

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



تطهير حساب العقارات غير المطالب بها الناجمة عن مسح  
الأراضي

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص القانون الخاص

إشراف الدكتور:  
محمد مصطفى زرباني

إعداد الطالبة:  
- باخة سمية  
أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	استاذ محاضر - أ	سليمان بوزكري
مشرفا ومقررا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر - أ	محمد مصطفى زرباني
عضوا مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر - ب	عبد القادر عيساوي

نوقشت بتاريخ: 2023/06/18.

السنة الجامعية: 1443-1444هـ/2022-2023م

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿فَرِحِينَ بِمَا آتَاهُمُ اللّٰهُ مِنْ فَضْلِهِ..﴾

صدق الله العظيم

سورة آل عمران / الآية: 170

# شكر و تقدير

أشكر لله عز وجل أولاً وأخيراً وأحمده حمداً كثيراً طيباً مباركاً على توفيقه لي

في إتمام هذه الدراسة

ثم إنه لا يسعني إلا أن أشيد بالفضل وأقر بالمعروف لكل من ساهم في إنجاز هذا البحث وأخص بالذكر أستاذي المشرف الدكتور محمد مصطفى زرباني على ما خصني به من التوجيه والتصويب وما علمني من فيض إنسانيته وخلقه الرفيع ومستواه الراقى .

و كذا الشكر الموصول للأستاذين قيشو يوبا وحرفوش نادية.

كما أخص بالشكر للسيدة مديرة مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية الجزائر غرب، فعبارات الشكر تخجل منها، لأنها أكبر منها، لها الفضل في تحويل الفشل إلى نجاح، ورفع العزيمة و الروح المعنوية لدي فهي أهل التميز والتقدم.

كما أتقدم بالشكر والعرفان للجنة المناقشة على صبرها وتفانيها في قراءة هذه المذكرة ومناقشتها.

وفي الأخير

أتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العم

## إهداء

أهدي هذا العمل إلى:

إلى من ضحت من أجلي، ولم تدخر جهداً في سبيل إسعادي على الدوام أمي الحبيبة  
إلى صاحب الوجه الطيب والأفعال الحسنة، فلم يبخل علي طيلة حياته والذي  
العزیز

إلى جمال أعز شخص في قلبي، وسار معي في دربي، وكان خير عون وسند لي  
إلى توأم روحي أختي حياة الحنونة

إلى الملك الصغير نوح

إلى من كان لي نعم الأب الذي أنار دربي بالكلمة الطيبة دعمني في أمالي و  
طموحاتي

رافع مغنوياتي ومصدر قوتي محمد هرمة فلن أوافيك حقك ما حبيت أطل الله في  
عمرک

إلى من لم تبخل عني بشيء يامنة الحنونة .

إلى زملائي و زميلاتي في العمل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية  
غرداية .

إلى كل من تصفح مذكرتي.

## قائمة المختصرات

الرمز	الاختصار
ص	صفحة
ج ر	جريدة الرسمية
ط	طبعة

# مقدمة

يعتبر العقار الثروة الأساسية للدولة و الأفراد من جميع الجوانب، لذلك تعدد التشريعات و القوانين على وضع و إرساء الأحكام و الآليات التي تنظم و تكفل حماية الملكيات العقارية بهدف تحقيق استقرار المعاملات العقارية، وهذا ما تعكسه أنظمة الشهر العقاري الذي يعرف على أنه مجموعة الإجراءات الغاية منها تأمين استقرار المعاملات العقارية، المتبلور في نظامين شهر شخصي معتمد على أسماء الأشخاص المالكين، الذي يختلف عن نظام الشهر العيني المعتمد على العقار.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري نجده تبنى نظام الشهر العيني، المرتكز على عملية مسح الأراضي، الذي بدوره يحافظ على استقرار الملكية العقارية و حماية مصالح الأطراف و هذا ما تعكسه مختلف القوانين والتنظيمات في هذا الشأن، على رأسها ما كرسه الأمر رقم 75-74<sup>1</sup> المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، و المراسيم التنظيمية، المتمثلة في المرسومين رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام<sup>2</sup> و 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.<sup>3</sup> من أجل إتمام إجراءات السجل العقاري.

مرت عمليات الترقيم بعدة مراحل تم النص عليها بموجب المرسوم المذكور أعلاه متمثلة في ترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على عقود مشهورة، والترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر فيما يخص العقارات التي يحوز سندات ملكية، أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين للعقارات التي يفتقر أصحابها على سندات ملكية معترف بها. و ترقيم باسم الدولة بالنسبة

1- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975م، المعدل و المتمم، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، المؤرخ في 18 نوفمبر 1975م .

2- المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976م، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30 المؤرخة في 27 فيفري 1976م، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992م، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 المؤرخة في 08 ابريل 1992م

3- المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976م، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30 المؤرخة في 27 فيفري 1976م . المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993م، الصادر في ج ر، العدد 34 المؤرخة في 19 ماي 1993 م.

للعقارات التي لم يدع حيازتها أي شخص بتسمية العقارات الغير المحصاة ثم استبدالها بالعقارات المسجلة في حساب المجهول.

و ظهرت جليا إشكالات التقييم في حساب المجهول، التي حاول المشرع الجزائري بتدارك الأمر من خلال قانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015<sup>1</sup>، قانون المالية رقم 17-11 لسنة 2018 خاصة المادة 89<sup>2</sup> التي عدلت المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، أين تم إدراج تسمية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، و ذلك من أجل إيجاد طرق للتسوية .

أخذت العقارات غير المطالب بها حيزا كبير من اهتمام المشرع من خلال النصوص القانونية و التعليمات الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية، لإيجاد حلول لهذه الوضعية التي أرقت كاهل المالك لمثل هاته العقارات، و تدليل الصعوبات التي تعترضها.

وهذا نتيجة لما عرفته هاته الوضعية من انتشار الواسع و المتزايد للإشكالات من خلاله و وفقا لما سبقه ذكره تطرح الإشكالية التالية:

هل ما جاءت به نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب عقارات غير المطالب بها كافية لضمان حقوق المالك؟

يتفرع عن الاشكالية المطروحة التساؤلات التالية: ما هي أسباب ظهور عقارات غير المطالب اثناء عمليات المسح؟ كيف يتم تسوية وضعية العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب عقارات غير مطالب بها باعتبارها مجهولة المالك؟ وهل يتطلب الأمر تدخل المشرع بإصلاحات جديدة لتغطية المشاكل العملية و التقنية التي تواجه تطبيق القانون في هذا الشأن ؟ للإجابة على الاشكالية المطروحة أعلاه اتبعنا المنهج الوصفي و التحليلي الذي يناسب أغلب الدراسات القانونية .

<sup>1</sup> القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014م، المتضمن قانون المالية لسنة 2015. الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخ في 31 ديسمبر 2014م

<sup>2</sup> القانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018. الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76، المؤرخ في 28 ديسمبر 2017م



ويعتبر هذا الموضوع موضوعاً شيقاً و دسماً للدراسة و التحليل، حيث دفعني لاختيار جانب شخصي يتأتى من كوني إطاراً في المصالح المعنية بالمسح الأرضي والحفظ العقاري ومعرفتي الشخصية بالصعوبات التي تخص الموضوع، هذا من جانب، و من جانب آخر يعتبر هذا الموضوع من ناحية علمية موضوعاً يفتقر للتغطية الكافية من طرف باحثي القانون .

هذا الأخير الذي يعتبر بدوره صعوبة من أهم الصعوبات التي واجهتني في البحث فيه لندرة المراجع إلا ما تعلق بالكتب العامة التي لا تتناول الا جزءاً طفيفاً لا يتعمق فيه.

و نظراً للأهمية التي يكتسبها موضوع دراستنا من خلال خطة ثنائية استغرقت فصلين، تطرقنا

في الفصل الأول الى :الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح متضمناً لمبحث أول تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح و اسباب ظهور هذه الحالة بالمطلب الأول تعريف العقارات الغير مطالب بها و المطلب الثاني أسباب ظهور العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ، و لمبحث ثاني تجسيد عمليات مسح الاراضي العام الذي هو بدوره يحتوي على المطلب الأول الاجراءات التحضيرية و مطلب ثاني الأعمال الميدانية والختامية للمسح ، و المطلب الثالث إنشاء لجنة المسح اما الفصل الثاني خصصناه لتأسيس السجل العقاري المتمثلة في مبحث أول اجراءات ايداع وثائق المسح العقاري و يندرج ضمنه المطلب الأول اجراءات الايداع القانوني للوثائق و المطلب الثاني ترقيم العقارات الممسوحة، المطلب الثالث الترقيم في حساب العقارات غير مطالب بها -المجهول-سابقاً.

أما المبحث الثاني تطهير العقارات الغير مطالب بها الناجمة عن مسح الاراضي، بالمطلب الأول الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة و المطلب الثاني الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على اساس ممارسة الحياة، و التسوية القضائية للعقارات الغير مطالب بها كمطلب ثالث.

و في ختام هذا البحث تطرقت لمجموعة من النتائج و التوصيات من أجل الوصول لحلول الصعوبات و المشاكل التي تعترضه.

# الفصل الأول

## الفصل الاول : الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

بعد الاستقلال ورثت الجزائر وضعية عقارية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، فيعد الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية أول قانون أشار إلى سجل المسح العام و إنشاء البطاقات العقارية و وثائق المسح من خلال المواد 24 و 25 منه .

مما دفع بالمشروع إلى إصدار الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري، عن طريق تأسيس السجل العقاري.

ترقم العقارات الممسوحة ترقىما نهائيا أو ترقىم مؤقتة لمدة سنتين أو لمدة أربعة أشهر حسب كل حالة ، أو ترقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح غير أنه يمكن لمالكها المطالبة بملكيتها فهي العقارات التي بعد عملية المسح العقاري بقيت مجهولة المالك، المسماة وفقا لقانون المالية لسنة 2018 العقارات غير المطالب بها بدلا من عقارات مسجلة في حساب المجهول.

و قد عرفت هذه الوضعية انتشارا واسعا ما جعلها تأخذ حيزا كبيرا من إهتمام المشرع الجزائري، بتنظيمه لمجموعة من التشريعات و النصوص القانونية من جهة و مذكرات و تعليمات صادرة عن الجهة المختصة من جهة أخرى لأجل وضع حلول لهاته الوضعية، و الوقوف أمام الصعوبات التي تعترضها .

وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية، من خلال تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح و اسباب ظهور هذه الحالة (المبحث الأول) ثم في مرحلة ثانية التطرق إلى تجسيد عمليات مسح الاراضي العام وفيها نتطرق إلى الاجراءات التحضيرية والأعمال الميدانية والختامية، لنحاول بعدها الكشف عن انشاء مسح الأراضي (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> وزارة العدل، التشريعات العقارية، الجزائر، ، 1994، ص 204.

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

### المبحث الأول: تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح و اسباب ظهور هذه الحالة

أن إعداد مسح الأراضي ينعكس دوره على تحسين النظام العقاري ككل، فهو يسير تدريجيا نحو تحديد و تشخيص حقيقي لجميع الملكيات العقارية و بالتالي يتم التخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي إلى إحلال نظام السجل العيني محله المتميز بالرؤية الواضحة التي تدفع المتعاملين العقاريين نحو الثقة و الطمأنينة.<sup>1</sup>

و بالرجوع إلى الإطار القانوني لعملية المسح من أجل إعداد السجل العقاري الذي يعدّ الوضعية القانونية للعقارات و يبيّن تداول الحقوق، نجد أن عملية المسح العام لاقتها العديد من العراقيل من أجل تطهير الذمة العقارية، متمثلة في غياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق الميداني من جهة وصعوبة تحديد المالك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات من جهة أخرى، مما يجعل أعوان المسح تسجيل هذه العقارات في حساب "المجهول" سابقا و"العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح حاليا وإيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ف نجد أن المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم ، المعدلة بالمادة 89 من قانون رقم 17-11 المؤرخ في 11 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 نصت على أنه: " يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشر سنة (15) سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية"<sup>2</sup>.

التي هاته الأخيرة غيرت التسمية و كذا إجراءات الترقيم .

1-زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع قانون الأعمال كلية الحقوق و العلوم الإدارية، الجزائر، 2010 ص،10.

2- المادة 89 من قانون 11-17

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

لهذا فإن أهمية الموضوع و طبيعته يستلزم إيضاح وتحديد المقصود من العقارات غير المطالب بها في (المطلب الأول)، ثم أسباب ظهور العقارات غير المطالب بها أشغال مسح الأراضي في (المطلب الثاني)

### المطلب الأول : تعريف العقارات الغير مطالب بها

بانتهاء عملية المسح العقاري و غياب الملاك أو الحائزين للحقوق العينية عن الحضور يقوم أعوان المسح بتسجيل هذه العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها .

و لمعرفة و تحديد مفهوم العقارات غير المطالب بها بصورة دقيقة، و جب التطرق إلى التعريف التقني من خلال الفرع الأول، أما الفرع الثاني نتطرق للتعريف القانوني لهذه العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح.

### الفرع الأول : التعريف التقني

يفتقر مصطلح العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح لتعريف من الفقهاء، لكننا سنتطرق لتعريف العقار المجهول كونه يرد على الأراضي المجهولة المالك.

يقصد بالأراضي مجهولة المالك تلك القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن لها مالكا غير معروف، أي مجهول، و ذلك بعد استثناء جميع طرق التحقيق، سواء على مستوى المحافظة العقارية، أو على مستوى الميدان.<sup>1</sup>

و تجدر الإشارة أن التعريف تناول المصطلح القديم بدلا من تناول العقارات المسماة بالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح وفقا لقانون المالية لسنة 2018 .

فالعقارات غير المطالب بها هي نتيجة تغيب الحائزين أو الملاك خلال عملية المسح العقاري، فيتعذر على أعوان المسح معرفة أسمائهم مما يؤدي بهم لترقيم هذه العقارات المجهولة المالك في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح فتكون :

- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009، ص 181

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

\* عقارات مبنية أو غير مبنية .

\* عقارات تابعة للخواص فمن خلال استقراء نص المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018. أن العقارات التي تمتلكها أملاك الدولة أو الجماعات المحلية، و الأملاك الوقفية لا يمكن أن ترقم في حساب العقارات غير المطالب بها بحيث يتعلق هذا الترقيم فقط بالأملاك العقارية التابعة للخواص.

\* عدم تمكن أعوان المسح من تحديد صاحب حق الملكية.

\* عقارات لم تكن موضوع طلب تسجيل من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح.

### الفرع الأول : التعريف القانوني

أشار المشرع الجزائري لمفهوم العقارات غير المطالب بها في المذكرة 4060 التي عرفتها من خلال نصها هي "العقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، و سيقر من الآن فصاعدا تسجيل هذه الأملاك و ترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها " <sup>1</sup>

و من خلال هذه المذكرة بنصها على تسمية العقارات غير المطالب بها، تطبيقا لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بدلا من عقارات مرقمة في حساب المجهول .

يستخلص المفهوم القانوني للعقارات غير المطالب بها بأنها العقارات التابعة للخواص ،التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي و التي لم تتمكن مصالح المسح العقاري من معرفة مالكيها أو حائزيها أثناء التحقيقات المسحية، فتتم تسويتها إداريا على مستوى المحافظة العقارية بالتنسيق مع الجهات الإدارية المختصة ، مصالح مسح الاراضي و مصالح أملاك الدولة.

<sup>1</sup> -التعليمة رقم 4060، المؤرخة في 05 ابريل 2018م، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

## المطلب الثاني: أسباب ظهور العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

إن العقارات الغائبين مالكيها أو حائزيها خلال مرور فرقة المسح تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها ، لتعطى لهم فرصة التسجيل في مصفوفة المسح ابتداء من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى تاريخ إيداع الوثائق بالبلدية ، إلا بقيت مرقمة في هذا الحساب في انتظار تسوية الوضعية الخاصة بها . و بوصول عدد حالات الحساب إلى أرقام هائلة نتيجة العديد من الأسباب المساهمة في زيادة عددها

\* بعدم انجاز عملية المسح العقاري بصورة دقيقة، غياب الامكانيات ادارية أو بشرية و كذا الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها بصورة تعسفية .

\*الواقع العملي لسير عملية المسح

\*فيما يخص العقار و ارتباطه بالوضعية القانونية لأصل ملكية العقار كانه عدم ركن الشكلية مثلا في العقود الخاصة بالعقار الممسوح .

\*افتقار الحائز لأي سند يشكل حجية إثبات حيازته الفعلية للعقار .

\*ارتباط الوضعية المادية للعقار و التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها من خلال وجود فارق في المساحة سواء يخص الفارق بملكية أملاك الدولة بسبب خطأ إداري أو خطأ في أخذ القياسات المسحية . أو تعود ملكيتها للخواص .

\* عدم استجابة الملاك إلى دعوة الحضور أثناء القيام بأعمال المسح مما ساهم بشكل كبير في كثرة العقارات غير المطالب بها .

\*أغلب الأحيان الأفراد يعملون على إقامة بنايات غير متجانسة ولا تخضع للمخططات الموضوعة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2009-2010، ص 161.

## المبحث الثاني تجسيد عمليات مسح الاراضي العام

إن تأسيس السجل المسحي للبلاد يستتبع عدة إجراءات متداخلة، تضمنتها مجمل النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية، وعلى هذا الأساس فإن عملية المسح تتم أولاً بافتتاح عملية المسح و انشاء لجنة مكلفة لمتابعة ذلك، ثم تجسيد عملية المسح ميدانيا.<sup>1</sup>

تتم عملية افتتاح المسح رسمياً بالإعلان عنها بموجب قرار صادر من قبل الوالي المختص إقليمياً باقتراح من مدير مسح الأراضي، الذي يحدد فيه على وجه الخصوص تاريخ افتتاح عمليات المسح على مستوى البلدية، و جمع الوثائق التي تكون محفوظة على مستوى الادارات هذا من أجل تسهيل مهمة لجنة المسح التي بدورها تشكلت بعد صدور قرار الوالي .

أحاط المشرع الجزائري عملية المسح بجملة من الاجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية أهمها المرسوم 62-76 سالف الذكر.

و لمعالجة اجراءات افتتاح عمليات المسح سنتناول الاجراءات التحضيرية في المطلب الأول و خصصنا المطلب الثاني للأعمال الميدانية، الختامية للمسح و تطرقنا من خلال المطلب الثالث الى انشاء لجنة مسح الأراضي .

### المطلب الأول الاجراءات التحضيرية

تعد مرحلة الاجراءات التحضيرية لعملية المسح، نقطة الانطلاق في تطهير الوضعية القانونية للعقار عن طريق المسح العقاري لكونها أول و أهم مرحلة في عملية المسح، وتبدأ بصدور قرار الوالي الذي يعد الرخصة القانونية لانطلاق هذه عملية على مستوى اقليم البلدية المعنية و ذلك بعد اقتراح من مدير مسح الأراضي و حسب نص المادة 2 من مرسوم 62-76 سالف الذكر "عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، و ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 126



## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية، و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.<sup>1</sup>

كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاور، وهذا في أجل 15 يوما قبل افتتاح تلك العمليات وهو ما تنص عليه المادة 3 من المرسوم السابق وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء.<sup>2</sup>

تعد مرحلة وضع الحدود الإقليمية للبلدية من أهم مراحل عملية المسح فيقوم مدير مسح الأراضي و الاعوان التقنيون التابعون له بفحص جميع الوثائق بكل دقة و التحقق من بطاقة الوضعية العقارية LA CARTE D SITIATION FONCIERE والخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية و المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري وفقا للقانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 .

-الوثائق المتعلقة بكل عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.

-الخرائط على سلم (25000/1) أو (50000/1) الخاصة بالمناطق الريفية.

- الخرائط على سلم (2500/1) أو (5000/1) الخاصة بالمناطق الحضرية

-المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون فارني (1873) بسلم (4000/1) .

-مخططات الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية.

-مخططات الغابات، والاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة وذلك بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1-مرسوم رقم 76-62.

2-بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 93.

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

كما أنه توجد وثائق عقارية ضرورية على مستوى المصالح التالية:

- مديرية أملاك الدولة بالولاية الوثائق الخاصة بالعقارات التي تملكها الدولة أملاك وطنية عمومية كانت أو أملاك وطنية خاصة و خاصة الناتجة عملية تسيير هذه الأملاك.
- مديرية الأشغال العمومية بتقديم مخططات شبكة الطرق والمواصلات التي تتواجد بالبلدية المعنية و بالأخص الطرق الوطنية والولائية والبلدية .
- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف تحديد الأملاك الوقفية، وقف عام او خاص من خلال الوثائق والعقود التي تحوزها.
- مديرية النقل مخططات و الوثائق الخاصة بمحطات نقل المسافرين و المطارات.
- مديرية التعمير و البناء مخططات التهيئة و التعمير مخططات التوسع العمراني للبلدية المعنية.
- ديوان الترقية و التسيير العقاري مخططات المشاريع السكنية و التي هي في طور الانجاز الواقعة بالبلدية المعنية.
- محافظة الغابات المخططات الطبوغرافية التي تحدد الأملاك الغابية.
- مديرية المصالح الفلاحية المخططات الخاصة بالعقار الفلاحي سواء كان محيطات الامتياز او مستثمرات فلاحية، الاستصلاح الفلاحي .
- مديرية الضرائب من خلال تقديم السجل الجبائي المتضمن الرسم على الملكية العقارية .
- القطاع العسكري العقارات ذات الاستعمال العسكري.
- المحافظة العقارية قائمة الملاك الذين لهم حقوقا مشهورة.

هذه الوثائق من شأنها أن تسهل في تحديد الملاك و من ثم استدعائهم، التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها لوجودها في القوائم، غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق، و بين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها و كذا تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

1-التعليمة رقم: 16 المؤرخة في 24 ماي 1998م، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

في حال غياب تلك المخططات ينجز المخطط المرئي وفق نسخة من التصاویر الجوية، و التي عرفته التعليمه رقم: 1998/16 المؤرخه في 1998/05/24. المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري: "بأنها وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية. يتحصل عليه بجمع صور جوية موضوعة وموجهة نسيباً، كما كانت عليه عند التقاطها، بآلة الاسترجاع، بواسطة تقنية معالجة للعناصر السطحية يمكن إنتقال إسقاط تعرجي الى إسقاط أفقي(التصاویر الجوية<sup>1</sup>).

و يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، حيث تعد الصورة الجوية مركز منظور مخروطي للأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمشح بمثابة مركز المنظور، وتسلم هذه الصورة الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ويستعان كذلك لمعالجة قوئل إرث الحديث ( Google Earth ).

مما ينتج عن هذه المرحلة:

### أولاً تحديد إقليم البلدية:

تتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية وفق مراحل أهمها أشغال الاستطلاع بهدف معرفة و التمكن من المنطقة المراد مسحها حتى يتسنى لهم إنجاز مخطط بياني مؤشر عليه الذي يهدف توضيح معالم الحدود، وصف مؤقت لأماكن الاوتاد في حالة غياب المعالم الطبيعية .

إعداد المخططات المرئية ليتم نقل المعلومات التي تم الحصول عليها ميدانيا و ذلك وفق السلم المحدد. ثم تحرير محضر تثبيت الحدود (نموذج T12 ) يحتوي على وصف دقيق ومفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها وترفق جميع الوثائق المادية بكل نسخة من المحضر الذي يجب أن يحرر بعبارات دقيقة وواضحة، ليقدم هذا المحضر رفقة الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.<sup>2</sup> حتى تقيد فيه جميع الخلافات و النزاعات المتعلقة بالحدود، فيكون الوالي مختصاً في فصل النزاع الواقع بين بلديتين متجاورتين على الحدود، و في حالة وجود حدود بلديتين تابعتين لولايتين مختلفتين فان لوزير الداخلية و الجماعات المحلية صلاحية الفصل في النزاع وذلك بالاقتراح من طرف الولاية المعنية

2-التعليمه رقم:16 السالفة الذكر.

1-بو زيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 95 .

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

### ثانيا تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام :

يتم تقسيم البلدية إلى مجموعة أقسام بالاعتماد على مجموعة من المقاييس، أهمها تشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق و المجاري المائية وعدم تقسيم الاماكن المسماة أو جزء من إقليم متجانس كالمطار كما ترقم الأقسام بالنسبة لكل بلدية انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة و يعطي رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق و الى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، ثم يقسم كل قسم إلى مجموعات ملكية يتم ترقيمها جميعا .

حيث تنص المادة 15 من المرسوم رقم 62-76 السالف الذكر على " أن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما حيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الإثبات " .<sup>1</sup>

تحديد المناطق التي قد تعيق تقدم عملية المسح و لغرض السير الحسن لعملية المسح يقوم اعوان المسح بتحديد الأقسام التي بها الصعوبات العراقيل في مسحها بالنظر لطبيعة العقارات بها كصغر أجزاء الملكية أو شساعة الغطاء النباتي أو عدم ظهور ووضوح حدود أجزاء الملكية و غيرها من الصعوبات، و عليه فإن هذه الأقسام تستبعد في بادئ الأمر لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة، وذلك بعد موافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري على هذا الاستبعاد.

ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي يواجهها المساحون : يتم ترتيب الأقسام المساحية حسب درجة الصعوبة التي قد يواجهها أعوان فرق المسح في الميدان، و تتمثل هذه الصعوبة في تنوع أجزاء الملكية من حيث صغر المساحات وتعدد الملاك أو كثرة الشيوخ و غيرها وبالتالي تعطى الأولوية في بداية عملية المسح الميداني للقسم الأسهل ثم الأقل صعوبة ثم الأصعب فالأصعب.

1-مرسوم رقم 62-76.

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

وبعد الانتهاء من عملية تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية و إعداد مخططاتها المرئية بالسلم المناسب حسب نوعية المسح واستبعاد الأقسام التي تكون عملية المسح فيها تشكل صعوبة لتقدم الأشغال، و ترتيب الأقسام حسب درجة صعوبتها كما سبق ذكره .

### المطلب الثاني الأعمال الميدانية والختامية للمسح

تعد مرحلة العمل الميداني جوهر المسح بأنها تفرض على الاعوان معرفة دقيقة و شاملة لحدود البلديات و تكون لديهم المعلومات اللازمة عن البلدية و احيائها و مجموع سكانها كما يجب عليهم ان يكونوا على دراية بالمعلومات القانونية لتمكينهم من تحديد الطبيعة القانونية للأماكن، وما تتطلبه من فحص دقيق ومباشرة تحقيقات معمقة . كما ان مهمة المسح ليست سهلة وهي مهمة تقنية و قانونية في نفس الوقت وانه لا يمكن فصل الجانب التقني عن الجانب القانوني فهما كالعلة الواحدة بوجهين.<sup>1</sup> و ذلك من خلال عمليتين تقنيتين عملية تحديد العقارات و عملية التحقيق العقاري.

#### أولا عملية تحديد العقارات:

تشمل قطعة أرض بصفتها الوعاء العقاري و ما احتوته من بناء فتكون لكل وحدة عقارية على حدى لذا تقسيم المنطقة العقارية الى أقسام و قطع تكون ملكيتها لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع فتشكل وحدة طبيعة و قانونية تسمى الوحدة العقارية مثقلة بنفس الحقوق و الأعباء و هذا ما جاء في نص المادة 23 من المرسوم 63-76 في فقرتها الثانية "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع و المثقلة بنفس الحقوق و الأعباء"<sup>2</sup> و يطلق على الوحدة العقارية مصطلح "مجموعة الملكية"

أما عن جزء الملكية فقد عرفته نص المادة 15 من المرسوم 62-76 في فقرتها الرابعة "جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوع واحد في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة"<sup>3</sup>.

1-زرياني مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 47..

2-مرسوم رقم 63-76.

3-مرسوم رقم 62-76.

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

إن النصوص التنظيمية أكدت على ضرورة استدعاء أصحاب الحقوق العقارية و أصحاب الحقوق المجاورة لها عن طريق لصق الإعلانات بمقر الدائرة و البلدية محل عملية المسح و البلديات المجاورة و هو ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم 62-76 في أجل خمسة عشر 15 يوم قبل افتتاح عملية المسح وضرورة استدعائهم كتابيا برسالة من نموذج T3 الذي يطلب فيها الحضور إلى المكان المعني بالعملية و ذلك من أجل تثبيت حدود ملكيته مع الجيران و ذلك طبقا لنص المادة 10 من المرسوم 62-76 على أنه " يجب على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان و أن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء "1.

وعليه وجب على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية أو من يمثلهم قانونيا الحضور و في حالة غياب أحدهم يتم استدعائه للمرة الثانية و الثالثة حيث يفصل بين كل استدعاء 15 يوما فالمدة الممنوحة للمالك مقدرة بـ 45 يوما من أجل الحضور، أما في حالة استمرار تغيبهم فإن وضع الحدود تثبت و تسجل في سجل المسح في حساب المجهول (سابقا) حاليا عقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح .

و هنا وجب علينا التطرق لأهم العمليات التي تعد من ضمن الأشغال الميدانية لعملية مسح الأراضي:

أ- **تحديد حدود الأملاك التابعة للدولة:** هي ضبط الاملاك العقارية التابعة للدولة يكون بحضور ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الأملاك أو طبقا للمخططات التي تم جمعها في المرحلة التحضيرية لعملية المسح فيعد محضر تعيين الحدود عملا بحدود انتفاع الاملاك المجاورة حسب الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 08 إلى 10 من المرسوم 427-12 المتضمن شروط و كفاءات تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة<sup>2</sup>، تستثنى من الترقيم الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية (شاطئ البحر والأنهار) والاصطناعية (الطرق

4-مرسوم رقم 62-76

1-المرسوم تنفيذي رقم 12- 427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012م، المتضمن شروط و كفاءات إدارة و تسيير الإملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة. الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012م.

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

الوطنية و الولائية و السكك الحديدية ) و عليه تحدد بأنها أملاك عمومية غير أنه تسجل و ترقم باسم الدولة الأملاك الوطنية العمومية بالتخصيص .

و بالنسبة لقانون الاملاك الوطنية نجد انه يراعي حقوق الملكية الخاصة للغير اثناء عملية تثبيت الملك العمومي اذ سمح للملاك المجاورين عموميين او خواص بتسجيل ملاحظاتهم و حقوقهم خلال فترة المعاينة لما يترتب عن هذه العملية من خطورة، لأنه بعد الانتهاء من دراسة الاعتراضات يتخذ الوالي المختص اقليميا قرارا بضبط الحدود<sup>1</sup> و بعد الاجراء تصبح الحجة مطلقة للدولة على الافراد الذين لم يصرحوا بطعونهم اثناء العملي<sup>2</sup>.

ب- **تثبيت القطع الأرضية:** القطع المسوحة تعتبر جزء من مجموعة الملكية، مجموع القطع المتجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء التي لها مالك واحد او على الشيوع مما ينتج عنها وحدة عقارية؛ تمثل نفس طبيعة شغل او تخصيص الأرض فلا تشكل قطعة متميزة نقل مساحتها عن 2م1000 المجاورة لمسكن أو ملحقاته.

ج- **التكفل بالنزاعات القائمة:** يبلغ رئيس فرقة لجنة المسح التي تتكفل بالصلح في حال عدم اتفاق الملاك المجاورين على الحدود التي تفصلهم لغياب ذلك في العقود و سندات الملكية و في حال استحالة الصلح يبقى على الحدود المؤقتة المطابقة للحدود الفعلية فتعطى مهلة 3 اشهر للمعترض من أجل الاتفاق أو رفع دعوى قضائية للفصل في النزاع، فتصبح الحدود المؤقتة نهائية اذا لم يتم رفع الدعوى القضائية و نفاذ الآجال المحددة لذلك .

د- **تحديد الارتفاقات:** و هي تلك الخاصة بارتفاق قنوات صرف المياه سواء كان او قنوات المستعملة لري الاملاك المجاورة او ارتفاق المرور يتم رسمها بعلامات متفق عليها و تنقل على المخططات البيانية .

### ثانيا عملية التحقيق العقاري:

1-المادة: 100 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991م،الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها. الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1991م.

2-زرباني مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 50.

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

تعد هذه المرحلة جوهر المسح العقاري، إذ يمثل خروج الفرقة التقنية إلى أقسام البلدية لغرض التحقيق و ضبط الحقوق العينية للعقار و تحديد الملاك<sup>1</sup> ، التي يقوم بهذه العملية أعوان المسح وتهدف عملية التحقيق العقاري، إلى جمع المعلومات المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، فضلا عن المعلومات المتعلقة بهوية المالك<sup>2</sup>.

و تنتج عن عملية التحقيق مجمل من البطاقات منها ما هو خاص بالعقار و منها خاص بالأشخاص المرتكزة على ثلاثة عناصر أساسية المتمثلة في العقار و المالك و العلاقة القانونية بينهما، يختلف نموذجها باختلاف العقار و نوع المسح.

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية خاصة منها التحقيق العقاري وتعيين الحدود وتثبيتها، إعداد الوثائق المتضمنة هذه العمليات ، تعد ثلاثة نسخ من وثائق مسح الأراضي و تودع نسخة منها بمقر البلدية المعنية، و الثانية يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل إعداد محضر التسليم، فيتم إيداع المخططات و الوثائق الملحقة بالبلدية لمدة شهر كامل بغية الاطلاع عليها و استقبال الشكاوى لكل من له مصلحة فيتم البت في تلك الشكاوى من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة من أجل إنهاء الخلافات بين المعنيين ، وفي حالة فشلها تبقي الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضرا بذلك، وتعلم الأطراف بمنحهم مدة 3 أشهر للجوء إلى القضاء .

أما فيما يخص إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية هو إجراء قانوني أولي و هذا من أجل إنشاء السجل العقاري، وهو بذلك يختلف عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم 62-76 السالفة الذكر كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية، ويغلب عليه الطابع الشكلي لأن هذا أقصى ما يفيد هو ضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، في حين نجد أن الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يهدف في أوسع نطاقه إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من

1 - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009، ص 71

2 - قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البلدة 2018، 2019/2،



## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

سلطة، يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، من أجل تحديد الحقوق العقارية والحقوق العينية وفق ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 75-74.

و أشارت إلى هذا الإيداع المادة 08 فقرة 1 من المرسوم 76-63 بقولها "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري و يتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية"، كما تنص الفقرة الثانية على أنه "يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري<sup>1</sup>".

و تتمثل هذه الوثائق في: المخطط المساحي، مصفوفة المسح بالإضافة إلى بطاقات العقارات التي تشكل وثائق تلخيصية لكل ما نتج عن عملية التحقيق العقاري المذكورة أعلاه .

أما عن مدى تقدم عملية مسح الأراضي في الجزائر، فمنذ صدور الأمر 75-74 و إلى غاية 30 سبتمبر 2022 سجلت اخر حصيلة بلغت فيها المساحة الإجمالية التي مستها عملية مسح الأراضي بالمناطق الريفية 15 مليون و 528 ألف و 807 هكتار، فيما بلغت مساحة المناطق الحضرية التي مستها العملية أكثر من 351943 ألف هكتار لتبقى مساحة أكثر من 1 مليون و 185 و 822 ألف هكتار لم تمسها عملية المسح في المناطق الريفية والحضرية، المناطق السهبية والصحراوية التي مستها عملية مسح الأراضي بلغت 212 مليون هكتار، وهذا الرقم يعتبر زهيدا بالمقارنة مع المدة الزمنية و التي تقارب أربعون عاما وهذا راجع بالأساس إلى قلة الإمكانيات المادية والبشرية.

### المطلب الثالث إنشاء لجنة المسح

تنشأ لجنة لمسح الأراضي بموجب المادة 7 من المرسوم 76-62 سالف الذكر، في كل بلدية بموجب قرار من الوالي المختص و تتضمن هذه اللجنة من:

#### أ- الأعضاء الأساسيين

- \* قاض رئيس اللجنة يعينه رئيس المجلس القضائي التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصه
- \* رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائب الرئيس
- \* ممثل مصالح الضرائب المباشرة

1-مرسوم رقم 76-63.

## الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

\* ممثل مصالح أملاك الدولة

\* ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

\* ممثل مصلحة التعمير بالولاية

\* موثق

\* مهندس خبير عقاري

\* المحافظ العقاري المختص إقليميا

### ب- الأعضاء في الحالات الخاصة

\* ممثل مديرية الثقافة

\* ممثل مديرية المصالح الفلاحية .

\* ممثل مديرية الموارد المائية

### ج- المسئول المحلي لمسح الأراضي و الحفظ العقاري

تسهر هذه اللجنة على مجموعة من المهام حددتها المادة 6 من المرسوم السالف الذكر وهي:

1- مع افتتاح عملية المسح، وضع الحدود في كل بلدية، ومحاولة فض الخلافات فيما

يخص الحدود التي تنشأ بين البلديات

2- لتسهيل عملية إعداد الوثائق المساحية بجمع كل ما يتعلق من وثائق و بيانات .

3- في حال عدم الاتفاق بين الملاك حول حدود عقاراتهم تقوم اللجنة بالتشبيث.

## خلاصة الفصل الأول:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أنه و من أجل الوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق، أصدر المشرع الجزائري ترسانة من القوانين و التشريعات منها نخص بذكر منها الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و مرسوميه 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بمسح الأراضي العام المعدل و المتمم، و المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

إن لمسح الأراضي العام، هدف استراتيجي فهو الوسيلة لتطهير الحقوق العقارية، و لتكريس هذا الهدف من خلال إجراءات محددة قانونا بموجب تشريعات و تنظيمات خاصة انطلاقا من افتتاح عمليات المسح العقاري ثم التحقيق، ثم اختتامها .

كما أنه تجسد إجراءات معينة في الميدان بداية من إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ليتم الترقيم المؤقت أو النهائي و هذا حسب الوثائق المودعة في البلدية .

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

المسح العقاري هو جملة من الإجراءات القانونية و الإدارية و الفنية الهدف منها هو تأسيس السجل العقاري الذي بدوره إعادة تنظيم الملكية العقارية فهو المرآة العاكسة لكل عقار من حيث التغيرات الواردة عليه بمختلف انواعها فهو التطهير القانوني للعقار . و بما ان السجل يعبر عن الحالة القانونية للعقارات و يحدد تداول الحقوق العينية عليها، فان بعض فقهاء القانون اعتبروه الوعاء الذي تصب فيه نتائج اعمال مسح الأراضي.<sup>1</sup> ولهذا نجد ان التعريف المناسب للسجل العقاري هو انه لا يتكون من سجل واحد كما يفهم من تسميته، بل هو مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية.<sup>2</sup> باستلام وثائق المسح عند الاجراء الاول ينطلق تأسيس السجل العقاري التي بموجبها يتم ضبط مكوناته البطاقات العقارية و الدفتر العقاري .

وعليه فان وثائق المسح تمثل الجانب المادي، ومجموعة البطاقات العقارية الجانب القانوني للسجل العقاري فتشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري فتحقق الثقة بين الأفراد و بها نكون أمام تطهير حقيقي للملكيات .

و على هذا الأساس سنتطرق من خلال هذا الفصل بمبحثه الأساسيين، فنتناول اجراءات ايداع وثائق المسح العقاري المبحث الأول، ثم ندرس الآثار القانونية لعملية المسح العقاري المبحث الثاني.

### المبحث الأول: اجراءات ايداع وثائق المسح العقاري

تكريسا لنتائج الأعمال المادية لعملية المسح و اختتام لجنة المسح أعمالها بواسطة محضر جلسة تتم المصادقة عليه من طرف الوالي، فيتم تصحيح وثائق المسح لما كان فيها من تعديلات و ملاحظات، عند الانتهاء من جميع هذه المراحل تعد ثلاثة نسخ من وثائق المسح فترسل نسخة إلى البلدية المعنية من أجل إعلام الجمهور بها على عاتق مسؤولية رئيس

1- جورج ش دراوي الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، طبعة، 2005، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان ص127.

2- حسين عبداللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، ط 2003، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص260.

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

المجلس الشعبي البلدي، و يحتفظ بنسخة لدى مديرية الحفظ العقاري و مسح الأراضي فتكون في متناول كل من الاعوان المسح و الخبراء العقاريين و من يطلبون معلومات في هذا الخصوص، وتودع وثائق المسح في نسختها الأصلية بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا مقابل إمضاء محضر من طرف المحافظ العقاري يسمى محضر استلام وثائق المسح في ظرف 08 أيام من تاريخ الإيداع حيث يكون هذا الأخير محل إشهار في الجرائد اليومية و الوطنية و الارسال إلى الإدارات المعنية كمديرية أملاك الدولة و مفتشيات املاك الدولة المختصة إقليميا و غيرها ، والذي يعتبر نقطة انطلاق ترقيم العقارات، فقد يكون ترقيما نهائيا أو مؤقتا حسب الحالة. و هذه ما تسمى بفترة المسح النهائي و هي تلي مرحلة الإيداع مباشرة و التي فيها يلد الحق العيني في السجل العيني .ذلك ما سنعرض عليه في (المطلب الأول ) اجراءات الإيداع القانوني للوثائق المطلوبين الثاني

و الثالث من خلال العقارات الممسوحة ( المطلب الثاني )، و العقارات غير المطالب بها (المطلب الثالث).

### المطلب الأول : اجراءات الايداع القانوني للوثائق

يعتبر الإيداع إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري و هو بذلك يختلف عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم 76-62 السالفة الذكر كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية، و يغلب عليه الطابع الشكلي لأن أقصى ما يفيدده هو ضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، في حين نجد أن الإيداع على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية يهدف في أوسع نطاقه إلى المطالبة بين الجانب الطبيعي و الجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة، يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، من أجل تحديد الحقوق العقارية و الحقوق العينية وفق ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 75-74 و أشارت إلى هذا الإيداع المادة 8 من المرسوم 76-63 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 حيث جاء فيها: " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية " كما تنص الفقرة الثانية على أنه

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

"يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري".<sup>1</sup>

يعمل المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح على تحرير محضر تسلّم لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات هذا الإيداع<sup>2</sup>. الذي يقوم بتحريره في 04 نسخ متطابقة و يقوم بإرسالها إلى كل من رئيس البلدية التي تم فيها المسح و مصلحة مسح الأراضي و مديرية أملاك الدولة و تبقى نسخة رابعة بالمحافظة بعد تأشيرها من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري<sup>3</sup> متضمنا لتاريخ الإيداع لما له من أهمية في نفاذ الترقيمات العقارية.

و تجدر الإشارة الى أن المحافظ العقاري يقوم بمجرد تسلمه لوثائق المسح بفحصها من حيث الكم و ذلك بتحقق من وجود الوثائق التالية :

-المخططات المساحية « plan cadastral » يوضح موقع العقارات مجموعات الملكية حدوده، شكلها

-جدول الأقسام « Etat de Section » عبارة عن قائمة ترتب فيها مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي أي تبعا لتسلسل مجموعات الملكية حيث تعين كل مجموعة ملكية و رقم حساب المالك الذي يقابله

-مصفوفة المسح « Matrice Cadastral » و هو جدول مساحي يحتوي في أعلاه علة الهوية الكاملة للمالكين و في الاسفل العقارات التابعة لهم على مستوى البلدية و ترتب حسب الترتيب التصاعدي لرقم الحساب .

-بطاقات المسح « Fiches d'enquêtes » و تتمثل في البطاقات التي تملئ اثناء و بعد التحقيق الميداني و المتمثلة في ( T 4- T 5- T 6- T 7- T 8- T 9- T 10 ) و يختلف اعدادها حسب طبيعة و نوع العقار .

1-مرسوم رقم 63-76.

2-بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 133.

3-زرباني مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 64.

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

فيجب أن تتوافق عدد القطع المسوحة. و من حيث النوع بأن تكون هذه الوثائق مؤشر عليها بوضوح وفقا لشروط القانونية. أن يعيد بعض منها في حالة ما إذا وجد فيها نقص من أجل تصحيحها عن طريق المراسلة لأنه لا وجود رفض ايداع وثائق المسح كما عدم تحديد أجل معين يقيد ادارة المسح بالرد و التصحيح .

كما يجب أن يشتمل عليه المحضر كذلك هو تعيين أقسام واسم البلدية والأماكن التي تم مسحها<sup>1</sup>، و المحضر ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية لجدول وصفي، يحرر على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح<sup>2</sup>.

كما أنه ينشر بكل وسائل الإعلان في الجرائد اليومية الوطنية و تعلق بلوحة الاعلانات الخاصة بالمحافظة العقارية و البلدية وفي الاماكن السكنية و يكون ذلك محدد الاجل بـ 8 أيام من تاريخ ايداع وثائق المسح و يجدد المحضر كل 15 يوما لمدة 4 أشهر حتى يتمكن الملاك من تسلم الدفتر العقاري او شهادة التقييم المؤقت.

### المطلب الثاني ترقيم العقارات المسوحة

ان المحافظ العقاري عند مباشرته لعملية التقييم، يعود الى وثائق المسح المودعة لديه والتي تعتبر الوثائق الأساسية في هذه المرحلة، لأنها ناتجة عن عملية تقنية تعبر عن حقيقة العقارات و تحمل في طياتها كل المعلومات و البيانات الضرورية في السجل العقاري وتصف الملكيات وصفا دقيقا و حقيقيا، و بالتالي فهي تشكل المرجع الأساسي للتقييم<sup>3</sup> وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 63-76 التي تشير إلى أن التقييم قد تم من يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق المسح، المحافظ العقاري عليه أن يقوم بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري الممسوك لديه، بناءا على المعلومات المدونة في مصفوفة المسح و البطاقة العقارية T10 التي تحتوي على المعلومات الخاصة بالعقار، و كيفية اكتساب العقار ( بسند او بدون سند، الحيازة ).

1- طوابيية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص، 46.

2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008-2009، ص، 52.

3- زرباني مصطفى محمد، مرجع سابق، ص 90.



## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

وقد ميز قانون السجل العقاري بين حالتين اثناء الترقيم وهي حالة الترقيم النهائي و حالة الترقيم المؤقت الذي يتفاوت في المدة حسب الحالات ايضا ووفقا لهذه الحالات، يباشر المحافظ العقاري العملية<sup>1</sup> و التي نوضحها فيما يلي:

### أولا الترقيم النهائي

هو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 بأنه : "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول، به لإثبات حق الملكية..." يتضح من خلال نص المادة أن الترقيم النهائي يكون في حال إذا ما توفرت لدى المحافظ العقاري عقود توثيقية ثابتة او سندات قانونية مؤيدة للحقوق العقارية لا تترك مجالا للشك في إثبات حق الملكية طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، و اجباريا ينقل المحافظ العقاري قيود الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنتقض مدة صلاحيتها، كما أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء .

يقوم المحافظ العقاري بتسليم دفتر العقاري الذي يعتبر سندا إداريا قانونيا مثبتا للملكية العقارية سواء كان المالك شخصا طبيعيا أو معنويا أما في حالة الشيوخ، يتم إعداد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، ويمكن للملاك على الشيوخ الاتفاق فيما بينهم بتعين وكيل عنهم من أجل سحبه من المحافظة العقارية و الاحتفاظ به<sup>2</sup>.

### ثانيا الترقيم المؤقت:

ترقم ترقيميا مؤقتا العقارات التي يكون العقار فيها بدون سند و لا يستند إلا للوقائع المادية التي تمكن من اكتساب الملكية بتقادم كالحيازة و المستوحاة من وثائق المسح و طبقا لأحكام نص

---

<sup>1</sup>بوزكري سليمان عرض تحليل التعديلات الاخيرة لأحكام الأمر المتعلق بالسجل العقاري وتقييمها، مداخلة مقدمة في إطار اليوم الدراسي: قراءة تحليلية وتقييمية للتعديلات الأخيرة للأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنعقد يوم: 2023/05/02، بالشراكة بين مجلس قضاء غرداية ومنظمة المحامين بغرداية ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بغرداية.

<sup>2</sup> - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر 2009

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

المادة 11 من الأمر 74-75 سالف الذكر المعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 على أن: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي:

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون الترقيم نهائياً من يوم استلام وثائق المسح.

- بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي.<sup>1</sup>

ففي الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه الترقيم يكون مؤقتاً لعدم حيازة أصحاب العقارات لسندات ملكية مشهورة تثبت ملكيتهم حيث تم تغيير ذلك بتاريخ ايداع طلب الترقيم في السجل العقاري بالنسبة للعقارات التي يطبق عليها الترقيم المؤقت وفقاً للمادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 و أبقى الأمر على حاله دون تغيير بالنسبة للعقارات التي يطبق عليها الترقيم النهائي وفقاً للمادة 12 من المرسوم 63-76 .

و عليه نستنتج من نص المادة المعدلة، عند امضاء محضر استلام وثائق المسح لا ترقم إلا العقارات الحائز أصحابها على سندات ملكية مشهورة (ترقيم نهائي وفقاً للمادة 12 ) أما باقي العقارات تبقى بدون ترقيم إلى حين إيداع أصحابها لطلبات الترقيم في السجل العقاري، بداية سريان آجال الترقيم المؤقت المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 كانت تعتبر تاريخ امضاء محضر استلام وثائق المسح هو بداية انطلاق عملية الترقيم الا أنه من خلال التعديل المذكور أعلاه يكون آجال الترقيم من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري و بالتالي يصبح سريان آجال الترقيم المؤقت يختلف من عقار إلى آخر.

و عليه يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى:

1- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 79، مؤرخة في 30 ديسمبر 2018م.

#### أ- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة 4 أشهر<sup>1</sup>.

و يكون بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية مشهورة، لكنهم يمارسون حيازة حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>2</sup> وفقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل .

لا تسجل المعارضات الواردة على العقارات الممسوحة الغير حائزة على سندات ملكية مشهورة إلا من تاريخ تقديم طلب الترقيم في السجل العقاري من طرف أصحابها المسجلين في وثائق المسح نظرا لعدم افتتاح آجال الترقيم المؤقت (المعارضة ترمي للحفاظ على حالة الترقيم المؤقت إلى حين تسويتها إداريا بموجب محضر صلح أو إلغاء الترقيم المؤقت بموجب حكم قضائي نهائي )

و نشير في الاخير إلى أن هذا التعديل سيسمح بتصحيح كل الأخطاء وكذا تدارك كل النقائص المسجلة على وثائق المسح في حينها (خلال فترة الترقيم المؤقت ) و بالتالي لا يصبح لدينا حقوق عقارية مشهورة في السجل العقاري بموجب الترقيم النهائي بمعلومات ناقصة أو خاطئة كما كان يجري سابقا. إلا أنها خلقت إشكالية بالنسبة لمن له مصلحة في تقديم اعتراضه بمجرد أمضاء محضر ايداع وثائق المسح بتأجيلها إلى حين إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري كما أشرنا إليه أعلاه .

فقد منح المشرع هذه الفرصة من أجل الحفاظ على حقوق المالك الحقيقي إذا ظهر هذا لغيابه عن الحضور أثناء عمليات المسح العقاري و هذا لأسباب خارجة عن إرادته، أما في حالة لم يتقدم أي شخص للاعتراض أو رفض الاعتراضات التي قد يكون تم التقدم بها، أو تم السحب فإنه يتحول الترقيم المؤقت إلى نهائي .

1- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة 2002، دار هومة، الجزائر. ص 449.

2- المادة 827 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

و تتمثل الحالات التي يكون فيها الترقيم مؤقتا لمدة 4 أشهر :

**1-الحيازة الثابتة بسندات رسمية** أصحاب العقود الموثقة و الأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم 63-76 سالف الذكر، والتي لم تقدم للإشهار بسبب خاصية الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك و الحائز على شهادة حيازة مشهورة تسمح له باكتساب الملكية التقادم المكسب.

**2-العقود و المحررات التوثيقية المشهورة** العقود المتضمنة لمعلومات ناقصة و غير دقيقة في تعيين العقار مثل عدم تطابق و وجود فارق كبير في المساحة المذكورة في العقد و المدونة في وثائق المسح، أو المتعلقة بالتنازل عن الحقوق الميراثية.

**3-الأحكام القضائية التي لم تعين العقار تعيينا دقيقا** وهي التي فصلت في النزاع العقاري بدون التطرق لتعيين حق الملكية و يكون تاريخ الحكم قبل مرور لجنة المسح بـ 15 سنة أو أكثر فهي تعتبر قرينة على أن طالب الترقيم هو الحائز الفعلي.

**4-سندات عرفية ثابتة التاريخ قبل 1971** تعتبر سندات عقارية ذات حجية قانونية العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل صدور قانون التوثيق الأمر 191/70<sup>1</sup> بمفهوم المادة 328 من القانون المدني<sup>2</sup> قبل الفاتح جانفي 1971 فهي تبين مدة الحيازة القانونية للتقادم المكسب على أساس أن الطلب مؤسس و الحائز للعقار بهذه السندات تتوفر فيه شروط التقادم المكسب .

### ب-الترقيم المؤقت لمدة سنتين

نصت المادة 14 من المرسوم 63-76 سالف الذكر على أن " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين من يوم إتمام هذا الترقيم ،بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائي عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب

<sup>1</sup> الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون الموثق، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية

الجزائرية، العدد 78 ، المؤرخ في 15 سبتمبر 1970م

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-58.

شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني"<sup>1</sup>.

و يكون لهذا النوع من التقييم للمالكين الظاهرين الذين لا يحوزون على سندات إثبات كافية وعدم تمكن المحافظ العقاري من تحديد الطبيعة القانونية للعقار حالات ترقيم مؤقت لمدة سنتين هي :

1- حيازة العقار بسند غير كافي للإثبات : بالاعتماد على سندات عقارية غير كافية لإجراء التقييم العقاري لمدة سنتين حسب المادة 14 وحسب المذكرة رقم: 4618 المؤرخة في 04-09-2004<sup>2</sup>، و التي اعتبرت التقييم في السجل العقاري ترقيفا مؤسسا إذا تم بناء على العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة وتكون هذه العقود غير كافية لإثبات الملكية عن طريق التقادم المكسب وأن يكون تاريخها سابق لتاريخ مرور فرقة المسح الذي هو التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية الممسوحة.

أ- حيازة العقار بدون سند : يمكن أيضا ترقيم العقارات ترقيفا مؤقتا استنادا إلى الحيازة فقط دون أن تكون مدعمة ومعززة بسندات تثبتها، أي بناء على تصريحات الشاغلين وذلك وفقا لأحكام الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 808 من القانون المدني الجزائري تتناسب وقوة الوثائق التي يقدمها المعنيون لإثبات العلاقة التي تربطهم بالعقار و أن تكون حيازة بأعمال مادية زراعة الأرض الفلاحية، وضع سياج على القطعة الأرضية مع ضرورة توفر شروط الحيازة، كون الغرض من وضعها هو تطهير هذه العقارات من المنازعات والاحتجاجات التي قد تنور بمناسبة عمليات المسح . وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن للمالك الظاهر أن يتحصل على شهادة تثبت استفادته من التقييم المؤقت بموجب شهادة التقييم المؤقت التي تسلمها له المحافظة العقارية بناء على طلبه وهي بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيازة وهي ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة.

1-مرسوم رقم 76-63.

2- لتعليمية رقم 4618 المؤرخة بتاريخ، 04 سبتمبر 2004، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

وأخيرا فإن الهدف من الترقيم العقاري هو تصفية حقوق الملكية العقارية، حتى يصبح التعامل بعد الترقيم النهائي لا يتم إلا عن طريق الدفتر العقاري.

### المطلب الثالث الترقيم في حساب العقارات غير مطالب بها -المجهول-سابقا

يشكل غياب مالك العقار اثناء عمليات المسح صعوبة في تحديد الطبيعة القانونية للعقار و عليه عدم قدرة أعوان المسح التعرف على مالكي العقارات او الحائزين عليها بعدم المطالبة بها اثناء مرور فرقة المسح لغياب المعلومات الأساسية، مما يجعل المحققين إدراج هذه الأملاك ضمن حساب المسح المفتوح لمثل هذه الحالات و هو حساب المجهول الذي أشارت إليه التعليمات 16بتاريخ 1998/05/24الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية و المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري<sup>1</sup>بصفة محتشمة لم يذكر هذا الاسم إلا بعد صدور التعليمات 2421 المؤرخة في 2003/05/03.<sup>2</sup>

تعد التعليمات 16 المذكورة أعلاه اللبنة الأولى في تحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي بإجراءات التسوية الادارية بالتقليم المؤقت باسم أملاك الدولة لمدة سنتين، تنتهي بالتقليم النهائي لفائدتها إذا لم تثار أي اعتراضات و عدم ظهور المالك الحقيقي بالمطالبة بالتسوية ضمن الآجال، تبدأ مدة سريان الترقيم المؤقت من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، كما أشارت الى جدول الحسابات التي يتضمن أنواع مختلفة حسب المالك فنجد الحساب رقم(00001) لأملاك الدولة، والحساب رقم (00002) لأملاك الولاية والحساب رقم (00003) لأملاك البلدية و الحساب رقم (00004) للمجهول أما الحسابين (00006)و(00007)لأملاك الخاصة.

<sup>1</sup> التعليمات رقم 16، السالفة الذكر .

<sup>2</sup> التعليمات رقم 2421 المؤرخة بتاريخ، 03 ماي 2003م، المتعلقة بتسوية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات الي يوجد بشأنها سندات مشهورة، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

## المبحث الثاني تطهير العقارات الغير مطالب بها الناجمة عن مسح الاراضي

اوجد الامر رقم 74-75 مركزا قانونيا من خلال نص المادة 89 ، سالف الذكر لمسألة العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح، فالوكالة الوطنية لمسح الأراضي قدمت احصائيات وأرقام للأملاك المحصاة في حساب المجهول بوصفها أملاك غير محقق فيها أو غير مطالب بها أثناء المسح، فوجد أن التعلية رقم 16 سالفه الذكر، التي تعتبر المرجع في شرح كفيات سير أعمال المسح و الإيداع و الترقيم على مستوى المحافظات العقارية مشيرتا في طياتها لتنظيم حساب المجهول بتسمية "احتمال ملك الدولة " بصفة مؤقتة لمدة سنتين مما ترك مجالا عريضا لتدخل التنظيم من أجل سد هذا الفراغ، و من خلال الكم الهائل و الأرقام المفزعة لحالات حساب المجهول وضع المشرع الجزائري آليات من نصوص قانونية و كذا نصوص تنظيمية من مذكرات و تعليمات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية قصد ايجاد حلول و تدابير متعلقة بهذا الحساب من أجل احتواء الوضع، والمجسدة في المذكرات التالية :

1- المذكرة 2421 سالفه الذكر، المتعلقة بكيفية معالجة حالات العقارات المسجلة في وثائق المسح باسم المجهول .

2- المذكرة 4618 سالفه الذكر، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

قبل تسليط الضوء على الإطار القانوني لتسوية العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح لابد التطرق الى اسباب التي أدت بالمشرع الجزائري لتخلي على حساب المجهول و اللجوء إلى حساب العقارات الغير مطالب بها.

حيث أن العقارات المجهولة اصبحت عائق في سير عملية مسح الأراضي من خلال تضخم هذا الحساب ببلوغه ثلث ( 1/3 ) من الأملاك العقارية مما نتج عنه عدد كبير من شكاوى المواطنين و لكثرة الأراضي المسجلة في حساب المجهول حاول المشرع الجزائري استدراك الفراغ القانوني بعد الغفلة التشريعية التي دامت قرابة 40 عاما بإصدار قانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 و قانون المالية رقم 17-11 لسنة 2018 بهدف تذليل الصعوبات الموجودة في الأمر 74-75، سالف الذكر بتنظيم جملة من الحلول والأطر القانونية

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

للتسوية بهدف تطهير الملكية العقارية. أين تم إدراج تسمية العقارات غير المطالب بها بدال من حساب المجهول.

بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 والمتضمن قانون المالية لعام 2015 وبالتحديد 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر<sup>1</sup> ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الامر 74-75، سالف الذكر التي نصت على أن كل عقار لم يطالب به أثناء أشغال مسح الاراضي يرقم ترقيميا نهائيا باسم الدولة، و بهدف توضيح ذلك اصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23 فيما يخص الملفات المودعة بان الملفات المودعة قبل دخول قانون 14-10 حيز التنفيذ، يجب مواصلة معالجتها وفق لأحكام التعليمتين رقم 2421 والتعليمة 4618 على أن لا تتعدى مدة المعالجة نهاية سنة 2017 كأقصى أجل، اما في حالة ما كان ايداع الملفات بعد دخول قانون 14-10 حيز التنفيذ، تتم معالجتها وفقا للمذكرة رقم 2421.<sup>2</sup>

إلا أن هذا التعديل بدل ان يأتي بحلول لمشكلة العقارات في حساب المجهول زاد الطين بلة بأحكام قانونية صعبت عملية التسوية إذ أنه يسمح لكل شخص له سند ملكية رسمي باسترداد عقاره قبل انقضاء مدة خمسة عشر (15) سنة أما في حالة عدم المطالبة به تؤول ملكيته للدولة على أساس التقادم غير أن الأشخاص الذين يفتقرون لسندات رسمية فلن يتمكنوا من استرداد عقاراتهم، و هذا مما أدى إلى كثرة النزاعات امام القضاء .

و على ذلك جاء القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، من خلال المادة 89 منه بتعديل أحكام المادة 23 مكرر للأمر 74<sup>3</sup>-75 سالف الذكر والمدرجة بموجب القانون 14-10 التي من خلالها أنه تسجل العقارات التي لم يطالب بها أصحابها ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح و بذلك ظهر أول

1- القانون 14-10.

2- التعليمية رقم 5543، المؤرخة في 23 ماي 2017م، المتعلقة تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 01-01-2015 على أساس محاضر إستلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين - طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

<sup>3</sup> القانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018. الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76، المؤرخ في 28 ديسمبر 2017م.



## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

وجود لهذا الحساب. طبقا لما جاء فيها: " يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي "" ويرقم ترقيما لمدة خمس عشرة ( 15 ) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أمالك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه. وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين من تاريخ المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أمالك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت المطالب به لمدة سنتين ( 2 ) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق. بعد استنفاد أجل خمس عشرة ( 15 ) سنة المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائيا باسم الدولة<sup>1</sup> "".

جاءت المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>2</sup> لغاية تحديد مدى قدرتها على التسوية القانونية للعقارات غير المطالب بها اداريا وحل الاعتراضات التي تعترضها.

تلتها مذكرة توضيحية رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29 لم تتضمن أي تعليمات جديدة أحكام سوى التخلي عن العمل بالمذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 و الإشارة بضرورة تفعيل أحكام التعلية رقم 4060 فيما يتعلق بالطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة. أما فيما يخص غير المدعمة بعقود مشهورة فإنه يتعين توظيف

1-القانون رقم 17-11.

2-التعلية رقم 4060، المؤرخة في 05 ابريل 2018م، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup> حيث تجدر الإشارة إلى أنه تم غلق ملف حساب المجهول انطلاقاً من 2018/01/01 .

فليس كل طلب يقدم من أجل الترقيم العقاري يرقم من خلاله العقار المراد تسويته ، فيتحقق ذلك إلا بوجود سندات حددها المشرع من خلال نصوص تشريعية وعلى هذا الأساس سنقوم بالتطرق إلى الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة بالمطلب الأول ، ثم الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحياة في مطلب ثاني لنسلط الضوء على التسوية القضائية العقارات الغير مطالب بها مطلب ثالث .

### المطلب الأول : الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة

طبقاً لهما جاء بيه فحوى المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 سالف الذكر، الذي يخول للمحافظ العقاري إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم نهائي و على المحافظ العقاري التأكد من الوثائق بأنها مشهورة و التأكد من مدى حجيتها و من ثم يسجل باسم مالكة و يعطيه ترقيماً نهائياً .

كما جاء في نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 : " تدرج أحكام المادة 13 من الأمر رقم 74-75، سالف الذكر، مادة 23 مكرر تحرر كما يأتي :

المادة 23 مكرر: " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيماً نهائياً باسم الدولة في حالة الاحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني... " إن هذه العبارة وردت بصيغة العموم يدخل ضمنها العقود الرسمية المشهورة بالمحافظة العقارية ومختلف التصرفات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المقررة لقيام الحق العيني العقاري و السندات القضائية.<sup>2</sup>

---

1-التعليمية رقم 910، المؤرخة في 29 جانفي 2020م فيما يخص المذكرة رقم: 5590 المؤرخة في 06 جوان 2013 و المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة و التابعة للخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2-خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 208.

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

عرفت التعليمات 4060 سالفه الذكر، السندات المشهورة في وضعية العقارات غير المطالب بها بأنها هي كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، مشهورة بالمحافظة العقارية والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقا حاليا<sup>1</sup>.

التي هي بمثابة بطاقة هوية العقار، بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار و بيان مساحته و موقعه و الأعباء التي تنقله و الحقوق الواردة له أو عليه، و كذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار و يدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به، حسب نموذج البطاقة المعتمدة بقرار من السيد وزير المالية<sup>2</sup>.

السندات يجب أن تكون رسمية، حيث أن الملكية الخاصة للحقوق العينية العقارية تثبت بعقد رسمي يخضع لقواعد الأشهر العقاري، فتختلف باختلاف الجهة المختصة في إصدارها و تصنف هذه السندات :

1- **السندات التوثيقية:** عرفتها المادة 324 من القانون المدني الجزائري على "العقد الرسمي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته واختصاصه"<sup>3</sup> هي من أهم مظاهر العقود الرسمية و أكثرها استعمالا حيث أن لها الحجية في إثبات الملكية العقارية الخاصة، فهي محررات يقوم الموثق بتحريرها كونه ضابط عمومي مكلف بإبرام العقود بين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية بإضفاء الصبغة الرسمية عليها. سواء كانت الصادرة عن إرادتين عقد البيع، عقد الهبة أو الصادرة عن إرادة واحدة الوصية، الوقف .

2- **السندات الإدارية:** العقود التي يكون أحد أطرافها شخصا معنويا عاما كالدولة و الولاية والبلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، حيث أن المشرع أقر

<sup>1</sup>-التعليمات رقم 4060، السالفه الذكر .

<sup>2</sup>-ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015، ص

<sup>3</sup>-المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى التعاقد فيبرم عقود إدارية في هذا الصدد<sup>1</sup> و ذلك بموجب سندات تتم بصورة رسمية تأخذ شكل :

أ- العقود الإدارية هي اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة و المستفيد متمثلة في عقود بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية، عقود الاستصلاح الفلاحي التي تبرم في ظل القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و عقود التنازل .

ب- شهادات الملكية تعتبر سندات رسمية معترف بها في إثبات الملكية العقارية التي تسلم بعد إتمام عمليات الثورة الزراعية و ترقيم العقارات التي يحوز أصحابها على هذه الشهادات ترقيما نهائيا و هذا ما أكده المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة .

3- **السندات القضائية:** تعتبر الأحكام والقرارات القضائية الناقلة للملكية و الحقوق العينية أو المعدلة لهذه الحقوق فسخ أو إبطال أو أي تغيير في الملكية بصفة عامة تحل محل عقود الملكية بنفس حجية العقد الرسمي خاضعة للتسجيل و الاشهار العقاري و من بين هذه الأحكام حكم رسو المزاد في بيع العقار و الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة .

يتعين على أصحاب السندات المشهورة التقدم للمحافظة العقارية المختصة إقليميا بطلبات التسوية مرفقة بجميع الوثائق المدعمة و المثبتة لحقه على العقار بسند الملكية المشهر الذي يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار، ووثائق إثبات الهوية أو عقد الفريضة إن اقتضى الأمر هذا ضمن الآجال التسوية القانونية المقررة بخمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية بالقسم المتواجد ضمنه العقار المراد تسويته فيقوم المحافظ العقاري تسليم صاحب الطلب وصل استلام المسجل في سجل خاص مختوم من قبل المدير مسح الاراضي و الحفظ العقاري<sup>2</sup> ومرقم ترقيما تصاعديا.

1-بوشنافة جمال، مرجع، سابق، ص74.

2- المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 18 اكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملك الوطنية وصلاحياتها الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 80، المؤرخ في 20 اكتوبر 2021م.

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

حتى يتسنى للمحافظ العقاري دراسة هذه الوضعية فإنه يتعين عليه القيام بالفحص الأولي للوثائق للتأكد بأن العقار يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، و مع عدم وجود اية عريضة دعوى مشهورة بخصوص العقار سواء على مستوى البطاقة العقارية أو ان تكون إدارة أملاك الدولة أو مسح الأراضي و الحفظ العقاري طرفا فيها. عملا بما جاء في نص المادة 89 المذكورة أعلاه "... في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أمالك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة...<sup>1</sup>"

يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم من قبل الطالب و بتأكد من السند المقدم مشهر بالبطاقيّة العقاريّة الممسوكة لديه و أنه يمثّل حقا قائما ففي حالة :

- السند مشهر بنفس المحافظة العقاريّة يتم التأكّد من مراجع الإشهار و هوية المالك و كذا تعيين العقار بعدم التصرف فيه .
- السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى يرسل المحافظ العقاري مديره الولائي في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام طلب التسوية للتأكد من الوضعية القانونية للعقار لدى المحافظة العقاريّة الأم في حالة ما اذا كانت تابعة لنفس الولاية أو مراسلة زميله اذا كانت تابعة لولاية أخرى، للتأكد من تطابق المعلومات المذكورة في العقد المشهر و ما هو مدرج في سجل الايداع على مستوى المحافظة الأم .

فبمجرد توافر الشروط الموضوعية للتسوية المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت و التيقن في الوضعية القانونية للعقار المطالب به بأنه ليس ملك للدولة يبلغ مدير أملاك الدولة رده للمحافظ العقاري في غضون شهرين من تاريخ استلام الطلب برد واضح بوجود أو عدم وجود حقوق للدولة على العقار.

مراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من مطابقة التعيين المذكور في العقد لمراجع المسح محل مطالبة بالتسوية و في حالة التطابق إرسال الوثائق المسحية بذلك و يكون رده في غضون

<sup>1</sup> المادة 89 من قانون 17-11.

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

شهر من تاريخ تبليغه و في حالة تسوية جزء من مجموعة ملكية كبيرة يتطلب الامر تأشير مصلحة المسح على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري بسعي وعلى عاتق صاحب الطلب و التي ترسل رفقة وثائق المسح للمحافظ العقاري في الاجل المذكور أعلاه.

أما بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية يبقى مرقم في نفس الحساب خاضعا لنفس الإجراءات الواردة في المذكرة 4060.

عند توفر جميع شروط التسوية السابقة يتم ترقيم نهائي للعقار لصالح صاحبه. و يبلغ مصالح المسح من اجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني و تسليمه نسخة منها حتى يكون توافق بين وثائق المسح و السجل العقاري وفي حالة مخالفة لذلك يبلغ طالب التسوية بسبب الرفض.

### المطلب الثاني : الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على اساس ممارسة الحيابة

العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح و التي يفترض أصحابها لسندات ملكية مشهورة بالإمكان تسويتها إداريا على مستوى مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري وفقا للفقرتين 1-3 و 2-3 من المذكرة 4060 سألغة الذكر بضرورة توفر شروط موضوعية من أجل التكفل بطلبات التسوية المقدمة و الاعتراف بصفة المالك أو الحائز و بالتالي الاستفادة من الترقيم النهائي أو المؤقت في السجل العقاري، في غياب سندات ملكية مشهورة، ذلك بناء على سندات قانونية لها حجية في اثبات حق الملكية أو بالحيابة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به.

أولا وجود سند له حجية قانونية غير مشهر يقصد بها السندات الغير مشهورة و لها حجية في اثبات حق الملكية العقارية، حيث لو تقدم أصحابها بها خلال عمليات المسح العقاري لتم استفادتهم من ترقيم نهائي طبقا لما جاءت به المادة 12 من المرسوم 63-76 سالف الذكر و يدخل في نطاقه:

\* العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الامر رقم 75-74 سالف الذكر

و التي لم تقدم للإشهار بسبب خاصية الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك.

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

\*العقود المعدة من قبل الموثقين بعد صدور الأمر السالف الذكر إلا أنها لم تقدم للإشهار بالرغم طابع الإلزامي للإشهار العقاري .

\*العقود الرسمية التي حررت من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل صدور الامر 70-91 سالف الذكر، الملغى.

\*العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل أول يناير 1971 تعتبر سندات ذات حجة قانونية استنادا للمادة 89 من المرسوم رقم 76-63 سالف الذكر، أنها اكتسبت تاريخ ثابت بمفهوم المادة 328 من القانون المدني، قبل أول يناير 1971 يمكن لأصحاب العقود العرفية اكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل. فتكون محل تأكد و تحقق بعناية ليس بالبحث فقط على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا فقط، بل حتى على مستوى المحافظة العقارية الأم كذلك.

**ثانيا وجود سند عقاري غير كافي** يمكن اعتبار أن طلب صاحب سندات عقارية غير كافية مؤسسا باعتبار أن هذه العقود لها تاريخ ثابت أو الذي يمكن استنتاجه سابقا لتاريخ مرور فرقة المسح منها:

\* كالعقود العرفية المسجلة بمكتب التسجيل: ما بين جوان 1983 طبقا لنص قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية، و ديسمبر 1991 طبقا لنص المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992 الذي ألغى النص الاول .

\* العقود العرفية التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام كل محرر قبل تاريخ مسح الأراضي من طرف موظف عام، وتضمن عقدا عرفيا، يعتبر قرينة على أن هذا الأخير له تاريخ ثابت.

\*العقود المؤشر عليها على يد ضابط عام مختص، التصديق على الإمضاءات من طرف مصالح البلدية.

\* العقود العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل الفاتح جانفي 1971 التي من اختصاص القضاء .

و في حالة ما استحال تحديد التاريخ، تدرج هذه الحالة ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية.

**ثالثا الغياب الكامل لسند عقاري** يصعب فحص الحالات التي يفترق طالب الترتيم لأي سند يتعلق بحق الملكية فيجب التأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة فعلية و حقيقية فقد عرفها السنهوري بأنها " وضع مادي ينجم عن شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتديه مضمون هذا الحق <sup>1</sup>، الحيازة هي السلطة الفعلية و الواقعية التي يمارسها الحائز على الشيء فقد يرتبط حق الحيازة بحق الملكية إذا كانت الحيازة لمدة تقدر خمسة عشر سنة طبقا للشروط المنصوص عليها في أحكام المادة 808- 827 من القانون المدني الجزائري

تتم تسوية هذا النوع من العقارات على مستوى مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري المختصة بتقديم طلب التسوية مرفقا بوثائق إثبات الهوية و كذا العقود غير المشهرة (رسمية أو عرفية ) و في حالة الحيازة ( شهادات جبائية، قرارات عقود التعمير، قرارات إدارية) أو بكل وثيقة يتبن من خلالها أن طالب التسوية يمارس الحيازة على العقار محل الطلب حيازة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، تتم على النحو التالي:

- يقيد مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري ذلك في سجل خاص مرقم و مختوم من قبله والتحقق من عدم انتهاء آجال التسوية المحددة بسنتين من تاريخ استلام ووثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار المراد تسويته و أن إيداع الطلب جاء ضمن الآجال، يسلم وصل حينها لمودع طلب الترتيم
- توجيه إرسال طلب معلومات للمحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار مرفقا بنسخة من السند أو الوثيقة المستظهرة من قبل الطالب و نسخة من ووثائق هويته أو من عقد الفريضة خلال ثمانية (08) أيام بغرض القيام بالتحريات اللازمة وبالخصوص من كون العقار محل طلب التسوية لم يرد عليه عقد مشهر، وأن السند المستظهر لم يستعمل

<sup>1</sup> السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، اسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن الملكية، الجزء التاسع، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 784.



## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

في ترقيم مجموعة ملكية أخرى وأن العقار لم تسجل بشأنه عريضة على مستوى المحافظة العقارية و لا يقتصر فقط هذا على مستوى المحافظة العقارية التي يدخل العقار ضمن دائرة اختصاصها بل حتى على مستوى المحافظة الأم، و يجب الرد من قبل المحافظ العقاري على طلب المعلومات للمدير الولائي في أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ استلام الطلب.

- مراسلة مدير أملاك الدولة في أجل ثمانية (08) أيام بعد رد المحافظ العقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وفقا للتنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية ويكون الرد في غضون شهرين من تاريخ تبليغه

- مراسلة مسح الأراضي لمطابقة تعيين العقار المطالب بتسويته مع ما هو مذكور في الوثائق المقدمة والزامية تنقل عون مصلحة مسح الأراضي إلى الميدان من جديد، وهذا لتحديد المعالم حضوريا وعند تحقق ذلك موافاته بالوثائق المسحية المطلوبة. وفي حالة كون العقار يشكل جزء من مجموعة ملكية كبيرة يتبع نفس الإجراءات المذكورة سابقا .

و بعد استقاء جميع الشروط المتعلقة بالتسوية المذكورة أعلاه يأمر مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين بداية من تاريخ تقديم طلب التسوية وعلى المحافظ العقاري في أثناء ذلك تسجيل المعارضات في هذا الشأن من المعنيين وتسويتها وفقا للمادة 15 من المرسوم 63-76 سالف الذكر. ترتب من خلال تطبيق أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 أحكام انتقالية المتعلقة بـ:

أن جميع العقارات التي سجلت سابقا (تم إمضاء محضر استلام وثائق المسح بشأنها قبل 01/01/2018) في حساب المجهول تحول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتستفيد هي الأخرى من ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة ويتم تسويتها أيضا وفقا لنص المادة 89 المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ 01/01/2018 .

1- العقارات التي تم تسجيلها في حساب المجهول محضر استلامها الممضاة قبل 31 ديسمبر 2014 تدمج في الحساب الجديد المسمى حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح. و يتم تسويتها وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 89 من قانون

المالية لسنة 2018 غير أن التي كانت محل قرار بالرفض لأسباب في الموضوع وفقا للإجراءات المعمول بها سابقا لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة على عكس التي كانت محل قرار رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات يمكن إعادة دراستها على ضوء الأحكام الجديدة.

2- العقارات التي تم إمضاء محضر استلامها من 2015/01/01 إلى غاية 2017/12/3 تم ترقيمها مباشرة باسم الدولة طبقا المادة 67 من قانون المالية 2015 بـ:

\*تسجيلها من طرف أعوان المسح بإسم " الدولة مالكة مفترضة " لا يطرح أي إشكال في هذه الحالة فتحول مباشرة إلى الحساب الجديد المذكور أعلاه .

\*تسجيلها من طرف أعوان المسح بإسم " الدولة " وجب في هذه الحالة فرز العقارات التي لم يتعرف أعوان المسح على أصحابها وسجلت باسم الدولة من تلك التابعة حقيقة للدولة من أجل التمييز بينهما ثم تحويلها إلى الحساب الجديد.

### مطلب الثالث التسوية القضائية للعقارات غير المطالب بها

في حال ما لم يتم عملية التسوية الإدارية، يجوز الطعن امام القضاء المختص لإلغاء الترقيم الخاص بالعقار غير المطالب به وإعادة النظر فيه من خلال نص المادة 16 من المرسوم 63-76 والتي نصت على انه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن الترقيم الا عن طريق القضاء".

سنتناول بالدراسة مسألة التسوية القضائية للعقارات غير المطالب بها، عن طريق التطرق الى القضاء المختص بالفصل في هذا النوع من المنازعات نوعيا وكذا إقليميا، على ان نتناول كذلك في شق اخر مراحل سير الدعوى القضائية من خلال التطرق الى الخصومة في حد ذاتها وصولا الى الحكم الصادر بشأنها.

### أولا الاختصاص القضائي:

عملا بقانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وطبقا للمواد 800 و 801 منه، فان القضاء المختص بإلغاء الترقيم الخاص بالعقارات غير المطالب بها للحقوق العقارية هو

القضاء الإداري من خلال المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً، إذ هي جهة الولاية العامة للنظر في القرارات الصادرة عن الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية. والاختصاص القضائي ينقسم إلى الاختصاص النوعي والإقليمي وهو ما سنوضحه أدناه.

### 1- الاختصاص النوعي:

لا شك أن موضوع الدعوى الإدارية المتعلقة بتسجيل العقار في حساب العقارات غير المطالب بها، أن الاختصاص فيها ينعقد للقاضي الإداري، باعتبار أن أحد أطراف المنازعة هيئة ذات طابع إداري، باعتباره ترقياً مؤقتاً لمدة 15 سنة، طبقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75، وتبعاً للتعليمية 4060، ويؤول الاختصاص للقضاء الإداري وفقاً لدرجات التقاضي التي كرسها المشرع لهذه الجهة القضائية تحقيقاً للعدالة وحماية لحقوق المواطن، وفقاً لما يلي<sup>1</sup>:

#### أ المحاكم الإدارية

تطبيقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص: "تختص المحاكم الإدارية بالفصل كذلك في دعاوى الغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، دعاوى القضاء الكامل، القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة. وبالتالي فإن كل منازعة تخص إعادة ترقيم العقارات غير المطالب بها وتسويتها يمكن أن يكون دعوى إدارية أمام المحكمة الإدارية.

<sup>1</sup> - قيشو يوبا، ضمانات أصحاب الحقوق العقارية استناداً إلى قانون السجل العقاري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (الاعتراضات والدعوى)، مداخلة مقدمة في إطار اليوم الدراسي: قراءة تحليلية وتقييمية للتعديلات الأخيرة للأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنعقد يوم: 02 ماي 2023، بالشراكة بين مجلس قضاء غرداية ومنظمة المحامين بغرداية ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بغرداية.

### ب المحاكم الإدارية للاستئناف:

تطبيقا لنص القانون 22/13، المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، فإن المشرع الجزائري استحدث جهة قضائية استئنافية لأحكام المحاكم الإدارية، وسماها بالمحاكم الإدارية للاستئناف وذلك بموجب نص المادة 900 مكرر: " تختص المحكمة الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الاحكام والاورام الصادرة عن المحاكم الإدارية" بعد ان كان مجلس الدولة هو المختص بالاستئناف. وبالتالي فان كل حكم صادر من المحاكم الإدارية في منازعة تخص إعادة ترقيم العقارات غير المطالب بها وتسويتها يمكن ان يكون محلا للاستئناف امام المحاكم الإدارية للاستئناف.

### ج مجلس الدولة:

أصبح للقضاء الإداري بعد التعديل الجديد جهة طعن بالنقض طبقا للمادة 901 من نفس القانون التي تنص على ما يلي: " يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في الاحكام والقرارات الصادرة نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية"، وبالتالي فان كل قرار صادر من المحاكم الإدارية للاستئناف في منازعة تخص إعادة ترقيم العقارات غير المطالب بها وتسويتها يمكن ان يكون محلا للطعن بالنقض امام مجلس الدولة.

### 2- الاختصاص الإقليمي:

تخضع منازعات إعادة النظر في ترقيم العقارات غير المطالب بها الى الاختصاص الإقليمي المتعلق بدائرة مكان تواجد العقار، وبالتالي فالدعوى ترفع بالمحكمة الإدارية التي تتبع لها الجهة او المكان الذي ينتمي اليه العقار المطالب بإعادة ترقيمه، وتجدر الإشارة الى ان كيفية تحديد الاختصاص الإقليمي يخضع الى شهادة مسح العقار اذ يحدد في هذه الأخيرة البلدية التي ينتمي اليها العقار من خلال مراجع مسحه المتمثلة في القسم ومجموعة الملكية، ثم تحديد المحكمة الإدارية المختصة والتي تنتمي بلدية موقع العقار الى اختصاصها الإقليمي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - القانون 13-22، المتضمن تعديل الامر 08/09، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، صادر بتاريخ: 12 جويلية

2022، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ: 12 جويلية 2022.

<sup>2</sup> - قيشو يوبا، ضمانات أصحاب الحقوق العقارية استنادا الى قانون السجل العقاري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (الاعتراضات والدعوى)، المرجع السابق.

وباعتبار ان التسوية القضائية للعقارات غير المطالب بها تخص عقارا فان المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حددت الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية بالمادتين 37 و 38 من نفس القانون واللذان تؤكدان على موطن المدعى عليه.

وتجدر الإشارة الى ان الاختصاص الإقليمي في الدعاوى الإدارية من النظام العام يمكن اثارته من القاضي من تلقاء نفسه دون التقيد بالدفع به من قبل الخصوم عكس الاختصاص الإقليمي في الدعاوى المدنية<sup>1</sup>.

### ثانيا مراحل سير الدعوى

#### 1- انعقاد الخصومة

تتعقد الخصومة، بتوجه أصحاب الصفة والمصلحة الى القضاء الإداري ورفع الدعوى، وتكون هذه الدعوى بين هؤلاء والهيئات الإدارية المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري كون هي من قامت بعملية الترقيم، كما يكون من ضمن أطراف الدعوى مصالح أملاك الدولة باعتبار إمكانية ان يعود العقار الغير مطالب به لها أيضا او جزءا منه، وهي كالتالي:

**أ الخواص:** إذا تعلق الترقيم بملكية خاصة تابعة لأشخاص القانون الخاص سواء كانوا اشخاص طبيعية او معنوية كالمؤسسات والشركات الخاصة، والذين يمتلكون عقارات تم ترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها.

**ب الدولة ممثلة في السيد وزير المالية، ممثلا في السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي:** طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في: 2021/10/18 المتضمن تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 المحدد للهيكل وصلاحيات مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولائي، باستثناء ولايات الجزائر، وهران، قسنطينة، فتبعاً للتقسيم الجغرافي للمناطق اذ يحدد تمثيل الطرف الحالي في الخصومة حسب حالتين:

<sup>1</sup> - المادة 807 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل و المتمم، الصادر بتاريخ: 25 فيفري 2008. الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ: 23 افريل 2008.

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي لشرق الولاية.

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية ممثلا في السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، لغرب الولاية.

ج/ الدولة ممثلة في السيد وزير المالية، ممثلا في السيد مدير أملاك الدولة الولائي: طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في: 2021/10/18 المتضمن تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 المحدد للهيكل وصلاحيات مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولائي، باستثناء ولايات الجزائر، وهران، قسنطينة، فتبعاً للتقسيم الجغرافي للمناطق اذ يحدد تمثيل الطرف الحالي في الخصومة حسب حالتين:

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية السيد مدير أملاك الدولة الولائي لشرق الولاية،

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية ممثلا في السيد مدير أملاك الدولة الولائي، لغرب الولاية.

ويبقى التمثيل القضائي امام المحاكم الإدارية للاستئناف نفسه.

وإذا كانت الدعوى الإدارية، امام مجلس الدولة في إطار الطعن بالنقض ضد احكام المحاكم الإدارية للاستئناف فان التمثيل يكون كما يلي:

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية ممثلا في السيد المدير العام للأملاك الوطنية.

## 2- سريان الخصومة:

بمجرد رفع دعوى إعادة النظر في الترقيم واستكمال إجراءات تبليغ الخصوم وشهر عريضة افتتاح الدعوى طبقا للشكليات المقررة قانوناً<sup>1</sup>، تتعدّد الخصومة ويعين رئيس المحكمة الإدارية تشكيلة القضاة التي تفصل في الملف، ويضع رئيس التشكيلة الملف تحت اشراف قاضي مقرر

<sup>1</sup> - ضرورة احترام نصوص المواد 13، 14، 15، 16، 17، 20، 21 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، التي تؤكد على توافر الصفة والمصلحة في شخص رافع الدعوى مع احترام إجراءات تبليغ الخصم عن طريق محضر قضائي، لاسيما شهر عريضة افتتاح الدعوى.

يتابع سير الملف بدءاً من افتتاح التحقيق فيه الى غاية الامر باختتامه عندما تكون القضية مهياًة للفصل فيها طبقاً للمواد من 838 الى 857 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يستعين القاضي الإداري المقرر في منازعة إعادة النظر في التقييم بالوسائل المتاحة قانوناً في التحقيق الإيجابي، لا سيما الامر بإنجاز خبرة وفقاً للمادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون ذلك باتباع نصوص المواد الخاصة بتدابير الخبرة المحددة في نفس القانون من 125 الى 145، او الامر بسماع الشهود طبقاً للمادتين 859 و 860 من نفس القانون باتباع تدابير سماع الشهود المحددة في المواد من 150 الى 162 من نفس القانون، او المعاينة والانتقال طبقاً للمادة 861 من نفس القانون<sup>1</sup>.

### 3- صدور الحكم وتنفيذه

**أ صدور الحكم:** يفصل القاضي الإداري عادة في دعوى العقار غير المطالب به بإعادة النظر في التقييم وإعادة التقييم باسم ولحساب المعني، وباعتبار ان العقار يحتاج الى قياسات وتدقيق يقوم به ذوي الخبرة التقنية، فان القضاء وقبل الفصل في الموضوع، يستند الى الخبرة التقنية، وفقاً للمادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون ذلك باتباع نصوص المواد الخاصة بتدابير الخبرة المحددة في نفس القانون من 125 الى 145، او الامر بسماع الشهود طبقاً للمادتين 859 و 860 من نفس القانون باتباع تدابير سماع الشهود المحددة في المواد من 150 الى 162 من نفس القانون، اذا وجد القاضي ان الخبرة غير مقنعة<sup>2</sup>.

**ب تنفيذ الحكم:** يودع الحكم الإداري القاضي بإعادة النظر في تقييم العقار غير المطالب به، للإشهار بالمحافظة العقارية وذلك بسعي من صاحب الصفة والمصلحة لدى موثق او محضر

<sup>1</sup> - في الواقع لا يلجا القضاء الى هذا التدبير ويترك الانتقال والمعاينة كمهام يسندها للخبير المنتدب، كما قد يلجا القضاء الى الامر بسماع الشهود عندما لا يتبين لهم من الخبرة توافر شروط إعادة النظر في التقييم كإجراء اخر يضاف الى اجراء الخبرة القضائية.

<sup>2</sup> - قيشو يوبا، إعادة النظر في التقييم العقاري امام القضاء الإداري، مداخلة مقدمة في إطار التكوين المتواصل لمحاميي مجلس قضاء غرداية، بتاريخ: 27 أكتوبر 2022، قاعة محاضرات مجلس قضاء غرداية، السنة القضائية: 2023/2022.

## الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري

قضائي وذلك بإفراغ مضمون الحكم في نموذج<sup>1</sup> خاص بالإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية التابع العقار لدائرة اختصاصها.

وتعد المادة 14 من الامر 74/75، النص المرجعي العام لشهر الاحكام القضائية اذ تنص: " تلزم الإشارة من اجل مسك البطاقات العقارية الى ما يلي: جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع لتأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون والامتيازات.."

وتجد عملية شهر الاحكام القضائية كذلك مرجعها في نص المادة 90 من المرسوم 63/76 السالف الذكر انه: " الموثقين وكتاب الضبط مكلفين قانونا بإيداع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار بالمحافظة العقارية"

وباعتبار ان احكام المحاكم الإدارية قابلة للتنفيذ، فيجب ان يكون الحكم المذكور أعلاه ممهورا بالصيغة التنفيذية حتى يتمكن المحافظ العقاري من اشهاره.

وبتوصل المحافظ العقاري على نسخة من الحكم المودع مرفقا بمستخرج مسح الأراضي ووثيقة القياس التي اعدت عند المسح، وبعد التأكد من سلامة البيانات الشكلية والموضوعية، يؤشر بهذا الحكم على مجموعة البطاقات العقارية حتى يولد حقا عينيا عقاريا لفائدة المعاد الترقيم لصالحه اما بالتعديل او الإلغاء ليكون حجة لطرفي الحكم القضائي وللغير وكافة المتعاملين بالعقار المعني وذلك بإخراج جزء من العقار لصالح طرف من أطراف الحكم إذا كان موضوع الدعوى تعديل الترقيم لجميع الملكية او اخراج جميع الملكية وتسجيلها في حساب طرف من أطراف الحكم إذا كان محل الدعوى الغاء الترقيم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - نموذج محدد من خلال المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12 فيفري 1995، المتضمنة يوم دراسي حول الاشهار العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،



### خلاصة الفصل الثاني :

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى ما يلي : المجهول والتوافق بين وثائق المسح والسجل العقاري، حساب المجهول أو العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح عرفته المذكرة 4060 بأنه العقارات التي لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها أثناء عملية المسح والتي لم تكن موضوع تسجيل من قبل أي شخص من بدء العملية إلى غاية إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، تعتبر المادة 89 من قانون المالية 2018 الأساس التشريعي له إلا أنه نقطة مبهمة مما أدى إلى انتشاره مشكلا صعوبات يوجهها أعوان المسح فحاول المشرع استدراك ذلك من خلال قانون المالية لسنة 2015 و قانون المالية لسنة 2018 التي جاءت بإجراءات و تدابير بهدف وضع حلول لهاته الاشكالات من خلال مجموعة المذكرات و تعليمات التي أصدرتها المديرية العامة للأملاك الوطنية التي بدورها تطرقت الى حالات المطالبة بالتسوية عن طريق سند ملكية مشهر، أو الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على اساس ممارسة الحيازة و تكون في الآجال القانونية .

خاتمة

ختاما لهذه الدراسة، يمكن القول ان المشرع الجزائري أحاط الملكية العقارية بمجموعة قوانين كان الهدف منها الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، ويعد قانون مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أحد اهم ركائز الشهر العيني. باعتباره الآلية الفنية والقانونية التي تحدد الحق العيني للعقار عن طريق تثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها وتبيان الأشخاص المالكين أو الحائزين لها، وتوضيح ما يترتب لهم أم عليهم من حقوق.

ولتحقيق هذه الغاية أوكلت مهمة ذلك لهيئات ادارية، وعلى وجه الخصوص مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، مجسدة ذلك بمجموعة من المراحل قبل الحصول على تثبيت الملكية العقارية بسند ملكية يسمى: الدفتر العقاري، باعتباره السند الرسمي الوحيد الذي يعبر عن الملكية العقارية في إطار الشهر العيني، وباعتبار أن عملية المسح تخضع لإجراءات تبدأ بمراحل ميدانية تتم بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وصولا لترقيم مؤقت أو نهائي للعقارات، حيث أن هذا الإجراء يختلف باختلاف وسائل الإثبات التي اعتمد المشرع الجزائري فيها على عنصرين، هما: سندات الملكية والحيارة القانونية السليمة .

ويستنبط من خلال ما تطرقنا اليه أن في إطار مسح الأراضي يكون تعيين العقار محدد برقم القسم المساحي واسم البلدية دون تكرار الرقم في نفس البلدية، ودون تكرار رقم مجموعة الملكية في نفس القسم وعليه إعطاء للمالك رقم حساب خاص به دون غيره بنفس الحساب .

وبناء على ما سبق ذكره، رغم أن الهدف من عملية المسح هو تطهير المجال العقاري والحد من المنازعات، إلا أنه بتسجيل الأملاك العقارية وترقيمها في ما أصبح يعرف بحساب العقارات غير المطالب بها لغياب صاحبها أثناء معاينة العقار، أو بتقصير من طرف أعوان المسح مما نتج عنه توسع الظاهرة محليا ووطنيا، أين تم تدخل الإدارة المعنية بمحاولة تقديم الحلول، فصدر قانون المالية لسنة 2015م، الذي أكد على تسجيل العقارات نهائيا باسم الدولة بعد مرور سنتين طبقا لنص المادة 67 منه غير أنها حدثت من التسوية الادارية واحالت بصفة آلية إلى العدالة الأمر الذي أثقل كاهل القضاء. ما أدى الى تدخل المشرع مرة أخرى، لصياغة الحلول الناجعة لتسوية هذه العقارات، بقانون المالية لسنة 2018 في مادته 89 التي عدلت الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، وأحدثت المادة 23 مكرر، التي ظهر من

خلالها أول وجود لحساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وبها أغلق ملف العقارات المسجلة لحساب المجهول.

وما تمت ملاحظته من خلال الإجراءات و التدابير المنوه عنها أعلاه كنتائج، نذكر ما يلي:  
- بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018 تم غلق ملف العقارات المسجلة في حساب المجهول وظهور حساب عقارات جديد وهو حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء المسح بترقيم مؤقت لمدة 15 سنة.

- اخفاق قانون المالية لسنة 2015 من خلال المادة 67 منه في عملية التسوية الادارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول .

- تحديد آجال القانونية في طلب التسوية فيما يخص الطلبات التي تفتقر لسندات مشهورة ب سنتين(02) من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، و(15سنة) فيما يخص للطلبات المدعمة بسندات مشهورة.

- بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 عند امضاء محضر استلام وثائق المسح لا ترقم إلا العقارات الحائز أصحابها على سندات ملكية مشهورة (ترقيم نهائي وفقا للمادة 12 ) أما باقي العقارات تبقى بدون ترقيم إلى حين إيداع أصحابها لطلبات الترقيم في السجل العقاري بداية سريان آجال الترقيم المؤقت المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 كانت تعتبر تاريخ امضاء محضر استلام وثائق المسح هو بداية انطلاق عملية الترقيم الا أنه من خلال التعديل المذكور أعلاه يكون اجال الترقيم من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري و بالتالي يصبح سريان آجال الترقيم المؤقت يختلف من عقار إلى آخر .

- رتبت التعليمات 4060 المؤرخة في 2018/04/05 وسائل الاثبات من حيث الحجية في عملية التسوية .

و على ذلك ولأجل التجسيد الفعلي لتعديلات الأخيرة المدرجة بقانون المالية لسنة 2018

و المذكرة 4060 التوضيحية لذلك الخاصة بتسوية العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي نقدم جملة من التوصيات تتمثل في:

\*ضرورة الزام القيام بعمليات تحسيسية و إعلام واسع للمواطنين بانطلاق عمليات المسح من طرف رؤساء البلديات و أعضاء المجتمع المدني .

\* إضافة بند يوضح فيه ان العقارات التي يمتلك اصحابها سندات ملكية مشهورة و لم يطالبوا بها بعد مرور 15 سنة لا ترقم باسم الدولة الا بعد مرور 33 سنة و يحق لهم استثناء استرداد عقاراتهم حيث ان اطالة المدة الى غاية 33 سنة تكون استنادا الى الحقوق الميراثية .

\* تفادي الوقوع في خطأ تسجيل عقارات معلومة المالك في حساب العقارات الغير مطالب بها نحن في غنى عن ذلك وبالتالي التقليل من حجم هذا الحساب.

\* تفادي تسجيل المالك الظاهر بدل المالك الحقيقي مما يضمن حماية الملكية العقارية ذات سندات ملكية مشهورة وبالنتيجة اجتناب النزاعات القائمة في هذا الشأن (علما أن المالك الظاهر لا يؤخذ به إلا في الملكيات العقارية الخاصة بدون سند أو المشهورة في النظام الشخصي باعتبارها يتعذر في حالتها تحديد المالك الحقيقي).

\* ضرورة تحقيق التطابق بين السجل العقاري ووثائق المسح.

\* استبعاد العقارات الواقعة في التجزئات المتنازل عليها للبلديات أو الوكالات العقارية أو التعاونيات العقارية سابقا المجهولة من خانة غير مطالب بها أثناء أشغال المسح بسبب وجود التنازل الإداري من طرف إدارة أملاك الدولة مسبقا .

\* وجب إعادة النظر في الآجال المذكورة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 فيما يخص العقارات التي يفتقر أصحابها لسندات ملكية مشهورة.

# مصادر ومراجع

أ قائمة المصادر:

\* النصوص القانونية و التنظيمية

1- الأوامر و القوانين :

1- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون التوثيق، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد78، مؤرخة في15/09/1970.

2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

3- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المعدل و المتمم، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، المؤرخ في 18/11/1975م.

4- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد55، مؤرخة في27/09/1995.

5- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء الملكية و تسليم سند عن طريق التحقيق العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد15، مؤرخة في28/02/2007م.

6- القانون 08-09 المؤرخ في25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد21، مؤرخة في23/04/2008.

7- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في01/12/1990.

8- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 31/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الجريدة الرسمية عدد، 78 سنة2015.

- 9- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018  
الجريدة الرسمية عدد، 76 سنة 2017.
- 10- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019  
الجريدة الرسمية عدد، 79 سنة 2018.
- 11- القانون 13/22، المتضمن تعديل الامر 09/08، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية،  
صادر بتاريخ: 2022/07/12، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ: 2022/07/12.
- 2-المراسيم و القرارات :
- 10-المرسوم 76-62 المؤرخ في:25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام  
الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
- 11- المرسوم 76-63 المؤرخ في:25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج  
ر 30 لسنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 19/05/1993.
- 12- المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23/11/1991،الذي يحدد شروط ادارة الاملاك  
الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،  
العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991م.
- 13- المرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي، 1993 المتضمن تأسيس السجل  
العقاري، ج ر، عدد،34 المؤرخة في 23 ماي 1993.
- 14- المرسوم تنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المتضمن قواعد إعداد  
مسح الاراضي الغابية الوطنية، جريدة رسمية عدد30، المؤرخ في 08/05/2000.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق  
العقاري و تسليم سندات الملكية.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط  
و كفاءات إدارة و تسيير الإملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الصادر في الجريدة  
الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 69 المؤرخة في 19/12/2012م.



17- بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021 المتعلق بعملية الدمج بين إدارة الحفظ العقاري وإدارة مسح الأراضي المستحدثة. يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 80، المؤرخ في 20/10/2021م

## 2- التعليمات:

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

2- التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003، المتعلقة بتسوية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ووزارة المالية.

3- التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية.

4- التعليمات رقم 5543 المؤرخة في 23/05/2017 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 01-01-2015 على أساس محاضر إستلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين - طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ووزارة المالية.

5- التعليمات رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ووزارة المالية.

6- التعليمات رقم 910 المؤرخة في 29/01/2020 فيما يخص المذكرة رقم: 5590 المؤرخة في 06 جوان 2013 و المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة و التابعة للخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ووزارة المالية.

7- التعليلة رقم 689 المؤرخة في 12 فيفري 1995 المتضمنة يوم دراسي حول الاشهار العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

أ: قائمة المراجع:

**الكتب**

1- السنهوري عبد الرزق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، الجزء التاسع، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية في التشريع الجزائري ،طبعة 2000، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر.

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

4- مراحي ريم ،دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي ،الجزائر 2009.

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

6- البستاني بطرس، محيط المحيط ، قاموس مطول للغة العربية ، طبعة 1993،بيروت مكتبة لبنان

7- جورج ش دراوي الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، طبعة ، 2005 ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان.

8- حسين عبداللطيف حمدان نظام السجل العقاري ، ط2003 ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت ، لبنان .

9- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب البلدية، الجزائر، 2001 .

10- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة 2002، دار هومة، الجزائر.

- 12- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، الطبعة الثانية 2015، دار هومة ، الجزائر .
- 13- خلفوني مجيد ، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية ،الجزائر، 2012.
- 14-وزارة العدل التشريعات العقارية ، مديرية الشؤون المدنية ، الجزائر ، 1994.
- 15- مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003
- 16- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

### الرسائل و المذكرات

- 1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري ،قسنطينة،2010.
- 2-زرباني مصطفى محمد ،السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون ،جامعة الجزائر،2010.
- 3- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ،جامعة باتنة، 2009.
- 4- طوابيية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.
- 5- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة الماجستير ،كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000-2001
- 6- قرنان فضيلة ، التحقيق العقاري في مسح الأراضي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق جامعة البليدة2، 2018-2019.

مداخلات:

أ- بوزكري سليمان: عرض تحليل التعديلات الاخيرة لأحكام الأمر المتعلق بالسجل العقاري وتقييمها، مداخلة مقدمة في إطار اليوم الدراسي: قراءة تحليلية وتقييمية للتعديلات الأخيرة للأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنعقد يوم: 2023/05/02، بالشراكة بين مجلس قضاء غرداية ومنظمة المحامين بغرداية ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بغرداية.

ب - قيشو يوبا، إعادة النظر في التقييم العقاري امام القضاء الإداري، مداخلة مقدمة في إطار التكوين المتواصل لمحامي مجلس قضاء غرداية، بتاريخ: 27 أكتوبر 2022، قاعة محاضرات مجلس قضاء غرداية، السنة القضائية: 2023/2022.

ج - قيشو يوبا، ضمانات أصحاب الحقوق العقارية استنادا الى قانون السجل العقاري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (الاعتراضات والدعوى)، مداخلة مقدمة في إطار اليوم الدراسي: قراءة تحليلية وتقييمية للتعديلات الأخيرة للأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنعقد يوم: 2023/05/02، بالشراكة بين مجلس قضاء غرداية ومنظمة المحامين بغرداية ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بغرداية.

# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
02	مقدمة.....
06	الفصل الأول :الاطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح....
07	المبحث الأول: تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح و اسباب ظهور هذه الحالة
08	المطلب الأول تعريف العقارات غير المطالب بها.....
08	الفرع الأول التعريف التقني.....
09	الفرع الثاني التعريف القانوني.....
10	المطلب الثاني :أسباب ظهور العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح....
17	المبحث الثاني: تجسيد عمليات مسح الاراضي العام.....
18	المطلب الأول : الاجراءات التحضيرية.....
22	المطلب الثاني الأعمال الميدانية والختامية للمسح.....
23	أولا عملية تحديد العقارات.....
25	ثانيا عملية التحقيق العقاري:.....
27	المطلب الثالث: إنشاء لجنة المسح.....
29	خلاصة الفصل الأول:.....
31	الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري.....
31	المبحث الأول: اجراءات ايداع وثائق المسح العقاري.....
32	المطلب الأول : اجراءات الايداع القانوني للوثائق.....
34	المطلب الثاني : ترقيم العقارات الممسوحة.....
35	أولا الترقيم النهائي.....
35	ثانيا الترقيم المؤقت:.....

40	المطلب الثالث: الترقيم في حساب العقارات غير مطالب بها-المجهول- سابقا -..
41	المبحث الثاني: تطهير العقارات الغير مطالب بها الناجمة عن مسح الاراضي.
44	المطلب الأول : الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة.....
48	المطلب الثاني : الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على اساس ممارسة الحيابة.....
48	أولا وجود سند له حجية قانونية غير مشهر.....
49	ثانيا وجود سند عقاري غير كافي.....
50	ثالثا الغياب الكامل لسند عقاري.....
52	مطلب الثالث : التسوية القضائية العقارات الغير مطالب بها.....
52	أولا الاختصاص القضائي.....
55	ثانيا مراحل سير الدعوى.....
59	خلاصة الفصل الثاني.....
61	خاتمة.....
65	المصادر و المراجع.....
72	فهرس المحتويات.....

## ملخص :

المسح العقاري هو تلك العملية الفنية والقانونية التي ترمي الى تحديد هوية العقار عن طريق تثبيت موقعه ، وتعريف الملاك التي تترتب لهم أو عليهم تلك الحقوق العينية حتى يتم تأسيس سجل عقاري، ولا بد من مراحل أساسية من أجل تثبيت الملكية العقارية، فبعدم قدرة عون المسح على تحديد المالك أو الحائز للعقار يتم تسجيلها في حساب العقارات الغير مطالب بها، هو إشكال من الاشكالات واجهت عملية المسح، ولقد حاولت المديرية العامة للأموال الوطنية التصدي بإصدار تعليمات خاصة، إلا أنها لم تجد نفعاً. ثم جاء قانون المالية لسنة 2015 بالمادة 67 منه، غير أن الادارة أغفلت التعامل مع الاشكال فسجلت الاملاك غير مطالب بها تلقائياً باسم الدولة بصورة آلية. حتى صدور قانون المالية لسنة 2018 بموجب المادة 89 منه التي وضعت آلية جديدة للتسوية القانونية والإدارية لوضعية هذه العقارات.

## الكلمات المفتاحية:

المسح - حساب المجهول - الترقيم - النظام العيني - تسوية - عقارات غير مطالب بها .

## Abstract :

The real estate survey is that technical and legal process that aims to determine the identity of the real estate by fixing its location, and defining the owners who have or have these rights in kind until a real estate registry is established.

And basic stages are required in order to establish real estate ownership, because the survey aid is unable to identify the owner or possessor of the property, it is registered in the account of unclaimed real estate, which is one of the problems that faced the survey process, and the General Directorate of National Properties tried to address it by issuing special instructions, but it did not work. Then the Finance Law for the year 2015 with Article 67 thereof, but the administration neglected to deal with the problems, so the unclaimed properties were registered automatically in the name of the state in an automatic manner. Until the issuance of the Finance Law for the year 2018 according to Article 89 thereof, which established a new mechanism for the legal and administrative settlement of the status of these properties. .

## The Key Words:

survey - unknown account - numbering - the system of in-kind - settling- Unclaimed Real Estate