

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## الوضعية القانونية للأماكن المجهولة وطرق تسويتها في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر الأكاديمي في مسار  
الحقوق تخصص قانون عقاري

تحت إشراف:

المشرف الرئيسي : - د/محمد مصطفى زرباني  
المشرف المساعد : - أ/بوزكري سليمان

إعداد الطالبة :

- العربي كلثوم

السنة الجامعية: 1437هـ - 1438هـ / 2016م - 2017م

## ملخص الدراسة

تطرقنا في هذه المذكرة إلى تحديد ماهية الأملاك المجهولة و نطاقها وتأثيرها على الملكية العقارية التي تعتبر العمود الفقري لاقتصاد البلد، وذلك أمام عدم التنسيق في النظام القانوني للأملاك ومسايرته للواقع، لاسيما عند بداية الاستقلال وإجبار الدولة على الالتجاء إلى أدوات حاسمه مثل التأميم وغيره وغياب سندات الملكية، واكتمال إجراءات حلول الدولة محل الأجانب نتج جزء هام من الأملاك المجهولة بالمفهوم القانوني، كما نتجت الأملاك المجهولة بفعل تطبيق قانون المسح وتأسيس السجل العقاري، ثم تناولنا كيفية معالجتها باللجوء إلى استصدار أحكام قضائية لضمها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والمعالجة الإدارية من خلال الإجراءات التي تضمنتها مذكرات أملاك الدولة.

### الكلمات المفتاحية :

الأملاك المجهولة، الأملاك الشاغرة، مسح الأراضي، التقييم العقاري...

L'objectif assigné dans ce mémoire a été de définir l'essence même des biens fonciers dont le propriétaire est inconnu, son étendue et son effet sur la propriété immobilière qui représente la colonne vertébrale de l'économie du pays, suite à la carence de la synchronisation dans le système du droit foncier du point de vue d'actualisation notamment à l'aube de l'indépendance. Ce qui a conduit l'état à recourir à l'utilisation d'outils drastiques comme la nationalisation des biens et à d'autres moyens , vu l'absence de titres de propriétés et la finalisation des procédures de l'état à solutionner les problèmes inhérents aux étrangers ; ce qui a généré une partie considérable des propriétés inconnues, du point de vue juridique , engendrées ensuite par l'application des lois relatives au cadastre . Nous avons par la suite traité de moyens et recours aux jugements des tribunaux pour les annexer aux biens particuliers de l'état, et des solutions administratives à partir des procédures incluses par les directives de la direction des biens de l'état.

### Les mots clés :

Les biens inconnu, les biens vacants, cadastre, matriculassions fonciers...

## مقدمة :

تلعب الملكية العقارية دورا هاما وفعالاً في مجال الاستثمار الوطني ، اذ تعتبر مصدرا هاما ومتجددا للثروة الاقتصادية، لكن مسألة إثبات الملكية العقارية يشكل عائقا عويصا يواجه الهيئات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية، وفض النزاعات المتعلقة بها سواء تسويتها اداريا أو قضائيا .

ويرجع السبب الكبير لهذه الوضعية الى المراحل التي مرت بها الملكية العقارية من خلال التشريعات المختلفة التي كانت تحكمها ، فاتسمت نصوصها في مجملها بالتضارب وسرعة التجديد قلة الانسجام ضف الى ذلك أن أكثرها لم تطبق ميدانيا ، فكل هذا وذاك لا يخدم استقرار الملكية العقارية والذليل على ذلك المراحل التي مرت بها هذه الأخيرة حيث يمكن اجمالها كما يلي :

- مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي : أو ما يسمى بفترة الخلافة العثمانية : فتميزت هذه المرحلة بتقسيم الأراضي الى أراضي العرش : المستغلة من طرف عرش معين أو سكان قرية أو قبيلة ، وأراضي الملك : هي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية ولكن ليس لها عقود ، وأراضي الحبوس والأوقاف : فهي عقارات حبست لفائدة جهات خيرية ، وأراضي البايليك : نسبة إلى الباي حيث كان يملكها هو وحاشيته الحاكمة . فكانت القوانين التي تحكم الملكية العقارية آن ذاك هي الشريعة الاسلامية .
- مرحلة الاستعمار الفرنسي : عرفت هذه المرحلة رغبة المستعمر في الاستيلاء الكلي على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية ، بدأ بالأمر 1844/10/01 الذي يتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس ، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية ، ثم الأمر 1846/07/02 المتعلق بأيلولة الأوقاف للدولة الفرنسية ، فقانون 1856/06/16 الذي ميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين و أراضي المسلمين الجزائريين . ومن أهم القوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية هو قانون 1863/04/21 لسيناتوسكونصول المستوحى من الإمبراطور نابوليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد ، وذلك حتى تكون ضمانا لتحويلها للمعمرين عن طريق التنازلات ن فيمكن الزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط عليه بالتهديد والتحايل . ثم قانون 1873/07/29 المسمى قانون فارني الذي يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية ، ثم قانون 1897/02/16 يتضمن تطهير لأراضي العرش والملك ،



وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك ، وقانون 1926/08/04 جاء لتكملة القانون السابق ذكره ، و تلى ذلك المرسوم 1956/05/26 الذي يهدف الى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية في يد الأوروبيين ، الأمر 1959/01/03 المتعلق بمسح الأراضي لإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية فترتب على القوانين السابقة تسليم سندات ملكية تنقسم الى : سندات محررة ومسلمة اثر اجراءات التحقيقات الكلية تبين طبيعة العقار ومساحته وتسميته وسندات مسلمة اثر التحقيقات الكلية والجزئية فهي تضمن ملكية العقار المحقق فيه وتصبح حجية إثبات لأنها مسجلة ومشهرة بمصلحة الرهون العقارية ، السندات المحررة اثر مزادات علنية أو بيع و هبات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات .

➤ ونظرا لمغادرة الأوروبيون للجزائر فان أملاكهم أصبحت شاغرة وآلت الى الدولة بموجب الأمر 62/20 المؤرخ في 19620/08/24 ، والأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة للدولة ثم الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية في مادته 19 الذي أدمج الأراضي الفلاحية عن طريق الضم لاسيما الأملاك الشاغرة ثم تسلسلت القوانين للخروج من حالة الشغور ، حتى جاء الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، لتحديد النطاق الطبيعي للعقارات لتكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري ، ورغم الاهمية الكبيرة التي يلعبها المسح العقاري الا أنه اصطدم بإشكالات ومعوقات حالت دون اتمامه و من أبرز وأهم الاشكالات هي تسجيل عقارات في حساب المجهول ، نتيجة غياب المالكين أثناء عمليات المسح أو عدم استجابتهم للاستدعاءات الموجهة اليهم ، أو عدم وجود المالكين أصلا ، قلة زيارات أعوان المسح ، قلة مؤهلاتهم أو ربما لعدم تحليهم بروح المسؤولية الملقاة على عاتقهم.

فتكمن أهمية الموضوع في إيجاد الحلول المثلى للخروج من وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول ، وكيفية معالجة هذه الظاهرة قضائيا واداريا للمساهمة في اثناء الرصيد العقاري الجزائري ، وحتى تفادي تسجيل العقارات في حساب المجهول .

ومن بين الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع التعريف بالمجهول خاصة وضع المجهول الناتج عن السياسة العقارية في الجزائر ، كذلك أهميته من الناحية التطبيقية والادارية والقضائية ، امتيازه بالدقة



الكبيرة ، ضف الى ذلك عدم التطرق الى هذا الموضوع من قبل ، ونظرا للدقة الكبيرة للموضوع واجهتنا صعوبات تتمثل في ندرة المراجع سواء الكتب أو القوانين لأن المشرع الجزائري لم يعطي الأملاك المجهولة نصيها القانوني ما أدى الى تفاقمها ودفع بالمدير العام للأملاك الوطنية بإصدار عدة مذكرات لتفادي هذا الوضع ، كذلك تكمن الصعوبة في قلة المعلومات المقدمة من أهل الاختصاص أثناء المقابلات .

ومن هذا المنطلق ضبطنا إشكالية رئيسية هي : ماهي الوضعية القانونية للأملاك المجهولة وكيفية تسويتها

حسب التشريع الجزائري ؟

ثم تتفرع الإشكالية إلى تساؤلات فرعية هي :

- ما هو المجهول في الملكية العقارية؟ الأسس القانونية ؟ ماهي الأملاك التي تدخل في نطاق الأملاك المجهولة ؟ ماهي طرق تسوية وضعية الأملاك المجهولة وفق التشريع الجزائري ؟

وللإجابة على هاته الإشكالية بتفرعاتها اعتمدنا على المنهج الوصفي و التحليلي بحيث قسمنا الموضوع الى فصلين : الفصل الأول تطرقنا من خلاله الى التعريف اللغوي والاصطلاحي والتشريعي في المبحث الأول منه ، ثم المبحث الثاني قمنا بتحديد نطاق الأملاك المجهولة من خلال التطرق الى حالات الشغور التي تدفع بأعوان المسح بتسجيلها في حساب المجهول وطرق تسويتها قضائيا ، ونظرا لأهمية الجانب التطبيقي الإداري في دراستنا للقانون العقاري ارتأينا تخصيص فصل كامل وهو الفصل الثاني لدراسة الاجراءات الادارية للتسوية وفق قانون المسح العقاري ، وذلك بالتركيز كل التركيز على المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية للخروج من وضع المجهول .

## خطة الدراسة

### مقدمة

#### الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفق القواعد القانونية والفقهيّة

المبحث الأول : مفهوم الأملاك المجهولة بوجه عام

المطلب الأول : تعريف الأملاك المجهولة

الفرع الأول : التعريف اللغوي

الفرع الثاني : التعريف الفقهي

الفرع الثالث : التعريف بمفهوم المخالف

المطلب الثاني : الأساس القانوني للأملاك المجهولة

الفرع الأول : في القانون المدني وقانون الأسرة

الفرع الثاني : حسب قانون الأملاك الوطنية

المبحث الثاني: تحديد نطاق الأملاك المجهولة وفق القواعد القانونية العامة والخاصة

المطلب الأول : تعدد الأملاك المجهولة في نظر القانون

الفرع الأول : الأملاك الشاغرة

الفرع الثاني : التركات الشاغرة

الفرع الثالث : أملاك المفقودين والغائبين

المطلب الثاني : معالجة الشغور وفق الطريقة القضائية

الفرع الأول : في حالة انعدام الوارث أو المالك

الفرع الثاني : في حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة

الفرع الثالث : في حالة أملاك المفقودين والغائبين

## الفصل الثاني : إجراءات تسوية وضعية الأملاك المجهولة أثناء مسح الأراضي

المبحث الأول : حالة الملكيات التي يطالب بترقيمها أشخاص يحوزون على سندات مشهرة

المطلب الأول : الشروط الموضوعية لتسوية حالة العقارات التي تستند على وثيقة مشهرة

الفرع الأول : شرط السندات الرسمية المشهرة

الفرع الثاني : السندات الرسمية الواجبة الشهر

المطلب الثاني : طرق وخطوات التسوية القانونية

الفرع الأول : دراسة طلبات التقييم العقاري

الفرع الثاني : الطرق العملية للتسوية

الفرع الثالث : تزوير سندات مشهرة

المبحث الثاني : حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة

المطلب الأول : الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهرة

الفرع الأول : صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لإثبات الملكية

الفرع الثاني : صاحب الطلب يحوز سند غير كاف

الفرع الثالث : الغياب الكامل لسند الملكية

المطلب الثاني : الإجراءات التطبيقية للتسوية

الفرع الأول : فحص الطلبات

الفرع الثاني : الآجال القانونية للرد على الطلبات

الفرع الثالث : حالات عدم الاستفادة من التسوية

خاتمة

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

تمهيد :

رغم أن القوانين التي تتعلق بالملكية العقارية في الجزائر عرفت تضخم كبير ما بين أحكام ضمن حقبة استعمارية أفرزت تمايز في الأنظمة القانونية المتعلقة بهذه الملكية في بدئها حينما قام المشرع الفرنسي بسن قوانين لسلب الملكية العقارية الجزائرية، كان لزاما عليه أن يزيل النظام الذي تكون في الحقبة الاستعمارية، فظهر تمايز آخر ما بين الملكية المحكمة وفق القانون الفرنسي وما بين تلك التي لم تستطع فرنسا اخضاعها لقانونها، وتكونت بمعرفة وعرف الأهالي الى نظام خاص بها ليصبح واقع الملكية في الجزائر خاصة بعد محاولة إدخال المشرع الجزائري بإرادته وحكمه عليها مركب من جملة الأنظمة المتضاربة استنادا الى تناقض السياسات العقارية في الجزائر.

لكن المشرع الجزائري حاول أن يعطي مجسما نظريا للنظام القانوني للملكية في الجزائر ، بموجب أحكام التوجيه العقاري ضمن المادة 23 منه، الا أنه لم يكن مسائرا بشكل فعال للآثار السلبية لتضارب الأنظمة السابق حيث أغفل جانبا غاية في الأهمية ألا وهو وضع الأملاك المجهولة حيث سوف نتطرق في هذا الفصل الى تبيان ماهيتها من خلال مفهومها ونطاقها القانوني ثم تبيان الطريق القضائي لمعالجة حالة الشغور حسب القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية.



## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

### المبحث الأول: مفهوم الأملاك المجهولة بوجه عام

نتطرق في هذا المبحث الى تعريف الاملاك المجهولة في المطلب الاول، ثم المطلب الثاني الذي نحدد فيه الأساس القانوني للأملاك المجهولة. وذلك وفق الدراسة التالية:

ثم الفرع الثاني نتناول فيه التعريف الفقهي، اما الفرع الثالث فنخصصه للتعريف بمفهوم المخالفة.

### المطلب الأول: تعريف الأملاك المجهولة

لتحديد تعريف شامل للأملاك المجهولة، نشير في الفرع الاول الى تحديد التعريف اللغوي، ثم نتكلم عن التعريف الفقهي في الفرع الثاني، اما الفرع الثالث فنخصصه للتعريف بمفهوم المخالفة.

### الفرع الأول: التعريف اللغوي

جهل: الجهل: نقيض العلم ، وقد جهله: فلان جهلا وجهالة وجهل عليه، وتجاهل أظهر الجهل عن سبويه ، الجوهرى: تجاهل أرى من نفسه الجهل وليس به، واستجهله : عده جاهلا واستخفه أيضا، والتجهيل: أن تنسبه الى الجهل، وجهل فلان حق فلان وجهل فلان علي وجهل بهذا الأمر<sup>1</sup>.

- الجاهل - جمعه : جهال وجهالة: المتسافه و الطياش.
  - الجاهل الخالي من المعرفة، وهو ضد العالم ونقيضه.
  - الجاهلية: الحالة التي كان عليها العرب قبل البعثة المحمدية الشريفة من تحكم العصبية والقوة وعدم الانضباط بالقانون، فالجاهلية اذن من الحماسة وليست من الجهل وعدم المعرفة<sup>2</sup>.
  - الجهل: عدم المعرفة وهو خلاف العلم.
  - الجهل : الحمق والطيش وتحكم الهوى.
- وأرض مجهل: لا يهتدى فيها، وأرضان مجهل: أنشد سبويه: الطويل  
فلم يبق الاكل صفواء صفوة بصحراء تيه بين أرضين مجهل .

<sup>1</sup> - الامام العلامة جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم بن منظور الأنصاري الافريقي، لسان العرب، المجلد الحادي عشر، دار الكتب العلمية 1971، بيروت لبنان ص155.

<sup>2</sup> - الدكتور عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، منشورات محمد علي بيروت، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان 2005، الطبعة الأولى، ص492.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

وأرضون مجهل كذلك، وربما تنوا وجمعوا، وأرض مجهولة: لا أعلام بها ولا جبال، وإذا كان بها معارف أعلام فليست بمجهولة، يقال علونا أرضا مجهولة ومجهلا سواء: وأنشدنا: الرجز

قلت لصحراء خلاء مجهل تغولي ما شئت أن تغولي<sup>1</sup>

- الشاغر من منصب أو مكان، الخالي.

- بلد شاغر: بلد بعيد عن الناصر والمغيث<sup>2</sup>.

ملك الرجل الشيء يملكه ملكا وملكا وملكها فهو مالك حازه وأصبح حرا بالتصرف فيه كيفما يشاء.

- ملك الرجل على بلد ما، أو على قوم، فهو ملك: قهرهم واستولى على أرضهم، وتصرف بها وبهم.

- ملك المجاهد نفسه: قدر على حبسها.

- ملك الرجل المرأة: تزوجها.

- ملك الولي المرأة: منعها من أن تتزوج<sup>3</sup>

- يعتبر الملك شاغرا إذا انقطع المالك عن ممارسة حقوقه الناجمة عن ملكيته أو توقف عن الوفاء بالتزاماته

VACANT (BIEN )

UN BIEN EST CONSIDERE COMME VACANT LORSQUE LE PROPRIETAIRE CESSE DE FAIRE VALOIR SES DROITS RESULTANT DE SA QUALITE DE PROPRIETAIRE ,OU DEXECUTER SES OBLIGATIONS .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - الإمام العلامة جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم بن منظور الأنصاري الإفريقي، مرجع سابق، ص156.

<sup>2</sup> - عصام نور الدين، مرجع سابق، ص 743.

<sup>3</sup> - عصام نور الدين، نفس المرجع، ص1035.

<sup>4</sup> - IBTISSEM GERRAM, TERMINOLOGIE JURIDIQUE DANS LA LEGISLATION ALGERINNES , LEXIQUE FRANÇAIS -ARABE , PLAIS DU LIVRE, BLIDA , P270.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

### الفرع الثاني: التعريف الفقهي

نجد أن جل الفقهاء لم يتطرقوا الى تعريف للملكية المجهولة

تعرض السنهوري في الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في جزئه الثامن المتضمن حق الملكية حيث أدخلها في أملاك الدومين الخاصة بقوله: وأسباب كسب الدومين الخاص متعددة، وهي نفس كسب الملكية الخاصة ، فقد تملك الدولة المال بالاستيلاء اذا لم يكن له مالك ، فتضع يدها عليه بنية تملكه.

بقي من أسباب كسب الملكية الشفعة والميراث<sup>1</sup>.

والصحيح في نظرنا أن التركة تؤول الى الدولة مالا خاصا، لا باعتبارها تركة مورثة، بل باعتبارها مالا لا مالك، فتملكه الدولة بمجرد وفاة المالك دون وارث وقبل أن تضع يدها عليه، فالدولة ليست وارث لمن لا وارث له.

وأهم نتيجة تترتب على أن الدولة لا تعتبر وارثا لمن لا وارث له، أن صاحب التركة لو أوصى بكل تركته لأحد نفذت الوصية في كل التركة، دون حاجة لإجازة الدولة فيما زاد على الثلث ولو كانت الدولة وارثا، لوجبت اجازتها فيما زاد على الثلث طبقا لأحكام الوصية ونتيجة ثانية تترتب على الدولة لا تعتبر وارثا، ان مال أهل الذمة الذين يتوفون بدار الاسلام عن غير مستحق له هو أيضا للدولة ولو كانت الدولة وارثا ، ملل ورثت من غير المسلم.

ونتيجة ثالثة تترتب أخيرا على ماتقدم، أنه لو مات شخص عن غير وارث، ووضع شخص آخر يده على مالك فان حق الدولة لا يسقط بمضي ثلاثة وثلاثين سنة، لأن هذه المدة انما تسقط دعوى الميراث والدولة ليست بوارث، كذلك لا يستطيع واضع اليد أن يمتلك التركة بالتقادم لأنها مال الدولة الخاص، ومال الدولة ولو كان خاصا لا يجوز تملكه بالتقادم<sup>2</sup>.

الأراضي الغير مزروعة التي لا مالك لها :

ويعتبر ملكا خاصا للدولة الأراضي المزروعة التي لا مالك لها كأراضي الصحراء والجبال وما الى ذلك.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 1998 ص 155.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 156-157.

### الفرع الثالث: التعريف بمفهوم المخالف

التعريف بحق الملكية: الملكية نسبة الى الملك، والملك لغة من ملك يملك ملكا وهو احتواء الشيء والقدرة على الاستئثار به، ومالك الشيء هو صاحبه، وهو اسم الفاعل وهو ماملكه الإنسان من الأموال سواء كانت أعيانا ومنافعا أي بمعنى حيازة الشيء والانتفاع به والانفراد به بالتصرف فيه وجاء في لسان العرب لابن منظور: "والملك ماملكت اليد من مال، والملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، ومنه قوله تبارك وتعالى: "ولله ملك السموات والأرض وما بينهما". وقوله عز وجل: "ولله ملك السموات والأرض والى الله المصير". وقوله سبحانه: تبارك الذي بيده الملك وهو على كل شيء قدير وقوله تعالى: "ولله ما في السماوات والأرض يغفر لمن يشاء والله غفور رحيم".

وأما الملك في الاصطلاح الشرعي: فهو العلاقة التي أقرها الشرع بين الانسان والمال، والتي تجعله مختصا به، بحيث يتمكن من الانتفاع به والتصرف به في الحدود المبينة شرعا: فهو قدرة يثبتها الشارع ابتداء على التصرف إلا للمانع. فالملك سلطة شرعية تجعل المالك قادرا على الانفراد بالانتفاع بالشيء المملوك والتمتع به والتصرف فيه على وجه الاختصاص، ما لم يوجد مانع شرعي يمنع من ذلك<sup>1</sup>.

حيث أن المشرع في القانون المدني من خلال الكتاب الثالث: الحقوق العينية الأصلية في بابه الثاني: حق الملكية، الفصل الاول: حق الملكية بوجه عام بالقسم الاول: نطاقه ووسائل حمايته، المادة 674 قانون مدني: الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة.

وفي هذا الاطار ورد نص المادة 544 مدني فرنسي (1804) في تعريف حق الملكية بأنه الحق في استعمال واستغلال والتصرف في الشيء على نحو مطلق فيما لم يمنعه القانون. وفي ذات الاطار ورد نص القانون المدني المصري القديم (الأهلي والمختلط في عام 1883) في تعريف حق الملكية المادة 27/11: "الملكية هي حق المالك في الانتفاع بما يملكه والتصرف فيه بطريقة مطلقة ويكون بما للمالك الحق في جميع ثمرات ما يملكه سواء طبيعية أو عارضة وفي كافة ما هو تابع له"<sup>2</sup>.

تبين لنا من هذا التعريف أن عناصر حق الملكية وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف على وجه الدوام، كما يتضح لنا بأن حق الملكية هو حق مقصور على صاحبه وهو المالك الشرعي بأن يتصرف في الشيء المملوك في حدود القوانين

<sup>1</sup> - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية، دراسة مقارنة، دار هومة الجزائر، 2016، ص 36-37.

<sup>2</sup> - هام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية " حق الملكية "، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2007، ص 31.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

والأنظمة ومن ثم ، فان حق الملكية هو من الحقوق القانونية المضمونة المعتمدة من النظام العام التي يحميها القانون الجزائري مدنيا وجنائيا، فلا يجوز التعدي على حق الملكية بأي حال <sup>1</sup>.

وما يلاحظ من تعريف حق الملكية أنه يتركز الى ثلاث أركان أساسية: هي كل من صاحب الحق، محل الحق، مصدر الحق، أي أنه اذا تخلف ركن من أركان لا يستقيم حق الملكية وأهم ركن فيه هو صاحب الحق اذ أنه هو الشخص القانوني الذي له الشخصية وموجبها يكون عنصرا فاعلا في نظرية القانون والحق، وما يلاحظ من خلال التعاريف السابقة لغويا واصطلاحيا أن الأملاك المجهولة هي التي ليس لها صاحب بمعنى أن حق الملكية غير مكتمل في أركانه، وهنا لا يتصور أن يبقى هذا الحق بدون صاحب لذلك فان كل القوانين تعالج وضعية تخلف المالك أو عدم معرفته في الملكية على غرار المشرع الجزائري الذي وضع أساسا قانونيا في حالة تخلف المالك أو عدم معرفته وعليه يمكن أن نقترح تعريف للأملاك المجهولة بما يلي:

الاملاك المجهولة هي وضع قانوني يكون فيه أهم ركن من أركان حق الملكية غير متوفر ألا وهو ركن صاحب الحق.

### المطلب الثاني: الأساس القانوني للأملاك المجهولة

بعد تحديد التعريف اللغوي والاصطلاحي للأملاك المجهولة وبما أننا بصدد اعداد مذكرة قانونية فلا بد لنا من التعرض الى التعريف التشريعي للمشرع الجزائري من خلال الأساس القانوني

### الفرع الأول: الأساس في القانون المدني وقانون الأسرة

#### أولا : التعريف حسب القانون المدني

تعرض المشرع لها في الكتاب الثالث: الحقوق العينية الأصلية الباب الأول حق الملكية في فصله الثاني، طرق اكتساب الملكية، القسم الاول: الاستيلاء والتركة، حيث نص في المادة 773 من القانون المدني الجزائري: "تعتبر ملكا من أمالك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تحمل تركتهم" <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 38 .

<sup>2</sup> - يوسف دلاندة، القانون المدني منقح بآخر التعديلات، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر طبعة 2008 ، ص 182.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

ما يمكن ملاحظته على نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري أن الصياغة تبدو خاطئة فهي تذكر الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك، وكأن المشرع يريد التأكيد على خلو المال من مالك له لتأكيد الشغور، ويضيف الى ذلك التركة الشاغرة والمهملة.

بينما النص الفرنسي يذكر اضافة كالتالي :

ART 773 :Tous les biensvacantet sans maître et ceux des personnes qui decedent sans heritieroudont les successions sontabandonee'sapportionment a letat

حيث يمكن ترجمته على النحو التالي: الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وأموال الأشخاص الذين يتوفون دون مالك، أو الذين تحمل تركتهم تعود للدولة.

ومنه يلاحظ اختلاف واضح بين النصين، حيث النص الفرنسي يفرق بين الأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها حسب صياغة المادة وكأن المفهومين يختلفان، مع أن هناك الكثير من النصوص في القانون المدني الجزائري يلاحظ فيها نفس الخطأ والاشكال وهو الاختلاف بين مضمون النص باللغة العربية والمضمون الوارد باللغة الفرنسية، مع أن الأصل يصاغ القانون باللغة العربية لما يفرضه الدستور، لكن الواقع هو العكس في التشريع الجزائري.

### ثانيا : حسب قانون الأسرة الجزائري

ورد في نص المادة 180 قانون الأسرة : " يؤخذ من التركة حسب الترتيب الآتي:

1- مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع.

2- الديون الثابتة في ذمة المتوفي.

3- الوصية.

فاذا لم يوجد ذو فروض أو عصابة آلت التركة الى ذوي الأرحام فان لم يوجد وآلت الى الخزينة العامة "

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

الفرع الثاني: الأساس حسب قانون الأملاك الوطنية:

✓ أولا قانون 30/90:

تعرض لها القانون 30/90 في فصله الأول من خلال قسمه الثاني الأملاك الوطنية الخاصة في مادته الثامنة عشر: "تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي ..... الأملاك التي تعود الى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لوارث لها والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز"<sup>1</sup>. ثم جاء نص المادة الثامنة والأربعون 48 من القانون 30/90: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني".

المادة 51: " اذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين والورثة، وبترتب على الحكم بعد أن يبيح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 الى 829 من القانون المدني. وبعد انقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون أو التصريح بتسليم أموال التركة كلها".

كذلك المادة 52 بنصها: " تطالب الدولة أمام المحكمة المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها ، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون ، الأملاك المنقولة الآتية من تركة تعود الى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث وفقا للمادة 180 من القانون 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 وذلك مع مراعاة المادة 15 السابقة"<sup>2</sup>.

✓ الأساس حسب قانون المالية التكميلي 2010:

تطرق لها من خلال المادة 42 بنصها: " يعد باطلا كل تصرف يتم من قبل الملاك الأصليين داخل البلد أو خارجه على الأملاك العقارية التي آلت ملكيتها لفائدة الدولة تبعا لتدابير تأمين أو تحويل للدولة أو تخلي الملاك عنها.

كما يمنع استرداد الأملاك المنصوص عليها في الفقرة أعلاه التي تم التنازل عنها من قبل الدولة على اثر الاحصاء الذي يتوجب أن يضطلع به المحافظ العقاري، تسجل باسم الدولة كل الأملاك غير المتنازل عنها وتدرج في الأملاك الخاصة للدولة.

<sup>1</sup> - الفقرة السابعة، المادة 18 من القانون 30/90 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم بالقانون 08/14.

<sup>2</sup> - فؤاد حجري، سلسلة القوانين الادارية، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2006، ص 225.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

دون الاخلال بالعقوبات الأشد المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول ، يعاقب بالحبس من سنة الى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من 500.000 دج الى 1500.000 كل من تصرف بطريقة غير شرعية في الأملاك العقارية المذكورة في الفقرة الأولى أعلاه أو ساهم في ذلك<sup>1</sup> .

### ✓ الأساس القانوني حسب المرسوم 454/91:

المرسوم 454/91 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

المادة 88: " يجب على الوالي يجب على الموثق أن يخبر الوالي، الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلا للدولة، كلما كانت الدولة معنية بتصفية هذه التركة أو قسمتها، وعلى الوالي أن يعلم بذلك الوزير المكلف بالمالية، ويكون الإجراء حينئذ وفقا للمادة 84 أعلاه ."

المادة 89: " عملا بالقانون، يطالب والي الولاية التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة، باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأملاك ."

المادة 90: اذا هلك مالك عقار، ولم يكن له وارث أو لا يعرف له وارث ، تطالب الدولة بالعقار حسب القواعد والاجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، وفي القانون المدني وقانون الأسرة.

ويترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الأملاك العقارية التي تركها الهالك ، تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة في القانون.

وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة ، يصرح القاضي بالشغور والحاق هذه الأملاك بملكية الدولة.

وتثبت إدارة الأملاك الوطنية تحويل ملكية العقار المعني للدولة، وتدججه في الأملاك الخاصة بالدولة.

وتطبق هذه الأحكام نفسها على العقار المجهول المالك<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 16 رمضان 1431 الموافق ل26 غشت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

<sup>2</sup> - المرسوم 454/91 المؤرخ في 16 جمادى الاولى 1412 الموافق ل23 نوفمبر 1991، يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

إضافة الى نص المادة 91 حيث نص على امكانية تنازل الوارث عن حصته في التركة حيث تدمج هذه الأموال المتنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة: "يمكن الوارث أن يتنازل، خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة.

وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادتين 84 و 85 السابقتين.

وتدمج الأملاك التي تنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة بمجرد انتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة .....".

كما تعرضت المادة 92 الى الحالة التي تعرض لها قانون الأسرة ألا وهي حالة المفقود والغائب حيث جاء نصها كالتالي: "يمكن الدولة حين يكون العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب، حسب مفهوم المواد 31 من القانون المدني و109 و110 من قانون الأسرة، أن ترفع دعوى أمام القاضي ليحكم بفقد الشخص أو غيابه، وتتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في يونيو 1984، المذكور أعلاه.

ويمكن الدولة، عقب انقضاء آجال التحري والانتظار، التي يحددها القاضي طبقا للقانون، أن تطلب منه اصدار حكم يثبت موت المفقود، وحينئذ تفتح التركة، طبقا للتشريع المعمول به، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في حالة ما إذا رجع المفقود أو ظهر حيا.

تعود التركة الى الخزينة العمومية، طبقا للمادة 180 من قانون الأسرة، اذا لم يترك المفقود ورثة قر بالفرض أو بالعصبة، أو ذوي أرحام"<sup>1</sup>.

### تحليل موقف المشرع الجزائري:

من المواد السابقة الذكر نجد أن المشرع الجزائري استعمل عدة مصطلحات للدلالة على الأملاك المجهولة فتارة استعمل الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث، التركة المهملة، الأملاك المهملة، التركة الشاغرة، مالك غير معروف، تركة لا وارث لها، الأملاك الشاغرة، الأملاك التي لا مالك لها، أملاك متخلى عنها، أملاك متنازل عنها، الملك لشخص مفقود أو غائب ..... من هذه المصطلحات المتعددة فان المشرع فتح المجال للتأويلات والخلط بين الوضعيات القانونية.

<sup>1</sup> -المرسوم 454/91 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق ل 23 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفييات ذلك.

### المبحث الثاني: تحديد نطاق الأملاك المجهولة وفق القواعد القانونية العامة والخاصة

بعد تناولنا لتعريف الأملاك المجهولة وأساسها القانوني، فلا بد من تحديد نطاقها القانوني في المبحث الثاني في مطلبه الأول والتعرض للطريق القضائي في التسوية في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: تعدد الأملاك المجهولة في نظر القانون

##### الفرع الأول : الأملاك الشاغرة

ملك شاغر : يعتبر الملك شاغرا اذا انقطع المالك عن ممارسة حقوقه الناجمة عن ملكيته أو توقف عن الوفاء بالتزاماته.

Vacant (Bien ) : Un Bien Est Considère Comme Vacant Lorsque Le Propriétaire Cesse De Faire Valoir Ses Droits Résultant De Sa Qualité De Propriétaire , Ou D'exécuter Ses Obligations<sup>1</sup>.

بعد استرجاع الجزائر لاستقلالها، شهدت اشكالية النظام العقاري من حيث طبيعته وتنظيمه تحولا جذريا مهدت له هجرة المالكين الأجانب التي ساهمت في دفع السلسلة الوطنية آنذاك الى القيام بعدة مبادرات للحفاظ على الثروة العقارية الوطنية وتنظيمها وأهمها:

أ) حماية الأملاك الشاغرة: نظرا لشغور غالبية الأملاك العقارية المملوكة والمستغلة من طرف الأجانب، ثم اصدار مجموعة من النصوص القانونية تهدف أساسا الى جرد وحماية وتسيير الأملاك الشاغرة والأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة.

ب) حماية الأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة وتأميم الأملاك الشاغرة: اضافة الى التدابير التحفظية الموصوفة أعلاه، فقد تم اتخاذ تدابير أخرى تتميز بالتشدد والصرامة ترمي الى وضع الأملاك العقارية تحت حماية الدولة، فضلا عن نقل المال المملوك للأفراد لصالح الدولة.

ت) تدابير تأميم الأملاك الشاغرة: مرت عملية تأميم الاملاك الشاغرة -وهي تجسيد لعملية نقل مال مملوك للأفراد لصالح الدولة بقوة السلطة - بثلاث مراحل، الأولى كانت بإصدار المرسوم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01، والذي من خلاله اعتبر ملكية شاغرة كل ملكية عقارية أو مستثمرة فلاحية تابعة لأشخاص طبيعيين أو معنويين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية أو لاتتوافر فيهم مجموعة الشروط الشكلية القانونية في سندات اكتسابها.

<sup>1</sup> - IbtissemGerram, Terminologie Juridique Dans La Legislation Algerinnes ,Lexique Français -Arabe ,Plais Du Livre,Blida ,P270

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

و في مرحلة ثانية شملت عملية التأميم وبصبغة عقابية كل الأملاك التي تم اكتسابها بصفة غير شرعية.

أما المرحلة الثالثة فشملت تدابير التأميم أنواعا عديدة من الأنشطة الاقتصادية والتي ترمي الى اقامة احتكار لفائدة الدولة<sup>1</sup>.

تعتبر شاغرة وبدون مالك العقارات وقطع الأراضي التي يجهل مالكيها أو اختفى مالكيها بدون أن يتوفر دليل ان مات<sup>2</sup>. وقد كان مشروع التقنين المدني الفرنسي الصادر في 1804 يجعل كلا من العقار والمنقول، اذا لم يكن مالك ملكا للدولة، وبالتالي كان هذا المشروع: " لا تعترف القوانين المدنية بالحق في الاستيلاء والأشياء التي لم يكن لها أصلا، والتي أصبحت لا مالك لها لتخلي أصحابها عنها تكون ملكا للأمة ولأي يجوز لأحد أن يمتلكها الا بجائزة كافية للتملك بالتقادم". ولكن هذا النص من المشروع بناء على ملاحظة قدمتها محكمة استئناف باريس، واستندت فيها الى بعض الصناعات التي تقوم على التقاط المخلفات والمنقولات التي يتخلى عنها أصحابها، فتحولها الى ورق أو الى مواد أخرى ذات فائدة، وقد استبدل بالنص المحذوف نص المادة 713 من القانون المدني السالف الذكر.

و قد أصبح مسلما به في القانون الفرنسي أن هذه المادة الأخيرة مقصورة على العقارات دون المنقولات كما سبق القول، وقد أكدت لجنة تنقيح التقنين المدني الفرنسي هذا المعنى عندما عدلت في مشروع تنقيحها المادة 713 على الوجه التالي:

" العقارات التي ليس لها مالك تكون للدولة"<sup>3</sup>

كما يجب الاشارة الى أن القانون المدني الجزائري ، والذي معظم مواده مستوحاة من القانون المدني الفرنسي طبعا- قد استنبط نفس هذه الأحكام مع أننا نلاحظ أن المشرع قد أدخل نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري ضمن الفصل الخاص بطرق اكتساب الملكية تحت القسم الذي يحمل عنوان " الاستيلاء والتركة "، مع أنه سبق القول أن الاستيلاء لا يقع على العقارات بل المنقولات وحدها هي التي تكون محلا للاستيلاء، وطبقا

1 - محمد حجاري،، إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، العدد 16، جامعة غرداية، سنة 2012.

2 - جليدة فتيحة، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة، مذكرة نماية الدراسات لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، الدفعة التاسعة، 1992/1982 ص31.

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع ، ص12.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

لهذا النص فان الأراضي الصحراوية هي ملك للمجموعة الوطنية، وبالتالي لا يجوز الاستيلاء عليها عن طريق الاستصلاح أو الإحياء بدون رخصة من طرف الهيئات الرسمية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التركات الشاغرة:

التركة في اللغة ما يتركه الشخص بعد موته، أي جميع ما يخلفه الميت بعد موته، من أموال منقولة (كالتقود والأسهم والأثاث والذهب والفضة....) أو غير منقولة أي عقارية (كالأراضي والمنازل وغيرها...).

وتركة الميت ( بفتح التاء وكسر الراء ) هي ما يتركه من مال أو حق مالي، وهو ما يسمى بالميراث، أي تراثه المتروك: فهي مصدر بمعنى اسم مفعول أي متروك، ومنه قوله تعالى: " ان ترك خيرا الوصية للوالدين والأقربين " وقوله سبحانه: " للرجال نصيب مما ترك الوالدان والأقربون " وكذا قوله عليه الصلاة والسلام: " من ترك حقا أو مالا فهو لورثته بعد موته"<sup>2</sup>.

والتركات جمع تركة، وهي ما يتركه الميت من أموال وحقوق مالية، بعد سداد الديون.

أما في الاصطلاح الشرعي أو الفقهي، تطلق كلمة التركة في الميراث على أحد المعنيين: معنى عام، ومعنى خاص.

- 1- فأما التركة بالمعنى العام فإنها تطلق على ماتركه الميت من مال كاف ملكا له أو حق مالي، أو شبه مالي كان ثابتا، وعلى ذلك فانه يدخل في التركة ما يتعلق به حق الدائنين أو موصى لهم، أو الوارثين.
  - 2- وأما التركة بالمعنى الخاص فهي ما يتركه الميت من مال أو حق مالي خالص، بعد سداد ما عليه من الديون، وتنفيذ ما صدر عنه من وصايا، وهذا هو ما يتعلق به حق الورثة واليه تنسب سهامهم، فحيث يقال أن الزوج يستحق في تركة زوجته النصف اذا لم يكب له ولد، فانه يقصد أنه يستحق نصف التركة بالمعنى الخاص.
- في الشريعة الإسلامية: إذا لم يوجد أحد ممن سبق ذكرهم، أو بقي شيء بعد اتمام الوصية الزائدة على الثلث آلت التركة أو الباقي منها الى بيت المال أو الخزينة العامة، وهنا تأخذ الخزينة العامة<sup>3</sup> المال على أساس أنه من الضوائع التي لا يعرف لها مالك، لا على أنها وارث.

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 117.

<sup>2</sup> - بلحاج العربي، الوجيز في التركات والمواريث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد، دار هومة، الجزائر 2013، ص 76.

<sup>3</sup> - في عهد الخليفة أبي بكر أنشيء بيت المال، لتوضع الأموال العامة حتى تصرف مصارفها الشرعية ومصادر بيت المال هي الخراج والزكاة والعشر، والغنائم والمعادن والتركات التي لا وارث لها وغيرها.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

( م 180/4ق.أسرة ، م 773 قانون مدني ) ويكون حقا لجميع المسلمين في الجزائر ، فينق في المصالح العامة للدولة .

ولهذا فاذا أخذ بيت المال التركة ، ثم ظهر وارث محتمل ، وأقام الدليل على حقوقه الميراثية أمام القضاء الإداري وهو الجهة القضائية المختصة ، استرد التركة من بيت المال كما تسلم اللقطة إلى صاحبها إذا أثبت ملكيته لها ، وفي حالة استهلاكها يحصل على التعويض (المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990)

ولقد اتفق الفقهاء على أن المال الذي يتركه الميت ولم يكن له مستحق يرث أو وصية ، يوضع في بيت المال على سبيل المصلحة لحفظ المال الضائع ، لغير أنه عند الحنفية والحنابلة ليس بطريق الإرث ، وإنما من باب رعاية المصلحة ، فيأخذه بيت المال كما يأخذ الأموال الضائعة لحفظها ، فيصرف في المصالح العامة للدولة لجميع المسلمين إذ لا مستحق له .

حين ذهب المالكية والشافعية ، الى أن بيت المال وارث من لا وارث له من قرابته وعصبته ، سواء أكان منتظما أم لم يكن ، وقال المؤرخون منهم يرث ان كان منتظما وهو مذهب الشافعية ، وذلك لأن بيت المال تجب فيه نفقة المسكين والفقير العاجز الذي لا يوجد من أقاربه من تجب نفقته عليه فيكون وارثا لمن لا وارث له أعقل له و أرثه " . وهو عليه الصلاة والسلام لا يرث لنفسه ، وإنما يصرف ذلك في مصالح المسلمين .

قال بعض الفقهاء، بأن تركة من لا وارث له، تكون وقفا خيريا باسمه للفقراء والمساكين وطلبة العلم، بإشراف ونظارة الهيئة العامة للأوقاف وهو مأخذ به قانون الأحوال الشخصية الإماراتي لسنة 2005 في المادة 360.

وقال ابن عاصم من المالكية وبيت مال المسلمين يستقل بحيث لاوارث أو بما فضل: وهذا معناه أن بيت المال أي الخزينة العامة له في الميراث حالتان: حالة يرث بها الكل كأنه عاصب اذا لم يكن للهلك أي وارث، وحالة يأخذ فيها الباقي بعد ذوي الفروض، وهذا هو المشهور في المذهب المالكي، فان المالكية يعتبرون أن بيت المال يستحق تركة من لاوارث له، أو الباقي منها، بصفته وارثا، فإنهم يعدونه عاصبا باسم الإسلام، فهو كوارث ثابت النسب سواء كان منتظما أو غير منتظم .

وهو ما سار عليه مجلس الدولة في اجتهاداته من انه تعتبر التركة شاغرة في حالة اذا لم يكن للعقار مالك معروف، أوتوفي مالكة دون أن يترك وارثا ، أو تخلى أحد الورثة عن حصته وينطبق هذا الحكم على الوطنيين والأجانب بدون تمييز .

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

وواضح من هذا العرض الموجز، أن جميع الفقهاء متفقون على أيلولة التركة كلها، أو ما بقي منها الى بيت المال (الخزينة العامة) في حالة التركات الشاغرة التي لا وارث لها أو يكون فيها وارث لا يستوعبها.

فانه من مقاصد الشريعة الاسلامية من تشريع الموارث بين المسلمين وغيرهم، مراعاة لحق القرابة، فجعلت بيت المال (الخزينة العامة) وارث من لا وارث له عند عدم وجود الورثة الشرعيين من أصحاب الفروض والعصبة وذوي الأرحام وبهذا تكون الشريعة الاسلامية قد نظرت مصلحة الجانبين مصلحة الأفراد ومصلحة الوطن ، ولم تظلم منهما أحدا<sup>1</sup>.

فتعتبر التركة شاغرة في حالة ما اذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا أو تخلى أحد الورثة عن حصته

وينطبق هذا الحكم على الوطنيين والأجانب بدون تمييز<sup>2</sup>.

قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة رقم 167619 المؤرخ في 1999/05/31 الذي تم فيه التصريح بشغور تركة المدعو بارة ديبون بول الفرنسي الجنسية المتمثلة في عقار يأوي مصنع للورق كائن بالبليدة<sup>3</sup>.

ونلاحظ أخيرا، بأن التركة الشاغرة الموجودة على الاقليم الجزائري، والتي لا وارث لها، وفقا لقانون جنسية المتوفى (وان كانت تركة أجنبية)، فإنها تؤول إلى الدولة الجزائرية باعتبارها مالا لا مالك له، بمقتضى القانون الاقليمي الجزائري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بلحاج العربي ، مرجع سابق ، ص 357.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية - طبعة جديدة 2012-2013 في ضوء آخر التعديلات وآخر الأحكام ، دار هومه ، ص 268.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، هامش رقم 01 المرجع نفسه، ص 268.

<sup>4</sup> - بلحاج العربي، الوجيز في التركات والموارث ، مرجع سابق ، ص 359.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

### الفرع الثالث: أملاك المفقودين والغائبين:

لقد أضاف المرسوم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ، حالة للشغور لم يتحدث عنها قانون 30/90 وهي تطبيق الشغور في الحالة التي يكون

فيها العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب بمفهوم المواد 31 من القانون المدني<sup>1</sup> والمواد 109 و110 من قانون الأسرة بنصها على أن المفقود هو من لا يعرف لا مكان وجوده ولا حياته أو موته ، أما الغائب فهو من يتعذر عليه ، بسبب القوة القاهرة ، الرجوع إلى موطنه لإدارة أمواله بنفسه أو عن طريق الغير ، واستمر ذلك لمدة سنة وسبب ضررا لشخص ما ، ويعتبر الغائب في حكم المفقود<sup>2</sup>.

تظهر هذه الوضعية وبصفة جلية في آثار العشرية السوداء ، وذلك بسبب الشعور بالأمن حيث عرفت معظم ولايات الوطن رحيلا جماعيا لملاك الأراضي خصوصا المعزولة منها ناهيك عن المفقودين اثر تلك الأحداث الدامية.

ولأسباب تتعلق بأيلولة الارث، يمكن للدولة، عن طريق الوالي المختص اقليميا أن ترفع الى القضاء دعويين: دعوى لطلب النطق بالفقد ودعوى أخرى لاستصدار حكم بوت المفقود طبقا للمادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 بنصها: " يمكن الدولة، حين يكون العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب ، حسب مفهوم المواد 31 من القانون المدني و109 و110 من قانون الأسرة، أن ترفع دعوى أمام القاضي ليحكم بفقد الشخص أو غيابه، وتتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو سنة 1984 المذكور أعلاه.

ويمكن الدولة ، عقب انقضاء آجال التحري والانتظار ، التي يحددها القاضي طبقا للقانون ، أن تطلب منه إصدار حكم يثبت موت المفقود ، وحينئذ تفتح التركة ، طبقا للتشريع المعمول به ، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في حالة ما اذا رجع المفقود أو ظهر حيا. تعود التركة إلى الخزينة العمومية ، طبقا للمادة 180 من قانون الأسرة ، اذا لم يترك المفقود ورثة قر بالفرض أو بالعصبة أو ذوي أرحام<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - المادة 31 قانون مدني جزائري : " تجرى على المفقود والغائب الأحكام المقررة في التشريع العائلي " .

<sup>2</sup> - أعمار يجاوي، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة، ص 71.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية رقم 60، المؤرخة في 17 جمادى الأولى عام 1412 هـ الموافق 24 نوفمبر 1991.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

المطلب الثاني: معالجة الشغور وفق الطريقة القضائية.

الفرع الأول: في حالة انعدام المالك أو الوارث.

حسب نص المادتين 51 و52 من قانون الأملاك الوطنية فإجراءات طلب أيلولة التركة الى الدولة بسبب انعدام المالك أو الوارث هي التحقيق، البحث عن الورثة، استصدار حكم بانعدام الوارث، ثم وضع التركة تحت الحراسة القضائية وأخيرا اعلان الشغور وتسليم التركة.

أولا : التحقيق و البحث عن الورثة :

تلتزم الادارة قبل ان تطالب بالتركة أمام القضاء، بإجراء تحقيق قصد البحث والتحري عن الملاك المحتملين ، لكن النص قد سكت عن اجراءات التحقيق مما يعطي للإدارة سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال، فقد تكتفي الادارة بشر إعلان في الصحافة .

تبعا لنص المادة 88 ومايليها من المرسوم 454/91 وبموجب المادة 51 من القانون 30/90 بعد اعلام الوالي عن وجود ملك بدون صاحب له، يقوم الوالي بتبليغ مديرية أملاك الدولة حيث يطلب منها القيام بتحقيق أولي حول طبيعة ملكية التركة الشاغرة.

ثم بعد ذلك تقوم مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق في الطبيعة الأصلية، وهذا الاجراء من اختصاص المدير لكن يمكن أن يفوض أي عون من أعوان الادارة المؤهلين للتحقيق وفق قواعد تفويض الاختصاص.

وينجم عن ملف التحقيق نتيجتين: اما أن تكون نتيجة التحقيق ايجابية، أي وجود مالك أو وارث للملك المطلوب تحديد أصل و طبيعة ملكيته، واما أن تكون النتيجة سلبية ،أي تكون الملكية شاغرة.

عادة ما تتم إجراءات البحث والتحري عن طريق نشر اعلانات بشغور تركة فلان في أعمدة الجرائد الوطنية

ثانيا: الحراسة القضائية

في حالة عدم وجود اعتراض، يقوم الوالي برفع دعوى أمام المحكمة المختصة لاستصدار حكم يصرح بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية<sup>1</sup>.

1-حمدي باشا عمر -ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق ، ص269 .

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

جاء في قرار رقم 004-396 مؤرخ في 2002/05/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 2002/02 ص114: "وجوب قيام الدولة بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 30/90 (نعم) ادماج العقار ضمن أملاك الدولة مباشرة عملا بالأمر 02/66 (لا) <sup>1</sup> .

طبقا لنص المادة 89 من المرسوم 454/91: "عملا بالقانون، يطالب والي الولاية التي توجد فيها الأملاك الشاغرة، باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأموال " .

ترفع الدعوى في هذا النوع من القضايا من قبل الوالي باسم الدولة وليس من قبل مدير أملاك الدولة كما هو جاري به العمل في بعض الجهات القضائية للمطالبة بحق الدولة في وراثة تلك الأموال ووضع التركة تحت الحراسة القضائية، واقامة الدعوى في هذه الحالة يكون بعريضة افتتاحية تودع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة تكون مرفقة بالوثائق التي تثبت وجود هذه الأملاك <sup>2</sup> .

ترفع الدعوى من قبل الوالي أمام القضاء العادي " القضاء العقاري " على الرغم من أن الادارة طرف في النزاع ، ويعد هذا استثناء على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الوارد في المادة 07 من قانون الاجراءات المدنية لأن الموضوع هنا لا يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة ، بل بملكية خاصة سوف تتحول طبيعتها وتدمج ضمن أملاك الدولة الخاصة .

تسيير التركة الشاغرة: يترتب على الحكم التصريحي بانعدام الوارث تطبيق نظام الحراسة القضائية، مع مراعاة أحكام المواد 827 الى 829 من القانون المدني.

### ثالثا: حكم اعلان الشغور

وبعد انقضاء الأجل المقرر في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث، يوجب القانون على الوالي أن يرفع دعوى جديدة ، يذكر فيها المحكمة بالوقائع والحكم القاضي بانعدام الوارث ويلتمس إصدار حكم بإعلان الشغور وتسليم التركة لإدارة أملاك الدولة التي تكلف بتسييرها الى غاية انقضاء الآجال المقررة لتقادم الحقوق الميراثية . بعدها تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة .

غير أن الدولة لن تتعزز ملكيتها نهائيا الا بعد فوات مدة ثلاث وثلاثين سنة المقررة في المادة 829 من القانون المدني.

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر -ليلي زروقي، تمهيش رقم 1 ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ص269.

<sup>2</sup> -حمدي باشا عمر -ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع نفسه ص269.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

لكن هذا التفسير لا يمت الى المنطق بصله لأن ملكية الدولة في هذا الاطار غير مبنية على الحيازة ووضع اليد، بل مبنية على عقد رسمي ، وهو في هذه الحالة الحكم القضائي النهائي الذي يجب شهره في المحافظة العقارية اذا كان متضمنا للعقارات ، فتنقل الملكية في مجال المنقولات وبعد استكمال هذا الحكم لإجراءات الشهر العقاري في مجال العقارات. لاجدوى إذن من إعمال المادة 829 من القانون المدني في هذا الخصوص أما اذا لم تتبع الادارة الإجراءات السالفة الذكر<sup>1</sup>.

(اجراءات الشغور)، ووضعت اليد على حقوق ميراثية فان هذه الحقوق تصيرها ملكا بعد انقضاء الميعاد المقرر في المادة 829 من القانون المدني.

ومما تجدر الاشارة اليه، هو أن حقوق الدولة في مجال التركات الشاغرة يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن، الديون الثابتة في ذمة المتوفى والوصية<sup>2</sup>.

بعض الأمثلة عن قرارات تخص شروط الشغور:

### ملكية الدولة للأملاك الشاغرة :

من المقرر قانونا أن الدولة هي الوارث القانوني للملكية الشاغرة للمالك الأجنبي ولما ثبت في -قضية الحال- أن المجلس بموافقته على الحكم المستأنف لديه القاضي بالخروج من الأمكنة المتنازع عليها واعادة الايجار المقبوض بدون وجه حق باعتبار أن الطاعن تصرف كمالك للأمكنة دون وجه حق طبق القانون.

- قرار رقم 440038 مؤرخ في 1987/07/11، المجلة القضائية 1991، عدد 04، ص 216 .

حيث أن المستأنفين يتمسكون بملكيتهم للقطعة الأرضية المتنازع عليها عن طريق التقادم المكسب غير أن هذا الدفع ليس في محله لأن الأراضي التي تركها المعمرون تعتبر داخلية في أملاك الدولة، ومن ثم لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب عملا بأحكام نص المادة 689 من القانون المدني.

وأنه لا يمكن الاعتراض على تصرف قامت به البلدية، والذي يتعلق بأموال أدخلت في ذمتها المالية عن طريق الاحتياطات العقارية .

<sup>1</sup> - أعرم بجايوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 60.

<sup>2</sup> - المادة 180 قانون الأسرة.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

- قرار رقم 100370 مؤرخ في 1993/01/27، المجلة القضائية 1995، عدد 01، ص 107.

### شروط التصريح بالشغور

من المقرر أن نظرية الشغور، مبنية على أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور، ومن ثم فإن القرار المتخذ من طرف الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الاجراءات القانونية المثبتة حالة الشغور، يكون مشوبا بتجاوز السلطة. ولما كان ثابتا -في قضية الحال - أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الاستيلاء على المحل لصالح شخص طبيعي، معتقدا أن مجرد الاشارة الى التشريع الخاص بالأملاك الشاغرة دون الاتيان بالدليل على توفر حالة الشغور هو وحده كاف لتأسيس قراره، فانه بتصرفه على النحو المذكور، كان قراره مشوبا بتجاوز السلطة. ومتى كان الأمر كذلك استوجب ابطال أمر الاستيلاء على المحل المتنازع فيه.

- قرار رقم 38213 مؤرخ في 1984/10/20، المجلة القضائية 990، عدد 01، ص 200.<sup>1</sup>

### التركات الشاغرة:

إن الحقوق الميراثية لا تتقادم إلا بمرور ثلاثة وثلاثون سنة عملا بنص المادة 829 من القانون المدني بالإضافة الى ذلك فان من شروط المطالبة بالتقادم المكسب وفقا لنص المادة 827 من نفس القانون عدم وجود مالك الشيء وهو شرط غير متوفر في -قضية الحال - اذ أن الممتلكات العقارات المعنية هي وباعتراف من المستأنف نفسه ملك للمسمى **بارا ديون بول**، فكيف يسوغ اذن للمستأنف المطالبة بالتقادم المكسب ...

حيث أنه وبتاريخ 1995/07/27 نشرت مديرية الأملاك الوطنية في يومية "الخبر" اعلانا بشغور العقار المذكور أعلاه، وأنه تبعا لهذا الاعلان ونظرا لسكوت الورثة ومحاميهم التمسست ادارة الأملاك الوطنية من الغرفة الادارية تطبيقا للنصوص المذكورة أعلاه بالتصريح بشغور هذا المحل.

وحيث أن الاجراءات المتبعة من طرف ادارة الأملاك الوطنية هي اجراءات قانونية ومطابقة للنصوص.

حيث ان الأمر يتعلق في -قضية الحال - بمحل جزء داخل التركة، وأنه يتعين القول بأن ادعاءات المستأنف المتعلقة بالتقادم المكسب غير مؤسسة، وأنه بالنتيجة يتعين رفض طلباته.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الطبعة الثامنة 2009، دار هومة الجزائر، ص 33-34.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

• قرار رقم 167619 مؤرخ في 1999/05/31، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة " غير منشور "

حيث أنه يستخلص من هذا القرار الوالي الذي قرر ادماج العقار ضمن أملاك الدولة عملا بالأمر 02/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن ادماج ضمن أملاك الدولة العقارات الشاغرة .

حيث أنه كان على محافظ الجزائر الكبرى قبل أخذه لمثل هذا المقرر أن يقوم بإتباع الإجراءات القانونية لإعلان حالة الشغور للعقار.

حيث أن مقرر محافظ الجزائر الكبرى بأخذه لمثل هذا المقرر يكون قد خرق المواد 90 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، و 51 من القانون رقم 30-90 وبالتالي ففضاة مجلس الجزائر لما قرروا الغائه فقد أصابوا في تقدير الوقائع وفي تطبيق القانون.

• قرار رقم 004396 مؤرخ في 2002/05/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص144 ومابعدھا.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: في حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في التركة .

بالرجوع إلى المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية يلاحظ انه من أجل إثباتا لتخلي عن حصة في التركة لصالح الدولة، يجب اتباع الاجراء القضائي، وعليه يتعين على الوالي المختص اقليميا أن يودع عرضة لدى الجهة القضائية المختصة (القضاء الاداري)، ويطلب فيها أن تثبت هذا التخلي وتعيين ادارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على الجزء المتنازل عن، غير أن التسليم الفعلي للملك المعني لا يكون الا بعد استصدار حكم قضائي يعلن الشغور<sup>2</sup>.  
و حسب نص المادة 91 من المرسوم 91-454 يمكن للوارث أن يتنازل خلال فتح التركة أمام الموثق عن حصته للدولة.

وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادتين 84 و 85 السابقتين وتدمج الأملاك التي تنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة بمجرد انتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 37-38.

<sup>2</sup> -أعمر بجاوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص62.

<sup>3</sup> - المرسوم 454/91، المادة 91 مرجع سابق .

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

ويرى الأستاذ يجياوي أعمر أن الجهات القضائية المختصة هي القضاء الاداري و أن المرسوم 454/91 جاء مخالف لقانون الأملاك الوطنية، و أكد صحة ماجاء به المرسوم التنفيذي، لأن الأمر يتعلق بالإرادة الحرة لأحد الأفراد المتنازل عن حقه في الارث، وبالتالي يجب احترام هذه الارادة مادامت خالية من عيوب الرضا وما لم يكن التصرف يقصد منه التعسف في استعمال الحق والاضرار بكل دي مصلحة.

وعن امكانية التنازل عن حصته في التركة لصالح الهيئات المحلية ، فيرى أنه اذا اعتبرنا الحصة المتنازل عنها ملكا شاغرا ، فإنها تعود للدولة بمقتضى المادة 773 من القانون المدني الناصة على أنه يعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة...."

غير أن التنازل عن حصة في التركة ، يعتبر بمثابة هبة وفقا للمواد من 202 الى 212 من قانون الأسرة لذلك فان النص العام ( المادة 773 من القانون المدني ) مقيد بالنص الخاص ( المادة 202 وما بعدها من قانون الأسرة ) الذي يجيز التبرع (الهبة) لجميع الأشخاص سواء طبيعيين أو اعتباريين.

على هذا الأساس يمكن التنازل عن حصة في التركة لصالح الهيئات المحلية وفقا للإجراءات المبينة عند دراسة التبرعات لصالح هذه المجموعات<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: في حالة أملاك المفقودين والغائبين

لأسباب متعلقة بأيلولة الارث، يمكن للدولة عن طريق الوالي المختص اقليميا أن ترفع الى القضاء دعويين دعوى لطلب النطق بالفقدان ودعوى لاستصدار حكم بموت المفقود .

#### أولا: دعوى طلب الحكم بالفقد:

على الدولة ألا تبتدئ بالإجراءات إلا إذا وجدت قرائن قوية تدل على انها سوف تتحصل على تركة المفقود، واذا كان احتمال ارث المفقود واردا ينبغي على الدولة ألا تبتدئ الإجراءات إلا إذا وجدت قرائن قوية تدل على انها سوف تتحصل على تركة المفقود، واذا كان احتمال ارث المفقود واردا ينبغي على الدولة ايداع عريضة لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة، وتتضمن هذه العريضة مايلي:

<sup>1</sup> - أعمر يجياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 64.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

1- تحديد هوية المفترض غائب أو مفقود، مع بيان أن الشروط المنصوص عليها في المادتين 109 و110 من قانون الأسرة متوافرة.

2- إثبات أن الأمر يتعلق بذمة مالية معتبرة مهمة.

3- وتتضمن العريضة البيانات التالية:

الحكم بالفقد وتعيين ادارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود وفقا للمادة 111 من قانون الأسرة .

- نشر هذا الحكم.

- بيان المدة التي يرفع خلالها طلب الحكم بموت المفقود.

وبعد أن يصبح الحكم نهائيا لصالح الدولة ، تشريع ادارة أملاك الدولة في تسيير أموال المفقود حسب ما حدده الحكم القضائي ومهما يكن فان سلطات هذه الادارة باعتبارها مقدما ، لا تختلف عن سلطات الوصي الذي يتصرف كأنه ولي<sup>1</sup>.

### ثانيا : دعوى طلب الحكم بموت المفقود :

ترفع هذه الدعوى في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقد ، ومهما يكن فان القاضي لا يحكم بموت المفقود الا بعد انقضاء الميعاد المقرر في المادة 113 قانون الأسرة .

والذي يحسب اعتبارا من تاريخ نشرالحكم الذي قضى بالفقد، وقد صيغت هذه المادة كما يلي فلا يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الاستثنائية بمضي 4 سنوات بعد التحري، وفي الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر الى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي أربع سنوات.

وبعد أن يصبح حكم موت المفقود نهائيا ، تؤول تركته الى الدولة، في حالة ما اذا لم يترك وارثا، على أن تخصص من هذه التركة، حسب نص المادة 180 من قانون الأسرة، الديون التي تنقل كاهل المتوفى حكما وما أوصى به، للعلم فان المادة 115 من قانون الأسرة ، اذا ما ظهر المتوفى حكما من جديدي، تخوله حق الاسترجاع عينا أو قيمة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-المادة 95 و110 من قانون الأسرة الجزائري

<sup>2</sup>- أعرم يجاوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 67.

### خلاصة الفصل الأول:

تعرضنا من خلال هذا الفصل إلى ماهية الأملاك المجهولة بتبيان تعريفها اللغوي ثم الاصطلاحي أو الفقهي بالارتكاز على تعريف السنهوري حيث أن جل الفقهاء لم يتعرضوا إلى تعريف لهذا الوضع ثم تبيان أساسها القانوني.

ثم تعرضنا في نطاقها إلى الأملاك الشاغرة والتركات الشاغرة وأملاك المفقودين والغائبين ثم اجراءات الشغور بالنسبة لهذه الحالات اضافة إلى حالة تخلي أحد الورثة عن حصته وخلاصة كل ذلك تتمثل في أهم الآثار القانونية لهذا الشغور

الآثار القانونية للشغور في القانون المدني:

سبق وأن ذكرنا أن مشرع القانون المدني قد تطرق إلى الشغور في الفصل الخاص بطرق اكتساب الملكية في قسمه الأول: الاستيلاء والتركة، حيث اعتبرت المادة 773 من القانون المدني الجزائري الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تحمل تركتهم ملكا من أملاك الدولة ما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يقيم بتحديد شروط الشغور، لكن يمكن القول أنه لاعتبار المال شاغرا في القانون المدني الجزائري هناك معايير تتمثل في:

- خلو المال من مالك له.
- تركة من دون وجود ورثة.
- اهمال التركة.

وما يلاحظ كذلك أن المشرع لم يولي اللازم لهذا الوضع حيث أنه لم يتطرق بالتفصيل للموضوع والدليل على ذلك هو وجود نص واحد ووحيد هو نص المادة 773 قانون مدني جزائري، فالفقهاء والقانونيون لم يتطرقوا لمعالجة هذا الوضع من خلال دراستهم وبالخصوص الدراسات المتعلقة بالأملاك الوطنية.

أما عن آثار الشغور في القانون المدني، فمن خلال استقراءنا لنص المادة 773 المذكور آنفا نلاحظ أن أهم أثر هو اعتبار المال من أملاك الدولة، لكن لم ينص هل الأمر يتعلق بأموال الدولة العامة أو الخاصة، ولا عن طريق ادماجها في أموال الدولة.

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

آثار الشغور في قانون الأملاك الوطنية :

إن قانون 16/84 المؤرخ في 1984/07/03 المتعلق بالأملاك الوطنية يعد أول قانون ينظم الأملاك الوطنية في الجزائر، حيث كان بمثابة الحد الفاصل بين القوانين الفرنسية المتعلقة بالأملاك الوطنية وبين تلك القوانين الجزائرية بعد الاستقلال.

حيث عالج القانون 16/84 موضوع الشغور في المواد من 22 الى 25 . كما أورد قسما خاصا تحت عنوان " الممتلكات الشاغرة والتي لا مالك لها " من المادة 60 الى المادة 64 منه .

والملاحظة التي نستنبطها من عنوان هذا القسم هي أن المشرع قد فصل بين مفهوم الممتلكات الشاغرة والتي لا صاحب لها ، من خلال أنه استعمل واو العطف التي تعد بمثابة الفاصل بينهما مما يؤدي الى اختلاف المعنيين ، على عكس ماتشير إليها المواد السابقة الذكر مما يؤدي الى خلط في المعاني والمفاهيم.

وقانون 16/84 لم يضع شروطا محددة للشغور بصفة قاطعة، بل نص على انه يكون المال شاغرا في حالة خلو العقار من مالك معروف له والملاحظ هنا هو أن وجود العقار دون مالك أو يجهل شخص مالكة يعتبر قرينة لاعتبار المال شاغرا ، وبالتالي اعتبار هذا العقار ملك للدولة .

وكذلك الحال بالنسبة للتركة من دون وارث وتعتبر الدولة هنا وارثا طبقا للمادة 01/62 من قانون 16/84، ثم تطرق الى حالة وهي الحالة التي يتخلى فيها أو يتنازل أحد الورثة عن حصته في التركة لصالح الدولة .

والمرسوم 131/87 المؤرخ في 1987/05/26 الذي يحدد شروط دارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة ويضبط كميّات تسييرها فبالإضافة إلى الحالات المذكورة آنفا أضاف حالة أملاك المفقودين أو الغائبين التي تؤول كذلك ملكيتها للدولة.

ثم في ظل اصلاحات التسعينات صدر قانون الأملاك الوطنية الحالي المؤرخ في 1990/12/01 تحت رقم 30/90، الذي حذا حذو قانون 16/84 فيما يخص الاموال الشاغرة، حيث الفرق بينهما يكمن فقط في التسميات ففي قانون 16/84 جاءت تحت اسم قسم : " الممتلكات الشاغرة والتي لا صاحب لها "، أما قانون 30/90 فجاءت تسمية القسم: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ".

## الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفقا للقواعد القانونية والفقهية

وقد ذكر قانون 30/90 نفس الحالات المذكورة في قانون 16/84 وذلك دون الاشارة الى الشروط اللازمة لاعتبار المال شاغرا، ذكر حالة خلو العقار من مالك له وحالة وجود تركة شاغرة<sup>1</sup> بالإضافة إلى حالة التحلي عن الحقوق العينية العينية في الملكية الموروثة.<sup>2</sup> وصدر بعد قانون 30/90 المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك العامة والخاصة للدولة ، حيث جاء هذا المرسوم لتأكيد ماجاء القانون 30/90 ، ونص على نفس الحالات المذكورة سابقا وهذا ماجاء في المادتين 90 و91 من المرسوم التنفيذي 454/91.

والملاحظ من خلال قوانين الأملاك الوطنية، أن المشرع قد قصد من خلال عودته للتحديث عن الشغور، البحث عن مصدر جديد لإثراء الرصيد العقاري للدولة.

والأثر الوحيد المترتب على اعتبار المال شاغرا هو ادراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة .

يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة للدولة ، حيث جاء هذا المرسوم لتأكيد ماجاء القانون 30/90 ، ونص على نفس الحالات المذكورة سابقا وهذا ماجاء في المادتين 90 و91 من المرسوم التنفيذي 454/91 .

والملاحظ من خلال قوانين الأملاك الوطنية، أن المشرع قد قصد من خلال عودته للتحديث عن الشغور ، البحث عن مصدر جديد لإثراء الرصيد العقاري للدولة.

والأثر الوحيد المترتب على اعتبار المال شاغرا هو ادراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة .

1- المادة 51 من قانون 30/90، مرجع سابق.

2- المادة 53 من قانون 30/90، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

### تمهيد:

قد تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة لأعمال المسح صعوبات ميدانية في تحديد الطبيعة القانونية لبعض الأملاك، لأسباب تعود إلى غياب أصحابها أثناء التحقيق في الملكية بالرغم من اشعارهم كتابيا بالحضور وأحيانا تقصير فرق المسح وعدم التحقق من أصحاب الحقوق.

أمام هذه الحالة يصعب على المحققين تحديد الطبيعة القانونية لغياب المعلومات الأساسية ونظرا للطابع التقني والقانوني لعملية المسح، فإن المحقق يدرج هذه الاملاك ضمن حساب المسح المفتوح لمثل هذه الحالات وهو حساب المجهول كحل مؤقت في انتظار ظهور المالك.

غير أن هذا الحساب لم يستعمل في إطاره الخاص بالحالات النادرة التي يكون أصحابه متغيين فعلا أو مفقودين ولا يوجد أي شخص يمثلهم. لأن الإشعار بمرور فرق المسح لا يعد مبررا لغياب الأشخاص عن أملاكهم ما لم يتم وفق إجراءات التبليغ المعمول بها رسميا، وهو الإشعار بالاستلام وقد لاحظنا عمليا أن هذا الاجراء غير متبع في الكثير من الحالات والإشعار لا يصل إلى صاحبه.

و الملاحظ أن حساب العقارات المجهولة أصبح يشكل عائقا في وجه سير عمليات مسح الأراضي وأخل بانتظامها وسرعتها، بسبب تضخم هذا الحساب حيث بلغ نحو (3/1) ثلث الأملاك العقارية المسوحة إما لغياب تحديدها أو لعدم معرفة طبيعتها القانونية.<sup>1</sup>

ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحت رقم 2421 بتاريخ 2003/05/03. وكذلك المذكرة رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04 تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات، وتقدم مجموعة من الاجراءات العملية لتسويتها، وعلى غرار ذلك صدرت مذكرات أخرى تشدد على ضرورة تسوية العقارات التي يثبت أصحابها ملكيتهم لهذه العقارات.

من أجل ذلك قمنا بتقسيم دراستنا لهذا الفصل إلى مبحثين في المبحث الأول سوف نتطرق إلى حالة الملكيات التي يطالب بتقييمها أشخاص يجوزون على سندات مشهرة من خلال التعرض للشروط الموضوعية عند وجود سندات مشهرة كمطلب أول ثم نعالج الطرق العملية للتسوية كمطلب ثاني .

<sup>1</sup> الأستاذ محمد مصطفى بن بوبكر زباني - تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار صبحي للطباعة والنشر، غرداية الجزائر، 2014 ، ص 187.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

---

أما في المبحث الثاني سوف نستعرض فيه حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص لا يجوزون سندات مشهرة وذلك من خلال التعرض للشروط الموضوعية عند غياب حقوق مشهرة كمطلب أول ثم نعالج الطرق العملية للتسوية كمطلب ثاني.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

### المبحث الأول: حالة الملكيات التي يطالب بترقيمها أشخاص يحوزون على سندات مشهورة

تعتبر الأراضي مجهولة المالك من أهم المشاكل التي تواجه عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري، فهي من أكثر النقاط غموضاً وإشكالاً، إذ أنها من ناحية تعد موضوع مآخذات وتغييرات على مستوى التشريعات<sup>1</sup>.

وتعد عقارات مجهولة المالك، الأراضي أو القطع التي يثبت أعوان المسح بعد إجرائهم للتحقيق العقاري ومحاولة معرفة المالكين بأنهم غير معروفين أو مجهولين، ويقيدون ذلك في وثائق يودعوها لدى المحافظة العقارية أين يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العقارات المجهولة المالك باسم الدولة، ويمنحها ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين، من أجل تلقي الاعتراضات والاحتجاجات إن وجدت طبقاً للمادة 15 من المرسوم 63/76 السابق الذكر<sup>2</sup>.

ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحت رقم 2421 الصادرة بتاريخ 2003/05/03 تعالج حالة العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول وهذه الملكيات يوجد بشأنها سندات مشهورة .

### المطلب الأول: الشروط الموضوعية لتسوية حالة العقارات التي تستند إلى وثيقة مشهورة

جاء في الفقرة الرابعة من مذكرة رقم 2421 الصادرة بتاريخ 2003/05/03: " غير أن هذه المذكرة تتعلق بحالات وجود سندات الملكية القانونية التي تم إشرافها بالمحافظة العقارية، قبل إعداد مسح الأراضي العام، إذ إن 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".

ومنه نجد أن هذه الفقرة تتطرق لمعالجة الملكيات التي سجلت في حساب مجهول بعد عملية المسح، وهذا طبقاً لما نصت عليه التعليمات 16 التي أوجدت ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين ثم ترقيمها نهائياً باسمها بعد مرور هذه المدة، حيث دعت المذكرة المسؤولين المعنيين للسهر على التطبيق الصارم لإجراءات التسوية للعقارات التي يثبت أصحابها ملكيتهم العقارية الخاصة

1- نعيمة حاجي - المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2009، ص 133.

2- عمار بوضياف، المسح العقاري وأشكاله القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة تبسة، ص 50-51.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

كما نجد أن الملكية العقارية في الجزائر بعد ان كان يكفي للتعاقد توافق الإرادتين على طبيعتها وسببها ومحلها ثم أوجب المشرع الرسمية في التصرفات الواردة على العقارات بموجب قانون المالية لسنة 1965 تحت رقم 61/64 المؤرخ في 1964/02/31.

### الفرع الأول: شرط السندات الرسمية المشهورة .

أوجب المشرع الجزائري تحرير العقود التي تتضمن نقل الحقوق العقارية في شكل رسمي تحت طائلة البطلان مع دفع الثمن لدى الموثق وذلك طبقا لنص المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق.

ثم أوجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري شهر حق الملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار وكل العقود الادارية والارتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني في مجموعة البطاقات العقارية حسب نص المادة 15: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية "

إضافة إلى المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>. كذلك المادة 29 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90.<sup>2</sup>

ومنه يجب الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية لكل التصرفات العقارية.

#### أ) شروط صحة السندات الرسمية :

تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"<sup>3</sup>.

ومنه سلطة تحرير السندات الرسمية هي من اختصاص:

<sup>1</sup> - قانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> - المادة 29 من القانون 25/90: " تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقوانين الإشهار العقاري "

<sup>3</sup> - أ. يوسف دلاندة، القانون المدني منقح بأخر التعديلات التي أدخلت عليه بموجب القانون 05/07 ومدعم بأحدث مبادئ واجتهادات المحكمة العليا، دار هومة، طبعة 2008.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

- 1) الموظف العام: هو كل شخص تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها في مجال معين حيث يكفي أن يكون موظفا بإحدى الهيئات العامة التابعة لها كالمجالس البلدية والولائية والوزارية.
- 2) الضابط العمومي: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية..." حسب نص المادة 03 من الأمر 02/06<sup>1</sup>. كذلك يعتبر ضابطا عموميا المحضر القضائي وضابط الحالة المدنية كل في اختصاصه.  
حيث يلعب الموثق دورا كبيرا لإفراغ العقود والاتفاقات في قالبها الرسمي فتكون له مسؤولية شخصية بصفة مستقلة.
- 3) الشخص المكلف بالخدمة العامة: وهو الشخص الذي يخول له القانون هذه الصفة بمناسبة الصفة التي انتدب إليها ، فالشخص المكلف بالخدمة العامة ليس موظفا عموميا وإنما نظرا لأهمية الأعمال التي كلف بأدائها يثبت للأوراق التي يحررها صفة رسمية، كالتبشير المحلف ومن تنتدبه المحكمة لتحرير محضر أو تقرير عن مهمة أو كرئيس البلدية المنتخب.  
ويستوي أن يكون الموظف يمارس وظيفة بصفة دائمة (مرسما) أو بصفة مؤقتة.<sup>2</sup>
- ب) شرط قيد وشهر السند الرسمي: تنص المادة 793 من القانون المدني: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"<sup>3</sup>  
ومنه فالمشرع جعل القيد في السجل العقاري شرطا لنقل الملكية العقارية والحقوق العينية وهذا ما أكدته المادة 16 من الأمر 75/74 بنصها: " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية "
- وتسبق هذه المادة 15 من نفس القانون السابق ذكرها التي توجب القيد كشرط لترتيب الحق.

<sup>1</sup> - الأمر 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق.

<sup>2</sup> - مجيد خلوي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية ، 2012 ، ص 85

<sup>3</sup> - يوسف دلاندة، القانون المدني، مرجع سابق، ص 187.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

### الفرع الثاني: السندات الرسمية الواجبة الشهر

المحركات الرسمية في مفهومها الواسع، هي كل محرر صادر من طرف موظف أو ضابط عمومي أو المكلف بخدمة عامة مختص، إلا أن هذه السندات تختلف بحسب الجهة التي أصدرتها، فهناك عقود توثيقية والأحكام والقرارات القضائية. أ) السندات التوثيقية:

وهي تلك المحركات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابطا عموميا وطبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضروا<sup>1</sup>.  
فالمادة 59 من القانون المدني نصت على أن " القاعدة العامة في التعاقد هي التراضي يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"  
واشترطت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية ... في شكل رسمي تحت طائلة البطلان.

1) التصرفات الصادرة عن جانبيين: هي التي تتضمن نقل الملكية العقارية حيث يشترط فيها الإيجاب والقبول كعقد البيع والمبادلة والهبة.

2) التصرفات الصادرة عن جانب واحد: هي تلك التصرفات التي تنشأ بإرادة أحد الطرفين وتكون ملزمة له كعقد الوصية وعقد الوقف.

3) السندات التوثيقية التصريحية: وهي تلك العقود التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من الطالب ويجري بشأنه عقدا في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون ومن جملة العقود التوثيقية التصريحية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري<sup>2</sup>:

1-3) عقد الشهرة يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب.

2-3) الشهادة التوثيقية.

3-3) عقد الليف.

ب) السندات الإدارية: ما دام أن الدولة ومجموعاتها المحلية تملك رصيда عقاريا مثلها مثل الأفراد بل أنها تعد أكبر مالك عقاري، فإن القانون حول لها التصرف في هذه المحفظة العقارية ضمن الأطر القانونية المعترف بها.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر 2014، ص 29.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 33.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

ويقصد بالسندات الإدارية في هذا المقام تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، ويمكن تقسيمها كالآتي:

(1) **العقود الإدارية:** وهي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه.<sup>1</sup>

(2) **شهادات الملكية:** تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادات الملكية وتسلم إلى الملاك المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة<sup>2</sup>

(3) **الدفتر العقاري:** يعتبر بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه. فهو مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري.<sup>3</sup>

(4) **شهادة التقييم المؤقت:** يمكن لصاحب شهادة التقييم المؤقت الحصول على رخص التعمير (رخصة البناء، رخصة التجزئة،...) كما يمكنه الحصول على رهن عقاري.

فصاحب شهادة التقييم المؤقت يعامل معاملة المالك، لكنه لا يستطيع التصرف في العقاري بالبيع ونحوه.<sup>4</sup>

(5) **شهادة الحياة:** سند حياة مؤقت المستحدث بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

(6) **سند الملكية:** الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27.

### ج) السندات القضائية:

إن نقل الملكية العقارية لا يتم دائما بطرق التصرفات القانونية أو الوقائع المادية ذلك أنه قد يثور نزاع بين الأطراف حول انتقال الملكية أو أحقية كل طرف منهم فيها، مما يستوجب عليهم اللجوء إلى الجهات القضائية

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 45.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، دار هومة، ص 56.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع نفسه، ص 58.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 63.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

المختصة للفصل في هذه المسائل، وتعد الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات القضائية المختلفة في العديد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على العقار.<sup>1</sup>

ولا تكون لها هذه الصفة إلا إذا كانت نهائية حائزة على قوة الشيء المقضي فيه كما يجب إظهارها حتى تكون لها حجية على الغير عملاً بأحكام المواد 165 و 793 من القانون المدني والمادة 14 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم 76/63 ولا سيما المادتين 90 و 99 منه.

### المطلب الثاني: طرق وخطوات التسوية

يقوم أصحاب الملكيات العقارية الخاصة الحائزين لسندات قانونية مشهورة والتي سجلت ملكياتهم خاصة أثناء عملية المسح العقاري في حساب مجهول وذلك إما لسبب غيابهم أثناء عملية المسح أو لسبب اللجوء التعسفي لفكرة التسجيل في حساب مجهول من خلال عدم تحلي بعض فرق المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الاشعار بالمرور مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

يقومون بتقديم طلب التقييم العقاري على ورق عادي استمارة اع-19 المخصصة عادة بالنسبة للعقارات الممسوحة، لا تحتوي على كل عناصر المعلومات الضرورية، وغير القابلة للاستعمال لأن عناصر المعلومات الضرورية لملئها في الفقرات التي تتضمنها هي مجهولة.

يودع مباشرة بالمحافظة العقارية في نسختين تسلم في الحال نسخة منها مجهزة بختم المصلحة وبتاريخ الايداع للمعني أو عند الاقتضاء بممثله والذي لا تشترط له هنا الوكالة المعدة في الشكل الرسمي، يرفق الطلب بنسخة من السند القانوني للملكية، وعند اللزوم بالفريضة<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: دراسة طلبات التقييم

1) يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب التقييم، المفترض تسجيله في حساب المجهول الذي يجب أن يتوافق مع سند ملكية المعني، وذلك عملاً بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي يخول له امكانية تحويل ترقيم

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، بدون دار نشر، طبعة 2003، ص 69.

<sup>2</sup> - التعليم 2421 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة المؤرخة في 2003/05/03، المتعلقة بحالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

عقاري مؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي "... إلا إذا وقائع قانونية ... " سمحت له "... بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني."

(2) يجب على المحافظ العقاري أن يقوم بدراسة وفحص ومقارنة سند الملكية بوثائق المسح المتعلقة بالعقار المدرج في حساب المجهول والمودعة لديه. وفي هذا الاطار قدمت التعليمات الخاصة بتسوية هذه الحالة كل التفاصيل التي يباشرها المحافظ العقاري في التسوية.

وتجدر الإشارة إلى أنه بالرغم من وجود وثائق مشهورة في هذه الحالة إلا أن تحديد العقار يكون صعبا أو حتى مستحيلا على مسؤول السجل العقاري، لذا يطلب من مصالح المسح إجراء تحقيق عقاري جديد خاصة منه الحالات التالية:

- وجود فرق شاسع في المساحة بين تلك المذكورة في العقد المشهر والمحددة في مخطط المسح الخاص بالعقار.

- اختلاف حدود العقار المجهول بين السند المشهر ومخطط المسح.<sup>1</sup>

(1-2) أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري هو التحقق من ان سند الملكية الذي أودعه العارض قد أشهر فعلا في مجموعة البطاقات العقارية وأنه وبطبيعة الحال يعتبر حقا حاليا.

لكن إذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 في محافظة عقارية أخرى فإن التحقق من الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم، من تاريخ الاشهار إلى غاية الثامن والعشرين فبراير 1961، 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<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - محمد مصطفى بن بوكر زباني ، مرجع سابق، ص 189.

<sup>2</sup> - المذكرة 2421 مرجع سابق.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

2-2) الهدف من التحقيق هو في الدرجة الأولى تحديده على مخطط مسح الأراضي رقمي القسم والوحدة العقارية ، وفي الدرجة الثانية التأكد من أنه ليس ملكا للدولة.

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

كما يمكن أن يتعلق الأمر أيضا بعقارات تشكل وحدات عقارية، يسهل تمييزها بالرجوع إلى الطريق النظامي (شارع، نهج، ساحة،...) الموقع والإشارة إلى الرقم في حالات أخرى، تعتبر عملية تحديد العقار المذكور في سند الملكية المعد قبل مسح الأراضي العام، صعبة بل حتى مستحيلة على مستوى المحافظة العقارية. لهذا السبب يجب أن تجري هذه العملية من طرف مصالح مسح الأراضي مع احتمال في أغلب الأحيان التنقل إلى عين المكان.

يكون تحديد مكان عقار ما في مخطط المسح، من قبل مصلحة مسح الأراضي ضروريا 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 حدود تظهر من خلال المقارنة المتضمنة في سند الملكية (الذي يمكن أن يرفق بمخطط قانوني) بتلك التي تعني مجموعة الملكية المقيدة في حساب "المجهول"

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

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

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

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

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

وخلافا لذلك يكون التحقيق من حيث ملكيتها للدولة غير ضروري عندما تكون عقود الملكية المعنية المشهورة بعد هذا التاريخ، علما أن هذه السندات تكون لها حجية مطلقة ضد الكل إذا لم تفقد حداثتها بإشارات لاحقة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الطرق العملية للتسوية

اعتبارا للتعليمات المذكورة أعلاه، يكون التكفل بالعرائض المقدمة في الموضوع كالاتي:

- 1- عندما يمكن تحديد العقار، استنادا إلى مخطط المسح، بصفة مؤكدة دون أي لبس على مستوى المحافظة العقارية، وأن الاتصال بمصالح أملاك الدولة غير ضروري كما هو مشار إليه أعلاه، يشرع في التقييم في السجل العقاري إعداد وتسليم الدفتر العقاري في الآجال المحددة.
- 2- في الحالات التي يجب فيها تدخل مصلحة مسح الأراضي باستثناء تلك التي يكتفي فيها لتحديد الموقع في مخطط المسح بفحص تقني فقط، تقوم بعد استلامها للعرائض المؤسسة لسند ملكية رسمي مشهر وحقوق حالية بالتنقل إلى عين المكان بعد إخطار المالك المزعوم، بإشعار مرور فرقة المسح قصد حسب الحالات:
- 1-2- التعرف على الحدود، التأكد من مطابقة محتويات العقار المذكورة في عقد الملكية وتلك المعاينة في الميدان، واحتمالا إتمام تعيين العقار إذا تم ملاحظة أن تغييرات لاحقة قد طرأت عليه بعد إعداد عقد الملكية.
- 2-2- إجراء وضع الحدود حضوري، لمجموعة الملكية التي ليست مبنية كوحدة عقارية في مخطط المسح، إعداد، دون طلب دفع المصاريف، وثيقة قياس (كما هو الحال بالنسبة للعمليات العادية لضبط الوثائق عند تغيير الحدود) وإعداد مراجع مسح جديدة.

يكون التكفل في مجال المسح كالاتي:

<sup>1</sup>- المذكورة 2421 مرجع سابق.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

2-3 عندما لا نكون بصدد تغيير في الحدود تملأ بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية ، وكذا مراجع المسح ثم ترسل إلى المحافظة العقارية.

2-4 في حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود ، يجب أن يتضمن الإرسال الموجه للمحافظة العقارية أيضا، بطاقة تحقيق ووثيقة القياس.

3 - عندما يكون الاتصال بمصلحة املاك الدولة ضروريا كما هو مبين اعلاه يجب أن يتم ذلك وفق الشروط الآتية:

ج-1) 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 ، وأن كل العقار ذات الطابع المادي والقانوني متوفرة) ، فإن الاتصال بمصلحة أملاك الدولة فيما يخص كل الطلبات المؤسسة يتم ضمن الآجال المحددة أدناه.

3-2) في حالة العكس فإن الاتصال لا يمكن أن يتم إلا بعد أن يأتي رد مصلحة مسح الأراضي<sup>1</sup>

### 4- إجراءات التقييم النهائي:

بعد تلقي المحافظ لكل الردود الايجابية من مصالح مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة يشرع في القيام بالتقييم النهائي وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه لصاحب الحق.

ونلاحظ أن تسوية هذه الحالات مرتبطة بآجال محددة وعلى المصالح المعنية احترامها تحت طائلة تحمل المسؤولية عن كل تأخير، يشار أيضا إلى أن المحافظ ملزم بتبليغ كل التحويلات والتغييرات في السجل شهريا الى مديرية مسح الأراضي لضمان تطابق المسح وتوافقه مع السجل العقاري<sup>2</sup>.

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

5-1 يكون الدفتر العقاري جاهزا خلال الثمانية (08) أيام التي تلي :

- إما تاريخ إيداع الطلب، عندما يباشر في التقييم العقاري دون الاتصال لا بمصلحة مسح الأراضي ولا بإدارة أملاك الدولة ، مع الأخذ في الحسبان المدة المحددة من قبل، في حالة طلب معلومات من المحافظة العقارية "الأم".

<sup>1</sup> - المذكرة 2421 مرجع سابق.

<sup>2</sup> - محمد مصطفى بن بوبكر زرباني ، مرجع سابق ، ص 191

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

- اما تاريخ تلقي المعلومات، المطلوبة من مصلحي مسح الأراضي وأملاك الدولة.

2-5 عندما يكون الاتصال بالمصلحتين ضروريا، ترسل نسخ من الطلبات مرفقة بسندات الملكية، وعند الاقتضاء المخططات القديمة، ويتم ذلك مرة في الاسبوع، اليوم الأخير شاغل من مجموع الطلبات المستلمة خلال هذه المدة.

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

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

4-5 تبادل الوثائق بين المحافظة العقارية ومسح الأراضي من جهة والمحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة من جهة أخرى يتم عن طريق البريد المحمول، وكل إبداع للوثائق يجب تدوينه في كشف ارسال معد في نسختين، تسلم نسخة منه للمودع بعد ختمه كإشعار بالاستلام.

5-5 الردود على العرائض تتم بالاحترام الصارم للتسلسل الزمني لإيداعها مع الأخذ بعين الاعتبار، لمختلف الحالات الممكن حدوثها ، ضرورة الاتصال أو عدم الاتصال بالمحافظة العقارية الأم، مسح الأراضي، أملاك الدولة.

لكي يتسنى المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي نتيجة التقييمات العقارية المنجزة ، في إطار تطهير الحساب المجهول، يرسل المحافظ العقاري شهريا إلى مصلحة المسح استمارة 12RP (إ ع 12) تبين التغييرات ذات الطابع القانوني الحاصلة (تعيين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية مكان الحساب المجهول) ترفق عند الاقتضاء ووثائق القياس مع الاستمارة المذكورة.

### الفرع الثالث : تزوير سندات مشهورة

صدرت مؤخرا تعليمة جديدة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 2774 بتاريخ 19 مارس 2017 تتضمن تأمين الوثائق الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية حيث جاء نصها كالاتي :

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

بلغ المصلحة المركزية أن عقود قديمة مشهورة على مستوى محافظة عقارية أم تم تزويرها لغرض استعمالها في القيام بمعاملات مغشوشة على أملاك عقارية ذات قيمة عالية تابعة للدولة ولكن تعذر إحصاؤها على مستوى مصلحة أملاك الدولة .

حسب التحريات الأولى فان مدبري هذه التزويرات اختاروا عقود مشهورة في سنتي 1961 و1962 تتعلق بأشخاص ذوي جنسية أجنبية غادروا نهائيا التراب الوطني وقاموا بتغيير معلومات هذه العقود المتعلقة بالبائع والمشتري وكذا طبيعة الملك وموقعه وهذا بالاحتفاظ بمراجع شهر العقد الحقيقي .

كما تمثلت التزويرات في انشاء بطاقات جديدة مؤشرة بمراجع العقود المزورة مما سمح بالقيام ببيع مغشوشة و/أو ترقيعات غير مستحقة خلال الاجراء الأول في السجل العقاري وهذا على عقارات تابعة للدولة ."

ومما جاء في المذكرة كذلك هو أن هذه الوضعية لم تكن لتحدث لولا التورط الداخلي للأعوان من دون أخلاقيات ، فهم الوحيدون الذين تتوفر لديهم سهولة كبيرة في الوصول الى الوثائق المسوكة على مستوى المحافظة العقارية انما تهدف الى الاستحواذ على أملاك تابعة للدولة ، لاسيما بمناسبة عمليات اعداد مسح الأراضي العام او الاجراء الاول في السجل العقاري أو تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول أو اجراء التحقيق العقاري 02/07 .

نظرا للخطر المحدق بمصلحة الدولة وبمصادقية المرفق العام ، فجاءت هذه المذكرة لحث كل المسؤولين والمحافظين بالتحلي بيقظة قصوى والامثال الصارم للتعليمات التالية :

✓ وجوب وضع البطاقية العقارية ومجلدات العقود في مكان آمن بالمحافظة العقارية وتحت حراسة رئيس قسم البطاقات و تسليم المعلومات .

✓ الدخول الى هذا المكان يكون مقتصرًا على الأعوان التابعين للمحافظة العقارية المخولين من طرف المحافظ العقاري لتسليم المعلومات و الاطلاعات الضرورية لفحص العقود (لاسيما لتنفيذ اجراءات الشهر العقاري وترقيم العقارات المسوكة في السجل العقاري )

✓ وأيضا تلبية طلبات المعلومات الواردة من مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي وهذا في انتظار تخصيص مركز عمل معلوماتي للاطلاع ، يخصص لهاتين الملحقين على مستوى كل محافظة عقارية .

✓ توسيع التدقيقات المعتادة التي يقوم بها المحافظ العقاري قبل القيام بأي اشهار الى المقارنة مع المعلومات المدونة في سجل الايداع وعند الاقتضاء تعميق البحوث على مستوى مصلحة التسجيل ومصلحة أملاك الدولة .

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

✓ فحص العقود المودعة لغرض الاشهار بدقة وفي حالة الشك ، عدم الاقتصار على أصل الملكية الحالي في اعادة تشكيل سلسلة انتقال الحقوق المتعلقة بال عقار المعني وتوسيع البحث الى أصول الملكية السابقة

✓ سجل الايداع له أهمية بالغة في اعادة تشكيل مراجع الاجراءات في حالة تلف الوثائق العقارية ، وعليه يتعين بعد غلقه ، حفظه في مكان آمن والعمل على أن لا يكون الا في متناول المحافظ العقاري و الأعوان المكلفين من طرفه .

إضافة إلى التدابير السابقة ، طلبت المذكورة من المدراء الولائيين لحفظ العقاري وأملاك الدولة العمل على وضع نظام تنبيه يسهر على الوقوف على حالات التزوير المحتملة وعند التأكد من التزوير ، والتحقق من ذلك بصفة مؤكدة اتخاذ اجراءات تتمثل في :

- تقديم ، دون أي تعطيل أو تردد ، شكوى أمام وكيل الجمهورية لدائرة اختصاص مكان وقوع المخالفة بالنسبة لكل حالة تزوير عقد مؤكدة ؛

- تأسيس ادارة أملاك الدولة والحفظ العقاري كطرف مدني في القضية ؛

- طلب استصدار أمر على عريضة أمام رئيس المحكمة المختصة اقليميا لغرض ايقاف أي تصرف على العقار المعني بعملية التزوير وهذا على أساس الشكوى المودعة .

- ابلاغ الادارة المركزية بالإجراءات المتخذة .<sup>1</sup>

ويبقى معلوما فرغم انقضاء الدعوى الجنائية فلا تعف من متابعة دعوى المطالبة أمام الجهة القضائية المختصة وذلك نظرا لعدم قابلية تقادم الأملاك التابعة للدولة التي نصت عليها المادة 689 من القانون المدني وكذا المادة 04 من القانون رقم 90-30 المؤرخ أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

<sup>1</sup>-المذكرة رقم 2774 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 12 أبريل 2017.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

### المبحث الثاني: حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق المشهرة .

يعد المسح عملية تقنية وميدانية تتطلب توافر مجهودات جبارة على العديد من المستويات المادية والبشرية وحتى القانونية، وتوفير جميع الامكانيات بالقدر اللازم<sup>1</sup> مما يشكل حتما عائقا يحول دون إتمام وتعميم عمليات المسح عبر جميع التراب الوطني من جهة ومن جهة أخرى فإن المساحات التاسعة للتراب الوطني وبقاء الملكية مجهولة.

وتعد عقارات مجهولة المالك، الاراضي أو القطع التي يثبت اعوان المسح بعد إجرائهم للتحقيق العقاري ومحاولة معرفة المالكين بأنهم غير معروفين أو مجهولين ويقىدون ذلك في وثائق يودعونها لدى المحافظة العقارية أين يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العقار مجهول المالك باسم الدولة، ويمنحه ترقيما مؤقتا لمدة سنتين، من اجل تلقي الاعتراضات والاحتجاجات إن وجدت وهو ما أكدته المادة 15 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

كما أكدت المذكرة 4618 بتاريخ 2004/09/04 على خطورة الوضعية الناجمة عن العدد الغير المقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ، المدرجة في حساب " مجهول " بالنظر الى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا ، والتي سنت إجراء يتبع لتسوية الحالات التي يوجد بشأنها سندات رسمية للملكية مشهرة بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام.

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

الاحتمال الثاني ينجم عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب "المجهول"، فعلا هذا الواقع الذي تم التأكد منه يفيد أن فرقة المسح لم تتحلى بالجدية بمهامها، المتمثلة ، قبل كل شيء في الانتقال الفعلي إلى الميدان، في الأيام المحددة في استمارة الاشعار بالمرور، ولم تطمئن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز، قد اتبعت بالصرامة اللازمة ، كلما يلاحظ ويعاين ان المكان المعني يشكل بديهيا ملكية عقارية مشغولة مستغلة... إلخ، وأخيرا أن تصريحات

<sup>1</sup> - التعلية رقم 16 مرجع سابق ص20.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

---

وأقوال الشهود والجيران، وكذا ممثل البلدية، قد تم الحصول عليها بكيفية صاغية وفعالة. وعليه يعود للإدارة ان تنيب على هذا النقص وتتكفل بتطهير الوضعية التي انجرت عنها<sup>1</sup>.

لذا ترمي المذكرة رقم 4618 السابق ذكرها، إلى تحديد أولا الشروط الموضوعية الواجب توفيرها للتكفل بطلبات التسوية، وثانيا وضع الاجراءات التطبيقية الواجبة الاتباع في هذا المجال.

ومنه قسمنا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول إلى الشروط الموضوعية عند غياب حقوق المشهرة ، وفي المطلب الثاني الإجراءات التطبيقية للتسوية.

---

<sup>1</sup>-المذكرة 4618 مرجع سابق.

### المطلب الأول: الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهورة

إن فحص طلبات الاعتراف بصفة المالك أو الحائز قصد التقييم في السجل العقاري في غياب حقوق مشهورة بالمحافظة العقارية أدى إلى التمييز بين 03 الحالات الآتية:

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

### الفرع الأول: صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانوناً لإثبات الملكية

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

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

#### 1-1- العقود الرسمية:

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

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

يتعلق بالعقود المعدة من طرف كتاب الضبط، الموثقين والقضاة الموثقين، سابقاً وكذا القضاة الشرعيين، علماً أن التشريع المعمول به آنذاك، كان يعترف لهذه المجموعة الأخيرة، بنفس درجة

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

الطابع الرسمي للوثائق المحررة من طرف ضباط عموميين تابعين للصنفين الأولين المذكورين أعلاه.

يتعين على المحافظ العقاري في هذا المجال، القيام بالبحث، كإجراء تحفظي على عدم وجود إشهار مسبق، يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة الرسمية غير المشهورة المدعمة لطلب التقييم العقاري بالفعل، يمكن أن تتضمن هذه الوثيقة في حد ذاتها تأشيرة تتعلق بعقد مشهر من قبل، على أن هذا الأخير يشكل الأصل لحق الملكية، ومن ثم يؤشر على مجموعات البطاقات العقارية.

فإذا لم يتبين من التحقيق وجود عناصر من شأنها أن تحول دون التسوية الملتزمة، يحق للعارض حينئذ الاستفادة من التقييم النهائي.

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

تعتبر كذلك سندات عقارية ذات حجية قانونية، العقود العرفية التي بموجب احكام المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المذكور أعلاه المعدل والمتمم. اكتسبت تاريخاً ثابتاً بمفهوم المادة 328 من القانون المدني<sup>1</sup> قبل الفاتح يناير 1971. تجرى تحقيقات دقيقة للتأكد من العقود العرفية المقدمة لم تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها بالمحافظة العقارية، علماً انه في بعض الاحيان لا يمكن لأصحاب العقود العرفية أن يكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل.

لم يعرف المشرع الجزائري العقود العرفية بل أشار إليها وفق مفهوم المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني بنصها: " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحضر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 328 من القانون المدني " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداء من : - يوم تسجيله

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

غير أنه يجوز للقاضي تبعاً للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمنخالصة "

<sup>2</sup> - أ. يوسف دلاندة، القانون المدني، دار هومة، طبعة 2008، ص 79.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

كما ينبغي توفر شروط لصحة المحرر العربي لتكون دليلا للإثبات، يشترط القانون أن يتضمن الكتابة وأن يكون موقعا من أطرافه.

### الكتابة:

تعتبر الشرط الأول لصحة المحرر العربي لبيان الواقعة محل الإثبات، والتي أعد من أجلها هذا المحرر بحيث لا تخضع لأي شكل في إعدادها بالنسبة للغة المستعملة، ولا الشخص القائم بتحريرها.<sup>1</sup>

### التوقيع:

التوقيع في العقد العربي هو عبارة عن علامة أو إشارة أو بيان ظاهر مخطوط اعتاد الشخص على استعماله للتعبير عن موافقته .

المادة 323 مكرر 1 قانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005: "يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق، بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها".

### الفرع الثاني: صاحب الطلب بحوزته سند غير كاف :

تمكن حيازة سندات عقارية، ولو غير كافية في بعض الحالات ، من الأخذ بعين الاعتبار عناصر المعلومات المحتواة فيها، وعند الاقتضاء، اعتبار طلب الترتيم في السجل العقاري مؤسسا.

يتعلق الأمر بالعقود العرفية المتعلقة باقتناءات لحقوق عقارية، أو تبادل أو قسمة ، يتضمن البعض منهم تاريخ ثابت، إلا انه كان بعد تاريخ 1970/12/31، والبعض 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 استنتاجه بعد الفحص الذي يتسنى تأديته بانتباه وعناية ، 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 :

<sup>1</sup> - محمد حسن قاسم، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي للحقوق بيروت ، طبعة 2003 ، ص 153.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

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

يمكن لها من جهة أخرى، أن تكتسب تاريخا ثابتا بموجب الوسيلة الثانية والثالثة المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني.

الوسيلة الثانية " من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر محرره 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 وامضاء" هي من اختصاص القضاء.<sup>1</sup>

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

- الحالات التي لا تتضمن فيها العقود العرفية على تاريخ ثابت، لكن يمكن استنتاج يوم تحريرها ، على ضوء فحص دقيق ، يمكن مواجهتها عموما في الافتراضات التالية: فعلا، يمكن الملاحظة من بين الوحدات العقارية المجاورة أو الواقعة بجنب العقار المسجل في حساب "المجهول" موضوع طلب الترقيم العقاري، ان البعض منها قد مسحت باسم أشخاص يجوزون عقود عرفية، تتضمن أو لم تتضمن تاريخا ثابتا ، قد استفادوا فيما بعد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين، بل حتى أربعة (04) اشهر وهم حائزون حاليا على دفاتر عقارية أو في انتظار الحصول عليها.

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

- فعلا، أن المقارنة التي يتسنى إثارتها والقيام بها بعناية خاصة قد تثبت أن مختلف الوثائق المقدمة تتشابه في الشكل أو تحتوي معلومات تدل على وجود الطالب الحالي في الميدان كحائز للوحدة

<sup>1</sup> المذكرة 4618 مرجع سابق.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

- العقارية المطالب بها ( اسمه مذكور في العقد العرفي يجوز شخص استفاد من ترميم عقاري كمالك مجاور أو جار أو شاهد ... إلخ) إشارات أخرى يمكن أن تظهر حسب مختلف الحالات<sup>1</sup>
- نتيجة لهذا الفحص، يستنتج ان العديد من العقود العرفية قد أعدت خلال فترة زمنية واحدة، علما ان الهدف هنا هو التحقق من أن التاريخ الذي تم تحديده سابق على إجراء عمليات المسح في الميدان.
  - عند الايجاب يمكن للعارض أن يستفيد من ترقيم مؤقت ، حسب الحالات المذكورة في هذه المذكرة العامة، شريطة أن يكشف عون المسح حين تنقله إلى الميدان ، شغل فعلي وحقيقي من طرف صاحب الطلب، على الأقل قبل انطلاق عمليات المسح في الميدان.
  - وعند استحالة تحديد تاريخ معين غير قابل للاحتجاج بالطريقة المبينة أعلاه، تدرج هذه الحالة ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الغياب التام لسند الملكية

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

أمام هذه الحالة يجب القيام بتحقيق عقاري مضاد للتحقيق الأول ، تتكفل به مصالح المسح للتأكد من المالك الظاهر أو الحائز الفعلي على الأقل منذ تحديد الوحدة العقارية، ويجب ان تكون هذه الحيازة متوفرة للشروط القانونية المذكورة في المادة 808 من القانون المدني<sup>3</sup>.

ويتم التقييم في السجل العقاري إذا بين التحقيق الجديد ان الحيازة كانت قبل انطلاق أعمال المسح. كما يجب على صاحب الحق أن يقدم وثيقة تتضمن أقواله وتصريحاته بشهادة شخصين وتكون أمام الموثق. وتجدر الاشارة إلى ان تطبيق هذه الحالة وجد صعوبات بسبب رفض بعض الموثقين إعداد وثيقة شهادة الشهود بحجة غياب السند القانوني الذي يبرر تحرير الوثيقة ، مما أدى بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى دعوة الموثقين إلى ضرورة

<sup>1</sup> -المذكرة 4618 مرجع سابق.

<sup>2</sup> -المادة 808 من القانون المدني : " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح - إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر اتجاه مع وقع عليه الاكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه امره إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب .

<sup>3</sup> - المذكرة 4618 مرجع سابق.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

تحرير مثل هذه الوثيقة بالاستناد إلى المادة 324 من القانون المدني ومعالجة الوضعيات القانونية للحقوق العقارية العالقة بالتنسيق مع مصالح الحفظ العقاري.

ونلاحظ في هذه الحالة وجود فراغ قانوني في إيجاد الحلول القانونية لمثل هذه الحالات، لأن التدخل بواسطة التعليمات الإدارية لمعالجة أوضاع قانونية معقدة كالحقوق العينية العقارية، لا يحل المشكل بل ربما يزيده تعقيدا، لأن العمل الإداري يصبح بالتعليمات الصادرة عن الإدارات المركزية بدلا من التطبيق الصحيح للقوانين والمراسيم التنفيذية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الاجراءات التطبيقية للتسوية.

تم التسوية ، عند الاستفادة من الشروط الموضوعية المحددة أعلاه، فيما يخص طلبات التزقيم العقاري، بنفس الاجراء المسطر في المذكرة العامة رقم 2421 المؤرخة في 03 مايو 2003 المشار إليها في المرجع شريطة احترام ما يلي:

### الفرع الاول: فحص الطلبات

في مثل هذه الحالات، توجه الطلبات إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، وتفيد في سجل خاص ، حيث ترقم وتختتم صفحاته من طرف مدير الحفظ العقاري ، يسلم وصل حينها لمدع الطلب.

ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الاراضي بعد التأكد من نتيجة التحقيق الذي كلف بها المحافظ العقاري المختص إقليميا، أن العناصر المحتواة ضمن عريضة طلب التسوية مطابقة لتلك الموجودة في وثائق المسح.

### 1-مراسلة مصالح أملاك الدولة :

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

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

تنقل عون مصلحة مسح الأراضي إلى الميدان هو إجباري كذلك في كل الحالات، وهذا لتحديد المعالم حضوريا، إعداد بطاقة التحقيق ، وإذا استلزم الأمر وثيقة قياس، جمع، كما هو مبين سابقا.

<sup>1</sup> - أ محمد مصطفى بن بوبكر زرباني ، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص196.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

تصريحات الشهود ، ويمكن تقديم الوثائق المعدة من طرف موثق المتضمنة الشهادات، في ما بعد مباشرة إلى مدير الحفظ العقاري ، يبلغ أصحاب الطلبات بذلك، عند إيداع طلب التقييم العقاري بمديرية الحفظ العقاري.

### الفرع الثاني: الآجال القانونية للرد على الطلبات.

الآجال القانونية هي الوقت والمهل اللازمة للمعتزض حتى يتسنى له الحصول على الحق المطالب به والآجال تحسب طبقا للقواعد العامة في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والادارية. حيث "تحسب الآجال بالتقويم الميلادي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"<sup>1</sup>

تطبق فيما يخص مسألة الآجال نفس التعليمات المحتواة في المذكرة المشار إليها اعلاه، مع التمييز بين الحالات التالية:

#### 1- آجال مراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الاراضي:

إدارة أملاك الدولة تشكيلة إدارية ذات طابع عمومي تابعة لوزارة المالية، إذ تعتبر من أهم الادارات الموجودة على مستوى الوطن وهذا بفضل المهام والدور التي تلعبه في الحفاظ على الممتلكات الخاصة والعامة للدولة وتسيير هذه الممتلكات بصفة منتظمة وفقا لقوانين معينة حيث تلعب هذه الإدارة دورا اساسيا في الحفاظ على الحقوق العينية والمعنوية سواء كانت تابعة للدولة أو الأفراد ومن خلال هذه المهام يتوجب عليها تكثيف مصالحها.

ومن أهم مهامها حماية الاملاك الوطنية، التحقيق في الشكاوى المتعلقة بالتصرفات العقارية ومتابعة المنازعات العقارية المرفوعة .

اما إدارة المسح فهي تهدف إلى التعرف على الاملاك العقارية وعلى الأشخاص الممارسة لحقوق عينية عقارية معينة.

وحسب التعليمات 4618 يقوم مدير الحفظ العقاري بالاتصال بالمديرين المعنيين خلال ثمانية (08) الثمانية أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية .

<sup>1</sup> - يوسف دلاندة ، الأمر 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص 01

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

### 2- آجال جواب مديريتي املاك الدولة ومسح الأراضي:

جاء في نص المادة 02 من القانون 30/90 : " عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور تشتمل الأملاك الوطنية على مجموعة الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي توزعها الدولة وجماعاتها الاقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الاملاك الوطنية من :

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية. "

وكذلك جاء نص المادة 689 من القانون المدني يحضّر التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم، غير أن القوانين التي تخص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها.<sup>1</sup>

يكون رد كل من مصلحة أملاك الدولة ومسح الاراضي، المخصص لمدير الحفظ العقاري في حدود خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ مراسلتهم.

### 3- آجال رد المحافظ العقاري:

يعد الدفتر العقاري أو شهادة التقييم المؤقت، حسب الحالات عندما يكون الطلب مؤسسا في خلال الخمسة عشر (15) يوما من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري على المعلومات من طرف مصلحة أملك الدولة ومسح الأراضي.

3-1- يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يجوز العارض على سند له حجيته كما هو مبين أعلاه، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. إذا كان بجوزة العارض سند غير كاف أخذ بعين الاعتبار، فإنه يستفيد :

- سواء من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) اشهر إذا كان السند يبين حيازة تفوق الخمسة عشر (15) سنة، يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح املاك الدولة ومسح الأراضي.

<sup>1</sup> - أ، يوسف دلاندة، القانون المدني، مرجع سابق ص 160.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

- سواء من ترقيم مؤقت لمدة تعادل اجل سنتين (02)، عند عدم امكانية تحديد مدة الحيازة، يبدأ حسابها من تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية لوثائق المسح، ولا تكون مدة هذا التقييم المؤقت في أي حال من الاحوال اقل من أربعة (04) اشهر.

- في غياب تام لسند عقاري، يستفيد العارض الذي يعتبر طلب تسوية وضعية عقاره مؤسس ومثبت على ضوء التحريات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الاراضي، من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي اجل سنتين المتعلقة بقسم وجود العقار، ولا تكون مدة هذا التقييم المؤقت أقل من أربعة (04) أشهر على غرار ما تم تحديده فيما يخص تسوية الحالات المتعلقة بملكيات لها سندات مشهورة، يجب إخطار المصلحة المركزية في اطار عملية تطهير حساب " المجهول" بكل الصعوبات المحتمل مواجهتها، بالنسبة لجدول تقدم الأشغال في الموضوع حسب نفس المشكل ونفس الدورية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: حالات عدم الاستفادة من التسوية

لقد اشتكى عدد من المواطنين مالكين لعقارات تم تسجيلها أثناء عمليات مسح الأراضي العام في حساب المجهول، على عدم الاستفادة من عملية التسوية المنصوص عليها في المذكرتين المشار إليهما أعلاه، بسبب فوات آجال التقييم المقدره بستتين المنفذة لفائدة الدولة عملا بأحكام التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

#### 1- حالات عدم الاستفادة من التسوية بسبب فوات آجال التقييم المقدره بستتين لفائدة الدولة:

أصدرت المديرية العامة للدولة تذكيرا للمذكرتين رقم: 2421 و 2618 حيث ذكر المدير العام للأملاك الوطنية بالتعلية رقم 16 السالفة الذكر والتي أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين، على ان ترقم نهائيا باسمها بعد انقضاء هذه المدة، مما دفع البعض من المدراء الولائيين للحفاظ العقاري على عدم الاستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة من جهة، وكذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالاعتراض على التسوية بحجة ترقيم العقارات المعنية نهائيا باسم الدولة، من جهة أخرى.<sup>2</sup>

إن الحالات المعنية بهذه المذكرة تتمثل في العقارات التي يطالب مالكيها بالتسوية والتي تتوفر أصحابها على سندات لها حجية، ناهيك عن العقود المشهورة في المحافظة العقارية، والتي عاجلتها المذكرة 2421 المؤرخة في

<sup>1</sup> - المذكرة 4618 مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المذكرة 9642 بتاريخ 2008/10/22 المتعلقة بحالات عدم الاستفادة من التسوية بسبب فوات آجال التقييم المقدره بستتين لفائدة الدولة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

2003/05/03 المشار إليها بالمرجع، بحيث لو كان هؤلاء الملاك في الميدان عند مرور فرقة المسح ، وسجلت باسمهم لاستفادوا من التقييم النهائي مباشرة عند ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، طبقاً لأحكام المادة 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup>

هنا شدد المدير العام للأملاك الوطنية على ضرورة الاستجابة للطلبات المدعمة بالعقود المشهورة ، حسب تلك التعليمات المذكورة في المذكرة رقم 2421 والطلبات المدعمة بالسندات التي لها حجية حسب المذكرة 4618 وهذا مهما كان تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية.

### 2- حالات عدم الاستفادة من التسوية بسبب تردد مدراء أملاك الدولة في إرجاع الدفاتر العقارية:

طبقاً للتعليمات رقم 16 المذكورة سابقاً والتي توجب تقييم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائياً باسمها بعد انقضاء هذه المدة<sup>2</sup> فأصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة 2536 المؤرخة في 21 مارس 2010 حيث لوحظ أن بعض المديريات الولائية للحفاظ العقاري تتلقى صعوبات في تطبيق إجراءات التسوية المنصوص عليها ضمن محتوى التعليمات المشار إليها بالمرجع. حيث تتمثل هذه الصعوبات في تردد مدراء أملاك الدولة في إرجاع الدفاتر العقارية المسلمة إليهم نتيجة التقييم النهائي لمجموعات الملكية المسجلة أصلاً في حساب المجهول باسم الدولة بعد مدة السنتين.

غير أنه عملاً بأحكام التعليمتين المشار إليهما بالمرجع الأول ( المذكرة 2421) والمرجع الثاني (المذكرة 4618) المذكورة أعلاه للأشخاص الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو سندات لها حجية تتعلق بعقارات سجلت في حساب المجهول ، الاستفادة من إجراءات التسوية مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.<sup>3</sup>

وعليه فإن كل الملفات المقدمة في هذا الإطار المتضمنة طلب التسوية المدعمة بعقود مشهورة أو بسندات لها حجية حسب ما ورد ضمن التعليمات 4618 المؤرخة في 2004/09/04 يجب أن تحظى بالموافقة.

<sup>1</sup> - المذكرة 9642، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - التعليمات رقم 16 مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المذكرة 2536 الصادرة بتاريخ 2010/03/21 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

مما سبق فإنه يتعين على مدراء أملاك الدولة الذين استلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول ورقمت على مستوى المحافظة العقارية باسم الدولة عملاً بأحكام التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 السالفة الذكر ، بإرجاعها إلى المحافظة العقارية ، نتيجة توظيف التعليمات المذكورة بالمرجع والتي أظهرت أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية.<sup>1</sup>

### 3- حالات عدم الاستفادة من التسوية بسبب مرور أجل السنتين في غياب السند:

بتاريخ 2013/07/10 ونتيجة للتساؤلات المتعلقة بكيفية التعامل اتجاه الملفات المتضمنة طلبات التسوية غير المدعمة بسندات لها حجية، والمودعة بعد نفاذ مدة التقييم العقاري المؤقت بسنتين ، والخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 7049 تذكيراً وبالرجوع إلى محتوى المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، فإن الملفات المودعة خلال فترة التقييم العقاري المؤقت، المقدرة بسنتين ، المنفذة باسم الدولة على العقارات المسجلة في حساب المجهول، تقبل وتعالج مهما كانت الوثائق المدعمة لملفات التسوية بحيث يستفيد الشخص المتقدم بطلب التسوية خلال أجل السنتين مما تبقى من هذا الأجل على ألا تكون هذه المدة اقل من اربعة أشهر، وحتى وإن تعدت هذه الأخيرة أجل السنتين.<sup>2</sup>

كما أن التعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24 أشارت الى وجوب تقييم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائياً باسمها بعد انقضاء هذه المدة.<sup>3</sup>

مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفاظ العقاري الى عدم الاستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، من جهة ، وكذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالاعتراض على التسوية بحجة تقييم العقارات المعنية نهائياً باسم الدولة ، من جهة أخرى ، وعليه شدد المدير العام بتذكير بمحتوى المذكرة 4618 المشار إليها أعلاه بالوضوح ولا تحتاج الى قراءة مخالفة حيث ورد في العنوان 2-3 آجال رد المحافظ العقاري

<sup>1</sup> - المذكرة 2536 مرجع نفسه.

<sup>2</sup> - المذكرة 7049 المؤرخة في 2013/07/10 المتعلقة بحالات عدم الاستفادة من التسوية بسبب مرور أجل السنتين في غياب السند، الصادرة عن المديرية

العامة للأملاك الوطنية

<sup>2</sup> - التعليمات 16 ، مرجع سابق .

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

وفي الفقرة 2-3-1 يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بتقييم نهائي عندما يجوز العارض على سند له حجية ، هذا مهما كان تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .  
ومما سبق واجابة للتساؤلات المطروحة المتعلقة بكيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد انتهاء أجل سنتين ، غير المدعمة بسندات رسمية أو سندات لها حجية ، فانه يتضح أن هذا النوع مستبعد من نطاق تطبيق المذكرة 4618 السالفة الذكر ، مما يتعين افادة المعنيين بعدم امكانية الاستجابة لطلباتهم .

## الفصل الثاني: إجراءات تسوية وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول

### خلاصة الفصل الثاني :

بما أن المسح العقاري كما قلنا يهدف بالدرجة الأولى الى تطهير الملكية العقارية ، إلا أنه خلال سير أشغاله أو بعدها تنشأ العديد من الوضعيات التي تعيقها وتختلف جملة من النزاعات والاشكالات ، ولتفاديها ومعالجتها ارتأت المديرية المركزية للأملاك الوطنية الى اصدار العديد من المذكرات للتسوية بالطريق الإداري لتفادي اللجوء الى القضاء ، وهذا ما عالجناه في هذا الفصل حيث تعرضنا في المبحث الأول الى حالة الملكيات التي يطالب بترقيمها أشخاص يحوزون على سندات مشهورة ، فبعد التأكد من صحتها والتحقق فيها ترقم مؤقتا الى حين نهاية مهلته ثم ترقم نهائيا ، وتطرقنا الى المذكرة الخاصة بتزوير سندات ملكية الأجانب وطرق تسويتها ، وفي المبحث الثاني حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة فقسمناهم الى ثلاث فئات هي صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لإثبات الملكية ، حالة صاحب الطلب يحوز سند غير كاف ، وحالة الغياب الكامل لسندات الملكية ، فتفحص هذه الطلبات كل واحدة على حدى ، وحددت المذكرات الآجال القانونية لرد على الطلبات ، كما درسنا حالات عدم الاستفادة من التسوية بسبب فوات آجال التقييم المقدرة بسنتين لفائدة الدولة أو تردد مدراء أملاك الدولة في ارجاع الدفاتر أو بسبب مرور أجل السنتين في غياب السند ، فشدد المدير العام للأملاك الوطنية على ضرورة تسويتها .

### ختامة :

في الأخير نصل إلى أن الملكية العقارية هي من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم والى غاية يومنا هذا، وذلك للدور المنوط بها، سواء من الناحية الاجتماعية أو الاقتصادية.

ولتحديد نطاق الملكية العقارية قام المشرع الجزائري بسن جملة من النصوص القانونية لضمان تنظيمها المحكم لصحتها في قالبها القانوني، ومن أهم هذه النصوص هو الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث كان الغرض منه هو إحصاء شامل للملكيات العقارية من خلال تعريف النطاق الطبيعي للعقارات، فعملية المسح لها وجهان: وجه فني يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، أما وجهها القانوني يتمثل في التعريف بالعقارات بتبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم، ومن هنا فالأمر 74/75 جاء لتكريس وتأسيس الملكية العقارية في الجزائر إلا أن هذا الأمر عند تطبيقه اصطدم أثناء سيره بعدة إشكالات وأهمها هي تسجيل عقار في حساب مجهول، وهذه الحالة هي كثيرة الشيع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا، حيث قد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح، السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج عن اللجوء التعسفي لهذا الوضع من خلال عدم تحلي أعوان المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامهم كعدم تكرار الزيارات الميدانية لضبط الوضعية القانونية للعقار وذلك لعدم تحليهم بروح المسؤولية أحيانا.

ونظرا لتفاقم هذا الوضع من الناحية العملية قمنا بإلقاء الضوء على هذا الموضوع من خلال دراسته في فصلين حيث كان الأول عبارة عن دراسة نظرية من خلال تحديد التعريف والنطاق والأساس القانوني والآثار المنجزة عن حالات الشغور، كما تعرضنا لمعالجة هذه الحالات قضائيا وركزنا كل التركيز في الفصل الثاني على التسوية الإدارية لهذا الوضع على مستوى المحافظات العقارية، وذلك انطلاقا من المذكرات التي أصدرتها الإدارة المركزية للأموال الوطنية حيث ذكرت الإجراءات القانونية للتسوية، ثم شددت وحثت المدراء والمسؤولين على القطاع على ضرورة تسوية هذه الحالات والخروج من وضع المجهول.

ونتمنى أن نكون قد وفقنا ولو بقليل في دراستنا لهذا الوضع، رغم اصطدامنا في هذه الدراسة بندرة المراجع في القانون العقاري وانعدامها في مجال الأملاك المجهولة خصوصا. فبعد دراستنا لموضوع البحث استخلصنا النتائج التالية :

- إن وضع المجهول في الملكية العقارية يأخذ عدة صور منها ما هو تاريخي و منها ما هو قانوني و منها ما هو إداري بالنسبة للأولى : نجدها في أملاك الأجنبي أما الثانية فنجدها في الأملاك التي لا صاحب لها أو الأملاك بدون ولي
- أما الصورة الإدارية فنجدها في أملاك المجهول المتعلقة بمسح الأراضي حيث ظهرت أسباب تعود في غالبها إلى تقصير الإدارة.
- إن المشرع وضع طرق عادية من اجل اكتشاف و تسوية هذه الأوضاع أو الصور على غرار ما جاء به قانون الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي له و ركز في ذلك على ضوء القضاء كدعامة أساسية لحماية الملكية الخاصة
- إذ لا يمكن للإدارة إن تعلن شعور الملكية بمحض إرادتها بل لابد للقضاء إن يتدخل و هو الذي يقرر ذلك ، بينما تبقى تسوية المجهول وفق المسح طريقة من الطرق غير العادية بالنظر إلى أن تأسيس السجل العقاري يبقى رهن الإجراء الأول و بالتالي فلا يعول كثيرا على آلية المسح من اجل تسوية المجهول بل تبقى الطرق العادية سارية المفعول حتى في الأملاك المرقمة
- إن المشرع لم يكن واضحا بالقدر الكافي في التعامل مع هذا النوع من الأملاك بالنظر إلى وجود العديد من التسميات أو المصطلحات التي استعملها للتعبير عن صور هذه الأملاك منها أملاك مجهولة ، أملاك لا صاحب لها ، أملاك متخلي عنها ، أملاك غير مطالب بها ..... الخ ، و هذا ما انعكس على وحدة الوصف و المعالجة القانونية لها لهذا نقترح مجموعة من التوصيات :

ولندارك هذه الوضعية القانونية نقدم مجموعة من التوصيات وهي:

- ❖ إعادة النظر في الأمر 74/75 لتفادي تسجيل العقارات في حساب المجهول.
- ❖ لابد من الزيارات الميدانية المتكررة لأعوان المسح للمناطق الممسوحة التي توجد بها عقارات مجهولة .
- ❖ برمجة دورات تكوينية لضمان أفضل الكفاءات في مجال المسح العام للأراضي .
- ❖ زيادة بند إلزامي عند تحرير الاستدعاء، كغرامة مالية على كل شخص لم يستجب للاستدعاء " إلزامية الحضور".
- ❖ التسريع في وتيرة سير عملية المسح لتغطية كامل التراب الوطني.
- ❖ الاعتماد على وسائل أكثر نجاعة للتواصل مع أصحاب الحقوق العقارية.

المراجع باللغة العربية:

الكتب والمؤلفات :

العامّة :

- 1- الإمام العلامة جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم بن منظور الأنصاري الإفريقي ، لسان العرب ، المجلد الحادي عشر ، دار الكتب العلمية ، بيروت لبنان ، 1971.
- 2- الدكتور عصام نور الدين ، معجم نور الدين الوسيط ، عربي عربي ، منشورات محمد علي بيروت ، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان 2005 ، الطبعة الأولى .  
المتخصصة:
- 3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الثالثة ، بيروت لبنان 1998 .
- 4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان 1998 .
- 5- الدكتور بلحاج العربي ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري ، في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية ، دراسة مقارنة ، دار هومة الجزائر 2016 .
- 6- الدكتور همام محمد محمود زهران ، الحقوق العينية الأصلية " حق الملكية " ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، مصر، 2007 .
- 7- يوسف دلاندة ، القانون المدني منقح بآخر التعديلات التي أدخلت عليه بموجب القانون 07-05 مدعم بأحدث مبادئ واجتهادات المحكمة العليا ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر طبعة 2008 .
- 8- فؤاد حجري ، سلسلة القوانين الإدارية ، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2006 .
- 9- أعمار يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2004 .
- 10- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، العقار ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثالثة 2006 .
- 11- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، طبعة 2003 .
- 12- حمدي باشا عمر - ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2012-2013 .

13- الدكتور بلحاج العربي ، الوجيز في التركات والموارث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد ، دار هومة ، الجزائر 2013 .

14- أعمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة الجزائر ، بدون سنة النشر.

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

16- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة ، الجزائر الطبعة الثامنة 2009 .

17- الأستاذ محمد مصطفى بن بوبكر زباني - تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار صبحي للطباعة والنشر، غرداية ، الجزائر، 2014 .

18- مجيد خلوي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية ، 2012.

19- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة، الطبعة العاشرة ، دار هومة ، الجزائر 2014.

20- محمد حسن قاسم ، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت لبنان 2003.

21- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثامنة 2009 .

الرسائل الجامعية و المذكرات :

22- جليدة فتيحة ، تسير الأملاك الخاصة التابعة للدولة ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية ، المعهد الوطني للمالية الدفعة التاسعة 1982-1992.

القوانين و المراسيم و الأوامر :

23- قانون الأسرة الجزائري 11/84 المعدل بالأمر 2/05 المؤرخ في 2005/02/27 الجريدة الرسمية رقم 15 بتاريخ 2005/02/27 .

24- قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الامر 01/10 المؤرخ في 16 رمضان 1431 الموافق ل 26 غشت 2010 ، الجريدة الرسمية العدد 49.

25- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 1975./09/30

26- القانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأملاك الوطنية.

27- القانون 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالجريدة الرسمية عدد 49 سنة 1990 .

28- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة في 1990/12/02 .

- 29- الأمر 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.
- 30- المرسوم 63/76 المعدل و المتمم ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 30 سنة 1976
- 31- المرسوم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الموافق ل 16 جمادى الأولى 1412 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية رقم 60
- 32- الأمر 66-102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق ل 6 مايو 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة .

### التعليمات و المذكرات :

- 33- التعليمات رقم 16 المؤرخة بتاريخ 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي ، و التقييم العقاري ، وزارة المالية المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- 34- التعليمات رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة المؤرخة في 03/05/2003 ، المتعلقة بحالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة .
- 35- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة حالة العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة .
- 36- المذكرة رقم 2774 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 12 أبريل 2017 ، المتعلقة بتأمين الوثائق المسوكة على مستوى المحافظة العقارية .
- 37- المذكرة رقم 9642 بتاريخ 22/10/2008 المتعلقة بحالات عدم الاستفادة من التسوية بسبب فوات آجال التقييم المقدرة بستين لفائدة الدولة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 38- المذكرة رقم 2536 الصادرة بتاريخ 21/03/2010 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.
- 39- المذكرة رقم 7049 المؤرخة في 10/07/2013 المتعلقة بحالات عدم الاستفادة من التسوية بسبب مرور أجل الستين في غياب السند، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

### المجلات و المقالات :

- 40- محمد حجاري ، مقال بعنوان إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، العدد 16 غرداية 2012.
- 41- عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية ، جامعة تبسة.

- IBTISSEM GERRAM, TERMINOLOGIE JURIDIQUE -42  
DANS LA LEGISLATION ALGERINNES , LEXIQUE  
FRANÇAIS –ARABE , PLAIS DU LIVRE, BLIDA .
- AMAR ALOUI . PROPRIETE ET REGIME FONCIER ON -43  
ALGERIE. EDITIONS HOUMA ALGERIE . 3<sup>eme</sup> EDITION 2006.

الرقم	موضوع الملاحق
01	التعليمة رقم 16 باللغة الفرنسية المتعلقة بسير عمليات المسح والترقيم العقاري ( التقييم المؤقت للأماكن المجهولة)
02	المادة 42 من الأمر رقم : 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010
03	المذكرة رقم 2421 الصادرة بتاريخ 2003/05/03 عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بحالة الملكيات المسجلة في حساب المجهول والتي يوجد بشأنها سندات مشهورة.
04	المذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04 عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بحالة الملكيات المسجلة في حساب المجهول والتي يوجد بشأنها سندات غير مشهورة .
05	المذكرة رقم 2536 الصادرة بتاريخ 2010/03/21 عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بحالة تردد مدراء أماكن الدولة في إرجاع الدفاتر العقارية.(صعوبات إجراءات التسوية)
06	المذكرة رقم 9642 الصادرة بتاريخ 2008/10/22 عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بحالات عدم الاستفادة من التسوية بسبب فوات آجال التقييم.
07	المذكرة رقم 2774 الصادرة بتاريخ 2017/03/19 عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتضمنة تأمين الوثائق المسوكة على مستوى المحافظ العقاري.
08	بطاقة التحقيق العقاري المتعلقة بالمسح الريفي
09	بطاقة عقارية
10	بطاقة جزء الملكية
11	بطاقة المالك أو الشريك في الملكية

MINISTÈRE DES FINANCES

DIRECTION GÉNÉRALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة  
للأموال الوطنية

INSTRUCTION N° 16 DU 24 MAI 1998  
RELATIVE A LA CONDUITE  
DES OPERATIONS CADASTRALES  
ET  
D'IMMATRICULATIONS FONCIERES

ANNEXE 1  
MODALITES TECHNIQUES  
RELATIVES A L'ORGANISATION DES TRAVAUX DE CADASTRE  
GENERAL ET LA CONFECTION DES DOCUMENTS CADASTRAUX

#### **4.6 - Personnes physiques**

(Partie développée dans l'instruction-cadre n° 16 du 24 Mai 1998, relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncières)

#### **4.7 - Personnes morales**

(Partie développée dans l'instruction-cadre n° 16 du 24 Mai 1998, relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncières)

#### **4.8 - Désignation provisoire des propriétaires inconnus**

L'enquêteur mentionne sur la fiche d'enquête, dans la case nom et prénoms « inconnu », sous le numéro de compte fixé au bien « inconnu ». Dans l'éventualité où la personne inconnue se manifeste après la période du dépôt, le cas est traité comme suit:

##### **4.8.1 - Avant le dépôt:**

Pour les propriétés titrées et non titrées, le cas de l'inconnu qui se manifeste avant la phase de dépôt, est pris en charge par le cadastre, étudié et intégré dans le cadre normal des travaux en cours.

##### **4.8.2 - Après le dépôt:**

Deux situations sont à prendre en considération et à résoudre comme suit:

a - pour les propriétés titrées, la régularisation de l'inconnu est prise en charge par la conservation foncière.

b - pour les propriétés non titrées, l'inconnu réglera son problème par voie de justice, cette dernière se prononce après une éventuelle enquête.

**Nota:** l'étape après le dépôt rentrera dans le cadre de la mise à jour de la documentation cadastrale et sera traitée comme une mutation ordinaire.

#### **4.9 - Les informations de caractère juridique attachées à l'îlot de propriété**

(Partie développée dans l'instruction-cadre n° 16 du 24 Mai 1998, relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncières)

##### **4.10 - La fiche d'enquête foncière Modèle T 7**

(Partie développée dans l'instruction-cadre n° 16 du 24 Mai 1998, relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncières)

La fiche d'enquête foncière modèle T7 est destinée tant à la propriété privée qu'à la propriété publique.

Elle doit être établie pour chaque îlot de propriété et en un seul exemplaire.

Pour faciliter la mission de l'enquêteur, le questionnaire ci-joint, présenté sous forme de fiche d'enquête foncière a été élaboré.

Pour chaque îlot enquêté, les données résultant de l'enquête sont consignées sur la fiche d'enquête décrite ci-après.

L'entête de cette fiche destinée à recevoir les indications relatives à l'îlot de propriété et à son propriétaire doit être soigneusement rempli, afin d'éviter d'éventuelles confusions,



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
PORTAIL DU PREMIER MINISTRE

الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 16 رمضان 1431  
الموافق 26 غشت سنة 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة  
2010

الجريدة الرسمية العدد 49

<http://www.premier-ministre.gov.dz>

المعدلة بالبادئة 64 من الأمر رقم 09 - 01 المؤرخ في 29  
رجب عام 1430 الموافق 22 يوليو سنة 2009 والمتضمن  
قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وتحرر كما يأتي :

" المادة 84 : يخضع مسبقاً تصدير بعض  
المنتجات والمواد والبضائع، لا سيما الجلود والفلين  
إلى دفتر شروط نموذجي.

تحدد قائمة المنتوجات والبضائع المعنية وكذا  
دوفر الشروط النموذجي عن طريق التنظيم،  
تعلق عملية تصدير النفايات الحديدية وغير  
الحديدية وكذا الجلود الخام بما في ذلك في إطار  
التحسين الإضافي.

يسري هذا الحكم في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من  
تاريخ نشره .

**المادة 44 :** تعدل وتتم أحكام المادة 69 من  
القانون رقم 09 - 01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009  
والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وتحرر

التنظيم.

**المادة 42 :** يعد باطلا كل تصرف يتم من قبل الملاك  
الأصليين داخل البلد أو خارجه على الأملاك العقارية  
التي ألت ملكيتها لفائدة الدولة تبعا لتدابير تأميم أو  
تحويل للدولة أو تخلي الملاك عنها.

كما يمنع استرداد الأملاك المنصوص عليها في  
الفقرة أعلاه التي تم التنازل عنها من قبل الدولة.

على إثر الإحصاء الذي يتوجب أن يضطلع به  
الحافظ العقاري، تسجل باسم الدولة كل الأملاك غير  
التنازل عنها وتدرج في الأملاك الخاصة للدولة.

دون الإخلال بالمعقوبات الأثمد المنصوص عليها في  
التشريع الساري المفعول، يعاقب بالحبس من سنة  
إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى  
1.500.000 دج، كل من تصرف بطريقة غير شرعية في  
الأملاك العقارية المذكورة في الفقرة الأولى أعلاه أو  
ساهم في ذلك.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

مالية

بإدارة

للأموال الوطنية

مديرية عمليات أملاك الدولة والعقارية

رقم م/م ع أو م/ع أ د ع/م أ

رقم

الجزائر، في

3 MAI 2003

مذكرة إلى

0242

- السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

- السادة مدراء الحفظ العقاري

- السادة مدراء أملاك الدولة

للإحالة إلى السادة

المفتشين الجهويين لأملاك الدولة

والحفظ العقاري

مديرية الحفظ العقاري  
رقم 69/1  
0.4 جوان 2003

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

لقد بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، المسجلة في حساب "المجهول" مستوى معتبر.

هذه الوضعية كشفت على أن نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد، غياب الطبيعة القانونية)، بالنسبة للبلديات (أو أقسام إقليم البلديات)، التي وضعت وثائق المسح التي تخصصها حيز التنفيذ، نتج عنها عدد وافر من الشكاوى عن مواطنين يطالبون بصد مشروع ترقيم مؤقت أو نهائي، في السجل العقاري.

لذا، فإن تعليمة تعالج مسألة حساب "المجهول"، من جميع جوانبه، سوف تكون عن قرير 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 يمكن التصرف فيها بصفة عادية (إعداد شهادة عقارية بعد الوفاة، مبادلة، بيع، رهن... الخ) بسبب إنجاز مسح الأراضي العام لبلدية موقع العقارات، بصفة سليمة.

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

## 1- دراسة طلب الترقيم

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

2- عملا بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/3/25، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي يخول له إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي "... إلا إذا وقَّعت قانونية..." سمحت له "... بالتثبيت 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، وبطبيعة الحال، أنه يعتبر، بالنظر إلى البطاقيَّة العقارية، حقا حاليا.

إذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل الأول من مارس 1961، في محافظة عقارية أخرى، فإن التحقق في الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم، من تاريخ إشهارة إلى غاية الثامن و العشرون (28) فبراير 1961، 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.

يستعمل 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 (8) 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 في ما يخص العقار فإن الهدف من التحقيق فيه، هو في الدرجة الأولى، تحديده على مخطط مسح الأراضي، و معاينة توافق محتوياته المادية، و بعد ذلك، استخراج 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، لاسيما، في ما يخص العقارات المباعة في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981، 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 تحديد العقار، المذكور في سند الملكية، المعد قبل إنجاز مسح الأراضي العام، صعبة بل حتى مستحيلة، على مستوى المحافظة العقارية. لهذا السبب يجب أن تجرى هذه العملية من طرف مصالح مسح الأراضي، مع احتمال، في أغلب الأحيان، التنقل إلى عين المكان.

يكون تحديد مكان عقار ما، في مخطط المسح، من قبل مصلحة مسح الأراضي ضروري، لا سيما 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 المقيدة 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 التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998، قرينة على امتلاكها من طرف الدولة. و عليه، يعود لمدير أملاك الدولة، المختص إقليميا، أن يبدي موقفه في الموضوع.

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

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

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

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

\* \*

\*

## II - الطرق العملية للتسوية

اعتباراً للتعليمات المذكورة أعلاه، يكون التكفل بالعرائض المقدمة في الموضوع، كالاتي:

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

2 - في الحالات التي يجب فيها تدخل مصلحة مسح الأراضي، باستثناء تلك التي يكتفي فيها، لتحديد الموقع في مخطط المسح، بفحص تقني فقط، تقوم بعد استلامها 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 المعاينة في الميدان، و احتمالاً، إتمام تعيين العقار إذا تم ملاحظة أن تغييرات لاحقة قد طرأت عليه بعد إعداد عقد الملكية.

- إجراء وضع الحدود حضوري، لمجموعة الملكية، (التي ليست مبينة كوحدة عقارية في مخطط المسح)، إعداد، دون طلب دفع المصاريف، وثيقة قياس (كما هو الحال بالنسبة للعمليات العادية لضبط الوثائق عند تغيير الحدود) و إعطاء مراجع مسح جديدة.  
يكون التكفل، في مجال المسح، كالاتي:

- عندما لا نكون بصدد تغيير في الحدود، تملأ بطاقة العقار (TD 10)، متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية، و كذا مراجع المسح ثم ترسل إلى المحافظة العقارية؛

- في حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود، يجب أن يتضمن الإرسال الموجه للمحافظة العقارية أيضاً، بطاقة تحقيق و وثيقة قياس.

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

- عندما لا يكون اللجوء لإجراء تحقيق، من قبل مسح الأراضي، ضرورياً، (يفترض أن التعرف على العقار في مخطط المسح أمر يسير، على مستوى المحافظة العقارية، و أن كل العناصر ذات الطابع المادي و القانوني متوفرة)، فإن الاتصال 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- باستلام المحافظ العقاري، عناصر المعلومات المزودة من طرف مسح الأراضي و أملاك الدولة، يشرع، إلا إذا تأكد وجود حق ملكية للدولة، في التقييم العقاري النهائي، إعداد الدفتر العقاري، خلال المدة المحددة، و تسليمه إلى صاحبه.

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

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

- إما تاريخ إيداع الطلب، عندما يباشر في التقييم العقاري دون الإتصال لا بمصلحة مسح الأراضي و لا بإدارة أملاك الدولة، مع الأخذ في الحسبان المدة المحددة من قبل، في حالة طلب معلومات من المحافظة العقارية "الأم"؛

- إما تاريخ تلقي المعلومات، المطلوبة من 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، يعتر العقار ملكية خاصة، و هذا، تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة.

إذا أسفرت نتيجة البحث أن العقار موضوع التحقيق، تابع لأملاك الدولة، فإن الدفتر العقاري يتم إعداده على هذا الأساس، و يسلم إلى مدير أملاك الدولة، الذي عليه، دون تعطيل، أخذ التدابير اللازمة للإستحواذ، بطريقة فعلية، على العقار المطبق، 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)، يسلم نسخة منه للمودع بعد ختمه كإشعار بالإستلام.

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).

\* \*  
\*

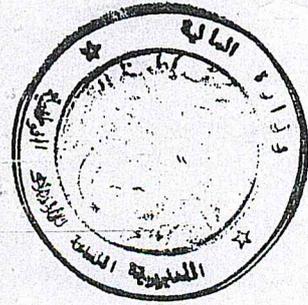
لكي يتسنى المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي، نتيجة للترقيات العقارية المنجزة في إطار تطهير الحساب "المجهول"، يرسل المحافظ العقاري شهرياً إلى مصلحة المسح، استمارة إ.ع. 12 تبين التغييرات ذات الطابع القانوني الحاصلة (تعيين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية مكان الحساب "المجهول"). ترفق، عند الاقتضاء، ووثائق القياس مع الاستمارة المذكورة.

لتسهيل عمليات علاقات مسك الوثائق العقارية، بين المحافظة العقارية ومحافظة المسح، فإن صحائف سجل المسح، الواجب تغييرها، وكذا مخططات الأسماء، التي مستها تغييرات، في إطار التسوية، موضوع هذه المذكرة، ترسل إلى المحافظة العقارية دورياً، حسب الطريقة المعتادة.

يبلغ المسؤولون المعنيون الإدارة المركزية بكل ما يعترض تطبيق هذه التعليمات؛

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

المدير العام  
للأموال الوطنية  
الضابط محمد بن مرام



MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة  
للأموال الوطنية

مديرية عمليات أملاك الدولة و العقارية

رقم و/م ع ا و/م ع ا د ع م ع

الجزائر، في 4 SEPT 2004

004618

مذكرة

إلى

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

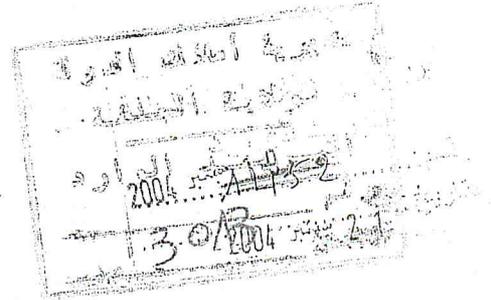
السادة مدراء الحفظ العقاري

السادة مدراء أملاك الدولة

بالتبليغ إلى السادة

المفتشين الجهويين لأموال الدولة

و الحفظ العقاري



الموضوع: عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب "المجهول" - حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفقدون لحقوق مشهرة.

المرجع: المذكرة العامة رقم 2421 و/م ع ا و/م ع ا د ع م ع المؤرخة في 2 مايو 2003،

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

الاحتمال 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 الانتقال الفعلي إلى الميدان، في الأيام المحددة في استمارة 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 بديها 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 تتيب على هذا النقص و تتكفل بتطهير الوضعية التي انجرت عنها.

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

\*

\* \*

### I. الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهورة.

إن فحص طلبات الاعتراف بصفة المالك أو الحائز، قصد الترقيم في السجل العقاري، فني غياب حقوق مشهورة بالمحافظة العقارية، أدى إلى التمييز بين (3) الثلاث 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 له حجية قانونية، غير مشهر

من بين الأشخاص الذين يلتمسون الترقيم في السجل العقاري، هنالك من يحوز سندات لها حجية مطلقة في مجال حق الملكية العقارية (أي أنها تشكل، بموجب التشريع المعمول به، دليلا على وجود حق ملكية)، بحيث أن هؤلاء الأشخاص، لو كانوا حاضرين في الميدان، خلال عمليات المسح، لاستفادوا، طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 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.

#### 1.1X العقود الرسمية

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

من بين العقود الرسمية، يتعين ذكر، بالخصوص، تلك المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق بالأمر رقم 70-91 المؤرخ في 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 للصفين الأولين المنكوبين أعلاه.

يتعين على المحافظ العقاري، في هذا المجال، القيام بالبحث، كإجراء تحفظي، على عدم وجود إشهار مسبق، يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة الرسمية، غير المشهورة، المدعمة لطلب الترقيم العقاري. بالفعل، يمكن أن تتضمن هذه الوثيقة، في حد ذاتها، 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 الملتزمة، يحق للعارض حينئذ الاستفادة من الترقيم النهائي.

## 2.1 عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971.

تعتبر كذلك سندات عقارية ذات حجية قانونية، العقود العرفية التي، بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المذكور أعلاه، المعدل و المتمم، اكتسبت تاريخا ثابتا، بمفهوم المادة 328 من القانون المدني (ق م)، قبل أول يناير 1971. تجرى 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 اكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل.

يجدر التأكيد، أن التحقيقات المتبعة المعتادة، التي يجب أن تؤدي بعناية و أقصى انتباه، 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 الاعتبار عناصر المعلومات المحتواة فيها، و عند الاقتضاء، اعتبار طلب الترقيم في السجل العقاري مؤسس. يتعلق الأمر بالعقود العرفية المتعلقة باقتناءات لحقوق عقارية، أو تبادل أو قسمة، يتضمن البعض منهم تاريخ ثابت، إلا أنه كان بعد تاريخ 1970/12/31، و البعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق، قرأنا قوية تدل على تاريخ إعدادها. يتعين، في هذه الحالات، التحقق من أن التاريخ الثابت، أو ذلك الذي يمكن استنتاجه بعد الفحص الذي يتسنى تأديته بانتباه و عناية، سابق فعلا لتاريخ مرور فرقة المسح، الذي هو، هنا، التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية غير الممسوحة.

## 1.2 - عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها الثابت.

العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت، التي تؤخذ بعين الاعتبار، 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 ق م. ( الوسيلة الثانية >> من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر محسره 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 اختصاص 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 استنتاج يوم تحريرها، على ضوء فحص دقيق، يمكن مواجهتها، عموماً، في الافتراضات التالية. فعلاً، يمكن الملاحظة، من بين الوحدات العقارية المجاورة أو الواقعة بجانب العقار المسجل في حساب "المجهول"، موضوع طلب الترقيم العقاري، أن البعض منها قد مسحت باسم أشخاص يحوزون عقود عرفية، تتضمن أو لم تتضمن تاريخاً ثابتاً، قد استفادوا في ما بعد من ترقيم مؤقت، لمدة سنتين، بل حتى (4) أشهر، و هم حائزين حالياً على دفاتر عقارية أو في انتظار الحصول عليها.

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

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

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

عند الإيجاب، يمكن للعارض أن يستفيد من ترقيم مؤقت، حسب الحالات المذكورة في هذه المذكرة العامة، شريطة أن يكشف عون المسح حين تنقله إلى الميدان، شغل فعلي و حقيقي من طرف صاحب الطلب، على الأقل قبل مرحلة انطلاق عمليات المسح، في الميدان.  
و عند استحالة تحديد تاريخ معين غير قابل للاحتجاج، بالطريقة المبينة أعلاه، تدرج هذه الحالة ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية.

### 3 - الغياب الكامل لسند الملكية.

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

في هذه الحالات، يجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة و فعلية، للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية منذ، على الأقل، يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية، و التي يمكن أن يطالب العارض، بحق ملكيتها في مجمل مساحتها أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة، محل 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 ان يسمح التحقيق في الميدان من معاينة وقائع تدل على حيازة ظاهرة، كشغل حقيقي للسكن، أرض فلاحية مزروعة، وجود سياج، إلخ...

في حالة ما إذا بين 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 مدعومة بشهادة شخصيين، مصرح بها أمام موثق.

## II - الإجراءات التطبيقية للتسوية

تتم التسوية، عند الاستفاضة من الشروط الموضوعية، المحددة أعلاه، في ما يخص طلبات الترقيم العقاري، بنفس الإجراء المسطر في المذكرة العامة رقم 2421 المؤرخة في 3 مايو 2003، المشار إليها في المرجع، شريطة احترام ما يلي:

### 1 - فحص الطلبات

في مثل هذه الحالات، توجه الطلبات إلى مدير الحفظ العقاري. تفيد في سجل خاص، حيث ترقم و تختتم صفحاته من طرف مدير الحفظ العقاري. يسلم وصل حينها لمودع الطلب.

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

### 1-1 مراسلة مصالح أملاك الدولة

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

### 2-1 إلزامية تنقل، جديد، إلى الميدان لفرقة مسح الأراضي

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

### 2-الأجال

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

### 1-2 آجال مراسلة مديري أملاك الدولة و مسح الأراضي؛

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

### 2-2 آجال جواب مديريتي أملاك الدولة و مسح الأراضي؛

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

## 2-3-3 أجال رد المحافظ العقاري

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

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

2-3-2 / إذا كان بحوزة العارض سند غير كاف أخذ بعين الاعتبار، فإنه يستفيد:

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

✓ سواء، من تقييم 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 التقييم المؤقت، في أي حال من الأحوال، أقل من أربعة (4) أشهر.

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

\* \*  
\*

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

المدير العام  
لأملاك الوطننة

إمضاء: محمد بن مرادي



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

ة المالية

ية العامة

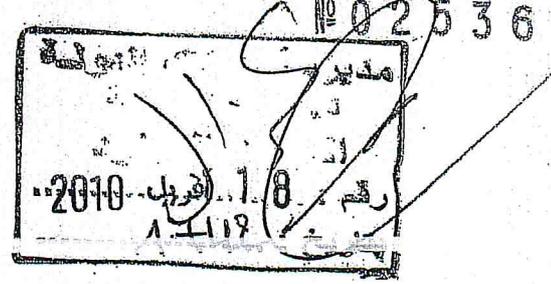
لك الوطنية

ية المحافظة العقارية و مسح الأراضي  
و م/م ع أو م/م ع م/م أ ت ع

2.1 MARS 2010

الجزائر، في

المدير العام للأماكن الوطنية  
إلى  
السادة مديري أماكن الدولة  
كل الولايات



**الموضوع:** تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول

**المرجع :** التعليم رقم 2421 المؤرخة في 2003/5/03

التعليمية رقم 4618 المؤرخة في 2004/9/04

التعليمية رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22

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

للتذكير، فإن التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 قد أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا باسمها بعد انقضاء هذه المدة، غير أنه عملا بأحكام التعليمتين المشار إليهما بالمرجع الأول و الثاني أعلاه، للأشخاص الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو سندات لها حجية تتعلق بعقارات سجلت في حساب المجهول، الاستفادة من إجراءات التسوية مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية".

.../...

و عليه، فإن كل الملفات المقدمة في هذا الإطار المتضمنة طلب التسوية المدعمة بعقود مشهورة، أو بسندات لها حجية حسب ما ورد ضمن التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 2004/9/04، يجب أن تحضى بالموافقة.

مما سبق، فإنه يتعين على مدراء أملاك الدولة الذين استلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول و رقت على مستوى المحافظة العقارية باسم الدولة عملاً بأحكام التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 السالفة الذكر بإرجاعها إلى المحافظة العقارية، نتيجة توظيف التعليمات المذكورة بالمرجع و التي أظهرت أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية.

الرقم 02537

التبليغ إلى:

لسيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي  
لسادة مديري الحفظ العقاري كل الولايات

المدير العام  
للوكالة الوطنية  
للمسح  
للأراضي  
والتقييم



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي  
رقم م/م ع أو/م م ع م أ/م أ ت ع

الجزائر، في

22 OCT. 2008

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مديري الحفظ العقاري

السادة مديري أملاك الدولة

التاريخ //

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

9642  
للتنسيق  
والتوقيع

مديرية أملاك الدولة  
- ولاية الجلفة -  
البريد السوارد  
رقم: 9642  
بتاريخ: 2008

**الموضوع:** تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير

**المرجع:** المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/5/03

المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/9/04

لقد اشتكى عددا من المواطنين مالكي لعقارات، تم تسجيلها أثناء عمليات مسح الأراضي العام في حساب المجهول، على عدم الاستفادة من عملية التسوية المنصوص عنها في المذكرتين المشار إليهما أعلاه، بسبب فوات آجال الترقيم المقدرتين بسنتين المنفذة لفائدة الدولة عملا بأحكام التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/5/24.

للتذكير، فإن التعليمات رقم 16 السالفة الذكر أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا باسمها بعد انقضاء هذه المدة، مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى عدم الاستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة، من جهة، و كذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالاعتراض على التسوية بحجة ترقيم العقارات المعنية نهائيا باسم الدولة، من جهة أخرى.

.../...

إن الحالات المعنية بهذه المذكرة تتمثل في العقارات التي يطالب مالكيها بالتسوية و التي يتوفر أصحابها على سندات لها حجية، ناهيك عن العقود المشهورة في المحافظة العقارية و التي عالجتها المذكرة رقم 2421 المؤرخة 2003/5/03، المشار إليها بالمرجع، بحيث لو كان هؤلاء الملاك في الميدان عند مرور فرقة المسح، و سجلت باسمهم لاستفادوا من الترقيم النهائي مباشرة عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، طبقاً لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/3/25، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

في هذا التصدد، يسرني لدحيرحم بان محوى التعليمه 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 حجية، كما هو مبين أعلاه، هذا مهما كان تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية".

و عليه، فإن على المصالح المعنية الاستجابة، حسب التعليمات المحتواة في المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، للطلبات المدعمة بالعقود المشهورة، و حسب تلك المنصوص عنها في المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، بالنسبة للطلبات المدعمة بالسندات التي لها حجية كما تم تبيانه في نفس المذكرة، و هذا مهما كان تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية.

المستدير العام  
للخدمات الوطنية  
المراسلة  
بمكتب



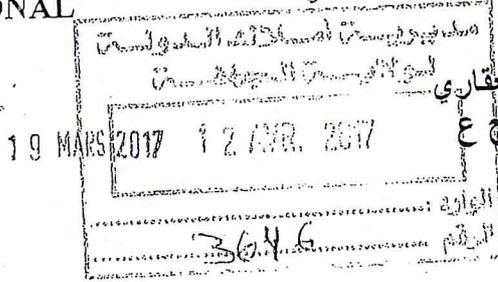
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة  
للأموال الوطنية



N° 0 2 7 7 4

إلى

السيدات و السادة المديرين الولائيين للحفظ العقاري  
السيدة و السادة المديرين الولائيين لأموال الدولة

بالتبليغ إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : تأمين الوثائق الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية.

بلغ المصلحة المركزية أن عقود قديمة مشهورة على مستوى محافظة عقارية أم تم تزويرها لغرض استعمالها في القيام بمعاملات مغشوشة على أملاك عقارية ذات قيمة عالية تابعة للدولة و لكن تعذر إحصاءها على مستوى مصلحة أملاك الدولة.

حسب التحريات الأولى فإن مدبري هذه التزويرات اختاروا عقود مشهورة في سنتي 1961 و 1962 تتعلق بأشخاص ذوي جنسية أجنبية غادروا نهائيا التراب الوطني و قاموا بتغيير معلومات هذه العقود المتعلقة بالبائع و المشتري و كذا طبيعة الملك و موقعه و هذا بالاحتفاظ بمراجع شهر العقد الحقيقي.

كما تمثلت التزويرات في إنشاء بطاقات جديدة مؤشرة بمراجع العقود المزورة مما سمح بالقيام ببيع مغشوشة و/أو ترقيعات غير مستحقة خلال الإجراء الأول في السجل العقاري و هذا على عقارات تابعة للدولة.

يبدو بوضوح أن هذه التغييرات لم تكن لتحدث دون تورط داخلي لأعوان بدون أخلاقيات لهم سهولة الوصول للوثائق الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية. إنها تهدف إلى الإستحواذ على أملاك تابعة للدولة لاسيما بمناسبة عمليات إعداد مسح الأراضي العام أو الإجراء الأول في السجل العقاري أو تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول أو إجراء التحقيق العقاري الذي سنه القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 إلخ...

أمام خطورة هذه الأعمال المضرة في أكثر من جانب بمصلحة الدولة و بمصداقية المرفق العام الواقع على عاتق إدارتنا على حد السواء، فإن مضمون هذه المذكرة هو حث كل المسؤولين الموضوعين تحت سلطتكم و خاصة المحافظين العقاريين بالتحلي بيقظة قصوى و الامتثال الصارم للتعليمات التالية و هذا في انتظار الانطلاق القريب في اشغال رسمه الوباقى العقاري :

• وجوب وضع البطاقيّة العقارية و مجلدات العقود في مكان آمن بالمحافظة العقارية و تحت حراسة رئيس قسم البطاقات و تسليم المعلومات.

• الدخول إلى هذا المكان يكون مقتصرًا على الأعوان التابعين للمحافظة العقارية المخولين من طرف المحافظ العقاري لتسليم المعلومات و الإطلاعات الضرورية لفحص العقود (لاسيما لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري و ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري) و أيضا تلبية طلبات المعلومات الواردة من مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي و هذا في انتظار تخصيص مركز عمل معلوماتي للإطلاع، يخصص لهاتين المصلحتين على مستوى كل محافظة عقارية.

• توسيع التدقيقات المعتادة التي يقوم بها المحافظ العقاري قبل القيام بأي إشهار إلى المقارنة مع المعلومات المدونة في سجل الإيداع وعند الاقتضاء تعميق البحوث على مستوى مصلحة التسجيل و مصلحة أملاك الدولة.

• فحص العقود المودعة لغرض الإشهار بدقة و في حالة الشك، عدم الاقتصار على أصل الملكية الحالي في إعادة تشكيل سلسلة انتقال الحقوق المتعلقة بالعقار المعني و توسيع البحث إلى أصول الملكية السابقة.

• سجل الإيداع له أهمية بالغة في إعادة تشكيل مراجع الإجراءات في حالة تلف الوثائق العقارية، و عليه يتعين بعد غلقه، حفظه في مكان آمن و العمل على أن لا يكون إلا في متناول المحافظ العقاري و الأعوان المكلفين من طرفه.

إضافة إلى هذه التدابير، يطلب من المدير الولائي للحفظ العقاري و المدير الولائي لأملاك الدولة العمل على وضع نظام تنبيه يسهر على الوقوف على حالات التزوير المحتملة و عند التحقق بصفة مؤكدة من ذلك اتخاذ الإجراءات التالية :

- تقديم، دون أي تعطيل أو تردد، شكوى أمام وكيل الجمهورية لدائرة اختصاص مكان وقوع المخالفة بالنسبة لكل حالة تزوير عقد مؤكدة؛
- تأسيس إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري كطرف مدني في القضية؛
- طلب إستصدار أمر على عريضة أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا لغرض إيقاف أي تصرف على العقار المعني بعملية التزوير و هذا على أساس الشكوى المرفوعة.
- إبلاغ الإدارة المركزية بالإجراءات المتخذة.

و يبقى معلوما أن انقضاء الدعوى الجنائية لا تعف من متابعة دعوى المطالبة أمام الجهة القضائية المختصة نظرا لعدم قابلية تقادم الأملاك التابعة للدولة التي نصت عليها المادة 689 من القانون المدني و كذا المادة 04 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم لموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

إنني أولى أهمية بالغة للامتثال لمحتوى هذه المذكرة.

❖ نسخة للإعلام إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع الرجاء منه دعوة المديرين الولائيين لمسح الأراضي إلى مد يد المساعدة لزملائهم من أملاك الدولة والحفظ العقاري قصد تنفيذ مضمون هذه المذكرة.

المدير العام للأشغال  
المديرية العامة للأشغال  
المديرية العامة للأشغال



انشاء التمسح العام  
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL  
بطاقتة التحقيق العقاري  
FICHE D'ENQUETE FONCIERE  
ملكية خاص عام  
Propriété Privée Publique

Wilaya : ولاية  
Commune : بلدية  
Lieu-dit : مكان العلوم  
Nom de l'immeuble : اسم العقار  
Numéro de section : رقم القسم

إسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح  
Nom et prénom ou raison sociale  
du propriétaire a inscrire a la matrice cadastrale

Numéro de l'ilot de propriété

رقم جزئى ملكية

Provisoire : مؤقت

Définitif : نهائى

Numéro de compte

رقم الحساب

Provisoire : مؤقت

Définitif : نهائى

الطبيعة القانونية و أصل الملكية

I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسح أو الطبوغرافية

1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel .....	<input type="checkbox"/>	متنازع عليها Contesté .....	<input type="checkbox"/>
	على الشيوع En Indivision .....	<input type="checkbox"/>	غير متنازع عليها Non Contesté.....	<input type="checkbox"/>
الأموال الوطنية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat .....	<input type="checkbox"/>	خاص Privé .....	<input type="checkbox"/>
	الولاية Wilaya .....	<input type="checkbox"/>	عام Public .....	<input type="checkbox"/>
	البلدية Commune .....	<input type="checkbox"/>		
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privé .....	<input type="checkbox"/>		
	عام Public .....	<input type="checkbox"/>		

أصل الملكية

1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

ثبتت أو أسست الملكية طبقا للإجراء العقاري الاتي 1

La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة

غير مسجلة

Homologée

Non Homologuée

إسم الدور السابق أو أرض الموقع

Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) :

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سيناتوس كنسولت)

N° du groupe ( lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte ) :

NATURE DU GROUPE : ملكية الجماعة  عرش  تابع للبلدية  تابع لأموال الدولة  ملك عام  ملك   
Arch  communal  Domaniaal  Domaine Public  Melk

رقم التحقيق الجزئي

أو رقم التحقيق العام

Numéro de l'enquête partielle :

ou Numéro de l'enquête d'ensemble :

رقم القطعة N° de Lot	رقم السند N° du titre	الستفيد (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

(1) Sénatus consulte 1863 et 1887 - Enquête parcelles loi 1897 et 1926

1 - سيناوس كنسولت 1863 و 1887 - تحقيقات عامة قانون 1873 - تحقيقات جزئية قانون 1897 و 1926

- Enquête d'ensemble loi 1926 - Autre (crAnton centre de colonisation - commission transaction et partage 1846 dans MITIDIA et SAHEL - compensation ...)

تحقيقات عامة 1926 غيرها (إداء مركز منتيطان - لجنة صنفات و تقسيم 1846 في منجعة و المناجل - ..ويش...)

(2) Par référence, aux plans du service topographique (anciens plans)

2 - بالرجوع إلى مخططات مصلحة التربة (المخططات القديمة)

2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة

2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب Acquisition .....	<input type="checkbox"/>
المنح Attribution .....	<input type="checkbox"/>
إنتقال حق Dévolution .....	<input type="checkbox"/>
الهبة Donation .....	<input type="checkbox"/>
التبادل Echange .....	<input type="checkbox"/>
نزع الملكية Expropriation .....	<input type="checkbox"/>

التركة Héritage .....	<input type="checkbox"/>
الوصايا Legs .....	<input type="checkbox"/>
التاميم Nationalisation .....	<input type="checkbox"/>
الحيازة بدون سند Possession sans titre .....	<input type="checkbox"/>
التقادم الكسب Prescription acquisitive .....	<input type="checkbox"/>
غيرها Autres .....	<input type="checkbox"/>

سند الملكية باسم الحائز الحالي (3)

2.2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3) :

ميزات السند (أو السندات)

CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Désignation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء الملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des ilots)	الإسم و القب (أو إسم الشركة) للمالك (الملاكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الوضوع Objet (5)			
إسم المحرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و نرج Volume de case	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

سند الملكية لا يكون باسم الحائز الحالي

2.3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة

Date du début de l'exercice de la possession :  و أو تاريخ وفاة الأب :

Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : ..... إسم لقب و سند المالك الأصلي

Dires et témoignages recueillis : ..... أقوال و شهادات

التعيين Désignation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2eme Témoin
الإسم و لقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
صلبت في ... من طرف Délivrée le ... Par		
الإمضاء Signature		

(3) A renseigner en cas d'héritage

(4) Acte administratif - Acte notarié - Décision judiciaire

(5) Constitution ou constatation - Acquisition - Partage - Donation - Echange

يطلب في حالة التركة  
عقد إرثي - عقد مسجل عند الولي - مقرر قضائي  
تأسيس أو مفيدة - الإكتساب - الهبة - التبادل





المنطقة الحضرية (1)  
Zone Urbaine (1)المنطقة الريفية (1)  
Zone Rurale (1)I- REFERENCES CADASTRALES :  
مراجع مسح الأراضي

بلدية COMMUNE : \_\_\_\_\_ قسم SECTION : \_\_\_\_\_  
 جزء ملكية ILOT : \_\_\_\_\_ قطعة أرض PARCELLE : \_\_\_\_\_ قطعة LOT : \_\_\_\_\_ عمارة BATIMENT : \_\_\_\_\_ سلم ESCALIER : \_\_\_\_\_ حصة Q-PART : \_\_\_\_\_  
 العنوان أو المكان للملحوم  
 ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : \_\_\_\_\_

II- CONTENANCES (2)  
المساحة (2)

جزء ملكية ILOT : Ha \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ Ca \_\_\_\_\_  
 قطعة LOT : Ha \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ Ca \_\_\_\_\_

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)  
تعيين المظهر (3)IV- PROPRIETE (1) :  
الملكية (1)

الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE : ملك MELK / عام / خاص Privée / Publique / دولة ETAT / فردي / على الشيوع Individuelle / En Indivision / ولاية WILAYA / بدون سند / سند Titrée / Non Titrée / بلدية COMMUNE / غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée

أصل الملكية ORIGINE de PROPRIETE : إجراء عقاري Procédure foncière / رقم المجموعة Sénatus consulte: N° de groupe / الطبيعة Nature : ARCH / عرض COMMUNAL / تابع للمبلدية DOMANIAL / عام PUBLIC / ملك MELK

تحقيق Enquête : جزئي Partielle N° \_\_\_\_\_ / مجموعة Ensemble N° \_\_\_\_\_ / رقم السند N° de titre \_\_\_\_\_ / اسم المستفيد Nom du Bénéficiaire \_\_\_\_\_

كيفية التملك MODALITE D'APPROPRIATION : نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION

V- DROITS ET CHARGES :  
حقوق و أعباءVI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR)  
تعيين المالك أو (المحتل)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع  
 En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

لقب (أو اسم الشركة) Nom (ou raison sociale) : \_\_\_\_\_ الاسم Prénom : \_\_\_\_\_  
 ولد(ت) أو أُنسب في Né (e) ou constitué le : \_\_\_\_\_ المهنة Profession : \_\_\_\_\_  
 ابن (ة) de \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_  
 العنوان المعتاد Adresse habituelle ...

VII- TITRE DETENU (5) :  
السند المتوفر

الطبيعة Nature (4) : \_\_\_\_\_ الموضوع objet (5) : \_\_\_\_\_ اسم المحرر nom du rédacteur : \_\_\_\_\_  
 حرر في Rédigé le : \_\_\_\_\_ نشر في publié le : \_\_\_\_\_ CF de : \_\_\_\_\_ مجلد vol : \_\_\_\_\_ درج case : \_\_\_\_\_  
 مدة أو تاريخ الصلابة في حالة عدم وجود سند الملكية

- Rayer les mentions inutiles.
- Contenances calculées.
- Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain ne...  
 En cas d'existence de constructions, en donner la description et indiquer l'usage  
 (bâtiments, hangars, etc.) et préciser si elles sont affectées à une profession, à un commerce, etc...
- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc...)
- Préciser l'objet du titre (constitution ou constitution, acquisition, donation, échange, etc...)

التعليق على الفقرة الغير مفهومة  
 المساحة المسجلة  
 تحديد الطبيعة للبناء المظهر (أو زراعية أو صناعية أو أرض منجرية...  
 في حالة وجود مظهر العقار الوصف مع ذكر الإستغلال  
 (سكني، تجارية، زراعي، صناعي، أو مظهر مهني آخر : محلات تجارية، صيد...)  
 تحديد نوع السند (عقاري، سجل، الوفاق، عقد إيجار،...)  
 تحديد موضوع السند (تأسيس أو إمكانية الإستغناء، الإيجار، تبادل الخ...)



بطاقة جزء الملكية  
FICHE D' ILOT DE PROPRIETE

URBAIN حضري  RURAL ريفي

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية		N° DEFINITIFS الترقام النهائية	
N° SECTION رقم القسم		N° ILOT رقم جزء الملكية		SECTION القسم	ILOT جزء
CONTENANCE TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية للحسوبة		Ha أ		Ca س	
N° ILOT رقم جزء الملكية		N° DE COMPTE رقم الحساب		CLE مفتاح	
العنوان ADRESSE :		شارع RUE		رقم الملك في م ع N° DU BIEN A LA CF	
الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT		إسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE			

I- DESIGNATION DES PARCELLES.										II- PROPRIETAIRE.			
القطع Parcelles الحروف Lettres	المساحة المصرح بها ب Superficie déclarée en			المساحة للحسوبة ب Superficie calculée en			طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة إشغال الأرض Nature occupation du sol	نمط الإستغلال Mode d'utilisation	شئ محمول Objet supporté	الملك الإسم		
مؤقتة Provis.	نهائية Défin.	Ha	A	Ca	Ha	A	Ca	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	اللقب (إسم الشركة) PRENOM ( RAISON SOCIALE )	
												رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE	
												III- PROPRIETE	
												a) NATURE JURIDIQUE	
												رمز رقمي CODE :	
												b) MODALITES D'APPROPRIATION	
												رمز رقمي CODE :	
												- حقوق و اعباء IV- DROITS ET CHARGES	
												رمز رقمي CODE :	

بطاقة رقم FICHE N° :	مراقبة في CONTROLEE LE :
أعدت في ETABLIE LE :	من طرف السيد PAR M <sup>r</sup> :
من طرف السيد PAR M <sup>r</sup> :	رتبة GRADE :







أ-ج	مقدمة
04	الفصل الأول: ماهية الأملاك المجهولة وفق القواعد القانونية والفقهية
07	المبحث الأول : مفهوم الأملاك المجهولة بوجه عام
07	المطلب الأول : تعريف الأملاك المجهولة
07	الفرع الأول : التعريف اللغوي
09	الفرع الثاني : التعريف الفقهي
10	الفرع الثالث : التعريف بمفهوم المخالف
11	المطلب الثاني : الأساس القانوني للأملاك المجهولة
12	الفرع الأول : في القانون المدني وقانون الأسرة
13	الفرع الثاني : حسب قانون الأملاك الوطنية
16	المبحث الثاني :تحديد نطاق الأملاك المجهولة وفق القواعد القانونية العامة والخاصة
16	المطلب الأول : تعدد الأملاك المجهولة في نظر القانون
16	الفرع الأول : الأملاك الشاغرة
18	الفرع الثاني : التركات الشاغرة
21	الفرع الثالث : أملاك المفقودين والغائبين
22	المطلب الثاني : معالجة الشغور وفق الطريقة القضائية
22	الفرع الأول : في حالة انعدام الوارث أو المالك
26	الفرع الثاني : في حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في الشركة
27	الفرع الثالث : في حالة أملاك المفقودين والغائبين
32	الفصل الثاني : إجراءات تسوية وضعية الأملاك المجهولة أثناء مسح الأراضي

35	المبحث الأول : حالة الملكيات التي يطالب بترقيمها أشخاص يحوزون على سندات مشهرة
35	المطلب الأول : الشروط الموضوعية لتسوية حالة العقارات التي تستند على وثيقة مشهرة
36	الفرع الأول : شرط السندات الرسمية المشهرة
38	الفرع الثاني : السندات الرسمية الواجبة الشهر
40	المطلب الثاني : طرق وخطوات التسوية القانونية
40	الفرع الأول : دراسة طلبات الترقيم العقاري
43	الفرع الثاني : الطرق العملية للتسوية
45	الفرع الثالث : تزوير سندات مشهرة
48	المبحث الثاني : حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة
50	المطلب الأول : الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهرة
50	الفرع الأول : صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لإثبات الملكية
52	الفرع الثاني : صاحب الطلب يحوز سند غير كاف
54	الفرع الثالث : الغياب الكامل لسند الملكية
55	المطلب الثاني : الإجراءات التطبيقية للتسوية
55	الفرع الأول : فحص الطلبات
56	الفرع الثاني : الآجال القانونية للرد على الطلبات
58	الفرع الثالث : حالات عدم الاستفادة من التسوية
65	خاتمة
66	قائمة المراجع
71	قائمة الملاحق