

تدابير جديدة لتسوية الإدارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي
وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025

***New measures for the administrative settlement of properties registered in the
unclaimed property account during land survey work and those registered in
the name of the state by mistake under the Law Finance 2025***

محمد بوخريص*

جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، medboukhris30@gmail.com

عنتر حديدي

جامعة سطيف 2، الجزائر، hadidiantar37@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2025 / 09 / 20 * تاريخ القبول: 2026 / 01 / 13 * تاريخ النشر: 2026 / 01 / 20

تبرز طبيعة هذا البحث في الضرر الذي قد يلحق بأصحاب الحقوق العقارية وإثقال كاهل المواطنين والجهات القضائية معاً، بسبب فوات آجال تسوية عقاراتهم أو سُجّلت خطأ باسم الدولة، حيث بات من الضروري إعادة النظر في أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 ومنه التعليم رقم 4060 والمذكورة رقم 910، حيث تم صدور المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 المعدلة والمتمة لأحكام المادة 23 مكرر المذكورة أعلاه الذي تبعته صدور التعليم رقم 4300 التي تطرقت إلى كفاءات تسوية العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ ، حيث تهدف إلى تدابير جديدة بالتسوية الإدارية لتمكين المواطنين الاستفادة من تسوية عقاراتهم دون اللجوء إلى القضاء، حيث استخدمنا المنهج التحليلي وهو الأنسب لتحليل النصوص، ووصلنا إلى مجموعة من النتائج منها أنها عالجت هذه التعليمات مشاكل وعوائق كانت ترهق كاهل المواطن وتنقص من اللجوء إلى القضاء خاصة من حيث آجال إيداع الملفات ومعالجتها.

الكلمات المفتاحية: تسوية العقارات غير المطالب بها، مسح الأراضي ، تأسيس السجل العقاري ، التعليم رقم 4300، الحيازة.

Abstract:

The nature of this research highlights the harm that may be inflicted on property rights holders and the burden on citizens and judicial authorities alike, due to the expiration of the deadlines for settling their properties or their being registered in the name of the state, as it has become necessary to reconsider the provisions of Article 23 bis of Order No. 75-74, including Instruction No. 4060 and Memorandum No. 910, as Article 166 of the Finance Law for the year 2025 was issued, amending and supplementing the provisions of the aforementioned Article 23 bis, which was followed by the issuance of Instruction No. 4300,

محمد بوخريص*

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تداير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

which addressed the methods of settling properties in the account of unclaimed properties during land survey work and those registered in the name of the state by mistake, as it aims to take new measures in administrative settlement to enable citizens to benefit from settling their properties without resorting to the judiciary, as we used the analytical method, which is the most appropriate for analyzing texts, and we reached a set of results, including that this instruction addressed problems and obstacles that were burdening citizens and reducing recourse to the judiciary, especially in terms of the deadlines for filing and processing files

.Keywords: Settlement of unclaimed properties, land surveying, establishment of the land registry, Instruction No. 4300, possession.

مقدمة:

تعتبر فرق المسح أحيانا صعوبة عدم تمكنها من تحديد هوية الملاك أو الحائزين لبعض العقارات في إطار أشغال مسح الأراضي العام المنصوص عنها بموجب أحكام الأمر رقم 74-75 (الأمر رقم 74-75، 1976) المؤرخ في 1975/11/12، المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، بسبب غياب أصحاب الحقوق في الميدان. وبهدف سير العملية بوتيرة ملائمة، يتم تسجيل هذه العقارات في حساب يسمى العقارات في حساب "المجهول" سابقا و " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" بالمفهوم الحالي والتي كانت تخضع لإجراءات التسوية وفق ما ورد ضمن أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 (القانون رقم 11-17 ، 2017) المعدلة والمتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر، والذي تبعتها صدور التعليم رقم 4060 (التعليم رقم 4060 ، 2018) المؤرخة في 2018/04/05 التي تطرقت إلى كفاءات تسوية ، كما أظهرت التحقيقات اللاحقة أن بعض العقارات سجلت في وثائق المسح باسم الدولة عن طريق الخطأ في حين أن ملكيتها تعود لخواص ، فقد تم التكفل بمعالجة هذه الوضعية دون اللجوء إلى الجهات القضائية، كما تقتضيه أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 (المرسوم رقم 63-76 ، 1976) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نظرا لعدم أحقية الدولة على العقارات المعنية، حيث نصت التعليم رقم 910 (التعليم رقم 910 ، 2020) المؤرخة في 2020/01/29 بإمكانية مباشرة عملية التسوية لفائدة الأشخاص المتوفرين على عقود مشهورة فقط بتطبيق أحكام التعليم في شقها المتعلق بالتسوية المتعلقة بالعقود المشهورة.

كما صادفت كل من مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري وأمالك الدولة عدة إشكالات حالت دون التكفل بكل الوضعيات التي عُرضت على المصالح المعنية، بسبب انقضاء الآجال بالنسبة للطلبات المتعلقة بتسوية " العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " خاصة عند توظيف كل من أحكام المادة 23 مكرر المعدلة والمتممة بموجب أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وكذا التعليم رقم 910 السالف الذكر، والتي كانت تُعالج في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقاري، حيث لم تمكن هذه الأحكام فئة من المواطنين من الاستفادة من التسوية الإدارية، مما تحتم عليهم اللجوء إلى الجهات القضائية للمطالبة بالحصول على الدفاتر العقارية .

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تدابير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

ولتجنب الضرر الذي قد يلحق بأصحاب الحقوق العقارية وإثقال كاهل المواطنين والجهات القضائية معاً، بات من الضروري إعادة النظر في أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر ومنه التعليم رقم 4060 وأيضاً المذكرة رقم 910 السالفتي الذكر، حيث تم صدور المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 (القانون رقم 24-08 ، 2024) المعدلة والمتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75، والذي تم من خلالها إدراج تدابير جديدة بموجب التعليم رقم 4300 (التعليم رقم 4300 ، 2025) المؤرخة في 2025/03/10 والتي تهدف إلى تمكين المواطنين الاستفادة من تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، دون اللجوء إلى الجهات القضائية، وذلك بتوسيع قاعدة المستفيدين من التسوية، وتمديد أجل التسوية إلى خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية بدلاً من سنتين (02)، للأشخاص المتوفرين على شهادات حيازة مشهورة أو سندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانوناً، أو عقود إدارية مسجلة أو على أساس ممارسة الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به، كما وسعت أيضاً مجال التسوية ليشمل أيضاً الملفات المرفوضة سابقاً بسبب انقضاء الأجل، كما استبعدت أيضاً المادة 166 إجراءات التحقيق التي تباشرها مصالح أملاك الدولة في العقود المشهورة بعد تاريخ 05 جويلية 1975 مما يخفف الإجراءات لعدد معتبر من المواطنين .

كما نصت المادة 23 مكرر المعدلة والمتممة المذكورة أعلاه، على وضع الأساس القانوني لإجراءات التسوية المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب الدولة أثناء أشغال المسح عن طريق الخطأ والتي تعود ملكيتها للخواص إثر التحقيقات اللاحقة، دون اللجوء إلى الجهات القضائية .

تعكس الأحكام الجديدة التي أدخلها قانون المالية لعام 2025 رغبة في تحسين إدارة الأراضي من خلال تسهيل وصول المواطنين إلى العقارات والحد من النزاعات القانونية، من خلال توسيع قاعدة المستفيدين وتخفيف الأجل وتبسيط إجراءات التسوية، حيث تدخل هذه الإجراءات في إطار الجهود الرامية إلى تحديث الإطار القانوني والإداري لملكية الأراضي في الجزائر.

ومما سبق تبرز الإشكالية الآتية: إلى أي مدى تكفلت التعليم 4300 بالتدابير الجديدة بالتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" والعقارات المسجلة عن طريق الخطأ في حساب الدولة، من حيث مجال تطبيقها والجهة المؤهلة وكذا الإجراءات العملية للتسوية؟ ومن أجل الوصول إلى أهداف البحث من خلال توضيح الإجراءات والتي لم توتي أكلها وخلقت مشاكل كبيرة وببيروقراطية أثقلت كاهل الدولة والمواطن على حد سواء، متبعين في ذلك على المنهج الوصفي لوصف إجراءات التسوية وكذا المنهج التحليلي لكي يساعدنا على تحليل التدابير الجديدة الواردة في التعليم رقم 4300 الخاصة بتسوية العقارات غير المطالب بها أو المسجلة عن طريق الخطأ للوصول كشف النقاط الظل ونحدد الفراغات القانونية، وقد قُسمت الورقة البحثية وفق خطة ثنائية استغرقت محورين، خُصص الأول منهما إلى مجال تطبيق التعليم 4300، بينما أفردنا المحور الثاني للحديث عن الجهة المؤهلة والإجراءات العملية للتسوية ضمن التعليم 4300، لنخلص في الأخير إلى اقتراحات عملية يمكن الأخذ بها في التعديلات القادمة.

1. مجال تطبيق التعليم 4300:

إن مجال تطبيق المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 المعدلة والمتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 قد حددتها التعليم الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4300 والتي شرحت وفسرت التدابير الجديدة الخاصة بالتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تداير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

مسح الأراضي " والعقارات المسجلة عن طريق الخطأ في حساب الدولة ، حيث يتعين على مدير أملاك الدولة
بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " المطالبة
بالعقارات التي أثبتت الوثائق والسندات المتوفرة لدى مصالحه بعد التحقيقات اللازمة بصفة مؤكدة أن ملكيتها
تعود للدولة على أن ترقم نهائيا في حساب الدولة مع تسليم الدفتر العقاري لها، كما حددت أحكام المادة 23 مكرر
المعدلة بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 وبدقة الحالات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار عند
مباشرة إجراءات التسوية، حيث يتعلق الأمر بالطلبات المدعمة بالوثائق التالية: سندات الملكية المشهورة، شهادات
الحيازة المشهورة، سندات الملكية ذات الحجية الكافية في إثبات الملكية العقارية ، العقود الإدارية المسجلة ،
ممارسة الحيازة طبقا للتشريع المعمول به.

1.1. سندات الملكية المشهورة:

سندات الملكية المشهورة هي تلك الوثائق المشهورة على مستوى المحافظة العقارية المكرسة لحق الملكية
العقارية والتي تشكل بالرجوع لمجموع البطاقات العقارية حقا حاليا .

2.1. شهادات الحيازة المشهورة:

تتمثل شهادة الحيازة المشهورة في الوثيقة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90
(القانون رقم 25-90، 1990) المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي
حدد كفاءات إعدادها وشكلها وتسليمها، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-254 (المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ،
1991) المؤرخ في 27/07/1991 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من
القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري.

3.1. سندات الملكية ذات الحجية الكافية في إثبات الملكية العقارية :

تتمثل سندات الملكية ذات الحجية الكافية في إثبات الملكية العقارية في الوثائق المعدة في الشكل الرسمي غير
المشهر وأخرى في الشكل العرفي، وأقر لها الحجية في إثبات حق الملكية العقارية، منها:
- مجموع السندات والقرارات القضائية، المعدة قبل وضع حيز التنفيذ الأمر رقم 75-74 والتي لم تقدم للإشهار
بسبب خاصية الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك.
- العقود المحررة من قبل كتاب الضبط ، الموثقين أو القضاة الموثقين سابقا وكذا القضاة الشرعيين قبل صدور
الأمر رقم 70-91 (الأمر رقم 70-91 ، 1970) المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.
- السندات العرفية المسجلة بإدارة التسجيل قبل تاريخ 01/01/1971 أو تلك المسجلة خلال الفترة الممتدة من
شهر جوان 1983 (تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1983) (القانون رقم 83-10 ، 1983) الذي سمح
بتسجيل العقود العرفية) إلى غاية شهر ديسمبر 1992 (تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1993 (المرسوم
التشريعي رقم 93-01 ، 1993) الذي ألغى المادة التي سمحت بتسجيل تلك العقود).

والملاحظ أن حصر هذه السندات قيدت الاحتجاج بضرورة أن يكون صاحبه متحصلا على سند ملكية ذات
حجية كافية، غير أن حقيقة الأمر أن هذه العقارات قد لا يملكون مثل هذه السندات، ولكنهم يملكون سندات عرفية
لعقارات يحوزونها لمدة معتبرة، وعلى هذا الأساس فإن مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري ترفض تسوية

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تدابير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

هذه العقارات بحجة ضعف قوة السند الذي لا يرقى الى السند الرسمي، ويتم إحالتهم الى القضاء مع أن هذه
التعليمة تنقص اللجوء إلى السلطات القضائية.

4.1. العقود الإدارية المسجلة:

تتمثل العقود الإدارية المسجلة في العقود المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية قبل صدور القانون
رقم 25-90 المتضمنة التنازل عن قطع أراضي تابعة للبلدية، تم تسجيلها بإدارة التسجيل دون إشهارها
بالمحافظة العقارية.

5.1. ممارسة الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به:

تتمثل الحيازة الفعلية من خلال التحقيق عن طريق التحري من طرف مديرية مسح الأراضي والحفظ
العقاري قصد جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة وفحص الوثائق التي من شأنها إثبات
ممارسة الحيازة، على أن تكون هذه الأخيرة حقيقية وفعلية ومستمرة وهادئة وعلائية وغير متنازع عليها، وفق
الشروط المنصوص عليها بالمادة 808 من الأمر رقم 58-75 (الامر رقم 58-75، 1975) المؤرخ في
1975/09/26 المتضمن القانون المدني.

كما نوهت التعليمة 4300 المذكورة أعلاه إلى أمر بالغ في الأهمية متمثلا في آجال إيداع الملفات لها تضمنه
نص المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 على أن آجال إيداع طلبات التسوية محددة بخمسة عشر (15) سنة
ابتداء من تاريخ 01 جانفي 2025، بالنسبة للإيداعات التي تمت قبل دخول حيز التنفيذ المادة 166 أعلاه، أما
بالنسبة للإيداعات اللاحقة (أي بعد تاريخ 01 جانفي 2025) فإن إيداع طلبات التسوية يكون ضمن نفس الآجال
ابتداء من تاريخ إمضاء محضر تسليم الوثائق المسحية للمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

2. الجهة المؤهلة والإجراءات العملية للتسوية ضمن التعليمة 4300:

من أجل تسوية العقارات ضمن التعليمة 4300 المذكورة أعلاه، تم تكليف جهتين حسب الحالة، إما مصالح
مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أو المحافظة العقارية المختصة إقليميا، كما سنبرز في هذا العنصر
الإجراءات العملية للتسوية حسب هذه التعليمة.

1.2. الجهة المؤهلة للبت في طلبات التسوية:

تم تكليف جهتين حسب الحالة، إما مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أو المحافظة العقارية
المختصة إقليميا، حيث تتكفل المحافظة العقارية المختصة إقليميا بالطلبات المدعمة بالعقود المشهورة شريطة أن
تتوافق المساحة المذكورة ضمن العقد المشهر المرفق بالطلب بالمساحة الملاحظة ضمن وثائق مسح الأراضي،
في حين تتكفل مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بالطلبات المودعة بالوثائق الأخرى المشار إليها
أعلاه (في العناصر من 2.1 إلى 5.1)، بما فيها الطلبات المدعمة بعقود مشهورة غير المطابقة بين المساحة
المذكورة في العقد المشهر وقياس مصالح المسح.

1.1.2. إيداع طلب التسوية:

تم إرفاق التعليمة 4300 استمارة نموذجية تملأ بعناية من طرف المعني أو من طرف الوكيل (تقديم وكالة
توثيقية متعلقة بالموضوع) يقدمها طالب التسوية مرفقة بما يملكه من وثائق ثبوتية (وثيقة الهوية، الوثائق
الضرورية التي تدعم ملكيته أو حيازته للعقار محل التسوية، نسخة من الفريضة عند الاقتضاء، مستخرج من

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تداير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

حالة القسم (CC12)، مع تحديد ضمن الطلب إن كانت التسوية تخص كامل العقار أو جزء منه)، حيث يفيد
الملف في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المديرية أو المحافظة العقارية حسب الحالة (هذا السجل
مختوم ومؤشر عليه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري)، تدون ضمنه كل طلبات
التسوية حسب التسلسل الزمني لورودها مع الحرص على تسليم وصل إيداع عن كل طلب (حسب النموذج
المرفق بالتعليمية 4300).

2.1.2. الفحص الأولي للطلب:

تبعاً لما جاء في التعليمية 4300 مباشرة بعد استلام الطلب، تقوم مصالح المديرية الولائية أو المحافظة
العقارية المختصة إقليمياً بالتأكد من :

- عدم وجود عريضة افتتاح دعوى مشهورة تخص العقار المعني؛
- عدم وجود طلب مودع مسبقاً يخص نفس العقار؛
- أن العقار متوفر في ذمة الطالب وليس هناك أي سبب قانوني يحول دون مواصلة إجراءات التسوية .

2.2. الإجراءات العملية للتسوية:

تتمثل الإجراءات العملية لتسوية العقارات ضمن التعليمية 4300 المذكورة أعلاه، في دراسة الحالات التي
تخضع لإجراءات التسوية، ثم تكريس نتائج التحقيق وتحيين قاعدة البيانات المسحية والعقارية، بالإضافة إلى
الترقيم العقاري، وكذا التكفل بالاحتجاجات، كما مكنت التعليمية المديرية الجهوية للأموال الوطنية المختصة إقليمياً
برقابة على عملية التسوية، منتهية بالترقيم النهائي لفائدة الدولة بعد انقضاء الآجال المخصصة لاستلام طلبات
التسوية.

1.2.2. الحالات التي تخضع لإجراءات التسوية:

تجدر الملاحظة أن هناك ثلاث حالات تخضع لإجراءات التسوية ضمن التعليمية 4300 (التعليمية رقم 4300
، 2025) ويتعلق الأمر بكل من:

1.1.2.2. إجراءات التسوية بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهورة:

بالنسبة للطلبات المدعمة بالعقود المشهورة التي أظهرت تطابق بين التعيين المذكور ضمن العقد من حيث
المساحة مع قياس مصالح المسح يقوم المحافظ العقاري بالفحص الأولي المذكور أعلاه، أما إذا كان السند المقدم
مشهر على مستوى محافظة عقارية غير تلك المختصة حالياً وتقع بنفس الولاية يقوم المحافظ العقاري بمراسلة
زميله المحافظ العقاري المختص في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام الطلب، لغرض موافاته بنسخة من
العقد على أن يخص الرد المناسب في ظرف عشرة (10) أيام، في حين إذا كانت المحافظة العقارية تقع في
ولاية أخرى يرسل المحافظ العقاري مديره الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري في نفس الأجل، ليقوم هذا
الأخير بمراسلة زميله من تلك الولاية خلال نفس الأجل و لنفس الغرض مع ضرورة احترام آجال الرد المشار
إليه بالفقرة أعلاه .

أما بالنسبة للعقود غير المتطابقة بين التعيين المذكور ضمن العقد من حيث المساحة مع قياس مصالح
المسح، يتعين على المحافظ العقاري تحويل الملف دون انتظار إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، على
أن يتضمن الملف أيضاً معلومات حول وضعية العقار محل العقد بالنظر إلى السجل العقاري الممسوك لديه،

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تدابير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

وكذا نتائج الفحص الأولي، لغرض تمكين مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري من التكفل بالطلب وفق الإجراءات المنصوص عنها أدناه .

حيث يُبلغ المحافظ العقاري صاحب الطلب في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام الطلب برسالة مفادها تحويل الملف إلى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري قصد مواصلة إجراءات التسوية، أين يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري في حالة ما إذا كان السند المقدم مشهر على مستوى محافظة عقارية غير تلك المختصة وتقع بنفس الولاية، حيث يُرسل المحافظ العقاري المعني في أجل ثمانية (08) أيام من تلقيه الملف للحصول على نسخة من العقد على أن يخصص الرد المناسب في ظرف عشرة (10) أيام، أما إذا كان العقد المقدم مشهر بمحافظة عقارية تقع بولاية أخرى يُرسل المدير الولائي زميله من تلك الولاية، خلال نفس أجل ولنفس الغرض مع ضرورة احترام أجل الرد المشار إليه بالفقرة أعلاه، أما بالنسبة للعقود المشهورة قبل الفاتح مارس 1961 فيتعين طلب الحصول على معلومات حول وضعية العقار وأيضاً نسخة من العقد، هذا إن لم يكن طلب التسوية مودع في المحافظة العقارية المسماة "الأم".

كما أوجبت التعليمات رقم 4300 (التعليمات رقم 4300 ، 2025) مراسلة مصالح أملاك الدولة في الحالات الآتية:

إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية يرسل المحافظ العقاري مباشرة مصالح أملاك الدولة للتحقيق حول مدى أحقية الدولة على العقار المراد تسويته، على أن ينحصر تحقيق مصالح أملاك الدولة على العقود المشهورة قبل 5 جويلية 1975 فقط، حيث تبدي مصالح أملاك الدولة بعد التحقيق العقاري الذي تجريه في الموضوع برأيها الواضح والصريح (مدى أحقية الدولة من عدمه) حول الوضعية القانونية للعقار المعني وتُبلغ نتائج التحقيق للمحافظ العقاري في غضون شهر واحد (01) كأقصى حد من تاريخ استلامها الطلب، مع الذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذا العقار في أملاك الدولة (حاجي ، 2009، صفحة 93).

بالنسبة للحالات التي لا تتوفر على شرط توافق المساحة المذكورة في العقد مع قياس مصالح المسح (والتي تعد في هذه الحالة من اختصاص مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري كما سلف ذكره أعلاه) يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري مباشرة بعد تلقيه الملف من المحافظ العقاري المختص بمراسلة مصالح أملاك الدولة للتحقيق حول مدى أحقية الدولة على العقار المراد تسويته على أن ينحصر تحقيق مصالح أملاك الدولة على العقود المشهورة قبل 5 جويلية 1975 فقط، وأن يكون الرد واضح وصريح (مدى أحقية الدولة من عدمه)، مع تقيدها بالأجل المحدد.

كما أوجبت التعليمات رقم 4300 مطابقة العقد المشهر مع العقار محل التسوية حسب حالة الملفات:

-بالنسبة للملفات المتوفرة على شرط توافق المساحة فإن على المحافظ العقاري مراسلة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري قصد إجراء عملية المطابقة للعقد المقدم مع العقار المراد تسويته سواء من حيث الموقع أو شكل الوحدة العقارية، عدا الملفات المتعلقة بالملكية المشتركة التي تتوفر على شرط توافق المساحة، حيث يتعين على المدير الولائي القيام بنفس الإجراءات بخصوص الملفات المحولة من المحافظة العقارية إلى مصالحه والمدمجة بعقود مشهورة.

أما عن مآل الملفات المحولة من المحافظة العقارية إلى المديرية الولائية بعد تحويل الملف من المحافظة العقارية إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وعلى ضوء التحريات الأولى، تخضع هذه الملفات إلى الإجراءات المتعلقة بالوحدات العقارية التي تشهد فارق في المساحة بالزيادة، عملاً بأحكام المادة 47 من

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تدابير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

قانون المالية لسنة 2005 (القانون رقم 21-04 ، 2004) وأيضا التعليم رقم 10787(التعليم رقم
10787 ، 2008)(المؤرخة في 29 /11/2008 المتعلقة بالموضوع .

2.1.2.2. إجراءات التسوية بالنسبة للحالات الأخرى غير المدعمة بعقود مشهورة:

عندما يتعلق الأمر بالطلبات المدعمة سواء بشهادات حيازة مشهورة، أو بسندات ذي حجية في إثبات الملكية
العقارية المعترف به قانونا، أو بعقود إدارية مسجلة والتي تعالج مباشرة لدى مصالح المديرية الولائية لمسح
الأراضي والحفظ العقاري كما سلف ذكره أعلاه (في العناصر من 2.1. إلى 5.1)، حيث تخضع كافة هذه
الطلبات المدعمة بالوثائق للتسوية إلى تحقيق تباشره مصالح أملاك الدولة بعد مراسلتها من طرف مديرية مسح
الأراضي والحفظ العقاري في أجل ثمانية(08)أيام، على أن يخصص الرد المناسب في أجل لا يتعدى شهر من
تلقيها الإرسال.

كما تخضع شهادات الحيازة المشهورة إلى شروط الفحص الأولي المذكور أعلاه على غرار ما يتم بالنسبة
للعقود المشهورة .

أما بالنسبة للسندات ذات الحجية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف به قانونا كالعقود التوثيقية غير
المشهرة أو القرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية أو العقود العرفية المسجلة، يستوجب مراسلة
المصالح المكلفة بالتسجيل للحصول على المعلومات الضرورية (مراجع التسجيل، محرر الوثيقة وهوية الشخص
أو الأشخاص المعنيين بالعقد المسجل، طبيعة العقار)

بخصوص العقود الإدارية المسجلة لدى إدارة التسجيل والتي جاءت ضمن أحكام المادة 166 من قانون
المالية لسنة 2025 (القانون رقم 08-24 ، 2024)، كحالات يتعين أخذها بعين الاعتبار في تسوية العقارات
المسجلة سواء في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو في حساب الدولة عن
طريق الخطأ، يتعين بالإضافة إلى التحري لدى مصالح الضرائب في مسألة التسجيل كما ورد أعلاه، التأكد من
الطابع الرسمي للعقد المقدم وكل المعلومات التي تفيد في مواصلة عملية التسوية، كما يتعين الرجوع إلى مجموع
البطاقات العقارية الممسوك بالمحافظة العقارية للتأكد من توافق البيانات المذكورة مقارنة بالوثائق المقدمة
بخصوص أصل الملكية، مع التأكد أيضا من عدم التصرف للغير .

أما بالنسبة لمطابقة الوثائق المقدمة بالعقار موضوع طلب التسوية أقرت التعليم 4300 (التعليم رقم
4300 ، 2025) ما يلي:

بخصوص شهادات الحيازة المشهورة أو السندات ذات حجية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف به
قانونا أو العقود الإدارية المسجلة المتوفرة على مخططات دقيقة، يتعين على المديرية الولائية لمسح
الأراضي والحفظ العقاري بإجراء عملية المطابقة.

في حالة عدم توفيق على مخططات أو أن التعيين المذكور ضمن الوثائق المقدمة غير دقيق لا يسمح بتحديد
بدق العقار المطالب به، يتعين على المعني الاستعانة بمهندس خبير عقاري لإجراء خبرة تتضمن مطابقة
السند المقدم مع العقار موضوع التسوية ومعاينة توافق محتوياته المادية ومنه تحديد مراجع المسح
الخاصة به .

أما في حالة تسوية جزء من مجموعة الملكية، تتكفل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بالتأشير على

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تداير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

وثيقة القياس التي تستوفي الشروط التقنية المعدة من طرف مهندس خبير عقاري، بسعي وعلى عاتق صاحب الطلب على أن يحتفظ بالتسجيل للجزء الآخر ضمن نفس الحساب ، ويخضع لنفس إجراءات التسوية (أوسهلة ، 2023 ، صفحة 132).

1.2.2.3. إجراءات التسوية بالنسبة لممارسة الحيابة:

بالنسبة للتسوية لممارسة الحيابة، حيث يتعين على مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التحقق من توفر عناصر الحيابة كشغل فعلي أو استغلال ظاهر للعقار (وجود بناية، إقامة جدار أو سياج، ممارسة أي نشاط فلاحي، حرفي... إلخ)، كما يمكن تحرير الحيابة الفعلية و السابقة لتاريخ مرور فرقة المسح بأي وثيقة متوفرة، مرفقة بإشهاد يحرر على مستوى مكتب توثيق .
كما تبدي مصالح أملاك الدولة برأيها وفق نتائج التحقيق العقاري الذي تجريه في الموضوع حول الوضعية القانونية للعقار المعني في غضون شهر واحد (01) ، كأقصى حد من تاريخ استلامها الطلب على أن يكون الرد واضح وصريح (مدى أحقية الدولة من عدمه) مع تقيدها بالأجل المحدد .
كما أوضحت التعلية 4300 أيضا في حالة المطالبة بجزء من مجموعة الملكية، يتم إتباع نفس الإجراءات المذكورة أعلاه .

2.2.2. تكريس نتائج التحقيق وتحيين قاعدة البيانات المسحية والعقارية:

أقرت التعلية 4300 (التعلية رقم 4300 ، 2025) إذا أفضت التحريات أن العقار المطالب بتسويته تعود ملكيته أو حيازته للمعني، يتم العمل حسب كل حالة إذا كانت من اختصاص المحافظ العقاري أو من اختصاص مديره وفق ما يلي :

بالنسبة للحالات التي من اختصاص المحافظ العقاري، يقوم هذا الأخير بإرسال إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) قصد التطبيق والتحيين للوثائق المسحية ، على أن ترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح (M04) جديدة محينة، قصد تمكين المحافظ العقاري من إجراء الترقيم العقاري .

-بالنسبة للحالات المعالجة على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، يتعين على المدير الولائي إعداد بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية وكذا مراجع المسح لترسل فيما بعد إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية الترقيم العقاري، على أن ترفق بطاقة العقار (T10) ببطاقة التحقيق (T7) بالنسبة لحالات الحيابة بدون سند إثر ذلك، يقوم المحافظ العقاري بعد قيامه بعملية الترقيم العقاري بإرسال إلى المديرية وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) قصد التطبيق والتحيين للوثائق المسحية على أن ترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح (M04) جديدة محينة.

أما بخصوص الحالات التي تعالج على مستوى المديرية المدعمة بعقود مشهورة والتي تشهد عدم تطابق في المساحة المحولة من المحافظة العقارية، ترسل المديرية بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية وكذا مراجع المسح إلى المحافظ العقاري قصد القيام بعملية الترقيم العقاري، كما أشارت ذات التعلية الى حالات أخرى تكمن في:
في حالة تسوية جزء من العقار يجب أن ترفق بطاقة العقار (T10) بوثيقة القياس.

في حالة ما إذا أثبتت التحقيقات أن العقار المطالب بتسويته تعود ملكيته للدولة يتم ترقيم العقار نهائيا باسم

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تداير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

الدولة، مع إتباع الإجراءات المتعلقة بالتحيين مع إعداد وتسليم الدفتر العقاري لفائدة مصالح أملاك الدولة .
في حالة ما إذا ثبت أن شروط التسوية غير متوفرة، يُبلغ مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري أو المحافظ
العقاري حسب الحالة، صاحب الطلب بذلك على أن يكون الرد معللاً قانوناً .

3.2.2. الترقيم العقاري :

بالرجوع إلى المواد من 12 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 تخضع العقارات الممسوحة في
السجل العقاري إلى حالتين، فإما أن يكون الترقيم النهائي وإما أن يكون الترقيم المؤقت، وقد يكون هذا الأخير
مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر أو مؤقتاً لمدة سنتين (02) حسب الحالة (لغريبي ، 2023، الصفحات 83-84)،
أي حسب نوع السند المثبت للملكية العقارية، لذا سوف نتطرق إلى الترقيم العقاري النهائي ثم الترقيم المؤقت.

1.3.2.2. الترقيم العقاري النهائي :

يباشر المحافظ العقاري إجراءات الترقيم العقاري ،بعد استفاء كافة الشروط المطلوبة، بتنفيذ ترقيم عقاري
نهائي للعقارات التي تتوفر على عقود ملكية مشهورة أو شهادات حيازة مشهورة التي مضى على تاريخ إعدادها
أربعة عشر سنة (14)- مما يعني أن الحيازة استمرت على الأقل مدة خمسة عشرة سنة (15) -ويفترض معه
اكتسابه عن طريق التقادم المكسب، وبالنتيجة يُعد ويُسلم الدفتر العقاري لمالكه فوراً .

2.3.2.2. الترقيم العقاري المؤقت

تخضع بعض العقارات إلى الترقيم العقاري المؤقت، حيث يبدأ سريانه حسب التعليمات 4300 من تاريخ وثيقة
تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) المعدة من طرف المحافظ العقاري، خلافاً للتعليمات
السابقة رقم 4060 التي أضحت عديمة الأثر بفعل صدور التعليمات 4300 الذي كان يبدأ سريان الترقيم العقاري
المؤقت من تاريخ إيداع طلب التسوية (التعليمات رقم 4060 ..، 2018).

ويتم الترقيم العقاري المؤقت حسب التعليمات 4300 لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين (02) وفق ما يلي :

الحالات التي تخضع إلى الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

- ✓ المطالبة على أساس شهادة حيازة مشهورة إذا لم يتم استنفاد مدة الحيازة المنصوص عليها قانوناً؛
- ✓توفّر سندات ذات حجية في إثبات الملكية العقارية ومعتزف بها قانوناً أو القرارات القضائية أو العقود
الإدارية المسجلة .

- الحالات التي تخضع إلى الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين (02) :

الترقيم العقاري مؤقتاً لمدة سنتين (02) وهو الترقيم الذي ينجز لصالح المالك الظاهر الذي ليس له
سند إثبات كاف وهي تخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون
بوضع اليد على العقار ولم يتمكنوا من إثبات الحيازة بالتقادم طبقاً لأحكام القانون المدني (مختاري ،
2024، صفحة 62)، كما تفيد المعاينة الميدانية لأعوان المسح بأن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية
وفعلية حسب ما جاء في التعليمات 4300.

تبقى هذه الترقيعات مؤقتة طيلة المدة المحددة سواء أربعة (04) أشهر أو سنتين (02) غير أنه بانتهاء هذه
المدة وفي حالة غياب أي اعتراض، فإنها تتحول إلى ترقيات نهائية و يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر
العقاري للمعني، مع الإشارة إلى أن الترقيم المؤقت الذي أعترض عليه في الأجل القانونية يبقى محافظاً على

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تدابير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي فاصل في أصل الحق موضوع النزاع (حويذق ، 2018، صفحة 759)، وما تجدر الإشارة إليه أنه في الحياة العملية فإن الأحكام القضائية التي تأتي خالية من البيانات الضرورية للعقار تعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية من طرف مصالح المسح والمحافظين العقاريين على السواء (زروقي و حمدي باشا ، 2015، صفحة 54).

4.2.2. التكفل بالاحتجاجات

نوهت التعليمات 4300 (التعليمات رقم 4300 ، 2025) على أن بعض الملفات قد تخضع إلى الترقيم العقاري المؤقت، فإنه يحتمل أن تكون هناك معارضات قد تثار أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت المقدرة بأربعة (04) أشهر أو سنتين (02) حسب الحالتين المذكورين أعلاه، حيث يتعين في هذه الحالة تدوين المعارضات في السجل الخاص بذلك، على أن تتم معالجتها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

5.2.2. رقابة المديرية الجهوية للأماكن الوطنية للعملية

تضمنت التعليمات 4300 (التعليمات رقم 4300 ، 2025) على إجراء جديد لم يكن في المذكرات السابقة خاصة بعد استحداث المديرية الجهوية للأماكن الوطنية حيث يتوجب على المدير الجهوي للأماكن الوطنية السهر على رقابة ومتابعة سير العملية بصفة دورية والتدخل عند الاقتضاء، بتوجيه التعليمات اللازمة لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري قصد التكفل بالأمر بالملفات المودعة ضمن الأجل المحددة ووفق الإجراءات الواردة أعلاه، ومنه أيضا إلى المحافظ العقاري المختص، على أن يوافي الإدارة المركزية بوضعية إحصائية شهرية لهذه العملية.

كما يتوجب على المدير الجهوي أيضا بخصوص طلبات التسوية المودعة على مستوى المحافظة العقارية أو المديرية الولائية قبل تاريخ هذه التعليمات التي لم يتم مباشرة تسويتها، السهر على إخضاعها إلى أحكام هذه التعليمات، على أن يتم تصفيتهم في أحسن الأجل.

6.2.2. الترقيم النهائي لفائدة الدولة، بعد انقضاء الأجل المخصصة لاستلام طلبات التسوية

كما أوجبت ذات التعليمات (التعليمات رقم 4300 ، 2025) وبعد انقضاء الأجل المخصصة لاستلام طلبات التسوية التوقيع على كل العقارات المسجلة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" ولم يتم إيداع طلبات التسوية بشأنها في أجل خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ 01 جانفي 2025 بالنسبة للإيداعات السابقة لهذا التاريخ، ونفس الأجل السالف الذكر ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية للإيداعات اللاحقة، ترقيمها نهائيا لفائدة الدولة .

كما أشارت ذات التعليمات وعملا بأحكام المادة 23 مكرر المعدلة والمتممة بموجب أحكام 166 أعلاه القانون رقم 08-24 ، 2024) بأن تخضع طلبات التسوية المودعة قبل صدور قانون المالية لسنة 2025 والتي كانت محل رفض لسبب انقضاء الأجل، إلى نفس الإجراءات المحددة وفق أحكام هذه التعليمات.

خاتمة:

صفوة القول، أن التعليمات 4300 تهدف إلى شرح التدابير الجديدة المدرجة ضمن أحكام 166 من قانون المالية لسنة 2025 مع توضيح مجال تطبيقها وتعريف الإجراءات الواجب إتباعها من خلال وضع منهاج جديد لتسهيل إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وكذا العقارات المسجلة عن طريق الخطأ باسم الدولة دون اللجوء إلى القضاء، حيث تضمن مجال تطبيق هذه التعليمات الذي ي تعلق بالتدابير الجديدة الخاصة بالتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء

محمد بوخريص/. عنتر حديدي "" تداير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

أشغال مسح الأراضي " والعقارات المسجلة عن طريق الخطأ في حساب الدولة ، وكذا الجهة المؤهلة لعملية التسوية فقد تم تكليف جهتين حسب الحالة إما مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أو المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ، وكذا الإجراءات العملية للتسوية المتمثلة في دراسة الحالات التي تخضع لإجراءات التسوية وتكريس نتائج التحقيق وتحيين قاعدة البيانات المسحية والعقارية بالإضافة إلى التقييم العقاري والتكفل بالاحتجاجات ورقابة المديرية الجهوية للأملاك الوطنية المختصة إقليمياً وكذا التقييم النهائي لفائدة الدولة بعد انقضاء الآجال المخصصة لاستلام طلبات التسوية.

كما تضمنت التعليمات المذكورة أعلاه مجالات كانت عالقة بالنسبة للإدارة خاصة من حيث الآجال للرد على الملفات ، كما عالجت مشاكل وعوائق كانت ترهق كاهل المواطن وتنقص من اللجوء إلى القضاء خاصة من حيث أنها وسعت من آجال إيداع الملفات لها تضمنه نص المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 على أن آجال إيداع طلبات التسوية محددة بخمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ 01 جانفي 2025 بدلا من سنتين (02)، بالنسبة للإيداعات التي تمت قبل دخول حيز التنفيذ المادة 166 أعلاه، أما بالنسبة للإيداعات اللاحقة (أي بعد تاريخ 01 جانفي 2025) فإن إيداع طلبات التسوية يكون ضمن نفس الآجال ابتداء من تاريخ إمضاء محضر تسليم الوثائق المسحية للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهو الإجراء الذي من شأنه تخفيف العبء وتجنب الضرر الذي قد يلحق بأصحاب الحقوق من جهة وتفادي اللجوء إلى الجهات القضائية من جهة ثانية. من خلال ما سبق تتجلى أهم النتائج المتوصل إليها في:

1. تمكين المواطنين الاستفادة من تسوية عقاراتهم دون اللجوء إلى الجهات القضائية، وذلك بتوسيع قاعدة المستفيدين من هذه التسوية، كما وسعت المجال أيضا ليشمل الملفات المرفوضة سابقا بسبب انقضاء الآجال، وكذا تكفل الإدارة بتسوية العقارات المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ دون اللجوء إلى القضاء.
2. ضبط آجال للرد على الملفات المستلمة للتسوية مما يؤدي إلى نتائج إيجابية لتجنب الضرر الذي قد يلحق بأصحاب الحقوق العقارية.
3. عالجت التعليمات مشاكل وعوائق كانت ترهق كاهل المواطن وتنقص من اللجوء إلى القضاء خاصة من حيث أنها وسعت من آجال إيداع الملفات من السنتين (02) إلى خمسة عشر (15) سنة.
4. إبراز دور كل من المحافظ العقاري ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بشكل واضح والمهام المنوطة بهما في إتمام هذه العملية والآجال المقررة لها ، وتوحيد طريقة العمل والمنهجية المتبعة سواء من طرف المحافظات العقارية وكذا مديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري.
5. تساهم التعليمات في تطهير السجلات العقارية من العقارات غير المطالب بها والمسجلة بطريقة خاطئة مما يُسهل عملية تداول الحقوق العقارية، كما تساهم في تنظيم الملكية العقارية وضمان حقوق أصحابها.
6. التأكيد على الحالات التي يستوجب فيها إرفاق وثيقة الإشهاد مع شهادة الحيازة.
7. إبراز حالات وأهمية استعمال الوثائق التالية في عملية التسوية: T10، T07، PR12، MO4.
8. حصر دور مصالح أملاك الدولة بالتحقيق في جميع العقود المشهورة قبل 1975/07/05 وذلك برأيها الواضح والصريح (مدى أحقية الدولة من عدمه) حول الوضعية القانونية للعقار المعني وتُبلغ نتائج التحقيق للمحافظ العقاري في غضون شهر واحد (01) كأقصى حد من تاريخ استلامها الطلب.
9. التأكيد على أهمية وضرة إرفاق المخطط الطبوغرافي بتقرير من طرف الخبير العقاري.

محمد بوخريص/. عتريحيدي "" تداير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

10. التأكيد على أهمية المتابعة الدورية والشهرية لهذه العملية لما تكتسيه من أهمية وفق جدول نموذجي لتسهيل عملية المتابعة.
- أما عن التوصيات الواردة في هذا الشأن فتبرز في:
 1. السعي على إنشاء شباك وحيد يضم الإدارات المحلية لدراسة والبت في طلبات العقارات غير المطالب بها، توكل له مهمة إيجاد الحلول وتطهير الملفات وفق آجال محددة.
 2. ضرورة تسوية العقارات في الشياخ خاصة في حالة إذا كان مفرزا أثناء عملية المسح.
 3. ضرورة تعديل المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 بخصوص أنواع الترقيم المؤقت وذلك بإضافة نوع ثالث من الترقيم " الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة " خاصة بعد أن تضمنه المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 وأقرت هذا النوع الجديد من الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة.
 4. تسهيل الإجراءات وتجنب التعقيد غير الضروري.
 5. التأكيد على المدة الزمنية المحددة لكل مرحلة من مراحل التسوية لضمان سرعة الإجراءات.
 6. نشر المعلومات المتعلقة بالتعليمية بشكل واضح ومبسط على مستوى لوحة الإعلانات.
 7. تأهيل الموظفين للتعامل مع الحالات المختلفة لطلبات التسوية
 8. إطلاق حملات توعية عبر وسائل التواصل الاجتماعي والإذاعة لتوضيح الإجراءات والمستندات المطلوبة وتوضيح فرصة تجديد الآجال.
 9. عدم رفض مسك الملفات والطلبات التي تكون بها الحيازة الفعلية، بل يتم التوجيه بإحضار أي وثيقة متوفرة مرفقة بإشهاد يحرر من طرف الموثق، أو عند المعاينة بإثبات أية وثيقة تدل على الحيازة الفعلية.
 10. نظرا لرفض الموثقين لإشهاد الملكية يتم التحرى من فرق المسح للحيازة الفعلية وبأي وثيقة تثبت ذلك (عقد عرفي، فاتورة كهرباء أو ماء أو هاتف ...) خاصة في حالة عدم وجود نزاع
 11. تعيين الموظفين المكلفين بمتابعة العملية بموجب مقرر لتحمل مسؤولياتهم القانونية، وتدخل المديرية العامة للأموال الوطنية في مراقبة التطبيق الصحيح لأحكام القانون وتوقيع جزاءات تأديبية تصل إلى حد العزل.
 12. تدرك معالجة العقارات المزعم تسويتها وفق هذه التعليمات لكن العقار مثقل بعريضة مشهورة ومقيدة بالبطاقة العقارية لهذا للعقار، وكذا معالجة حالة وجود العديد من طلبات التسوية على عقار واحد من عدة مالكين، وكذا معالجة أيضا حصول طالبي التسوية على سندات ذكرتها التعليمات لكن بعد مرور فرقة المسح.

قائمة المصادر والمراجع

أولا- توثيق الكتب

- حاجي، نعيمة. (2009). المسح العام وتأسيس السجل العقاري. الجزائر: دار الهدى.
- زروقي، ليلي، وحمدى باشا، عمر. (2015). المنازعات العقارية (الطبعة 2012-2013). الجزائر: دار هومة.
- لغريبي، شهرزاد، (2023). المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي العام. الجزائر: المتقف للنشر والتوزيع.

ثانيا - توثيق الدوريات والملتقيات

بحث في مجلة محكمة

- أوسهلة، عبد الرحيم (2023). تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح. مجلة القانون العقاري والبيئة. جامعة ابن باديس مستغانم. المجلد 11 العدد 02، ص.ص 123 - 139.

محمد بوخريص/. عتر حديدي "" تدابير جديدة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء
أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ في ظل قانون المالية لسنة 2025.....

- حويذق، عثمان (2018). إشكالات العقارات المسووحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها. مجلة العلوم القانونية والسياسية. جامعة الوادي. المجلد 09 العدد 02، ص.ص 752 – 767.
- مختاري، علي (2024). إشكالية العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وآليات المعالجة القانونية. مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية. جامعة المسيلة. المجلد 09 العدد 01، ص.ص 58 – 77.

• ثالثاً - توثيق النصوص القانونية

النصوص التشريعية

- الأمر رقم 58-75. (30 09، 1975). المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. ج ر العدد 78. الجزائر.
- الأمر رقم 74-75. (13 04، 1976). المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري. ج ر العدد 30. الجزائر.
- الأمر رقم 91-70. (25 12، 1970). المتضمن تنظيم التوثيق - ملغى. ج ر العدد 107. الجزائر.
- القانون رقم 10-83. (28 06، 1983). المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983. ج ر العدد 27. الجزائر.
- القانون رقم 25-90. (18 11، 1990). المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم. ج ر العدد 49. الجزائر.
- القانون رقم 21-04. (30 12، 2004). يتضمن قانون المالية لسنة 2005. ج ر العدد 85. الجزائر.
- القانون رقم 11-17. (28 12، 2017). المتضمن قانون المالية لسنة 2018. ج ر العدد 76. الجزائر.
- القانون رقم 08-24. (26 12، 2024). المتضمن قانون المالية لسنة 2025. ج ر العدد 84. الجزائر.

النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 63-76. (13 04، 1976). المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم. ج ر العدد 30. الجزائر.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-254. (31 07، 1991). يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري. ج ر العدد 36. الجزائر.
- المرسوم التشريعي رقم 01-93. (20 01، 1993). المتضمن قانون المالية لسنة 1993. ج ر العدد 04. الجزائر.
- التعليم رقم 10787. (29 11، 2008). المتعلقة بالإجراءات المتعلقة بالوحدات العقارية التي تشهد فارق في المساحة بالزيادة. غير مشورة. الجزائر.
- التعليم رقم 4060. (05 04، 2018). المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي. (غير منشورة). الجزائر.
- التعليم رقم 910. (2020). المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة والتابعة للخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية. غير مشورة. الجزائر.
- التعليم رقم 4300. (2025). المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ. غير مشورة. الجزائر.