

جامعة أمجد بوقرة بومرداس

كلية الحقوق بودواو

قسم القانون الخاص

## النظام القانوني للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في القانون

تخصص قانون خاص معمق

إشراف الأستاذ:

لنقار بركاهم

إعداد الطالبان:

- عياد فاييزة

- مخوخي سعاد

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ/ الكرية محمد	أستاذ محاضر	أمجد بوقرة بومرداس	رئيسا
أ/ لنقار بركاهم	أستاذ محاضر أ	أمجد بوقرة بومرداس	مشرفا و مقرا
أ/ بريني عبد الرحمن	أستاذ مساعد أ	أمجد بوقرة بومرداس	ممتحنا



شكر وتقدير

## شكر وتقدير

بسم الله الذي بنعمته تتم الصالحات

وبفضله يُنال التوفيق

الحمد لله عدد ما كان، وعدد ما يكون

وعدد الحركات والسكون

قال الله تعالى: «لئن شكرتم لأزيدنكم»

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: «من لا يشكر الناس لا يشكر الله»

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذة الفاضلة الدكتورة **نقار بركاهم** على قبولها

الإشراف على المذكرة، والتي كانت خير دليل في طريق هذا البحث، بتوجيهها

المستمر، وحرصها على أدق التفاصيل ونقدها البناء

شكرا لها لأنها كانت تؤمن أن المعرفة ليست نقلا، بل بناء... وأن الطالب ليس رقما

بل عقلا وروحا

كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى الأساتذة الكرام أعضاء **لجنة المناقشة** الذين

سينتقلون بمناقشة هذه المذكرة، وإثرائها لتدارك جوانب القصور فيها

دون أن ننسى أن نتقدم بجميل الشكر والعرفان لجميع الأساتذة الذين رافقونا منذ بداية

مشوارنا الدراسي

جزاكم الله عنا كل خير، ونسأل الله أن يكتب لهذا العمل القبول، وأن يجعله إضافة

علمية نافع

إهداء

## إهداء

إلى النور الذي هداني بدعواتها في الظلام، والقوة التي تحملني للسير نحو الأمام ..... أمي  
إلى الداعم والسند الذي زرع في نفسي طموحا يدفعني دوما نحو صناعة مستقبل أفضل ..... أبي

إلى من كان وجوده نعمة في حياتي، أحمد الله دوما عليهما.....زوجي

إلى قرة عيني وفخري ومصدر سعادتي واعتزازي....أولادي

إلى من كان دعمهم لي دون حدود..... إخوتي

إلى الشخص الذي اخترته شريكا لي في هذا العمل، وكان نعم الاختيار.... سعاد مخوضي

إلى كل شخص ساهم في أن يرى هذا العمل النور من أساتذة، زملاء، وأصدقاء...

عياد فايزة

## إهداء

إلى أمي الحبيبة ، التي كانت الضوء حين خفت نوري و الدعاء حين خفت صوتي .

إلى والدي العزيز الذي لم يكن كثير الكلمات لكنه كان كثير الفخر... فخر لم ينطقه لكنه سكن في عينه وكان صداه كافيا لأواصل.

إلى إخوتي وأخواتي الذين رسموا حولي دوائر الحماية و سقوني من دعمهم دون أن أطلب

إلى من كان اسمه خيرا يتكرر دون أن يقال وتوفيقا يستشعر دون أن يطلب ترك في كل لحظة أثرا وفي كل تعب لي طمأنينة.

إلى زميلتي في المذكرة، التي كانت عمادا حقيقيا لهذه المذكرة، وكانت قلبا نابضا بالإرادة وعقلا لا يعرف الكلال وروحاً لا تمل من السعي نحو الأفضل.

أهدي لها كل عبارات الشكر وأرفع لها أسمى معاني الامتنان على ما غرسته في هذه التجربة من معنى الشراكة.

إلى كل شخص ساهم في أن يرى هذا العمل النور من أساتذة، زملاء، وأصدقاء...

منوخي سعاد

مقدمة

## مقدمة

يلعب العقار دورا أساسيا في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية لكل دولة، نظرا إلى تعدد استخداماته من جهة، ومن جهة أخرى فهو يعد موردا هاما للخزينة العمومية، كما تتجه الدولة في إطار سياساتها الاقتصادية إلى ضبط وعائها العقاري الموجه للاستثمار.

وحتى تتمكن الجزائر من توظيف العقار كآلية اقتصادية تساهم في التنمية، كان لزاما عليها التخلص من الفوضى التي تميز المجال العقاري في الجزائر، وذلك بإسناد الملكيات العقارية الخاصة لأصحابها، ولا يمكن تحقيق ذلك إلا بالتطهير الشامل الملكية العقارية بكل أصنافها.

وتحقيقا لذلك تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي الذي يقوم على أساس شهر التصرفات الواردة على العقار وفق الأسماء الشخصية للقائمين بها دون حاجة للنظر للعقار محل التصرف، إلا أن تطبيق هذا النظام أظهر أن عيوبه أكثر من مزاياه، الأمر الذي دفع المشرع إلى البحث عن نظام آخر أكثر فعالية، وهو ما جعله يتبنى نظام الشهر العيني الذي يقوم على شهر التصرفات على أساس العقار ومواصفاته وليس على أساس أسماك مالكيه.

تجسيدا لنظام الشهر العيني، أصدر المشرع الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنظيمية له المتمثلة أساسا في المرسوم التنفيذي 62/76<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي 63/76<sup>2</sup> المؤرخين في 1976/03/25.

يعتمد نظام الشهر العيني على آليتين أساسيتين ومتكاملتين، أما الأولى فتتمثل في عملية المسح العام للأراضي المنصوص عليها في المادة 02 من الأمر 74/75<sup>3</sup> والمنظمة أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي 62/76<sup>4</sup>، حيث تعتبر آلية المسح عملية فنية قانونية تهدف إلى

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ( جريدة رسمية 30 مؤرخة في 1976/04/13).

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ( جريدة رسمية 30 مؤرخة في 1976/04/13).

<sup>3</sup> - تنص المادة 02 من الأمر 74/75 على: « إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري».

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 62/76، نفس المرجع السابق.

تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، قوامه، اسم مالكه، أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به<sup>1</sup>.

إن العمل التقني الذي تقوم به مصالح مسح الأراضي يعد أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يمثل الجانب القانوني لعملية المسح والآلية الثانية لتحقيق نظام الشهر العيني، حيث يعتبر السجل العقاري الناطق الطبيعي للعقارات والوضعية القانونية الحالية لها، والمنظمة أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث يقوم المحافظ العقاري بتكريس نتائج عملية المسح من خلال عملية ترقيم العقارات الممسوحة على أساس الوثائق المسحية المودعة لدى المحافظة العقارية والتي تنتج أثارها من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر.

تضمن الترميم العقاري الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 63/76 نوعين من الترميم فقط، وهما الترميم النهائي الذي جاءت به المادة 12 من نفس المرسوم والذي يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، أما الترميم الثاني فهو يتعلق بالترميم المؤقت، وهو الآخر نجد منه حالتين، أما الأولى فتتعلق بالترميم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، ويكون بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وأما الثانية فتتعلق بالترميم المؤقت لمدة سنتين (02) يكون بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية.

إلا أن التطبيق الميداني للأمر 74/75 والمرسومين التنظيميين له، أسفر عن تعثر عملية تطهير الملكية العقارية وصعوبة إيجاد هوية للحافظة العقارية، بفعل العراقيل التي واجهت عملية المسح وتأسيس السجل العقاري، خاصة ما تعلق منها بظهور حالة غير متعارف عليها في موضوع الترميم العقاري الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل

<sup>1</sup> - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2015، ص 217.

العقاري، وهي حالة "العقارات غير المطالب به أثناء أشغال عملية المسح" حالياً، و"العقارات المجهولة المالك" سابقاً.

تتمثل "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح" حالياً و"العقارات المجهولة المالك" سابقاً في العقارات التي لم تكن محل أي مطالبة من قبل أي شخص كان أثناء أشغال عملية المسح أي من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع الوثائق على مستوى البلدية، مما أدى بمصالح المسح إلى تسجيل هذه العقارات في حساب المجهول سابقاً والعقارات غير المطالب بها حالياً، وذلك راجع لعدة أسباب إما لغياب الأشخاص المالكين أو الحائزين أثناء مرور فرقة المسح، أو لعدم علمهم بمجريات هذه العملية من جهة، أو لعدم تمكن فرق المسح من تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات من جهة أخرى.

وأمام هذا الفراغ القانوني، تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية في محاولة لتسوية هذه الوضعية، وكان ذلك بإصدار التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، والتي جاءت بنوع جديد من الترقيم غير معروف في المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر، ويتعلق الأمر ب"الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة" لكل عقار لم يطالب به أثناء أشغال المسح.

تعددت التسميات التي أطلقت على هذه الحالة الاستثنائية بتعدد النصوص التنظيمية والتشريعية التي نظمتها والتي كانت تهدف إلى إيجاد آليات فعالة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها حالياً، الأملاك المجهولة المالك سابقاً، وإيجاد هوية لها.

حيث أطلقت تسمية "العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول" على هذه الوضعية لأول مرة في التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي جاءت للحد من المنازعات الناشئة عن هذا الحساب، خاصة مع تزايد عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول التي بلغت مستوى معتبر، حيث أن هذه التعليمات كشفت على أن نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح، والتي تلتها التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتضمنة العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" - حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

وأمام عجز النصوص التنظيمية من تعليمات ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية عن تسوية الإشكالات المتعلقة بوضعية العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال المسح، أتى التدخل التشريعي لأول مرة بعد فراغ قانوني دام 39 سنة عبر القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، وبالتحديد في المادة 67 منه التي أدرجت المادة 23 مكرر ضمن الأمر رقم 74/75<sup>1</sup> التي ألغت تسمية "حساب المجهول" واستبدلت بتسمية "العقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي"، فيحين أصبح الترقيم نهائياً باسم الدولة، كما أنها جعلت من سند الملكية المشهر الآلية الوحيدة للاحتجاج خلال 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح.

نظراً لصعوبة تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، قام المشرع بتعديل المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018<sup>2</sup> التي جعلت الترقيم مؤقتاً لمدة 15 سنة، مع تسجيلها في حساب جديد يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، إضافة إلى توسيع طرق التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، لتشمل السندات الأخرى غير أنها مقيدة بأجل سنتين من إيداع وثائق المسح. على الرغم من هذا التعديل، إلا أن أروقة القضاء بقيت مكتظة بالمنازعات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها، الأمر الذي دفع المشرع إلى إدراج تعديل آخر للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75<sup>3</sup>، وذلك بموجب المادة 166 من القانون رقم 08/24 المؤرخ في 2024/11/24 يتضمن قانون المالية لسنة 2025 سعياً منه لفتح المجال والآجال أمام التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وذلك بتوسيع نطاق المستفيدين من التسوية الإدارية، وتمديد آجال التسوية إلى خمسة عشرة (15) سنة، بدلاً من سنتين لبعض الحالات، إضافة إلى وضع الأساس القانوني للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة خطأ باسم الدولة تخفيفاً للضغط الواقع على كاهل القضاء.

<sup>1</sup> القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، (جريدة رسمية 78 مؤرخة في 2014/12/31)

<sup>2</sup> القانون 11/17 مؤرخ في 2017/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، (جريدة رسمية 76 مؤرخة في 2017/12/28).

<sup>3</sup> القانون رقم 08/24 مؤرخ في 2024/11/24 يتضمن قانون المالية لسنة 2025، (جريدة رسمية 84 مؤرخة في 2024/11/26).

تكمّن أهمية موضوع "النظام القانوني للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح" فيتسلط الضوء على واقعة مادية نشأت نتيجة التطبيق العملي للمسح العام للأراضي، والتي حالت دون تحقيق أهدافه الرامية إلى التطهير الشامل للملكية العقارية، وإيجاد هوية للحافظة العقارية، هذه الوضعية التي حظيت بترسانة من النصوص التنظيمية والقانونية في محاولة لإيجاد حلول وآليات قانونية لتسويتها، غير أن الواقع العملي أثبت وجود كم هائل من الاعتراضات والمنازعات على المستويين الإداري والقضائي، الأمر الذي يؤدي إلى البحث حول مدى نجاعة النصوص القانونية والتنظيمية لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ، خاصة مع التعديل الأخير للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2025؟

للإجابة عن الإشكالية المطروحة، تم الاعتماد على المنهج الوصفي وذلك لإبراز مختلف المفاهيم وسرد المعلومات والحقائق والقواعد والأحكام الخاصة بالموضوع تارة، كما تم الاستعانة بالمنهج التحليلي من خلال الشرح والتفسير والتحليل والتعليق على مختلف النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالموضوع تارة أخرى، وللإلمام بالموضوع تم تقسيم الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

الفصل الأول :  
الترقيم العقاري للأراضي  
غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

### الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

#### تمهيد

سعى المشرع الجزائري من خلال إصداره للأمر رقم 74/75<sup>1</sup> والمرسومين التنظيميين له إلى تطهير الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري في الجزائر، وذلك بإجراء المسح العام للأراضي كخطوة أولى لتليها مرحلة تأسيس السجل العقاري، وتسليم المالكين الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد للملكية في نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري، إلا أن هذا المسعى اصطدم بعدة عراقيل حالت دون تحقيق الإحصاء الشامل للملكيات العقارية ومن بين أهم هذه العراقيل هو ما واجهته مصالح المسح أثناء أعمالها الميدانية من صعوبة في التعرف على مالكي العقارات الممسوحة، ما أدى إلى ظهور ما يسمى بالعقارات المجهولة المالك سابقاً، و"العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح" حالياً.

ولإحاطة بكل جوانب الموضوع سنستهل دراستنا هذه بالتطرق إلى الإطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح (المبحث الأول)، في حين سنتناول شروط الترقيم المؤقت لهذه العقارات والآثار المترتبة عنها (المبحث الثاني).

<sup>1</sup>-الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (جريدة رسمية 52 مؤرخة في 1975/11/18).

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

تم الإشارة إلى هذه الحالة الاستثنائية المتعلقة ب"العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" لأول مرة ضمن الإحصائيات المرفوعة إلى المديرية العامة للأموال الوطنية من طرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>1</sup>، هذه الوضعية التي كثيرا ما تختلط بوضعية عقارية أخرى مشابهة مما يستدعي توضيح مفهوم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح (المطلب الأول). ثم التدرج التنظيمي والتشريعي لترقيم العقارات غير المطالب بها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

أثارت وضعية العقارات غير المطالب بها الكثير من المنازعات والإشكالات على الصعيدين الإداري والقضائي، لذا ينبغي تحديد المقصود بوضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح (الفرع الأول)، ثم تمييزها عن باقي المفاهيم المشابهة لها (الفرع الثاني)، وأخيرا تحديد أسباب ظهورها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

عرفها الأستاذ عمار بوضياف «تبرز وضعية الأراضي المجهولة المالك في حالة خروج أعوان المسح لمباشرة التحقيق العقاري محاولة معرفتهم لمالك القطعة فيصطدمون بجهل المالكين المجاورين له، ويقع هذا خاصة بالنسبة للقطع العقارية غير المبنية، وبعد استكمال عملية المسح تتولى إدارة المسح تسليم سائر الوثائق والمعطيات الناتجة عن التحقيق العقاري للمحافظة العقارية»<sup>2</sup>.

وهو ما ذهبت إليه أيضا الأستاذة لمزري مفيدة حينما عرفت العقارات غير المطالب بها بأنها: «عرفت عملية المسح إشكالية أهمها وجود أراضي عند القيام بعملية المسح سجلت في

<sup>1</sup> - الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي دورها انجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19، ثم تم حلها و تحويل أملاكها ومستخدميها الى وزارة المالية وذلك بموجب المرسوم رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06 (جريدة رسمية 47 مؤرخة في 2021/06/15).

<sup>2</sup> عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، 2006، ص50.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

حساب المجهول على اعتبار أن لا مالك لها أو أن مالكا لم يظهر عند مرور فرقة المسح للمعاينة والمسح، مما نتج عنه مسح ملكيات كبيرة في حساب المجهول»<sup>1</sup>.

كما عرفت الأستاذة نعيمة حاجي ب: « يقصد بالأراضي أو العقارات مجهولة المالك تلك القطع والأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكا غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق، سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي، حيث تتولى إدارة المسح تسليم الوثائق عن التحقيق العقاري لدى المحافظة العقارية بعد دراسة المحافظ لهذه الوثائق والمعطيات، وتخصه لأرشيف المحافظة واتصاله كذلك بالإدارات المعنية كمصلحة الضرائب التي قد تكون لديها وصلوات تخص القطعة التي جهل مالكاها»<sup>2</sup>.

كما تم تعريفها أيضا بأنها: «العقارات التي لم يطالب بها ملاكها المفترضون أو الحائزون أمام أعوان مسح الأراضي بعد استكمال إجراءات المسح بصورة قانونية، فتسجل هذه العقارات في حساب سمي ب "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي" وترقم بهذه الصفة وتبقى مرقمة ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشر سنة كاملة من يوم إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، وتتقلب بانتهاء مدة الاعتراضات أو لانعدام دعاوى قضائية من الخواص أو جهة الأوقاف تدعي فيها الملكية إلى أملاك الدولة، بعد انتهاء هذه المدة»<sup>3</sup>.

في حين أن الأستاذ عبد الغني بوزيتون فأشار إليها كما يلي: «إن تسجيل العقارات في حساب المجهول هو من بين أحد النتائج المترتبة على إجراء عملية مسح الأراضي العام قصد تأسيس السجل العقاري، حيث يتعلق هذا التسجيل حصرا بالعقارات المملوكة من طرف الخواص دون غيرهم والتي تكون غير مشغولة أثناء مباشرة الأعمال المسحية بغض النظر عن الطبيعة القانونية لهذه الملكيات العقارية سواء كانت ذات طبيعة حضرية»<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> لمزري مفيدة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة الجزائر -، المجلد 35، العدد 2021، 02.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر 2009، ص 18

<sup>3</sup> - محمودي عبد العزيز، دراسات في القانون العقاري و المنازعات العقارية على ضوء التشريع و القضاء، الطبعة الأولى 2025/2024، دار لايمه للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 142.

<sup>4</sup> - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2010/2009، ص 84.

## **الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح**

بناء على ما سبق يمكن تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح كما يلي:  
هي الأراضي مهما كانت طبيعتها حضرية، ريفية أو سهبية، مبنية أو غير مبنية محددة تحديدا تاما وتكون ضمن الأملاك العقارية الخاصة، لم يطالب بها أحد أو لم يتمكن أعوان المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، ولم يدل عون المحافظة العقارية أو عون البلدية أو الجيران بمعلومات حولها خلال الفترة الممتدة من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى غاية انتهاء أشغال المسح، وبعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وتحرير محضر التسليم المنصوص عليه قانونا ترقم هذه العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وتسجل في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

### **الفرع الثاني: تمييز العقارات غير المطالب بها عن باقي المفاهيم المشابهة لها**

تتداخل بعض المفاهيم المتعلقة بالعقار وتتشابه مع مفهوم العقارات غير المطالب بها خاصة وأنها قد تقول ملكيتها في الأخير الى أملاك الدولة الخاصة إذا لم يظهر المالك أو الحائز بالنسبة للعقارات غير المطالب بها، انعدام الوارث في حالة الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك، المفقود والغائب في حالة أملاك المفقود أو الغائب، وتقاديا للخلط الذي يمكن أن يقع بينها ينبغي ضبط هذه المفاهيم.

### **أولا- الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك**

تعتبر الأملاك شاغرة في حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف وينطبق هذا الحكم على الوطنيين والأجانب بدون تمييز، ويكمن وجه الشبه بين العقارات غير المطالب بها والأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك، في أنهما يشتركان في غياب شاغل العقار، ويتعلقان بالملكية الخاصة، ويؤولان نهائيا إلى الدولة بعد انقضاء 15 سنة، لكنهما يختلفان :

### **01- من حيث النشأة**

أطلق الاحتلال الفرنسي تسمية الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك لأول مرة في الجزائر على الأموال التي خلفها الباي والجالية التركية اثر فرارهم من الجزائر، حيث أصدرت سلطة

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

الاحتلال القانون الصادر في 1845/10/31 القاضي بمصادرة أراضي المتغيين بدون تصريح اذا استمر غيابهم أكثر من 03 أشهر<sup>1</sup>، وهو نفس الأمر الذي طبقته الدولة مع الأراضي التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد الاستقلال وذلك بإصدارها للأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، في حين أن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، هي وضعية نشأت بسبب غياب شاغل العقار أثناء مرور فرقة المسح على العقار وافتقاد أي معلومة عنه<sup>2</sup>.

### 02- من حيث النصوص القانونية المنظمة

نظم المشرع الجزائري مسألة الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك في الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني وبالضبط في المادة 773 منه، والتي تعتبر الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك ملك من أملاك الدولة، إضافة إلى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية<sup>3</sup>، خاصة المادة 48 منه والتي نصت على: «الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقاً للمادة 773 من القانون المدني»، وأخيراً المواد 180، 181، 182 المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>4</sup>، في حين أن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح نظمها المشرع في المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025.

### 03- من حيث إجراءات أيلولة الملكية إلى الدولة

تؤول الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك إلى الدولة بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في المواد 180، 181، 182 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر، حيث يقوم

<sup>1</sup> - مزيان محمد أمين، حبار آمال، أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الحضارة الإسلامية الصادرة عن جامعة وهران 1 أحمد بن بلة، العدد 29، 2016، ص 807.

<sup>2</sup> - حكيمة عمورة، نظرية شغور الأملاك العقارية ودورها في التصدي للعقارات غير المطالب بها، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، العدد 01، 2022، ص 899.

<sup>3</sup> - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية 52 مؤرخة في 1990/12/02) معدل ومنتم بالقانون رقم 14/08 مؤرخ في 2008/05/20 (جريدة رسمية 44 مؤرخة في 2008/08/03).

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، (جريدة رسمية عدد 69)، 2012.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

مدير أملاك الدولة المؤهل إقليمياً بفتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، الضرائب، والمصالح القنصلية عند الاقتضاء، إضافة إلى القيام بنشر إعلانات للبحث الملاك المحتملين أو الورثة في صحيفتين وطنيتين على الأقل ولمدة أربعة (04) أشهر، كما يعلق الإعلان بمقر البلديات التابعة للولاية مكان تواجد العقارات الشاغرة التي ليس لها مالك.

فإذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال أجل سنة من تاريخ نهاية مدة الإعلان، يطلب مدير أملاك الدولة باسم وزير المالية من الجهة القضائية المختصة الحصول على أمر على ذي ل عريضة لوضع هذا العقار تحت الحراسة القضائية، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتسييرها لمدة التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني، على أن تكتسبها الدولة بعد انقضاء مدة خمسة عشرة (15) سنة من صدور الحكم القاضي بوضع العقار تحت الحراسة القضائية، ليتم بعدها استصدار الحكم المعلن للشغور وإشهاره بالمحافظة العقارية، ودمج العقار نهائياً ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

أما العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح فتؤول ملكيتها للدولة بعد استنفاد أجل خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ودون تسجيل أي اعتراض يرقم العقار نهائياً باسم الدولة.

### 04- من حيث التسيير

تقوم إدارة أملاك الدولة بتسيير الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك لمدة 15 سنة، يبدأ حسابها من تاريخ صدور الحكم القاضي بالحراسة القضائية، لكن لا يكون لهذه الأخيرة سوى **حق الانتفاع** على هذه الأملاك، إذ يخول لها فقط أن تمنح كل إيجار أو منح امتياز مؤقتاً وقابلاً للإلغاء، وبالتالي فإن هذه الحالة تسمح بتعزيز دور العقار في الاستثمار وفي تحقيق التنمية المحلية، فإسناد العقار للدولة بموجب الحكم القضائي المشهر يجعلها في أريحية في التعامل بالعقار، واستغلاله بالشكل الأمثل<sup>1</sup>.

أما العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح، فعكس ما هو معمول به بالنسبة للأملاك الشاغرة، لا يوجد نص قانوني يسمح بتسيير هذه العقارات خلال فترة الترقيم المؤقت،

<sup>1</sup> - حكيمة عمورة، المرجع السابق، ص 901.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

وهو ما يعطل دور العقار في أداء وظيفته الاقتصادية الرامية إلى توظيف العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية له.

### ثانيا- الشركات الشاغرة

على غرار الأملاك الشاغرة، والعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح فإن الشركات الشاغرة تقول الى الدولة أيضا لكنهما تختلفان في الإجراءات.

فالشركات الشاغرة هي: العقارات والمنقولات التي توفي مالکها ولا يعرف لها وارث، أو لورثة غير معروفين، أو أن الورثة تخلوا عن حقوقهم في الميراث سواء كان هؤلاء الورثة أصحاب فروض أو عصبه أو ذوي الأرحام المنصوص عليهم في قانون الأسرة.

وتتميز الشركات الشاغرة عن العقارات غير المطالب بها:

### 01- من حيث النصوص القانونية

تم إرساء عدة قواعد قانونية لتنظيم مسألة الشركات الشاغرة منها ما ورد في القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>1</sup> وبالضبط المادتين 51 و53 منه، إضافة إلى المواد 174، 175، 176 من المرسوم التنفيذي 427/12<sup>2</sup>، أما العقارات غير المطالب بها، فنظمتها المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

### 02- من حيث شروط المطالبة بالعقار

يحق للدولة المطالبة بالتركة الشاغرة في حالة هلاك مالك العقار ولم يكن له وارث، أو هلاك مالك العقار لا يعرف له وارث، وهما الحالتان المذكورتان في المادة 175 من المرسوم التنفيذي 427/12<sup>3</sup>، إضافة إلى حالة الثالثة أشارت إليها المادة 176 من نفس المرسوم والمتعلقة بحالة تنازل الوارث عن حصته للدولة أثناء فتح التركة.

<sup>1</sup> - القانون رقم 30/90، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

أما العقارات غير المطالب بها، فتشترك مع حالة انعدام الوارث في أنهما تتعلقان بالملكية العقارية الخاصة، لكنهما يختلفان من حيث وفاة مالك العقار وكونه معروفاً في التركات الشاغرة، في حين يكون مجهولاً وغير معروف في العقارات غير المطالب بها حيث لم تتمكن فرق المسح من تحديد هويته أثناء أشغال المسح.

### 03- من حيث إجراءات إدراج الملكية ضمن أملاك الدولة

في حال وجود شركة شاغرة يستوجب إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية بقصد إدراجها ضمن أملاك الدولة، وتختلف هذه الإجراءات بحسب الحالة:

**3-1 حالة انعدام الوارث:** تبدأ هذه الإجراءات بالبحث والتحري عن الورثة من قبل الأجهزة المعترف بها قانوناً حسب المادة 51 من القانون 30/90<sup>1</sup>، ليتم المطالبة أمام الجهات القضائية المختصة باستصدار حكم تصريحي بانعدام الوارث، ووضع الشركة تحت الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة قانوناً وفقاً للمادة 2/175 من المرسوم التنفيذي 427/12<sup>2</sup>، وبانقضاء هذه الآجال يتم استصدار حكم التصريح بالشغور وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة وفقاً للمادة 3/175 من نفس المرسوم.

**3-2 حالة تخلي أحد الورثة عن حصته في الشركة:** حيث للوارث إن يتنازل عن الشركة، وقد وردت هذه الحالة في المادة 53 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، والمادة 176 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر، حيث يتنازل الوارث خلال فتح الشركة أمام الموثق عن حصته في الشركة، ويمكن سلوك طريقين لاستحقاق الدولة للشركة الشاغرة؛ فالمادة 53 من القانون 30/90 السالف الذكر تجعل الإجراءات قضائية شأنها في ذلك شأن الحالات السابقة وفق المادة 51 من نفس القانون، أين يتم المطالبة بإثبات هذا التخلي وكذا

<sup>1</sup> - القانون رقم 30/90، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

تعيين إدارة أملاك الدولة حارسا قضائيا على الجزء المتنازل عنه، غير أن التسليم الفعلي للملكية المعنية لا يكون إلا بعد استصدار حكم قضائي يعلن الشغور<sup>1</sup>.

أما المادة 176 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر، تمكّن إتباعا لإجراءات الإدارية الخاصة بالتبرعات، حيث جاء فيها "...وتدمج الأملاك التي تنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة بمجرد انتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة..."<sup>2</sup>.

أما العقارات غير المطالب بها فهي وضعية ناتجة عن معاينة الشغور بعد التثبيت من غياب أي معلومة عن هوية العقار أثناء أشغال المسح، والذي يسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، ثم تفتح مدة 15 سنة لانتظار أي معترض أو محتج على الترقيم باسم الدولة، وفي حالة عدم تسجيل أي اعتراض خلال المدة المذكورة، يتم الترقيم النهائي باسم الدولة وتدمج الملكية ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

### 04- من حيث التسيير

يترتب على الحكم التصريحي بانعدام الوارث في التركات الشاغرة، تطبيق نظام الحراسة القضائية<sup>3</sup> مع مراعاة أحكام المواد 827، 829 من القانون المدني، كما تكلف إدارة أملاك الدولة بتسييرها وذلك بمقتضى المادة 3/08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 الذي ينظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري التي نصت على ما يلي: «تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي:

تقوم بتسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث...» وذلك إلى غاية انقضاء الأجل المقررة لتقادم الحقوق الميراثية المقدرة بثلاثة وثلاثين سنة، أما العقارات غير المطالب بها، فلا يوجد أي نص قانوني أو تنظيمي يحدد كيفية تسييرها.

<sup>1</sup> - سماعيني هاجر، تسوية العقارات المشهورة و المسجلة في حساب المجهول، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم الجزائر، العدد 03، جوان 2014، ص4.

<sup>2</sup> - سماعيني هاجر، المرجع السابق، ص4.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع الجزائر، طبعة 2016، ص272.

## **الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح**

### **05- من حيث المدة القانونية لاكتساب الدولة للأماكن العقارية**

بالنسبة للمدة المقررة لاكتساب الدولة للتركات الشاغرة هي نفسها مدة تقادم الحقوق الميراثية والمقدرة بثلاثة وثلاثين (33) سنة، وتبتدئ من تاريخ صدور الحكم الذي يثبت انعدام الورثة، وبعد انقضاء هذه الآجال يمكن لوزير المالية رفع دعوى جديدة لإلحاق التركة بأماكن الدولة الخاصة، أما المدة المقررة لأيلولة العقارات غير المطالب بها إلى أماكن الدولة الخاصة تقدر بخمسة عشرة (15) سنة، يبدأ حسابها من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، حيث يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي باسم الدولة.

### **ثالثا- أماكن المفقود والغائب**

في حالة اكتشاف أماكن عقارية تعود ملكيتها لغائب أو مفقود بمفهوم المادتين 10 و109 من قانون الأسرة<sup>1</sup>، فإنه يمكن للدولة دمج أماكن المفقود أو الغائب في الملكية الخاصة للدولة على غرار ما هو معمول به بالنسبة للعقارات غير المطالب بها ضمن شروط معينة، لكنهما يختلفان فيما يلي:

### **01- من حيث هوية المالك**

بالنسبة لأماكن المفقود والغائب، فالمالك فيهما يكون معروفا ومعلوما، غير أنهما في حالة فقد أو غياب، أما في العقارات غير المطالب بها، فالمالك أو الحائز يكون مجهولا، ولم يتم تحديد هويته من قبل فرقة المسح أثناء اشغال مسح الأراضي.

### **02- من حيث النصوص القانونية الواجبة التطبيق:**

<sup>1</sup> - المادتين 10 و 109 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة (جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 12/06/1984) المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 (جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 27/02/2005).

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

نظم المشرع الجزائر أملاك المفقود والغائب ضمن المادة 31 من القانون المدني<sup>1</sup> والمواد 180،110،109 من قانون الأسرة، والمادة 177 من المرسوم التنفيذي 427/12، أما العقارات غير المطالب بها فقد نصت عليها المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025.

### 03- من حيث إجراءات اكتساب الدولة للملكية العقارية

يقوم وزير المالية في حالة أملاك المفقود أو الغائب برفع دعوى قضائية باسم الدولة لاستصدار حكم بالفقد أو الغياب، وبانقضاء الآجال التي يحددها القاضي للتحري والانتظار، يرفع وزير المالية دعوى لاستصدار حكم يقضي بموت المفقود، وبعد التأكد من عدم وجود ورثة بالفرض أو بالعصبة أو ذوي الأرحام، تؤول التركة بعد فتحها الى الخزينة العمومية طبقا للمادة 180 من قانون الأسرة، كما يتم تطبيق المادة 51 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم والمادة 175 من المرسوم التنفيذي 427/12 (نفس الإجراءات الخاصة بالتركات الشاغرة).

في حين أن العقارات غير المطالب بها، فيتم حساب العقارات غير المطالب بها، وترقم ترقبما مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة، ثم ترقم نهائيا باسم الدولة بعد انقضاء المدة المحددة وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

### 04- من حيث التسيير

تسيير أملاك المفقود والغائب من طرف إدارة أملاك الدولة خلال الآجال المقررة قانونا وهي ثلاثة وثلاثين (33) سنة بنفس الأشكال والكفيات المذكورة سابقا بالنسبة للتركات الشاغرة، في حين أن لم يتدخل المشرع بأي نص قانوني يتناول فيه مسألة تسيير العقارات غير المطالب بها خلال فترة التقييم المؤقت.

### 05- من حيث المدة القانونية لاكتساب الدولة للأملاك العقارية

<sup>1</sup> - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/30 المتضمن القانون المدني (جريدة رسمية رقم 78 مؤرخة في 1975/09/30) معدل ومتمم حسب آخر تعديل له: القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 (جريدة رسمية رقم 31 مؤرخة في 2007/5/13).

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

تأخذ أملاك المفقود والغائب نفس الحكم المتعلق بالمدة القانونية لاكتساب الدولة للتركات الشاغرة، إذ على الدولة انتظار انقضاء مدة ثلاثين (33) سنة، وهي مدة التقادم المكسب بالنسبة للحقوق الميراثية، وذلك ابتداء من تاريخ صدور الحكم الذي يثبت موت المفقود لدمج أملاك المفقود والغائب ضمن أملاك الدولة الخاصة، في حين المقررة قانونا لاكتساب الدولة للعقارات غير المطالب بها هي مدة التقادم المكسب الطويل وهي خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية.

### الفرع الثالث: أسباب نشأة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

يعود ظهور العقارات غير المطالب بها الى جملة من الأسباب، والتي ترجع الى عدم فعالية الآليات المعتمدة للإعلان عن عمليات المسح العام للأراضي (أولا)، ومنها ما تعلق باللجوء التعسفي لفكرة حساب الأراضي غير المطالب بها حاليا وحساب المجهول سابقا (ثانيا)، إضافة إلى الخلط بين الغائب والمجهول (ثالثا)، وأسباب أخرى متعلقة بالملك أحيانا وبالوضعية المادية للعقار أحيانا أخرى (رابعا).

### أولا- عدم فعالية الآليات المعتمدة للإعلان عن عملية المسح

أشارت المادة 02 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الى مجموعة من الوسائل المعتمدة للإعلان عن انطلاق عمليات المسح وهي نشر القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، كما أضافت المادة الثالثة من نفس المرسوم «يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشرة يوما قبل افتتاح هذه العمليات»

والمقصود بعملية الإعلان أو الإشهار هو إعلام المواطنين بعمليات المسح حتى يتسنى لهم الاعتراض في الوقت المناسب<sup>1</sup>، وتجنب غياب الملاك أو الحائزين الحقيقيين أثناء مرور فرق المسح، لكن ما اتضح في الميدان أن الوسائل المسخرة للإشهار والإعلان لم تكن فعالة

<sup>1</sup> - فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2018/2017، ص 291.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

بالنظر الى العدد الكبير المسجل للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، والتي ظهر مالكوها أو حائزوها فيما بعد وخلقت عدة منازعات على المستويين الإداري والقضائي.

### ثانيا- عدم جدية فرق المسح في أداء مهامها

كان ينبغي على الأعوان المحققين إجراء تحقيق يتسم بالحرص والعناية اللازمان والتمسك بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم، نظرا لما ترتبه نتائج التحقيق من آثار قانونية، وفي هذا الخصوص أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليم رقم 14618<sup>1</sup> والتي جاء فيها عدم جدية فرق المسح في أدائها لمهامها وذلك باللجوء التعسفي لفكرة حساب حساب المجهول سابقا كانت أحد أسباب ظهور العقارات غير المطالب بهاو ذلك كمايلي:

### 01- تقصير فرقة المسح والمحققين العقاريين في جمع الوثائق الضرورية للسير الحسن

لعمليات مسح الأراضي: ألزمت التعليم رقم 16 فرق المسح والمحققين العقاريين بطلب الوثائق القديمة الموجودة المتعلقة بالبلدية(كل أنواع المخططات المشيخية، النموذجية، الإقليم... والوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية والوثائق المتعلقة بتعيين حدود إقليم البلدية.....) إضافة إلى:

1-1 قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة من مصالح المحافظة العقارية: فالشهر العقاري يعتبر إحدى إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية، وهو يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار، وبالتالي فان تسليم المحققين العقاريين لقائمة الملاك يسهل من معرفة فيما إذا كان هذا العقار ملك سابق لشخص طبيعي أو معنوي سقطت حقوقه وحولت للدولة<sup>2</sup>.

### 1-2 السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية:

عملية التسجيل هي إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا لتسجيل جميع التصرفات القانونية وخاصة تلك الواردة على عقار مقابل دفع حقوق التسجيل.

<sup>1</sup> - التعليم رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتضمنة العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب " المجهول" -حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

<sup>2</sup> - المذكرة المؤرخة في 1999/07/17 المتعلقة بدور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عملية التحقيقات العقارية المندرجة في إطار مسح الأراضي العام.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

ولعملية التسجيل أهمية كبيرة بالنسبة لعملية المسح، ذلك أن عملية التسجيل تعتبر إجراء ملزم قبل نقل الملكية العقارية، وبالتالي فهو يسبق مرحلة الشهر العقاري، وهذا الإجراء إضافة إلى أنه يرتب آثار قانونية متعلقة بالتصرفات المسجلة بحيث يجعل العقد العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله<sup>1</sup>، فانه يمكّن المحققين العقاريين في حالة عدم حصولهم على أي معلومة على مستوى المحافظة العقارية، من البحث على مستوى السجلات الجبائية في محاولة للكشف عن احتمال وجود مالك قديم لم يتم إشهار حقوقه على مستوى المحافظة العقاري.

من خلال ما سبق، فان المديرية العامة للأموال الوطنية أدرجت إجراء طلب الوثائق السالفة الذكر بهدف تسهيل تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم، إضافة إلى التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها لوجودها في القوائم، غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق، وبين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها؛ وكذا تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية، وهو ما جاء في التعلية رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

### 02- عدم احترام فرقة المسح والمحققين العقاريين لتدابير وإجراءات المسح

أشارت التعلية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية إلى أن العقارات غير المطالب بها حالياً، والعقارات المجهولة المالك سابقا بلغت مستوى معتبر، حيث كشفت الإحصائيات على أن نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح لغياب التحديد أو غياب الطبيعة القانونية وذلك بالنسبة للبلديات أو أقسام إقليم البلديات، ويعود ذلك في أغلب الأحيان إلى عدم جدية مصالح المسح في أداء أعمالها بالعناية والحرص اللازمين وهو ما أكدته التعلية 4618<sup>2</sup> وذلك كمايلي:

- لم تقم فرق المسح بالانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور<sup>3</sup>، الشيء الذي أدى إلى غياب الملاك أو الحائزين لعدم علمهم بالتواريخ المحددة لمرور

<sup>1</sup> - الأستاذ فيصل لعوافي، ملخص لقانون التسجيل، السنة الثانية ماستر قانون عقاري، جامعة الشهيد العربي التبسي تيسة، الرابط [http:// e-learning-univ-tebessa.dw](http://e-learning-univ-tebessa.dw).

<sup>2</sup> - التعلية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتضمنة العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب " المجهول" - حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

<sup>3</sup> - التعلية رقم 4618، نفس المرجع السابق.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

فرق المسح، مع العلم أن نجاح المسح العقاري بشكل عام مرتبط بقاعدة أساسية وهي مساهمة الملاك والشاغلين للعقارات، لهذا السبب يتعين على فرقة المسح احترام تاريخ المرور المتضمن في استمارة الإشعار بالمرور حتى يتمكن المالكين والحائزين للحقوق العينية الحضور في عين المكان والإدلاء بملاحظاتهم وهذا حسب ما ورد في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

- لم تأخذ فرقة المسح بالتدابير الضرورية الصارمة اللازمة للبحث عن المالك أو الحائز كلما لوحظ أو ظهر أن المكان المعني يشكل بديها ملكية عقارية مشغولة على الرغم أن تقدير وقائع الحياة تعد من أهم مهام المحققين العقاريين والمذكورة في التعليمات رقم 16<sup>1</sup>.

وهو ما لمسناه من خلال وقائع وحيثيات الحكم القضائي الخاص بالقضية رقم 02239/23 الصادر عن المحكمة الإدارية بومرداس المؤرخ في 2024/01/23 الذي جاء فيه: «...حيث تبين للمحكمة.. أن المدعي يزعم أنه حائز لقطعة أرضية كائنة ب... ذات مساحة...تتكون من بنايات ذات طابق أرضي و جزء منها شاغر غير مبني محاط بسور من الداخل....إلا أنها سجلت باسم الدولة في إطار ما يسمى "عقار غير مطالب به

أثناء أشغال المسح"، مما يطالب بإلغاء الترقيم النهائي...» إذ يستشف من حيثيات الحكم السابق أن هناك ما يثبت وجود مظاهر للحياة وأن الملكية مشغولة ومستغلة، والتي تظهر في وجود بنايات من طابق أرضي، وعلى الرغم من ذلك فقد سجلت باسم الدولة فكان الأجدر بفرقة المسح التحري أكثر عن صاحب القطعة الأرضية المشيد عليها هذه البناية وإتباع الإجراءات المنصوص عليها في التعليمات 4618 من ضرورة الحصول على تصريحات وأقوال الجيران والشهود وممثل البلدية بكيفية صاغية وفعالة<sup>2</sup>، بدلا من تسجيلها مباشرة باسم الدولة، وهي المهام المنوطة أساسا بالمحققين العقاريين والمذكورة في التعليمات 16 السالفة الذكر.

<sup>1</sup> - التعليمات رقم 16، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

<sup>2</sup> - التعليمات 4618، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

ثالثا- دمج الأراضي الغائب أصحابها مع الأراضي المجهولة المالك في حساب واحد

كان على ينبغي على القائمين على عملية المسح التمييز بين قائمة العقارات المعروف أصحابها لوجودها في قوائم الملاك الذين لهم حقوقا مشهورة لدى مصالح المحافظة العقارية، أو الذين قاموا بتسجيل معاملاتهم العقارية على مستوى المصالح الجبائية، لكنهم كانوا غائبين أثناء التحقيق، وقائمة العقارات المجهول أصحابها لكن الإشكال وقع حين تم دمج هاتين القائمتين في حساب واحد يخص "العقارات غير المطالب بها" حاليا و"حساب المجهول" سابقا، مما يعني أن العقارات الغائب صاحبها ورغم أنه معروف ومحفوظ حقه بوثائق رسمية، إلا أن غيابه أدى إلى تقييد عقاره في هذا الحساب، وفي ذلك تعد صارخ على حق الملكية الخاصة<sup>1</sup>.

### رابعا- أسباب خاصة بالمالك أو الحائز

يساهم الملاك أو حائزي العقارات بشكل كبير في إنجاح عملية المسح العام للأراضي وهو الأمر الذي دفع المديرية العامة للأملاك الوطنية عبر التعليمات رقم 16 إلى إلزام المحققين العقاريين بضرورة حث الملاك أو الحائزين على تقديم مساعدتهم وشرح لهم موضوع التحقيق والمسح، لأن بحصول التعاون بين المحققين العقاريين والملاك سيؤدي إلى تنوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم ولكن أيضا بأملاك الجيران أيضا.

وعلى هذا الأساس قام المشرع الجزائري من خلال المادة 10 من المرسوم رقم 62/76 بإلزام المالك أو الحائز بالحضور أثناء مرور فرقة المسح حيث نصت على «يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان، وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء»، كما ألزمهم أيضا من خلال المادة 22 من نفس المرسوم بضرورة السماح لفرقة المسح بالدخول الحر إلى الأراضي التي يريدون الدخول إليها إما من أجل القيام بالعمليات اللازمة لإعداد مسح الأراضي، وإما لمعاينة التغييرات من كل نوع والتي تؤثر على وضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية.

لكن الملاحظ على الواقع الميداني هو عدم حضور عدد كبير من الملاك أو الحائزين لعمليات مسح الأراضي وهو ما يجسده الرقم الكبير للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال

<sup>1</sup> - قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 304.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

المسح. ولعل أسباب الغياب تعود إلى عدم فعالية الإعلام وعدم امتداده إلى الخارج لوجود بعض الملاك خارج الوطن من جهة، أو يعود سببه إلى جهل الملاك لأهداف وأهمية المسح العام للأراضي وخوفهم من أن الغاية من عمليات المسح هو فرض الضريبة، أو الحرمان من الحصول على سكن.

### **خامسا- أسباب خاصة بالوضعية المادية للعقار**

المقصود بالوضعية المادية للعقار كسبب لظهور وضعية العقارات غير المطالب بها هي وجود فارق بين مساحة العقار الممسوح من جهة والمساحة الواردة في سند الملكية الخاص به من جهة أخرى، مما يؤدي إلى تسجيل هذا الفارق في حساب العقارات غير المطالب بها حالياً؛ وحساب المجهول سابقاً، لكن ينبغي التمييز بين حالتين:

### **01-وجود فرق في مساحة العقار الممسوح تعود إلى الدولة**

تتعلق هذه الوضعية بالعقارات التي يحوزها ملاك خواص تم التنازل لهم بموجبها من طرف الدولة بإحدى الوسائل المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية، غير أن المعاينة المادية للعقار من طرف فرق المسح، تظهر استفاضة المالك من أوعية عقارية ملحقة للعقار المتنازل عنه، وهنا يظهر الفرق بين مساحة العقار المملوك الواردة في العقد الإداري وبين الواقع، لذا يلجأ لجان المسح إلى قيد المساحة الزائدة باسم الدولة مباشرة، مما يمنع حائز العقار مستقبلاً من الاستفادة من الوعاء العقاري الملحق ببنائه<sup>1</sup>.

ولعل أسباب عدم تطابق مساحة العقار الممسوح مع المساحة الواردة في عقود الملكية أو الحيازة يعود إما لاستغلال المالك لأوعية عقارية ملحقة بالعقار المستفاد منه، لكنها غير مذكورة في وثائق إثبات الملكية التي يقدمها مالك العقار المستفاد منه، أو عدم تحيين الوثائق عند التصرف في العقار بالبناء أو القسمة أو التجزئة المفضي إلى البيع والميراث، كما يمكن أن يكون فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري، وذلك راجع إلى لأخطاء التي ترتكبها فرق المسح

<sup>1</sup> - منى حنيش، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول، مقال منشور بمجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية الصادرة عن المركز الجامعي تندوف، العدد الأول، جوان 2017، ص145.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

خاصة ما تعلق بالخطأ في القياسات المسحية أو في حساب المساحة أو في التدوين، مثل هذه الحالات تمت ملاحظتها لاسيما على الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المعدل والمتمم المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي<sup>1</sup>.

### 02-وجود فرق في مساحة العقار الممسوح تعود لملكية الخواص:

تصادف فرق المسح حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به قانونا (وهي 20/1)، بين المساحة المذكورة في سند الملكية وتلك الناتجة عن القياس المساحي<sup>2</sup>، بحيث تكون المساحة الممسوحة تفوق المساحة الواردة في السند الخاص بالوحدة العقارية، فتقوم فرقة المسح حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين:

أما الأولى فتمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة في مصفوفة المسح وفي هذه الحالة تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية في وثائق المسح باسم الشاغل؛

أما بالنسبة للمساحة الزائدة فيقوم المحققين العقاريين بالتحري بأن الزيادة الملحوظة غير ناتجة عن حقوق مصدرها الملاك المجاورين أو غير ناتجة عن اعتداء على ملكيات الغير، إضافة إلى محاولة الكشف عن حقوق محتملة للدولة، وتذكر هذه الزيادة في تقرير يرفق مع بطاقة التحقيق، كما يجب ذكره في وثائق المسح قصد وضعه في متناول الجمهور لإبداء ملاحظاتهم واحتجاجاتهم خلال شهر الإيداع على مستوى البلدية، وفي حالة لم يتم إبراز نقص في السندات أثناء التحقيق، فإن المساحة الزائدة تسجل باسم الدولة.

### المطلب الثاني: التدرج التنظيمي والتشريعي لترقيم العقارات غير المطالب بها

شهد النظام القانوني العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح العديد من التطورات سواء بالنسبة لتسميته أو أحكامه، فقد ظهر بداية كحالة واقعية أشارت إليها الإحصائيات التي

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري حسب آخر تعديل: القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27

المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ط5، دار هومة الجزائر، ص162.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نفس المرجع أعلاه، ص160.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

قدمتها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سابقا تحت مسمى "العقارات التي لم يتمكن من تحديد مالكها"، لتمر العقارات غير المطالب بها عبر ثلاث مراحل رئيسية من حيث التغييرات والتطورات التي عرفتتها أحكامها.

فأمام الفراغ التشريعي الذي يخص هذه الوضعية، قامت مديرية أملاك الدولة بإصدار التعليم رقم 16 سنة 1998 والتي أشارت إلى هذه الوضعية بمصطلح "عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح" أو "احتمال ملك الدولة" والتي استحدثت بشأنها ترقيم جديد وهو الترقيم لمدة سنتين لفائدة الدولة، وبصدور التعليمات اللاحقة لها أصبحت تسجل في "حساب المجهول" تحت مسمى "العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول" (الفرع الأول).

وقد احتفظت بهذه التسمية في كل التعليمات الصادرة بهذا الخصوص، إلى غاية أول تدخل تشريعي بموجب المادة 67 من قانون المالية 2015<sup>1</sup> الذي عدل الأمر 74/75، حيث تم استحداث المادة 23 مكرر لكن بتسمية جديدة، حيث أطلق عليه المشرع تسمية "عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي" وكان يسجل في حساب "الدولة مالكة مفترضة"، مع ترقيمه ترقيميا نهائيا باسم الدولة، إلا أن هذا الترقيم لم يدم طويلا نظرا للإشكالات التي أثارها (الفرع الثاني).

طراً تعديل على المادة 23 مكرر من نفس الأمر، بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018<sup>2</sup> حيث احتفظ بنفس التسمية، لكن مع وجوب تسجيل هذه العقارات في حساب "العقارات غير المطالب أثناء اشغال مسح الأراضي"، وجعل الترقيم مؤقتا لمدة خمسة عشرة

(15) سنة، ولكن على الرغم من هذا التعديل إلا أن أروقة العدالة ظلت مكتظة بالمنازعات بخصوص هذا الموضوع، ما جعل المشرع يتدخل مرة أخرى بموجب القانون 08/24 مؤرخ في 2024/11/24 يتضمن قانون المالية لسنة 2025 في خطوة جديدة لتصحيح وضعية العقارات غير المطالب بها بتوسيع قائمة المستفيدين من التسوية الإدارية (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> - قانون رقم 10/14، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - قانون رقم 11/17، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

### الفرع الأول: التقييم لمدة سنتين وتسجيل العقارات في حساب المجهول

تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية لأول مرة عن طريق التعليم رقم 16 في محاولة لإيجاد حلول قانونية لهذه الحالة الاستثنائية عن طريق منحها ترقيما جديدا وهو التقييم لمدة سنتين لفائدة الدولة، حيث سنتطرق إلى مضمون هذا التقييم (أولا)، ثم نعرّج إلى إجراءات تسوية المنازعات الناشئة عن هذا التقييم (ثانيا)، وأخيرا نتناول نتائج هذا التقييم.

### أولا- مضمون التقييم لمدة سنتين لفائدة الدولة وتسجيل العقار في حساب المجهول

بعد إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، تحتوي هذه الوثيقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والبيانات المحتواة فيه. إن دراسة هذه الوثيقة تبين وجود أربعة (04) حالات للعقار، من بينها حالة العقارات غير المعروف مالكيها والتي أغفل المشرع عن وضع تقييم لها، وتكفلت بذلك التعليم رقم 16 حيث جاءت بحالة رابعة استثنائية للتقييم، لكن ينبغي التمييز بين مرحلتين:

### 01-مرحلة ما بين 1998 و2003

بالرجوع الى التعليم رقم 16 الصادرة في 1998/05/24 فان العقارات المحقق طبيعتها والتي لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان والتي أشارت إليها التعليم تحت تسمية "احتمال ملك الدولة"، في حين أشارت إليها المذكرة المؤرخة في 1999/17/17 ب "الأموال غير المشغولة والتي لم تكن محل أي مطالبة خلال التحقيق"<sup>1</sup>، يتم ترقيما ترقيما مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالتقييم النهائي لفائدتها<sup>2</sup>، وبذلك نكون أمام فرضيتين: الفرضية الأولى: في حالة تسجيل شكاوى أو اعتراضات، فتطبق عليها أحكام المادة 15 من

<sup>1</sup> - أشارت إليها المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الدولة «...الأموال التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال التحقيق: ان الأملاك غير المشغولة والتي لم تكن محل أي مطالبة خلال التحقيق ، يجب اعتبارها تابعة للدولة حتى يثبت العكس».

<sup>2</sup> - حيث جاء في التعليم رقم 16 « في حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح يتم التقييم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالتقييم النهائي لفائدتها».

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

المرسوم التنفيذي رقم 63/76، والتي تحدد إمكانية الاعتراض على الترقيم المؤقت خلال اجل سنتين.

**الفرضية الثانية:** في حالة عدم تسجيل أي احتجاجات، أتم إثارتها خارج الآجال القانونية يصبح الترقيم أصبح نهائياً، ولا يبق للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية<sup>1</sup>.

### 02- مرحلة ما بين 2003-2015

أثار صدور التعليمية رقم 16 العديد من الشكاوى التي تقدم بها المواطنون عبر مختلف الولايات يطالبون بصفة مشروعة بترقيم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري، الأمر الذي دفع بالمديرية العامة لأملاك الدولة لإصدار مذكرتين الغرض منهما تقليص حجم منازعات حساب المجهول أمام القضاء ويتعلق الأمر ب :

1-2 التعليمية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03: صدرت هذه التعليمية بتاريخ 2003/05/03 تخص عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، وقد تضمنت هذه المذكرة ماييلي:

إطلاق عبارة "عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول"، بدل من «حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح» الواردة في التعليمية 16 وهي المرة الأولى التي يرد فيها "حساب المجهول"، كما تم إعداد المذكرة 2421 المؤرخة في 2003/05/03 لتنظيم وتسوية وضعية العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، والتي يحوز أصحابها سندات الملكية القانونية التي تم إشهارها بالمحافظة أثناء مدة الترقيم المؤقت لفائدة الدولة، وقد جاءت هذه التعليمية تطبيقاً للمادة 2/14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي أتاحت إمكانية جواز تغيير الترقيم من مؤقت إلى نهائي إذا تأكد المحافظ العقاري من الحقوق العينية الواجب شهرها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 15 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي 63/76.

<sup>2</sup> - المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر تنص على ماييلي: «... و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انتهاء المدة المحددة في الفقرة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني».

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

2-2-2-2 التعليمية رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية: صدرت هذه التعليمية بتاريخ 2004/09/04 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة - المسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، وقد صدرت هذه التعليمية بهدف تحديد إجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا، العقارات غير المطالب بها حاليا، والتي ظهر أشخاص فيما بعد يفتقدون لحقوق مشهورة يطالبون بترقيمها .

**ثانيا - إجراءات تسوية الاعتراضات الناتجة عن الترقيم المؤقت لمدة سنتين**  
تختلف إجراءات التسوية بالنسبة لطلبات الترقيم المدعمة بسندات ملكية مشهورة عن إجراءات التسوية بالنسبة لطلبات الترقيم غير المدعمة بحقوق مشهورة.

**01- تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول للطلبات المدعمة بسندات مشهورة**  
حددت التعليمية رقم<sup>1</sup>2421 إجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، بتقديم طلب الترقيم لدى المحافظة العقارية، ليتولى المحافظ العقاري بدراسته عن طريق التحقيق في سند الملكية من أنه قد أشهر فعلا بعد سنة 1976 أو قبله؛ فإذا أثبتت الدراسة بان سند ملكية طالب الترقيم مشهر بعد سنة 1976-تاريخ دخول قانون 74/75 حيز النفاذ-، يشرع المحافظ العقاري في ترقيم العقار ترقيم نهائي وإعداد الدفتر العقاري، ل يتم تسليمه لصاحبه خلال ثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب من المحافظة العقارية الأم، أما إذا كان سند الملكية مشهر قبل سنة 1976 فيخضع لإجراء التحقيق.

**02- تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول للطلبات غير مدعمة بسندات مشهورة**  
ميزت التعليمية رقم<sup>2</sup>4618 بين ثلاثة حالات من أصحاب الحقوق غير المشهورة:  
2-1- حالة وجود سند ملكية معترف به قانونا لإثبات حق الملكية العقارية لم يتم إشهاره والمقصود بسندات الملكية لها حجية قانونية غير مشهورة:

<sup>1</sup> - التعليمية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة - مسجلة في حساب مجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.  
<sup>2</sup> - التعليمية 4618، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

1-1-2 السندات الرسمية: و التي قد تكون عقد توثيقي أو حكم قضائي معد قبل صدور المرسوم 63/76 والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك أو العقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين، والقضاة الموثقين سابقا، القضاة الشرعيين.

2-1-2 عقد عرفي ثابت التاريخ قبل 1971/01/01: أثبت التحقيق فيه على عدم تناقضه مع معلومات موجودة بالمحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية، وهذا مهما كان تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

### 2-2 حالة وجود سند عقاري غير كاف: ويتعلق الأمر ب:

1-2-2 العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها الثابت: وهي العقود العرفية ذات تاريخ ثابت بعد 1971/01/01، إضافة إلى العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت والتي تم تسجيلها خلال الفترة الممتدة من جوان 1983 (تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية) وديسمبر 1992 (تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1993 الذي يلغي النص الأول المذكور).

2-2-2 العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض: فإذا تم تحديد تاريخها وكان سابقا للمسح وثبت بأن حائزها يعد شاغلا فعلي للعقار اعتد بها<sup>1</sup>. يمكن أن يستفيد طالب التسوية الذي يحوز على سند ملكية غير كاف إما من:

- ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر اذا كان السند يبين حيابة تفوق خمسة عشرة سنة يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة والمسح العقاري، أو ترقيم مؤقت لمدة تعادل أجل سنتين عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيابة يبدأ حسابها من تاريخ إيداع بالمحافظة العقارية لوثائق المسح.

أما بالنسبة للعقود العرفية التي استحال تحديد تاريخ معين لها غير قابل للاحتجاج، فتدرج ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية.

<sup>1</sup> - عائشة بن زرعة، العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية و النصوص التشريعية، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) صادرة عن جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر)، المجلد 07، العدد 02، جوان 2021، ص 982.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

### 2-3 حالة الغياب الكامل لسند الملكية:

وهي الحالة التي يفتقر فيها طالب التسوية لأي سند يتعلق بحق الملكية، لذلك ينبغي إجراء تحقيقات عقارية جديدة وفعلية للتأكد من أن طالب التسوية يمارس حيازة حقيقية<sup>1</sup>، منذ على الأقل من تاريخ شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية، فاذا تبين من التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح، يمكن منح الترقيم العقاري المطالب به شريطة أن تكون تصريحات الطالب مدعومة بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق<sup>2</sup>.

### ثالثا- نتائج الترقيم لمدة سنتين

عاجت التعليمات رقم 16<sup>3</sup> والتعليمات التالية لها الحالة الاستثنائية المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح حاليا، حساب المجهول سابقا وذلك بمنحها ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين لفائدة الدولة، على أن يصبح ترقيمًا نهائيًا لفائدتها بانتهاء مدة الترقيم المؤقت، وقد ترتب عن تطبيق هذه النصوص التنظيمية جملة من النتائج:

- ان عدم تمكن فرقة المسح من تحديد مالك العقار المراد مسحه أثناء اشغال المسح يعد قرينة بسيطة على ملكية الدولة لذلك العقار قابلة لإثبات العكس خلال مدة الترقيم المؤقت (سنتين)، تتحول القرينة البسيطة الى قرينة قاطعة بانقضاء مدة السنتين، وذلك بموجب الترقيم النهائي لفائدة الدولة غير قابلة لإثبات العكس إلا عن طريق القضاء<sup>4</sup>.

- التسوية الإدارية التي تضمنتها النصوص التنظيمية لم تحقق هدفها الرامي إلى تقليص حجم المنازعات على مستوى القضاء بالنظر إلى ظهور طالب التسوية بعد انتهاء مدة الترقيم المؤقت وصيرورة الترقيم المؤقت ترقيمًا نهائيًا لفائدة الدولة، الأمر الذي دفع المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار عدة مذكرات لمعالجة الإشكالات التالية :

### 2-1 ظهور طالب للتسوية بعقد مشهر بعد انقضاء آجال الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة

### الدولة ورفض التسوية الإدارية

<sup>1</sup> - يجب أن تتوفر الحيازة المعاينة في الميدان على الشروط المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني.

<sup>2</sup> - المذكرة 4618، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - التعليمات رقم 16، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - عائشة بن زردة، المرجع السابق، ص 983.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

جاءت المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22<sup>1</sup> لمعالجة حالة عدم الاستقادة من عملية التسوية الإدارية المنصوص عليها في التعليم 2421، بسبب فوات آجال الترقيم المقدرتين لسنتين لفائدة الدولة ورفض بعض المدراء الولائيين للحفاظ العقاري الاستجابة لطلبات التسوية بعد انقضاء الآجال، حيث نصت هذه المذكرة على إعادة فتح باب التسوية الإدارية لحساب المجهول بعد ترقيمه نهائياً لفائدة الدولة أمام كل حائز لعقد مشهر أو سند له حجية<sup>2</sup>.  
لكن ما يلاحظ على مضمون هذه المذكرة أنها تتيح إمكانية التسوية الإدارية رغم الترقيم النهائي لفائدة الدولة، وبذلك فهي تتعارض مع مضمون المادة 16 من المرسوم رقم 63/76<sup>3</sup> التي تنص على عدم إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

### 2-2 الإشكال المتعلق برفض بعض مدراء أملاك الدولة تنفيذ المذكرة رقم 9642

أدى رفض بعض المدراء الولائيين للأملاك الدولة لرفض طلبات التسوية الإدارية المنصوص عليها في المذكرة رقم 9642 المذكورة أعلاه إلى إصدار المذكرة رقم 2536<sup>4</sup> التي تلزم المديريات الولائية للأملاك الدولة بالموافقة على طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة أو بسندات لها حجية، وضرورة إرجاع الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول ورقمت على مستوى المحافظة العقارية باسم الدولة، وظهر أن ملكيتها تعود إلى الأشخاص الذين تقدموا بطلبات التسوية.

### 2-3 الإشكال المتعلق بالتسجيل عن طريق الخطأ للأملاك العقارية باسم الدولة في حين أن ملكيتها قد تعود لخواص أو مؤسسات الوقف أو البلدية

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 9642، المؤرخة في 2008،/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول -تذكير.

<sup>2</sup> - عائشة بن زردة، المرجع السابق، ص 984.

<sup>3</sup> - المرسوم 63/76، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المذكرة رقم 2536، المؤرخة في 2010/03/21 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعقارات التي رقمت باسم الدولة وسلمت الدفاتر العقارية الخاصة بها لمصالح أملاك الدولة.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

صدرت المذكرة رقم 15590<sup>1</sup> لمعالجة الطلبات الصادرة من طرف خواص- مالكين لعقارات بموجب عقود مشهورة أو سندات لها حجية في إثبات حق الملكية العقارية - للحصول على دفاتر عقارية، في حين أن هذه العقارات قد تم تسجيلها وترقيمها في حساب الدولة لأسباب غير موضوعية متعلقة أساسا اما لغياب الملاك أثناء المسح، أو إلى وجود بعض المؤشرات التي توحي بأن العقارات المعنية قد تكون ملك للدولة.

حيث أشارت هذه المذكرة الى عدم توجيه طالبي التسوية الى العدالة، بل يتم تسويتها بنفس الكيفية التي نصت عليها التعليمتين المتعلقتين بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول (4618، 2421)، وذلك بعد التحقق أن الملكية غير تابعة للدولة.

### 2-4 الإشكال المتعلق بطلبات التسوية بدون سند بعد انقضاء مدة الترقيم العقاري المؤقت المقدرة بسنتين والخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول

أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة رقم 7049 مؤرخة في 2013/07/10 المتعلقة ب حساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند- والتي تم فيها استبعاد الملفات المودعة بعد انتهاء أجل سنتين من نطاق التسوية الإدارية المذكورة في التعليمية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04.

### الفرع الثاني: الترقيم النهائي باسم الدولة

تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية عبر ترسانة من التعليمات والمذكرات للحد المنازعات الناشئة عن وضعية العقارات غير المطالب بها حاليا وحساب المجهول سابقا، إلا ان هذا التدخل أبان على عدة منازعات واحتجاجات بسبب ظهور المالك أو الحائز أثناء الترقيم المؤقت أو بعده، أو بسبب الطبيعة القانونية للسند الذي يحوزه المعارض، الأمر الذي دفع المشرع بعد غفلة تشريعية دامت أربعين (40) سنة لاستدراك هذا الفراغ القانوني، وذلك من خلال إصداره لقانون المالية لسنة 2015، الذي أدرج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 5590، المؤرخة في 2013/06/06، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بعقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية -كيفية التسوية.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

وبالتحديد المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه، التي ألغت تسجيل العقار في حساب المجهول والترقيم المؤقت لمدة سنتين، ونصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم ترقيميا نهائيا باسم الدولة (أولا)، لكن يمكن إعادة ترقيم العقار باسم المالك الذي ظهر إذا كان حائزا لسند ملكية قانوني (ثانيا)، وقد ترتب على تطبيق الترقيم النهائي باسم الدولة عدة نتائج (ثالثا).

### أولا- مضمون الترقيم النهائي باسم الدولة

نصت المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 على ما يلي: «يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائيا باسم الدولة. في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم ماله». »

باستقراء نص المادة 67 المذكورة أعلاه، يتضح أن الترقيم الجديد للعقارات التي لم يطالب بها خلال أشغال المسح، والذي أصبح ترقيميا نهائيا باسم الدولة يشير إلى تخلي المشرع نهائيا عن فكرة الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب المجهول المنصوص عليها في التعلية 16<sup>1</sup>، كما تم التراجع عن تسجيل العقارات في حساب المجهول لتعيد من جديد تسجيلها باسم الدولة ولكن بترقيمها هذه المرة ترقيميا نهائيا<sup>2</sup>.

إضافة إلى ذلك تم استبدال "العقار المقيد في حساب المجهول" ب "عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي"، في حين أتاحت المادة المذكورة أعلاه للشخص الذي يملك سند ملكية قانوني إمكانية التسوية الإدارية، وذلك بتقديم احتجاج أمام المحافظ العقاري لإعادة الترقيم

<sup>1</sup> - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص439.

<sup>2</sup> - حكيمة عمورة، المرجع السابق، ص895.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

باسمه بدلا من الترقيم النهائي باسم الدولة، وذلك في أجل لا يتعدى خمسة عشرة سنة بدل سنتين تسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح.

**ثانيا- شروط إعادة ترقيم العقار باسم المالك بدلا من الترقيم النهائي باسم الدولة**

سعيًا من المشرع لحماية المركز القانوني للمالك الذي قديظهر بعد الترقيم النهائي لعقاره باسم الدولة، فقد أتاح له بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 إمكانية الاحتجاج على الترقيم العقاري النهائي باسم الدولة، لكن بتوفر الشروط التالية:

01 - أن العقار لم يكن محل مطالبة أثناء أشغال المسح العام للأراضي، ولم يسجل في وثائق المسح المودعة في المحافظة العقارية لصالح أي شخص؛

03- أن يكون الترقيم العقاري للعقار الممسوح باسم الدولة؛

03- عدم مرور خمسة عشرة (15) سنة على الترقيم النهائي باسم الدولة، والذي يبدأ حسابه من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية؛

04- تقديم احتجاج على مستوى المحافظة العقارية لطلب إعادة ترقيم العقار باسم صاحب الاحتجاج، وأن يكون هذا الطلب مدعم بسند ملكية قانوني.

بعد توفر الشروط السالفة الذكر، يشرع المحافظ العقاري بدراسة طلب المعني وفقا

للإجراءات المذكورة في المادة 23 مكرر وذلك من خلال:

- التأكد من الطبيعة القانونية لسندات الملكية، باعتبار أن المشرع من خلال المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ربط قبول الاحتجاج بوجود سند ملكية قانوني؛

- التأكد من عدم وجود نزاع على العقار المطلوب من خلال التحقق من عدم شهر عريضة دعوى بالمحافظة العقارية تخص العقار المطالب به، أو التأكد من عدم وجود اعتراضات موجهة للمحافظ العقاري والتي تخص نفس العقار، إضافة إلى التحقق مع مديرية أملاك الدولة من مدى أحقية الدولة بهذا العقار من عدمه، وإدارة الوقف؛

-الأخذ برأي لجنة المكونة من ممثلين عن مصالح مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية.

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

بعد استنفاد الإجراءات السالفة الذكر، يقوم المحافظ العقاري إما بتقييم العقار المطالب به باسم مالكة، أما إذا أسفرت التحقيقات عن وجود نزاع، فإن المحافظ العقاري يصدر مقرر برفض الطلب.

### ثالثا-النتائج المترتبة عن تطبيق التقييم النهائي باسم الدولة

أدى تطبيق المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 إلى جملة من النتائج التي أثرت على سير عملية تسوية المنازعات الناشئة عن التقييم النهائي باسم الدولة نذكر منها:

#### 01-النتائج الايجابية

استدرك المشرع من خلال هذا التعديل غياب رأي بعض الممثلين عن الإدارات منها مصالح الفلاحة، الشؤون الدينية والأوقاف، البلدية...الخ، بعدما كان المحافظ العقاري يكتفي بالاتصال بإدارة المسح وأملاك الدولة فقط، ولعل الهدف من ذلك هو حماية والحفاظ على بعض الأملاك العقارية من الانتهاكات التي تتعرض لها، وعلى وجه الخصوص العقار الفلاحي والعقار الوقفي<sup>1</sup>، لكنه في نفس الوقت لم يتم بتعديل المادة 07 من المرسوم التنفيذي 62/76<sup>2</sup>، حيث لم يتم بإدراج ممثل عن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ضمن لجنة المسح حماية للأملاك الوقفية.

إن جعل التقييم نهائيا لفائدة الدولة بعد أن كان مؤقتا معناه أن للدولة كافة الصلاحية للتصرف فيها وإدارتها بالطرق القانونية المقررة في القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية<sup>3</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، وبذلك فإن العقار أصبح قابلا لتوظيفه من طرف الدولة في التنمية الاقتصادية.

<sup>1</sup> - جبار جميلة، اشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مقال منشور في مجلة دراسات وأبحاث، المجلة العربية للأبحاث و الدراسات في العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 11، العدد 02، 2019، ص651.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - القانون رقم 30/90، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

### 02-النتائج السلبية:

أكدت المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 على الترقيم النهائي باسم الدولة للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح لكن دون اشتراط أي سند ملكية قانوني، وبذلك يكون هذا النص مخالفا للمادة 12 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم التي تقضي بأن الترقيم النهائي يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة قانونا لإثبات حق الملكية.

كما أدى تطبيق هذه المادة إلى تسجيل بعض العقارات غير المطالب بها في حساب "الدولة مالكة مفترضة" ، والبعض الآخر سجل في "حساب الدولة" وهو حساب جديد من إنشاء مصالح مسح الأراضي.

وقد قلصت أحكام هذه المادة من دائرة الأشخاص الذين يحق لهم الاحتجاج بإعادة النظر في الترقيم النهائي للعقار باسم الدولة دون اللجوء الى القضاء المختص، حيث أنها قيدت الاحتجاج المقبول فقط في المالك الذي يحوز على سند قانوني للملكية، غير أن حقيقة الأمر ان أصحاب هذه العقارات قد لا يملكون سندات رسمية مثبتة للملكية، ولكنهم يحوزون هذه العقارات حياة هادئة وعلانية ومستمرة منذ سنوات عديدة ، وعلى هذا الأساس فان هذا الاستثناء لا يحل المشكل القائم بالنسبة لهذه العقارات<sup>1</sup>.

من جهة أخرى يتعارض نص المادة 23 مكرر الجديدة التي تفتح الباب أمام التسوية الإدارية بالنسبة للترقيم النهائي، مع نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على عدم إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

كما أن المادة 23 مكرر لم تحدد مدى إلزامية رأي اللجنة بالنسبة للمحافظ العقاري<sup>2</sup>.

إن افتراض ملكية الدولة للعقار غير المطالب به خلال أشغال المسح، يشكل إلغاء ضمنا لحساب المجهول، لكن وعلى الرغم من ذلك فان منازعاته تشكل أغلب منازعات مسح الأراضي

<sup>1</sup> - عثمان حويدق، إشكالات العقارات المسوحة و المسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 09، العدد 02، 2018، ص763.

<sup>2</sup> - صياد كريم ، فعالية ترقيم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية تصدر عن جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، المجلد ب، العدد 52 ،ص163.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

العام، خاصة ما تعلق بكيفية التكفل بالملفات المودعة قبل صدور قانون المالية لسنة 2015، ومصير العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا، وفي هذا حاولت المديرية العامة للأموال الوطنية التدخل من خلال المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23<sup>1</sup>، والتي حددت كيفية تسوية التكفل بالملفات المتعلقة بالعقارات التي تم إيداع وثائق مسحها قبل دخول قانون المالية لسنة 2015 حيز النفاذ، فبالنسبة لمصير العقارات المسجلة في حساب المجهول فهي لا تخضع للإجراء الجديد للتسوية الذي سطرته أحكام المادة 23 مكرر المستحدثة<sup>2</sup>، وبالتالي لا تطبق أحكام المادة 23 مكرر على العقارات المسجلة في حساب المجهول بأثر رجعي.

أما بالنسبة لملفات التسوية المودعة قبل دخول القانون رقم 10/14 المتضمن لقانون المالية لسنة 2015 سواء تلك التي تلقتها المديريات الولائية للحفظ العقاري (العبرة بتاريخ طلب التسوية) أو المودعة مباشرة أمام المحافظة العقارية (العبرة بتاريخ طلب الترقيم) والتي لم تعالج في حينها، يجب مواصلة معالجتها وفقا لأحكام التعليمتين (2421) و التعليمية (4618) بالتنسيق مع المصالح الحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة) على أن لا تتعدى مدة التكفل بهذه الملفات نهاية سنة 2017 كأقصى أجل<sup>3</sup>؛

أما إذا تم إيداع الملفات بعد تاريخ دخول قانون المالية لسنة 2015 حيز التطبيق، فتم معالجتها وفقا للمذكرة 2421 متى كانت مدعمة بعقود مشهورة، في حين أن هذه المذكرة لم تنطبق إلى كيفية التكفل بالملفات غير المدعمة بسندات مشهورة والمودعة بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 .

في الأخير نشير إلى أن المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 قد أدرجت المادة

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23 المتضمنة تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين - طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة.

<sup>2</sup> - حيث جاء في مضمون المذكرة 5543 المذكورة أعلاه «... أما العقارات المسجلة في حساب المجهول فهي فئة متميزة عن تلك موضوع المادة 23 مكرر على اعتبار أنها لم تسجل باسم الدولة خلال عملية المسح، وإنما في حساب المجهول، وعليه لا تخضع تسويتها للإجراء الجديد الذي سطرته أحكام هذه المادة...»

<sup>3</sup> - المذكرة 5543، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

23 مكرر ضمن القسم الرابع المعنون بـ "التدابير الرامية الى ضبط دقة مجموعة البطاقات العقارية" من الباب الثاني المعنون بـ "السجل العقاري" من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ونحن نتساءل حول الهدف من إدراجها في هذا القسم الذي يشمل بعضا من مهام التحقيق التي يقوم بها المحافظ العقاري، إضافة إلى مسؤولية الدولة عن الأخطاء التي يرتكبها هذا الأخير، مع إمكانية الطعن في قراراته، وكان الأولى أن تدرج ضمن الباب الثاني المعنون بـ "الإجراءات المتعلقة بالشكليات الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري" من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى جانب أنواع الترقيم الأخرى في المواد 12، 13، 14 منه.

### الفرع الثالث: الترقيم العقاري المؤقت والتسجيل في حساب "العقارات غير المطالب بها"

أثبتت أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 عدم فعاليتها في التصدي للمشاكل القانونية التي أثارها الترقيم النهائي باسم الدولة، ما اضطر المشرع إلى التدخل من جديد من خلال تعديله للمادة 23 مكرر وذلك بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، والتي استحدثت الترقيم المؤقت بدل الترقيم النهائي، كما أنشأت حسابا جديدا وهو "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" والذي سنفصل فيه (أولا)، ثم نتطرق إلى نتائج تطبيق هذا الترقيم المؤقت (ثانيا).

### أولا- مضمون المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018

تضمنت المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018<sup>1</sup> العديد من الأحكام القانونية التي تنظم مسألة العقارات غير المطالب بها نذكر منها:

<sup>1</sup> نصت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 على مايلي: « يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجل المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

- إذا لم يطالب أي شخص بالعقار إثر عملية مسح الأراضي في الميدان أمام أعوان مصالح مسح الأراضي، ولم يتمكن هؤلاء الأعوان من تحديد الشخص المالك للعقار أو حائزه، يسجل هذا العقار في حساب جديد يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها".
- إنشاء المشرع "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح" هو بديل لحساب المجهول الذي لا يعكس حقيقة الوضعية القائمة في الواقع (غياب الملاك أو الحائزين في الميدان)<sup>1</sup>.
- يرقم العقار غير المطالب به ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، وبذلك تم إلغاء الترقيم النهائي باسم الدولة.
- الغاية من ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة هو حماية حقوق مالك العقار أو أي شخص يدعي حقا عينيا عقاري على العقار المسجل في هذا الحساب الذي يمكن أن يظهر خلال هذه المدة، والمشرع بتعديله لهذه المادة تدارك النقص المسجل سابقا بموجب قانون المالية لسنة 2015، إذ أنه فتح باب التسوية الإدارية أمام ثلاث حالات والتي تخص حالة وجود سندات ملكية مشهورة، حالة وجود سندات ملكية غير مشهورة، إضافة إلى الحيازة العقارية.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به ، في أجل سنتين (02) من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة و تحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي ، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) باسم المعني ،يبدأ سريانه من تاريخ ايداع 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 خمسة عشرة سنة (15) المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة».

<sup>1</sup> - التعليم رقم 4060 مؤرخة في 2018/04/05، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي"- المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

ثانياً- نتائج تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018

أدى تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والمذكورة رقم 4060، التي جاءت لتفسير وشرح كيفية تطبيقها هذه المادة إلى جملة من النتائج منها:

- توسيع حالات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، حيث لم تعد تقتصر فقط على طالب التسوية على أساس سند ملكية مشهر، حيث فتح الباب أمام التسوية الإدارية عن طريق السندات غير المشهورة و الحيازة القانونية.

- ألغى الترقيم التلقائي باسم الدولة الذي يعد انتهاكا لحق الملكية الخاصة.

- تدارك المشرع من خلال تعديله للمادة 23 مكرر بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 العديد من الأخطاء التي ميزت أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 قبل التعديل، لكن هذا لم يمنع المشرع في الوقوع في بعض الأخطاء في بعض الجوانب التي ميزت المادة 23 مكرر المعدلة والتي يمكن ذكرها كالتالي:

- بإلغاء المشرع للتحقيق الذي تقوم به مصالح أملاك الدولة، واللجنة المكونة من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، واقتصار مهمة التحقيق ودراسة الملفات للمحافظ العقاري فقط، الأمر الذي قد يؤدي إلى إثقاله بجملة من المسؤوليات التي

قد تجعله غير قادر على دراستها بالشكل المطلوب؛ هذا ويجدر التنويه إلى أن اللجنة المستحدثة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 لم تنشأ أصلاً؛

- تعارض الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة مع مدد الترقيم العقاري المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري؛

- منح الأشخاص الذين ليس لديهم سندات ملكية مشهورة مدة سنتين قصد تقديم طلب التسوية، في حين يطرح التساؤل حول مصير هذه الأملاك طيلة مدة ثلاثة عشر (13) سنة المتبقية ضمن مدة الترقيم العقاري والتسجيل في حساب الأراضي غير المطالب بها؛

- لم تتطرق المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 لمسألة مدى سريان أحكامها بأثر رجعي على العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 2014 من جهة، والعقارات المسجلة في "حساب الدولة"، والمسجلة في حساب "الدولة مالكة

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

مفترضة"بموجب تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 من جهة أخرى، الأمر الذي تكفلت به المذكرة رقم 4060 حيث تم إدماج هذه العقارات في الحساب الجديد "حساب العقارات غير المطالب بها" بأثر رجعي، لكن السؤال المطروح هو كيف لنص تنظيمي يقضي ب "تطبيق نص قانوني بأثر رجعي" وكيف لنص تنظيمي أن يقضي بأكثر مما يقضي به النص القانوني (اختراق قاعدة توازي الأشكال)<sup>1</sup>؟.

على الرغم من هذا التعديل، إلا أن حجم المنازعات بقي متزايدا على المستوى القضائي، كما أنه عمل على تعطيل معالجة طلبات التسوية على المستوى الجهات الإدارية المختصة، ما اضطر المشرع إلى تعديل المادة 23 مكرر للمرة الثانية وذلك بموجب المادة 166 من القانون رقم 08/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 والذي قام:

- بتوسيع قائمة المستفيدين من التسوية، وتمديد آجال التسوية إلى خمسة عشرة (15) سنة بدل أجل سنتين للأشخاص المتوفرين على شهادة الحيازة المشهورة أو سندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف بها قانونا أو عقود إدارية مسجلة أو على أساس ممارسة الحيازة طبقا للتشريع المعمول به .

كما شمل التعديل أيضا تبيان كيفية التكفل بطلبات التسوية لأصحاب الحقوق الذين رقت عقاراتهم عن طريق الخطأ لفائدة الدولة على أن تخضع لنفس إجراءات التسوية بالنسبة للعقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي، ونفس الحكم ينطبق على الحالات المماثلة التي تم إيداع وثائق مسحها قبل صدور قانون المالية لسنة 2025 بما فيها

تلك التي كانت محل رفض لسبب انقضاء الآجال، حيث يتم ترقيمها مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة وهو ما سنفصل فيه في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

ومن ضمن التعديلات التي جاءت بها المادة 166 أيضا هو استبعاد إجراءات التحقيق التي تباشرها مصالح أملاك الدولة بالنسبة للعقود المشهورة بعد تاريخ 05 جويلية 1975، واقتصار التحقيق على حالة السندات المشهورة قبل تاريخ 05 جويلية 1975.

<sup>1</sup> عائشة بن زردة ، نفس المرجع السابق، ص 991.

## **الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح**

وما يلاحظ على التعديلات الجديدة التي تضمنتها أحكام المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، أنه أعاد تفعيل أحكام التعليمتين 2421، 4618 التي كان معمول بهما سابق

### **المبحث الثاني: شروط الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وآثاره**

بعد فشل النصوص التنظيمية في وضع حلول فعالة لمسألة العقارات غير المطالب بها حالياً والعقارات المسجلة في حساب المجهول سابقاً، وعدم فعالية النص القانوني المتمثل في المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، الأمر الذي دفع المشرع إلى تعديل المادة 23 مكرر بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 الذي أنشأ حساباً جديداً تسجل فيه العقارات غير المطالب بها، والذي بقي معمولاً به في التعديل الأخير للمادة 23 مكرر بموجب قانون المالية لسنة 2025 وبالضبط في المادة 166 منه، هذا الحساب الذي يستوجب توفر مجموعة من الشروط للتسجيل فيه (المطلب الأول)، كما أن التسجيل في هذا الحساب يرتب العديد من الآثار (المطلب الثاني).

### **المطلب الأول: شروط الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها**

فرض المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية للتسجيل في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح" والتي نص عليها في المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المعدلة على التوالي بالمادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، والمادة 166 من القانون رقم 08/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025، وهي الشروط العامة للترقيم العقاري المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح (الفرع الأول). إضافة إلى هذه الشروط العامة، هناك حالتين خاصتين تم إدماجهما ضمن هذا الحساب، والتي جاءت بهما المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، لكن كل حالة تتضمن شروطاً خاصة بها، الحالة الأولى تخص إدماج العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 2014 ضمن حساب العقارات غير المطالب بها (الفرع الثاني)، أما الحالة الثانية تخص العقارات غير المطالب بها الناتجة عن تطبيق المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 المسجلة في حساب الدولة مباشرة أو المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة" (الفرع الثالث).

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

### الفرع الأول: الشروط العامة للترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

تتمثل الشروط القانونية اللازمة لتسجيل العقارات ضمن "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" وبالتالي ترقيمها مؤقتاً لمدة خمسة عشرة سنة فيمالي:

أولاً- أن يكون العقار من بين العقارات التابعة للخواص

نصت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 في فقرتها الأولى: «يسجل كل عقار تابع لخواص... في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي»، وهو الشرط الأول من شروط التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، والذي أكدته عليه المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، حيث جاء فيها «...ان التدبير المدرج في نص المادة يتعلق بالعقارات التابعة للخواص».

والمقصود بمصطلح العقارات هو: الأراضي فعلية المسح العام تشمل الأراضي مهما كانت طبيعتها (حضرية، ريفية أو سهبية)، وقوامها المادي (مبنية أو غير مبنية)، مع وجوب تحديد كل مشتملاتها وطبيعة شغلها أو استغلالها (أراضي ريفية أو حضرية) وهو ما يستشف من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و بالضبط المادة 04 منه الفقرتين الأولى و الثانية، حيث نصت على:

« تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الفلاحية.
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استغلال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

أما المقصود بأن هذه الأراضي تابعة للخواص معناه: فباعتبار أن الملكية العقارية

تصنف طبقاً للمادة 23 من قانون التوجيه العقاري إلى ثلاثة أصناف:

- 01- الملكية العقارية الخاصة: وقد نصت عليها المواد 22 و 64 من الدستور، و قد عرّفتها المادة 27 من قانون التوجيه العقاري ب «حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفق طبيعتها أو غرضها».

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

02- الملكية العقارية الوطنية: وقد نصت عليها المادة 24 من قانون التوجيه العقاري حيث جاء فيها «تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية».

03- الملكية الوقفية: و قد نصت عليها المادة 31 من قانون التوجيه العقاري: «الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور».

إلا أن المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 وضحت أن ليست كل أصناف العقارات معنية بالتسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها، وإنما هذه الوضعية حصرية على العقارات التابعة للخواص فقط أي مجموع العقارات المملوكة من طرف الأفراد سواء كانوا طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة كالجمعيات والشركات<sup>1</sup>.

وهو ما أكدته التعليم رقم 4060<sup>2</sup> بنصها على: «... لا يطبق هذا الاجراء الجديد بأيحال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب...».

### ثانيا- عدم تمكن مصالح المسح من تحديد صاحب حق الملكية

تعتبر عملية مسح الأراضي العمل التقني الميداني الذي ينتج عنه تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد للملكية العقارية في هذا النظام. لم يعرف المشرع الجزائري أشغال أو عملية مسح الأراضي، ولكنه أشار إلى الهدف

<sup>1</sup> - لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها - وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018- مقال منشور في مجلة العلوم الانسانية الصادرة عن جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد 30، العدد 02، 2019، ص41.

<sup>2</sup> - التعليم رقم 4060، المرجع السابق، ص2.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

منها في المادة 02 من الأمر 74/75، ويمكن تعريف عملية المسح العام للأراضي بأنها "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"<sup>1</sup>.

كما يمكن تعريف عملية المسح ب: "هي مجموعة من الإجراءات المزدوجة (التقنية و القانونية) التي تقضي بأن يوضع لكل منطقة عقارية مخططات ووثائق مساحية بهدف ضبط الحالة المادية والقانونية للعقار وإبراز أهم المعلومات الخاصة به بصورة منظمة، حيث تدرج فيها جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة لهوية العقار من خلال موقعه، قوامه، نوعه، مساحته، مشتملاته، اسم مالكه، أسباب تملكه والحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة عليه قصد تأسيس السجل العقاري"<sup>2</sup>.

ويمر المسح العقاري بمجموعة من الخطوات والمراحل التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 62/76<sup>3</sup> كإجراءات عملية المسح العام للأراضي والتي تتلخص في :

**01- الأعمال التحضيرية:** هي مجموعة من الأعمال التي يقوم بها أعوان المسح من جمع الوثائق والخرائط الخاصة بالأماكن العقارية الموجودة بالبلدية المعنية بعملية المسح، والتصوير الجوي بهدف إعداد المخطط البياني الطبوغرافي والذي يسمح بتقسيم وتجزئة الإقليم البلدي.

**02- افتتاح عملية مسح الأراضي:** بانتهاء الأعمال التحضيرية، يقوم الوالي بعد اقتراح من مدير مسح الأراضي بإصدار قرار لافتتاح عمليات مسح الأراضي والذي يبين فيه تاريخ افتتاح العمليات والتي تكون بعد شهر أو أكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أما الجمهور فيتم إعلامه بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الأشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات.

<sup>1</sup> - عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13 كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006، ص41.

<sup>2</sup> - عائشة كعباش، عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية، الصادرة عن جامعة يحيى فارس بالمدينة (الجزائر)، مجلد 04، العدد 02، 2018/06/09، ص244.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 62/76، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

03-الإجراءات الميدانية لعملية المسح: تتمثل في:

3-1 عمليات التحديد: تشمل تحديد الإقليم البلدي، والتي تنتهي بإعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص بأجزاء الملكية ومنها ما هو خاص بالمالك.

3-2 عملية التحقيق العقاري: حيث يتم الجرد والتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع والتقاط كل العناصر الضرورية لمعينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تنقل العقار، وجمع المعلومات المتعلقة بالتعريف بهوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات<sup>1</sup>.

ويقوم بمهمة التحقيق العقاري طبقا للتعليمات رقم 16، تحت قيادة رئيس فرقة المسح عونين محققين، أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية.

3-3 إعداد الوثائق المسحية وهي: مخطط المسح، سجل المساحة، جداول الأقسام، بطاقات العقارات التي تشكل وثائق تلخيصية تحتوي على معلومات ضرورية للتقييم العقاري، والتي يتم إيداعها بعد الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية قصد

تمكين المعنيين من الاطلاع عليها وهذا ما أشارت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 62/76<sup>2</sup> كما يمكن لأي شخص تم المساس بحقوقه، تقديم أثناء هذه المدة احتجاجات موضحا فيها أسباب تدخله، وموضوع الطلب إما كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية والذي يسجل أقواله في سجل معد لذلك.

من خلال ما سبق، فإن مهام مصالح المسح تتمثل في تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس المسح العقاري، وعليه فإن عدم تمكن مصالح المسح من تحديد صاحب حق الملكية على العقار الممسوح يكون خلال تقريبا كل المراحل التي تمر بها عملية

<sup>1</sup> - برايج هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئية، المجلد 11، العدد 02، 2023/06/07، ص 176.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المرجع السابق.

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

المسح ، بداية من المرحلة التحضيرية حيث لا تتمكن مصالح المسح من العثور على المعلومات الخاصة بالمالك أو الحائز من خلال كل الوثائق التي ألزمت التعليمات رقم 16 بجمعها، أو فشل المحققين العقاريين في تحديد هوية المالك أو الحائز من خلال عملية التحقيق العقاري التي تقتضي الاطلاع على جميع الوثائق القانونية المسلمة لهم، أو الأخذ بتصريحات الملاك أو الحائزين المجاورين، فإذا تعذر على هؤلاء الأعوان الوصول على هذه المعلومات والصعوبة في تحديد مالك أو حائز العقار محل المسح، فإن هذا العقار يتم تسجيله في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

لكن يثور التساؤل حول جدوى الجمع بين الشرط المتعلق بوجود أن يكون العقار تابع للخواص بمعنى أن قد تم تحديد صنف الملكية العقارية بأنها تابعة للخواص من جهة، ومن جهة أخرى نجد شرط عدم تمكن مصالح المسح من تحديد صاحب حق الملكية، فكيف يمكن تصور أن يتم تحديد انتماء العقار للملكية الخاصة مع عدم إمكانية التعرف على مالكه، خاصة وأن المادة 4/166 من قانون المالية لسنة 2025 تنص على: «...إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو لجماعات المحلية، يرقم هذا العقار فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق...»، فيمكن أن يكون العقار محل التسجيل ملك للدولة أو الجماعات المحلية، وكان من الضروري عدم وضع الشرط الخاص بالعقار محل التسجيل تابع للخواص، فعدم تحديد المالك بالضرورة يستوجب عدم إمكانية تحديد صنف الملكية العقارية بأنها تابعة للخواص أو أنها تدخل ضمن أملاك الدولة الخاصة.

فلو كانت الدولة قد قامت بحصر وجرد ممتلكاتها الخاصة، لتم تفادي وقوع أعوان المسح في تسجيل العقارات باسم الدولة خطأ، إضافة إلى استبعاد الإجراء الخاص بمراسلة مصالح أملاك الدولة للتأكد من مدى أحقيتها بالعقار محل التسجيل.

**ثالثاً- عدم المطالبة بالعقار محل التسجيل من قبل أي شخص خلال عمليات المسح**

أتاح المشرع للملاك أو الحائزين حق المطالبة بتسجيل العقارات التي ستخضع أو خضعت لعملية المسح باسمهم خلال مرحلتين:

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

المرحلة الأولى: ابتداء من تاريخ افتتاح عمليات المسح إلى غاية ايداع وثائق المسح على مستوى البلدية

بالعودة إلى المرسوم التنفيذي 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، فإن افتتاح عمليات المسح يسبقها إعلان شامل على مختلف المستويات، والغاية منه هو حضور الملاك أو الحائزين المعنيين في التواريخ المحددة لمرور فرقة المسح للمطالبة بتسجيل الأراضي باسمهم في حال توفرهم على الوثائق القانونية المثبتة للملكية العقارية أو إثباتهم بأنهم يتوفرون على شروط الحيازة المنصوص عليها قانوناً، ويكون ذلك إلى غاية ايداع وثائق المسح على مستوى البلدية.

**المرحلة الثانية: مدة شهر من تاريخ إيداع وثائق المسح بالبلدية**

نصت المادة 11 فقرتين 01 و02 من المرسوم التنفيذي 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام «يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها. ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويًا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجوداً بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور»

وعليه يمكن لأي شخص تم المساس بحقوقه أن يقدم خلال هذه المدة احتجاجات موضحة فيها أسباب تدخله، والمطالبة بتسجيل العقار باسمه في حالة إثباته للملكية العقارية أو الحيازة القانونية، لكن إن لم تتم المطالبة بالعقار محل التسجيل من قبل الملاك أو الحائزين خلال عمليات مسح الأراضي بداية من تاريخ افتتاح عمليات المسح إلى غاية انتهاء مدة شهر من إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، فإن هذا العقار يسجل في حساب العقارات غير المطالب بها.

إذا بتوفر الشروط الثلاثة والمتعلقة ب: العقار تابع لخواص؛ ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه؛ ولم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، فإن هذا العقار يسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، كما يرقم ترقيميا مؤقتاً لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

الفرع الثاني: شروط إدماج العقارات المسجلة في "حساب المجهول" سابقا ضمن حساب "العقارات غير المطالب بها"

بصدور قانون 11/17 المتضمن لقانون المالية لسنة 2018 الذي عدل المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي أنشأ حساب العقارات غير المطالب بها، والقانون 08/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 الذي أكد على العمل بهذا الحساب، يثور التساؤل بشأن العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا (أي قبل صدور قانون المالية لسنة 2015)، هل يمكن أن تطبق عليها أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المعدل والمتمم بموجب قانوني المالية لسنتي 2018، 2025؟

بخصوص مدى إمكانية تطبيق نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المعدل والمتمم بموجب قانوني المالية لسنتي 2018، 2025 على العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا نميز بين:

### أولا- في ظل تعديل قانون المالية لسنة 2018

لم تشر المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 على سريان هذه المادة بأثر رجعي على العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31، بعكس التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 التي جاءت لتفسير وشرح كيفية تطبيقها، حيث أكدت هذه التعليم على إدماج هذه العقارات في الحساب الجديد المسمى بـ "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" مع سريان أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية، حيث جاء في مضمون هذه التعليم: «... سيتم إدماج هذه العقارات في الحساب الجديد المسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وتتم تسويتها حسب الكيفيات الجديدة المحددة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018»

لكن ليست كل العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا معنية بالإدماج ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، ولا تستفيد من كيفيات التسوية الجديدة المحددة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، بل يتعلق الأمر فقط بطلبات التسوية الخاصة

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

بالعقارات المسجلة فيحساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31 والتي تمت وفقا للإجراءات التي كان معمولاً بها سابقاً، ولم يرد بشأنها قرارات بالرفض لأسباب في الموضوع، لأنه لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة، غير أن طلبات التسوية التي كانت محل قرار بالرفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات، فيمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة<sup>1</sup>.

### ثانياً- في ظل تعديل قانون المالية لسنة 2025

تم إدماج العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقاً ضمن "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" بموجب النص التنظيمي المتمثل في التعلية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، والتي تفيد بسريان أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 عليها.

لكن بصور قانون المالية لسنة 2025 وبالضبط المادة 166 منه، إضافة إلى التعلية رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10<sup>2</sup>، نلاحظ أن المشرع قد وضع الأساس القانوني لسريان المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 على العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقاً حينما نصت المادة 166 السالفة الذكر على: «...و تسري أحكام هذه المادة على كل الحالات المماثلة التي تم إيداع وثائق مسحها قبل صدور هذا القانون... والتي ترقم ترقيميا مؤقتاً لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ صدور هذا القانون...» وبذلك تطبق عليها نفس إجراءات التسوية للعقارات غير المطالب بها.

<sup>1</sup> - التعلية 4060، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - التعلية رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بأحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025 - تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

الفرع الثالث: شروط إدماج العقارات المرقمة نهائيا باسم الدولة ضمن حساب "العقارات غير المطالب بها"

في ظل نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، كانت العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي ترقم مباشرة باسم الدولة. غير أن هذه الأحكام لم يتم العمل بها من طرف أغلب الولايات، 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"<sup>1</sup>.

والسؤال المطروح: هل يمكن إدراج العقارات سواء تلك المسجلة في حساب الدولة أو في حساب "الدولة مالكة مفترضة" ضمن الحساب الجديد المسمى ب " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي".

### أولا- في ظل تعديل قانون المالية لسنة 2018

لم تشر المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 إلى سريان أحكامها على وضعية العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، لكن وردت في التعلية رقم 4060<sup>2</sup> التي جاءت لتفسير وشرح كفيات تطبيق المادة 89 ، أحكاما انتقالية تفيد بإمكانية متابعة تسوية هذه العقارات في إطار الإجراء الجديد، وذلك بوجوب إجراء تحويلها إلى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي"، وهنا نميز بين حالتين:

01- حالة العقارات المسجلة في حساب الدولة مفترضة: هذه الحالة لا تستدعي أي شروط أو إجراءات معينة لتحويلها ضمن حساب العقارات غير المطالب بها.

02- حالة العقارات المسجلة مباشرة في حساب الدولة: ان تحويل هذه العقارات إلى الحساب الجديد الخاص بالعقارات غير المطالب بها، يتطلب ما يلي:

<sup>1</sup> - التعلية رقم 4060، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - التعلية رقم 4060، المرجع السابق

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

1-2 الفرز المسبق على أساس استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها ؛  
2-2 استخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط بسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح<sup>1</sup>.

إن تحويل العقارات المسجلة في حساب الدولة أو حساب " الدولة مالكة مفترضة" الى الحساب الجديد المتعلق ب "العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح" يسري مفعوله ابتداء من دخول المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 حيز التنفيذ<sup>2</sup>، ويتم تطهيرها حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة 89 السالفة الذكر.

### ثانيا- في ظل تعديل قانون المالية لسنة 2025

نصت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 في فقرتها الثالثة: «...و تسري أحكام هذه المادة على كل الحالات المماثلة التي تم ايداع وثائق مسحها قبل صدور هذا القانون...التي ترقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ صدور هذا القانون...»، فعلى عكس ما كان عليه الحال بالنسبة للتعديل الذي جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي سكتت عن مسألة سريان أحكامها على العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، واكتفت بمعالجتها التعلية رقم 4060 التي جاءت لتفسير وشرح أحكامها، فإن المشرع من خلال تعديله الجديد بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، حاول تدارك هذا الخطأ وذلك بوضعه الأساس القانوني لإجراءات التسوية المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب الدولة أثناء اشغال المسح وما يلاحظ على هذا التعديل ما يلي:

- المشرع لم يتطرق إلى العقارات المسجلة في حساب " الدولة مالكة مفترضة"؛ أو المسجلة باسم الدولة مباشرة، بل أشار إليها ضمنا بقوله أن أحكام هذه المادة تسري على كل الحالات المماثلة.

- أخضع الحالات المماثلة ومن بينها العقارات المسجلة في حساب الدولة، والعقارات المسجلة في حساب " الدولة مالكة مفترضة" لنفس إجراءات التسوية الإدارية الخاصة بالعقارات غير

<sup>1</sup> - التعلية رقم 4060، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - التعلية رقم 4060، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

المطالب بها، كما ترقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ صدور هذا القانون، و ليس من تاريخ إيداع وثائق المسح.

### **المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن ترقيم العقارات غير المطالب بها**

تترتب جملة من الآثار عن عملية الترقيم الخاصة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الذي نصت عليه المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، والذي أكدته المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، منها آثار ناتجة عن قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة (الفرع الأول)، وأخرى تترتب عن صيرورة الترقيم المؤقت ترقيميا نهائيا (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: آثار الترقيم العقاري المؤقت**

يعرف الترقيم بأنه: «عملية تقنية تتمثل في تسجيل البيانات المتعلقة بوحدة عقارية ممسوحة على البطاقات العقارية التي يكون مجموعها السجل العقاري العيني»<sup>1</sup>، وهو يتضمن نوعين من البيانات، بيانات متعلقة بالعقار الطبيعية والفنية، وأخرى متعلقة بتعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات وأصحابها.

أما الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشرة (15) سنة للعقارات غير المطالب بها، فيقصد به تسجيل البيانات المتعلقة بالوحدة العقارية التابعة للملكية الخاصة التي لم يطالب بها أثناء مرور فرق المسحفي البطاقة العقارية المخصصة لها، على أن يكون الترقيم المؤقت بداية من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية بالنسبة للعقارات المسجلة مباشرة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، في حين أن العقارات الأخرى والتي تم إيداع وثائق مسحها قبل تاريخ صدور هذا القانون، فترقم ترقيميا مؤقتا لنفس المدة ابتداء من تاريخ 2025/01/01.

يعتبر الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح لا كاشفا ولا منشئا للحق العيني، لأن أي ترقيم للعقار لا بد من أن يسجل باسم حائزه أو مالكه حتى يرتب أثره في

<sup>1</sup> - محمد كنانة، الاعتراضات على الترقيم المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة 1، المجلد 22، العدد 02، 2021، ص 897.

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

مواجهة هذا الأخير<sup>1</sup>، لكن البطاقة العقارية الخاصة بهذه العقارات تتضمن فقط الشق الخاص بالبيانات الطبيعية والفنية المتعلقة بهذه العقارات، في حين أنه لم يرد فيها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات وأصحابها، ما يعني بقاء العقار دون هوية طيلة فترة التقييم المؤقت، الأمر الذي أخرج من تقديم عمليات تطهير الملكية العقارية من جهة (أولاً)، و ساهم في تعطيل حركة العقارات غير المطالب بها من جهة أخرى (ثانياً)، كما يثير التقييم المؤقت مسألة تسييرها خلال كل هذه المدة (ثالثاً).

### أولاً- تأخر عمليات تطهير الملكية العقارية

يترتب عن التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها تأخر عمليات تطهير الملكية العقارية، خاصة أن المشرع من خلال المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 حددت مدة التقييم العقاري بخمسة عشرة (15) سنة، والهدف من ذلك هو فسح المجال أمام الملاك أو الحائزين الذين تغيّبوا تاريخ مرور فرق المسح للمطالبة بتسوية وضعيتهم.

إن المطالبة بالتسوية الإدارية المنصوص عليها في المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، خاصة مع توسيعها لقائمة المستفيدين بالتسوية الإدارية، تستدعي إعادة فتح تحقيق والقيام بالتحريات اللازمة على مستوى كل من مصالح مسح الأراضي، ومن ثم ضرورة إعادة ضبط الوثائق المسحية<sup>2</sup>، الأمر الذي يتطلب موارد مادية وبشرية ضخمة ما يفرض على الدولة تكاليف إضافية من جهة ويؤخر عملية التطهير العقاري من جهة أخرى، خاصة وأن النفقات الكبيرة التي تتطلبها عملية المسح كانت النقطة السوداء التي انتقد من أجلها كثيراً نظام الشهر العيني، ليس في فقط الجزائر (التي أنفقت مبالغ باهضة ولجأت إلى الاقتراض من المؤسسات المالية الدولية لإنجاح عمليات المسح)، بل في أغلب الدول المتبنية لهذا النظام، حيث قال عنه إبراهيم أبو النجا « نظام يستلزم نفقات طائلة لتنفيذه، ذلك أن إنشاء هذا النظام يقتضي وجود مساحة حديثة يستند إليها، وعملية تحديد المساحة تتطلب نفقات وتكاليف كثيرة »<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> كحيل حكيم، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، لمقابلة على طلبة السنة الثانية ماستر، السداسي الثالث، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2023/2022، ص 69.

<sup>2</sup> قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 314.

<sup>3</sup> إبراهيم أبو النجا: السجل العيني في التشريع المصري، مطابع جريدة السفير، مصر، سنة 1978، ص 55.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

### ثانيا- تعطيل حركة العقارات غير المطالبها

سعى المشرع الجزائري من خلال إرسائه للأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنظيميين له من جهة، والقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم من جهة أخرى، إلى خلق نظام عقاري متوازن يرمي إلى إسناد الملكيات العقارية الخاصة لأصحابها من جهة، وضبط الأملاك العقارية الخاصة للدولة من جهة أخرى، هذا ما يوحي إلى أن الدولة لم تتمكن بعد من الحصول على جرد وصفي و تقييمي ودائم لممتلكاتها العقارية.

وما يؤكد ذلك ما ورد في الفقرة الرابعة من نص المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 التي نصت «... إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو للجماعات المحلية، يرقم هذا العقار فوراً و بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق...»، وكذلك المادة 38 من القانون رقم 25/90: «يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام للأملاك العقارية الواقعة على ترابها، وحتى الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، يشتمل الجرد على تعيين الأملاكو التعريف بملّاكها أو حائزها و/أو شاغليها...»<sup>1</sup>.

إن الغاية من ضبط الدولة لوعائها العقاري الذي ينصب على جرد وعائها العقاري، وامتلاكها لسندات تثبت ملكيتها للعقارات، هو رغبتها في ضمان استقرار الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، وحصر نطاق الحافطة العقارية المستغلة من غير المستغلة، وإعادة توزيعها ورصدها لنشاطات استثمارية أخرى<sup>2</sup>، إضافة إلى أن توفر الدولة على الجرد الوصفي لممتلكاتها يمثل دعامة اقتصادية لها ذلك أنها تسمح بتقليص أجل الدراسات التنموية لاسيما فيما يخص التهيئة العقارية والعمران والتوجيه الفلاحي<sup>3</sup>.

لكن مع الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها، فإن هذا يؤدي إلى تجميد هذه العقارات في حساب لا هو إلى الدولة ولا إلى الخواص، إلى غاية ظهور من يعترض على

<sup>1</sup> - القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري (جريدة رسمية 49 مؤرخة في 1990/11/18)

معدل ومتمم بالأمر 26/95 مؤرخ في 1995/09/25 (جريدة رسمية 55 مؤرخة في 1995/09/27).

<sup>2</sup> - حكيمة عمورة، تطهير الملكية العقارية كضمان لاستقرار الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، مقال منشور في مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص158.

<sup>3</sup> - نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، كتاب صادر عن وزارة المالية، المطبعة الرسمية، بئر مراد رابيس، الجزائر، ص213.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

ترقيمتها، وهو ما يناقِي الدور الأساسي للعقار والذي يقتضي أن يوظف كل عقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وهو ما يستحيل تحقيقه في هذا الوضع<sup>1</sup>، خاصة بالنظر إلى المدة الطويلة لهذا الترقيم والمقدرة بخمسة عشرة سنة.

### ثالثا- كفاءات تسيير العقارات غير المطالب بها أثناء الترقيم المؤقت

نصت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 على ترقيم العقارات غير المطالب بها ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة، و الغاية من الترقيم لهذه المدة الطويلة هو تقديم أقصى حماية و أكثر ضمان للحفاظ على الحقوق.

لكن يثور التساؤل حول مصير العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، والمرقمة ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة، فأمام غياب أي نص تشريعي خاص ينظم وضعية هذه العقارات التي تبقى دون تسيير واستغلال طيلة هذه المدة على غرار ما هو معمول بهمع الوضعيات العقارية الأخرى التي خصها المشرع بمجموعة من النصوص القانونية، كالأمالك الشاغرة المنظمة بموجب المواد 180، 181، 182 من المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأمالك العمومية والخاصة التابعة للدولة، او التركات الشاغرة المنظمة بموجب المواد 174، 175، 176 من نفس المرسوم، أملاك الغائب والمفقود المنصوص عليهما في المادة 177 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر.

فرغم اختلاف إجراءات أيلولتها إلى الدولة على النحو الذي رأيناه سابقا من هذه الدراسة، إلا أنها تشترك جميعا من حيث خضوعها لنظام الحراسة القضائية، إضافة إلى الترخيص القضائي للمديريات الولائية التي يقع فيها العقار المعني بتسيير هذه العقارات بصفة مؤقتة إلى غاية المطالبة به أو استنفاد المدة المقررة قانونيا حسب كل حالة .

لذا كان على المشرع أن يحذو حذو الطريقة التي تعامل بها مع الوضعيات السابقة ، حتى لا يبق العقار جامدا وعاطلا عن أداء وظيفته الاقتصادية، وذلك بإخضاع العقارات غير المطالب بها إلى نظام الحراسة القضائية الذي يعتبر إجراء تحفظيا فقط ، ولا تدمج به

<sup>1</sup>-حكيمة عمورة ، نفس المرجع السابق، ص898.

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

العقارات غير المطالب بها ضمن أملاك الدولة، وإنما توضع تحت حمايتها، لتكون بمثابة مسيرة لهذه العقارات بصفة مؤقتة إلى غاية المطالبة به أو استنفاد مدة الاحتجاج<sup>1</sup>.

حيث أن تسيير العقارات غير المطالب بها بهذه الصفة، يمكن من الاستفادة منها إما عن طريق منحها للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ANDI إذا كانت عقارات صالحة للبناء، وبالتالي توجيهها لإنجاز المشاريع الاستثمارية طبقا للمادة 6 من القانون رقم 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، لكن يثور الإشكال في حالة ظهور المالك بعد توجيه هذه الأوعية العقارية للاستثمار؛

أما إذا كانت عبارة عن عقارات فلاحية، ففي هذه الحالة، فهناك من يرى إمكانية تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> خاصة المواد 48، 49، 50، 51، 52 منه، وذلك بوضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير وقد يصل حد البيع، وذلك راجع إلى أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية حسب مفهوم المادة 49 من قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup> يعد فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

للإشارة فإن هذا الإجراء يتم تطبيقه في الحالة التي يكون فيها المالك عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي الفلاحية ليتم إنذاره قبل تطبيق هذا الإجراء، لذا نتساءل عن مدى تطبيق هذا الإجراء على العقارات غير المطالب بها باعتبار أن مالكةا أو حائزها غير معروف. ولحل هذه الإشكالات، اقترحت الأستاذة كحيل حكيمة تعديل المادة 166 من قانون

المالية لسنة 2025 على النحو التالي: «يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية باسم الدولة على أن تتكفل هذه الأخيرة بتسييره إلى حين المطالبة به من ذوي الحقوق»، وبالتالي تصبح

<sup>1</sup> - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص70.

<sup>2</sup> - القانون رقم 25/90، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - تنص المادة 49 من قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري: «تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل

قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل»

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

الدولة بموجب هذا الترقيم المؤقت حارسة ومسيرة للعقارات غير المطالب بها إلى غاية المطالبة بها وتسويتها إدارياً<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: آثار الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها

نصت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 في الفقرة السادسة منها على:

«... بعد استنفاد أجل خمسة عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة...»، وعليه فإن الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها يتحول إلى ترقيم نهائي في غياب أي اعتراضات أو احتجاجات ، وبمضي أجل خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع الوثائق المساحية بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أو من تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2025 بالنسبة لباقي الحالات الأخرى الأمر الذي يرتب على إثره إعداد الدفتر العقاري الدفتر العقاري باسم الدولة. وعليه فإن الترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح باسم الدولة بعد انقضاء الآجال المقررة قانوناً، يعتبر قراراً منشأً للحق العيني العقاري، يتم على إثره أيلولة هذا العقار إلى الأملاك الخاصة للدولة (أولاً)، وهذا ما يعتبر مساساً بحق الملكية الخاصة (ثانياً)، لكن المشرع أتاح لأصحاب الحقوق إمكانية المطالبة بإعادة النظر في الترقيم النهائي وهو ما يعتبر مساساً بحجية الدفتر العقاري (ثالثاً).

### أولاً- أيلولة العقار غير المطالب به إلى أملاك الدولة الخاصة

بعد استنفاد الآجال القانونية المقررة، وفي غياب أي منازعات أو اعتراضات تخص العقارات غير المطالب بها خلال سريان الترقيم المؤقت، فإن العقار يرقم ترقيمياً نهائياً باسم الدولة، وعليه تؤول ملكيته إلى أملاك الدولة الخاصة، الأمر الذي يخول لها تسييرها واستغلالها، ولعل إرساء المشرع لضرورة أيلولة العقار غير المطالب به إلى الدولة بعد فوات الآجال المقررة قانوناً، هو رغبة هذا الأخير في تحقيق لوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية للملكية الخاصة، والتي تعني توجيه الملكية العقارية الخاصة لتحقيق المصلحة العامة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص127.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

لكن يثور التساؤل عن الطبيعة القانونية لاكتساب الدولة لهذا العقار، خاصة وأن المادة 26 من القانون رقم 30 /90<sup>2</sup> المتعلق بالأحكام الوطنية تميز بين طريقتين لاكتساب الدولة للأحكام والحقوق العقارية، ويضاف لها المادة 39 من نفس القانون، وهما وسائل القانون العام ووسائل القانون الخاص، لذا ينبغي دراسة كل هذه الوسائل للوصول الى تحديد الطبيعة القانونية للترقيم لأيلولة العقارات غير المطالب بها إلى الملكية الخاصة للدولة.

### 01- وسائل اكتساب الدولة للملكية العقارية عن طريق القانون العام

باعتبار أن الدولة شخص معنوي يتمتع بامتيازات السلطة العامة، فان هذه الأخيرة يمكن لها اكتساب الأحكام العقارية عن طريق وسائل القانون العام، التي نصت المادة 26 من قانون الأحكام الوطنية .

حيث تتمثل الوسيلة الأولى في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي تختلف عن أيلولة العقارات غير المطالب بها إلى ملكية الدولة الخاصة، من حيث الإجراءات ومن حيث إلزامية التعويض العادل والمنصف والمسبق.

أما الوسيلة الثانية فتتمثل فيحق الشفعة طبقا لما ورد في المادة 794 من القانون المدني، فان الشفعة لا تغدو أن تكون سوى مكنة أو إمكانية أو سلطة منحها القانون للشفيع للحلول محل المشتري فيبيع العقار ضمن شروط معينة<sup>3</sup>، ذلك لكونها تضرب بمبدأ الرضائية في التصرفات عرض الحائط، باعتبار أنها تكون جبرا عن البائع المشتري، وهو ما أكده قانون الأحكام الوطنية رقم 30/90 في المادة 26 منه، وهي تختلف عن الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها باسم الدولة، من حيث أن اكتساب الدولة العقار في حق الشفعة يكون بنفس عقود الشراء تقريبا ويتخلف عنه فقط مبدأ الرضائية، في حين أن انتقال العقارات غير المطالب بها يتم دون مقابل مادي ودون علم للمالك الحقيقي إن وجد.

<sup>1</sup> - مزود فلة، خشمون مليكة، الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور في مجلة صوت القانون الصادرة عن مخبر نظام الحالة المدنية، جامعة خميس مليانة، لمجلد 8، العدد 01، 2021، ص900.

<sup>2</sup> - القانون رقم 30/90، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأحكام الوطنية رقم: 30/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2010/2009، ص165، 166.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

كما نصت المادة 38 من قانون الأملاك الوطنية على طرق أخرى تستطيع الدولة تكوين الأملاك الخاصة للدولة منها: الأملاك والتركات الشاغرة، أملاك المفقود و الغائب التي تقول الى الدولة وفقا لإجراءات خاصة تختلف عن أيلولة العقارات غير المطالب بها إلى أملاك الدولة الخاصة وفق ما رأيناه سابقا من هذه الدراسة، إضافة إلى التأميم والاستيلاء.

### 02- وسائل اكتساب الدولة للملكية العقارية عن طريق القانون الخاص

من أبرز وسائل اكتساب الدولة للملكية العقارية عن طريق وسائل القانون الخاص ما ذكرته المادتين 38 و 26 من القانون 30/90 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية والمتمثلة في الهبات، الوصايا، التبادل، الشراء، التبرع، التقادم والحيازة والتي تتصرف فيها الدولة وفقا للقواعد العامة ووفقا لقواعد القانون الخاص.

باعتبار الحيازة أهم وسائل اكتساب الدولة للملكية العقارية، والتي هي عبارة عن واقعة قانونية تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو وضع اليد عليه بينما التقادم المكسب هو المدة الزمنية المترتبة عن الممارسة الفعلية للحيازة بوضع اليد، وللحيازة ركنان: الركن المادي والمتمثل في السيطرة على الشيء محل الحيازة سيطرة فعلية لمدة زمنية، وتكون هادئة ومستمرة لا يشوبها نزاع، والركن المعنوي ويتمثل في حسن النية<sup>1</sup>.

بالنظر إلى أحكام الحيازة والتقادم، نجدهما يتشابهان كثيرا مع اكتساب الدولة للعقارات غير المطالب بها المرقمة ترقيميا نهائيا، فنجد كلاهما يقرران نفس المدة لأيلولة العقار إلى أملاك الدولة الخاصة، وكلاهما يشترطان عدم وجود نزاعات أو اعتراضات على العقار محل الحيازة أو العقار غير المطالب به، وأيضا يشتركان في أن للمالك حق المطالبة بعقار هاما عن طريق دعوى الاستحقاق التي يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير بالنسبة للعقار محل الحيازة، أو المطالبة بالتسوية الإدارية في حالة عدم انقضاء الآجال أو اللجوء الى القضاء لإلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للعقارات غير المطالب بها، وبالتالي فان المشرع بتعديله للمادة 23 مكرر بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، والمادة 166 من قانون

<sup>1</sup>-آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص 82، 83 .

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

المالية لسنة 2025 يكون قد اتفق مع القواعد العامة لاكتساب الدولة للملكية العقارية عن طريق الحيازة بالتقادم وفقا لقواعد القانون الخاص<sup>1</sup>.

### ثانيا- المساس بحق الملكية الخاصة

يعد حق الملكية العقارية الخاصة من أهم الحقوق العينية الأصلية التي اعترف بها القانون للشخص، وقد خصها المشرع الجزائري بترسانة من النصوص القانونية لحماية وضمن حق الملكية العقارية الخاصة، بداية من المادة 66 من الدستور الجزائري التي نصت على ضرورة وإلزامية احترام وحماية الملكية العامة منها والخاصة، كما أكدت المادة 52 منه على ذلك بقولها: «**الملكية الخاصة مضمونة...**»، وقد جاءت المادة 677 من القانون المدني الجزائري لتكرس هذا المبدأ، حيث جاء فيها: «**لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته...**»، إضافة لنصوص أخرى واردة في قانون التوجيه العقاري المادة 28 منه.

رغم الحماية الدستورية والقانونية للملكية العقارية الخاصة، إلا أن مجرد غياب الملاك أو الحائزين عن عمليات المسح كان سببا في حرمانهم من ملكياتهم، وبالتالي فإن أيلولة الملكية العقارية إلى أملاك الدولة الخاصة بهذه الكيفية يكون فيه إهدار لحق الملكية الخاصة، وكأنه نزع للملكية لكن دون تعويض<sup>2</sup>.

حيث أن الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة الذي جاءت به المادة 166 من قانون المالية، والتي اعتبرها الكثير مدة طويلة تشكل ضمانا لأصحاب الحقوق للحفاظ على حقوقهم خاصة وأنها نفس المدة المقررة للتقادم المكسب، ومن جهة أخرى فإن المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 وسعت من القائمة المعنية بالتسوية الإدارية، حيث أصبحت تشمل كل من السندات الملكية المشهورة، شهادة الحيازة المشهورة، السندات الكافية لإثبات الملكية العقارية، ممارسة الحيازة والعقود الإدارية.

<sup>1</sup> مختاري على، إشكالية العقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي" وآليات المعالجة القانونية، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024، ص68.

<sup>2</sup> - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص331

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

ثالثا- إمكانية الطعن في الترقيم العقاري النهائي والمساس بحجية الدفتر العقاري

يعتبر تسليم الدفتر العقاري النتيجة الطبيعية للترقيم النهائي، ويحدد الدفتر العقاري النطاق الطبيعي للعقارات من جهة، ويبين وضعيتها القانونية الحالية من جهة أخرى. فبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا للترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي باسم الدولة تتحصل على إثره على الدفتر العقاري.

ويثور التساؤل عن مصير الدفتر العقاري في حالة ظهور المالك أو الحائز الذي يملك السندات القانونية المطلوبة بعد صيرورة الترقيم نهائيا.

الأصل في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري الذي أفضت إليه عمليات المسح العقاري انه يتمتع بالقوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة فيه، وهي من أهم المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام، ومعنى ذلك أنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح<sup>1</sup>.

ويستمد الدفتر العقاري قوته الثبوتية لأنه لا يمنح إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي التي تتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم<sup>2</sup>.

وللإجابة عن التساؤل المذكور أعلاه، فإن المشرع فتح إمكانية الاحتجاج على الترقيم النهائي أمام القضاء طبقا لنص المادة 1/16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي نصت على: «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل الا عن طريق القضاء».

إن فتح المشرع الجزائري إمكانية الاحتجاج على الترقيم النهائي عن طريق دعوى إلغاء

<sup>1</sup> - أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث والدراسات، الصادرة عن جامعة غرداية الجزائر، العدد 06، 2009، ص 230.

<sup>2</sup> - أحمد ضيف، نفس المرجع أعلاه، ص 230.

## الفصل الأول: التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

الدفتري العقاري، يعتبر مساسا بحجيته المطلقة، وتهديدا لاستقرار الملكية العقارية وزعزعتها، عكس ما هو معمول به في التشريعات المقارنة، فالمشرع المغربي جعل من الرسم النهائي نقطة الانطلاق الوحيدة لكل الحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه، وعليه لا يقبل أي نوع من الطعون حسب الفصل 62 من قانون التحفيظ العقاري (القانون رقم 12.7)<sup>1</sup> ، وهو نفس موقف المشرع التونسي الذي أوقف جميع طرق الطعن في قرارات المحكمة العقارية، حسب الفصل 332 من القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 المتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية التونسية<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - صبرينة عجابي، التسوية الإدارية لإشكالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة ميلاف للبحوث و الدراسات، الصادرة عن المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميلة الجزائر، المجلد 09، العدد 02، 2023، ص52.

<sup>2</sup> - صبرينة عجابي، نفس المرجع أعلاه، ص52.

## الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح

### خلاصة الفصل الأول

تهدف عملية المسح إلى تحديد الملكية العقارية بحيث يتمتكريس نتائجها عن طريق ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري طبقاً لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالضبط المواد 12، 13، 14 منه.

إلا أن العمل الميداني أسفر عن حالة استثنائية رابعة غير معروفة في الترقيم العقاري المذكور في المرسوم 63/76 والمتعلقة بالعقارات التابعة لخواص، ولم يطالب بها أثناء أشغال المسح، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، هذه الحالة تتشابه مع بعض الوضعيات العقارية، إلا أنها تتميز عنها من حيث أسباب ظهورها، إضافة إلكيفية أيلولتها إلى الملكية الخاصة للدولة.

تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية في بادئ الأمر عبر التعليلة رقم 16 لتمنح هذا النوع من العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين لفائدة الدولة، ليلها التدخل التشريعي في قانون المالية لسنة 2015 الذي أدرج المادة 23 مكرر ضمن الأمر 74/75 من خلال الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها باسم الدولة، وأمام صعوبة تطبيق هذه المادة لجأ المشرع إلى تعديلها بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي أسست لترقيم جديد وهو الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشرة سنة مع تسجيلها في حساب جديد يسمى حساب العقارات غير المطالب بها، وبهدف تفادي اللجوء التلقائي للمحاكم تم إدراج تدابير جديدة بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 التي وسعت من قائمة المستفيدين من التسوية الإدارية، كما قامت بتمديد آجال التسوية

تعدد الترقيمات الذي عرفته العقارات غير المطالب بها أدت إلى تأخير التطهير الشامل للملكية العقارية، وعطلت من وظيفته من جهة، في حين أن ملكيته تقول إلى الدولة بصيرورة هذا الترقيم نهائياً، والذي يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري مما يمس بحجية الدفتر العقاري الذي يفترض أنه يتمتع بالحجية المطلقة.

## الفصل الثاني:

آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري

للأراضي غير المطالب بها

أثناء أشغال المسح

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

#### تمهيد

سعى المشرع الجزائري إلى سريان عملية مسح الأراضي العام بوتيرة ملائمة، وذلك من خلال إيجاد حلول لوضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح التي كانت تعيق سير العملية، من خلال تسجيلها في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" ليقوم المحافظ العقاري بتقييمها ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة، وهذا حسب ما ورد في المادتين 89، 166 على التوالي من قانوني المالية لسنتي 2018، 2025 . إن الهدف الأساسي من وراء تمديد المشرع الجزائري لمدة التقييم المؤقت للعقارات هو حماية حقوق ملكية الأشخاص، من خلال فتح مجال للتسوية الإدارية خلال هذه الفترة والتي يمكن القول أنها طويلة لتمكين المالكين أو ذوي الحقوق العينية الأخرى من تقديم اعتراضاتهم على التقييم المؤقت، خاصة وأن محضر تسليم وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية يكون محل إشهار واسع ( المبحث الأول).

لكن يحدث أن يظهر الشخص المدعي بملكية العقار بعد استنفاد مدة التقييم المؤقت، وصيرورة هذا التقييم نهائيا باسم الدولة، الأمر الذي يؤدي إلى عدم إمكانية التسوية الإدارية ولجوء الشخص المدعي بالملكية إلى القضاء مطالبا باسترجاع ملكيته، خاصة وأن المادة 16 المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تجيز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي أمام القضاء (المبحث الثاني).

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### المبحث الأول: التسوية الإدارية

خلال مدة التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها والمحددة بخمسة عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ تسليم وثائق المسح بموجب محضر التسليم الذي يكون محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من هذا التاريخ ولمدة أربعة أشهر، هذا الإشهار يهدف إلى تمكين المالك أو الحائز الاستفاد من تسوية العقار المطالب به دون اللجوء للقضاء. وعليه لا بد من تحديد مجال تطبيق التسوية الإدارية المنصوص عليها في المادة 166 من قانون المالية الجديد لسنة 2025 (المطلب الأول)، ثم تبيان كيفية التسوية الإدارية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مجال تطبيق التسوية الإدارية

تعدد النصوص التنظيمية والقانونية المنظمة للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، واختلاف أحكامها أدى إلى تعدد التقييمات العقارية واختلاف طرق تسويتها، مما أدى إلى خلق عدة إشكالات حالت دون التكفل بكل الوضعيات التي عرضت على مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري وأملاك الدولة، ما اضطر المشرع إلى التدخل بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، الذي قام بتحديد الحالات التي تستفيد من تطبيق التسوية الإدارية (الفرع الأول)، وتحديد شروط قبول طلب إعادة التقييم باسم المالك أو الحائز (الفرع الثاني)، إضافة إلى الهيئات المكلفة بالتسوية الإدارية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الحالات المعنية بالتسوية الإدارية

بالرجوع إلى أحكام المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، والتعليم رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 التي جاءت لتفسير وشرح أحكامها، يتبين أن التسوية الإدارية المتعلقة بوضعيات العقارات غير المطالب بها، تشمل على أربعة فئات من العقارات: العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" (أولاً)، العقارات المسجلة خطأ باسم الدولة (ثانياً)، جميع الحالات المماثلة التي تم إيداع وثائق مسحها قبل صدور هذا

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

القانون (ثالثاً)، والعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" والتي كانت محل رفض طلب التسوية بسبب انقضاء الآجال (رابعاً).

### أولاً- العقارات المسجلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"

إن العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" والمعنية بالتسوية الإدارية التي نصت عليها المادة 166 الجديدة تتعلق بالعقارات التي سجلت ضمن هذا الحساب مباشرة لتوفرها على الشروط المنصوص عليها في المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 والمتمثلة في: عقارات تابعة لخواص، ولم تتمكن مصالح المسح العقاري من تحديد صاحب حق الملكية على العقار محل التسجيل، ولم يطالب به من قبل أي شخص كان خلال عمليات مسح الأراضي، ثم رقت ترقيماً مؤقتاً لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

### ثانياً - العقارات المسجلة خطأ باسم الدولة

ويقصد بها العقارات المسجلة أثناء أشغال مسح الأراضي العام في حساب الدولة، ورقمت في السجل العقاري باسمها، غير أن ملكيتها تعود للخواص اثر نتائج التحقيقات اللاحقة<sup>1</sup>. كانت العقارات المسجلة خطأ باسم الدولة تخضع للأحكام المنصوص عليها في التعليم رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29، والتعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 في شقها المتعلق بالتسوية الإدارية الخاصة بالعقود المشهورة فقط، أي أن التسوية الإدارية كانت تنحصر فقط في حالة الطلبات المدعمة بسند ملكية مشهر بالنسبة للعقارات المسجلة خطأ باسم الدولة، في حين تم استبعاد الحالات الأخرى من تطبيق التسوية الإدارية وكانت توجه إلى القضاء حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>1</sup> - التعليم رقم 4300، المرجع السابق، ص3.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

لكن بصدر المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، وبغرض تفادي اللجوء التلقائي إلى الجهات القضائية، أتاحت أحكام هذه المادة إمكانية التسوية الإدارية لأصحاب الحقوق الذين يتوفرون على عقود مشهورة، أو سندات ذات حجية، أو عقود إدارية مسجلة والتي يثبت التحقيق أن الحقوق العينية العقارية المطالب بها لا تزال قائمة هذا من جهة، وفي غياب دعوى قضائية مشهورة بخصوص العقار المعني، كما يجب أن يثبت التحقيق عدم وجود أحقية للدولة على العقارات المعنية من جهة أخرى.

وبذلك تكون المادة 166 السالفة الذكر قد وضعت الأساس القانوني لهذه الحالة من جهة، بعد أن كانت تعالج ضمن النصوص التنظيمية فقط- التعليمتين 4060،910 السالفتين الذكر- في حين أنها استبعدت الطلبات على أساس ممارسة الحيابة الفعلية من التسوية الإدارية الخاصة بهذا النوع من العقارات مما يحرم المالك الظاهر من فرصة التسوية الإدارية وهو الأمر الذي سيؤدي مرة أخرى إلى عرقلة مسار تطهير الملكية العقارية باعتبار أن أغلب العقارات تقتند لسندات الملكية وبالتالي بقاء القضاء مثقلا بمثل هذه المنازعات.

### ثالثا - جميع الحالات المماثلة التي تم إيداع وثائق مسحها قبل صدور هذا القانون

لم يتطرق المشرع إلى العقارات المسجلة في "حساب المجهول"، والعقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة"؛ أو المسجلة باسم الدولة مباشرة، بل أشار إليها ضمنا بقوله أن أحكام هذه المادة تسري على كل الحالات المماثلة، حيث أخضعها لنفس إجراءات التسوية الإدارية الخاصة بالعقارات غير المطالب بها، كما أنها ترقم ترقيفا مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ صدور هذا القانون، وليس من تاريخ إيداع وثائق المسح. مع العلم أن العقارات المسجلة في "حساب المجهول" طبقا للتعليمية 16، والعقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة"، أو المسجلة باسم الدولة مباشرة بموجب تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 تم إدماجهم ضمن حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" بموجب التعليمية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

رابعاً-العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" والتي كانت محل رفض طلب التسوية بسبب انقضاء الآجال

بصدور المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 تم إدراج تدابير وأحكام جديدة، حيث أنه قام بتمديد آجال التسوية الإدارية إلى خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، بدلاً من سنتين (02) للأشخاص المتوفرين على السندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانوناً، أو على أساس ممارسة الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به المنصوص عليها في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، والتي أضيف إليها العقود الإدارية المسجلة، أو شهادات حيازة مشهورة ؛

على اثر هذا التعديل، قام المشرع بتوسيع مجال التسوية ليشمل أيضاً المرفوضة سابقاً بسبب انقضاء أجل السنتين، حيث نصت المادة 5/166 من قانون المالية لسنة 2025 على: «...وتسري أحكام هذه المادة على كل الحالات المماثلة التي تم إيداع وثائق مسحها قبل صدور هذا القانون، بما فيها تلك التي كانت محل رفض لسبب انقضاء الآجال والتي ترقم ترقيميا مؤقتاً لمدة خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ صدور هذا القانون.. »

### الفرع الثاني: شروط التسوية الإدارية

وضع المشرع التسوية الإدارية كمكنة وآلية تمكن أصحاب الحقوق من المطالبة بإخراج العقارات من هذا الحساب من جهة واسترجاع حقوقهم من جهة أخرى.

لكن ينبغي توفر مجموعة من الشروط لكي يتمكن أصحاب الحقوق من ملاك أو حائزين من إعادة ترقيم العقارات باسمهم، منها شروط ينبغي التقيد بها قبل تقديم الطلب (أولاً) وأخرى بعد دراسته (ثانياً).

#### أولاً - الشروط القبلية

ينبغي على طالب التسوية الاستجابة للشروط القبلية التالية:

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

01- تقديم الطلب لدى الجهة المؤهلة للبت في التسوية: يقدم طلب التسوية ضمن استمارة نموذجية على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أو المحافظة العقارية حسب الاختصاص، ويكون مرفقا بالوثائق الضرورية التي تدعم ملكيته أو حيازته للعقار محل طلب التسوية.

02- تقديم طلب التسوية خلال الآجال المقررة قانونا: إذ جاء في نص المادة 166 قانون المالية لسنة 2025 وجوب تقديم الطلب خلال مدة خمسة عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ أول جانفي 2025 بالنسبة للإيداعات التي تمت قبل دخول حيز التنفيذ المادة 166 المذكورة أعلاه، أما بالنسبة للإيداعات اللاحقة أي بعد تاريخ أول جانفي 2025، فإن إيداع طلبات التسوية يكون ضمن الآجال ابتداء من إمضاء محضر تسليم الوثائق المسحية للمحافظة العقارية المختصة إقليميا<sup>1</sup>.

03- أن تكون طلبات التسوية مدعمة بإحدى الوثائق المحددة في المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025: إذ أن هذه المادة حددت بدقة الحالات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار عند مباشرة إجراءات التسوية، ويتعلق الأمر بالطلبات المدعمة بسندات الملكية المشهورة، شهادات الحيازة المشهورة، سندات الملكية ذات الحجية الكافية في إثبات الملكية العقارية، العقود الإدارية المسجلة، ممارسة الحيازة طبقا للتشريع المعمول به.

### ثانيا- الشروط البعدية

مباشرة بعد استلام الطلب، تقوم مصالح المديرية الولائية أو المحافظة العقارية، كل حسب اختصاصه بالتأكد من توفر الشروط التالية:

01- عدم وجود عريضة افتتاح دعوى مشهورة تخص العقار المعني: حيث تنص المادة 166 في فقرتها الثانية على إلزامية البحث والتحري من وجود أو غياب دعوى قضائية قائمة تخص العقار المطالب بتسوية وضعيته، وذلك من خلال التأكد على مستوى المحافظة العقارية من

<sup>1</sup> - التعليم رقم 4300، المرجع السابق، ص5.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

عدم وجود شهر لأي عريضة افتتاح دعوى تخص العقار محل التسوية، وفي حالة غياب دعوى قضائية قائمة يمكن قبول تقييم العقار باسم طالب التسوية.

02- عدم وجود طلب مودع مسبقا يخص نفس العقار: وقد ورد هذا الشرط في مضمون التعليم رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10<sup>1</sup>، بحيث يلزم كل من المحافظ العقاري أو مدير مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، كل فيما يخصه بالبحث في السجلات المخصصة لذلك عن وجود طلبات تسوية مودعة مسبقا يخص نفس العقار، لأن تعدد طلبات التسوية لنفس العقار تؤدي إلى رفض التسوية الإدارية.

03- العقار متوفر في ذمة طالب التسوية وليس هناك أي سبب قانوني يحول دون مواصلة إجراءات التسوية: إذ يتم التأكد من أن العقار مازال في ذمة الطالب أو مورثه و أنه لم يفقد حدثه بأشهر لاحق، أي لم يتم التصرف فيه بأحد التصرفات الناقلة للملكية<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: الهيئات المكلفة بالتسوية الإدارية

باعتبار أن عمل مصلحة مسح الأراضي يهدف إلى تحديد الملكيات العقارية عن طريق إعداد الوثائق المسحية، والتي تعتبر عمل تقني يمهد لتأسيس السجل العقاري الذي تتكفل به المحافظة العقارية، ما يعني أن عمل هاتين الإدارتين هو عمل متكامل يبدأ من عملية المسح العام إلى عملية إيداع الوثائق المسحية وتسليم الدفتر العقاري، الأمر الذي دفع المشرع إلى ضرورة دمجها ضمن مديرية واحدة وهي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وذلك بمقتضى المادة 39 من القانون رقم 07/20 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

وتطبيقا للمادة 39 السالفة الذكر، صدر المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها ووصايتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية الذي جاء لبيّن التنظيم الهيكلي

<sup>1</sup> - التعليم رقم 4300، المرجع السابق، ص5.

<sup>2</sup> - بوتشيشة زين الدين، منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2023، ص26.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

الجديد للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي، وأخيرا إصدار المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، والذي بموجبه تم إنشاء المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولائي.

فبموجب هذه القوانين، تم دمج مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي في هيكل إداري واحد، يرأسه مدير ولائي واحد، تكون تبعة للسلطة السلمية للمديرية العامة للأموال الوطنية، إضافة إلى توحيد صلاحيات كل منهما، خاصة ما تعلق بتوزيع مهام تلقي والبت في طلبات التسوية الإدارية الخاصة.

### أولا- المحافظة العقارية

وهي أحد الجهات المكلفة بالبت في التسوية الإدارية، حيث تقوم بتعريف هذه الجهة الإدارية، ثم نتطرق إلى مدى اختصاص المحافظة العقارية للفصل في التسوية الإدارية.

### 01- تعريف المحافظة العقارية

هي تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانونا بحفظ العقود، والقرارات المتضمنة أساسا نقل وإنشاء، وتعديل وانقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية، والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص<sup>1</sup>.

على اثر دمج المحافظة العقارية مع مديرية مسح الأراضي، أصبحت تسير بصفتها إدارة تابعة لمسح الأراضي والحفظ العقاري، من قبل محافظ عقاري يخضع تحت مسؤوليته وتحت سلطته السلمية محافظ عقاري مساعد حسب ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفي رقم

<sup>1</sup> - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص206، 207.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

391/21 السالف الذكر<sup>1</sup>، وقد حددت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 2393/21<sup>2</sup> مهامها كمايلي:

تكلف المحافظة العقارية باستغلال الوثائق المسحية، وضمان توافقها مع السجل العقاري، إضافة إلى الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة، وتكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية للأشخاص الذين يثبت الاعتراف بحق ملكيتهم، إتمام إجراء الشهر العقاري.... الخ.

### 02- مجال اختصاص المحافظة العقارية في الفصل في طلبات التسوية

تتكفل المحافظة العقارية المختصة إقليميا بالطلبات المدعمة بالعقود المشهورة شريطة أن تتوافق المساحة المذكورة في العقد المشهر المرفق بالطلب، بالمساحة الملاحظة وثنائق القياس المعدة من طرف أعوان المسح.

وبذلك فإن اختصاص المحافظة العقارية يقتصر فقط على العقود المشهورة التي تكون المساحة المذكورة فيها مطابقة للمساحة الواردة في وثائق المسح، في حين أن العقود المشهورة التي لا تتطابق المساحة المذكورة فيها بالمساحة الواردة في الوثائق المسحية، فيؤول اختصاص الفصل والبت فيها إلى مصالح مسح الأراضي، وهو الجديد الذي تضمنته التعليم رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10.

### ثانيا- مصالح مسح الأراضي

وهي الجهة الثانية المكلفة بالفصل في التسوية الإدارية، حيث نقوم بتعريفها ثم نبين مجال تطبيق التسوية الإدارية أمام إدارة مسح الأراضي.

### 01- تعريف مصالح مسح الأراضي

تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المتضمن إنشاء الوكالة

<sup>1</sup> - لطلو خديجة عقارات الخواص مجهولة المالك بين الترقيم المؤقت وامكانية الاعتراض عليه، مقال منشور في مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 37، العدد 03، 2021، ص 34.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 393/21 مؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، (ج.ر. 80 مؤرخة في 2021/10/20).

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

الوطنية لمسح الأراضي، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع لوزارة المالية، مهمتها انجاز مهمة المسح العام، وحتى تتمكن هذه الوكالة من القيام بمهمة المسح العام للأراضي كان من الضروري إنشاء على مستوى كل ولاية مديرية ولأئية لمسح الأراضي.

لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 251/21<sup>1</sup>، الذي تم بموجبه حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 393/21<sup>2</sup> الذي تم بموجبه دمج مديرية مسح الأراضي مع المحافظة العقارية في هيكل إداري واحد المسمى " مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي"، أصبحت مديرية مسح الأراضي من ضمن هيكل الإدارة المركزية لمديرية الحفظ العقاري والمسح العقاري المستحدثة.

تتمثل مهام مصالح مسح الأراضي في إطار المرسوم الجديد في: تنفيذ الإستراتيجية في مجال إنتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي، تأطير الأنشطة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي من طرف المصالح غير الممركزة، السهر على تحيينه... الخ.

### 02- اختصاص مصالح مسح الأراضي للبت في طلبات التسوية

تتكفل مصالح مسح الأراضي بطلبات التسوية الإدارية المدعمة بالعقود المشهورة غير المطابقة بين المساحة المذكورة في العقد المشهر والمساحة الواردة في قياس مصالح المسح، أو شهادات الحياة المشهورة، سندات الملكية ذات الحجية الكافية في إثبات الملكية العقارية، العقود الإدارية المسجلة، ممارسة الحياة طبقاً للتشريع المعمول به.

### المطلب الثاني: كفيات التكفل بطلبات التسوية الإدارية

إذا توفرت الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، والتعليمية رقم 4300 المفسرة لأحكامه، يحق للمتضرر من الترقيم المؤقت للعقارات

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها ووصايتها ومستخدميها الى وزارة المالية(ج.ر. 47 مؤرخة في 2021/06/15).

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

غير المطالب بها أثناء أشغال المسح أن يتقدم باعتراضه أمام الجهة المؤهلة بالبت في التسوية الإدارية.

حيث تتكفل المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي كل فيما يخصه بالبت في التسوية الإدارية وذلك وفق إجراءات التحقيق والتحري التي تختلف باختلاف الوثائق والسندات المدعمة لطلبات التسوية، ليتم تكريس نتائج التحقيق وتعيين قاعدة البيانات المسحية والعقارية، وأخيراً يباشر المحافظ العقاري في عملية إعادة التقييم العقاري باسم المالك أو الحائز إن أفضت نتائج التحقيقات أحقيتهم للعقار المطالب بتسويته، وعليه سنتطرق إلى كيفية التسوية بالنسبة لطلبات المدعمة بسندات الملكية المشهورة (الفرع الأول)، ثم الحالات الأخرى غير المدعمة بسندات ملكية مشهورة (الفرع الثاني)، ثم على أساس ممارسة الحيابة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة

يمكن تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح في حالة تقديم طلب تسوية باسم المالك الذي ظهر، إذا كان هذا الطلب مدعم بسند ملكية مشهر، حيث نتطرق إلى مفهوم سندات الملكية المشهورة (أولاً)، ثم إلى إجراءات التسوية (ثانياً).

#### أولاً - مفهوم سندات الملكية المشهورة

نتطرق إلى تعريف سندات الملكية المشهورة، شروطها، ثم أنواعها.

#### 1 - تعريف سندات الملكية المشهورة

السندات المشهورة هي كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، مشهورة بالمحافظة العقارية، والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقا حالياً، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي (الموثق)، أو سلطة إدارية مؤهلة، أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية، وكل السندات المشابهة التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية المتعلقة بحق

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

الملكية العقارية، يكتسي هذا النوع من السندات قوة إثبات مطلقة بمجرد إشهارها في البطاقة العقارية<sup>1</sup>.

ويتضح مما سبق أن سند الملكية لا يشهر أمام المحافظة العقارية إلا إذا كان رسمياً.

### 2- أنواع السندات الرسمية المشهورة

عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري السندات الرسمية ب: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه، أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه».

من استقراء المادة المذكورة أعلاه، يتبين أن السندات الرسمية أنواع:

2-1 السندات التوثيقية: هي مجموع العقود التي موضوعها نقل الملكية العقارية، أو تعديلها على يد أحد الضباط العموميين المفوضين من طرف السلطة العمومية لتحرير العقود والضباط العموميين هم الموثق والمحضر القضائي<sup>2</sup>.

وحتى تكون السندات المشار إليها أعلاه مثبتة لحق الملكية يجب أن تخضع لعمليات الشهر بالمحافظة العقارية بسعي من محرريها وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف<sup>3</sup>.

2-2 السندات الإدارية: تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير<sup>4</sup>.

2-3 السندات القضائية: هي مجموع الأحكام والقرارات النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية التي تثبت ملكية العقار المفصول فيه لصالح أحد الأطراف.

<sup>1</sup> - لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص1100.

<sup>2</sup> - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص17.

<sup>3</sup> - المادة 90 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2003، ص41

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن حصر السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية، فقط يجب أن يتوفر السند على الأحكام المقررة في القانون، من حيث وروده في شكل رسمي وثبوت تسجيله وشهره في المحافظة العقارية حتى تكون له قوة في الإثبات<sup>1</sup>.

### ثانيا- إجراءات التسوية الإدارية بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات الملكية المشهورة

تختص المحافظة العقارية بالفصل في طلبات التسوية المدعمة بسندات الملكية المشهورة التي تكون المساحة المذكورة فيها مطابقة للمساحة الواردة في وثائق المسح فقط، لكن يحدث وأن يتم إيداع طلب التسوية المدعم بعقد مشهر تكون المساحة المذكورة فيه غير مطابقة للمساحة المذكورة في الوثائق المسحية، وعليه ينبغي التمييز بين إجراءات التسوية لكل منهما:

#### 1- سندات الملكية المشهورة المطابقة من حيث المساحة مع وثائق المسح

تتم تسوية الطلبات المدعمة بسندات الملكية المشهورة والمطابقة من حيث المساحة مع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية التي تقوم بإجراءات تحقيق معينة، والتي تفضي إلى نتائج يتم تكريسها بتحيين قاعدة البيانات المسحية، ومن ثم إعادة الترقيم العقاري.

#### 1-1 إجراءات التحري والتحقيق وتتم وفقا للإجراءات التالية:

1-1-1 إيداع طلب التسوية: ضمن استمارة نموذجية مرفقة بالملف المطلوب (وثائق الهوية وعنوان المعني، مستخرج من حالة القسم (CC12)، تقييد في سجل خاص لهذا الغرض على

مستوى المحافظة العقارية، سواء من طرف المعني أو وكيله مرفقا بوكالة توثيقية متعلقة بالموضوع، أو الورثة في حالة وفاة المورث والمالك الأصلي للعقار مرفقين بعقد الفريضة.

1-1-2 دراسة الطلب المقدم: يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من مدى توفر شروط قبول الطلب من حيث أن العقار محل الطلب يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، وتقديمه ضمن الأجل المقررة قانونا، مع

<sup>1</sup> - أرحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 42.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

ضرورة تحديد إن كانت التسوية متعلقة بكل العقار أو بجزء منه، وأن يكون الطلب مدعم بعقد ملكية مشهر ومطابق من حيث المساحة مع وثائق المسح، مع عدم وجود عريضة افتتاح دعوى مشهورة تخص العقار المعني، إضافة إلى عدم وجود طلب مودع مسبقاً يخص نفس العقار، وأن يكون العقار متوفر في ذمة الطالب وليس هناك أي سبب قانوني يحول دون مواصلة إجراءات التسوية.

**1-1-3 التحقق من سند الملكية المقدم:** بعد تأكد المحافظ العقاري من توفر الشروط السابقة الذكر، يشرع هذا الأخير في دراسة السند المقدم، وذلك بالتأكد من إشهاره، ويتم ذلك عن طريق قيام المحافظ العقاري بالتحري والتحقق وفحص مضمون العقد المقدم ومدى تطابق مراجع إشهاره مع تلك المدرجة في سجل الإيداع. والتأكد من إشهار العقد المقدم يتم على مستوى المحافظة العقارية المشهر فيها، فإذا تم شهر سند الملكية في:

- المحافظة العقارية نفسها التي تم إيداع طلب التسوية فيها، حيث يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من إشهاره بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه وأنه لا يزال حقا قائماً، أي بمعنى أن الحق العيني محل السند لم يتصرف فيه<sup>1</sup>؛

- المحافظة العقارية غير تلك التي أودع فيها الطلب وتقع بنفس الولاية، حيث يقوم المحافظ العقاري بمراسلة زميله المحافظ العقاري المختص في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام الطلب، لغرض موافاته بنسخة من العقد، على أن يخصص الرد المناسب في ظرف عشرة (10) أيام<sup>2</sup>؛

- المحافظة العقارية غير تلك التي أودع فيها الطلب وتقع في ولاية أخرى، حيث يرأسل المحافظ العقاري المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام الطلب لغرض موافاته بنسخة من العقد، على أن يخصص الرد المناسب في ظرف عشرة (10) أيام.

<sup>1</sup> - أوسهلة عبد الرحيم، تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مقال منشور في مجلة القانون العقاريو البيئة، المجلد 11، العدد 02، 2020، ص128.

<sup>2</sup> - التعليمية 4300، المرجع السابق، ص6.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

1-1-4 مراسلة مصالح أملاك الدولة: بعد التحري والتحقق في السند المشهر على النحو المذكور أعلاه وحصوله على المعلومات الضرورية، يتعين على المحافظ العقاري مراسلة مصالح أملاك الدولة للتحقيق حول مدى أحقية الدولة على العقار المراد تسويته، ولهذه الأخيرة أجل شهر واحد (01) كحد أقصى من تاريخ استلامها الطلب لتقديم رد واضح وصريح حول الوضعية القانونية للعقار المعني بالنظر للأملاك الدولة<sup>1</sup>.

لكن هذا الإجراء يخص فقط السندات المشهورة قبل تاريخ 1975/07/05، لأن في هذه المرحلة كانت عملية الإشهار تتم في نظام الشهر الشخصي وهو نظام يقضي بشهر العقود بهدف العلنية فقط، فهو لا يثبت انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى<sup>2</sup>، وكان العقد الرسمي ولو لم يشهر لكنه يرتب أثره القانوني الكامل بين الأطراف، لأن الشهر العقاري آنذاك كان اختيارياً، لذلك وجب إبلاغ مصالح أملاك الدولة كلما قدم عقد رسمي مشهر قبل 1975/07/05 بهدف التحقيق في مثل هذه السندات قصد التأكد بصفة قطعية عدم انتقاله للدولة سواء بموجب عقد رسمي غير مشهر أو بموجب واقعة قانونية<sup>3</sup>.

### 1-1-5 مراسلة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري:

بعد التأكد من سند الملكية المقدم، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بهدف إجراء عملية المطابقة لسند الملكية المقدم مع العقار المراد تسويته. تتم عملية المطابقة من حيث الموقع حيث يتم التأكد من مطابقة سند الملكية المشهر على مخطط مسح الأراضي ومعاينة توافق محتوياته المادية، ومنه استخراج مراجعه المسحية ( رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، ورقم الحصة)<sup>4</sup>، وشكل الوحدة العقارية من حيث تحديد الحدود، إضافة إلى الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة في هذا السند مع مخطط

<sup>1</sup> - التعلية 4300، المرجع السابق، ص7

<sup>2</sup> - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص02.

<sup>3</sup> - التعلية رقم 2421، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص26.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

المسح<sup>1</sup>، في حين تستثنى من عملية المطابقة الملفات المتعلقة بالملكية المشتركة التي تتوفر على شرط المساحة.

والملاحظ على التعليمية الجديدة التي تحمل رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10<sup>2</sup> أنها لم تحدد الآجال التي يتم فيها مراسلة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري والمدة التي يتعين عليه الرد فيها، عكس التعليمية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 التي ألزمت المحافظ العقاري القيام خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية بمراسلة مصالح مسح الأراضي، التي يتعين عليها الرد خلال شهر من تاريخ استلام الطلب.

**2-1 تكريس نتائج التحقيق وتحيين قاعدة البيانات المسحية العقارية**  
ينبغي التمييز بين ثلاث نتائج يمكن أن تنتهي إليها نتائج التحقيق والتحري:

### 1-2-1 العقار المطالب بتسويته تعود ملكيته أو حيازته للمعني:

إذا أفضت نتائج التحريات والتحقيق أن العقار المطالب بتسويته تعود ملكيته أو حيازته للمعني، يقوم المحافظ العقاري 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 محينه، قصد تمكين المحافظ العقاري من إجراء الترقيم العقاري<sup>3</sup>.

بعد قيام المحافظ العقاري بعملية الترقيم العقاري النهائي لفائدة طالب التسوية، يقوم المحافظ العقاري بإرسال وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري قصد تحيين للوثائق المسحية، على أن ترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح (M04) محينه. وأخيرا يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري وتسليمه فوراً لمالكه.

<sup>1</sup> حمادي أمال، اشكال العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 16، 2021، ص 177.

<sup>2</sup> التعليمية رقم 4300، المرجع السابق، ص 9.

<sup>3</sup> التعليمية رقم 4300، المرجع السابق، ص 10.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### 1-2-2 العقار المطالب بتسويته تعود ملكيته للدولة

إذا أفضت التحقيقات إلى أن العقار المطالب بتسويته تعود ملكيته للدولة، يتم ترقيم العقار نهائياً باسم الدولة، مع إتباع نفس إجراءات المتعلقة بالتحيين السابقة، مع إعداد وتسليم الدفتر العقاري لفائدة مصالح أملاك الدولة<sup>1</sup>.

### 1-2-3 عدم توفر شروط التسوية

في حالة إذا ما ثبت أن شروط التسوية غير متوفرة، يبلغ المحافظ العقاري صاحب الطلب بذلك، على أن يكون الرد معللاً قانونياً<sup>2</sup>.

### 2- سندت الملكية المشهورة غيرالمطابقة من حيث المساحة مع وثائق المسح

تتم تسوية الطلبات المدعمة بسندات الملكية المشهورة غير المطابقة بين التعيين المذكور ضمن العقد من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح، على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وفقاً لإجراءات تحقيق معينة، على أن يتم تكريس نتائج التحقيق وتحيين الوثائق المسحية.

### 1-2 إجراءات التحقيق والتحري

تتم إجراءات التحري والتحقيق بعد تحويل الملف إلى الجهة المؤهلة لذلك، وتبلغ صاحب الطالب بذلك وفقاً للإجراءات التالية:

### 1-1-2 تحويل الملف إلى مصالح مسح الأراضي: يقوم المحافظ العقاري بتحويل الطلب إلى

مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، ويقوم بإرفاق طلب التسوية ببعض الوثائق التي من شأنها تمكين الجهة المعنية من التكفل بالطلب، والمتمثلة في معلومات حول وضعية العقار محل سند الملكية بالنظر إلى السجل العقاري الممسوك لديه، ونتائج الفحص الأولي.

<sup>1</sup> - لتعليمية رقم 4300، المرجع السابق، ص10.

<sup>2</sup> - التعليمية رقم 4300، المرجع السابق، ص10.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

2-1-2 تبليغ صاحب الطلب بتحويل ملفه إلى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري: ويتم ذلك خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام الطلب، بهدف إعلامه بمواصلة إجراءات التسوية على مستواها.

2-1-3 التحقق من سند الملكية: ويتم ذلك بنفس إجراءات التحقيق والتحري من إشهار السند التي يقوم بها المحافظ العقاري المذكورة أعلاه.

2-1-4 مراسلة مصالح أملاك الدولة: يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري مباشرة بعد تلقيه الملف، بمراسلة مصالح أملاك الدولة للتحقيق حول مدى أحقية الدولة على العقار المراد تسويته، مع اقتصار التحقيق على العقود المشهورة قبل تاريخ 1975/07/05 ، على أن يكون الرد واضح وصريح (مدى أحقية الدولة من عدمه) مع تقيدها بالأجل المحدد<sup>1</sup>.

### 2-2 تكريس نتائج التحقيق وتعيين الوثائق المسحية

بعد قيام مدير مسح الأراضي بعمليات التحقيق من سند الملكية المشهر، يقوم هذا الأخير بتسوية الإشكال الخاص بين تسجيل فارق المساحة بين سند الملكية المشهر المقدم من طرف طالب التسوية، والقياسات التي تقوم بها مصالح مسح الأراضي خلال عمليات المسح، وذلك وفقا للمادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، والتعليم رقم 10787<sup>1</sup>، وتختلف كفاءات معالجة الفوارق المسحية باختلاف الحالات التالية:

**الحالة الأولى: الفارق الزائد للمساحة بالنسبة للأراضي التي كانت ملكا للدولة**  
أشارت التعليم رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 إلى تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، التي نصت على تسوية الحالات التي تظهر فيها القياسات المساحية، أن المساحة المسجلة تفوق الحد المسموح به المقدر ب 20/1 مقارنة بالمساحة المذكورة في سندات الملكية المشهورة التي تندرج تحت مسمى "السندات الإدارية، أو العقود

<sup>1</sup> - التعليم رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بكفاءات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

الإدارية"، مع العلم أن سبب هذه الزيادة عائد إلى التوسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة، حيث يتم تحديد وحدتين عقاريتين:

- الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية: والتي تسجل في وثائق المسح باسم طالب التسوية، والتي ترقم بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ترقيماً نهائياً باسم طالب التسوية.

- الثانية تمثل فارق المساحة المسجل: فإذا كان هذا الفارق يمكن أن يشكل قطعة أرضية قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، فإن هذا الفارق يسجل باسم الدولة في مصفوفة المسح<sup>1</sup>، أما إذا كان فارق المساحة لا يمكن أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء، نظراً لشكل القطعة الأرضية بمجملها وترتيب البناءات، ففي هذه الحالة تقوم مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري بتسجيل فارق المساحة باسم طالب التسوية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2025.

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري بإرسال بطاقة العقار (T10) ومراجع المسح إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية التقييم العقاري<sup>2</sup>، وبعد قيام المحافظ العقاري بعملية التقييم المؤقت لمدة سنتين، يقوم بإرسال وثيقة تغيير في هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري قصد التطبيق والتحيين للوثائق المسحية، على أن ترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح (M04) جديدة محينه.

يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بإخطار طالب التسوية بواسطة رسالة بإمكانية شراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض، مع إخبار مصلحة أملاك الدولة بواسطة رسالة معدة لهذا الغرض بهذه الحالة، بهدف تحديد مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية لفائض المساحة، فإذا تقدم طالب التسوية برفع اليد وشراء فارق المساحة المسجل، يتحصل هذا الأخير

<sup>1</sup> - التعليم رقم 10787، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - التعليم رقم 4300، المرجع السابق، ص 9.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

على ترقيم نهائي باسمه، ويسلم له دفتر عقاري، أما إذا لم يتقدم طالب التسوية بطلب رفع اليد بعد انقضاء الآجال، يرقم الفارق في المساحة ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

### الحالة الثانية: الفارق في المساحة ناتج عن خطأ إداري

تتعلق بالحالات التي يكون فيها الفارق في المساحة يفوق الحد المسموح به (20/1 من المساحة المذكورة في سند الملكية) والمترب عن خطأ في القياس، أو حساب المساحة، أو في التدوين.

مثل هذه الحالات تمت ملاحظتها لاسيما على الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المعدل والمتمم، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي<sup>1</sup>، أي أن المساحة الزائدة تعود للدولة.

يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بالتأكد من الخطأ بناء على المعاينة الميدانية (حدود العقار غير محتج عليها، غياب ما يشير إلى وجود توسع على حساب الملكيات المجاورة...)، فإذا تم إثبات الخطأ الإداري، يتم إخطار مصالح أملاك الدولة بهذه الحالات، حتى تتمكن هذه الأخيرة بفحص الملف الذي تم التنازل على أساسه، ليتم التنازل على فائض المساحة حسب آخر أسعار تم العمل بها في إطار القانون رقم 01/81، وبعد تقديم طالب التسوية لرفع اليد المسلمة له من طرف مصلحة أملاك الدولة، يرقم هذا الفارق في المساحة ترقيماً نهائياً باسم طالب التسوية، ويسلم له على إثره الدفتر العقاري، على أن تتم عملية التحيين والترقيم بنفس الإجراءات المذكورة أعلاه.

### الحالة الثالثة: فارق في المساحة يخص عقارات لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة

في الحالات التي يكون الفارق في المساحة الذي يفوق الحد المسموح به، لا يعود أصل ملكيته للدولة، يتعين الأخذ بالقياسات الجديدة التي تمت من طرف مصالح مسح

الأراضي، التي عليها التأكد من أن هذا الفارق ليس ناجماً عن التعدي على ملك الدولة، ولم يكن على حساب ملكيات الخواص المجاورة، ليتم التقييم النهائي للعقار لفائدة صاحب السند الرسمي و يسلم له الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - التعليم رقم 10787، نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup> - بوتشيثة زين الدين، المرجع السابق، ص34.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### الفرع الثاني: الطلبات غير المدعمة بسندات ملكية مشهورة

ويتعلق الأمر بالطلبات المدعمة سواء بشهادات حياة مشهورة، أو بسندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية، أو بعقود إدارية مسجلة والتي تعالج لدى مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

### أولا- السندات المقبولة للتسوية الإدارية

أشارت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 إلى إمكانية إجراء التسوية الإدارية أمام مصالح المسح الأراضي والحفظ العقاري، في حالة إذا كانت طلبات التسوية مدعمة بإحدى الوثائق التالية:

#### 01- شهادة الحياة المشهورة

يتعلق الأمر بالوثيقة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري، والذي حدد كفاءات إعدادها وشكلها وتسليمها المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27.

حيث يمكن لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حياة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحياة" وهي تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

#### 02- سند ذي حجية في إثبات الملكية العقارية معترف به قانونا

يتعلق الأمر بوثائق معدة في الشكل الرسمي غير مشهورة، وأخرى في الشكل العرفي، غير أن التشريع المعمول به أقر لها الحجية في إثبات حق الملكية العقارية<sup>1</sup>، حيث ذكرت التعليمات رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 بعضا من هذه السندات:

1-2 العقود التوثيقية المحررة قبل سريان الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل التجاري التي لم يتم إيداعها نظرا لحرية الإشهار العقاري في تلك الفترة.

<sup>1</sup> - التعليمات رقم 4300، المرجع السابق، ص4.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

2-2 الأحكام و القرارات القضائية التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه، الصادرة عن مختلف الجهات القضائية، والتي يكون موضوعها حق الملكية العقارية التي لم يتم تقديمها للإشهار العقاري قبل سريان الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نظرا للطابع الاختياري للإشهار العقاري آنذاك.

كما يمكن أن تكون العقود التوثيقية والقرارات القضائية التي لم يتم تقديمها للإشهار العقاري بعد دخول الأمر 74/75 السالف الذكر حيز التطبيق، رغم الطابع الإلزامي لهذا الإجراء، أن تؤخذ بعين الاعتبار نظرا لأنها تكتسي الحجية ويعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية، بشرط أن تتوافق مع البطايقية العقارية الممسوحة بالمحافظة العقارية، فيما يخص أصل الملكية<sup>1</sup>.

2-3 العقود المحررة من قبل كتاب الضبط الموثقين أو القضاة الموثقين سابقا أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، حيث اعترف القانون بنفس الطابع الرسمي للوثائق المحررة من طرف الضباط العموميين التابعين للصنفين الأول والثاني المذكورين أعلاه.

2-4 السندات العرفية: هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل تصرف قانوني، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود ان وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي<sup>2</sup>، وتعتبر السندات العرفية ذات حجية معترف بها قانونا السندات العرفية المسجلة بإدارة التسجيل قبل 01/01/1971 تاريخ دخول القانون تنظيم مهنة التوثيق حيز التطبيق، والسندات العرفية المسجلة خلال الفترة الممتدة من شهر جوان 1983، تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1983 إلى غاية شهر ديسمبر 1992<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مراحي ريم، التسوية الادارية للعقارات غير المطالب بها، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 03، 2021، ص 217.

<sup>2</sup> - حشود نسيم، حجية السندات الرسمية والعرفية في القانون المدني الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2- لونيبي علي، العدد 12، سنة 2017، ص 92، 93.

<sup>3</sup> - التعليم رقم 4300، المرجع السابق، ص 4.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### 03- العقود الإدارية المسجلة

تتعلق العقود الإدارية المسجلة أساسا بالعقود المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية قبل صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المتضمنة التنازل عن قطع أراضي تابعة للبلدية، تم تسجيلها بإدارة التسجيل دون إخضاعها لإجراءات الشهر العقاري .

#### ثانيا- إجراءات التسوية بالنسبة للطلبات غير المدعمة بسندات ملكية مشهورة

بعد إيداع طلب التسوية لدى المحافظة العقارية، وتؤكد هذه الأخيرة من توفر شروط التسوية، يتم تحويل الطلب المدعم بسندات ملكية غير مشهورة المرفقة بالملف المطلوب إلى المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتتم عملية التسوية وفقا للإجراءات التالية:

**01- مراسلة مصالح الدولة:** يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري بمراسلة مصالح أملاك الدولة في أجل ثمانية (08) أيام، بغرض إبداء رأيها في وضعية العقار المطالب بتسويته من حيث وجود أو عدم وجود حقوق عليه تعود للدولة<sup>1</sup>، ويكون رد مصالح أملاك الدولة حول مدى أحقية الدولة على العقار محل طلب التسوية في أجل لا يتعدى شهر من تاريخ تلقيها الإرسال.

**02- مراسلة المحافظة العقارية:** يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، بمراسلة المحافظ العقاري بغرض التأكد:

**1-2 بالنسبة لشهادة الحياة المشهورة:** تخضع إلى شروط الفحص الأولي، على غرار ما يتم بالنسبة للعقود المشهورة، حيث يقوم المحافظ العقاري بالتحري والتحقق وفحص مضمون شهادة الحياة المشهورة ومدى تطابق مراجع إشهارها مع تلك المدرجة في سجل الإيداع.

**2-2 بالنسبة لباقي السندات غير المشهورة:** يتعين الرجوع إلى مجموع البطاقات العقارية الممسوكة بالمحافظة العقارية للتأكد من توافق البيانات المذكورة مقارنة بالوثائق المقدمة بخصوص أصل الملكية، مع التأكد من عدم التصرف للغير<sup>2</sup>، حيث يقوم المحافظ العقاري

<sup>1</sup> - مراحي ريم، المرجع السابق، ص220.

<sup>2</sup> - التعلية رقم 4300، المرجع السابق، ص8.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

بالتأكد من أن طالب التسوية ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، إضافة إلى أن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في تقييم مجموعة ملكية أخرى لفائدته، وأن العقار المطالب به لم يكن موضوع دعوى قضائية مشهورة<sup>1</sup>، ولإضفاء مزيد من العناية، يتعين أن تمتد التحقيقات إلى المحافظة العقارية الأم.

### 3- مراسلة المصالح المكلفة بالتسجيل:

3-1 بالنسبة للسندات ذات الحجية في إثبات حق الملكية العقارية: المتمثلة في العقود التوثيقية غير المشهورة، القرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية، والعقود الإدارية المسجلة، حيث يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي بمراسلة المصالح المكلفة بالتسجيل بهدف الحصول على المعلومات الضرورية المتعلقة بمراجع التسجيل، محرر الوثيقة وهوية الشخص أو الأشخاص المعنيين بالعقد المسجل، وطبيعة العقار<sup>2</sup>.

3-2 بالنسبة للعقود الإدارية المسجلة: إضافة إلى الحصول على المعلومات المتعلقة بمسألة التسجيل السالفة الذكر، فإن الهدف الآخر المرجو من مراسلة المصالح المكلفة بالتسجيل هو التأكد من الطابع الرسمي للعقود الإدارية المسجلة وكل المعلومات التي تفيد مواصلة إجراءات التسوية.

### 04- إجراء عملية المطابقة للوثائق على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

تتدخل المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري بهدف التأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية بحيث:

إذا كانت هذه السندات تتوفر على مخططات دقيقة، تقوم المديرية بإجراء عملية المطابقة، أما إذا لم تتوفر على مخططات أو أن التعيين المذكور ضمن الوثائق المقدمة غير دقيق، لا يسمح بتحديد بدقة 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<sup>3</sup>؛

<sup>1</sup> - بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص 49.

<sup>2</sup> - التعليم رقم 4300، المرجع السابق، ص 8.

<sup>3</sup> - التعليم رقم 4300، المرجع السابق، ص 8.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

أما في حالة تسوية جزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، تتكفل مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري، بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من طرف مهندس خبير عقاري بسعي وعلى عاتق صاحب الطلب، حيث توضح هذه الوثيقة الجزء المودع في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وتحديد مساحة هذا الجزء بالضبط، على أن يبقى الجزء المتبقي من مجموعة الملكية مرقما في نفس الحساب، ويخضع لنفس إجراءات التسوية<sup>1</sup>.

### ثالثا- تكريس نتائج التحقيق والتقييم العقاري

إذا كشفت البحوث والتحريات المنجزة وفقا للإجراءات السابقة الذكر أن العقار المطالب بتسويته، تعود ملكيته أو حيازته للمعني، يتعين على المدير الولائي إعداد بطاقة العقار (T10)، متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية، وكذا مراجع المسح، والتي يقوم بإرسالها إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية التقييم العقاري. يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات على النحو التالي:

**01- التقييم العقاري النهائي:** يباشر المحافظ العقاري تنفيذ التقييم العقاري النهائي للعقارات التي تتوفر على شهادات حيازة مشهورة التي مضى على تاريخ إعدادها أربعة عشرة (14) سنة، مما يعني أن الحيازة استمرت على الأقل مدة خمسة عشرة (15) سنة، ويفترض معه اكتسابه عن طريق التقادم المكسب، وبالنتيجة يعد ويسلم الدفتر العقاري لمالكه فوراً<sup>2</sup>.

**02- التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:** ويبدأ سريانها من تاريخ وثيقة التغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) المعدة من طرف المحافظ العقاري، والتي يرسلها إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري قصد التطبيق والتحيين للوثائق المسحية، ويكون التقييم العقاري لمدة أربعة (04) أشهر في حالة المطالبة على أساس شهادة حيازة مشهورة إذا لم يتم استنفاد المدة القانونية للحيازة، أو إذا توفرت سندات ذات حجية في

<sup>1</sup> - أوسهلة عبد الرحيم، المرجع السابق، ص132

<sup>2</sup> - التعلية رقم 4300، المرجع السابق، ص10

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

إثبات الملكية العقارية ومعترف بها قانونا أو القرارات القضائية أو العقود الإدارية المسجلة، وبعد انقضاء مدة التقييم العقاري المؤقت، وفي غياب أي اعتراض، يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري للمعني.

### رابعاً- الاعتراض على التقييم المؤقت

يترتب على التسوية الإدارية لبعض الحالات المذكورة أعلاه التقييم العقاري المؤقت باسم طالب التسوية، والتي يسلم على إثرها شهادة التقييم العقاري المؤقت التي تكسب المستفيد منها مركزاً قانونياً مميزاً يجعله أقرب إلى تسجيل حقوق الملكية باسمه<sup>1</sup>، مع العلم أن شهادة التقييم المؤقت لها نفس الآثار القانونية التي تتعلق بشهادة الحيابة.

و الغاية من جعل هذا التقييم مؤقتاً هو احتمال وجود معارضات قد تثار أثناء مدة التقييم المؤقت المقدرة بأربعة (04) أشهر أو سنتين (02)، حيث أتاح المشرع بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>2</sup> إمكانية الاعتراض على التقييم المؤقت أمام المحافظ العقاري خلال مدة التقييم المؤقت.

### 01- كيفية الاعتراض على التقييم المؤقت

نصت المادة 1/15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: « يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون بالاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية».

ما يستشف من نص المادة 15 المذكورة أعلاه، أن الاعتراض يجب أن يكون خلال مدة التقييم المؤقت، ويقدم إما في شكل احتجاج عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم أي الذي تم التقييم باسمه، أو عن طريق تسجيل الاحتجاج في

<sup>1</sup> - كناية محمد، المرجع السابق، ص 901.

<sup>2</sup> - المرسوم 63/76، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

سجل على مستوى المحافظة العقارية، أعد خصيصاً لهذا الغرض، ويكون على المحافظ العقاري تبليغ المرقم باسمه بهذا الاحتجاج.

### 02- الفصل في الاعتراض

في حال قبول الاعتراض من قبل المحافظ العقاري، يقوم هذا الأخير بمحاولة مصالحة الأطراف، وذلك من خلال استدعائهم لحضور جلسة الصلح، وتختلف الإجراءات المتبعة لتسوية المعارضات المقدمة تبعا لحضور أو تخلف الأطراف لجلسة الصلح:

**1-2 حالة حضور الطرفين:** يحاول المحافظ العقاري مصالحة الطرفين -المعترض والمعترض ضده- والتي تنتهي إما بتحرير محضر الصلح الذي تكون له قوة الإلزام الخاص بالنسبة لأطرافه، وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين أطرافه عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه لأطرافه.

**2-2 حالة غياب أحد الطرفين:** حددت التعليمية رقم 7285 المؤرخة في 2014/07/15 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.

**1-2-2 حالة غياب المعترض:** في حالة غياب المعترض عن جلسة الصلح، يقوم المحافظ العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية خلال شهر واحد من الجلسة الأولى، ويوجه الاستدعاء للطرفين، وفي حالة غياب المعترض للجلسة الثانية، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم جدوى الصلح، ويعتبر بذلك الاعتراض بدون أثر، ويبلغ المعترض بذلك<sup>1</sup>.

**2-2-2 حالة غياب المعترض ضده:** في هذه الحالة، يقوم المحافظ العقاري ببرمجة جلسة صلح ثانية في أجل شهر واحد من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى، وفي حالة غياب المعترض ضده أثناء الجلسة الثانية يحرر محضر عدم صلح، ويبلغه للأطراف، ليكون للطرف المعترض أجل ستة (06) أشهر من هذا التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري.

<sup>1</sup> - بوتشيثة زين الدين، المرجع السابق، ص 83.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### الفرع الثالث: طلبات التسوية على أساس ممارسة الحيازة الفعلية

في بعض الحالات لا يحوز طالب التسوية لأي سند ملكية مشهر أو السندات الأخرى ذات الحجية القانونية، بل يقوم بتأسيس طلبه على أساس ممارسة الحيازة الفعلية. وعليه لابد من تحديد المقصود بالحيازة (أولاً)، إجراءات التحقيق المتبعة على مستوى المديرية الولائية (ثانياً)، ليتم تكريس نتائج التحقيق و التقييم العقاري (ثالثاً).

### أولاً- مفهوم الحيازة الفعلية

الحيازة هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به، ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق الملكية أو حق عيني آخر على هذا الشيء<sup>1</sup>. يشترط في الحيازة القانونية حسب المادة 808 من القانون المدني الجزائري، ان تكون هادئة، علنية وواضحة، ومستمرة وغير متنازع عليها، ويضاف إلى هذه الشروط أن يقدم طالب التسوية على أساس الحيازة إثباتات الحالة المدنية وكل الوثائق التي من شأنها إثبات ممارسة الحيازة.

### ثانياً- إجراءات التحقيق المتعلقة بطلبات التسوية على أساس الحيازة الفعلية

بعد تقديم طلب التسوية يتعين على المديرية الولائية إتباع الإجراءات التالية:

#### 01- التحقق ومن وجود عناصر الحيازة الفعلية

تقديم طلب التسوية على أساس الحيازة الفعلية يضع مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أمام حالة الغياب التام للسند، وبالتالي وجب على هذه الأخيرة التحقق من عناصر الحيازة وذلك عن طريق المعاينة الميدانية لوجود مظاهر الحيازة<sup>2</sup> كشغل فعلي، أو استغلال ظاهر للعقار (وجود بناية، إقامة جدار أو سياج، ممارسة أي نشاط فلاحي، حرفي... الخ).

يمكن تبرير الحيازة من طرف طالب التسوية بأي وثيقة متوفرة يمكن أن تدل على ممارسة الحيازة، مثل: الوثائق الجبائية، عقود التعمير، قرارات وعقود إدارية، أحكام قضائية فاصلة في

<sup>1</sup> - زبدة نور الدين، ضوابط الحيازة العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، صادرة عن جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 07، العدد 01، 2022، ص 1524.

<sup>2</sup> - مختاري علي، المرجع السابق، ص 70.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

دعاوى الحيازة<sup>1</sup>... الخ، على أن تكون مرفقة بإشهاد يحزر على مستوى مكتب توثيق، وهي الجزئية التي لم تتطرق إليها التعليمات 4060 المؤرخة في 2018/04/05، وتداركتها التعليمات الجديدة رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 التي أضافت الإشهاد التوثيقي عند تسوية الطلبات التي لا يحوز أصحابه أي سندات ذات حجية كافية، ويتمسكون بالحيازة الفعلية إضافة إلى ما سبق، ينبغي أن تثبت المعاينة الميدانية لمصالح المسح والحفظ العقاري، وكذا الوثائق المقدمة، أن الحيازة الممارسة على العقار موضوع التسوية فعلية وسابقة لتاريخ مرور فرقة المسح<sup>2</sup>.

للإشارة في حالة المطالبة بجزء من مجموعة الملكية، يتم إتباع نفس الاجراءات المذكورة أعلاه، حيث تتكفل المديرية بالتأشير على وثيقة القياس التي يعدها المهندس الخبير العقاري على نفقة طالب التسوية، على أن يحتفظ الجزء المتبقي من مجموعة الملكية بتسجيله ضمن حساب العقارات غير المطالب به أثناء أشغال المسح.

### 02- مراسلة مصالح أملاك الدولة

يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بمراسلة مصالح أملاك الدولة، لإبداء رأيها حول مدى أحقية الدولة على العقار محل طلب التسوية، حيث تقوم هذه الأخيرة بتحقيق عقاري حول الوضعية القانونية للعقار المعني في غضون شهر واحد (01) كحد أقصى من تاريخ استلامها الطلب، على أن يكون الرد صريح وواضح مع تقيدها بالأجل المحدد<sup>3</sup>.

### ثالثا- تكريس نتائج التحقيق والترقيم العقاري

يتعين على المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري إعداد بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية، وكذا مراجع المسح، وترفق بطاقة التحقيق (T7) والتي يقوم بإرسالها إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية الترقيم العقاري.

<sup>1</sup> - لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 1101.

<sup>2</sup> - التعليمات رقم 4300، المرجع السابق، ص 9.

<sup>3</sup> - التعليمات رقم 4300، المرجع السابق، ص 9.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المطالب بها على أساس الحيادة الفعلية، والتي تتعدم فيها سندات إثبات كافية، لكن المعاينة الميدانية لأعوان المسح تثبت بأن صاحب الطلب يمارس حيادة حقيقية وفعلية، ترقمها مؤقتاً لمدة سنتين (02)، يبدأ سريانها من تاريخ وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) المعدة من طرف المحافظ العقاري، والتي يرسلها إلى مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري قصد التطبيق و التحيين للوثائق المسحية<sup>1</sup>.

### رابعاً- الاعتراض على التقييم المؤقت

يتم الاعتراض على التقييم المؤقت لمدة سنتين، بنفس الكيفيات المشار إليها أعلاه والخاصة بالتقييم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر الناتجة عن الطلبات المدعمة بسندات ذات الحجية القانونية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف بها قانوناً.

<sup>1</sup> - التعلية رقم 4300، المرجع السابق، ص10.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### المبحث الثاني: التسوية القضائية

على الرغم من إدراج كل من التعليمية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والتعليمية رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/1 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المعدلة لها، للعديد من الحلول والوسائل القانونية قصد معالجة أكبر قدر من الإشكالات التي قد يثيرها الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها على مستوى الجهات الإدارية المكلفة بالتسوية الإدارية، والتقليل من فرص اللجوء إلى القضاء، إلا أن ذلك لم يمنع من ظهور إشكالات أخرى حالت دون التسوية النهائية لوضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على المستوى الإداري، الأمر الذي يدفع الشخص المتضرر اللجوء إلى القضاء، كما أن المشرع لم يفصل إن كان اللجوء إلى التسوية الإدارية اختيارياً أو إجبارياً، مما يفسح المجال أمام المعنيين باختيار الآلية التي يرونها مناسبة لتسوية وضعيتهم، وبالتالي إمكانية اللجوء إلى القضاء مباشرة دون التقيد بالتسوية الإدارية.

وفي ظل صعوبة تحديد الجهة القضائية النازرة في المسائل العقارية، بالنظر إلى ازدواجية القضاء المختص بالفصل فيها، خاصة ما تعلق بالمنازعات الناشئة عن الترقيم العقاري، سنحاول من خلال هذه الدراسة، تحديد مجال تطبيق التسوية أمام القضاء العادي (المطلب الأول)، ثم التسوية أمام القضاء الإداري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: التسوية أمام القضاء العادي

بصدور القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 2022/07/12، وبالضبط المادة 516 منه، زال الخلاف حول الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت، حيث يؤول الاختصاص إلى القسم العقاري على مستوى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها<sup>1</sup> (الفرع الأول)، وذلك بعد استيفاء الطرف المتضرر لشروط

<sup>1</sup> - صياد كريم، المرجع السابق، ص 163.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

رفع الدعوى القضائية (الفرع الثاني)، ويرتب الطعن في التقييم العقاري المؤقت عدة آثار قانونية سواء في الفترة التي تسبق صدور الحكم القضائي أو بعده (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات التقييم العقاري

نصت المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص»

يتضح من استقراء المادة المذكورة أعلاه، أن الفصل في المنازعات المتعلقة بالمسائل العقارية يؤول إلى القضاء العادي وتحديدًا القسم العقاري للمحكمة عندما يكون موضوعها يتعلق بالاعتراض على التقييم المؤقت في السجل العقاري، وأطرافها من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وأن العقار المتنازع فيه يقع في دائرة اختصاصها.

### أولاً- من حيث موضوع المنازعة

يختص القسم العقاري بالمحكمة بالنظر في المنازعات الناشئة عن التقييم العقاري المؤقت في حالة فشل محاولة الصلح بين الأطراف، حيث يحزر المحافظ العقاري محضر بعدم الصلح ويبلغه للأطراف، حيث يجوز للمعترض أن يثبت ملكيته للعقار وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الاعتراض<sup>1</sup>.

يشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة، احترام آجال رفع الدعوى، حيث تكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض على التقييم المؤقت أمام الجهة القضائية المختصة.

وقد أكدت المحكمة العليا في قرار لها المؤرخ في 2023/05/04 الخاص بالملف رقم 1404430 أن حساب 06 أشهر المقررة لرفع أمام الجهة القضائية المختصة دعوى إلغاء

<sup>1</sup>-لحو خديجة، المرجع السابق، ص36.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

التقييم المؤقت يبدأ سريانها من تاريخ تبليغ المحافظ العقاري الأطراف بمحضر عدم الصلح، و ليس من التاريخ الذي يحرر فيه محضر عدم الصلح<sup>1</sup>.

ولعل الغرض من تحديد هذه الآجال، هو تصفية النزاعات العالقة عن طريق القضاء، و لدفع المعارض أو المحتج إلى عدم التكاثر أو التباطؤ في طرح النزاع على القضاء بعد فشل الوسائل الإدارية في حل هذا النزاع عن طريق الصلح، وحماية لحقوق الشخص الذي رقم باسمه العقار، وتصفية وضعيته القانونية<sup>2</sup>.

إضافة إلى ضرورة احترام المواعيد المقررة لرفع الدعوى القضائية، ينبغي شهر الدعوى القضائية أمام المحافظة العقارية.

### ثانيا- من حيث أطراف المنازعة

بالرجوع إلى نص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا يكون القضاء العادي مختصا بالنظر في دعاوى منازعات التقييم العقاري المؤقت إلا إذا كان أطراف النزاع أشخاص خاضعين للقانون الخاص سواء كانت أشخاصا طبيعيا أو معنوية، ويبقى هذا الشرط قائما طيلة فترة النزاع، أي من تاريخ رفع الدعوى القضائية إلى غاية الفصل النهائي فيها، وفي هذا الخصوص صدرت بعض القرارات القضائية التي:

- إما تسحب الاختصاص من القضاء العادي للنظر في منازعات التقييم المؤقت:

ويكون في حالة إدخال أحد أشخاص القانون العام في النزاع سواء كان المحافظ العقاري (بصفته ممثلا للدولة) أو غيره، لكن بشرط أن يكون الطرف الإداري المدخل في الخصام معني بالنزاع وبآثار الحكم الفاصل فيه، وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2009/10/29 الذي جاء فيه: "... أن الأمر يتعلق بالتقييم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاصا طبيعيا، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار

<sup>1</sup> - مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2023، ص 51.

<sup>2</sup> - كناية محمد، المرجع السابق، ص 909.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي...<sup>1</sup>.

- إما تبقى الاختصاص للقضاء العادي للنظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت:  
يكون في حالة تم إدخال الطرف الإداري في الخصام لمجرد الحضور فقط، أي أنه غير معني بالنزاع ولا بآثار الحكم الفاصل فيه، وهو ما أكدته القرار رقم 621245 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2010/10/14 "...المبدأ مجرد حضور -حضور- طرف إداري في نزاع قضائي قائم بين شخصين خاضعين للقانون الخاص، لا يجعل القضاء الإداري مختصا نوعيا للفصل فيه، وحيث أن قضاة المجلس ولتبرير قضائهم بعدم الاختصاص النوعي ينوه على طلب المدخلة في الخصام بالتعويض عن مرافعتها أو إدخالها في الخصام مع أن هذه الأخيرة لم تكن سوى طرفا منظما، وأن النزاع لا يعنيها مما يجعل القرار عرضة للنقض لانعدام أساسه القانوني ومخالفة القانون..."<sup>2</sup>.

### ثالثا- من حيث الاختصاص الإقليمي

استثناء من المبدأ العام الذي يؤول الاختصاص الإقليمي فيه للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه طبقا لنص المادتين 37،38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن منازعات الترقيم العقاري المؤقت يؤول الاختصاص الإقليمي فيها للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، وهذا ما نصت عليه المادتين 40 و518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> - قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، مؤرخ في 2009/10/29، تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة، العدد 10 لسنة 2012، ص147.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، مؤرخ في 2010/10/14، تحت رقم 621245، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2011، ص137/139.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### الفرع الثاني- شروط قبول الدعوى القضائية

الدعوى هي الوسيلة القانونية التي منحها القانون للأشخاص لحماية حقوقهم ومراكزهم القانونية متى توافرت الشروط التي حددها القانون<sup>1</sup>.

يمكن لكل شخص متضرر من التقييم العقاري المؤقت رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة المؤقت، سواء كان هذا الشخص هو:

- المعارض للتقييم العقاري المؤقت، فيرفع الدعوى بهدف الاعتراض على التقييم المؤقت؛
- المستفيد من التقييم العقاري المؤقت، والذي تم تقييم العقار المتنازع فيه باسمه، فيرفع الدعوى من أجل إلغاء الاعتراض أو القضاء ببطلانه<sup>2</sup>.

تتطلب الدعوى المتعلقة بمنازعات التقييم العقاري المؤقت لرفعها وقبولها مجموعة من الشروط منها شروط عامة كغيرها من الدعاوى القضائية الأخرى (أولاً)، وشروط خاصة نظراً لما تتميز به هذه الدعوى من خصوصية (ثانياً).

**أولاً- الشروط العامة:** كغيرها من الدعاوى، تتطلب الدعوى المتعلقة بالتقييم العقاري المؤقت لرفعها وقبولها للشروط المتعلقة بالمصلحة، الصفة والأهلية.

**1-المصلحة:** أكد المشرع على ضرورة أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، وهي المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء إلى القضاء، أي يجب أن تكون هناك فائدة عملية يرجوها صاحب الطلب من خلال هذه الدعوى.

**02- الصفة:** هي الحق في المطالبة أمام القضاء، فهي تنسب للمدعي إيجاباً وللمدعى عليه سلباً، ويجب أن تستمر الصفة طيلة مراحل الدعوى فمتى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة، غير أن الصفة في الدعوى تختلف عن الصفة في التقاضي لأنه قد يستحيل على صاحب الصفة مباشرة الدعوى شخصياً بسبب عذر مشروع، فيمثله وكيل أو محامي فيكون التمثيل صحيحاً، ولكن صاحب الدعوى قد لا تكون له الصفة، وبالتالي ترفض الدعوى لانعدام الصفة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بوتشيثة زين الدين، المرجع السابق، ص 99.

<sup>2</sup> - كناية محمد، المرجع السابق، ص 906.

<sup>3</sup> - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 237.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

03-الأهلية: هي صلاحية الشخص لمباشرة إجراءات التقاضي، ويكون ذلك ببلوغه سن الرشد القانونية دون أن تشوب إرادته عيب من العيوب المنصوص عليها قانوناً، لكن وبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المعدل والمتمم، وبمقتضى المادة 65 منه، أصبحت الأهلية شرطاً موضوعياً لصحة الإجراءات، وليست شرطاً من شروط قبول الدعوى، وعليه فإنه يشترط أن تستمر الأهلية إلى غاية الفصل الدعوى<sup>1</sup>.

### ثانياً - الشروط الخاصة

وهي الشروط التي تختص بها دعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت، دون باقي الدعاوى الأخرى، نظراً للخصوصية التي تميزها، و تتمثل هذه الشروط الخاصة في:

#### 01- احترام ميعاد رفع الدعوى

طبقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإنه يجب على الأطراف المتنازعة حول الترقيم العقاري المؤقت التقيد بشرط رفع الدعوى في مدة ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم الصلح المحرر من طرف المحافظ العقاري، وإلا ترفض الدعوى شكلاً لعدم احترام الأجل القانونية، وعليه لا يبق أمام المعارض في هذه الحالة إلا انتظار تحول الترقيم العقاري من مؤقت إلى نهائي الذي يمكن الطعن فيه طبقاً لما ورد في نص المادة 24 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تجيز هذه المادة الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية، وكذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي أمام القضاء.

#### 02- شهر الدعوى القضائية

يتم طرح النزاع أمام القضاء عن طريق تسجيل عريضة افتتاح دعوى قضائية مرفقة بمحضر عدم الصلح، تشهر هذه العريضة على مستوى المحافظة العقارية وفقاً لما نصت

<sup>1</sup> - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص 101.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

عليه المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر، حيث يتم لإثبات احترام هذا الإجراء تقديم العريضة في أول جلسة ممهورة بتأشير الإشهار أو وصل إيداع يسلم من المحافظ العقاري يثبت الإيداع وفقا لما نصت عليه المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يعتبر شهر العريضة القضائية العقارية عموما، وتلك المتعلقة بالترقيم العقاري خصوصا من شروط قبول الدعوى، حيث تنص المادة 85 من المرسوم 63/76 على أنه لا يمكن قبول الدعوى العقارية إلا إذا تم إشهارها مسبقا، وهو ما أكدت عليه أيضا المادة 3/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث جاء فيها "...يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار" وكذلك المادة 116 مكرر من الأمر 74/75 المعدل والمتمم.

الهدف من شهر عريضة الدعوى هو إعلام الكافة بأن هذا العقار محل منازعة قضائية قصد حماية حسن النية، ليفصل القاضي في الأخير إما بإلغاء الترقيم أو تعديله حسب معطيات القضية وطلبات الأطراف<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت:

يترتب على رفع الدعوى القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت عدة آثار قانونية، منها آثار تسبق صدور الحكم القضائي (أولا) وآثار أخرى تترتب بعد صدوره (ثانيا).

#### أولا- آثار الطعن في الترقيم المؤقت السابقة على صدور الحكم القضائي

بعد تسجيل عريضة افتتاح الدعوى وشهرها على مستوى المحافظة العقارية، وبعد التبليغ القانوني لأطراف الدعوى، تتعقد الخصومة القضائية ويقدم كل طرف الأدلة والقرائن التي تثبت

<sup>1</sup> - نصرالدين عاشور، دحامية علي، إشكالات منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة المفكر، الصادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، المجلد 16، العدد 01، 2021، ص 118.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

ادعاءاته، كما يمكن أن يلجأ القاضي إلى تعيين خبير قضائي تسند له مهمة البحث في الحياة والتأكد من الوثائق المقدمة وإسقاطها على العقار محل النزاع<sup>1</sup>.

وأثناء سريان هذه الدعوى، تترتب مجموعة من الآثار الناتجة عن الطعن في التقييم العقاري المؤقت والمتمثلة فيما يأتي:

### 01- احتفاظ التقييم العقاري على طابعه المؤقت إلى غاية الفصل في النزاع

تنص المادة 2/16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم "...إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و14 أعلاه، فإن هذا التقييم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي".

ما يستشف من المادة المذكورة أعلاه، أن المحافظ العقاري وبمجرد تقييده للإشهار العقاري الخاص بعريضة افتتاح الدعوى التي ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا زال مؤقتا، فإنه ملزم بإبقاء التقييم مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وبالتالي يتوقف حساب المدد القانونية، ويتم حفظ البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع ضمن السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية، مع تسليم معلومات عن العقار لكل من يطلبها وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها قانونا.

### 02- احتفاظ المستفيد من التقييم العقاري بصفته

يترتب عن الطعن في التقييم العقاري المؤقت احتفاظه على طابعه المؤقت الى غاية الفصل في النزاع، وبذلك فإن المستفيد من التقييم العقاري يبقى محتفظا بصفته أيضا، وبذلك فيمكنه الاستفادة من شهادة التقييم المؤقت المقدمة له التي تسمح له بممارسة حقوقه الناتجة عن هذه الشهادة والمتمثلة في استغلال العقار، إضافة إلى إمكانية طلب رخصة بناء أو الحصول على قرض عقاري، ما لم يصدر قرار قضائي يمنع ذلك.

<sup>1</sup> - حويذق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية المركز الجامعي مرسلني عبد الله، تيبازة الجزائر، العدد 05، 2018، ص 27.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### ثانياً- آثار الطعن في الترقيم المؤقت بعد صدور الحكم القضائي

تختتم الخصومة القضائية بصدور الحكم القضائي النهائي الذي يفصل في الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري إما بالتعديل أو بالإلغاء أو برفض دعوى المعارض لعدم التأسيس متى كان اعتراضه غير جدي ولا يستند إلى وثائق وأسناد قانونية، وتختلف الآثار التي يترتبها الحكم القضائي حسب منطوق هذا الأخير.

#### 01- منطوق الحكم القضائي لا يغير من الوضعية القانونية للعقار المتنازع فيه:

تشطب الدعوى تلقائياً بإشهار القرار الصادر عن مجلس الدولة أو الحكم الصادر عن المحكمة العليا الفاصلين في النزاع دون تغيير مراكز قانونية بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري ( رفض الدعوى في الموضوع، أو في الشكل، أو عدم قبولها لعدم الاختصاص، أو رفض الدعوى لسبق أوانها...).

كما تشطب الدعوى بإشهار الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، أو القرار القضائي الصادر عن المجلس القضائي، والتي لا تغير من المراكز القانونية للعقار شرط أن يكون هذا الحكم مرفقاً بشهادة عدم الاستئناف، أما القرار القضائي فيرفض بشهادة عدم الطعن بالنقض، حيث يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم القضائي المودع من قبل محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة، وبإشهاره تشطب الدعوى الأصلية ويتم إزالة القيد المثقل به العقار، ومن ثم استكمال مدة الترقيم العقاري المؤقت<sup>1</sup>.

#### 03- منطوق الحكم القضائي يغير من الوضعية القانونية للعقار المتنازع فيه

يغير الحكم أو القرار القضائي النهائي من الوضعية القانونية للعقار إذا أفضى هذا الأخير إلى إلغاء الترقيم العقاري المؤقت، وذلك بإعادة ترقيمه لصالح المدعي، أو تعديل الترقيم العقاري المؤقت بإضافة المدعي في قرار الترقيم بمساحة أو نسبة معينة، ولكي يترتب هذا الحكم والقرار القضائي أثره، يجب أن يخضع إلى إجراءات الإشهار المنصوص عليها في المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، و هنا ينبغي التمييز بين:

<sup>1</sup> - التعليم رقم 2316 مؤرخة في 2019/02/25 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتضمنة شرح المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### 3-1 الأحكام أو القرارات القضائية الصادرة عن آخر درجة

وهي الأحكام أو القرارات النهائية الصادرة عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا والفاصلة بتغيير مراكز قانونية بالنسبة للعقار، حيث تشطب الدعوى تلقائياً بمجرد إشهارها، أي بمجرد إيداع الحكم أو القرار من قبل الضابط العمومي على مستوى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بتدوين ضمن البطاقة العقارية مراجع الحكم القضائي، كما يقوم بتسطير التأشير المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر<sup>1</sup>، ما يعني تشطيب الدعوى الأصلية.

### 3-2 الأحكام والقرارات القضائية الصادرة قبل آخر درجة

يتم تشطيب الدعوى بإشهار الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية أو القرار الإداري الصادر عن المجلس القضائي في حالة ما إذا لم يستأنف الأول، ولم يطعن بالنقض في الثاني.

أما في حال إيداع الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية غير مرفق بشهادة عدم الاستئناف، أو قرار صادر عن مجلس القضاء غير مرفق بشهادة عدم النقض، وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ، ففي هذه الحالة فإن الإشهار لا يؤدي إلى شطب الدعوى الأصلية بل تنقل عند التأشير في البطاقات الجديدة.

تجدر الإشارة إلى أن الهدف من إشهار الحكم أو القرار القضائي الذي يقضي بتغيير المركز القانوني للعقار هو من أجل تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية.

### المطلب الثاني: التسوية أمام القضاء الإداري

بمقتضى المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، يؤول اختصاص الفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت للقضاء العادي إذا كان النزاع قائم بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وبمفهوم المخالفة فإن المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام تؤول إلى القضاء الإداري إضافة إلى حالات

<sup>1</sup> - التعلية رقم 2316، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

أخرى لم تدرجها التعليمية رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 ضمن نطاق التسوية الإدارية، ما يجعل المتضرر يلجأ للقضاء الإداري من أجل المطالبة بتسوية وضعيته (الفرع الأول).  
تتم المطالبة القضائية بعد استيفاء الطرف المتضرر لشروط رفع الدعوى القضائية (الفرع الثاني)، ويرتب الطعن في التقييم العقاري عدة آثار قانونية سواء في الفترة التي تسبق صدور الحكم القضائي أو بعده (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري في منازعات التقييم العقاري

تنشأ عدة منازعات بمناسبة التقييم العقاري للعقارات غير المطالب بها سواء كان التقييم العقاري مؤقت أو نهائياً، حيث ينعقد اختصاص الفصل في هذه المنازعات للقضاء الإداري في نوع معين من المنازعات (أولاً)، كما يتحدد بنطاق إقليم معين (ثانياً).

### أولاً- الاختصاص النوعي للقضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بالفصل في منازعات التقييم العقاري، عندما يكون التقييم مؤقتاً إذا كان أحد أطراف النزاع شخصاً من أشخاص القانون العام تبعاً للمعيار العضوي، وعندما يكون التقييم نهائياً الذي يسلم على إثره الدفتر العقاري، إضافة إلى بعض إشكالات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها والتي ينتج عنها رفض التسوية الإدارية مما يحتم على المتضرر من قرار الرفض اللجوء إلى القضاء الإداري بهدف إلغائه.

### 01- منازعات التقييم العقاري المؤقت

إن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم العقارية المؤقت لا بد أن يستوفي إجراء الصلح الذي يباشره المحافظ العقاري، وفي حالة عدم جدوى هذا الإجراء يتم اللجوء إلى القضاء المختص.

فإذا كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص فيؤول الاختصاص إلى القسم العقاري بالقضاء العادي وفقاً للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما إذا كان أحد أطرافه أو كلاهما من أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري طبقاً للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

يثور التساؤل حول إمكانية الطعن في التقييم العقاري المؤقت لمدة خمسة عشرة سنة المذكور في المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 أمام القضاء الإداري مباشرة، باعتبار أنه ترقيم لعقارات لا باسم الدولة ولا باسم الخواص؟

لم تشترط المادة 166 السالفة الذكر صراحة وجوب طلب التسوية الإدارية مسبقا عند رفع الدعوى القضائية لإعادة ترقيم العقارات غير المطالب بها باسم المالك أو الحائز الذي ظهر و طالب باسترجاع حقوقه العقارية، لكن بالرجوع إلى طبيعة التقييم العقاري للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" هو ترقيم مؤقت وليس نهائي، وهو ليس بقرار إداري بل عمل تحضيرى لأن آثاره لا تمتد إلى المعنى إلا إذا أصبح ترقيما نهائيا من جهة، ومن جهة أخرى فان التقييم المؤقت يجوز مراجعته من طرف الإدارة دون المرور على القضاء<sup>1</sup>، إضافة إلى ذلك فان منازعات التقييم العقاري المؤقت القائمة بين أشخاص القانون الخاص تؤول إلى اختصاص القاضي العقاري بالقضاء العادي، وهذا القاضي ليس بطبيعة اختصاصه قاضي مشروعية القرارات الإدارية<sup>2</sup>.

باعتبار يمكن الطعن فيه أمام القضاء، إضافة إلى أنه تم وضع أسس واضحة للتسوية الإدارية والتي تهدف أساسا إلى تخفيف العبء عن القضاء، الأمر الذي جعل مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة يدفعون برفض الدعاوى في حالة عدم التوجه المسبق للتسوية الإدارية. وهو ما أكده اجتهاد مجلس الدولة بخصوص التقييم في حساب المجهول الذي يشترك مع حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" من حيث أنه ترقيم مؤقت لعقارات مسجلة في حساب لا هو إلى الدولة ولا إلى الخواص، حيث جاء في اجتهاد مجلس الدولة: "من بين النزاعات التي طرحت أمام مجلس الدولة بهذا الخصوص حالة التقييم في حساب المجهول أين تم اعتبار أن التقييم ليس نهائيا عملا بالمواد 14/13/12 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و بالتالي لم يصدر قرار من المحافظ العقاري بعد يمكن الطعن فيه أمام القضاء عملا بالمادة 16 من نفس المرسوم، وأن العقارات المرقمة في

<sup>1</sup> - روابحي محمد، رئيس غرفة بمجلس الدولة، المنازعات حول التقييم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة في 2015/04/02، ص13.

<sup>2</sup> - روابحي محمد، نفس المرجع أعلاه، ص13.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

حساب المجهول و التي لم يطالب بها خلال عمليات المسح فان المشرع الجزائري سهل على أصحابها طريقة الحصول على حقوقهم فبدل اللجوء إلى القضاء مكنهم وبطريقة بسيطة من تسوية العقار المسجل في حساب المجهول إداريا...دون اللجوء إلى القضاء"<sup>1</sup>.

وفي منازعات أخرى تبين لمجلس الدولة "...أن العقار موضوع التقييم في حساب مجهول هو محل عدة نزاعات مطروحة أمام القضاء لم يتم الفصل فيها نهائيا، وطالما أن العقار المتنازع عليه مرقم بحساب مجهول ولم يتم ترقيمه ترقيما نهائيا نظرا لعدم الفصل في النزاع المطروح نهائيا أمام القضاء العادي وبالتالي لم يصدر قرار من المحافظ العقاري بعد يمكّن الطعن في صحته مما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بعدم قبول الدعوى"<sup>2</sup>.

على ضوء ما سبق، فان الاعتراض على التقييم المؤقت للعقارات المسجلة في حساب الدولة يجب أن يسوّى إداريا على مستوى المحافظة العقارية أو المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وفي حالة صدور قرار الرفض يمكن الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية طبقا للمادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. لكن وبالنظر إلى أن المشرع لم ينص صراحة على ضرورة المرور بالتسوية الإدارية أولا قبل اللجوء إلى القضاء الإداري لطرح منازعات التقييم العقاري المؤقت، فان بعض المحاكم الإدارية تقوم بقبول الدعاوى القضائية الرامية إلى الاعتراض على التقييم العقاري المؤقت للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح".

### 02- منازعات التقييم العقاري النهائي

يمكن تصور التقييم النهائي في ثلاث حالات:

**الحالة الأولى:** يعتبر التقييم العقاري نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات ملكية مشهورة المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم؛

<sup>1</sup> - (م.ف) مستشارة الدولة بالغرفة الرابعة، القسم الرابع، محاضرة بعنوان " التقييم العقاري في حساب مجهول" بتاريخ 2022/03/23، منظمة من طرف مجلس الدولة.

<sup>2</sup> - (م.ف) مستشارة الدولة بالغرفة الرابعة، نفس المرجع أعلاه.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

الحالة الثانية: عندما يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد فوات آجال أي معارضة أو احتجاج بخصوص الترقيم المؤقت ضمن الآجال والشروط المحددة في المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم؛

الحالة الثالثة: عندما يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد فوات آجال أي معارضة أو احتجاج بخصوص الترقيم المؤقت ضمن الآجال والشروط المحددة في المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025.

إن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي لا يمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء وفقا للمادة 16 من المرسوم رقم 63/76، وباعتبار أن المحافظ العقاري موظف مكلف بتسيير المحافظة العقارية، والتي تعتبر مصلحة تابعة للمديرية الولائية مسح الأراضي والحفظ العقاري، هذه الأخيرة التابعة بدورها للمديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، فهي تمثل مظهرا من مظاهر عدم التركيز الإداري للدولة، وبالتالي فإن النزاعات التي يكون المحافظ العقاري -بصفته ممثلا لوزارة المالية-<sup>1</sup> طرفا فيها، يؤول الاختصاص القضائي فيها للمحكمة الإدارية، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2007/03/14 تحت رقم 3923175 الذي أقر المبدأ التالي: "ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع"<sup>2</sup>

ونفس الأمر إذا كان الترقيم العقاري متوج بالدفتر العقاري الذي يسلم لمالك العقار وفقا لما نصت عليه المادة 18 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم.

فالدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري لتوفره على جميع مقومات القرار الإداري، وليس عقدا إداريا، باعتباره صادر عن الإرادة المنفرد للإدارة، وكذلك يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية، بالإضافة الى أنه صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قرار مؤرخ في 1999/02/20 يؤهل أعوان مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، (جريدة رسمية 20 صادرة في 1999/03/24).

<sup>2</sup> جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، المجلد الثاني، الجزء الأول، منشورات كليك، المحمدية الجزائر، 2013، ص 588.

<sup>3</sup> - حويذق عثمان، بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 29.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

و بالرجوع الى المادة 24 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم التي تنص على: «تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً» التي تخول للمتضرر من القرار الإداري اللجوء إلى القضاء للطعن فيه، وكذا المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم التي حددت اختصاص المحكمة الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية، المنظمات المهنية الجهوية، والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

وباعتبار أن المحافظة العقارية مصلحة تابعة لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية والتي تمثل وزارة المالية في مجال الحفظ العقاري، وبالتالي تعتبر من المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، فان القرارات الصادرة عنها ومن بينها الدفتر العقاري، لا يمكن الطعن فيها إلا أمام القضاء الإداري، وهو ما أكده قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2007/07/25 تحت رقم: 34825 الذي قضى بمايلي: " أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الاختصاص في إلغائها للغرفة الإدارية الجهوية ....."<sup>1</sup>.

### 03- المنازعات الناشئة عن رفض التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها

على الرغم من إدراج أحكام جديدة ضمن المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، و التعليم رقم 4300 المفسرة لها، والتي وسعت من قائمة المستفيدين من التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي دون اللجوء الى الجهات القضائية، وتمديد من آجال التسوية الإدارية... الخ، و مع ذلك بقيت بعض الوضعيات لم تشملها هذه الأحكام بحلول إدارية، مما جعلها محل قرار رفض للتسوية من طرف الجهات المؤهلة لذلك سواء كانت المحافظة العقارية، أو مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، الأمر الذي يدفع المتضرر من قرار الرفض اللجوء إلى القضاء الإداري كونه الجهة المختصة في فض النزاعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، ومن بين هذه

<sup>1</sup> - سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور و التحول من منظور تسيير الموارد البشرية و أخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص197.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

الوضعيات نذكر:

### 3-1 قرار رفض التسوية لوجود العديد من طلبات التسوية على عقار واحد

يعتبر عدم وجود طلب للتسوية الإدارية مودع مسبقا يخص نفس العقار من بين شروط قبول التسوية الإدارية حسب ما ورد في التعليم رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10، وبالتالي فإن إيداع العديد من طلبات التسوية على عقار واحد بموجب سندات غير مشهورة، يدفع بالمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري إلى رفض كافة الطلبات بموجب قرار أداري يبلغ لجميع مودعي طلبات التسوية على العقار نفسه.

ويعود السبب في ذلك أن المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري لا يمكنها تفضيل طلب على طلب آخر، لعدم معرفتها بالمالك أو الحائز الحقيقي للعقار<sup>1</sup>، وفي هذه الحالة يحق للأشخاص المتضررين من قرار الرفض اللجوء إلى القضاء للمطالبة بتسوية وضعيتهم إزاء العقار المطالب به.

### 3-2 قرار رفض التسوية لوجود سند غير مشهر أو على أساس الحيازة لاحق لعملية المسح

هي من بين أكثر الحالات التي تصادفها الإدارة، فرغم أن السند المحتج به من طرف طالب التسوية لاحق لعملية المسح، إلا أن المعني يقدم وثائق يثبت بها حيازته للعقار (فاتورة الماء والكهرباء، رخصة البناء... الخ)، أو كونه الساكن الفعلي للمنزل، ففي هذه الحالة الإدارة تعتمد في دراستها للملف على تاريخ تحرير السند المقدم، فإذا كان لاحقا لعملية المسح، يرفض طلبه بموجب قرار على هذا الأساس<sup>2</sup>، لأن المعني بالأمر لم يكن المالك أو الحائز للعقار عند مرور فرقة المسح، وإن المعني قام بشراء العقار بعد عملية المسح<sup>3</sup>.

### 3-3 قرار رفض التسوية بموجب عقد مشهر بسبب وجود العقار مثقلا بعريضة من طرف

عارض لا يملك سند مشهر أو من دون سند

<sup>1</sup> - حاجي نعيمة ، المرجع السابق، ص107.

<sup>2</sup> - أوسهلة عبد الرحيم، المرجع السابق، ص135.

<sup>3</sup> - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص113.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

من بين الحالات التي يصادفها طالب التسوية الذي يملك سند ملكية مشهر، أن يرفض طلبه بسبب أن العقار المطالب به متقل بعريضة من طرف شخص لا يملك عقد مشهر أو بدون سند.

فباعتبار أن من شروط قبول التسوية الإدارية، هو عدم وجود عريضة افتتاح دعوى مشهرة تخص العقار المعني، فإن المحافظ العقاري ملزم برفض طلبه رغم أنه يملك سنداً مشهراً، على أن يبلغ هذا الأخير برفض التسوية بموجب قرار إداري حتى يتمكن من اللجوء إلى القضاء في محاولة لاستيفاء حقه.

ففي الحالات الثلاثة السابقة، و باعتبار أن رفض التسوية الإدارية تم عن طريق قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري أو مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري اللذان يعتبران مظهرًا من مظاهر عدم التركيز للدولة، بحيث أنهما يمثلان وزارة المالية، فإنه يمكن الطعن في قرار رفض طلب التسوية عن طريق القضاء الإداري تبعا لتوفر المعيار العضوي.

### ثانيا- الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري

تنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على: «يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و38 من هذا القانون»، وبالعودة إلى نصي هاتين المادتين فإن الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية يتحدد بموطن المدعى عليه.

وباعتبار أن المدعى عليه يكون غالبا ممثلا في المحافظة العقارية، التي لا تتمتع بالشخصية المعنوية ولا بأهلية التقاضي، فإن المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري هو من يمثل الوزير المكلف بالمالية أمام المحاكم الإدارية، في حين أن المدير العام للأموال الوطنية هو من يقوم بتمثيل وزير المالية أمام مجلس الدولة، والمحكمة العليا، ومحكمة التنازع، وهذا حسب القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 السالف الذكر، وبالتالي فإن المحكمة الإدارية بالولاية تكون مختصة بجميع القضايا التي تكون فيها مجموع المحافظات العقارية المتواجدة على مستوى الولاية طرفا في النزاع<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - بوتشيشة زينا الدين، المرجع السابق، ص118.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

وعليه فإن الدعاوى المرفوعة ضد وزير المالية في منازعات التقييم العقاري، تكون في الصيغة التالية:

### 01- على مستوى المحاكم الإدارية

لفائدة وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية...العنوان...مدعى أو مدعى عليه.

### 02- على مستوى مجلس الدولة

لفائدة وزير المالية ممثل قانونا من طرف المدير العام لأملاك الدولة، العنوان...مدعى أو مدعى عليه.

### الفرع الثاني: شروط قبول رفع الدعوى القضائية

كغيرها من الدعاوى الأخرى ، يشترط في رفع الدعوى المتعلقة بالتقييم العقاري أمام القضاء الإداري مجموعة من الشروط العامة (أولا)، ونظرا لخصوصية هذه الدعوى من حيث موضوعها ومن حيث القضاء المختص فإن المشرع فرض شروطا أخرى<sup>1</sup> هي: الميعاد وشهر الدعوى القضائية(ثانيا).

### أولا- الشروط العامة:

وهي الشروط الواجب توافرها في الدعاوى القضائية عامة من صفة ومصحة و أهلية، وهي نفسها الشروط المذكورة أعلاه<sup>2</sup>.

### ثانيا- الشروط الخاصة

وهي الشروط التي تتعلق بدعاوى التقييم العقاري أمام القضاء الإداري والمتمثلة في:

01- شرط الميعاد: يختلف ميعاد رفع دعوى التقييم العقاري باختلاف نوعه:

1-1 التقييم العقاري المؤقت: و قد أشارت إليه المادة 15 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم

63/76 المعدل والمتمم، حيث يجب أن ترفع الدعوى خلال أجل ستة (06) أشهر من تاريخ

<sup>1</sup>- بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص118.

<sup>2</sup>- أنظر الصفحة 134 من هذه المذكرة.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

التبليغ الرسمي لمحضر عدم المصالحة المحرر من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى.

1-2 الترقيم العقاري النهائي: نصت المادة 24 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم على إمكانية الطعن في القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية، لكنه لم يقيد ذلك بأجل و مواعيد معينة.

وباعتبار أن الدفتر العقاري يسلم على اثر الترقيم النهائي، وهو عبارة عن قرار إداري لتمتعه بجميع مواصفاته، كان من المفروض أن يخضع للقاعدة العامة في القرارات الإدارية التي يحدد أجل الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، لكن و بالنظر للطبيعة الخاصة للدفتر العقاري الذي لا يمكن تبليغه للمدعى عليه فهو يسلم للمالك مباشرة، كما لا يمكن نشره، فانه يستثنى من تطبيق هذا المبدأ عليه، وتبقى الآجال مفتوحة حيث يطبق عليه المبدأ العام في غاية سقوط الحقوق العينية المحددة بخمسة عشرة (15) سنة كاملة<sup>1</sup>.

1-3 قرارات رفض التسوية الإدارية: يمكن للمتضرر من قرار رفض التسوية الإدارية للعقار الذي لم يتم المطالبة به أثناء أشغال المسح، وبعد تبليغه بقرار المحافظ العقاري القاضي بالرفض اللجوء إلى القضاء للطعن في القرار الإداري وفقا لما نصت عليه المادة 24 من 74/75 المعدل والمتمم، وباعتبار أن الطعن في القرار الإداري يتم أمام المحكمة الإدارية، فان ميعاد الطعن محدد بأجل أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار الإداري المتضمن رفض طلب التسوية وذلك تبعا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

<sup>1</sup> - ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2006/ 2007، ص155.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### 01- شهر الدعوى القضائية:

نظرا لأهمية شهر العريضة القضائية والتي تهدف إلى إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار، وحماية حقه في حال التعامل مع صاحب العقار المثقل بالنزاع القضائي، فإن المشرع أولى لها عدة نصوص قانونية التي تقضي بوجود إشهارها على مستوى المحافظة العقارية. حيث نصت المادة 15 فقرة أخيرة من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري: «... تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها الى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه»، و أكدت على ذلك المادة 85 من نفس المرسوم التي صرحت بأن قبول الدعاوى المتعلقة بحقوق مشهورة مقترن بإلزامية إشهارها حيث جاء فيها: «إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها طبقا للمادة 14-4 من الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975....»، ونفس الأمر بالنسبة للمادة 17 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل حيث تنص على: «... يجب إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار».

ما يستنتج من النصوص السالفة الذكر أن شهر العريضة الافتتاحية الخاصة بالحقوق العينية المشهورة شرط من شروط قبول الدعوى وإلا ترفض شكلا.

### الفرع الثالث: آثار الطعن في الترقيم العقاري أما القضاء الإداري

يرتب الطعن في الترقيم العقاري النهائي أمام القضاء الإداري عدة آثار قانونية، حيث تختلف الآثار المترتبة أثناء سريان الدعوى وقبل الفصل في الطعن بحكم نهائي، عن الآثار الناتجة عن الطعن فيه بعد صدور الحكم القضائي النهائي.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

أولاً- آثار الطعن في التقييم العقاري النهائي قبل صدور الحكم القضائي النهائي نصت المادة 16 مكررة 2 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم على: «لا يترتب عن إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري»

ما يستشف من نص المادة المذكورة أعلاه، أن الطعن في التقييم العقاري النهائي وإشهار عريضة الدعوى على مستوى المحافظة العقارية، لا يؤثر على سلطة المستفيد منه على العقار، إذ يبقى محتفظاً بجميع حقوقه من حق ملكية واستغلال وتصرف، لكن بشرط أنه إذا قام هذا الأخير بالتصرف في العقار الذي أشهرت بشأنه عريضة الدعوى قبل التصرف بتبليغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق المحضر القضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري وهو ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 المعدل والمتمم السالف الذكر.

ثانياً- آثار الطعن في التقييم العقاري النهائي بعد صدور الحكم القضائي النهائي تختلف الآثار التي يترتبها الحكم القضائي الصادر اثر الطعن في التقييم العقاري النهائي حسب ما يتضمنه منطوق الحكم القضائي.

### 1-2 منطوق الحكم القضائي النهائي لا يغير من الوضعية القانونية للعقار

قد تنتهي الدعوى القضائية الفاصلة في النزاع القائم حول التقييم العقاري النهائي دون أن يؤدي ذلك إلى تغيير الوضعية القانونية للعقار سواء برفض الدعوى في الشكل، أو في الموضوع، أو بعدم قبولها بالفصل بعدم الاختصاص (النوعي، الإقليمي).

يتم إيداع الحكم القضائي في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد إشهارها، وبما أن الحكم القضائي لم يغير من الوضعية القانونية للعقار،

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

فان الهدف من تنفيذه (الإشهار العقاري) هو شطب الدعوى القضائية، وإزالة القيد المثقل به، وبالتالي يصبح حق الملكية غير مثقل بأي قيد<sup>1</sup>.

### 2-1 منطوق الحكم القضائي النهائي يغير من الوضعية القانونية للعقار

بمجرد إشهار الحكم القضائي، يقوم المحافظ العقاري بشطب الدعوى الأصلية وتغيير المركز القانوني للعقار محل الحكم القضائي، الأمر الذي يلحق عدة آثار بالنسبة لأطرافه.

### 2-2-1 إشهار الحكم القضائي وشطب الدعوى الأصلية

قد تنتهي الدعوى القضائية الفاصلة في النزاع القائم حول الترقيم العقاري النهائي بإلغاء الترقيم العقاري أو تعديله، وهو بذلك يؤدي إلى تغيير الوضعية القانونية للعقار، وحتى ينتج هذا الحكم أو القرار أثره لابد من إشهاره في المحافظة العقارية، إضافة إلى وجوب أن يكون حكماً أو قراراً نهائياً سواء كان صادراً عن المحكمة العليا ومجلس الدولة كآخر درجة، أو حكماً صادراً عن المحكمة الابتدائية ملحقاً بشهادة عدم الاستئناف أو قرار صادر عن مجلس القضاء مرفقاً بشهادة عدم النقض.

تنفذ الأحكام القضائية بإيداعها من طرف ضابط عمومي بالمحافظة العقارية، بهدف تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به من حيث هوية المالك أو مساحة العقار، وتشطيب الدعوى القضائية الأصلية.

### 2-2-2 آثار الحكم القضائي الصادر بالنسبة للأطراف

نميز بين ما إذا كان منطوق الحكم يقضي بالإلغاء أو التعديل:

- في حالة إلغاء الترقيم النهائي: في هذه الحالة تنتقل ملكية العقار من المدعى عليه المستفيد من الترقيم العقاري النهائي إلى المدعي المرقم في حسابه من جديد، وتبعاً لذلك يقوم المحافظ العقاري بدعوة المدعى عليه إلى إرجاع الدفتر العقاري لضبطه حسب ما جاء في منطوق القرار وتسليمه للمدعي المستفيد من إعادة ترقيم العقار في حسابه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - وتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص 127.

<sup>1</sup> أبراكشي مبروكة، دور القضاء حول الفصل في منازعات الترقيم النهائي، مقال منشور في مجلة المحامي، نشرة دورية تصدر عن منظمة المحامين سطيف، 01 العدد الأول، 2022/07/01، ص 99.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات التقييم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

---

-في حالة تعديل الدفتر العقاري: قد يتعلق الحكم القضائي الصادر بتعديل التقييم النهائي المجسد بالدفتر العقاري، وغالبا ما يأخذ صورة تعديل المساحة المرقمة في حساب المدعى عليه بعد إثبات أنها تعود للمدعي، وفي هذه الحالة فان الحكم لا يجعل من المدعى عليه غير مالك، بل يحدد المساحة الحقيقية العائدة له، بعد ثبوت أن جزء من المساحة التي كانت مرقمة في حسابه تعود للمدعي، ويلزم كلا الطرفين بإيداع دفاترهما العقارية لإجراء التعديل الحاصل بموجب الحكم القضائي، وذلك بتصحيح مساحة العقار المبين في كلا الدفتريين.

## الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح

### خلاصة الفصل الثاني

تترتب عن الترقيم العقاري بنوعيه المؤقت والنهائي للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 عدة منازعات قانونية بسبب مطالبة الملاك أو الحائزين الذين ظهروا بعد الترقيم بحقوقهم، ما دفع المشرع إلى التدخل مرة أخرى بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 في محاولة من أجل توسيع قائمة المستفيدين من التسوية الإدارية بدل اللجوء إلى القضاء وتعقيده، من حيث مجال تطبيقها حيث أصبحت تشمل أصحاب السندات المشهورة والسندات ذات الحجية القانونية وشهادة الحياة المشهورة والعقود الإدارية المسجلة إضافة إلى الحياة الفعلية وتمديد آجال التسوية إلى خمسة عشرة (15) سنة بدل سنتين، وفقا لإجراءات معينة والتي تنتهي بإعادة الترقيم العقار باسم المالك أو الحائز إذا توفرت فيه الشروط المطلوبة، ولكل معترض على هذا الترقيم الجديد الاحتجاج أمام المحافظ العقاري حسب ما تنص عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

لكن في حالة فشل الطريق الإداري لحل المنازعات المتعلقة بترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بسبب فوات الآجال وتحول الترقيم نهائيا، أو في حالة كانت محاولات المصالحة بين الأطراف المتنازعة عديمة الجدوى، والتي انتهت بتحرير المحافظ العقاري لمحضر عدم الصلح، أو صدور قرار برفض طلب التسوية، يتم اللجوء إلى القضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت إذا كان أطرافه من أشخاص القانون الخاص طبقا للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حين يختص القضاء الإداري في منازعات الترقيم المؤقت في حال كان أحد أطرافه شخصا من أشخاص القانون العام طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في حالة الطعن في قرارات المحافظ العقاري، أو الدفتر العقاري، مع ضرورة احترام آجال رفع الدعوى وشهرها على مستوى المحافظة العقارية.

خاتمة

### خاتمة:

وفي ختام هذه الورقة البحثية، يتضح أن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح حاليا وحساب المجهول سابقا، ماهي إلا حالة استثنائية نشأت اثر تطبيق نظام الشهر العيني الذي يركز أساسا على عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر كوسيلة مادية لتأسيس السجل العقاري، بحيث يتم تكريس نتائج المسح عن طريق ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري استنادا لحالة العقار المسجلة في البطاقة العقارية نموذج T10، حيث أن دراسة هذه الوثيقة أسفرت عن وجود حالات للعقار يمكن ترقيمها وفقا للحالات الثلاثة المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إضافة إلى حالة رابعة استثنائية غير معروفة في هذا المرسوم المتعلقة بحساب المجهول سابقا، العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

وقد ظهرت هذه الحالة الاستثنائية لعدة أسباب تتعلق بأعوان المسح تارة ولغياب الملاك أو الحائزين الظاهرين تارة أخرى أثناء مرور فرق المسح التي لم تتمكن من تحديد أصحاب الحقوق العينية على هذه العقارات، الأمر الذي جعل هذه الحالة العقارية الاستثنائية تختلط مع الكثير من المصطلحات العقارية المشابهة لها كالأمالك الشاغرة، وأمالك المفقود والغائب، لكن يبقى أن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح تتمتع بنظام قانوني و إجراءات خاصة بها.

عرفت هذه الحالة الاستثنائية ترسانة من النصوص التنظيمية والقانونية في محاولة لإيجاد حلول لتسوية هذه الوضعية، والذي ترتب عنها تعددا في الترقيعات العقارية بداية من الترقيم لمدة سنتين لفائدة الدولة طبقا للتعليمية رقم 16 والتسجيل في حساب المجهول، ليلها الترقيم النهائي باسم الدولة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، وأخيرا الترقيم العقاري المؤقت لمدة خمسة عشرة (15) سنة والتسجيل في حساب العقارات غير المطالب أثناء أشغال المسح في حال توفر الشروط القانونية المذكورة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، إضافة إلى إدماج كل من العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا طبقا للتعليمية رقم 16 والعقارات المرقمة نهائيا باسم الدولة على اثر تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 في هذا الحساب الجديد الذي نصت عليه التعليمية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05،

وقد أكد التعديل الأخير الذي جاء به قانون المالية لسنة 2025 بموجب المادة 166 منه حيث أبقى على الأحكام الواردة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 لكن مع توسيع قائمة المستفيدين من التسوية الإدارية من حيث المجال والآجال، إضافة إلى وضع الأساس القانوني للعقارات المسجلة خطأ باسم الدولة التي أصبحت تخضع لنفس إجراءات التسوية للعقارات غير المطالب بها.

المدة الطويلة لترقيم المؤقت والمقدرة بخمسة عشرة سنة (15) لهذه العقارات، تعتبر مدة طويلة جدا أدت إلى تأخير عملية التطهير الشامل للملكية العقارية و إيجاد هوية للحافظة العقارية على مستوى الوطن، إضافة إلى تجميد الوظيفة الاقتصادية للعقار باعتبار أن المشرع لم يخص هذه العقارات بنصوص قانونية تحدد كيفية تسيره واستغلاله، كما أن تحول هذا الترقيم من مؤقت إلى نهائي يؤدي إلى أيلولة هذه العقارات إلى حساب الدولة ما من شأنه المساس بحق الملكية العقارية الخاصة، لكن لغاية الحفاظ على الحقوق وعدم إهدارها أتاح القانون إمكانية الطعن في الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري، الأمر الذي يمكن قد يؤدي إلى إلغاء الدفتر العقاري وهو ما قد يؤثر على الحجية المطلقة لهذا الأخير.

من خلال انجاز هذه الورقة البحثية، توصلنا إلى النتائج التالية:

- إن استناد أعوان المسح أساسا على حضور الملاك أو الحائزين للتمكن من تحديد هوية العقارات الممسوحة وأصحاب الحقوق العينية، أدى إلى ظهور نسبة كبيرة من حساب المجهول سابقا والعقارات غير المطالب بها حاليا، وكان على أعوان المسح الاستعانة في حالة غياب الملاك أو الحائزين بالفاعلين الاجتماعيين كالجمعيات، أعيان المنطقة، رئيس المجلس الشعبي البلدي على غرار ما هو معمول به في القوانين العربية المقارنة؛

-تم إصدار عدة نصوص تنظيمية وأخرى قانونية بهدف إيجاد الحلول المناسبة لتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح حاليا وحساب المجهول سابقا التي عرقلت عمليات التطهير الشامل للملكية العقارية؛

-تنوع النصوص التنظيمية والقانونية أدى إلى تعدد واختلاف التدابير والحلول القانونية المناسبة، وعلى الرغم أنها اشتركت فيجعل ترقيم هذه العقارات في السجل العقاري هو الحل الأساسي لتطهير الملكية العقارية وإيجاد هوية للحافظة العقارية، إلا أن تعدد الترقيبات

واختلافها زاد من تعقيد هذه الوضعية وأدى الوقوع في التناقض وعدم الانسجام بين النصوص مما يحد من نجاعتها؛

- استحداث المادة 23 مكرر وإدراجها ضمن الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب قانون المالية لسنة 2015، إضافة إلى أن كل التعديلات اللاحقة لها كانت بموجب قوانين المالية، في حين أن كان من المفروض أن القانون العقاري يعدل بقانون عقاري مثله.

- استقرار المشرع على ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشرة سنة بموجب قانون المالية لسنة 2025، وهو نوع جديد من الترقيمات العقارية غير معروف في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 الذي يحدد نوعين من الترقيم، الترقيم النهائي، والترقيم المؤقت لإحدى المدد إما لأربعة (04) أشهر أو لسنتين؛

- أحسن المشرع بجعل الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح لمدة خمسة عشرة (15) بعد أن كان لسنتين في حساب المجهول، وترقيما نهائيا بموجب تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، حيث أن هذه المدة تليق بطبيعة انتقال الحقوق العينية العقارية والتي تتوافق مع القواعد العامة المتعلقة بالتقادم المكسب لتكون حيازة الدولة وتملكها لهذه العقارات طبقا للقانون من جهة، ومن جهة أخرى فان هذه المدة كفيلة بتكريس الضمانات القانونية لحماية حق الملكية؛

- من خلال التعديل الأخير للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، تم توسيع مجال التسوية الإدارية وتمديد آجال التسوية بالنسبة للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ، وتشمل هذه الأحكام أيضا العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح والتي رفضت طلبات تسويتها بسبب انقضاء الآجال إضافة إلى وضع الأساس القانوني للعقارات المسجلة خطأ باسم الدولة والتي يتم تسويتها بنفس الكيفية لكن مع استبعاد الحيازة من نطاق التسوية.

- توزيع مهام التسوية الإدارية بين المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري والمحافظ العقاري من شأنه تخفيف العبء على هذا الأخير مما يضمن التكفل الأحسن بملفات التسوية.

- أحسن المشرع عملا بإدراج شهادة الحيازة المشهورة ضمن السندات التي تمكّن من الحصول على الترقيم النهائي نظرا لحجيتها القانونية في الإثبات، مع توفر شرط التقادم المكسب.

وعلى ضوء هذه النتائج يمكن اقتراح مايلي:

- لتفعيل عمليات المسح المزمع إجراؤها مستقبلا، ينبغي تفعيل كل وسائل الإعلام المتاحة حاليا كمواقع التواصل الاجتماعي، التلفاز، رسائل للمتعاملين الاقتصاديين الثلاثة SMS لضمان حضور أكبر عدد ممكن من الملاك والحائزين أثناء مسح ممتلكاتهم مع ضرورة إشراك الفاعلين الاجتماعيين؛

- ينبغي على أعوان المسح التقيد بالإجراءات المحددة في التعليمات رقم 16 من حيث الاطلاع على جميع العقود المشهرة الخاصة بالمنطقة المعنية بعملية المسح، كما ينبغي على الدولة حصر وجرد ممتلكاتها العقارية حتى يتم تفادي الوقوع في أملاك الدولة؛

- يجب تحيين مختلف القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالمسح العام للأراضي، و تأسيس السجل العقاري لتتسجم مع قوانين المالية، خاصة بالنسبة للمواد 13،14 و 16 من المرسوم 63/76 وذلك من خلال إضافة الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشرة سنة إلى أنواع الترقيمات الأخرى؛

- ينبغي على المديرية العامة للأموال الوطنية عند إعدادها للتعليمات والمذكرات التوضيحية أن تكون متطابقة ومتوافقة في مضمونها مع التعديلات التي أحدثتها قوانين المالية، حتى لا تتعارض معها؛

- ينبغي على المشرع التدخل لوضع نصوص قانونية تضبط كفاءات تسيير العقارات غير المطالب بها، ووضعها تحت الحراسة القضائية لمصالح أملاك الدولة التي تقوم بتسييرها إلى غاية المطالبة بها من ذوي الحقوق أو أيلولتها الى أملاك الدولة الخاصة بانقضاء المدة المقررة لذلك؛

- بالنظر إلى العدد الهائل الذي تتلقاه المحافظة العقارية و المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري لطلبات التسوية الإدارية، وضمانا للتكفل الأحسن بهذه الطلبات وفي أقصر مدة زمنية ممكنة، ينبغي زيادة عدد الموظفين والأعوان والتنسيق الجيد بين هذه الهيئات، وتقسيم مهام معالجة هذه الملفات على شكل مكاتب ، كل مكتب يختص بنوع معين من السندات، حيث يخصص مكتب لعقود الملكية و شهادة الحيازة المشهورة، ومكتب للنظر في الطلبات المقدمة على أساس السندات ذات الحجية و العقود الإدارية المسجلة، وآخر للنظر في الطلبات المقدمة على أساس الحيازة.

## قائمة المصادر و المراجع

### قائمة المصادر والمراجع

#### أولاً : النصوص القانونية

#### أ/ النصوص التشريعية

1. القانون رقم 58/75 المؤرخ في 30/09/1975 المتضمن القانون المدني (جريدة رسمية رقم 78 مؤرخة في 30/09/1975) معدل ومتمم حسب آخر تعديل له: القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 جريدة رسمية رقم 31 مؤرخة في 13/05/2007.
2. القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة (جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 12/06/1984) المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 (جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 27/02/2005).
3. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (جريدة رسمية 52 مؤرخة في 02/12/1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 14/08 مؤرخ في 20/05/2008 (جريدة رسمية 44 مؤرخة في 03/08/2008).
4. القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري (جريدة رسمية 49 مؤرخة في 18/11/1990) معدل ومتمم بالأمر 26/95 مؤرخ في 25/09/1995 (جريدة رسمية 55 مؤرخة في 27/09/1995).
5. قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (جريدة رسمية 21 مؤرخة في 23/04/2008)، المعدل و المتمم بالقانون 13/22 مؤرخ في 12/05/2022 (جريدة رسمية 48 مؤرخة في 17/07/2022).
6. القانون رقم 07/20 المؤرخ في 04/06/2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، (جريدة رسمية 33 المؤرخة في 04/06/2020)
7. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري \_ جريدة رسمية 52 مؤرخة في 18/11/1975) المعدل والمتمم بالقانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، (جريدة رسمية 78 مؤرخة في 31/12/2014)، و القانون 11/17 مؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ( جريدة رسمية 76 مؤرخة في 28/12/2017)، و القانون رقم 08/24 مؤرخ في 24/11/2024 يتضمن قانون المالية لسنة 2025، (جريدة رسمية 84 مؤرخة في 26/11/2024).
8. قانون رقم 10/14 مؤرخ في 30/12/2014 (جريدة رسمية 78 مؤرخة في 31/12/2014) يتضمن قانون المالية لسنة 2015.

#### ب/المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (جريدة رسمية 30 مؤرخة في 13/04/1976).
2. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري (جريدة رسمية 30 مؤرخة في 13/04/1976).
3. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 ، 2012.

## قائمة المصادر والمراجع

4. المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها ووصايتها ومستخدميها الى وزارة المالية(جريدة رسمية47 مؤرخة في 2021/06/15).
5. المرسوم التنفيذي رقم 393/21 مؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها،(جريدة رسمية80 مؤرخة في 2021/10/20).

### ج//المذكرات والتعليمات

1. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1989 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية.
2. التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتضمنة العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب " المجهول" - حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفقدون لحقوق مشهورة.
3. التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة - مسجلة في حساب مجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.
4. التعليمات رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، و المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية و القياسات المساحية.
5. المذكرة المؤرخة في 1999/07/17 المتعلقة بدور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عملية التحقيقات العقارية المندرجة في إطار مسح الأراضي العام.
6. المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول -تذكير.
7. المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة ب العقارات التي رقت باسم الدولة و سلمت الدفاتر العقارية الخاصة بها لمصالح أملاك الدولة.
8. المذكرة رقم 5590، المؤرخة في 2013/06/06 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بعقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية -كيفيات التسوية.
9. المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23 المتضمنة تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام مضادة من طرف المحافظين العقاريين - طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة.
10. المذكرة رقم 910 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 2020/01/29 المتعلقة بأحكام المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 و المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة و التابعة لخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية، والمذكرة 5590 كانت تمكن من تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول من خلال تفعيل التعليمتين رقم 2421، 4618 المؤرختين على التوالي في 2003/05/03، 2004/09/04 بدل اللجوء الى القضاء باعتبار أن الترقيم يعتبر نهائي.
11. المذكرة رقم 4060 مؤرخة في 2018/04/05، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي التعليمية رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة ب أحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025

## قائمة المصادر والمراجع

- تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و تلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ.

### ثانيا - الكتب

#### أ/ الكتب العامة

1. إبراهيم أبو النجار، السجل العيني في التشريع المصري، مطابع جريدة السفير، مصر، سنة 1978.
2. سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور و التحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2010.
3. نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية، كتاب صادر عن وزارة المالية، المطبعة الرسمية، بئر مراد رايس، الجزائر.
4. منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988

#### ب/ الكتب المتخصصة

01. بوتشيشة زين الدين، منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2023.
02. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، المجلد الثاني، الجزء الاول، منشورات كليك، المحمدية الجزائر، 2013.
03. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للنشر و التوزيع، بوزريعة الجزائر، 2003
04. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، طبعة جديدة 2016.
05. محمودي عبد العزيز، دراسات في القانون العقاري و المنازعات العقارية على ضوء التشريع و القضاء، الطبعة الأولى 2025/2024، دار لايمة للنشر و التوزيع، الجزائر.
06. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري حسب آخر تعديل : القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، طبعة 5، دار هومة الجزائر
07. نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى ، الجزائر 2009.
08. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر، الطبعة الثانية 2015.

### ثالثا : الرسائل

#### أ/ رسائل الدكتوراة

01. رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
02. فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدية 02، 2018/2017.
03. لبيص ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.

#### ب/ رسائل ماجستير

## قائمة المصادر والمراجع

01. أورهومون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
  02. آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2010/2009.
  03. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة ، سنة 2010/2009.
  04. ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007/2006.
- رابعا : المقالات**
01. أحمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، الصادرة عن جامعة غرداية الجزائر، العدد06، 2009.
  02. براهيم هدى، خطوات و مراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد11، العدد 02، 2023/06/07.
  03. براكشي مبروكة دور القضاء في منازعات الترقيم النهائي , مقال منشور في مجلة المحامي , نشرة دورية تصدر من منظمة المحامين سطيف العدد الأول , 2022/07/01.
  04. جبار جميلة، اشكالات تطهير الملكية العقارية المسجلة في حساب المجهول و أثرها على التنمية الاقتصادية، مقال منشور في مجلة دراسات و أبحاث ، المجلة العربية للأبحاث و الدراسات في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، المجلد 11، العدد02، 2019.
  05. حكيمة عمورة ، نظرية شغور الأملاك العقارية ودورها في التصدي للعقارات غير المطالب بها، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد09، العدد01، 2022 .
  06. حكيمة عمورة ، تطهير الملكية العقارية كضمان لاستقرار الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، مقال منشور في مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، المجلد 06، العدد02، 2021.
  07. حشود نسيم، حجية السندات الرسمية و العرفية في القانون المدني الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، صادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 2- لونيبي علي، العدد2017، 12.
  08. حويذق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، تيبازة الجزائر، العدد05، 2018.
  09. زبدة نور الدين، ضوابط الحياة العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، صادرة عن جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد07، العدد01، 2022.
  10. سماعيني هاجر، تسوية العقارات المشهورة و المسجلة في حساب المجهول، مقال منشور بمجلة القانون العقاري و البيئة تصدر عن مخبر القانون العقاري و البيئة بكلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم الجزائر، العدد03، جوان 2014.

## قائمة المصادر والمراجع

11. صبرينة عجابي، التسوية الادارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة ميلاف للبحوث و الدراسات، الصادرة عن المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ميله الجزائر، المجلد 09، العدد 02، 2023.
12. صياد كريم ، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الانسانية تصدر عن جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، المجلد ب ، العدد 52 .
13. عثمان حوينق، إشكالات العقارات الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول و طرق تسويتها، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية و السياسية ، المجلد 09، العدد 02، 2018.
14. عمار بوضياف ، المسح العقاري و اشكالاته القانونية ، مجلة دراسات قانونية ، العدد 13 كلية الحقوق ، جامعة صفاقس، تونس، 2006.
15. عائشة كعباش ، عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية، الصادرة عن جامعة يحيى فارس بالمدينة (الجزائر)، المجلد 04، العدد 02، 2018/06/09.
16. عائشة بن زردة، العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية و النصوص التشريعية، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية (صنف ج) صادرة عن جامعة يحيى فارس بالمدينة (الجزائر)، المجلد 07، العدد 02، جوان 2021.
17. لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها و كيفية تسويتها - وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018- مقال منشور في مجلة العلوم الانسانية الصادرة عن جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، المجلد 30، العدد 02، 2019.
18. لمزري مفيدة، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية -قسنطينة الجزائر -، المجلد 35.
19. لولو خديجة عقارات الخواص مجهولة المالك بين الترقيم المؤقت و امكانية الاعتراض عليه، مقال منشور في مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 37، العدد 03 سنة 2021.
20. مختاري على ، اشكالية العقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و آليات المعالجة القانونية ، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، المجلد 09، العدد 01، سنة 2024.
21. مزيان محمد أمين، حبار آمال ، أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الحضارة الاسلامية الصادرة عن جامعة وهران 1 أحمد بن بلة، العدد 29، 2016 .
22. منى حنيش، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول، مقال منشور بـ مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية الصادرة عن المركز الجامعي تندوف، العدد الأول، جوان 2017.
23. محمد كنانة، الاعتراضات على الترقيم المؤقت في السجل العقاري و آليات معالجتها، مقال منشور بـ مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، جامعة باتنة 1، المجلد 22، العدد 02، 2021 .
24. مزود فلة، خشمون ملكية، الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور في مجلة صوت القانون الصادرة عن مخبر نظام الحالة المدنية، جامعة خميس مليانة، لمجلد 8، العدد 01، 2021.
25. حمادي آمال، اشكال العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 16، 2021.

## قائمة المصادر والمراجع

26. مراحي ريم، التسوية الادارية للعقارات غير المطالب بها، مقال منشور في المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 03، 2021.

27. نصرالدين عاشور، دحامنية علي، اشكالات منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة المفكر، الصادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، المجلد 16، العدد 01، 2021.

### خامسا : محاضرات

01. أحمد رحمانى، محاضرة أقيمت خلال الندوة الوطنية حول القضاء العقاري ، فندق الأوراسي، ديسمبر 1993.

02. بونشادة حورية، شهادة الحياة، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الاداري، مجلس الدولة في 2015/04/02.

03. روابحي محمد ، رئيس غرفة بمجلس الدولة ، المنازعات حول الترقيم العقاري ، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري مجلس الدولة في 2015/04/02 .

04. فيصل لعوافي، ملخص لقانون التسجيل ، السنة الثانية ماستر قانون عقاري، جامعة الشهيد العربي التبسي تبسة، الرابط [http:// e -learning-univ-tebessa.dw](http://e-learning-univ-tebessa.dw)

05. كحيل حكيمه، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، ملقاء على طلبة السنة الثانية ماستر ، السداسي الثالث، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2023/2022.

06. م.ف مستشارة الدولة بالغرفة الرابعة ، القسم الرابع ، محاضرة بعنوان الترقيم العقاري في حساب مجهول بتاريخ 2023/03/23 منظمة من طرف مجلس الدولة.

### سادسا : الأحكام والقرارات القضائية

1. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، مؤرخ في 2009/10/29، تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة، العدد 10 لسنة 2012.

2. قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، مؤرخ في 2009/10/29، تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة، العدد 10 لسنة 2012.

3. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، مؤرخ في 2010/10/14، تحت رقم 621245، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2010.

الملاحق

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة المالية

الديريّة العامّة للأموال الوطنيّة

الديريّة العامّة

رقم 4300

المدراء في

10 MARS 2025

إلى

السادة المدراء الجهويين للأموال الوطنيّة

رقم 4300 -

بالتلغيم إلى

السيدات و السادة مدراء مسح الأراضي و الحفظ العقاري

السيدات و السادة مدراء أملاك الدولة

**الموضوع:** أحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025 - تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ.  
**المرجع:** المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/12/11 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري  
**المرفقات:** استمارة معلومات - وصل إيداع.

في إطار أشغال مسح الأراضي العام، المنصوص عنها بموجب أحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، تعترض فرق المسح أحيانا صعوبة عدم تمكنها من تحديد هوية الملاك أو الحائزين لبعض العقارات، بسبب غياب أصحاب الحقوق في الميدان.

ويهدف سير عملية إعداد مسح الأراضي العام بوتيرة ملائمة، يتم تسجيل هذه العقارات في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

كما أظهرت التحقيقات اللاحقة أن بعض العقارات سجلت في وثائق المسح باسم الدولة، في حين أن ملكيتها تعود لخواص.

للإشارة، فإن العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" كانت تخضع لإجراءات التسوية، وفق ما ورد ضمن أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، المعدلة و المتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 السالف الذكر، و الذي تبعتها صدور التعليمات رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 التي تطرقت إلى كيفيات تسوية الحالات المماثلة على النحو المذكور ضمنها.

أما عن الحالة الثانية و الخاصة بالعقارات المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ، فقد تم التكفل بمعالجة هذه الوضعية، دون اللجوء إلى الجهات القضائية، كما تقتضيه أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/3/25، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نظرا لعدم أحقية الدولة على العقارات المعنية، حيث نصت التعليمات رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29، الصادرة في هذا الشأن بإمكانية مباشرة عملية التسوية لفائدة الأشخاص المتوفقين على عقود مشهورة فقط، بتطبيق أحكام التعليمات رقم 4060 المؤرخة في 2018/4/05، في شقها المتعلق بالتسوية المتعلقة بالعقود المشهورة.

غير أنه، عند توظيف كل من أحكام المادة 23 مكرر المعدلة و المتممة بموجب أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 و كذا التعليمات رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29 السالفة الذكر، صادفت كل من مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري و أملاك الدولة عدة إشكالات حالت دون التكفل بكل الوضعيات التي عرضت على المصالح المعنية، بسبب إنقضاء الأجل بالنسبة للطلبات المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و المدعمة بشهادات حيازة مشهورة أو عقود ذات حجية في إثبات حق الملكية العقارية أو على أساس الحيازة، و التي كانت تعالج في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، علما بأنه بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهورة فأجل التسوية تمتد إلى خمسة عشر (15) سنة.

إن هذه الأحكام لم تمكن فئة من المواطنين من الاستفادة من التسوية الإدارية، مما تحتم عليهم اللجوء إلى الجهات القضائية للمطالبة بالحصول على الدفاتر العقارية للعقارات التي يمارسون عليها حقوق عقارية.

وبغرض إعطاء دفع جديد للعملية من خلال التكفل بجميع الحالات الممكنة و تسويتها إداريا، لتجنب الضرر الذي قد يلحق بأصحاب الحقوق العقارية و إنقال كاهل المواطنين والجهات القضائية معا، بات من الضروري إعادة النظر في أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/2 السالف الذكر و منه التعليمات رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 وأيضا المذكرة رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29، السالفة الذكر.

في هذا السياق، و بفعل صدور أحكام المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، المعدلة و المتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/2، تم إدراج تدابير جديدة تهدف إلى تمكين المواطنين الاستفادة من تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، دون اللجوء إلى الجهات القضائية، بتوسيع قاعدة المستفيدين من التسوية، و تمديد أجل التسوية إلى خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، بدلا من سنتين (02)، للأشخاص المتوفقين على شهادات حيازة مشهورة أو سندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانونا، أو عقود إدارية مسجلة أو على أساس ممارسة الحيازة طبقا للتشريع المعمول به. كما وسعت مجال التسوية ليشمل أيضا الملفات المرفوضة سابقا بسبب انقضاء الأجل

كما نصت المادة 23 مكرر، المعدلة والمنمعة، على استبعاد من إجراءات التحقيق التي تبأشرها مصالح أملك الدولة، العقود المشهورة بعد تاريخ 05 جولية 1975، تاريخ دخول حيز التنفيذ نظام الشهر العيني الذي أقر إلزامية إخضاع العقود المتعلقة بالحقوق العينية العقارية إلى إجراءات الشهر العقاري و إضفاء الحجية عليها إتجاه الغير، و منه سوف تخفف الإجراءات لعدد معتبر من المواطنين.

أيضا نصت المادة 23 مكرر، المعدلة والمنمعة، 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.

و عليه، فإن هذه التعليلة تهدف إلى شرح التدابير الجديدة المدرجة ضمن المادة 23 مكرر، المعدلة والمنمعة، 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.

#### أ مجال التطبيق:

تتعلق التدابير الجديدة بالتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" والعقارات المسجلة عن طريق الخطأ في حساب الدولة.

في نفس السياق، يتعين إتباع نفس إجراءات التسوية في حالة تسجيل أملك عقارية لفائدة الجماعات المحلية عن طريق الخطأ، تابعة أصلا للدولة و تصرفت فيها هذه الأخيرة للغير، بموجب عقود مشهورة طبقا للقانون. مع ضرورة إبداء الرأي الصريح لرئيس المجلس الشعبي البلدي حول عدم أحقية البلدية للعقار المطالب به.

كما يتعين على مدير أملك الدولة بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المطالبة بالعقارات التي أثبتت الوثائق و السندات المتوفرة لدى مصالحه، بعد التحقيقات اللازمة، بصفة مؤكدة، أن ملكيتها تعود للدولة، على أن ترقم نهائيا في حساب الدولة مع تسليم الدفتر العقاري. مع الإشارة، إلى أن العقارات المسجلة في ذات الحساب المطالب بها من طرف أشخاص طبيعية أو معنوية، تبقى خاضعة إلى إجراءات تحقيق مصالح أملك الدولة وفق ما ورد أدناه.

كما يجب التنويه أن أحكام المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، حددت 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؛

يقصد بسندات الملكية المشهورة على مستوى المحافظة العقارية كل الوثائق المكرسة لحق الملكية العقارية و التي تشكل بالرجوع لمجموع البطاقات العقارية، حقا حاليا.

## 2. شهادات الحيابة المشهورة:

و يتعلق الأمر بالوثيقة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل و المتمم، المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي حدد كفاءات إعدادها وشكلها وتسليمها، المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991.

## 3. سندات الملكية ذات الحجبة الكافية في إثبات الملكية العقارية:

يتعلق الأمر بوثائق معدة في الشكل الرسمي غير مشهورة و أخرى في الشكل العرفي، غير أن التشريع المعمول به أقر لها الحجبة في إثبات حق الملكية العقارية، نذكر منها:

- مجموع السندات والقرارات القضائية، المعدة قبل وضع حيز التنفيذ الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر والتي لم تقدم للإشهار بسبب خاصية الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك؛
- العقود المحررة من قبل كتاب الضبط الموثقين أو القضاة الموثقين سابقا و كذا القضاة الشرعيين، قبل صدور الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق؛

للإشارة، فإن التشريع المعمول به آنذاك كان يعترف لهذه المجموعة من العقود بنفس درجة الطابع الرسمي للوثائق المحررة من طرف الضباط العموميين التابعين للصنفين الأولين المذكورين أعلاه.

- 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 الذي سمح بتسجيل العقود العرفية، إلى غاية شهر ديسمبر 1992، تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1993 الذي ألغى المادة التي سمحت بتسجيل تلك العقود.

## 4. العقود الإدارية المسجلة:

هذا الخصوص، فإن العقود الإدارية المسجلة تتعلق أساسا بالعقود المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية، قبل صدور القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 السالف الذكر. المتضمنة التنازل عن قطع أراضي تابعة للبلدية، تم تسجيلها بإدارة التسجيل دون إخضاعها لإجراءات الشهر العقاري.

## 5. ممارسة الحيابة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به:

بالنسبة لهذه الحالات، يتم التحقيق عن طريق التحري من طرف مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري قصد جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيابة المثارة، علما أن الحيابة تكون حقيقية و فعلية إذا كانت مستمرة، هادئة، علانية و غير متنازع عليها، وفق الشروط المنصوص عليها بالمادة 808 من القانون المدني.

يقدم صاحب الطلب في هذه الحالة، بالإضافة إلى إثباتات الحالة المدنية، كل الوثائق التي من شأنها إثبات ممارسة الحيابة.

## II أجل إيداع الملفات:

لقد نصت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 على أن أجل إيداع طلبات التسوية محددة بخمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ أول جانفي 2025، بالنسبة للإيداعات التي تمت قبل دخول حيز التنفيذ المادة 166 أعلاه.

أما بالنسبة للإيداعات اللاحقة، أي بعد تاريخ أول جانفي 2025، فإن إيداع طلبات التسوية يكون ضمن نفس الأجل ابتداء من تاريخ إضفاء محضر تسليم الوثائق المسجلة للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

### الجهة المؤهلة والإجراءات الأولية لعملية للتسوية:

#### 1. الجهة المؤهلة للبت في طلبات التسوية :

تتكفل المحافظة العقارية المختصة إقليمياً 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 المدعمة بالوثائق الأخرى المشار إليها أعلاه. بما فيها الطلبات المدعمة بعقود مشهورة غير المطابقة بين المساحة المذكورة في العقد المشهر وقياس مصالح المسح.

#### 2. إيداع الطلب:

يقدم طلب التسوية ضمن استمارة نموذجية تملأ بعناية من طرف المعني أو من طرف الوكيل (تقديم وكالة نوثيقية متعلقة بالموضوع) و يقيد في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المديرية أو المحافظة العقارية، حسب الحالة، 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.

يرفق الطلب بملف يتضمن، زيادة على وثائق الهوية و عنوان المعني، الوثائق الضرورية التي تُدعم ملكيته أو حيازته للعقار محل التسوية. نسخة من الفريضة عند الاقتضاء، مستخرج من حالة القسم (CC12)، مع ضرورة تحديد ضمن الطلب إن كانت التسوية تخص كامل العقار أو جزء منه.

#### 3. الفحص الأولي للطلب:

- 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.

#### IV - الإجراءات العملية للتسوية:

تجدر الملاحظة أن هناك ثلاث حالات تخضع لإجراءات التسوية وبتعلق الأمر بكل من :

##### 1. إجراءات التسوية بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهورة :

بالنسبة للطلبات المدعمة بالعقود المشهورة التي أظهرت تطابق بين التعمين المذكور ضمن العقد من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح، يقوم المحافظ العقاري بالفحص الأولي وفق ما ورد أعلاه.

إذا كان السند المقدم مشهور على مستوى محافظة عقارية غير تلك المختصة حاليا و تقع 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 يخصص الرد المناسب في ظرف عشرة (10) أيام.

في حين إذا كانت المحافظة العقارية تقع في ولاية أخرى، يرأسل المحافظ العقاري المدير 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 أجال الرد المشار إليه بالفقرة أعلاه.

في حين بالنسبة للعقود غير المتطابقة بين التعمين المذكور ضمن العقد من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح، يتعين على المحافظ العقاري تحويل الملف، دون إنتظار، إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، على أن يتضمن الملف أيضا معلومات حول وضعية العقار محل العقد بالنظر إلى السجل العقاري المسوك لديه، وكذا نتائج الفحص الأولي. لغرض تمكين مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري من التكفل بالطلب وفق الإجراءات المنصوص عنها أدناه.

يلغ المحافظ العقاري صاحب الطلب، في أجل ثمانية (08)، أيام من تاريخ استلام الطلب، برسالة مفادها تحويل الملف إلى المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري قصد مواصلة إجراءات التسوية.

بعد تحويل الملف، يقوم مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري في حالة ما إذا كان السند المقدم مشهور على مستوى محافظة عقارية غير تلك المختصة و تقع بنفس الولاية، يرأسل 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.

في حين إذا كان العقد المقدم مشهور بمحافظة عقارية تقع بولاية أخرى، يرأسل المدير الولائي زميله من تلك الولاية، خلال نفس الأجل و لنفس الغرض، مع ضرورة احترام أجال الرد المشار إليه بالفقرة أعلاه.

بالنسبة للعقود المشهورة قبل الفاتح مارس 1961، فيتعين طلب الحصول على معلومات حول وضعية العقار و أيضا نسخة من العقد، هذا إن لم يكن طلب التسوية مودع في المحافظة العقارية المسماة "الأم".

## مراسلة مصالح أملاك الدولة :

إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية، يرأسل المحافظ العقاري، مباشرة بعد حصوله على المعلومات الضرورية، 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

تبدي مصالح أملاك الدولة، بعد التحقيق العقاري الذي تجريه في الموضوع، برأيها حول الوضعية القانونية للعقار المعني بالنظر لأملاك الدولة.

على مصالح أملاك الدولة أن تبلغ نتائج التحقيق للمحافظ العقاري، في غضون شهر واحد (01)، كأقصى حد من تاريخ إستلامها الطلب. على أن يكون الرد واضح وصريح (مدى أحقية الدولة من عدمه)، مع تقيدتها بالأجل المحدد.

بالنسبة للحالات التي لا تتوفر على شرط توافق المساحة المذكورة في العقد مع قياس مصالح المسح، و التي تعد في هذه الحالة من إختصاص مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري كما سلف ذكره أعلاه، يقوم هذا الأخير، 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، و أن يكون الرد واضح وصريح (مدى أحقية الدولة من عدمه)، مع تقيدتها بالأجل المحدد.

## مطابقة العقد المشير مع العقار محل التسوية :

مهما يكن من أمر، فإن على المحافظ العقاري، بالنسبة للملفات المتوفرة على شرط توافق المساحة، مراسلة مدير مسح الأراضي و الحفظ 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. كما يتعين على المدير الولائي القيام بنفس الإجراءات بخصوص الملفات المحولة من المحافظة العقارية إلى مصالحه و المدعمة بعقود مشهورة.

## مآل الملفات المحولة من المحافظة العقارية إلى المديرية الولائية:

بعد تحويل الملف من المحافظة العقارية إلى مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري، و على ضوء التحريات الأولى، تخضع هذه الملفات إلى الإجراءات المتعلقة بالوحدات العقارية التي تشهد فارق في المساحة بالزيادة، عملاً بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 و أيضاً التعلبية رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة بالموضوع.

## 2. إجراءات التسوية بالنسبة للحالات الأخرى غير المدعمة بعقود مشهورة:

و يتعلق الأمر في هذه الحالة، بالطلبات المدعمة سواء بشهادات حيازة مشهورة أو بسندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانوناً، أو بعقود إدارية مسجلة و التي تعالج مباشرة لدى مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، كما سلف ذكره أعلاه.

تخضع ٥٥ طلبات التسوية المدعمة بالوثائق المدفوعة في المعصرة اعلاه إلى تسجيلي تبصره بمصباح امريت الدولة، بعد مراملتها من طرف مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في أجل ثمانية (08) أيام، على أن يخصص الرد المناسب في أجل لا يتعدى شهر من تلقاها الإرسال.

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

بالنسبة للسندات ذات الحجية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف به قانونا كالعقود التوثيقية غير المشهورة أو القرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية أو العقود العرفية المسجلة، يستوجب مراسلة المصالح المكلفة بالتسجيل للحصول على المعلومات الضرورية المتعلقة بمراجع التسجيل، محرر الوثيقة و هوية الشخص أو الأشخاص المعنيين بالعقد المسجل وطبيعة العقار.

بخصوص العقود الإدارية المسجلة لدى إدارة التسجيل والتي جاءت ضمن أحكام المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، 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 و كل المعلومات التي تفيد في مواصلة عملية التسوية.

كما يتعين الرجوع إلى مجموع البطاقات العقارية المسوك بالمحافظة العقارية للتأكد من توافق البيانات المذكورة مقارنة بالوثائق المقدمة بخصوص أصل الملكية، مع التأكد أيضا من عدم التصرف للغير

بالنسبة لمطابقة الوثائق المقدمة بالعقار موضوع طلب التسوية:

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 إجراء عملية المطابقة.

في حالة عدم توفر على مخططات أو أن التعيين المذكور ضمن الوثائق المقدمة غير دقيق، لا يسمح بتحديد بدقة العقار المطالب به، يتعين على المعني الاستعانة بمهندس خبير عقاري لإجراء خبرة تتضمن مطابقة السند المقدم مع العقار موضوع التسوية و معاينة 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 وثيقة القياس، التي تستوفي الشروط التقنية، المعدة من طرف مهندس خبير عقاري، بسعي وعلى عاتق صاحب الطلب، على أن يحتفظ بالتسجيل للجزء الأخر ضمن نفس الحساب.

تجدر الملاحظة أنه في حالة تحديد ومطابقة العقار بصفة مؤكدة بالنظر للعناصر المتوفرة، فإن تنقل مصالح المسح إلى الميدان يعد غير ضروري.

### 3. إجراءات التسوية بالنسبة لممارسة الحيازة:

يجدر التنبيه، أنه بالنسبة لهاته الحالات، يتعين على مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري التحقق من توفر عناصر الحيازة كمشغل فعلي أو استفلال ظاهر للعقار (وجود بناية، إقامة جدار أو سياج، ممارسة أي نشاط فلاحي، حرثي... إلخ).

يمكن تبرير الحيازة بأي وثيقة متوفرة، مرفقة بأشهاد يحور على مستوى مكتب توثيق.

للإشارة، يجب أن تبرز الوثائق المقدمة أو التحقيقات التي تقوم بها مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري، أن الحيازة الممارسة على العقار موضوع التسوية فعلية و سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح.

تبدي مصالح أملاك الدولة برأيها وفق نتائج التحقيق العقاري الذي تجرته في الموضوع حول الوضعية القانونية للعقار المعني في غضون شهر واحد (01)، كأقصى حد من تاريخ إستلامها الطلب، على أن يكون الرد واضح وصرح (مدى أحقية الدولة من عدمه)، مع تقيدها بالأجل المحدد.

في حالة المطالبة بجزء من مجموعة الملكية، يتم إتباع نفس الإجراءات المذكورة أعلاه.

### 7. تكريس نتائج التحقيق و تحيين قاعدة البيانات المسحية و العقارية:

إذا أفضت التحريات أن العقار المطالب بتسويته تعود ملكيته أو حيازته للمعني، يتم العمل وفق ما يلي:

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

بالنسبة للحالات المعالجة على مستوى مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري، يتعين على المدير الولائي إعداد بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية و كذا مراجع المسح لترسل في ما بعد إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية الترقيم العقاري، على أن ترفق بطاقة العقار (T10) ببطاقة التحقيق (T7) بالنسبة لحالات الحيازة 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 و التحيين للوثائق المسحية، على أن ترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح (M04) جديدة معينة.

كما بخصوص المساحة التي يساح من مسون، مشيرة، مساحه بمسود مشهرة، و التي تمهد عدم تطابق في المساحة، المحولة من المحافظة العقارية، ترسل المديرية بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية و كذا مراجع المسح إلى المحافظ العقاري قصد القيام بعملية التقييم العقاري

للإشارة، فإنه 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 نهائياً بإسم الدولة، مع إتباع الإجراءات المتعلقة بالتحيين، مع إعداد و تسليم الدفتر العقاري لفائدة مصالح أملاك الدولة.

و في حالة ما إذا ثبت أن شروط التسوية غير متوفرة، يبلغ مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري أو المحافظ العقاري، حسب الحالة، صاحب الطلب بذلك على أن يكون الرد معللاً قانوناً.

#### VI. التقييم العقاري:

##### 1. التقييم العقاري النهائي:

يباشر المحافظ العقاري إجراءات التقييم العقاري، بعد استيفاء كافة الشروط المطلوبة، بتنفيذ ترقيم عقاري نهائي للعقارات التي تتوفر على عقود ملكية مشهرة أو شهادات حيازة مشهرة التي مضى على تاريخ إعدادها أربعة عشر سنة (14)، مما يعني أن الحيازة استمرت على الأقل مدة خمسة عشرة سنة (15)، و يفترض معه إكتسابه عن طريق التقادم المكسب، و بالنتيجة يعد و يسلم الدفتر العقاري للمالكه فوراً.

##### 2. التقييم العقاري المؤقت:

تخضع بعض العقارات إلى التقييم العقاري المؤقت، حيث يبدأ سريانه من تاريخ وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12)، المعدة من طرف المحافظ العقاري، و يتم وفق ما يلي:

##### الحالات التي تخضع إلى التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

- المطالبة على أساس شهادة حيازة مشهرة إذا لم يتم استيفاء مدة الحيازة المنصوص عليها قانوناً؛
- توفر سندات ذات حجية في إثبات الملكية العقارية و معترف بها قانوناً أو القرارات القضائية أو العقود الإدارية المسجلة.

##### الحالات التي تخضع إلى التقييم العقاري المؤقت لمدة سنتين (02):

يعتبر التقييم العقاري مؤقتاً لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي تنعدم فيها سندات إثبات كافية و تفهد المعاينة الميدانية لأعوان المسح بأن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية و فعلية.

بعد انقضاء مدة التقييم العقاري المؤقت، و في غياب أي اعتراض، يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري للمعني.

#### VII. التكفل بالاحتياجات:

بحكم أن بعض الملفات قد تخضع إلى الترقيم العقاري المؤقت، فإنه يحتمل أن تكون هناك معارضات قد تثار أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين.

يتعين في هذه الحالة، تدوين المعارضات في السجل الخاص بذلك، على أن تتم معالجتها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/3/25، المعدل و المتمم. السالف الذكر.

#### VIII. رقابة المديرية الجبوية للأموال الوطنية للعمليات:

يتعين على المدير الجهوي للأموال الوطنية السهر على رقابة و متابعة سير العملية بصفة دورية و التدخل، عند الإقتضاء، بتوجيه التعليمات اللازمة لمدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري قصد التكفل الأمثل بالملفات المودعة ضمن الأجل المحددة و وفق الإجراءات الواردة أعلاه، و منه إلى المحافظ العقاري المختص، مع موافاة الإدارة المركزية بوضعية إحصائية شهرية.

كما يتعين على المدير الجهوي، بخصوص طلبات التسوية المودعة على مستوى المحافظة العقارية أو المديرية الولائية، قبل تاريخ هذه التعليمات، التي لم يتم مباشرة تسويتها، يتعين إخضاعها إلى أحكام هذه التعليمات، على أن يتم نصفيتها في أحسن الأجل، دون التأخر في التكفل بالطلبات الجديدة المودعة بعد تاريخ دخول حيز التنفيذ قانون المالية لسنة 2025.

#### IX. الترقيم النهائي لفائدة الدولة، بعد انقضاء الأجل المخصصة لاستلام طلبات التسوية:

ترقم كل العقارات المسجلة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" و لم يتم إيداع طلبات التسوية بشأنها في أجل خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ 01 جانفي 2025، بالنسبة للإيداعات السابقة لهذا التاريخ و نفس الأجل السالف الذكر، ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية للإيداعات اللاحقة، ترقيما نهائيا لفائدة الدولة.

#### X. أحكام إنتقالية:

عملا بأحكام المادة 23 مكرر المعدلة بموجب أحكام 166 أعلاه، 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.

أولى أهمية بالغة للتطبيق الصارم لمحتوى هذه التعليمات و تبليغ الإدارة المركزية بكل الصعوبات المحتملة مواجهتها.

المدير العام للأموال الوطنية  
إمضاء: محمد الرحمن خيدي



أ.....	شكر وتقدير	1
ب.....	إهداء	1
1.....	المقدمة	7
7.....	الفصل الأول: الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء اشغال المسح	7
7.....	تمهيد	8
8.....	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح	8
8.....	المطلب الأول: مفهوم العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح	8
8.....	الفرع الأول: تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح	10
10.....	الفرع الثاني: تمييز العقارات غير المطالب بها عن باقي المفاهيم المشابهة لها	10
10.....	أولا- الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك	13
13.....	ثانيا- التراكات الشاغرة	16
16.....	ثالثا- أملاك المفقود والغائب	18
18.....	الفرع الثالث: أسباب نشأة العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح	18
18.....	أولا- عدم فعالية الأليات المعتمدة للإعلان عن عملية المسح	19
19.....	ثانيا- عدم جدية فرق المسح في أداء مهامها	22
22.....	ثالثا- دمج الأراضي الغائب أصحابها مع الأراضي المجهولة المالك في حساب واحد	22
22.....	رابعا- أسباب خاصة بالمالك أو الحائز	23
23.....	خامسا- أسباب خاصة بالوضعية المادية للعقار	25
25.....	المطلب الثاني: التدرج التنظيمي والتشريعي لترقيم العقارات غير المطالب بها	26
26.....	الفرع الأول: الترقيم لمدة سنتين وتسجيل العقارات في حساب المجهول	26
26.....	أولا- مضمون الترقيم لمدة سنتين لفائدة الدولة وتسجيل العقار في حساب المجهول	28
28.....	ثانيا- إجراءات تسوية الاعتراضات الناتجة عن الترقيم المؤقت لمدة سنتين	30
30.....	ثالثا- نتائج الترقيم لمدة سنتين	33
33.....	الفرع الثاني: الترقيم النهائي باسم الدولة	33
33.....	أولا- مضمون الترقيم النهائي باسم الدولة	34
34.....	ثانيا- شروط إعادة ترقيم العقار باسم المالك بدلا من الترقيم النهائي باسم الدولة	35
35.....	ثالثا- النتائج المترتبة عن تطبيق الترقيم النهائي باسم الدولة	38
38.....	الفرع الثالث: الترقيم العقاري المؤقت والتسجيل في حساب "العقارات غير المطالب بها"	39
39.....	أولا- مضمون المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018	40
40.....	ثانيا- نتائج تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018	42
42.....	المبحث الثاني: شروط الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وآثاره	42
42.....	المطلب الأول: شروط الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها	43
43.....	الفرع الأول: الشروط العامة للترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها	43
43.....	أولا- أن يكون العقار من بين العقارات التابعة للخواص	45
45.....	ثانيا- عدم تمكن مصالح المسح من تحديد صاحب حق الملكية	

- 48..... ثالثا- عدم المطالبة بالعقار محل التسجيل من قبل أي شخص خلال عمليات المسح.
- 49..... الفرع الثاني: شروط ادماج العقارات المسجلة في "حساب المجهول" سابقا ضمن حساب "العقارات غير المطالب بها".
- 49..... أولا- في ظل تعديل قانون المالية لسنة 2018.....
- 50..... ثانيا- في ظل تعديل قانون المالية لسنة 2025.....
- 51..... الفرع الثالث: شروط إدماج العقارات المرقمة نهائيا باسم الدولة ضمن حساب "العقارات غير المطالب بها".
- 51..... أولا- في ظل تعديل قانون المالية لسنة 2018.....
- 52..... ثانيا- في ظل تعديل قانون المالية لسنة 2025.....
- 53..... المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن ترقيم العقارات غير المطالب بها.
- 53..... الفرع الأول: آثار الترقيم العقاري المؤقت.....
- 54..... أولا- تأخر عمليات تطهير الملكية العقارية.....
- 55..... ثانيا- تعطيل حركة العقارات غير المطالب بها.....
- 56..... ثالثا- كفاءات تسير العقارات غير المطالب بها أثناء الترقيم المؤقت.....
- 58..... الفرع الثاني: آثار الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها.....
- 59..... أولا- أبلولة العقار غير المطالب به إلى أملاك الدولة الخاصة.....
- 61..... ثانيا- المساس بحق الملكية الخاصة.....
- 62..... ثالثا- إمكانية الطعن في الترقيم العقاري النهائي والمساس بحجية دفتر العقاري.....
- 63..... خلاصة الفصل الأول.....
- 66..... الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم العقاري للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.....
- 66..... تمهيد.....
- 67..... المبحث الأول: التسوية الإدارية.....
- 67..... المطلب الأول: مجال تطبيق التسوية الإدارية.....
- 67..... الفرع الأول: الحالات المعنية بالتسوية الإدارية.....
- 68..... أولا- العقارات المسجلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح".....
- 68..... ثانيا- العقارات المسجلة خطأ باسم الدولة.....
- 69..... ثالثا- جميع الحالات المماثلة التي تم إيداع وثائق مسحها قبل صدور هذا القانون.....
- رابعا- العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" والتي كانت محل رفض
- 70..... طلب التسوية بسبب انقضاء الأجل.....
- 70..... الفرع الثاني: شروط التسوية الإدارية.....
- 70..... أولا- الشروط الفعلية.....
- 71..... ثانيا- الشروط البعدية.....
- 72..... الفرع الثالث: الهيئات المكلفة بالتسوية الإدارية.....
- 73..... أولا- المحافظة العقارية.....
- 74..... ثانيا- مصالح مسح الأراضي.....
- 75..... المطلب الثاني: كفاءات التكفل بطلبات التسوية الإدارية.....
- 76..... الفرع الأول: الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة.....
- 76..... أولا- مفهوم سندات الملكية المشهورة.....
- 78..... ثانيا- إجراءات التسوية الإدارية بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات الملكية المشهورة.....

86.....	الفرع الثاني: الطلبات غير المدعمة بسندات ملكية مشهورة.
86.....	أولا- السندات المقبولة للتسوية الإدارية.
88.....	ثانيا- إجراءات التسوية بالنسبة للطلبات غير المدعمة بسندات ملكية مشهورة.
90.....	ثالثا- تكريس نتائج التحقيق والترقيم العقاري.
91.....	رابعا- الاعتراض على الترقيم المؤقت.
93.....	الفرع الثالث: طلبات التسوية على أساس ممارسة الحيابة الفعلية.
93.....	أولا- مفهوم الحيابة الفعلية.
93.....	ثانيا- إجراءات التحقيق المتعلقة بطلبات التسوية على أساس الحيابة الفعلية.
94.....	ثالثا- تكريس نتائج التحقيق والترقيم العقاري.
95.....	رابعا- الاعتراض على الترقيم المؤقت.
96.....	المبحث الثاني: التسوية القضائية.
96.....	المطلب الأول: التسوية أمام القضاء العادي.
97.....	الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري.
97.....	أولا- من حيث موضوع المنازعة.
98.....	ثانيا- من حيث أطراف المنازعة.
99.....	ثالثا- من حيث الاختصاص الإقليمي.
100.....	الفرع الثاني- شروط قبول الدعوى القضائية.
102.....	الفرع الثالث: آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت:
102.....	أولا- آثار الطعن في الترقيم المؤقت السابقة على صدور الحكم القضائي.
104.....	ثانيا- آثار الطعن في الترقيم المؤقت بعد صدور الحكم القضائي.
105.....	المطلب الثاني: التسوية أمام القضاء الإداري.
106.....	الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري.
106.....	أولا- الاختصاص النوعي للقضاء الإداري.
112.....	ثانيا- الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري.
113.....	الفرع الثاني: شروط قبول رفع الدعوى القضائية.
113.....	أولا- الشروط العامة:
113.....	ثانيا- الشروط الخاصة.
115.....	الفرع الثالث: آثار الطعن في الترقيم العقاري أما القضاء الإداري.
116.....	أولا- آثار الطعن في الترقيم العقاري النهائي قبل صدور الحكم القضائي النهائي.
116.....	ثانيا- آثار الطعن في الترقيم العقاري النهائي بعد صدور الحكم القضائي النهائي.
118.....	خلاصة الفصل الثاني.
121.....	خاتمة:
126.....	قائمة المصادر والمراجع.
133 .....	الملاحق.....