلم بسريان أجل الخمسة عشرة سنة مفترضة[1]، على أساس أن لعمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وظيفة إعلامية للجمهور، ونفس الميزة

[1]- راجع ، جمال بوشنافة وياسين لعميري ، تسوية وضعية حساب العقارات غير المطالب بها- قراءة في نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018- مداخلة في ملتقى وطني حول " الترقيم والتحقيق العقاريين كآليتين لتطهير الملكية العقارية الخاصة المنعقد بتاريخ 2018/04/16 كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة، ص3.

يكتسيها محضر إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية حيث يحرر المحضر من الناحية العملية في أربع(04) نسخ ترسل إحداها لرئيس المجلس الشعبي البلدي قصد النشر للجمهور، وعليه لا يمكن الاعتذار بعدم العلم بسريان أجل خمس عشرة(15) سنة من قبل مقدم طلب الترقيم قصد التسوية .

وقد يثور التساؤل حول طبيعة أجل خمسة عشرة سنة المعتمد من قبل المشرع حسب هذا التعديل؟ ذلك أن أجل الترقيم المؤقت في حساب المجهول بالنسبة للعقارات التي لم يظهر صاحبها وفقا للنصوص التنظيمية السابقة، كان محددا بمدة سنتين بانقضائهما يرقم العقار نهائيا باسم الدولة، وبمفهوم المخالفة، يكون لهذا الأجل أثر مسقط للحق الذي لم يطالب به خلال سريانه.

الراجح أن أجل خمسة عشرة سنة المذكور هو مدة التقادم سواء كان تقادما مكسبا أو تقادما مسقطاُ لحق، وعليه فإن مدة الترقيم المؤقت المحددة بخمسة عشرة(15) سنة، تعتبر بانقضائها أجلا مسقطا لحق المطالبة بالترقيم النهائي للعقار من قبل صاحب السند المشهر، وليس أجلا مسقطا لحق ملكيته العقار، فملكيته قائمة بالسند المشهر ومؤبدة بناء على ذلك ، وحتى وإن سقط حقه في المطالبة بالترقيم لصالحه تطهيرا لملكيته، فإن حقه يبقى قائما في حماية ملكيته تثبيتا لها بالدعوى القضائية المناسبة، بعد انقضاء الأجل المذكور وإذا لم يتمسك بذلك تحول الحق الذي سقط عنه من طبيعة الحق الشخصي إلى طبيعة الحق العيني، فتكون ملكيته حينئذ قد سقطت لأنه لم يتخذ من السبل القضائية ما يلزم للمطالبة بها ، فتدخل في ذمة شخص آخر وهو الدولة.

إذ أنه يمكن من جهة أخرى اعتبار مدة الترقيم المؤقت المحددة بخمسة عشرة سنة عند انقضائها، أجلا مكسبا للحق لصالح الدولة، إذ يرقم العقار نهائيا باسمها وفي هذا تنص آخر فقرة للمادة 23 مكرر المعدلة على أنه " بعد استنفاذ أجل خمس عشرة (15)سنة المذكور أعلاه يرقم العقار نهائيا باسم الدولة"، بمعنى يدخل في ملكيتها فيكون الحق المكتسب من قبلها بمرور الأجل حقا عينيا أصليا لا حقا شخصيا(حق ملكية)، ولا يمكن أن يسقط عنها إلا عن طريق القضاء بعد رفع الدعوى المناسبة من قبل صاحب السند المشهر الذي سقط حقه الشخصي في المطالبة بالترقيم لصالحه بانقضاء الأجل المذكور ، ومن أجل ذلك نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم بأنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ...إلا عن طريق القضاء"[1].

الفرع الثاني: غياب دعوى قضائية قائمة.

لا يكفي لقبول طلب الترقيم النهائي لصالح الشخص الذي يستظهر سندا مشهرا يخص العقار الذي رقم مؤقتا في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي مجرد تقديم الطلب خلال أجل

[1]- راجع ، جمال بوشنافة وياسين لعميري ، تسوية وضعية حساب العقارات غير المطالب بها - قراءة في نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018- ،المرجع السابق، ص 4،5.

الترقيم المؤقت(15سنة)، وإنما يشترط أيضا غياب الدعوى القضائية القائمة من قبله خلال سريان هذا الأجل، وقد يثور التساؤل حول طبيعة الدعوى القضائية القائمة المقصودة من قبل المشرع؟.

من المعلوم أن الدعوى القضائية هي الوسيلة القانونية المباشرة لحماية الحق، ولما كان الحق المحتج به هنا هو حق عيني أصلي والمتمثل في حق الملكية، فإن لصاحبه سبلا عديدة لحمايته جراء أي اعتداء ماديا كان أو قانونيا، وسواء صدر الاعتداء من شخص طبيعي أو معنوي، خاضعا للقانون الخاص أو للعام، و من هنا تختلف الدعوى المناسبة التي يرفعها باختلاف الاعتداء وصفة القائم به، فتكون دعوى قضائية عقارية عادية مواجهة للاعتداء المادي الصادر من شخص طبيعي، في حين تكون دعوى قضائية إدارية مواجهة للاعتداء القانوني الصادر من شخص معنوي.

وعلى هذا الأساس فإن إجراء الترقيم المؤقت في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، يكون في حكم الاعتداء القانوني على حق ملكية الشخص الذي يحوز بخصوصها سندا مشهرا، وهو اعتداء وقع من شخص معنوي يتمثل في الدولة، حتى وإن صدر من قبل أحد تابعيها(مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري).

ومن هنا يكون لصاحب الحق مصلحة قائمة في مواجهة هذا الاعتداء بالدعوى القضائية الإدارية المناسبة (دعوى إلغاء الترقيم العقاري المؤقت) التي ترفع ضد الدولة ممثلة بوزير المالية، كما أن هذه الدعوى من الدعاوى القائمة بين شخصين أحدهما يخضع للقانون العام فينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الإدارية لمكان وجود العقار المرقم مؤقتا، ومن هنا يشترط لقبول طلب التسوية عدم وجود هذه الدعوى، ولكي تكون هذه الدعوى شرطا مانعا ينبغي أن ترفع خلال سريان أجل الترقيم المؤقت الذي هو نفسه أجل تقديم طلب التسوية.

وتتجلى الحكمة القانونية من اشتراط غياب الدعوى القضائية القائمة في كون أن النتيجة التي تؤدي إليها عملية التسوية الإدارية بعد تقديم طلب بذلك، هي نفسها تلك التي تؤدي إليها الدعوى القضائية خاصة في ظل الاحتجاج بسند ملكية مشهر، فتكون النتيجة هي ترقيم العقار نهائيا باسم مقدم طلب التسوية الإدارية أو رافع دعوى الإلغاء الإدارية، ومن هنا من غير المنطقي أن يتخذ الشخص وسيلتين لإثبات حقه في الملكية ضد نفس الجهة الإدارية بدعوى قضائية وطلب تسوية[1].

المطلب الثاني: إجراءات تسوية وضعية حساب العقارات التي لها سند ملكية مشهر.

طبقا لنص المادة 23 مكرر المعدلة والمتممة في فقرتها الثانية المذكورة أعلاه، فإنه في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي للعقار باسم صاحبه وذلك بعد التحريات والتحقيق لدى مصالح الأملاك الوطنية ومسح الأراضي، وتطبيقا لذلك جاءت المذكرة رقم 4060 الصادرة

[1]- راجع ، جمال بوشنافة وياسين لعميري ، المرجع السابق ، ص 5،6.

عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 2018/04/05 والمتضمنة إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح والتي يحوز أصحابها سندات مشهرة.

حيث تتم هذه الإجراءات بمفهوم هذه المذكرة على مستوى مصالح الحفظ العقاري و تحديدا بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يسهر على سير العملية وفق ما تقتضيه القوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال والتعليمات الواردة في ذات المذكرة وبمشاركة مدير الأملاك الوطنية[1].

وعليه سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين نتطرق في الفرع الأول إلى كيفيات التكفل بطلبات التسوية المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح الحفظ العقاري وفي الفرع الثاني إلى كيفيات التكفل بطلبات التسوية المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح الأملاك الوطنية ومسح الأراضي.

الفرع الأول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح الحفظ العقاري

تتشكل مصالح الحفظ العقاري على المستوى الولائي، من المديرية الولائية للحفظ العقاري، يشرف على تسييرها مديرا ولائيا للحفظ العقاري، إضافة إلى محافظات عقارية على المستوى البلدي المشترك (محافظة عقارية مشتركة بين عدة بلديات)، يشرف على تسييرها محافظون عقاريون، تابعة في مجملها للمديرية العامة للأملاك الوطنية[2].

وعليه فان إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بعقد رسمي مشهر تتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا والمديرية الولائية للحفظ العقاري للولاية التي يقع فيها العقار محل التسوية هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام المحافظ العقاري: عندما يتعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهر، يودع الطلب على مستوى المحافظة العقارية مرفقا بالوثائق الثبوتية المتمثلة في سند الملكية المشهر، وثائق الهوية، بالإضافة إلى الفريضة عند الاقتضاء، حيث يقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا فور استلامه الطلب بـ:

1- تحويل العقارات المرقمة في حساب الدولة التي كانت في حساب المجهول أو تلك المرقمة طبقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، والتي لم تتم عملية تسويتها آنذاك وفق نص هذه المادة نظرا للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق، إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح بعد التنسيق مع مصالح مسح الأراضي ليتسنى له تسويتها وتطهيرها لاحقا عند تقديم طلب بذلك من مالكيها، وكذلك الأمر بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31 والتي لم تتم تسويتها قبل هذا

[1]- راجع عثمان حويذق ،الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ،المرجع السابق الذكر، ص 274.
[2]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

التاريخ أو التي كانت محل قرار رفض لسبب انقضاء اجل قبول الطلبات باستثناء تلك التي كانت محل رفض لأسباب في الموضوع فلا يمكن إدراجها في إطار الأحكام الجديدة[1].

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

3- قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية.

4- الإطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ليتحقق بكونه لم يتعد مدة خمسة عشر(15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، أي أن طلب التسوية قدم في الأجل الذي حددته المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 السالفتين.

5- القيام بالفحص الأولي لمعرفة ما إذا كان العقار محل طلب التسوية يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة السالفة الذكر (23 مكرر)، بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من قبل العارض، والتأكد من عدم وجود عريضة بخصوص دعوى قضائية مشهرة ويتم ذلك أيضا بالنظر إلى البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع طلب التسوية، حيث يستثنى من التسوية الإدارية العقارات التي أشهرت بشأنها دعاوى قضائية وذلك بنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بقولها: (...في غياب دعوة قضائية قائمة...) حيث إذا اختار أصحاب المصلحة طريق التسوية القضائية فيجب انتظار صدور الحكم القضائي، ولا يمكن طلب التسوية الإدارية، والتأكد من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو الأملاك الوطنية طرفا فيها[2].

6- يتولى دراسة السند المقدم ويتأكد من أنه مشهر بالبطاقة العقارية وأنه يمثل حقا قائما لم يفقد حداثته وهنا نميز بين حالتين:

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

- **إذا كان السند مشهرا بمحافظة عقارية أخرى**: في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مديره الولائي في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية، والذي يقوم بدوره بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار محل طلب التسوية لدى المحافظة العقارية "الأم" إذا كانت تابعة لنفس الولاية،

[1]- المذكرة رقم 4060، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح، أحكام انتقالية فقرة 3 المرجع السابق الذكر.

[2]- راجع نصر الدين سعدي ، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2019/2018، ص 34/33.

أو مراسلة مدير الحفظ العقاري في ولاية أخرى إذا كانت المحافظة العقارية المشهر لديها السند المقدم تابعة لولاية أخرى.

حيث يجب أن تنصب التحريات سواء على مستوى المحافظة العقارية الأصل أو المحافظة العقارية الأم على فحص مضمون السند المقدم أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار(**سلسلة إ ع نموذج رقم 6**)، والتأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب.

يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير الأملاك الوطنية إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية المذكورة سلفا للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر إلى التشريعات المتعلقة بالأملاك الوطنية حيث يجب على مدير الأملاك الوطنية أن يبلغ رده إلى المحافظ العقاري في غضون شهرين (02) من تاريخ استلامه للطلب، ويقصد بهذا الإجراء طلب رأي مصالح الأملاك الوطنية حول العقار المطالب به (وجود أو عدم وجود حقوق للدولة على العقار).

كما يقوم بمراسلة مدير مسح الأراضي خلال ثمانية أيام (08) من تاريخ استلامه طلب التسوية للتحقق من تطابق التعيين الوارد في السند المقدم مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية ، أما في حالة الملكية المشتركة المتوفرة فيطلع على الجدول الوصفي للتقسيم المشهر، فليس هناك ضرورة في هذه الحالة لمراسلة مديرية مسح الأراضي، والذي عليه أن يبلغ جواب مصلحته له خلال شهر(01) من تاريخ استلامه طلب المحافظ العقاري .

والهدف من هذا الإجراء هو مطابقة العقار المذكور في السند المشهر المقدم من طرف صاحب الطلب مع وثائق المسح ، والتأكد من أن هذا العقار هو نفسه الذي يحمل المراجع المسحية المقدمة في الطلب وأنه فعلا مرقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، وهذا العمل تقني بحت من اختصاص مصالح مسح الأراضي[1].

بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه متى أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود لصاحب الطلب ، ويسلم له الدفتر العقاري الذي بموجبه تكون قد تمت التسوية الإدارية للعقار غير المطالب به أثناء المسح، لفائدة صاحب الطلب بسند مشهر.

أما إذا أفضت إلى نتائج سلبية، كوجود دعوى قضائية مشهرة، أو الرد السلبي لمصالح الأملاك الوطنية(وجود حقوق تعود للدولة)، تصرف صاحب السند في العقار، عدم مطابقة السند المحتج له للعقار

[1]- راجع نصر الدين سعدي، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، المرجع السابق، ص 34، 35.

موضوع الطلب إلى غير ذلك من الأسباب التي تؤدي إلى رفض طلب التسوية، يبلغ صاحب الطلب بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية[1].

ثانيا- إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مدير الحفظ العقاري: تتم تسوية وضعية العقارات المطالب بها تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري ، حيث يتعين عليه السهر على السير الحسن للعملية وعلى مطابقتها للقواعد المنصوص عليها بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال الملكية العقارية والتعليمات الواردة في المذكرة رقم 4060، حيث يقوم بترقيم السجل الخاص بطلبات التسوية الممسوك على مستوى المحافظة العقارية.

فالمدير الولائي للحفظ العقاري هو من يشرف على تسيير المديرية الولائية للحفظ العقاري على المستوى الولائي ويعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وهو يسهر على تنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام، ومتابعة القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري على المستوى الولائي، كما يسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيرا منتظما بما في ذلك المحافظات العقارية، على مستوى إقليم الولاية وغير ذلك من المهام التي تدخل ضمن صلاحياته[2].

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

1-الإشراف على تطهير وضعية العقارات المطالب بها : يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالإشراف على عملية التسوية بشكل عام، بما في ذلك الطلبات المدعمة بسندات مشهرة، وهذا يدخل ضمن الاختصاص التقليدي لمدير الحفظ العقاري، حيث يسهر على تنفيذ النصوص القانونية والتعليمات والمذكرات بصفة عامة وتلك المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها بصفة خاصة، ويظهر هذا الإشراف أيضا من خلال شرح التدابير الجديدة، مراقبة تنفيذها، توفير الوسائل المادية والبشرية لتنفيذها.

2- السهر على السير الحسن للعملية ومطابقتها للقوانين والتنظيمات: ويبرز ذلك من خلال عقد اجتماعاته وتوجيهاته للمحافظين العقاريين بالإضافة إلى التنسيق مع مصالح الأملاك الوطنية ومصالح مسح الأراضي.

[1]- أنظر المذكرة رقم 4060، المرجع السابق الذكر.
[2]- راجع نصر الدين سعدي، مرجع سابق ، ص 36،37.

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

- السند مشهر بمحافظة عقارية تابعة لاختصاصه: مراسلة المحافظ العقاري المختص، والتابع لاختصاصه الإقليمي من أجل التحقيق والتحري بخصوص العقد المشهر المرفق بطلب التسوية، وبعد الحصول على نتيجة التحقيق يبلغ بها المحافظ العقاري الذي طلب التحقيق.

- السند مشهر بمحافظة عقارية غير تابعة لاختصاصه: مراسلة زميله مدير الحفظ العقاري الذي تقع المحافظة العقارية المشهر بها السند في دائرة اختصاصه والذي يقوم بدوره بمراسلة المحافظ العقاري المختص إقليميا بشهر السند المدعم لطلب التسوية .

4- التكفل بطلبات المحافظين العقاريين المتعلقة بالتأكد من وجود أو عدم وجود دعوى قضائية: وهذا لكون مدير الحفظ العقاري هو الممثل القانوني لمصالح الحفظ العقاري برمتها قضائيا بصفته ممثلا لوزير المالية على مستوى المحاكم الإدارية، المحاكم الابتدائية، المجالس القضائية، في حين يمثل مصالح الأملاك الوطنية، المدير الولائي للأملاك الوطنية[1].

وطبقا للمذكرة رقم 4060 يراسل مدير الحفظ العقاري إدارة الأملاك الوطنية في أجل 08 أيام بعد التحريات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية، وعلى هذا الأخير أن يكون رده واضحا بخصوص وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة ، مع ذكر السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق في حالة وجودها ، على أن لا يتجاوز هذا الرد أجل الشهرين(02) من تاريخ استلام الطلب[2].

الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح الأملاك الوطنية ومسح الأراضي.

بالإضافة إلى مصالح الحفظ العقاري المتمثلة في مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية، تتدخل مصالح أخرى في عملية التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات مشهرة تتمثل أساسا في مصالح الأملاك الوطنية ومصالح مسح الأراضي،هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال فقرتين على التوالي.

أولا- إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح الأملاك الوطنية: تتشكل مصالح الأملاك الوطنية على المستوى الولائي، من مديرية الأملاك الوطنية، يشرف على تسييرها مديرا ولائيا ، يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية إضافة إلى مفتشيات الأملاك الوطنية

[1]- راجع نصر الدين سعدي ، المرجع السابق ، ص 36،37.
[2]- راجع عثمان حويذق، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 279.

على المستوى البلدي المشترك يسيرها رؤساء مفتشيات، تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى المركزي.

تتولى مديرية الأملاك الوطنية تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية وحمايتها وتسييرها، وتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية للأملاك الوطنية، تقييم العقارات التابعة للدولة، متابعة القضايا المتنازع فيها التي تكون للأملاك الوطنية طرفا فيها على مستوى المحاكم، المجالس القضائية.

أما فيما يخص دور مصالح الأملاك الوطنية في التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات مشهرة للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، فإنه توكل لمديرها الولائي مهام توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للأحكام القانونية المعمول بها في مجال الأملاك الوطنية، ويكمن هذا الدور في القيام بالإجراءات اللازمة بعد تلقي القائمة المتضمنة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح من طرف المحافظ العقاري بمناسبة كل إيداع لوثائق المسح، وتتمثل هذه الإجراءات في التحقيق في هذا النوع من العقارات على مستوى كل مفتشية للأملاك الوطنية حسب اختصاصها الإقليمي الذي يتعلق بموقع العقار من حيث وجود أو عدم وجود حقوق للدولة على هذه العقارات، والتي يمكن لها أن تكتسب العقارات بأي طريق كان سواء التأميم، نزع الملكية، الاستيلاء، حق الشفعة، الأملاك الشاغرة [1] ، أو عن طريق الشراء، الهبة، التبادل، الحيازة والتقادم، ففي حال تبين لمدير الأملاك الوطنية وجود حق يعود للدولة على عقار أو عدة عقارات مطالب بها، فعليه تبليغ المحافظ العقاري الذي يقوم بترقيم هذه العقارات باسم الدولة ترقيما نهائيا، على أن يكون الرد على مراسلات المحافظ العقاري المتضمنة طلب التحقيق حول الوضعية القانونية للعقار المطالب به على مستوى المحافظة العقارية والمدعم بسند مشهر، واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة خلال أجل شهرين(02)[2].

ثانيا- إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح مسح الأراضي : يمثل مصالح مسح الأراضي على المستوى الولائي مديرية ولائية لمسح الأراضي يشرف عليها مديرا ولائيا، وهي تقوم بتنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا، والسهر على القيام بعملية مسح الأراضي العام، تحيين المعلومات مع المحافظات العقارية، يشرف عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي .

وتؤدي مصالح مسح الأراضي دورا أساسيا في التسوية الإدارية للعقارات سواء تعلق الأمر بالطلبات المدعمة بسندات مشهرة أو تلك المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة، ولكنها قبل ذلك تقوم

[1]- أنظر المادة 26 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/31، السابق الذكر.
[2]- راجع نصر الدين سعدي، المرجع السابق، ص 41.

بدور أكبر في تسجيل العقارات الممسوحة في الحساب المناسب لها بمناسبة القيام بأشغال المسح والتي من بينها العقارات غير المطالب بها، وذلك بالتأكد من أن العقارات لم يطالب بها فعلا أثناء أشغال المسح، بحيث تستثنى العقارات التي كانت موضوع مطالبة من طرف ماليكها أو حائزيها أثناء أشغال المسح، مما يقلص عدد العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، وتطهير وضعية العقارات أثناء أشغال المسح قدر المستطاع، وأن العقارات غير المطالب بها تابعة للخواص لأنه حسب مفهوم المادة 23 مكرر المعدلة والمتممة بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018 والمذكرة رقم 4060 تستثنى العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية أو للأملاك الوقفية، حيث لا يمكن بأي حال من الأحوال تسجيل هذا النوع من العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها، و يجب الإشارة صراحة في البطاقة العقارية نموذج (T10) أن العقار تابع للخواص .

بالإضافة إلى عدم تمكن مصالح المسح فعلا من تعيين المالك أو الحائز أثناء أشغال المسح، وبعد قيامها بالأعمال التحضيرية والميدانية والختامية لعملية المسح، حيث يمكن معرفة الملاك من خلال السجل العقاري بالمحافظة العقارية، وعليه يجب القيام بكل الإجراءات الضرورية لمعرفة الملاك أو الحائزين لتفادي وجود عقارات غير مطالب بها، حيث يتم تسجيله في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها بعد كل هذا[1].

تقوم مصالح مسح الأراضي على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي في إطار التكفل بالطلبات المدعمة بسندات مشهرة والمقدمة أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا بالرد على طلبات المحافظ العقاري المتعلقة بمطابقة السندات المشهرة المحتج بها مع المراجع المسحية المقدمة خلال أجل شهر(01) واحد من تاريخ تلقيها طلب المحافظ العقاري، ويعد هذا الإجراء إجراء تقنيا بحتا من اختصاص مصالح المسح ويتم ذلك بالنظر إلى تعيين العقار في العقد وحدوده المذكورة في السندات المدعمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة، ومساحته ومطابقته بمخططات المسح، والخروج إلى الميدان(معاينة العقار) إذا اقتضى الأمر ذلك من أجل تحديد مراجعه المسحية، باستثناء الحصص المتواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة التي تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر ومتكفل به ضمن وثائق المسح .

كما تقوم بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل خبير عقاري المقدمة بسعي من صاحب الطلب وعلى عاتقه في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة ملكية مرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" والتي ستقدم إلى المحافظ العقاري في نفس الآجل وهو شهر(01) واحد، ويقصد بهذا الإجراء أنه في حالة ما إذا تم مطابقة السند المشهر، وتبين أنه يمثل جزء من مجموعة الملكية أو مجموعة ملكية زائد جزء من مجموعة ملكية ، فإن الإجراء التقني اللازم اتخاذه هو إعداد وثيقة القياس

[1]- راجع نصرالدين سعدي، المرجع السابق، ص 38،39.

التي يتم بموجبها تقسيم مجموعة الملكية والحصول على مجموعة ملكية تامة بمساحة العقد، هذه الأخيرة يتم التأشير عليها من طرف مصالح مسح الأراضي.

وعليه يجب على إدارة مسح الأراضي أن تبلغ جوابها للمحافظ في غضون شهر(01) واحد من تاريخ استلامه الطلب من المحافظ العقاري، الذي يقوم مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، وفي الحالة المخالفة يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية[1].

المبحث الثاني: تسوية وضعية العقارات التي تحوز سند غير مشهر أو تقترن بحيازة قائمة.

قد لا يحوز طالبوا التسوية سندات مشهرة لكنهم في الوقت نفسه يمكن أن يحوزوا سندات قانونية لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية لكنها غير مشهرة، كما يمكن أن يقدموا طلباتهم بناء على الحيازة الفعلية في غياب سندات مشهرة أو سندات غير مشهرة .

حيث نصت المادة 23 مكرر المعدلة والمتممة في فقرتها الثالثة على أنه: " وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين(02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين(02) باسم المعنى يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب".

يتضح من هاته المادة أن لعملية التسوية القانونية للعقار المسجل في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، الذي يحتج في شأنه بسند غير مشهر أو بحيازة مادية قائمة ، تستوجب توافر شروط وإتباع إجراءات تنظيمية معينة جاءت بها المذكرة رقم 4060 سالفة الذكر، وعلى هذا الأساس نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول بالدراسة في الأول شروط تسوية وضعية العقارات التي لها سند غير مشهر أو تقترن بحيازة قائمة، و في الثاني يتضمن إجراءات تسوية وضعية العقارات التي لها سند غير مشهر أو تقترن بحيازة قائمة.

المطلب الأول: شروط تسوية وضعية العقارات التي لها سند غير مشهر أو تقترن بحيازة قائمة

بناء على نص المادة 23 مكرر المذكور أعلاه وعلى النصوص التنظيمية المعمول بها لاسيما المذكرة رقم 4060 يجب توفر شروط شكلية و أخرى موضوعية للتسوية في هذا الشأن، وهذا ما سنتناوله من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول الشروط الشكلية للتسوية وفي الفرع الثاني الشروط الموضوعية للتسوية .

[1]- راجع نصر الدين سعدي ، مرجع سابق ، ص 40.

الفرع الأول: الشروط الشكلية للتسوية.

تتمثل أساسا في شرط الأجل الذي نص عليه المشرع صراحة في نص المادة 23 مكرر المذكور أعلاه ، إذ ينبغي على طالب الترقيم والذي يحتج بسند غير مشهر أو يمارس حيازة مادية قائمة على العقار، أن يقدم طلبه في أجل سنتين(02) تسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، حيث إذا قدم الطلب بعد انقضاء هذا الأجل يمكن للمحافظ العقاري رفض طلب التسوية، وما على صاحب الطلب إلا اللجوء إلى القضاء، لتسوية وضعية عقاره لأنه بانقضاء أجل السنتين(02) يرقم العقار باسم الدولة [1].

وما يلاحظ على هذه الفقرة أن المشرع لم ينص في مثل هذه الحالة على شرط غياب دعوى قضائية قائمة لقبول طلب التسوية، مثل ما فعل في حالة عقار مطالب به يحوز صاحبه سندا مشهرا، ويفهم من هذا أنه يمكن لمن يحتج بسند غير مشهر أو بحيازة مادية قائمة أن يستفيد من إجراءات التسوية بمجرد تقديم طلبه في أجل السنتين(02)، حتى وإن رفع دعوى قضائية ضد الدولة بإلغاء الترقيم المؤقت في حساب العقارات التي لم يطالب بها، و هو أمر غير مستساغ عمليا بالجمع بين الطريقين القضائي والإداري في عملية التسوية الأمر الذي يصعبها ويعقدها، وعلى هذا الأساس كان الأجدر بالمشرع إدراج شرط غياب دعوى قضائية قائمة كقيد على طلب تسوية وضعية حساب العقارات التي ليس لها سند أو تقترن بالحيازة[2].

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية للتسوية.

يتضح من نص المادة 23 مكرر المذكور أعلاه ،ومن المذكرة التنظيمية لها رقم 4060 المعمول بها ضرورة توافر شروط موضوعية لاستكمال إجراءات التسوية، تتمثل في شرط وجود سند غير مشهر أو حيازة قائمة متفقة مع الأحكام التشريعية المعمول بها .

فالمقصود بالسندات غير المشهرة إما سند له حجية قانونية لكنه غير مشهر، وإما سند غير كاف، فالسندات ذات الحجية قد تكون رسمية أو عرفية، فالسندات الرسمية تتكون من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي لم تشهر بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار آنذاك، ونفس الشيء بالنسبة للعقود والأحكام المعدة بعد صدور هذا الأمر ولم تشهر، وتشمل أيضا هذه السندات في العقود الرسمية المعدة قبل صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بمهنة التوثيق المحررة من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين وتفسر أيضا سندات ذات حجية العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني وذلك قبل تاريخ 1971/01/01.

[1] - راجع جمال بوشنافة و ياسين لعميري ،المرجع السابق ، ص 7.
[2]- المرجع نفسه ، ص 8.

أما بالنسبة للسندات غير الكافية فتتمثل في العقود العرفية المحررة بعد تاريخ صدور قانون التوثيق في 1970/12/31 وقبل مسح الأراضي العام، لكنها اكتسبت تاريخا ثابتا بتسجيلها، وهي أساسا تلك المسجلة في الفترة ما بين شهر جوان 1983 تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي سمح بتسجيل العقود العرفية ، وشهر ديسمبر 1992 تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1993 الذي ألغى سابقه، بالإضافة إلى العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض، بمعنى تلك التي ليس لها تاريخ ثابت.

أما الحيازة الفعلية فيشترط فيها أن تتوفر على الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني وأن تتم قبل عملية المسح، ويجب أن تدعم بكل ما يمكن أن يثبتها، عند تقديم طلبات التسوية من وثائق جبائية، شهادات حيازة، عقود تعمير، قرارات وعقود إدارية...الخ، وهي الحيازة المستمرة التي لم يشبها انقطاع إلى يوم تقديم طلب التسوية أي في الفترة ما بين تاريخ إيداع وثائق المسح وقبل انقضاء أجل سنتين(02) التي نصت عليها المادة 23 مكرر، ولا يفهم من ذلك بالضرورة الحيازة المقترنة بمدة التقادم المكسب المحددة بخمسة عشر (15) سنة عند تقديم الطلب.

كما يجب أن تتوفر فيها شروط نص المادة 808 الفقرة 02 من القانون المدني، بأن تكون حيازة حقيقية، إرادية غير مقترنة بإكراه، ظاهرة غير خفية، واضحة غير مقترنة بالتباس، وأن تكون مستمرة هادئة منصبة على ملك خاص لا على ملك عام، فإذا تبين أن الحيازة تعود لفترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام، لا بد أن تدعم تصريحات وأقوال طالب الترقيم بشهادة شاهدين أمام الموثق الذي يتلقى التصريح[1].

المطلب الثاني: إجراءات تسوية وضعية العقارات التي لها سند غير مشهر أو تقترن بحيازة قائمة.

من أجل تسوية هذا النوع من الطلبات سواء المدعمة بسندات غير مشهرة أو الحيازة الفعلية وتطبيقا لما نصت عليه المادة 23 مكرر المذكورة أعلاه وما تضمنته من إجراء مستحدث جاءت المذكرة رقم 4060 أيضا بإجراءات بخصوص تسوية هذه العقارات حيث تتم هذه الإجراءات بمفهوم هذه المذكرة على مستوى مصالح الحفظ العقاري ممثلة في مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية.

وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول كيفيات التكفل بطلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بحيازة قائمة أمام مصالح الحفظ العقاري وفي الفرع الثاني كيفيات التكفل بطلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بحيازة قائمة أمام مصالح الأملاك الوطنية ومسح الأراضي.

[1]- راجع جمال بوشنافة و ياسين لعميري المرجع ، ص 9 و10.

الفرع الأول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو تقترن بحيازة قائمة أمام مصالح الحفظ العقاري.

بالإضافة إلى الدور الذي تقوم به مصالح الحفظ العقاري المتمثلة في مدير الحفظ العقاري و المحافظ العقاري في تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة، فإن لها دور أساسي أيضا في تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية أمام مدير الحفظ العقاري: يوجه طلب التسوية إلى مدير الحفظ العقاري المختص بتسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية مباشرة، كون هذا النوع من الطلبات يقدم أمامه مباشرة وليس أمام المحافظ العقاري وهو من يختص بالتحقيق في هذه الطلبات، حيث يتلقى طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة والمقترنة بالحيازة الفعلية مرفقة بالوثائق الثبوتية ليتم قيدها في سجل خاص مختوم، والتأكد بعد ذلك من وجود حيازة فعلية للعقار المطالب به قبل تاريخ مرور فرقة المسح[1].

يقوم مدير الحفظ العقاري بإخطار المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المطالب به، لطلب معلومات حول العقار موضوع طلب التسوية والتأكد من أن صاحب طلب التسوية ليس له أي سند مشهر آخر على العقار المطالب به من جهة، وأن السند أو الوثيقة المقدمة غير المشهرة لم تستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى، أي أنها لا تتعلق بعقار أخر، و التأكد من عدم انقضاء آجال السنتين(02) من تاريخ إيداع وثائق المسح، إذ يجب أن تقدم الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية في أجل أقصاه سنتين(02) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية على خلاف الطلبات المدعمة بسندات مشهرة المقدمة أمام المحافظ العقاري والتي تمتد أجال قبولها إلى خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح[2].

كما يقوم بمراسلة المدير الولائي للأملاك الوطنية في أجل ثمانية(08) أيام بعد التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية المعنية قصد الحصول على الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المعمول به المتعلق بالأملاك الوطنية، أي معرفة رأي مصالح الأملاك الوطنية حول وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به.

[1]- راجع عثمان حويذق، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ،المرجع السابق ، ص 299..
[2]- أنظر المادة 23 مكرر فقرة 03 من الأمر 74/75، المعدلة والمتممة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

وبالموازاة مع مراسلة مدير الأملاك الوطنية يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة بمدير مسح الأراضي خلال نفس الآجال(08) أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية.

إذا أثبتت البحوث و التحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية ، و في حالة إذا بينت نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة، أو لإحدى جماعاتها المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية،أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، يقوم مدير الحفظ العقاري دون تأخير بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي على هذا النحو، مع تبليغ مدير الأملاك الوطنية أو ممثل الجماعة المحلية المعنية(الولاية أو البلدية) أو مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بذلك على سبيل الإعلام، ويبلغ صاحب طلب التسوية في كل الحالات كتابيا بنتائج التحقيق[1].

ثانيا ـ إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية أمام المحافظ العقاري: لا يقتصر دور المحافظ العقاري في إطار التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على الطلبات المدعمة بسندات مشهرة فحسب رغم اختصاصه بها مباشرة كما سبق بيانه، بل يتعداها إلى تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو حتى تلك المقدمة على أساس ممارسة الحيازة الفعلية، بالرغم من أن هذا النوع من الطلبات يختص به مدير الحفظ العقاري مباشرة، ويتمثل هذا الدور في رده على طلب المعلومات المقدمة من المدير الولائي للحفظ العقاري في إطار مباشرة هذا الأخير للتحقيق خلال أجل خمسة عشر(15) يوما قصد التأكد من أن صاحب الطلب ليس له أي سند مشهر آخر على مستوى المحافظة العقارية على نفس العقار المطالب به هذا من جهة ، ومن جهة أخرى أن السند غير المشهر المدعم للطلب غير مستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى.

بالإضافة إلى الترقيم المؤقت للعقار المطالب به في السجل العقاري باسم صاحب الطلب بناء على تبليغ المدير الولائي للحفظ العقاري لطلب الترقيم المؤقت وذلك في حالة أثبتت البحوث والتحريات أن ملكية أو حيازة صاحب الطلب قائمة، يبدأ تاريخ الترقيم المؤقت من تاريخ إيداع طلب التسوية لدى مدير الحفظ العقاري، والتي قد يتلقى بخصوصها معارضات محتملة ليقوم بمعالجتها[2].

[1]- راجع نصر الدين سعدي، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح ،المرجع السابق، ص 45،46.
[2]- أنظر المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/26، السابق الذكر.

كما يقوم المحافظ العقاري في هذا الشأن بالترقيم النهائي للعقار باسم الدولة أو الجماعات المحلية أو الوقف حسب مراسلة مدير الحفظ العقاري بعد النتيجة المتحصل عليها في إطار معالجة مدير الحفظ العقاري للطلبات المقدمة أمامه.

الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية أمام مصالح الأملاك الوطنية ومسح الأراضي.

كما هو الشأن في تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة فإنه إضافة إلى مصالح الحفظ العقاري هناك مصالح أخرى تتدخل في تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة والمقترنة بالحيازة الفعلية، هذه المصالح تتمثل في مصالح الأملاك الوطنية ومصالح مسح الأراضي، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية أمام مصالح الأملاك الوطنية: توكل لمصالح الأملاك الوطنية بصفة عامة توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للأحكام القانونية المعمول بها في مجال الأملاك الوطنية، ولكن هذا الدور يبدو أكثر أهمية إذا ما تعلق الأمر بالطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية، وذلك لإمكانية وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به نظرا لعدم حيازة طالب التسوية لسند مشهر، ويتمثل هذا الدور في الرد على مراسلات مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهرين(02).

فبعد تلقي المدير الولائي للأملاك الوطنية لطلب التحقيق حول الوضعية القانونية للعقار المطالب به من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري في إطار معالجته لطلب تسوية وضعية العقار محل الطلب إما مدعما بسند غير مشهر أو على أساس الحيازة الفعلية يقوم هو الآخر بطلب تحقيق من رئيس مفتشية الأملاك الوطنية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المطالب به، على أن يكون الرد واضحا في وجود حقوق تعود للدولة من عدمه، مع ضرورة تبرير طريقة اكتساب الدولة لهذا العقار[1].

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

[1] - راجع سعدي نصر الدين، المرجع السابق، ص 47، 48.

ثانيا - إجراءات التسوية الإدارية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية أمام مصالح مسح الأراضي : إضافة إلى الدور الذي تلعبه مصالح مسح الأراضي في عملية مسح الأراضي العام وتسجيل العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح في الحساب الخاص بها (حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح)، فإنها فيما يتعلق بطلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية تقوم بتبليغ الرد مع محضر تعيين الحدود إلى مدير الحفظ العقاري خلال شهر(01) من تاريخ تلقيها طلب التحقيق من مدير الحفظ العقاري، ويأتي هذا الرد بعد مطابقة العقار موضوع الطلب مع المراجع المسحية المطالب بها والمرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها، بالإضافة إلى التأشير على وثيقة القياس المقدمة بسعي وعلى نفقة صاحب الطلب في حال تعلق الأمر بجزء من مجموعة الملكية في نفس الآجال[1].

[1]- راجع سعدي نصر الدين، مرجع سابق، ص 48.

خلاصة الفصل الثاني .

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي يتم تسويتها إداريا حسب المادة 23 مكرر المعدلة والمتممة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والمذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 والمذكرتين رقم 707 المؤرخة في 2020/01/23 و91 المؤرخة في 2020/01/29 بناءا على طلب تسوية مرفق بالوثائق الثبوتية يوجه إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات مشهرة حيث يقوم بالتحري و التحقيق لدى مصالح مسح الأراضي ومصالح الأملاك الوطنية ،وذلك بشرط أن يقدم طلب الترقيم النهائي (التسوية)خلال اجل خمسة عشر (15) سنة وفي غياب دعوى قضائية مشهرة.

أما بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بحيازة قائمة فتقدم للمدير الولائي للحفظ العقاري الذي يقوم بالبحث والتحري لدى مصالح مسح الأراضي ومصالح الأملاك الوطنية والمحافظة العقارية المختصة إقليميا شريطة أن يقدم الطلب في اجل سنتين تسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية حيث يطلب من المحافظ العقاري ترقيم العقار لفائدة صاحب الطلب ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (2) ليصبح ترقيما نهائيا وفق التشريعات والإجراءات المعمول بها في هذا الشكل.

ويدخل أيضا ضمن التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي طلبات التسوية المرفوضة سابقا وبدون سند لانقضاء الآجال حيث يمكن إعادة دراستها على ضوء أحكام المذكرة رقم 4060 سالفة الذكر.

بالإضافة إلى تلك الطلبات المدعمة بوثائق إدارية محررة بعد تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية حيث يتعين التحقق والتأكد من توفر صاحب الطلب على حيازة فعلية على العقار محل طلب التسوية تكون سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح.

وأيضا تدخل ضمنها طلبات التسوية المودعة قبل تاريخ 2014/12/31 سواء المسجلة في حساب المجهول أو العقارات غير المطالب بها أثناء المسح والتي تمت مباشرة إجراءات تسويتها أو لم تباشر عند ذلك التاريخ حيث يتم إدراجها بالحساب الجديد أي العقارات غير المطالب بها أثناء انشغال مسح الأراضي كما تدخل في نطاقها أيضا العقارات المسجلة سابقا في حساب المجهول وفق الإجراء الأول ولم تكن محل طلب التسوية وقد مرت عليها فترة 15 سنة من تاريخ استلام الوثائق المبينة ويعتبر أول جانفي 2018 هو بداية تاريخ سريان مفعولها.

خاتمة

خاتمة

تعتبر العقارات غير المطالب بها نتاجا لتراكمات قانونية وواقعية معقدة خلفتها الوضعية العقارية في الجزائر عموما، وعملية المسح والشهر العقاري خصوصا، ولما كان الزمن جزء من العلاج فهذه الوضعية طالت مدتها فطال علاجها حتميا.

لأجل ذلك تدخل المشرع بعدة قوانين ونصوص تنظيمية جاءت بتدابير مختلفة من أجل تسوية وضعية هذه العقارات، بدءا بترقيم كل العقارات التي لم يُتعرف على مالكيها أو حائزيها وتم إغفالها في عملية مسح الأراضي العام، وذلك فيما كان يسمى بحساب المجهول الذي نصت عليه ضمنيا التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ضمن ما يسمى الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة، حيث تسجل عمليا العقارات التي لم يطالب بملكيتها أثناء سير أشغال المسح في حساب المجهول لمدة سنتين وعند انقضاء هذا الأجل يرقم باسم الدولة.

كما تم النص على إمكانية تسويتها لصالح أصحابها إذا طالبوا بها خلال أجل خمسة عشر(15) سنة وبموجب سند مبرر، وذلك في إطار أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 وصولا إلى ترقيمها ترقيما مؤقتا في حساب" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" لمدة 15 سنة وتسويتها خلالها لفائدة صاحب السند المشهر أو غيـــر المشهر أو الحائز فعليا بموجب التعديل الذي جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

حيث أن الغرض من هذه الإجراءات المنصوص عليها في أحكام هذه المادة الأخيرة والمذكرة رقم 4060 سالفة الذكر هو ضبط عملية تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ضمن أطر قانونية وإجراءات تنظيمية محكمة للحد من التلاعبات التي يمكن أن تتضمنها عملية التسوية خاصة بتغيير مصطلح "المجهول" إلى " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح".

إذ أن مصطلح " مجهول" يفتح الباب لأطماع أصحاب طلبات التسوية المزيفين، عكس ما نجده الآن ضمن النص القانوني الجديد والذي غير المصطلح إلى "عقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح" فهذا يعني أن فرقة المسح وجدت عقارا لم يطالب به أثناء العملية عكس ما كان سابقا يرقم في حساب مجهول، فهنا لا يوجد عقار مجهول بل غير مطالب به أثناء المسح لعدم تقدم مالكه أو حائزه وعدم وجوده في عين المكان.

إن الإجراءات المتخذة ضمن التعليمة رقم 4060 والمنصوص عليها ضمن المادة 89 سابقا جعلت عملية التسوية واضحة غير مبهمة، الغرض منها تسجيل العقار باسم مالكه أو حائزه الحقيقي لسد الباب أمام أي تسوية غير قانونية.

إن الملاحظ في هذا النص هو تعزيز الحماية القانونية للعقارات سواء المملوكة ملكية خاصة أو ملكية عمومية من كل التجاوزات التي يمكن أن تكون ضمن هذه العملية وترقيم العقار لفائدة صاحبه الحقيقي سواء كان طبيعيا أو معنويا.

وفي الأخير يمكن القول أن هذه الإجراءات ومن خلال اتصالنا بإدارة الحفظ العقاري قد لاقت استحسانا كبيرا لديها ورفعت اللبس والغموض على ما كان معمول به سابقا ، حيث كانت عملية التسوية تبنى على أساس نصوص تنظيمية فقط، عن طريق المذكرات والتعليمات المجردة دون نص قانوني كمرجع لها، هذا الأخير الذي استحدث بموجب تعديل المادة 23 مكرر حيث أصبح لعملية التسوية مرجعية قانونية بنص تشريعي لا مجرد نصوص تنظيمية لا أساس لها.

كما أنها شددت من الإجراءات حتى تكون عملية التسوية لصاحب العقار الحقيقي ومنحت الآجال لأصحاب الحقوق لتسوية وضعية عقاراتهم القانونية وتدارك غيابهم عن أشغال المسح العام للأراضي.

و رغم الإيجابيات التي جاءت بها النصوص القانونية والتنظيمية لمعالجة موضوع العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح فإننا نقدم الملاحظات والاقتراحات التالية:

- يلاحظ على هذه النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، أنها كثيرة التعديل من قِبل المشرع الأمر الذي يؤدي إلى الوقوع في التناقض وعدم الانسجام بين النصوص، مما يحول دون جدوى الإجراءات المنصوص عليها والمستحدثة في عملية التسوية وفاعليتها حيث تم حصر العقارات المعنية بالتسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، في عقارات الخواص دون غيرها من العقارات التابعة للجماعات المحلية (الولاية والبلدية) وكذا التابعة لمؤسسة الوقف، والتي تشرف على عقارات ذات أهمية يمكن أن تسجل في هذا الحساب، والتي لها حق في ترقيمها لصالحها ترقيما نهائيا، لذا كان الأجدر تغيير عبارة "كل عقار تابع للخواص " لتصبح "كل عقار لم يطالب به أثناء أشغال المسح العام للأراضي".

- لابد من ضبط أحكام الأمر رقم 74/75 والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 فيما يتعلق بالترقيم بأنواعه وذلك بإضافة نوع ثالث للترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر(15) سنة إلى جانب الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر(04) ولمدة سنتين(02) لتنسجم النصوص مع بعضها، رغم أنه تم تعديل المادة 11 من الأمر 74/75 بموجب المادة 34 من القانون رقم 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ولم يدرج هذا التعديل ضمنها.

- بالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بالمسح العام يتضح أن فرقة المسح أو مصالح المسح أثناء سير الأشغال تسجل العقار باسم المالك الظاهر" أي شخص تجده في العقار ويستظهر حيازته الفعلية سواء بالحيازة أو بالعقد أو بشتى الوسائل كشهادة الشهود، إذ يقوم عون المسح بتسجيل العقار

باسمه كمالك ظاهر ضمن العقار، في حين أن إجراءات التسوية حسب نص المادة 89 ونص التعليمة رقم 4060 تعد طويلة ومعقدة فما الغرض من ذلك؟

- على المشرع تعديل الأمر رقم 74/75 والمراسيم التنفيذية له تعديلا يرقى لقيمته كأول أمر يحكم مجالي المسح والشهر، والذي دأب المشرع على تعديله جزئيا بموجب قوانين المالية دون مراعاة أي انسجام بين هذه التعديلات الجزئية وبين باقي نصوصه وأحكامه، مما يخلق مشاكل في المجال الإداري لكل الحالات غير المقننة كما يجب أن تكون التعديلات متقاربة زمنيا لا متباعدة مثلما حدث في التعديلات التي جاء بها قانون المالية لسنة 2015 وقانون المالية لسنة 2018، حيث زاد هذا التباعد في التعديل من تعقيد وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وزيادة نسبة العقارات التي لم تتم تسويتها، كما لابد من أن تمس التعديلات المراسيم التنفيذية لا القوانين، وأن تتم هذه التعديلات وفق نصوص تشريعية محكمة بعد استشارة كل الإدارات والمصالح الفاعلة في هذا المجال.

- يجب تفعيل الفرق المشتركة في عمليات المسح من كل الإدارات والمصالح الفاعلة في هذا المجال وإشراكها في عملية التحقيق والتحري للقضاء على هذه الوضعية جذريا ومنع وجود مثل هذا النوع من العقارات.

كما يجدر التنويه في الأخير بأن آخر تعديل جاء به القانون رقم 14/19 المؤرخ في 2019/12/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 في المادة 39 منه قد جاءت بمادة جديدة 3 مكرر والتي مفادها ضم مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري في عمليات الترقيم والتحقيق العقاري الذي من شأنه تقليص حجم هذه الوضعية.

الملاحق

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

التعليمة رقم 16 المؤرّخة في 24 ماي 1998
المتعلّقة بسير عمليّات مسح
الأراضي
و
الترقيم العقاري

سنة 1998

مـــــقـــــدمـــــة

سن الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

و حـــُددت شروط تطبيق هذا النص التشريعي بالمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 فيما يخص الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، و بالمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، فيما يخص الأحكام المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

حيث أن سير العمليات على ضوء هذه النصوص، أظهر نقائص أدت إلى تعديل المرسومين:

- رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، بالمرسوم رقم 92-234 المؤرخ في 7 إبريل 1992
- رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.

مست هذه التعديلات خاصة:

- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، التي يمكن أن يتم مستقبلا بالقسم أو بمجموعة من الأقسام؛
- مدة الترقيم العقاري التي خفضت من 5 سنوات إلى 4 أشهر عندما يكون العقار المحقق موضوع حيازة بلغت المدة القانونية للتقادم المكسب، و إلى سنتين (2) عندما لا يحوز المالك الظاهر على سند كاف الإثبات به.

إذن، فالتعليمة هاته تهدف إلى تحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة.

إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية.

هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح و هم مكلفون بـــ:
- فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم:
- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين،
- إثارة و جلب كل الأراء و الملاحظات التي قد تـــنـــيـــر التحقيق.
- تـــقـــديـــر وقائع الحيازة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق،
- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية،
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية.

3-3-1 إثـــبـــات حـــق المـــلـــكـــيـــة

يتم إثبات حق الملكية إما بواسطة السند و إما، في غياب ذلك، عن طريق التحري.

1-3-3-1 الإثـــبـــات بواسطة الســـنـــد

إن الإثـــبـــات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة.

يتعلق الأمر بالنسبة للمحقق بـــ :
- التحقيق من قانونية هذه الوثيقة التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.
- التـــأكـــد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة.
أحيانا فإن السندات المقدمة تكون غير دقيقة أو نظرا لقدمها فإنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات.
لا يتطلب في هذه الحالة تحريات إضافية.
يمكن أن يؤدي فحص أي وثائق من هذا النوع إلى إكتشاف وضعيات متنوعة نذكر منها:

1- الوثيقة لها كل مميزات سند قانوني غير أنه لا شيء يوحي بأنه يخص العقار محل التحقيق:
هناك إذن نقص في الحجة و إثبات حق الملكية يكون عن طريق التحري.

2- السند يخص العقار موضوع التحقيق، لكن المساحة المذكورة به أقل بكثير من تلك المرفوعة.
و هنا نقص في السندات و اللجوء إلى تحريات إضافية أمر ضروري لتحديد مصدر الزيادة الملحوظ.

و هذا يمكن أن يرجع الى:
- إما لحقوق مصدرها الملاك المجاورين و هو ما يتطلب تأكيده من طرف هؤلاء.
- إما ناتجة عن إعتداء على ملكيات الغير، و هنا يجب على المحقيقين في هذه الحالة إثار كل الآراء و الاحتجاجات و محاولة الكشف عن حقوق محتملة للدولة على العقار محل التحقيق.
و مهما يكن من أمر، إذا لم يتم إبراز نقص في السندات أثناء التحقيق، فإن العقار المعني يكون موضوع ترقيم مؤقت عند الإجراء الأول في السجل العقاري.

3- الشخص الذي مسه التحقيق و لديه مساحة تفوق تلك المرفوعة:
يجب في هذه الحالة تـــفـــحـــص السنـــدات المـــتـــعـــلـــقة بالأملاك المجاورة.
إذا تبين من خلال هذا الدراسة تطابق بين المساحات المذكورة في العقود و المساحات المرفوعة فإن المحتج لا يمكنه التذرع بالمعلومات المحصلة بسنده.
إلا إنه و إذا لم يكن هناك تطابق، هنا إذن نزاع حول الحدود، إذا يتولى المحققون محاولة تحديده ميدانيا.

1-3-3-2 سندات الملكية

بالنظر إلى التشريع المنظم لإثبات حق الملكية العقارية يوجد صنفين للسندات :

1- العقود الرسمية، المنشئة، الناقلة، المصرحة أو المعدلة للملكية.

2- بعض الوثائق غير الرسمية، التي يعترف بها التنظيم بصفة القوة المطلقة.

1-3-3-2-1 السندات الرسمية

من بين هذه السندات، يمكن ذكر:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم.

هذه السندات تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك، حصص الملاك المشتركين في الشيوع، و الأعباء المثقلة للعقارات.

لكن لم تعد تعكس، غالبا، الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية.

- العقود الإدارية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق.

- العقود المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو احقوق عينية عقارية معدة من طرف الموثقين السابقين، كاتب ظبط الموثق، و الخاضعة لإجراء الإشهار العقاري.

هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق، تحتوي على معلومات دقيقة تخص هوية الأطراف و تعريف كافي للعقارات بإستثناء عندما يتعلق الأمر بالتنازلات عن حقوق في الشياع.

- العقود المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف القضاة الموثقين السابقين:

العقود من هذا النوع تتعلق بعقارات تقع داخل المناطق الريفية أين لازالت الملكية تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية.

رغم رسميتها، إلا انها كانت لا تخضع لإجراء الإشهار العقاري إلا إذا طلب الأطرف ذلك.

عدم إشهار هذه العقود لا ينقص من قوتها المطلقة لأنها مقررة بنصوص سابقة، هذه الوثائق لها كل مميزات عقد رسمي و لها حجية ما تحمله إلا عند إثبات الخطأ.

في بعض الأحيان، هذه العقود لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات و هذا لا يمنع من إجراء تحريات و بحوث إضافية.

- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

- يجدر التدقيق بأن أي قرار قضائي لا يكتسب قوة الشيء المقضي فيه إلا إذا أصبح نهائيا و لا يكون نهائيا إلا إذا استوفى كل طرق الطعن بعد تبلغيه إلى الأطرف.

1-3-3-2-2 السندات غير الرسمية

يتعلق الأمر بكل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971. للتوضيح فإنه طبقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني يكتسب العقد تاريخا ثابتا إبتداءا من:

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

1-3-3-3 الإثبات في غياب السند

في غياب السند، فإن التحقيق يتم عن طريق تحري، يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة.

و يتطلب الأمر التأكد في ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني بمعنى حيازة مستمرة غير منقطعة، هادئة و علنية.

لهذا الغرض فإن على مطالب حق الملكية أن يقدم وثائق الإثبات لحالته المدنية و كل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق، منها:

- الشهادات المكتوبة.
- الشهادات الجبائية.
- كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها المعني.

إن الطلبات المقدمة تقارن بشهادات الملاك المجاورين أو لكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف مالك العقار موضوع التحقيق.

يمكن كذلك إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكيد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر و الذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيازة المثارة.

من جهة أخرى و لتمكين أي شخص له مصلحة في إبداء رأيه و ملاحظة خصص سجل للاحتجاجات و وضع في متناول الجمهور، بمناسبة الإيداع القانوني لمدة شهر بمقر البليدة المعنية.

التحقيق يهدف كذلك إلي التأكد أنه لا يوجد أي حق للدولة أو البليدية على العقار المعني.

لهذا السبب ينبغي على مصالح أملاك الدولة و كذا البلدية، على غرار الملاك الآخرين، إبداء أرائيها و ملاحظاتها على العقارات التي شملها التحقيق خلال فترة الإيداع الشهري بمقر البلدية.

وعلى إثر انتهاء مدة الإيداع فإذا لم يسجل أي إحتجاج من طرف الملاك المجاورين أو أي شخص أخر و إذا لم يتبين أحقيه الدولة أو البلدية على العقار المعني، فإن هنالك إحتمالات كبيرة بأن وضعية الحق المعاين تطابق وضعية قانونية.

1-3-4 إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى و الأعباء

إن الحقوق العينية الأخرى إما تكون تجزئة لحق الملكية أو الأعباء من شأنها أن تثقل العقار المعني.

إن تجزءات حق الملكية تشمل :

- الانتفاع و هو حق عيني مؤقت يعطى لصاحبه استعمال و الإنتفاع بالعين دون حق التصرف.
- حق الإستعمال الذي يسمح لصاحبه إستعمال الشيء و الانتفاع بثماره في حدود إحتياجاته العائليه.
- حق السكن و الذي يسمح لصاحبه، السكن في دار في نفس حدود الاستعمال.
- الإرتفاق الذي هو حق يقيد حق الإنتفاع لعقار تابع لشخص أخر.
- الإستغلال و هو حق يسمح لصاحبه الإستغلال المؤبد دون المساس بحق الملكية الذي تحتفظ به الدولة.

هذه الحقوق تثبت بواسطة السند أو عن طريق البحث.

الأعباء التي قد تثقل العقار هي تأمينات عينية و تضم :

- الرهن الذي يسمح للدائن، صاحب هذا الحق، على عقار لبيعه لفائدته، في أي يد كان، عند عدم و فاء المدين.
- الإمتياز الذي هو حق الأسبقية ممنوحة قانونا لفائدة شخص، على عقار، ملك لشحص أخر.
- الرهينة و هي الإتفاق الذي بموجبه تنتقل حيازة المنقول أو العقار من المدين إلى الدائن مع إمكان هذا الأخير أن يحتفظ به إلى غاية تسديد مستحقاته أو بيعه لإستفاء دينه من ثمن البيع.

1-3-5 تعيين ذوي الحقوق

المالك أو المالك المفترض قد يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعية إذا كان العقار في حالة شياع أو ملكية مشتركة، و إما شخص معنوي. و نفس الشيء للحائز على حقوق عينية أخرى.

كل مالك أو مالك مفترض، يتسلم عند التحقيق لأول مرة، الرقم البلدي المؤقت للمالك الذي يعطيه إياه القائم بالتحديد.

2-1-2 إيداع الجدول الخاص بالاجراء الأول:

ينبغي على كل مالك، كي يسلم له الدفتر العقاري، أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولا كما جاء في نص المادة 13 من الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
يمكن أن يعد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقرب المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها.
إن المحافظ العقاري غير ملزم بإنتظار تسليمه الجدول للبدء في الإجراء الأول في الدفتر العقاري لأن في ظل النظام الجديد للإجراءات فإن الترقيمات العقارية تبين على قاعدة العناصر الموجودة في وثائق المسح.

2- 2 كيـــفـــيـــة الترقيم:

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية.
وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لاتكون مستقرة لان التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري.
وإنه من الضروري بأن يكون منهاج مسك الوثائق عملي عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري ولهذا السبب فُرضت الترقيمات الفورية.
على المحافظ العقاري أن يتخذ الاجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند إستلامها.
و عليه يجب أن يسهر لاسيما على:
- على أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.
- يجب أن تكون البطاقات العقارية مكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.
- أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل إستلام وثائق المسح.

1.2.2 إستغلال البطاقة العقارية نموذج T10:

يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10.
تعد هذه الوثيقة بحيث تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المحتواة في السجل العقاري.
إن دراسة هذه الوثيقة يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:
- عقار بسند
- عقار بدون سند لكنه محل الحيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب
- عقار بدون سند ولايوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.
- العقارات المحقق طبيعتها لم تكون موضوع مطالبة من أي شخص كان

تبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم كالاتي:

2-2-2 الترقيم النهائي:

في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لايترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.
يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الاخر).
في حالة الشياع، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أويتفق الملاك في الشياع فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به .
كما ينقل المحافظ العقاري، عند الإقتضاء، بمناسبة هذا الترقيم، إجباريا، في السجل العقاري قيود الامتيازات، الرهون وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها و التي لم تنقض مدة صلاحيتها.

2-2-3 الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح الى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر.

هذا وحتى يتسنى للاشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا لعملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق فإنه طبقا لاحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، بات من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

2-2-4 الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

عند غياب سند كافي وعندما لاتكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.

بعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت، خلال هذه المدة، وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته.

2-2-5 الترقيم المؤقت لمدة سنتين بإسم الدولة:

في حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها.

6.2.2 ملاحظات على الترقيم المؤقت:

خلال الترقيم المؤقت، لايمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين، كونه يعد سند ملكية لا يسلم ألا للشخص الذي أعترف بأحقيته في الملكية.

غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء مدة الترقيم لا تدع شك في أحقية ملكية الشحص المعني في العقار.

في هذه الحالة، فإن المحافظ العقاري ملزم، دون الإنتظار، بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني و تسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به.

2-3 الشكاوي و الإعتراضات

قد تثار إحتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت.

بموجب أحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، السالف الذكر، على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا إعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم.

للمعني أن يقيد الإحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية.

حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لأجال قبول الإعتراضات.

في حالة إثارة الإعتراضات خارج الأجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

أما إذا اثيرت الإعتراضات في الأجال القانونية فاللمحافظ العقاري الحق لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة و تدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة.

2-3-1 محاولة المصالحة الناجحة

إذا إتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فإن تراضيهم و إتفاقهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب.

عندما تكون نتيجو المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي.

3-2-4 إستعمال محاضر PR 14 و PR 15 من طرف المحافظ العقاري.

عند إستلام هذه المحاضر يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الايداع.
في نفس الوقت يعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للاشهار.
و قبل ذلك، تأشر في السجل العقاري.
تتغير هذه التأشيرات حسب طبيعة المعلومات المقدمة بمعنى:
- تنتج عن محاضر تغيير الأرقام لمجموعات الملكية إعادة ترقيم وترتيب البطاقات المتعلقة بهذه المجموعات الملكية.
- ينتج عن محاضر مثبتة للهدم والبنايات الجديدة عملية مسك لإحتواء العقار.
بعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري، التي بلغت إلى المحافظ العقاري، ترسل نسخ من المحاضر PR 14 و PR 15 إلى مصلحة المسح، مكملة بمراجع الإشهار و التي على أساسها مصلحة المسح بالمسك النهائي لوثائق المسح الأراضي.

أولي أهمية خاصة لتطبيق أحكام هاته التعليمة.

العـــــــــــــام
الـوطـــنـــيـــــــة

الـمـــــــــديـــــــــر
للأمـــــــــلاك

إمضاء: **محمد بن مرادي**

الملحق رقم 02

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبـــية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 2421 /و م/م ع أ و/ م ع أ د ع/م أ .

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2003/05/03

مذكـــــرة
إلـــــى
السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السادة مدراء الحفظ العقاري
السادة مدراء أملاك الدولة
للإعلام إلى :
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

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

لقد بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر .
هذه الوضعية كشفت على أن نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد ، غياب الطبيبة القانونية) ، بالنسبة للبلديات (أو أقسام إقليم البلديات) ، التي وضعت وثائق المسح التي تخصها حيّز التنفيذ ، نتج عنها عدد وافر من الشكاوى عن مواطنين يطالبون بصفة مشروعة ترقيم مؤقت أو نهائي ، في السجل العقاري .
لذا ، فإن تعليمة تعالج مسألة حساب **المجهول** ، من جميع جوانبه ، سوف تكون عن قريب موضوع نشر واسع .
غير أن هذه المذكرة تتعلق بحالات وجود سندات الملكية القانونية التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية ، قبل إعداد مسح الأراضي العام ، إذ أن أصحاب هذه الحقوق ، لا يمكنهم التصرف فيها بصفة عادية (إعداد شهادة عقارية بعد الوفاة ، مبادلة ، هبة ، بيع ، رهن ... إلخ) بسبب عدم إنجاز مسح الأراضي العام لبلدية موقع العقارات ، بصفة سليمة .
و عليه ، فالمسؤولون المعنيون مدعوون كل فيما يخصه ، من أجل السهر على التطبيق الصارم لإجراء التسوية المبين في ما يلي :

I - دراسة طلب الترقيم :

1 - طلب الترقيم العقاري المقدم في هذا الشأن على ورق عادي (إستمارة إع-19 ، المخصصة عادة بالنسبة للعقارات الممسوحة ، لا تحتوي على كل عناصر المعلومات الضرورية ، و غير قابلة للإستعمال في قضية الحال ، بما أن عناصر المعلومات الضرورية لملئها في الفقرات التي تتضمنه هي مجهولة) يـــــودع مباشرة بالمحافظة العقارية في نسختين ، تسلّم في الحال نسخة منهما ، ممهورة بختم المصلحة و بتاريـــخ الإيداع ، للمعني ، أو عند الإقتضاء ، لممثله (لا تشترط هنا الوكالة المعدة في الشكل الرسمي) . يرفق الطلب بنسخة من السند القانوني للملكية ، و عند اللزوم ، بالفريضة .
2 - عملا بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المعـــدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي يخول له إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي " ... إلا إذا وقائع قانونية ... سمحت له ... بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني " ، يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب الترقيم العقاري الذي يجب أن ينصب من جهة ، على سند الملكية نفسه و من جهة أخرى ، على العقار المفترض تسجيله في حساب **المجهول** الذي يجب أن يتوافق مع سند الملكية المعني .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - الطرق العملية للتسوية .

إعتبارا للتعليمات المذكورة أعلاه ، يكون التكفل بالعرائض المقدمة في الموضوع ، كالآتي :

1 - عندما يمكن تحديد العقار إستنادًا إلى مخطط المسح ، بصفة مؤكدة دون أي لبس ، على مستوى المحافظة العقارية ، و أن الإتصال بمصالح أملاك الدولة ، غير ضروري كما هو مشار إليه أعلاه ، يشرع في الترقيم في السجل العقاري ، إعداد و تسليم الدفتر العقاري في الآجال المحددة أدناه ، في هذه المذكرة .

2 - في الحالات التي يجب فيها تدخل مصلحة مسح الأراضي بإستثناء تلك التي يكتفي فيها ، لتحديد الموقع في مخطط المسح ، بفحص تقني فقط ، تقوم بعد إستلامها للعرائض المؤسسة (سند ملكية رسمي مشهر و حقوق حالية) ، بالتنقل إلى عين المكان ، بعد إخطار المالك المزعوم ، بإشعار مرور فرقة المسح قصد حسب الحالات :

- التعرف على الحدود ، التأكد من مطابقة محتويات العقار المذكورة في عقد الملكية و تلك المعاينة في الميدان ، و إحتمالا ، إتمام تعيين العقار إذا تم ملاحظة أن تغييرات لاحقة قد طرأت عليه بعد إعداد عقد الملكية .
- إجراء وضع الحدود حضوري ، لمجموعة الملكية ، (التي ليست مبيّنة كوحدة عقارية في مخطط المسح) ، إعداد ، دون طلب دفع المصاريف ، وثيقة قياس (كما هو الحال بالنسبة للعمليات العادية لضبط الوثائق عند تغيير الحدود) و إعطاء مراجع مسح جديدة .

يكون التكفل ، في مجال المسح ، كالآتي :

- عندما لا نكون بصدد تغيير في الحدود ، تملأ بطاقة العقار (T10) ، متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية ، و كذا مراجع المسح ثم ترسل إلى المحافظة العقارية .
- في حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود ، يجب أن يتضمن الإرسال الموجه للمحافظة العقارية أيضا ، بطاقة تحقيق و وثيقة قياس .

3 - عندما يكون الإتصال بمصلحة أملاك الدولة ضروري كما هو مبين أعلاه ، يجب أن يتم ذلك وفق الشروط الآتية :

- عندما لا يكون اللجوء لإجراء تحقيق ، من قبل مسح الأراضي ، ضروريا ، (يفترض أن التعرف على العقار في مخطط المسح أمر يسير ، على مستوى المحافظة العقارية ، و أن كل العناصر ذات الطابع المادي و القانوني متوفرة) ، فإن الإتصال بمصلحة أملاك الدولة فيما يخص كل الطلبات المؤسسة يتم ضمن الآجال المحددة أدناه .
- في حالة العكس ، فإن الإتصال لا يمكن أن يتم إلا بعد أن يأتي رد مصلحة مسح الأراضي .

4 - بإستلام المحافظ العقاري عناصر المعلومات المزودة من طرف مسح الأراضي و أملاك الدولة ، يشرع ، إلا إذا تأكد وجود حق ملكية للدولة ، في الترقيم العقاري النهائي ، إعداد الدفتر العقاري ، خلال المدة المحددة و تسليمه إلى صاحبه .

5 - حرصا على تنفيذ ، في أسرع وقت عمليات التسوية ، على المسؤولين المعنيين أن يسهروا على إحترام المواعيد في هذا الشأن ، كما يلي :

5 - 1 - يكون الدفتر العقاري جاهزا خلال الثمانية (8) أيام التي تلي :

- إما تاريخ إيداع الطلب ، عندها يباشر في الترقيم العقاري دون الإتصال لا بمصلحة مسح الأراضي و لا بإدارة أملاك الدولة ، مع الأخذ في الحسبان المدة المحددة من قبل ، في حالة طلب معلومات من المحافظة العقارية "الأم" .
- إما تاريخ تلقي المعلومات ، المطلوبة من مصلحتي مسح الأراضي و أملاك الدولة .

5 - 2 - عندما يكون الإتصال بالمصلحتين ضروري ، ترسل نسخ من الطلبات مرفقة بسندات الملكية ، و عند الإقتضاء ، المخططات القديمة ، و يتم ذلك مرة في الأسبوع ، اليوم الأخير شاغل ، من مجموع الطلبات المستلمة خلال هذه المدة .

5 - 3 - إن الردود التي يجب إعطاؤها للمحافظة العقارية ، من طرف مصلحتي مسح الأراضي و أملاك الدولة ، تتم خلال الخمسة عشر (15) يوما ، بعد أن تطلب منهم ، في غياب رد مصلحة أملاك الدولة ، خلال هذه المدة ، يعتبر العقار ملكية خاصة و هذا ، تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة .

إذا أسفرت نتيجة البحث أن العقار موضوع التحقيق ، تابعا لأملاك الدولة . فإن الدفتر العقاري يتم إعداده على هذا الأساس ، و يسلّم إلى مدير أملاك الدولة الذي عليه ، دون تعطيل ، أخذ التدابير اللازمة للإستحواذ ، بطريقة فعلية ، على العقار المعني ، و السهر على تسييره في إطار التشريع المعمول به .

5 - 4 - تبادل الوثائق بين ، من جهة ، المحافظة العقارية و مسح الأراضي ، و من جهة أخرى المحافظة العقارية و إدارة أملاك الدولة ، يتم عن طريق البريد المحمول و إيداع مباشر ، كل إيداع للوثائق يجب تدوينه في كشف إرسال ، معد في نسختين (2) ، يسلّم نسخة منه للمودع بعد ختمه كإشعار بالاستلام .

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

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

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

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

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

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم 03

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبــيــة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المـالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 4618 /و م/م ع أ و/ م ع أ د ع/م أ .

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2004/09/04

مذكـــــرة
إلـــــى
السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السادة مدراء الحفظ العقاري
السادة مدراء أملاك الدولة
بالتبليغ إلى :
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

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

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

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

الإحتمال الثاني ينجم عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب **المجهول** . فعلا ، هذا الواقع ، الذي تم التأكد منه ، يفيد أن فرقة المسح لم تتحل بالجدية بمهامها ، المتمثلة قبل كل شيء في الإنتقال الفعلي إلى الميدان ، في الأيام المحددة في إستمارة الإشعار بالمرور ، و لم تطمئن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز ، قد اتبعت بالصرامة اللازمة ، كلما يلاحظ و يعاين أن المكان المعني يشكل بديهيا ملكية عقارية مشغولة ، مستغلة ، ... إلخ ، و أخيرا ، أن تصريحات و أقوال الشهود و الجيران ، و كذا ممثل البلدية ، قد تم الحصول عليها بكيفية صاغية و فعالة . و عليه ، يعود للإدارة أن تنيب على هذا النقص و تتكفل بتطهير الوضعية التي أنجرت عنها .

لذا ، ترمي هذه المذكرة إلى تحديد ، أولا، الشروط الموضوعية الواجب توفرها للتكفل بطلبات التسوية المعنية و ثانيا ، وضع الإجراءات التطبيقية الواجبة الإتباع في هذا المجال .

I - الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهرة .

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

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

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

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

1 - 1 - العقود الرسمية :

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

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

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

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

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

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

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

2 - وجود سند عقاري غير كاف :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إشارات أخرى يمكن أن تظهر حسب مختلف الحالات .

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

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

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

3 - الغياب الكامل لسند الملكية :

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

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

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

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

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

II - الإجراءات التطبيقية للتسوية :

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

1 - فحص الطلبات :

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

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

يسلّم وصل حينها لمودع الطلب .

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

1 - 1 - مراسلة مصالح أملاك الدولة :

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

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

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

2 - الآجال :

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

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

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

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

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

2 - 3 - آجال رد المحافظ العقاري :

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

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

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

- سواءً من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (4) أشهر ، إذا كان السند يبيّن حيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة ، يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي .
- سواءً ، من ترقيم مؤقت لمدة تعادل أجل سنتين (2) ، عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة ، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع ، بالمحافظة العقارية ، لوثائق المسح ، و لا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت ، في أي حال من الأحول أقل من أربعة (4) أشهر .

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

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

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم 04

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبـــية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المـالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية عمليات أملاك الدولة و العقارية
رقم : 1800 /و م/م ع أ و/ م ع أ د ع /م ع.

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2008/02/25

السيد المدير العام للأملاك الوطنية
إلـــــــى
السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السادة المديرين الولائيين للحفظ العقاري
بالتبليغ إلى
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري
السادة المديرين الولائيين لأملاك الدولة

الموضوع : حالات « مناطق غير قابلة للمسح » كيفية تسويتها .

لقد سجل بأقاليم بعض البلديات في ولايات مختلفة ، أن مصالح مسح الأراضي تستبعد بعض المناطق من عمليات المسح العام للأراضي .

بالفعل ، يتم تصنيف تلك المناطق ضمن ما يسمى « مناطـــق غـــير قابلـــة للمســـح » (Zones non cadastrables) بحيث يعد مخطط المسح و وثائق المسح منقوصة من تلك المناطق .

تجدر الإشارة إلى أن هذه الكيفية لا تستند إلى أي أساس قانوني أو تنظيمي ، فضلا عن الضرر الذي يلحق بالمالكين المفترضين للحقوق العقارية الواقعة داخل تلك المناطق .

و بالتالي يستوجب التكفل بالعقارات المعنية في الإطار المبيّن في المذكرتين رقم 2421 و م / م ع أ د ع / م ع أ م المؤرخة في 2003/05/03 و رقم 4618 و م / م ع أ و/ م ع أ د ع المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقتين بكيفية معالجة حالات العقارات المسجلة في وثائق المسح باسم « مجهول » هذا نظرا لتشابه الحالتين .

يتم إبلاغي بكل الصعوبات المحتملة عند تطبيق ما جاء أعلاه .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم 05

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبــية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية	MINISTERE DES FINANCES
المديرية العامـــة	DIRECTION GENERALE
للأملاك الوطنـــية	DU DOMAINE NATIONAL
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي	
رقم : 9642 /و م/م ع أ و/ م م ع م أ/م أ ت ع.	الجزائر في : 2008/10/22

المدير العام للأملاك الوطنية
إلـــــــى
السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السادة مديري الحفظ العقاري
السادة مديري أملاك الدولة
بالتبليغ إلى :
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول – تذكير .
المرجـــع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .
المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 .

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

للتذكير فإن التعليمة رقم 16 السالفة الذكر أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بإسم للدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا بإسمها بعد إنقضاء هذه المدة ، مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى عدم الإستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، من جهة ، و كذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالإعتراض على التسوية بحجّة ترقيم العقارات المعنية نهائيا بإسم الدولة من جهة أخرى .

إن الحالات المعنية بهذه المذكرة تتمثل في العقارات التي يطالب مالكها بالتسوية و التي يتوفر أصحابها على سندات لها حجّية . ناهيك عن العقود المشهرة في المحافظة العقارية و التي عالجتها المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، المشار إليها بالمرجع ، بحيث لو كان هؤلاء الملاك في الميدان عند مرور فرقة المسح ، و سجلت بإسمهم لاستفادوا من الترقيم النهائي مباشرة عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

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

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

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي
رقم : 10787 و م/ م ع أ و/ م ع م ا

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في 29 نوفمبر 2008

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السادة مدراء الحفظ العقاري (كل الولايات)
السادة مدراء أملاك الدولة (كل الولايات)
بالتبليغ إلى:
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري

الموضوع: كيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية

إن القياسات التي يتم القيام بها خلال عمليات المسح العام للأراضي تظهر في بعض الأحيان فوارق بين المساحات المذكورة في سندات الملكية المقدمة من طرف المعنيين وتلك الناتجة عن القياسات المساحية.

تم التطرق إلى حالات الفوارق الزائدة للمساحات بالنسبة للسندات التي تم إثباتها على الأراضي التي كانت ملكا للدولة، بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005, الذي يحدد كيفية تسوية ملائمة.

172

وتمت أيضا معالجة تسوية فوارق المساحات الناجمة عن أخطاء عائدة للإدارة والفوارق التي تتعلق بعقارات لم تكن في الأصل تابعة للدولة بموجب مذكرات عامة تم نشرها في الوقت المناسب.

ترمي هذه المذكرة إلى إعطاء توضيحات في الموضوع مع تذكير بعض التعليمات التي قد تم إعطاؤها.

1 - حالات فوارق المساحات بالزيادة الخاضعة لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 :

سنت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 إجراء يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة، يفوق الحد المسموح به، يبين المساحة المذكورة في سند الملكية وتلك الناتجة عن القياس المساحي.

إن التسوية التي نصت عليها الأحكام المذكورة تخص حالات توسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية بمجملها وترتيب البنايات، لا يمكن للمساحة الزائدة أن تشكل قطع قابلة للاستعمال مما لا يترك للإدارة أي اختيار سوى مباشرة البيع للشاغل الحامل لسند ملكية.

وعليه وعملا بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المذكور، فإن الجزء الزائد الذي يتعين أن لا يشكل في أي حال من الأحوال قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، يتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند ملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة.

ولتحديد قطع الأراضي القابلة للبناء يمكن الأخذ كمعيار القطعة الأصغر مساحة في التجزئة المعنية أو التي شكلها يسمح بتشييد بناية.

إذ تبين أن الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض يتعين تسجيل هذا الجزء في مصفوفة المسح باسم الدولة.

يتطلب إجراء التسوية الذي تم سنه تدخل مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة والحفظ العقاري.

1-1- دور مصلحة مسح الأراضي:

تقوم مصلحة مسح الأراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين.

الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة.

تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية، بطبيعة الحال، في وثائق المسح باسم الشاغل.

أما بالنسبة للزيادة المسجلة هناك احتمال حالتين:

1-1-1- يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير:

تسجل في هذه الحالة الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح باسم الدولة.

1-1-2- لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء:

تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005. في هذه الحالة، يتم إخطار الشاغل، بواسطة رسالة معدة وفق

النموذج المرفق (الملحق1)، بالإمكانية الممنوحة له، بموجب المادة 47 السالفة الذكر، لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض.

فور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين، يتم إخبار مصلحة أملاك الدولة، بواسطة رسالة معدة وفق النموذج المرفق (الملحق 2) بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالفة الذكر.

1ـ2 ـ دور مصلحة أملاك الدولة:

فور تقدم المعني بطلب شراء بواسطة مطبوعة وفق النموذج المرفق (الملحق 2)، تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة.

وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جاءت تطبيقا لنص قانوني وتندرج في إطار عمليات مسح الأراضي والترقيمات العقارية، فإنه ليس من الضروري إعداد عقد إداري للتنازل. تكتفي مصلحة أملاك الدولة في هذه الحالة بإعداد رفع يد وتسليمها لشاغل فائض المساحة، وبعد تسديد هذا الأخير لمجمل سعر الشراء. ويتم الترقيم بالسجل العقاري بناء على وثيقة رفع يد هذه.

1ـ3ـ دور المحافظ العقاري:

على مستوى المحافظة العقارية يتم القيام بما يلي:

ترقم مجموعة الملكية المكونة من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل القطعة الأرضية ترقيما نهائيا باسم هذا الأخير.

أما مجموعة الملكية المكونة من فارق المساحة فترقم، فيما يخصها، ترقيما مؤقتا باسم الشاغل وفور تقديم هذا الأخير رفع اليد المسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة يباشر لصالحه ترقيما عقاريا نهائيا على مجموعة الملكية هذه وفي حالة عدم تقديم الشاغل لرفع اليد بعد انقضاء أجل السنتين يقوم المحافظ العقاري بترقيم نهائي باسم الدولة.

تجدر الإشارة أن أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005, السالفة الذكر، تطبق على حالات فارق المساحة، كما تم تبيانه أعلاه، الملاحظة في وثائق المسح المعدة ابتداء من تاريخ 02 جانفي 2005, وكذا تلك المعدة قبل تاريخ صدور المادة 47 والتي لم يصادق عليها عند تاريخ 02 جانفي 2005, وفي هذه الحالة، محضر لجنة المسح يشهد على ذلك.

2 ـ فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري:

أحيانا، يتبين بوضوح في الميدان أن فارق المساحة بالزيادة الفائق لنسبة 20 / 1 المسموح بها، الملاحظ خلال عمليات مسح الأراضي، مترتب عن خطأ إما في قياس وإما في حساب المساحة أو في التدوين.

مثل هذه الحالات تمت ملاحظتها لاسيما على الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون رقم 81 ـ01 المؤرخ في 07 فبراير 1981, المعدل والمتمم، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي.

يتعين إخطار مصلحة أملاك الدولة بمثل هذه الحالات إذا تم إثباتها في الميدان خلال عمليات مسح الأراضي.

إذا تأكد الخطأ الإداري بناء على المعاينة الميدانية (حدود العقار غير محتج عليها، غياب ما يشير إلى وجود توسع على حساب الملكيات المجاورة...) وعلى فحص مصلحة أملاك الدولة للملف الذي تم التنازل على أساسه، يتم التنازل على فائض المساحة حسب آخر أسعار تم العمل بها في إطار القانون رقم 81 ـ 01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 المذكور.

على مستوى المحافظة العقارية، ترقم العقارات المعنية ترقيما مؤقتا يصبح نهائيا بعد تقديم المعنيين رفع يد مسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة تثبت تسديد ثمن

التنـازل عن المساحـة الزائدة حسب آخر الأسعار التي كانت مطبقة في إطار القانون 81 ـ 01 المؤرخ في 7 فبراير 1981.

3ـ فارق المساحة يخص عقارات لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة:

يلاحظ أحيانا فوارق مساحات على عقارات لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة. في مثل هذه الحالات يتعين الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي ومنه يتم الترقيم النهائي للعقار لصالح الحائز على سند الملكية، على أساس القياس الجديد.

في هذه الحالة يتعين على فرقة مسح الأراضي التأكد، بأكبر دقة، أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المحاذية وإذا لوحظ فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها، على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق وهذا حتى في غياب أي احتجاج.

هذا الفارق في المساحة، يجب ذكره في وثائق المسح بوضوح حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور، قصد تمكين أي شخص له الصفة والمنفعة الإبداء بملاحظاته، احتجاجاته أو اعتراضاته خلال شهر الإيداع على مستوى البلدية.

كما أن ذكر فارق المساحة هو بمثابة وسيلة يعلم بها المحافظ العقاري أن فرقة المسح عملت بدراية مما يجنبه مطالبة مصلحة مسح الأراضي بالقيام بعمليات التأكد من المساحات.

يرجى منكم الامتثال لمحتوى هذه التعليمة وموافاتي، عند الاقتضاء، بالصعوبات التي قد تواجهكم.

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء : محمد بن مرادي

177

الملحق رقم 07

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيـة الشعبـيـة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 2536 /و م/م ع أ و/ م م ع م أ/م أ ت ع.

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2010/03/21

المدير العام للأملاك الوطنية
إلـــــى
السادة مديري أملاك الدولة

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

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

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

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

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

رقم : 2537 .
بالتبليغ إلى :
- السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- السادة مديري الحفظ العقاري .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــاء : محمد بن مرادي

الملحق رقم 08

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيـة الشعبيـة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 5590 /و م/م ع أ و/ م م ع م أ/م أ ت ع.

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2013/06/06

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

الموضوع : عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقـف أو البلديـــــة - كيفيات التسوية .
المرجـــع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .
المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 .

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

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

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

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

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــــاء : محمد حيمور

الملحق رقم 09

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـة الشعبـيـة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المـالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 7049 /و م/م ع أ و/ م م ع م أ/م أ ت ع.

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2013/07/10

المدير العام للأملاك الوطنية
إلـــــــى
السيد مدير الحفظ العقاري لولاية المدية

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

بموجب رسالتكم المشار إليها بالمرجع ، طرحتم على الإدارة المركزية تساؤل يتعلق بكيفية التعامل تجاه الملفات المتضمنة طلبات التسوية غير المدعمة بسندات لها حجّية و المودعة بعد نفاد مدة الترقيم العقاري المؤقت المقدرة بسنتين و الخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول .

للتذكير ، فإنه بالرجوع إلى محتوى المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، فإن الملفات المودعة خلال فترة الترقيم العقاري المؤقت ، المقدرة بسنتين المنفذة بإسم الدولة على العقارات المسجلة في حساب المجهول ، تقبل و تعالج مهما كانت الوثائق المدعمة لملفات التسوية ، و هو ما تطرقت له "الفقرة 2 - 3 - 3 -" من نفس المذكرة بحيث يستفيد الشخص الذي تقدم بطلب التسوية خلال أجل السنتين من متبقي هذا الأجل ، على أن لا تكون هذه المدة أقل من أربعة أشهر ، حتى و إن تعدت هاته الأخيرة أجل السنتين .

كما أن التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بإسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا بإسمها بعد إنقضاء هذه المدة ، مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى عدم الإستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، من جهة ، و كذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالإعتراض على التسوية بحجّة ترقيم العقارات المعنية نهائيا بإسم الدولة ، من جهة أخرى .

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

مما سبق و إجابة على السؤال المطروح المتعلق بكيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد إنتهاء أجـل السنتين ، غير المدعمة بسندات رسمية أو سندات لها حجّية ، فإنه يتضح أن هذا النوع من الحالات مستبعد من نطاق تطبيق المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، السالفة الذكر ، مما يتعين إفادة المعنيين بعدم إمكانية الإستجابة لطلباتهم .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــــاء : محمد حيمور

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

الملحق رقم 10

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـة الشعبـيـة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المـالـــــية المديرية العامـــة للأملاك الوطنـــية مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي رقم : 8730 /و م/م ع أ و/ م م ع م أ/م أ ت ع.	MINISTERE DES FINANCES DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL الجزائر في : 2013/09/11

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

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

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

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

و عليه ، يتعين عليكم التقيّد بما ورد أعلاه في معالجة مثل هذه الحالات .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــــاء : محمد حيمور

الملحق رقم 11

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبـــية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 13086 / و م / م ع أ و / م م ع م أ / م أ ت ع .

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2013/12/30

المدير العام للأملاك الوطنية
إلـــــى
السيدة و السادة مدراء أملاك الدولة - كل الولايات -
السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري - كل الولايات -
بالتبليغ إلى
السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري - كل النواحي -

الموضوع : التكفل بالملفات المودعة في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 و تلك المتعلقة بطلب تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير .

لوحظ في الآونة الأخيرة من خلال البريد الوارد إلى الإدارة المركزية من طرف بعض المواطنين أن طلباتهم المودعة في إطار أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري و تلك المتعلقة بتسوية حساب المجهول تستغرق وقت طويل في التكفل بها و معالجتها من طرف بعض مدراء الحفظ العقاري الولائيين .
إن السبب الرئيس يكمن في طول مدة رد مديريات أملاك الدولة على الطلبات الصادرة من مصالح الحفظ العقاري للملفات المتعلقة بالعمليتين ، و التي قد تفوق في بعض الأحيان السنة و هناك من لا يتم الرد عليها .
إضافة إلى هذا الإشكال ، هناك مسألة أخرى تتعلق بمدى ضرورة إبداء رأي مصالح مديريات أملاك الدولة حول الوضعية القانونية للعقارات المعنية بتسوية حساب المجهول ، خاصة تلك التي يفتقد أصحابها لسندات ، ومدى أحقية الدولة عليها من عدمها حيث لوحظ أن بعض المديريات الولائية لأملاك الدولة تلزم المواطنين المعنيين بعد إستدعائهم لدى مصالحها ، من تقديم ما يبرر أحقيتهم على العقارات محل طلب التسوية ، دون القيام بالتحقيقات اللازمة ، حيث في حال عدم توفر وثائق إثبات الملكية ، فإن مدراء أملاك الدولة يطالبون بترقيم العقارات نهائيا باسم الدولة .
أما النقطة الثالثة و الأخيرة تتعلق بعدم إهتمام بعض مدراء الحفظ العقاري بالإجراءات المنصوص عنها ضمن القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 السالف الذكر لأسباب غير موضوعية في بعض الحالات .
في هذا الصدد ، يشرفني إعلامكم و تذكيركم بمحتوى المذكرات الصادرة من قبل في هذا الشأن ، و التي قد يبدو أنها لا تطبق في أرض الواقع ، مما يستنتج عدم الجدية في التكفل بمصالح المواطنين .

بالنسبة للمسألة الأولى ، و المتعلقة بآجال الرد :
عن الملفات المودعة في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ، فإن التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتخذة تطبيقا لأحكام هذا القانون ، قد أكدت ضمن الفقرة رقم 4.2.2.4 (تحت عنوان : تحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق) إلى ضرورة تخصيص مصالح أملاك الدولة لرد يتضمن التصريح حول مدى أحقية الدولة ، يوجه إلى مديريات الحفظ العقاري المشرفة على عملية معاينة حق الملكية العقارية ، غير أنها لم تحدد آجال لذلك ، مما دفع بالإدارة المركزية من تحديد عبر المذكرة رقم 400 المؤرخة في 2010/01/17 مدة الشهر من تلقي رسالة مدير الحفظ العقاري .
عن الملفات المودعة في إطار إجراءات تسوية حساب المجهول ، و بالنظر إلى محتوى التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول ، فإن مصالح أملاك الدولة

ملزمة بتخصيص الرد في أجل لا يتعدى خمسة و أربعون (45) يوم من تاريخ مراسلتها من طرف مديرية الحفظ العقاري .

تجدر الإشارة إلى أن في حال عدم الرد ضمن هذه الآجال ، فإن مصالح الحفظ العقاري ملزمة بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري و تسوية حساب المجهول . كما أن مسؤولية المدير الولاني لأملاك الدولة تكون قائمة في هذه المجال .

عن المسألة الثانية المتعلقة بضرورة تصريح مديريات أملاك الدولة بأحقية الدولة من عدمه على عقارات محل معاينة حق الملكية أو تسوية حساب المجهول :

بالنسبة لهذه النقطة و كما سبق ذكره أعلاه ، فإنه على مصالح أملاك الدولة القيام بالتحقيقات الضرورية و ليس الإكتفاء بدعوة المعنيين لتقديم ما يثبت أحقيتهم على العقارات المطالب بها .

إضافة إلى هذا ، و خاصة بالنسبة للعقارات المعنية بإجراءات التسوية لحساب المجهول ، فإنه من الضروري أيضا إبداء الرأي فقط في ما إذا كانت للدولة حقوق على هذا النوع من العقارات .

بالنسبة للنقطة الثالثة ، و المتمثلة في رفض بعض مدراء الحفظ العقاري التكفل بالملفات المودعة في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 :

إن مثل هذه التصرفات تم الإبلاغ عنها في العديد من المرات من طرف المواطنين الذين يستقبلون بمقر الإدارة المركزيـــة و الذين لهم علاقة بالموضوع ، و هو التصرف الذي يسئ بسمعة إدارتنا ، مما أضطر إلى إتخاذ مستقبلا إجراءات ردعية ضد المتسببين في هذا الإخلال غير المبرر في معظم الأحيان .

أطلب من مدراء الحفظ العقاري و بإلحاح توفير الشروط الضرورية المحتواة ضمن التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 ، مع بذل أكثر جهد للتكفل بهذه العملية الهامة .

كما أنه لن يقبل أي تأخير في معالجة الملفات المودعة لهذا الغرض ، و عند الإقتضاء سوف تتخذ الإجراءات التأديبية اللازمة .

أولي أهمية بالغة للإمتثال و التقيّد لمحتوى هذه التعليمة و التعليمات السابقة المتعلقة بالموضوع .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــــاء : محمد حيمور

الملحق رقم 12

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

رقم : 12081 / و م / م ع أ و / م م ع م أ / م أ ت ع .

الجزائر في : 2015/12/22

إلـــــى
السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السيدات و السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (لكل الولايات)

الموضوع : تحيين وثائق المسح ـ عقارات مسجلة في وثائق المسح باسم البلدية تم التصرف فيها لفائدة خواص بعقود مشهرة قبل سير عمليات مسح الأراضي .

بموجب عرائض واردة إلى الإدارة المركزية طرح بعض المواطنين صعوبات تواجههم في تسوية عقاراتهم التي إقتنوها لدى البلديات قبل إجراء عملية المسح ، بموجب عقود مشهرة وعلى أساس رخصة تجزئة مشهرة غير أنه لم تسجل بأسمائهم أثناء أشغال مسح الأراضي حيث سجلت باسم البلدية كوحدة عقارية غير مجزئة . وهو نفس الإشكال المطروح أيضا بالنسبة للأشخاص المستفيدين لدى التعاونيات العقارية .
كما لوحظ أيضا أن أثناء مطالبة هؤلاء المواطنين الدفاتر العقارية ، يكتشف حينها أن العقار محل طلب الحصول على الدفتر العقاري متواجد ضمن عقار ذي مساحة أكبر مسجل و مرقم باسم البلدية (أو التعاونية العقارية) .
و لهذا السبب تقوم مصالح مسح الأراضي و كذا الحفظ العقاري بمطالبتهم باللجوء إلى خدمات مهندس خبير عقاري لإعداد وثيقة قياس و هذا على نفقة المواطن . حيث يجبر هذا الأخير على تقديم وثيقة قياس معدة من طرف المهندس الخبير العقاري كونه لم يستفد من التسجيل في وثائق المسح كما يقتضيه التنظيم المعمول به في هذا المجال . إذ كان من المفروض في هذه الحالة أثناء الأشغال التحضيرية الحصول على المعلومات الضرورية من المحافظة العقارية لتطبيقها و مطابقتها أثناء الأشغال في الميدان . كما أن المحافظين العقاريين يرفضون تسليم الدفاتر العقارية إلى أصحاب الحقوق . حيث علقوا هذا الإجراء إلى غاية القيام بضبط وثائق المسح بتلك المتواجدة بالمحافظات العقارية .
إن مثل هذه الأخطاء و الممارسات يجب تجاوزها حفاظا على حق المواطن في الحماية القانونية التي وفرتها له النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال حق الملكية العقارية . كما أن مصالحنا تسعى دوما للحفاظ على الإستقرار في المعاملات العقارية بفعل تمكين كل مالك من الدفتر العقاري للملكية التي رقمت نهائيا باسمه يمكنه من ممارسة حقه المكفول قانونا .
و لحل الإشكال ، و نظرا لتوفر المحافظات العقارية على رخص التجزئة المشهرة و المخططات المتعلقة بهـــا و كذا عقود التنازل المشهرة لفائدة المواطنين (الملاّك الحاليين) ، فإنه يتعين ، عملا بمبدأ الحفاظ على ضبط السجل العقاري بوثائق المسح ، على المحافظين العقاريين حصر جميع الحالات المماثلة ، مع إرسال نسخ من العقود و المخططات إلى مصلحة مسح الأراضي ، قصد الإرتكاز عليها في إعادة ترقيم الوحدات العقارية الجديدة و كذا إعداد مصالح المسح لوثائق القياس ، و من ثم إرسال وثائق المسح المجددة إلى المحافظة العقارية لإعداد الدفاتر العقارية و تسليمها إلى أصحابها .
على المصالح المحلية للحفظ العقاري و مسح الأراضي التنسيق في ما بينهما للتكفل الحسن بهذا الملف .
إبلاغ الإدارة المركزية بالصعوبات التي قد تتلقونها .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــــاء : محمد حيمور

الملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

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

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2017/05/23

المدير العام للأملاك الوطنية
إلـــــى
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري
السيدة و السادة مديري أملاك الدولة
بالتبليغ إلى :
السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

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

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

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

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

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

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

للتذكير ، فإنه بموجب المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 تم التكفل بالطلبات المتعلقة بالإستفادة من إجراءات التسوية الخاصة بالعقارات التي يتوفر لدى أصحابها سندات مشهرة ، حيث يتم التكفل بها مباشرة على مستوى المحافظة العقارية ، و هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

بينما المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 تطرقت من جهة إلى كيفية معالجة ملفات التسوية المتعلقة بالعقارات التي يوجد بشأنها سندات غير مشهرة ، غير أنها ذات حجّية في إثبات حق الملكية العقارية ، حيث تعالج أمام مصالح مديرية الحفظ العقاري للولاية ، و هذا أيضا مهما كان تاريخ إيداع وثاق المسح بالمحافظة العقارية و من جهة أخرى لحالات الطلبات المرفقة بسندات غير كافية الإثبات أو بدون سند ، حيث وضحت أن هذه الحالات تعالج أيضا من طرف مصالح مديرية الحفظ العقاري و لكن في حدود السنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

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

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

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

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

للتذكير فإن الإشهار العقاري يعد وسيلة لتوفير الحماية القانونية لحق الملكية العقارية ، بما فيها إجراءات الترقيم العقاري و إعداد الدفاتر العقارية للعقارات المرقمة ترقيما نهائيا ، ضمانا لإستقرار التأشيرات المدوّنة في البطاقية العقارية و الحفاظ علي حجّيتها ، **ففي هذه الحالة يتعين أيضا التكفل بهذه الملفات** شريطة أن تكون **مدعّمة بسندات مشهرة** ، حيث تتم عملية التسوية في هذه الحالة وفق أحكام المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، على أن يكون **تعيين العقار المدوّن في العقد المشهر المدعم للطلب دقيق و واضح من شأنه تمكين المعني من الإستفادة من إجراءات التسوية** .

في نفس السياق ، لوحظ في إطار متابعة قضايا المنازعات أن في بعض العرائض و المذكرات الجوابية لمديرية الحفظ العقاري إثارة المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ، بخصوص عقارات ممسوحة و مودع وثائقها بالمحافظة العقارية قبل سنة 2015 ، للقول أنها رقمت ترقيما نهائيا بإسم الدولة .

حيث تماشيا مع ما جاء في هذه المذكر ، ينبغي إستبعاد إثارة هذا النص بخصوص العقارات المودعة وثائق المسح المتعلقة بها قبل سنة 2015 .

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

أولي أهمية بالغة للإمتثال و التطبيق الصارم لهذه الإجراءات .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــــاء : جمال خزناجي

الملحق رقم 14

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـة الشعبـيـة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المـالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 4060 /و م/م ع أ و/ م أ د ح ع/م م ع م أ .

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2018/04/05

إلـــــــى
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري
السادة مديري أملاك الدولة
بالتبليغ إلى :
السيدة و السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقـم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 ، المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العـام و تأسيس السجل العقاري .

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

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

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

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

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

من المفيد التذكير بأن الإدارة المركزية حددت من خلال المذكرتين رقمي 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي في 2003/05/03 و 2004/09/04 ، إجراء سمح بتسوية عدد معتبر من هذه العقارات ، إلا أن هذا الإجراء لم يحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المضاعف بمرور السنين ، لعدد مجموعات الملكية المسجلة في "حساب المجهول" .

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

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

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

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

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

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

➢ **السندات المشهرة المدعمة للطلبات :**

يقصد بالسندات المشهرة في وضعية الحال كل الوثائق المكرّسة لحق عيني عقاري ، مشهرة بالمحافظة العقارية و التي تشكل بالرجوع إلى البطاقية العقارية حقا حاليا .

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

➢ **السندات غير المشهرة المدعمة للطلبات :**

توجد كذلك سندات قانونية أخرى غير مشهرة معدة سواءً في الشكل الرسمي أو العرفي ، لها حجـــــــية و معترف بها في إثبات حق الملكية العقارية . يتعلق الأمر بمجموع السندات و الأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 السالف الذكر ، الذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري .

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

يمكن أن تؤخذ هذه العقود بعين الإعتبار ، شريطة توافقها مع البطاقية العقارية الممسوكة بالمحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية . و هذا ما ينطبق أيضا بالنسبة للقرارات القضائية المنصبّة على حق الملكية العقارية الصادرة بعد تاريخ تدخل الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 ، و التي لم تقدم حينها للإشهار العقاري .

كما يقر القانون بالحجّية المطلقة لفئة من العقود الرسمية أعدت قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتعلق بمهنة التوثيق ، الملغى ، و التي حررت من طرف كتاب الضبط ، أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين .

تعتبر أيضا بعض العقود العرفية كسندات ذات حجّية ، و هي تلك التي نصت عليها أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم ، أي التي إكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني ، على أن يكون هذا التاريخ سابق لـ 1971/01/01 .

➢ **الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية لطالب التسوية :**

في بعض الحالات لا يحوز العارضون على أي سند مشهر ، غير أنهم يحتجون بممارسة حيازة طويلة الأمد مدعمة بوثائق .

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

إعتمادًا على العناصر المحتواة في هذه الوثائق ، يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض ، و النظر فيما إذا كان هذا الأخير يستحق التسوية المطلوبة ، في هذه الحالة يتعين إعطاء موافقة لهذا الطلب حسب الطريقة المبينة في النقطة 2 - 2 - أدناه .

2 - كيفيات التكفل بطلبات التسوية :

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

بالإضافة إلى مهمة إشرافه على كل هذه الأجراءات ، يوكل لنفس المدير بالخصوص تسوية الملفات المدعمة بسندات غير مشهرة ، و كذا الطلبات المقدمة على أساس وثائق تدل على ممارسة الحيازة الفعلية لطالب التسوية ، خلال أجل سنتين (02) تحسب من تاريخ محضر إستلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري .

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

2 - 1 - معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهرة :

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

- قيد الطلب في سجل خاص ، مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري و ممسوك على مستوى المحافظة العقارية ؛
- الإطلاع على تاريخ إستلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ليتحقق إن لم يتعد ذلك مدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ الإيداع ؛
- القيام بالفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة السالفة الذكر (المادة 23 مكرر) ، بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من قبل العارض ، و التأكد من عدم وجود عريضة رفع الدعوى مشهرة بخصوصه و التحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها .

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

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

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

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

يجب على مدير أملاك الدولة أن يبلغ رده إلى المحافظ العقاري في غضون (02) شهرين ، من تاريخ إستلامه للطلب ، و أن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به ، مع ذكر عند الإقتضاء 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 ، في إطار الأملاك الشاغرة ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، ... إلخ) .

يقوم كذلك المحافظ العقاري ، خلال (08) ثمانية أيام ، من تاريخ إستلامه لطلب التسوية ، بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية ، مع التوضيح أن هذه المراسلة ليست ضرورية في حالة الطلبات المتعلقة بحصة (lot) متواجد في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر و متكفل به ضمن وثائق المسح .

تقوم مصالح مسح الأراضي المُخطرة ، بالنظر إلى السند المشهر المستظهر ، بتحليل وضعية العقار المطالب به ، و مطابقته مع مخطط المسح بالإعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات و كذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات ، لاسيما أرقام التجزئات و مخططات المسح القديمة ، و كذا الحدود الطبيعية التي يمكن الإعتماد عليها كمعالم ثابتة ، وتبلغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر (01) من تاريخ إستلامها لطلب المحافظ العقاري .

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

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

2 - 2 - معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة :

يتم التكفل بهذه الطلبات من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري .

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

➢ **الطالب يحوز سند رسمي غير مشهر ، و يتعلق الأمر بالحالات التالية :**

- عقد توثيقي محرر قبل تاريخ وضع حيّز التطبيق الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 السالف الذكر ، أي 1975/07/05 .
- حكم أو قرار قضائي إكتسب حجّية الأمر المقضي فيه .
- عقد محرر من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 ، السالف الذكر .

➢ **الطالب يحوز سند عرفي له حجّية تجاه الغير :**

العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 وفق أحكام المادة 328 من يوم تسجيلها ، أو من يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام ، أو من يوم التأشير عليها على يد ضابط عام مختص .

➢ **الطالب يؤسس طلبه على ممارسة الحيازة :**

بالنسبة لهذه الحالات ، يتعلق الأمر كما تم توضيحه سابقا ، بتقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض على أساس الوثائق المقدمة من قبله تدعيما لطلب التسوية .

في حالة وجود شهادة حيازة مشهرة بالمحافظة العقارية ، فإنه يفترض أن التحريات المباشرة لا تعترضها أيّة صعوبات .

يجدر التذكير بأنه طبقا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 ، الذي يحدد شروط و كيفيات إعداد و تسليم شهادة الحيازة ، فإن هذه الشهادة تسلّم لكل شخص يمارس حيازة ، لا تقل عن سنة ، على عقار تعود ملكيته لخواص بدون سند يقع ببلدية أو جزء من بلدية لم تخضع لإجراء المسح العام .

و عليه ، إذا كان قد مضى على تاريخ إعداد شهادة الحيازة المشهرة بالمحافظة العقارية ، مدة أربعة عشرة (14) سنة ، مما يعنى أن الحيازة إستمرت على الأقل خمسة عشر (15) سنة و يفترض معه قيام حق الملكية عن طريق التقادم المكسب .

في حالة ما إذا كان الطلب يستند على وثيقة أخرى غير شهادة الحيازة ، فإن مدير الحفظ العقاري يمكنه الإعتماد ، عند الإقتضاء ، على إجراء مقارنة بين الوثيقة المقدمة و السندات الأخرى التي على أساسها إستفاد أشخاص آخرون من ترقيم عقاري في نفس القسم ، أو على مجموعات ملكية أخرى في قسم مجاور تم إيداع وثائق المسح الخاصة به ، الأمر الذي يمكن أن يساعد في إعادة تشكيل سلسلة المعاملات في هذا العقار و النظر

فيما إذا كان العارض قد مارس الحيازة ، من قبل المالك السابق الذي يحوز على سند قانوني مشهر أو له حجّية كما سبق توضيحه ، أو من قبل ورثته .

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

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

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

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

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

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

ينبغي كذلك على مدير الحفظ العقاري التأكد من عدم إنقضاء أجل قبول طلب التسوية ، **المحدد بسنتين (02)** من تاريخ إستلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ، و أن يتحقق ، بالرجوع إلى السجل العقاري (مجموعة البطاقات) الممسوكة بالمحافظة العقارية ، من أن هذا العقار لم يكن **موضوع أي دعوى قضائية مشهرة** .

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

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

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

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

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

يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت السالف الذكر، و يقوم بقيدها في سجل المعارضات و يتعامل معها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل و المتمم ، المذكور أعلاه

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

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

3 - أحكام إنتقالية :

إن وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب "المجهول" حسب ما كان معمولا به قبل 2014/12/31 و تلك التي لم يكن في الإمكان التعرف على ملاكها ، و التي سجلت في حساب الدولة تطبيقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ، سيتم معالجتها على ضوء الأحكام الجديدة كما يلي :

3 - 1 - العقارات المسجلة في حساب "المجهول" قبل تاريخ 2014/12/31 :

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

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

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

3 - 2 - العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 :

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

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

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

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

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

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

في الأخير ، تجدر الإشارة إلى أن هذا التدبير يسري مفعوله بالنسبة للحالتين الإنتقاليتين المذكورتين في النقطتين 3 - 1 - و 3 - 2 - أعلاه إبتداءً من تاريخ دخول حيّز التنفيذ المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 .

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

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــــاء : جمال خزناجي

الملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري
لولاية : المدية
مصلحة عمليات الشهر العقاري
مكتب تأسيس السجل العقاري
والتوافق مع مسح الأراضي

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DU
DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE: MEDEA

تلخيص بياني لمذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية

رقم 4060 بتاريخ 2018/04/05 المتضمنة:

التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي "

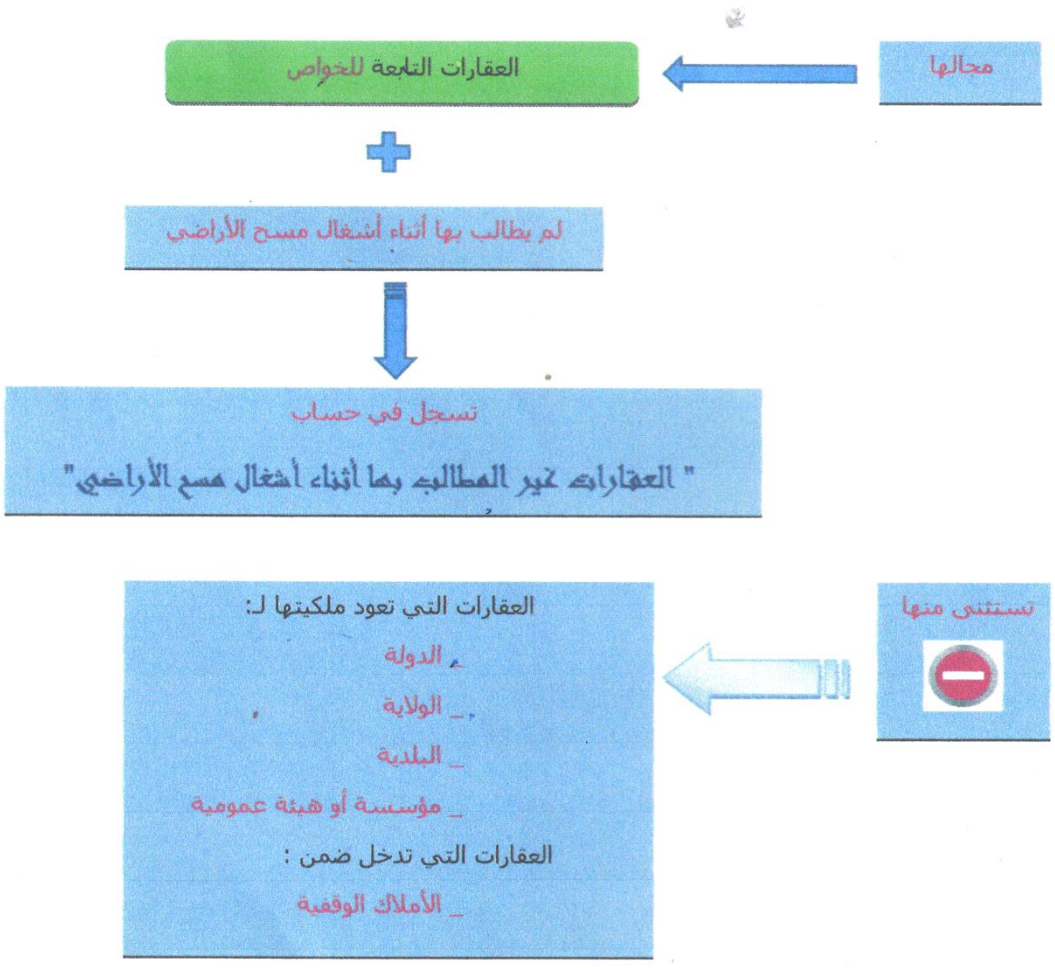
_ المادة 89 من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المعدل والمتمم ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري _ .

تلخيص بياني للمذكرة رقم 4060

أسباب إصدار المذكرة 4060 :

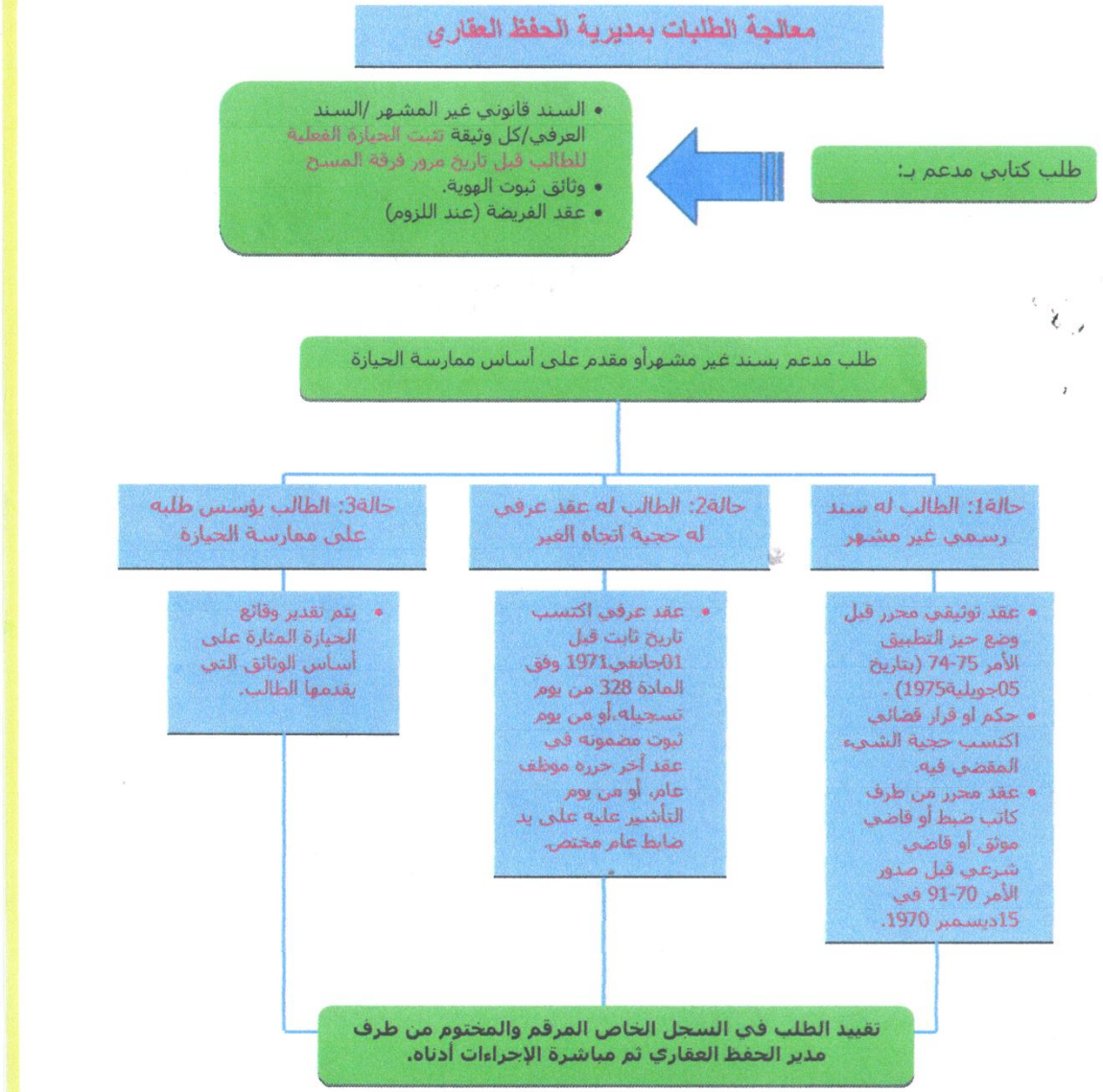
- حساب المجهول في تزايد ولا يعكس الوضعية القائمة في الواقع(غياب الملاك أو الحائزين في الميدان).
- لوحظ أن فرق المسح وجدت عراقيل لا سيما غياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق .
- صعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات الخاضعة لإجراء المسح العام .
- التعليمتين 2421+4618 المؤرختين على التوالي في 3ماي 2003 و 4سبتمبر2004 سمحت بتسوية عدد معتبر من حالات المجهول ولكن لم تحقق الأهداف المرجوة[التسوية100%] بسبب تزايد حساب المجهول بمرور السنين .

مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية 2018 والإجراءات المتعلقة بها

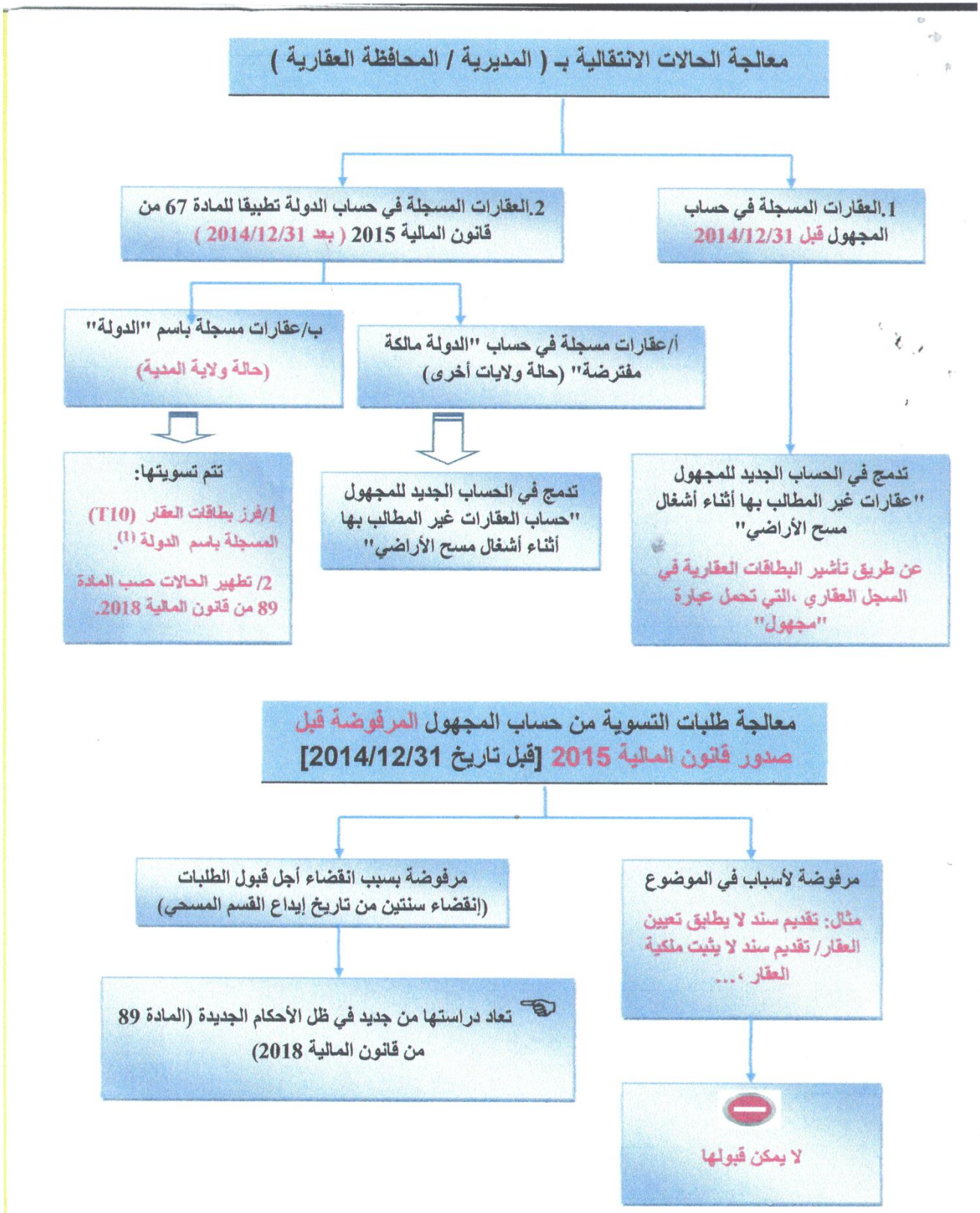



الطلبات التي تقبل حسب المادة 89
مدعمة بسندات مشهرة
مدعمة بسندات غير مشهرة
على أساس الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به
• تكرس حق عيني عقاري(عقود الموثقين+الإدارات المؤهلة +الأحكام و القرارات القضائية) مشهر بالمحافظة العقارية .
• تمثل حقا حاليا بالسجل العقاري
يحتج العارض بممارسة حيازة طويلة الأمد 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 الاحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 75-74 في 1975/11/12
• عقود محررة بعد الامر 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 1970/12/15 المتعلق بالتوثيق الملغى وحررها كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين
معالجة الطلبات تتم على مستوى:
المحافظة العقارية
المديرية الولائية للحفظ العقاري
طلبات مدعمة بسندات مشهرة
طلبات مدعمة بسندات غير مشهرة
طلبات مقدمة على أساس الحيازة الفعلية


معالجة الطلب بالمحافظة العقارية
طلب كتابي مدعم بـ:
• السند القانوني المشهر.
• وثائق ثبوت الهوية
• عقد الفريضة (عند اللزوم)
الإجراءات المتخذة
بالمحافظة العقارية
1. قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من طرف مدير .ح.ع
2. التحقق من أنه لم تمض 15 سنة بين تاريخ ايداع وثائق المسح و تاريخ ايداع طلب العارض.
3. التأكد من عدم وجود عريضة مشهرة بالسجل العقاري
4. دراسة السند جيدا و التحقيق بصدده بالسجل العقاري.
5. طلب معلومات من المحافظة العقارية الأم عبر مديرية الحفظ العقاري خلال8أيام من استلام الطلب.
مع مديرية الحفظ العقاري
• 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.
مع مديرية أملاك الدولة
• 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...]
مع مديرية مسح الأراضي
• خلال 8أيام 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:
يرقّم العقار لفائدة مالكه و يسلم له الدفتر العقاري.


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 أو 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 01جانفي1971 وفق المادة 328 من يوم تسجيله.أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد أخر حررة 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.


إجراءات المتخذة من طرف المديرية مع:
المحافظة العقارية المعنية بالتسوية
المحافظة العقارية الأم
مع مديرية أملاك الدولة للولاية
مع مديرية مسح الأراضي للولاية
• تطلبُ 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 ايداع القسم الذي يتواجد به العقار وفي حال فوات سنتين أو 15سنة من تاريخ الايداع و تاريخ الطلب يرفض طلب التسوية (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 لمديرية الحفظ 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 63/76
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



(1) نقصد العقارات التي تم تسجيلها باسم الدولة فقط بسبب عدم إمكان تحديد الملاك أثناء عملية المسح ، أما العقارات التي تملكها الدولة فلا يمكن المساس بتقسيمها ، لا تدخل في هذه العملية

الملحق رقم 16

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 707 /و م/م ع أ و/ م م ع م أ/م أ ت ع .

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2020/01/23

إلـــــــى
السيد المدير العام
للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الموضوع : 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.
المرجـــع : إرساليكما رقمي 4669 و 5116 المؤرخين في 2019/10/29 و 2019/12/01 .
إرساليتي الإدارة المركزية رقمي 5856 و 8893 المؤرختين في 2019/06/11 و 2019/09/18.

يشرفني أن أحيطكم علما بأن معالي وزير المالية و كذا مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية تلقوا في الآونة الأخيرة و بصفة متكررة ، شكاوى مواطنين ، يواجهون صعوبات في الإستفادة من التسوية في إطار الإجراء الذي سطرته تعليمة الإدارة المركزية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " .

إذ يتبّين من دراسة هاته الشكاوى التي وردت بالخصوص من ولايات الشلف و عين الدفلى و تيسمسيلت وغليزان ، أي المديريات الولائية لمسح الأراضي التابعة للإختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية لمسح الأراضي لناحية الشلف ، أن الصعوبات المواجهة من طرف العارضين تعود إلى إمتناع مصالح مسح الأراضي ضمن ردهم المخصص لمصالح الحفظ العقاري في إطار الإجراء المذكور أعلاه ، إرفاق بطاقة العقار (T10) وبطاقة التحقيق (T7) ، حيث يشترطون مقابل ذلك موافاتهم المسبقة من طرف مصالح الحفظ العقاري بنسخ من محاضر تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعة أو المعنوية (PR12) ، معتبرين أن ذلك مطابق لمضمون التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بتسير عمليات المسح و الترقيم العقاري .

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

حيث و حسب الطريقة المنتهجة حاليا من طرف بعض مصالح مسح الأراضي ، فإن بعد إخطارها من طرف مدير الحفظ العقاري أو المحافظ العقاري ، حسب الحالة ، من أجل التحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المُحتجُّ به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية ، سواءً كان لكامل العقار أو جزء منه ، تقوم مصالح مديرية مسح الأراضي ، بعد تحديد وضعية العقار المطالب به و مطابقته مع مخطط المسح بالإعتماد على الحدود المذكورة في الوثائق المقدمة ، بمراسلة مصالح الحفظ العقاري بنتائج التحقيق ضمن تقرير ، دون إرفاق ذلك ببطاقة العقار (T10) و بطاقة التحقيق (T7) ، بالإضافة إلى وثيقة القياس مصادق عليها في حالة ما إنصبَّت التسوية على جزء من العقار ، و هي الوثائق المسحية الضرورية لتمكين المحافظ العقاري من إجراء الترقيمات العقارية المناسبة .

و ردًا على مراسلتي الإدارة المركزية رقمي 5856 و 8893 المؤرختين على التوالي في 2019/06/11 و 2019/09/18 حول نفس الموضوع ، ألتمس منكم دعوة مصالحكم بولاية الشلف و عين الدفلى لموافاة المحافظات العقارية التابعة لإختصاصها الإقليمي بالوثائق المسحية المطلوبة الضرورية لعملية الترقيم العقاري ، غير أنه بموجب مراسلتيكما المذكورتين بالمرجع ، أشرتم أن المحافظين العقاريين يشترطون الوثائق السالفة الذكر قبل إجراء عملية التحيين و دون موافاة مصالحكم بوثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعـــــية

أو المعنوية (PR12) ، كما أشرتم أن هذا الإجراء غير منصوص عنه في التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 .

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

يجدر التذكير ، بأن هذا الإجراء كان معمول به ضمن عمليات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول وفق المذكرتين رقمي 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي في 2003/05/03 و 2004/09/04 ، حيث كان لزاماً على مصالح المسح إعداد بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية و كذا مراجع المسح لترسل في ما بعد إلى المحافظة العقارية للقيام بعملة الترقيم العقاري ، و أنه في حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود ، يجب أن ترفق بطاقة العقار (T10) ببطاقة التحقيق (T7) و وثيقة القياس (أنظر الصفحة 4 من المذكرة رقم 2421) و هو نفس الإجراء المتبع بالنسبة للحالات التي يتم التكفل بها في ظل المذكرة رقم 4618 السالفة الذكر (أنظر الفقرة الأولى من الصفحة 5 للمذكرة رقم 4618) .

للإشارة ، فإن خلال إعداد التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 ، لم تر الإدارة المركزية من الضروري التذكير بالتفصيل الإجراءات المسحية التقنية البحتة ، المتعلقة بإستلام و إرسال الوثائق المسحية بين المصالح التي تشرف على عملية تسوية العقارات المسجلة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأرضي " ، كما هو الحال ضمن هذه المذكرة ، علما بأن إجراءات الترقيم العقاري (إجراءات التسوية في قضية الحال) محددة ضمن النصوص التنظيمية و هي إجراءات معهودة متحكم فيها لا تستدعي في كل مرة التطرق إليها .

و عليه ، فإنه يتعين العمل بما ورد في ما سبق ، من خلال إرسال مصالح المسح للمحافظة العقارية الوثائق المسحية الضرورية ، علما بأنه ، تبعا لهذا الإجراء ، تقوم مصالح المحافظة العقارية بعد قيامها بعملية الترقيم العقاري بإرسال إلى مصالح المسح وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) قصد التطبيق و التحيين للوثائق المسحية ، على أن ترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح (M4) جديدة محيّنة .

و في أي حال من الأحوال ، و إستدراكا للتعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 المذكورة أعلاه ، و من باب توحيد طريقة العمل و المنهجية المتبعة سواءً من طرف المحافظات العقارية و كذا مصالح المسح ، أرجو منكم دعوة مديري مسح الأراضي للولايات التقيّد بما ورد أعلاه .

تقبلوا ، السيد المدير العام ، عبارات الإحترام .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــــاء : جمال خزناجي

708 - نسخة إلى السيدات و السادة
مدراء الحفظ العقاري كل الولايـــات

الملحق رقم 17

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالـــــية
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 910 /و م/م ع أ و/ م م ع م أ/م أ ت ع .

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2020/01/29

إلـــــــى
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري
السادة مديري أملاك الدولة

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

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

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

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

و بإعتبار أن إجراءات تسوية حساب المجهول تم إستبدالها بإجراءات منصوص عنها ضمن التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 **فإن أحكام المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 ، السالفة الذكر أضحت عديمة الأثر (Caducité) بفعل صدور أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 .**

و عليه فإن العقارات المسجلة أثناء أشغال المسح في حساب الدولة ، محل طلبات التسوية من طرف أشخاص مدعمين طلباتهم بواسطة عقود ملكية مشهرة بالمحافظة العقارية و التي يثبت التحقيق ضمن السجل العقاري أن الحقوق العينية العقارية المطالب بها لا تزال قائمة ، من جهة ، و أنه ليس هناك ما يفيد بوجود عريضة رفع الدعوى مشهرة بخصوص العقار المعني و كذا عدم وجود ، على مستوى المديريات الولائية ، دعوى تكون مصالحكم طرفا فيها ، من جهة أخرى ، يتعين ، في هذه الحالةّ ، تفعيل أحكام التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 ، **في شقها المتعلق بمعالجة الطلبات المدعّمة بسندات ملكية مشهرة .**

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

أطلب منكم التطبيق الصارم لأحكام هذه المذكرة .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضـــــاء : جمال خزناجي

الملحق رقم 18

ملخص آجال تسوية العقارات المُسَجَّلَة في حساب :

" العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي "

الذي نصت عليه :

1 / المادة 23 مُكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975

المُتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

المُدرجة فيه بالمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 و المُعَدَّلة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018

2 / مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 ، موضوعها :

التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"

المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12

المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

الوضعية القانونية للعقار	آجال التسوية	الملاحظات
إذا كان صاحب العقار له سند مشهر (تتم المطالبة بتسوية العقاري في المحافظة العقارية)	إذا كان تاريخ تحرير محضر إستلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري قبل 2018/01/01 له مُهلة 15 سنة للمطالبة بالعقار تُحْسَبُ إبتداءً من 2018/01/01	إن لم تتم المطالبة بالعقار خلال مدة 15 سنة إبتداءً من 2018/01/01 يُرقَّمْ ترقيم نهائي باسم الدولة بعد إنقضاء هذه المدة
	إذا كان تاريخ تحرير محضر إستلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري إبتداءً من 2018/01/01 له مُهلة 15 سنة للمطالبة بالعقار تُحْسَبُ إبتداءً من تاريخ تحرير المحضر	إن لم تتم المطالبة بالعقار خلال مدة 15 سنة إبتداءً من تاريخ تحرير المحضر يرقم ترقيم نهائي باسم الدولة بعد إنقضاء هذه المدة
إذا كان صاحب العقار له سند ذو حجّية غير مشهر أو حيازة (تتم المطالبة بتسوية العقاري في مديرية الحفظ العقاري)	إذا كان تاريخ تحرير محضر إستلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري قبل 2018/01/01 له مُهلة سنتين للمطالبة بالعقار تُحْسَبُ إبتداءً من 2018/01/01 و بعدها لا يمكنه المطالبة به أو تسويته إلا عن طريق القضاء	إن لم تتم المطالبة بالعقار خلال مدة السنتين يبقى مدرج في حساب العقارات غير المطالب بها مدة 15 سنة إبتداءً من 2018/01/01 ثم يرقم نهائيا باسم الدولة بعد إنقضاء هذه المدة
	إذا كان تاريخ تحرير محضر إستلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري إبتداءً من 2018/01/01 له مُهلة سنتين للمطالبة بالعقار تُحْسَبُ من تاريخ تحرير المحضر و بعدها لا يمكنه المطالبة به أو تسويته إلا عن طريق القضاء	إن لم تتم المطالبة بالعقار خلال مدة السنتين يبقى مدرج في حساب العقارات غير المطالب بها مدة 15 سنة إبتداءً من تاريخ تحرير المحضر ثم يرقم نهائيا باسم الدولة بعد إنقضاء هذه المدة

ملاحظات :

يتكون ملف المطالبة بالتسوية الذي يودع في نسختين من :

- **طلب خطي يتضمن مراجع مسح العقار** (رقم القسم ، رقم مجموعة الملكية) **موضوع التسوية ، مساحته و بلدية موقعه**
- **وثيقة إثبات الهوية** (شهادة ميلاد أو نسخة من بطاقة التعريف الوطنية)
- **فريضة عند الإقتضاء**
- **وثائق إثبات الحيازة** (وثائق جبائية ، عقود التعمير ، قرارات و عقود إدارية ، أحكام قضائية فاصلة في دعاوى الحيازة، عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 أو لها تاريخ ثابت بين جوان 1983 و ديسمبر 1992)

على كل حال يمكن إرفاق أي وثيقة يراها طالب التسوية مثبة للحيازة و مديرية الحفظ العقاري ستفصل فيها بإجابته بالقبول أو الرفض مع إمكانية توجهه إلى الجهات القضائية إن أراد ذلك

- **وجوب تقديم الوكالة في حالة عدم حضور المعني بالأمر**

عندما يحرر المحافظ العقاري محضر إستلام وثائق مسح الأراضي العام : **يُرْسَل إلى مدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بإرساله لينشر بتعليقه على لوحات الإعلانات لمديريات أملاك الدولة ، مديريات الحفظ العقاري وكل محافظاتها العقارية على مستوى كل ولايات الوطن وكذا مديرية مسح الأراضي ، الدوائر ، البلديات للولاية موقع المحافظة العقارية ، المدراء التنفيذيين ، منسق الموثقين ، المحضرين القضائيين ، المحكمة ، المجلس ... في الولاية (المادة 9 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تأمر بالنشر الواسع للمحضر)**

يمكن الإستعلام عن تاريخ أي محضر إستلام وثائق المسح المودعة : **في أي وقت في المحافظة العقارية المعنية**

الملحق رقم 19

الجمهوريـــــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
.....
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
.....
DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE .....
CONSERVATION FONCIERE DE .....

وزارة المالـــية
.....
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
.....
مديرية الحفظ العقاري
لولاية .....
المحافظة العقارية لـ ..... .

رقم : ..... /م.ع/ ..... .

..... في : .....

محضر إستلام وثائق مسح الأراضي العام

(إيداع [1] ..... [2] ..... رقم [3] .... ببلدية .....)

المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25
المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم

يصرح المحافظ العقاري الممضي أسفله ، و تنفيذا للمادتين 8 و 9 من المرسوم المذكور أعـــلاه ، أنه إستلم بتاريخ اليوم وثائق مسح الأراضي العام الخاصة بالإيداع [1] ..... [2] ..... رقم [3] ..... والخاص بالأقسام رقم : ..... ، ..... ، الكائنة ببلدية ..... بالمكان المسمى [4] .....

يعتبر هذا الإستلام نقطة إنطلاق الإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية في السجـــــل العقـــاري ، و عليه فالمطلوب من جميع المالكين أو الحائزين لحقوق عقارية بالأقسام المذكورة أعلاه ، أن يتقربوا من المحافظة العقارية لـ ..... الكائن مقرها بـ ..... ، لتسوية حقوقهم العقارية ، حيث يمكنهم الإطلاع على وثائق مسح الأراضي أو تقديم إحتجاجاتهم (معارضة مؤسسة) خلال الفترة المحددة في المادتين 13 و 14 من المرسوم المذكور أعلاه ، طبقا للمادة 15 منه .

حرر بـ ..... في : .....

المحافـــظ العقـــاري

(هذا نموذج محضر إستلام وثائق مسح الأراضي العام و تاريخه هام جداً ،
إبتداءً منه تُحدَّد فترة الترقيم المؤقت و النهائي و الإعتراضات
و آجال تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي)

[1] جزئي أو كلي
[2] ريفي أو حضري
[3] ذكر رقم الإيداع إذا كان جزئي
[4] مكان مسمى أو أماكن مسماة

الملحق رقم 20

الجمهوريـــــة الجزائريـــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
.....
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
.....
DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE .....

وزارة المـالـــية
.....
المديرية العامـــة
للأملاك الوطنـــية
.....
مديرية الحفظ العقاري
لولاية .....
مصلحة عمليات الإشهار العقاري
رقم : ..... /م.ح.ع/ ..... .

..... في : .....

إلى السيد [1]

.....

.....

الموضوع : نشر محضر إستلام وثائق مسح الأراضي العام .
المرفقات : نسخة من محضر الإستلام .

على إثر استلام المحافظ العقاري لـ ..... الوثائق الخاصة بعملية مسح الأراضي العام (المنطقة [2] ..... ، ببلدية .....) ، إستلام [3] ..... رقم [4] .... للأقسام رقم : .... ، .... ، المُبيَّن موقعها في المحضر المرفق .

يشرفنا أن نلتمس منكم نشر و لصق المحضر المرفق بهذا الإرسال بلوحات الإعلانات الخاصة بمصالحكم و هذا تطبيقا للتدابير المنصوص عليها في المادتين 8 و 9 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم .

تقبلوا منا سيدي فائق الإحترام .

مديـــر الحـفـظ العقـــاري

[1] هذا نموذج إرسال مدير الحفظ العقاري لنسخة من محضر إستلام وثائق مسح الأراضي ليُنشر بتعليقه على لوحات الإعلانات مديريات أملاك الدولة ، مديريات الحفظ العقاري وكل محافظاتها العقارية على مستوى كل ولايات الوطن وكذا مديرية مسح الأراضي ، الدوائر ، البلديات للولاية موقع المحافظة العقارية ، المدراء التنفيذيين ، منسق الموثقين ، المحضرين القضائيين ، المحكمة ، المجلس ... في الولاية
[2] الريفية أو الحضرية
[3] جزئي أو كلي
[4] ذكر رقم الإيداع إذا كان جزئي

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا ـ المؤلفات

أـ المؤلفات العامة

01- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة في مجلس الدولة والمحكمة العليا ، الطبعة التاسعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2002.

02- بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006 ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006.

03- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2014.

04- حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، طبعة 2018، دار هومة، الجزائر، 2018.

05- حاجي نعيمة ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، بدون رقم طبعة ، دار الهدى، الجزائر، بدون سنة نشر .

ب ـ المؤلفات المتخصصة

01- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية – دراسة في القانون الجزائري- بدون رقم طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر، 2014.

02- سايس جمال، منازعات الشهر العقاري ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، الجزائر،2019

ثانيا ـ أطروحات الدكتوراه مذكرات الماستر و المدرسة العليا للقضاء.

أـ أطروحات الدكتوراه

01 - حويذق عثمان ، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري،أطروحة لنيل درجة الدكتوراه نظام ل م د الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، 2019/2018.

ب ـ مذكرات الماستر

01 - حضري مريم ، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر الوادي،2017/2016.

02 - سعدي نصر الدين، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2019/2018.

ج- مذكرات المدرسة العليا للقضاء

01- رحايمية محي الدين ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، دفعة 17، 2009/2006

ثالثا - المقالات العلمية

01 - رحماني الصديق، تحيين عملية التوثيق العقاري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة محمد الشريف مساعدية ، سوق أهراس - الجزائر،العدد 14، 2017.

02- حويذق عثمان، اشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية ، جامعة يحي فارس ، المدية- الجزائر، العدد 02، جوان 2018.

03- جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة لونيسي علي، بليدة – الجزائر، العدد 14، 2018.

04- بن حمود لطيفة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها – وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مقال منشور مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، العدد 52، ديسمبر 2019.

رابعا - المداخلات في الملتقيات

01 - بوشنافة جمال ولعميري ياسين ، مداخلة بعنوان تسوية وضعية حساب العقارات غير المطالب بها، ملتقى وطني حول الترقيم والتحقيق العقاريين كآليتين لتطهير الملكية العقارية الخاصة، المنعقد بتاريخ 2018/04/16 كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة.

خامسا - النصوص القانونية والتنظيمية

أ- القوانين والأوامر

01 - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52 ، لسنة 1975.

02- القانون رقم 83- 10، المؤرخ في 25 يونيو 1983، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، الجريدة الرسمية، العدد 50، الموافق 28 يونيو 1983.

03- القانون رقم 90- 30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 صادر في 02 ديسمبر، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية ،العدد 44 لسنة 2008.

04- القانون رقم 14-10 ، المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية ، العدد 78 لسنة 2014.

05- القانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية ، العدد رقم 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

06- القانون رقم 19- 14 ، المؤرخ في 11 ديسمبر 2020، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية ، العدد 33 ، المؤرخة في 4 يونيو 2020.

ب - المراسيم التنفيذية والتنظيمية

01- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 ، المؤرخ في 29 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخ في 13 أفريل 1976.

02- المرسوم التنفيذي رقم 76- 63 ، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ،العدد رقم 30، سنة 1976.

03- المرسوم التنفيذي رقم 91- 65، المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10 ، سنة 1991.

04- المرسوم التنفيذي رقم 12- 472 ، المؤرخ 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية، الجريدة الرسمية، العدد رقم 69، سنة 2012.

ج - التعليمات والمذكرات الإدارية

01- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

02- التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، مسجلة في حساب مجهول – حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة.

03- التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول – حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

04- المذكرة 10787، المؤرخة في 29 /11/ 2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية.

05- التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" .

الفهرس

الفهرس:

المحتويات	الصفحة
شكر وعرفان	
الإهداء	
مقدمة	01
الفصل الأول: آليات تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح قبل سنة 2018	
تمهيد:.....	06
المبحث الأول: آليات تسوية العقارات التي لها سندات مشهرة.....	08
المطلب الأول: تعريف السندات المشهرة وأنواعها.....	08
الفرع الأول: تعريف السندات المشهرة.....	09
الفرع الثاني: أنواع السندات المشهرة.	10
المطلب الثاني : الإجراءات العملية لتسوية وضعية العقارات التي لها سندات مشهرة.	15
الفرع الأول: دراسة طلب الترقيم والتسوية.	16
الفرع الثاني: الطرق العملية للتسوية.....	17
الفرع الثالث: آجال التسوية.....	19
المطلب الثالث: التعديل المتعلق بحساب المجهول الوارد في قانون المالية لسنة 2015.....	20
المبحث الثاني: تسوية وضعية العقارات التي لا تحوز على سندات مشهرة.....	24
المطلب الأول: الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب سند مشهر.....	24
الفرع الأول: سند معترف به قانونا لإثبات الملكية لكنه غير مشهر.....	25
الفرع الثاني: سند غير كاف لإثبات الملكية.....	26
الفرع الثالث: الغياب الكلي لسند الملكية.....	28
المطلب الثاني : الإجراءات العملية للتسوية.....	29
الفرع الأول: فحص ودراسة الطلبات.....	29
الفرع الثاني: آجال التسوية.....	29
الفصل الثاني: آليات تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح بعد سنة 2018	
تمهيد:.....	35
المبحث الأول: تسوية وضعية العقارات التي تحوز على سند ملكية مشهر.....	37

المطلب الأول: شروط تسوية وضعية حساب العقارات التي لها سند ملكية مشهر.....	37
الفرع الأول: تقديم الطلب خلال سريان أجل الترقيم المؤقت.....	37
الفرع الثاني: غياب دعوى قضائية قائمة.....	38
المطلب الثاني: إجراءات تسوية وضعية حساب العقارات التي لها سند ملكية مشهر.....	39
الفرع الأول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح الحفظ العقاري...	40
الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام مصالح الأملاك الوطنية ومسح الأراضي.....	44
المبحث الثاني: تسوية وضعية العقارات التي تحوز سند غير مشهر أو تقترن بحيازة قائمة.....	47
المطلب الأول: شروط تسوية وضعية العقارات التي لها سند غير مشهر أو تقترن بحيازة قائمة	47
الفرع الأول: الشروط الشكلية للتسوية.....	48
الفرع الثاني: الشروط الموضوعية للتسوية.....	48
المطلب الثاني: إجراءات تسوية وضعية العقارات التي لها سند غير مشهر أو تقترن بحيازة قائمة.....	49
الفرع الأول: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو تقترن بحيازة قائمة أمام مصالح الحفظ العقاري.....	50
الفرع الثاني: إجراءات تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقترنة بالحيازة الفعلية أمام مصالح الأملاك الوطنية ومسح الأراضي.....	52
خلاصة الفصل الثاني	54
الخاتمة :	56
قائمة الملاحق :.....	60
قائمة المراجع:.....	113
الفهرس.....	118