



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي Settlement of unclaimed real estate during land survey works

د. مفيدة مزري

moufida231977@gmil.Com

المركز الجامعي عبد الكفيظ بالصوفه - ميلت

تاريخ القبول: 2021_09_13

تاريخ الإرسال: 2021_02_05

I. الملخص:

واجهت عملية مسح الأراضي صعوبات وعراقيل تتعلق أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق، وكذا صعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات الخاضعة لإجراء مسح الأراضي العام، فحددت الإدارة المركزية من خلال التعليمتين 2421 و4628 المؤرختين على التوالي 03 ماي 2003 و4 سبتمبر 2004 إجراء مسح بتسوية عدد معتبر من هذه العقارات، إلا أن هذا الإجراء لم يحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المتضاعف بمرور السنين لعدد مجموعات الملكية المسجلة في حساب المجهول مما أدى إلى وضع إجراء يرمي إلى تسجيل العقارات التابعة للخواسب في حساب يسمى: «العقارات غير المطالب بها» وتتم التسوية القانونية للعقارات المسجلة في هذا الحساب حسب الكيفيات المحددة بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018.

الكلمات المفتاحية: العقارات غير المطالب بها، حساب المجهول، تطهير الملكية

العقارية، الطريقة العملية للتسوية، الجزائر.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

I. ABSTRACT:

The land survey encountered difficulties and obstacles mainly related to the absence of rights holders during the investigation, as well as the difficulty of determining the actual owners or owners of some real estate subject to the general land survey, The Central Administration, through Instructions 2421 and 4628 dated May 03, 2003 and September 4, 2004 respectively, set a procedure that allowed a considerable number of these properties to be settled, however, this procedure did not achieve the desired goals due to the doubled increase over the years in the number of property groups registered in the anonymous account, which led to the establishment of a procedure aimed at registering properties belonging to private properties in an account called: «unclaimed real estate» and the legal settlement of the real estate registered in this account takes place according to the methods specified under Article 89 of the 2018 Finance Law.

Keywords: Unclaimed real estate, anonymous account, clearance of real estate ownership, practical method of settlement, Algeria.

المقدمة:

للعقار أهمية بالغة على جميع المستويات الاجتماعية والاقتصادية، لما له من دور فعال في مجال التنمية، إذ يعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس الاستقرار والتعامل بين الناس، ومصدر لصراعاتهم المستمرة.

لقد عرفت السياسة العقارية في الجزائر تطورات مختلفة تحكمت فيها العوامل التاريخية والسياسية والاقتصادية خاصة بعد الاستقلال، أين حاولت تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية وتسوية الوضعية العقارية بنصوص وطنية، وظهر ذلك بجلاء



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

بصدور العديد من التشريعات القانونية أهمها الأمر 75-74 المؤرخ في 12 أبريل 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري¹، الذي يمثل مرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، الذي كان ينتظر منه أن يساهم وبقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية، لذا عزز بمرسومين أساسيين هما: المرسوم 76-62 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام² والرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري³، والتي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري، ويكون ذلك مناط عمليات الشهر العيني، إلا أن عملية المسح واجهت إشكاليات وجود أراضي عند القيام بعملية المسح سجلت في حساب المجهول، على اعتبار أن لا مالك لها أو أن مالكها لم يظهر عند قيام بعملية المسح، خاصة وأن هناك أشخاص يطالبون بملكية عند مرور المسح للمعاينة والمسح، وعليه نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى فاعلية الأحكام القانونية الخاصة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء

أشغال مسح الأراضي على ضوء النص المستحدث لتطهير الملكية العقارية؟

¹ - الأمر 75-74 المؤرخ في 12 أبريل 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر 18 نوفمبر 1975.

² - المرسوم 76-62 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976.

³ - المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

وبناء على هذه الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- 1- ما المقصود بعملية مسح الأراضي؟
 - 2- ما المقصود بالعقارات الغير مطالب بها؟
 - 3- ماهي الإجراءات المستحدثة من أجل تسوية العقارات غير المطالب بها؟
- 1- ما المقصود بالمرحلة الانتقالية من حساب المجهول إلى حساب العقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها؟

أما عن أهداف الدراسة فهي كالتالي:

تهدف هذه الدراسة إلى تبين إجراءات التي تضمنتها المادة 89 من قانون المالية 2018، والتي تضمنت إدخال إجراءات جديدة تتمثل في تسجيل في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات مسح الأراضي" كل العقارات التي لم تتمكن مصالح المسح من تحديد وتعيين مالكيها أو حائزيها أثناء التحقيقات المسحية في الميدان، ومن تم تسويتها من قبل مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي، بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة، وفق الإجراءات المنصوص عنها ضمن التعليم رقم 4060 المؤرخة 2018/04/05، مع العلم أن هذا الإجراء الجديد جاء محل الإجراء المتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

فيما يخص أهمية الموضوع فإنها تتمثل في: أن هذه دراسة تبين الصعوبات التي تواجهها المديرية العامة للأملاك الوطنية لتدليل الصعوبات التي تواجهها مصالحها الخارجية من أجل تسوية ملفات العقارات غير المطالب بها.

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي وكذلك المنهج القانوني.

وقد قسمنا هذه الورقة البحثية إلى المطالب التالية:



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

المطلب الأول: مسح الأراضي وإشكاليات العقارات غير المطالب بها وأليات

تسويتها

المطلب الثاني: تسوية المرحلة الانتقالية من حساب المجهول إلى العقارات غير

المطالب بها.

المطلب الأول: مسح الأراضي وإشكاليات العقارات غير المطالب بها وأليات

تسويتها

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى عملية مسح الأراضي (فرع أول) وإشكاليات

العقارات غير المطالب بها وأليات تسويتها (فرع ثاني)

الفرع الأول: ماهية مسح الأراضي

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة، ولذا كان من اللازم

عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، هذا ما دفع بالمشرع

إلى إصدار الأمر 75-74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري، والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية،

قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ عن طريق تأسيس السجل العقاري، وتسبق

عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري

الذي يقوم عليه هذا النظام وقد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم «مسح الأراضي

العام»

أولاً: تعريف مسح الأراضي

تنص المادة 02 من الأمر 75-74 السالف الذكر: «إن مسح الأراضي العام يحدد

ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساس ماديا للسجل العقاري»، وقد أضافت

المادة 04 منه: « يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

وتأسيس مسح الأراضي» إن المتأمل للنصين السالفي الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما يشتمل عليه، إذ أهما تشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح، وعليه سوف نلجأ للفقهاء الذي أعطى تعريفات مختلفة لعملية مسح نذكر منها:

عرفها الأستاذ حسين عبد اللطيف على أنها: «عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي¹.

أما الأستاذ جمال بوشنافة فيعرفها على أنها: «عملية تقنية مختصة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم، فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحتها وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني².

كما عرفها الأستاذ مجيد مخلوفي على أنها: «عمل فني يتمثل في رسم هندسي للعقارات ضمن إقليم مساحي، يقوم به أعوان مسح الأراضي التابعون للولاية، يعدون تصميمًا وخرائطًا مساحية تبين تحديد العقارات المسوحة والأموال غير المنقولة ومواصفاتها وأشكالها تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة، وبصورة منظمة وفق مقياس تظهر معه جميع تفاصيلها يعطي لكل قطعة أرض رقماً مساحياً ضمن أقسام مسحية يبين في المخطط المعد، وأوصاف العقارات يشمل على القوام المادي وطبيعة الأراضي وكيفية شغلها أو تخصيصها إلى جانب تحديد ملاكها الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية، وتنقل هذه

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي، لبنان، 2003، ص 60.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006،



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

البيانات كما هي على الخريطة المساحية مع منح لكل قطعة أن شملتها عملية المسح رقما مساحيا معينا، يعبر تعبيرا صادقا عن وضعيتها الواقعية ويعطي تفاصيل عن الملكيات وقطع الأراضي وفقا لمقاييس فنية يقوم بها أعوان تقنيون تابعون لمديرية مسح الأراضي¹. وبناء على التعاريف السابقة الذكر يمكن القول أن عملية مسح الأراضي هي بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين وكذا معرفة حدودها وأوصافها بوسائل تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقارين تعتمد على القياس، كما أنها عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية تعتمد على وثائق إدارية، وهي ذات صيغة قانونية على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وهي ذات صيغة قانونية لأنها تعتمد على أسس قانونية.

ثانيا: أنواع المسح

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين مهمين، نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له، والمرسوم التنفيذي 2000-115 مؤرخ 24 ماي 2000² يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.

1- المسح العام للأراضي

إن المسح يتم على مستوى كل بلدية، ومن أجل ذلك تقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني إلى قسمين ريفي وحضري، وقد نص المرسوم 76-63

¹ - مجيد مخلوفي، العقار في القانون الجزائري دار الخلدونية، الجزائر 2012، ص 140.

² - المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ 24 ماي 2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، جر عدد 30، صادر 28 ماي 2000.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

المتعلق بتأسيس السجل العقاري في مادته 21 على أنه:

«تعتبر كعقارات حضارية وتكن موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية».

2- المسح الغايي

بعد الاستقلال صدرت عدة تشريعات تنظم الطبيعة القانونية للغابات منها القانون 84-12 المؤرخ 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات¹، الذي اعتبر الأملاك الغابية جزء من الأملاك الاقتصادية للدولة والجماعات المحلية وقد أكد على ذلك القانون 84-16 المؤرخ 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية² وكرسه القانون 90-30 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية³.

وقد عرف المشرع الجزائري الأملاك الغابية في المادة 03 من المرسوم 115-2000 السالف الذكر بأنها: «يقصد بالأملاك الغابية الوطنية، في مفهوم هذا المرسوم ما يأتي:

¹ - القانون 84-12 المؤرخ 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات ج ر عدد 26 الصادر 26 جوان 1984.

² - الجريدة الرسمية عدد 27، صادر 03 جويلية 1984، الملغي بالقانون 30/90.

³ - القانون 90-30 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 مؤرخ 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44 صادر 03 أوت 2008، وذلك بنص المادة 15 فقرة 07.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

— الغابات.

— الأراضي ذات الوجهة الغابية.

— التكوينات الغابية الأخرى».

أما الغابة فقد عرفها في المادة 04 من نفس المرسوم، كما ذكر الهدف من المسح الغابي في المادة 20 من نفس المرسوم حيث نصت على: « يهدف مسح الأراضي الغابية الوطنية إلى التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها».

وبالعموم فإن عمليات المسح الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، وبسبب الخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل، فإنهم غالبا ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام، من أجل القيام بعملية المسح الغابي.

ثالثا: أهداف مسح الأراضي

إن عملية مسح الأراضي في الجزائر يستلزم وجود وسائل قانونية ومالية وبشرية لتحقيقه، لأن القصد من وراء عملية المسح هو إعداد بنك عقاري بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية سواء من حيث نوعها (خاصة، عامة)، أو من حيث مساحتها وكذا تحديد هوية المالك وعليه تكمن أهداف المسح إجمالا فيما يأتي:

1- تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية

إن إجراء عملية المسح بما يتبعها من ضبط دقيق للمساحات، ورسم لحدود ملكية القطع المختلفة سينجم عنه إعداد بنك عقاري يمكننا من إعداد السجل العقاري العام، وهذا ما أشارت إليه المادة 02 من الأمر 75-74 السالف الذكر، وقد تم إعداد هذا البنك بناء على معاينة ميدانية أشرف عليها أعوان عموميين تابعون لإدارة المسح، وبعد الاطلاع على الوثائق المعترف بها قانونا والمسلمة إليه¹

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص15.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

وعلى ذلك فإن عملية المسح تساهم في تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية، وأقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك والمساحة المملوكة، ويتم إفراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية.

2- حماية المالك

إن عملية المسح العام للأراضي الغرض منه هو التعرف على الوضعية القانونية للعقار وهذا بغرض معرفة المالك، وسند الملكية والمساحة المملوكة، فإذا ثبت أعوان المسح الملكية في وثائقهم الرسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية سلمت إليهم من قبل المعنيين، فإن المستفيد الأول من هذا الإجراء هو المالك نفسه¹، حيث يسلم دفتر عقاري الذي أضفى عليه المشرع الجزائري حجية في المادة 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 07 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي جاء فيها: « إن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية».

الفرع الثاني: العقارات غير المطالب بها وأليات تسويتها

عرفت عملية المسح إشكالية أهمها وجود أراضي عند القيام بعملية المسح سجلت في حساب المجهول على اعتبار أن لا مالك لها أو أن مالكا لم يظهر عند مرور فرق المسح للمعاينة والمسح، مما نتج عنه مسح ملكيات كبيرة في حساب المجهول.

حيث كشفت الوضعية على نحو ثلث (3/1) الأملاك تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد، غياب الطبيعة القانونية) بالنسبة للبلديات التي وضعت وثائق المسح التي

¹ - سماح روني، المسح العقاري، إشكالاته في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة 2006، ص12.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة
تخصها حيز التنفيذ، نتج عنها عدد وافر من الشكاوي عن المواطنين يطالبون بصفة
مشروعة ترقيم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري.
لذلك صدرت المذكرة 02421 المؤرخ 03 ماي 2003¹، والتي تناولت تسوية
العقارات المسجلة في حساب المجهول بوثائق مشهورة وبينت الطرق العملية للتسوية، بعد
ذلك صدرت المذكرة 04618 المؤرخة 4 سبتمبر 2004² حيث عملت هذه المذكرة على
التمييز بين (3) ثلاثة حالات وهي:
1- صاحب الطلب يحوز سند، معترف به قانونيا لإثبات حق الملكية العقارية لم
يتم إشهارها.

2- بحوزته سند غير كافي لإثبات حق الملكية.

3- ليس له أي سند ملكية.

فبينت هذه المذكرة الإجراءات التطبيقية لتسوية هذه الحالات.

وأخيرا جاءت المذكرة 04060 المؤرخة 5 فيفري 2018 التي تناولت التسوية
الإدارية للعقارات المرقمة في حساب «العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي»،
المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ
12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعادة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل
العقاري.

¹ - المذكرة 02421 المؤرخة 03 ماي 2003، الموضوع، عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة
في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، المديرية العامة للأموال الوطنية.
² - المذكرة 04618 المؤرخة 4 سبتمبر 2004، الموضوع، عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة
في حساب "المجهول" حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، المديرية
العامة للأموال الوطنية.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

حيث أدرجت أحكام جديدة في نص المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018¹، تضمنت من جهة تسجيل في حساب يسمى «عقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي» العقارات التابعة للخواص، غير مطالب بها خلال عملية مسح الأراضي، والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها أو حائزيها أثناء التحقيقات المسحية، ومن جهة أخرى تسويتها، من قبل مصالح الحفظ العقاري بالتنسيق لاسيما مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، وهذا وفق إجراءات مسطرة.

وأشارت المذكرة في البداية إلى أن هذا التدبير الجديد جاء معدل لإجراء الساري المفعول في هذا الإطار والمتمثل في تسجيل هذا النوع من العقارات في «حساب المجهول» والذي لا يعكس الوضعية القائمة في الواقع (غياب الملاك أو الحائزين في الميدان). حيث لوحظ في إطار أشغال مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تلقي مصالح المسح عراقيل تتعلق أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق، وكذا لصعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات الخاضعة لإجراء مسح الأراضي العام.

حيث أن الإدارة المركزية حددت من خلال التعليمتين رقمي 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي 03 ماي 2003 و 4 سبتمبر 2004، إجراء يسمح بتسوية عدد معتبر من هذه العقارات، إلا أن هذا الإجراء لم يحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المتضاعف بمرور السنين لعدد مجموعات الملكية المسجلة في «حساب المجهول».

¹ - القانون رقم 17-11 المؤرخ 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، صادر 28 ديسمبر 2017.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

ومن أجل متابعة عمليات مسح الأراضي بوتيرة مقبولة والسماح بإعداد وثائق مسح موثوقة بدا من الضروري وضع إجراء يرمي إلى تسجيل العقارات التابعة للخواص غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي والتي لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها أثناء هذه العملية في حساب يسمى «العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي».

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

أولاً: مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية

لسنة 2018.

إن التدابير المدرج في نص المادة يتعلق بالعقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، حيث سيتم تسجيل هذه الأملاك وترقيمها في حساب «العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي»

وبالنسبة لهذا الإجراء فإنه لا يطبق على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، أو المؤسسة أو هيئة عمومية، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب، حيث يتعين في هذا الصدد على الأعوان المحققين في إطار عملية المسح الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارات العقارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، وعند اللزوم بالاعتماد على المعلومات المحصل عليها خلال الأشغال التحضيرية والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

وعليه فإن أحكام المادة 89 من قانون المالية العامة لسنة 2018 جاءت واضحة فيما يخص الطلبات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار في عملية تسويتها ويتعلق الأمر بتلك المدعمة بسندات ملكية مشهورة، أو سندات غير مشهورة، أو على أساس الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به.

1- السندات المشهورة المدعمة للطلبات.

يقصد بالسندات المشهورة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، مشهورة بالمحافظة العقارية والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقا حاليا، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي (الموثق)، أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية، وكل السندات المشاهة التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية المتعلقة بحق الملكية العقارية، يكتسي هذا النوع من السندات قوة إثبات مطلقة. بمجرد إشهارها في البطاقة العقارية.

2- السندات غير المشهورة المدعمة للطلبات

توجد كذلك سندات قانونية أخرى غير مشهورة معدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي، لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية، يتعلق الأمر بمجموع السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 السالف الذكر، الذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري.

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

يمكن أن تؤخذ هذه العقود بعين الاعتبار، شريطة توافقها مع البطاقة العقارية المسوكة بالمحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية، وهذا ما ينطبق أيضا بالنسبة



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

للقرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية الصادرة بعد تاريخ تدخل الأمر رقم 74-75 في 12 نوفمبر 1975، والتي لم تقدم حينها للإشهار العقاري.

كما يقرر بالحجية المطلقة لفئة من العقود الرسمية أعدت قبل صدور الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بمهنة الموثق¹ الملغى، والتي حررت من طرف كتاب الضبط، أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين.

وتعبر أيضا بعض العقود العرفية كسندات ذات حجية، وهي تلك التي نصت عليها أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، أي التي اكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني²، على أن يكون هذا التاريخ سابق الفاتح من جانفي 1971.

3- الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية لطالب التسوية:

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

ففي مثل هذه الحالات يجب أن ترفق طلبات التسوية بوثائق يمكن أن تدل على ممارسة الحيازة مثل الوثائق الجبائية، شهادات الحيازة، عقود التعمير، قرارات وعقود إدارية لأحكام القضائية الفاصلة في دعاوي الحيازة، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992.

¹ - الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بمهنة الموثق، ج ر عدد 107، الصادر 25 ديسمبر 1970 (الملغى).

² - القانون 07-05 المؤرخ 13 ماي 2007 يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31، صادر 13 ماي 2007.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

واعتمادا على العناصر المحتواة في هذه الوثائق، يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض، والنظر فيما إذا كان هذا الأمر يستحق التسوية المطلوبة، في هذه الحالة يتعين إعطاء موافقة لهذا الطلب حسب الطريقة التي سنبينها لاحقا.

ثانيا: كفيات التكفل بطلبات التسوية.

يجب أن يتم تطهير وضعية العقارات المطالب بها تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، بما في ذلك بالنسبة للأمالك التي تخضع تسويتها مباشرة للمحافظين العقاريين، بالإضافة إلى ذلك يوكل لنفس المدير بخصوص تسوية الملفات المدعمة بسندات غير مشهورة، وكذا الطلبات المقدمة على أساس وثائق تدل على ممارسته الحيازة الفعلية لطالب التسوية، خلال أجل سنتين (02) تحسب من تاريخ محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري.

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

1- معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة

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

1-1- قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومرخص من قبل مدير الحفظ

العقاري، وممسوك على مستوى المحافظة العقارية .



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

1-2- الاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ليتحقق إن لم يتعد ذلك مدة خمسة عشر (15) من تاريخ الإيداع، طبقا للمادة 67 من قانون المالية (2015)¹.

1-3- القيام بالفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر، بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من قبل العارض والتأكد من عدم وجود عريضة رفع دعوى مشهورة بخصوصه، والتحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرف فيها.

يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم ويتأكد من أنه مشهر بالبطاقة العقارية المسوكة لديه وأنه يمثل حقا قائما.

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

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

¹ - الأمر 10/14 المؤرخ 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية 2015، ج ر عدد 78، صادر 30 ديسمبر 2014.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

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

يجب على مدير أملاك الدولة أن يبلغ رده للمحافظ العقاري في غضون (02) شهرين من تاريخ استلامه للطلب، وأن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند التي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة (التأميم في إطار الثورة الزراعية، في إطار الأملاك الشاغرة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة... الخ).

يقوم كذلك المحافظ العقاري خلال (08) أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية، بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من نطاق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، مع علم أن هذه المراسلة ليست ضرورية في حالة الطلبات المتعلقة بحصة (lot) متواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهورة ومتكفل به ضمن وثائق المسح.

تقوم مصالح مسح الأراضي المخطرة بالنظر إلى السند المشهر المستظهر، بتحدد وضعية العقار المطالب به، ومطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات وكذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات، لاسيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة، وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة، وتبلغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر (01) من تاريخ استلامها لطلب المحافظ العقاري.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

إضافة إلى ذلك وفي حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر، والتي ستقدم إلى المحافظ العقاري في أجل شهر (01) واحد، مع العلم أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس الإجراءات.

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

2- معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس

ممارسة الحيازة

يتم التكفل بهذه الطلبات من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري. بالنسبة لهذا النوع من الطلبات، يجدر التمييز بين ثلاث (03) حالات هي

كالتالي:

1-2- الطالب يحوز سند رسمي غير مشهر: ويتعلق الأمر بالحالات التالية:

- عقد توثيقي محرر من قبل تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 السالف الذكر، أي 5 جويلية 1975.

- حكم أو قرار قضائي اكتسب حجية الأمر المقضي فيه.

- عقد محرر من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين من

قبل تاريخ صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 السالف الذكر.

2-2- الطالب يحوز سند عرفي له حجية تجاه الغير:



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

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

2-3- الطالب يؤسس طلبه على ممارسة الحيابة:

بالنسبة لهذه الحالة، يتم تقدير الحيابة المثارة من قبل العارض على أساس الوثائق المقدمة من قبله تدعيما لطلب التسوية.

في حالة وجود شهادة حيابة مشهورة بالحفاظة العقارية، فإنه يفترض أن التحريات المباشرة لم تعترضها أية صعوبة.

حيث طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم 91-254 المؤرخ 21 جويلية 1991، يحدد شروط وكميات إعداد وتسليم شهادة الحيابة وتسليمها¹، فإن هذه الشهادة تسلم لكل شخص يمارس حيابة، لا تقل على سنة، على عقار تعود ملكيته لخواص بدون سند يقع ببلدية أو جزء من بلدية لم تخضع لإجراء المسح العام، وعليه إذا كان قد مضى على تاريخ إعداد شهادة الحيابة المشهورة بالحفاظة العقارية مدة أربعة عشر (14) سنة، مما يعني أن الحيابة استمرت على الأقل خمسة عشر (15) سنة ويفترض معه قيام حق الملكية عن طريق التقادم المكسب.

في حالة ما إذا كان الطلب يستند على وثيقة أخرى غير شهادة الحيابة، فإن مدير الحفظ العقاري يمكنه الاعتماد عند الاقتضاء، على إجراء مقارنة بين الوثيقة المقدمة والسندات الأخرى التي على أساسها استفاد الأشخاص آخرون من ترقيم عقاري في نفس القسم، أو على مجموعات ملكية أخرى في قسم مجاور تم إيداع وثائق المسح

¹ - المرسوم 91-254 المؤرخ 21 جويلية 1991، يحدد شروط وكميات إعداد وتسليم شهادة الحيابة وتسليمها، ج ر عدد 36، صادر 31 جويلية 1991.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة
الخاصة به، الأمر الذي يمكن أن يساعد في إعادة تشكيل سلسلة المعاملات في هذا العقار
والنظر فيها إذا كان العارض قد مارس الحيازة، من قبل المالك السابق الذي يجوز على
سند قانوني مشهر أوله حجية أو من قبل ورثة.

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

3- الطريقة العملية للتسوية

فور استلامه لطلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر، أو بسند عرفي، أو
بكل وثيقة تبين من خلالها أن العارض يمارس حيازة على العقار محل الطلب، حيازة فعلية
سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، يقوم مدير الحفظ العقاري بقيده في سجل خاص مرقم،
ومختوم من قبله.

تبعا لذلك، يخطر نفس المدير من خلال ثمانية (08) أيام الحافظ العقاري المعني مع
موافاته بنسخة من السند أو الوثيقة المستظهرة من قبل الطالب، وكذا بنسخ من وثائق
هويته، أو نسخة من عقد الفريضة.... الخ.

قصد القيام بإجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي
سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند أو الوثيقة المقدمة، غير مستعملين في ترقيم
مجموعة ملكية أخرى لفائدته، يتعين القيام بهذه التحريات بكل عناية وأقصى انتباه، ليس
فقط بالمحافظة العقارية التي يدخل العقار المطالب به في دائرة اختصاصها حاليا، بل حتى
على مستوى المحافظة العقارية المسماة "الأم".



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

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

ينبغي كذلك على مدير الحفظ العقاري التأكد من عدم انقضاء أجل قبول طلب التسوية، المحدد بستتين (02) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، وأن يتحقق بالرجوع إلى السجل العقاري لمجموعة البطاقات المسوكة بالمحافظة العقارية، من أن هذا لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة.

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

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



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

يتم تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود من قبل مصالح مسح الأراضي إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر واحد (01) من تاريخ استلامه.

ومثلما هو الشأن بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهورة، سيما تلك المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب «العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي» فإن مصالح مسح الأراضي تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل المهندس الخبير العقاري، يسعى وعلى عاتق المعني بالأمر والتي سترفق بالرد الموجه إلى مدير الحفظ العقاري، مع علم أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس الإجراءات المذكورة سابقا.

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

يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء التقييم المؤقت السالف الذكر، ويقوم بقيدها في سجل المعارضات ويتعامل معها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم 76-63 المؤرخ 25 مارس 1976 المعدل والمتمم المذكور أعلاه.

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

وفي كل الحالات يجب أن يبلغ العارض كتابيا بنتائج التحقيق.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

المطلب الثاني: تسوية المرحلة الانتقالية من حساب المجهول إلى العقارات غير

المطالب بها

إن وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب "المجهول" حسب ما كان معمول به قبل 31 ديسمبر 2014، وتلك التي لم يكن في الإمكان التعرف على ملاكها والتي سجلت في حساب الدولة تطبيقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 حيث يتم معالجتها على ضوء الأحكام التالية:

أولا- العقارات المسجلة في حساب "المجهول" قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014

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

بالنسبة لطلبات التسوية التي تمت في ظل الإجراءات التي كان معمول بها والتي كانت محل قرار رفض لأسباب في الموضوع، فإنه لا يمكن قبولها من جديد مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة.

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

ثانيا- العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون

المالية لسنة 2015.

في ظل نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، كان ينبغي تسجيل وترقيم العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي، باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحليين، إذا طالبوا بها خلال أجل حدده أحكام هذه المادة بخمسة عشر سنة (15) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

إن هذه الأحكام لم يتم العمل بها نظرا للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق ولكن على مستوى بعض الولايات، يكون قد تم تسجيل بعض العقارات من قبل مصالح مسح الأراضي سواء مباشرة باسم الدولة، أو في حساب يسمى "الدولة مالكة مفترضة".

وحتى يمكن متابعة تسوية هذه العقارات في إطار الإجراء الجديد، يجب إجراء تحويلها إلى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" إلا أنه في حالة تسجيل هذه العقارات مباشرة باسم الدولة، فإن تحويلها إلى الحساب الجديد يتطلب فرز مسبق على أساس استمارات التحقيقات المسجلة المصادق عليها، حتى يسمح باستخراج العقارات المسجل باسم الدولة لسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح.

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

ثالثا: تسوية العقارات غير المطالب بها في المرحلة الانتقالية تطبيقا لأحكام المادة

89 من قانون المالية لسنة 2018

من أجل تسوية المرحلة الانتقالية من حساب "حساب المجهول" إلى العقارات غير الغير مطالب بها، طبقا لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 صدرت المذكرة 5543 عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 28 ماي 2019¹، وذلك لمعالجة الإشكاليات التي واجهت تطبيق المادة 89 والمتمثلة في ما يلي:

- طلبات تتعلق بإعادة النظر في الملفات المرفوضة سابقا وبدون سند.

¹ - المذكرة 5543 المؤرخة 28 ماي 2019، الموضوع: التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات "غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المديرية العامة للأموال الوطنية.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

- طلبات مدعمة بشهادات أو وثائق محررة بعد تاريخ إيداع الوثائق المسحبة.
- طلبات مودعة قبل 2014/12/31 لم تنته إجراءات التسوية الخاصة بها.
- كيفية إدراج العقارات المسجلة سابقا في حساب المجهول ضمن الحساب الجديد.

- طلب توضيحات حول الأحكام الانتقالية.

وفي هذا الصدد صدرت التوضيحات التالية:

1- بخصوص الطلبات التسوية المرفوضة سابقا وبدون سند: نصت المذكرة بوضوح بأن الطلبات المودعة التي تتعلق بملفات كانت محل رفض لأسباب في الموضوع، يتعين رفضها بعد أن يتم التحقق في ذلك على مستوى الملفات المودعة في ظل الأحكام السارية قبل الأول من جانفي 2018، في حين الطلبات التسوية التي كانت محل رفض لانقضاء الآجال، يمكن أن يعاد دراستها على ضوء أحكام المذكرة 4060 (السالفة الذكر).

2- بخصوص طلبات التسوية المدعمة بوثائق إدارية محررة بعد تاريخ استلام الوثائق المسحبة: على مستوى المحافظة العقارية، يتعين التحقق والتأكد من خلال دراسة هاته الوثائق من توفر العارض على حيازة فعلية على العقار المعني تكون سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح.

3- بخصوص طلبات التسوية المودعة قبل تاريخ 2014/12/31: فإن كانت الإجراءات قد تم مباشرتها قبل تاريخ سنة 2017 المحددة ضمن المذكرة رقم 5543 المؤرخة 27 ماي 2017، يتعين مواصلتها وفق التنظيم الذي كان ساري المفعول آنذاك، لاسيما المذكرتين رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ورقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 (السالفتين الذكر في المقال)، أما في حالة ما إذا لم تباشر إجراءات التسوية، عند تاريخ



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة
المحدد السالف الذكر، فإن دراسة هاته الملفات تخضع لأحكام التعليمات 4060 المؤرخة في
2018/04/05.

4- بخصوص كيفية إدراج العقارات المسجلة سابقا في حساب المجهول: في
الحساب الجديد "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، فإن هاته
العملية تعتبر عملية تقنية وتتم من طرف مصالح مسح الأراضي عبر تحيين مصفوفة المسح
وجداول الحسابات.

5- بخصوص العقارات المسجلة سابقا في حساب المجهول وفق الإجراء الأول:
ولم تكن محل طلبات تسوية وقد مرت عليها فترة 15 سنة من تاريخ استلام الوثائق
المسحية، يتم إدراجها ضمن الحساب الجديد "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال
مسح الأراضي" وتتم حسب الكيفيات المحددة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018،
حيث يعد أول جانفي هو بداية تاريخ سريان مفعولها.

الخاتمة:

يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه،
وتمكن صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كما يريد،
إلا أن عملية المسح التي تبتتها الدولة من أجل تطهير الملكية العقارية في الجزائر عرفت
العديد من الصعوبات والإشكاليات في عملية المسح أهمها: وجود أرضى عند القيام
بعملية المسح سجلت في حساب المجهول على اعتبار أن لا مالك لها، أو أن مالكها لم
يظهر عند مرور فرق المسح للمعاينة والمسح، مما أدى بالإدارة المركزية للأموال الوطنية
إلى إصدار التعليمتين 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي 03 ماي 2003 و 04 سبتمبر
2004 حددت من خلالها إجراء يسمح بتسوية عدد معتبر من هذه العقارات، إلا أن هذا



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

الإجراء لم يحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المتضاعف. مرور السنين لعدد المجموعات العقارية المسجلة في "حساب المجهول"

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

وتتم التسوية القانونية للعقارات المسجلة في هذا الحساب حسب الكيفيات المحددة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 التي عدلت المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبسبب عدم تمكن معظم المصالح الخارجية للأموال الوطنية المتمثلة في مديريات الحفظ العقاري من تسوية هذه الوضعية لصعوبة تطبيق محتوى المادة 67، مما حدى المشرع إلى إعادة تعديل المادة 23 مكرر مرة ثانية في قانون المالية 2018 بالمادة 89 منه.

ومن خلال ما سبق ذكره نصل غلى النتائج التالية:

1- بالنسبة للأراضي المصنفة في حساب المجهول فإنه بناء على نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 التي عدلت المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 فإنها ترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ترقيم نهائيا باسم الدولة، وهذا في حالة عدم الاحتجاج والمطالبة.

2- في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، خلال المدة القانونية المقدره ب15 سنة، فإن في إيداع الأراضي في حساب المجهول فإن المحافظ العقاري، بعد التحقيق والدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف، يقوم بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة.

3- أما بالنسبة لقانون المالية لسنة 2018 في مادته 89 التي عدلت هي أيضا المادة 23 من الأمر 74/75 فإنها بالنسبة لأراضي الخواص المصنفة في حساب المجهول فهي بخلاف المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 التي تسجل باسم الدولة، فإنه بنص المادة 89 تسجل في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وترقم ترقيما مؤقت لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع المسح بالمحافظة العقارية .

4- حالة المطالبة بهذه الأراضي على أساس سند مشهر خلال 15 سنة يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوي قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم للعقار المطالب به باسم مالكة.

2- في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) باسم المعني ويبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب، لكن إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة، أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق باسم الدولة.

3- بعد استنفاد أجل 15 سنة ولم يطلب بالعقار يرقم العقار نهائيا باسم الدولة. وعليه فإن قانون المالية لسنة 2015 أسند مهمة التسوية إلى اللجنة، أما قانون المالية لسنة 2018 فقد بسط الإجراءات عن طريق استبعاد اللجنة وتعويضها بإجراءات بسيطة تتمثل في تحقيقات تقوم بها مديرية الحفظ بالتنسيق مع مديرية مسح الأراضي وأملاك الدولة .



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

وبناء على ما سبق نقدم الاقتراحات التالية:

- 1- توفير الوسائل المادية والبشرية لإتمام عملية المسح بصورة دقيقة وصحيحة.
- 2- الإسراع في تعميم مشروع وزارة المالية الذي هو في قيد التنفيذ من أجل رقمنة المحافظات العقارية عبر مراحل من أجل تطهير الملكيات العقارية ومعالجة المعلومات في وقت وجيز من طرف الهيئات والإدارة العمومية والأشخاص.

قائمة المصادر والمراجع:

1- النصوص التشريعية:

- 1- الأمر 75-74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92، صادر 18 نوفمبر 1975.
- 2- الأمر 91/70 المؤرخ 15 ديسمبر 1970 المتعلق بمهمة التوثيق ج ر عدد 107، صادر 25 ديسمبر 1970 (ملغي).
- 3- الأمر 10/14 المؤرخ 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر عدد 78، صادر 31 ديسمبر 2014.
- 4- القانون 84-16 المؤرخ 03 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 27 صادر 03 جويلية 1984 (ملغي).
- 5- القانون 84/12 المؤرخ 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات ج ر عدد 26 صادر 26 جوان 1984.
- 6- القانون 90-30 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر عدد 52 صادر 02 ديسمبر 1990، صادر 03 أوت 2008.
- 7- القانون 05/07 المؤرخ 13 ماي 2007 يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31، صادر 13 ماي 2007.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

8- القانون 17-11 المؤرخ 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018

ج ر عدد 76، صادر 28 ديسمبر 2017.

2- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي

العام ج ر عدد 30 صادر 13 أبريل 1976.

2- المرسوم 76/63 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل التجاري

ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم 210-80 المؤرخ 13

سبتمبر 1980، ج ر عدد 38 صادر 16 سبتمبر 1980 والمرسوم 93-123 المؤرخ 13 ماي

1993 ج ر عدد 34، صادر 23 ماي 1993.

4- المرسوم 91/178 المؤرخ 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل

الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ج ر عدد 26، صادر 1 جوان

1991.

5- المرسوم 92/254 المؤرخ 21 جويلية 1991، يحدد شروط وكيفيات إعداد

وتسليم شهادة الحيازة ج ر عدد 36، صادر 31 جويلية 1991.

3- المذكرات:

1- المذكرة 02421 المؤرخة 3 ماي 2003، الموضوع: عقارات واقعة في مناطق

ممسوحة، مسجلة في حساب "المجهول" حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة،

المديرية العامة للأموال الوطنية.

2- المذكرة 4618 المؤرخة 4 سبتمبر 2004، الموضوع: عقارات واقعة في مناطق

ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" حالة العقارات التي يطالب بترقيتها أشخاص

يفتقدون لحقوق مشهر المديرية العامة للأموال الوطنية.



تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ----- د. لمزري مفيدة

3- المذكرة 4060 المؤرخة 5 فيفري 2018 الموضوع: التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية.

4- المذكرة 5543 المؤرخة 28 ماي 2019، الموضوع: التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات "غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المديرية العامة للأموال الوطنية.

قائمة المراجع:

1- الكتب:

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

2- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي، لبنان، 2003.

3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر 2003

4- مجيد مخلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2012.

2- الرسائل الجامعية:

1- سماح روني: المسح العقاري إشكالياته في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة، تبسة 2006.