

مستجدات التسوية الادارية للعقارات غير المطالب بها- وفقا للمادة 166 من قانون المالية لسنة -2025

Recent Developments in the Administrative Settlement of Unclaimed real estate – In accordance with Article 166 of the 2025 Finance Law –

بن حمود لطيفة*

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، latifa.benhamoud@umc.edu.dz

مخبر العقود وقانون الأعمال

تاريخ النشر: 2025/12/18

تاريخ القبول: 2025/11/19

تاريخ الاستلام: 2025/07/02

ملخص:

إن ترقيم العقارات التي لم يظهر لها أي مالك أو لم يدعي أي شخص حيازتها أثناء اشغال عملية المسح باختلاف مراحلها ضمن فئة العقارات غير المطالب بها يعد من أكثر النزاعات رواجاً من الناحية الواقعية، مما جعلها تأخذ حيزاً كبيراً من اهتمام المشرع الجزائري الذي حاول من خلال مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية المتوالية وآخرها المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 ضبط كيفية تسويتها قانونياً، بهدف تذليل الصعوبات التي قد تعترضها وتجاوزها بغرض وضع الحلول المناسبة لها من أجل تطهير الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري.

لذلك تهدف هذه الدراسة إلى معرفة اهم المستجدات القانونية التي أوردها المشرع الجزائري ضمن قانون المالية لسنة 2025 فيما يخص مسألة التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح، بهدف تجنب التسوية القضائية، وبالتالي الضرر الذي قد يلحق أصحاب الحقوق العقارية وينقل كاهل المواطنين والجهات القضائية معا.
كلمات مفتاحية: التسوية الإدارية، العقارات غير المطالب بها، التقييم المؤقت، منازعات

Abstract:

The classification of properties for which no owner has come forward or no individual has claimed possession during the various stages of the land survey process as *unclaimed properties* is one of the most commonly occurring disputes in practice. This prevalence has prompted considerable attention from the Algerian legislator, who has sought—through a series of successive legal and regulatory texts—to establish a legal framework for their settlement. The most recent effort in this regard is reflected in Article 166 of the 2025 Finance Law, which aims to overcome the challenges associated with such properties and to offer appropriate solutions in order to purify property ownership and regulate the real estate base.

Accordingly, this study aims to examine the key legal developments introduced by the Algerian legislator in the 2025 Finance Law concerning the

* المؤلف المراسل.

administrative settlement of unclaimed properties during land survey operations. The objective is to avoid judicial settlements and, consequently, prevent harm to rightful property holders while alleviating the burden on both citizens and judicial authorities.

Keywords: Administrative settlement, unclaimed real estate, temporary registration, disputes.

مقدمة:

عملت الجزائر جاهدة على تسوية الوضعية القانونية للعقارات والحقوق العينية العقارية والقضاء على الفوضى المتوارثة من الاستعمار ، وهو ما اتضح من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية التي سنها المشرع الجزائري تباعا بهدف تطهير الملكية العقارية وحمايتها وتحقيق استقرارها ، ومن أهم هذه النصوص الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ والمرسومين التنفيذيين له 62/76² و 63/76³ ، والذي تبني المشرع الجزائري من خلاله نظام الشهر العقاري العيني كبدل لنظام الشهر الشخصي الذي عرف تطبيقه عيوب كثيرة حالت دون تحقيق الغاية المقصودة منه .

لأجل ذلك سطرت الدولة الجزائرية عدة إمكانيات مادية وبشرية وإجراءات أخرى تنظيمية لتعميم نظام الشهر العيني عبر كامل التراب الوطني، والذي تعد عملية المسح العقاري قوامه المادي إذ يزودنا هذا النظام بالآليات القانونية والتقنية والفنية لضبط الوعاء العقاري بدقة، وتحديد الوضعية المادية والقانونية للعقارات محل عملية المسح ومن ثم التطهير العقاري لها . وتبعا لذلك ترقيم العقارات ثم تسليم الدفتر العقاري لمالكها باعتباره سند وحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة، يعكس الوضعية القانونية الصحيحة للعقار وما يمكن أن يكون له أو عليه من حقوق.

لكن وفي إطار أشغال مسح الأراضي العام قد يعترض ميدانيا فرق المسح العقاري صعوبات عدة منها عدم تمكنهم من تحديد هوية الملاك أو الخائزين لبعض العقارات بسبب غياب أصحاب الحقوق عليها في الميدان من بداية عملية المسح وحتى تاريخ إيداع وثائقها على مستوى البلدية أو المحافظة العقارية، مما يحتم عليهم ادراج وترقيم هذه العقارات في حساب ما يسمى بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي بهدف سير عملية المسح بوتيرة ملائمة.

إن ترقيم العقارات التي لم يظهر لها أي مالك أو لم يدعي أي شخص حيازتها أثناء اشغال عملية المسح باختلاف مراحلها ضمن فئة العقارات غير المطالب بها، يعد من أكثر النزاعات وراجا من الناحية العملية، مما جعله يأخذ حيزا كبيرا من اهتمام المشرع الجزائري الذي حاول مرارا ضبط كيفية تسويتها قانونيا من خلال مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية المتوالية ، بهدف تذليل الصعوبات التي قد تعترضها واقعا في عديد من الملفات وتجاوزها. وقد كان ذلك من خلال عدة نصوص منها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018⁴ المعدلة والمتممة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المتضمن اعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والذي تبعها صدور مذكرة رقم 4060 عن المديرية العامة للأموال الوطنية حددت كفاءات تسوية اعتراضات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها بالتفصيل⁵ ، بهدف تجاوز الإشكالات التي سببتها النصوص السابقة لا سيما المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015⁶.

لكن وبالرغم من هذا السعي المتواتر للمشرع الجزائري لضبط وضعية العقارات غير المطالب بها وتجاوز إشكالاتها غير أن توظيف أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 سابقة الذكر بالواقع ، وكذا المذكرة رقم 4060 سالفه الذكر ، تولدت عنه إشكالات عديدة ومعقدة حالت دون التكفل إداريا بوضعية عدد هائل من العقارات غير المطالب بها التي عرضت على المصالح الإدارية المختصة ، بسبب انقضاء آجال التسوية في العديد منها أو عدم توفر أصحاب الاعتراض على سندات مشهورة مدعمة لطلباتهم أو حتى صعوبة التسوية إداريا ، مما حتم على المعترضين اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالحقوق التي يدعونها على تلك العقارات ، الأمر الذي أثقل كاهل المواطن البسيط والجهات القضائية بقضايا عديدة ولسنوات طويلة .

وبناء على ما سبق بات من الضروري إعادة النظر في أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 سالف الذكر المعدلة بدورها بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ومنه التعليم رقم 4060 المشار إليها أعلاه فصدت بذلك المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025⁷ بغرض وضع شروط وإجراءات أكثر ضبطا وتدقيقا لتمكين المواطنين من الاستفادة من التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح دون اللجوء إلى الجهات القضائية وهو ما سيكون محل دراسة تحليلية معمقة من خلال هذا المقال .

وعليه فإن البحث في موضوع مستجدات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها- وفقا للمادة 166 من قانون المالية 2025- يكتسي أهمية خاصة ترتبط أساسا بضرورة معرفة اهم المستجدات القانونية التي أوردها المشرع الجزائري فيما يخص مسألة التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بهدف تجنب التسوية القضائية وبالتالي الضرر الذي قد يلحق أصحاب الحقوق العقارية ويثقل كاهل المواطنين والجهات القضائية معا .

وانطلاقا من ذلك فإن الإشكالية الأساسية للموضوع تتمثل في السؤال الجوهرى التالي:

كيف ضبط المشرع الجزائري مستجدات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها ضمن المادة 166 من قانون

المالية لسنة 2025؟

لمعالجة هذه الإشكالية سنتناول الموضوع من خلال النصوص القانونية المنظمة له وفقا للمنهجين التحليل والوصفي بتوضيح مجال تطبيق التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها وحالاتها (محور أول)، ثم الإجراءات الإدارية المستحدثة للتسوية (محور ثاني) كل ذلك وفقا للمادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 .

المحور الأول: مجال تطبيق التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها

وفق المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 وحالاتها:

بغرض إعطاء دفع جديد لعملية التكفل بجميع اعتراضات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وتسويتها إداريا لتجنب الضرر الذي قد يلحق أصحاب الحقوق العقارية ويثقل كاهل الجميع ، ضبط المشرع الجزائري من خلال نص المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 بشكل واضح مجال تطبيق التسوية الإدارية وفقا لهذه العقارات (أولا) والحالات التي يسمح بتسويتها (ثانيا) وفقا لمايلي بيانه .

أولا : مجال تطبيق التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها وفق تعديل 2025 :

يهدف تعميم نظام الشهر العيني⁸ كبديل لنظام الشهر الشخصي⁹، اعتبر المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي الأساس المادي لذلك من خلال ضبط القوام المادي والقانوني للعقارات¹⁰، وتحديد أصحاب الحقوق عليها ثم ترقيمها¹¹ وتأسيس السجل العقاري¹² وبالتالي تسليم الملاك الدفاتر العقارية¹³ لممتلكاتهم بما يسمح بتثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا وبالتالي تطهير العقار¹⁴.

لكن وعلى الرغم من كل الضوابط والأحكام التي تحيط بعملية المسح العقاري وتنظيمها، غير أن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني كما سبق القول أدى إلى بروز عدة إشكالات معقدة كشف عنها الواقع، أهمها تلك المرتبطة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائقها على مستوى البلدية والتي اعتبرت أكثر النزاعات انتشارا من الناحية العملية. بحيث عرفت هذه الوضعية رواجاً وانتشاراً واسعاً رغم اهتمام المشرع الجزائري بها، وتنظيمه لها بمجموعة من النصوص المتنوعة، لوضع الحلول المناسبة لها وتدليل الصعوبات التي تعترضها من الناحية التطبيقية وتسهيلها، والتي ما فتأت تصدر تباعاً وآخرها قانون المالية لسنة 2025 من خلال المادة 166 منه بهدف وضع معالم واضحة لهذا النوع من العقارات وحل جميع الاعتراضات والإشكالات التي تعترضها، تلتها المذكرة التوضيحية رقم 4300 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية¹⁵ توضح كيفية التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات محددة بذلك مجال تطبيقها بحصرها في عقارات معينة تقبل التسوية تتمثل أساساً في :

1. العقارات المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ :

من بين الإشكالات التي ظهرت من خلال التعديل الذي تضمنته المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي خلفها نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015¹⁶ أن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ترقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

لكن الاشكال يطرح في إمكانية إعادة النظر في التقييم النهائي من قبل المحافظ العقاري أي تسوية إدارية، مخالفاً بذلك أحكام القانون لا سيما المادة 16 من الأمر 74/75 سابق الذكر، التي تنص صراحة على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء.

وتبعاً لذلك وباعتبار التقييم النهائي قرار إداري صادر على المحافظ العقاري فإنه من المفروض طبقاً لأحكام المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹⁷ أن يكون القضاء الإداري هو المختص نوعياً بالفصل في الاعتراضات المقدمة على هذا النوع من العقارات والتي سلمت بشأنها الدفاتر العقارية لفائدة مديرية أملاك الدولة.

وهو نفس المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا والذي مفاده عدم جواز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات إلا أمام القضاء¹⁸.

وتفاديا لهذا التناقض أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة رقم 910 بتاريخ 29 جانفي 2020 لتوضح من خلالها أن إجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول تم استبدالها بالإجراءات المنصوص عليها في المذكرة رقم 4060 سالفة الذكر ، وبالتالي فإن المذكرة رقم 5590 المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة والتابعة للخواص او مؤسسة وقفية أو البلدية¹⁹ أضحت عديمة الأثر بفعل المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، غير ان ذلك التعديل جاء بموجب مذكرة فقط صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية للعمل به ضمن إطار نص قانوني مخالفة بذلك قاعدة توازي الأشكال .

هذا الأمر الذي عمل المشرع الجزائري على تجاوزه من خلال نص المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 ثم المذكرة التوضيحية لها رقم 4300 سابقة الذكر ، تحت عنوان تسوية العقارات المسجلة في حساب غير مطالب به أثناء اشغال المسح وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ متجاوزة بذلك التناقض السابق مع النصوص القانونية، بوضعها الأساس القانوني لإجراءات التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات بتأكيدا على أن العقارات المسجلة خطأ باسم الدولة يتم التكفل بها دون اللجوء إلى القضاء كما تضمنته المادة 16 من المرسوم 74/75 سالفة الذكر ، نظرا لعدم أحقية الدولة على هذه العقارات المعنية ، وذلك لفائدة أصحاب الحقوق متى أثبتت التحقيقات اللاحقة أحقيتهم للعقار محل التسوية وفق ما سنوضحه لاحقا من إجراءات²⁰.

2. العقارات المسجلة في حساب غير مطالب به:

أكدت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 والمذكرة التوضيحية لها الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4300 سابقة الذكر، على أن التدابير الجديدة الخاصة بالتسوية الإدارية تخص العقارات المسجلة في حساب غير مطالب به أثناء اشغال مسح الأراضي العام وفق ما نصت عليه المادة 23 مكرر المعدلة والمتمة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 .

عليه وبالرجوع إلى أحكام هذه المادة الأخيرة نجد أنه حتى يتم ادراج عقار ما أثناء اشغال المسح العام للأراضي ضمن فئة العقارات غير المطالب بها ، وترقيمه بهذه الصفة مؤقتا لمدة 15 سنة كاملا ، لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط القانونية التي نصت عليها المادة 89 سالفة الذكر ووضحتها بصورة أكثر تفصيلا المذكرة رقم 4060 الصادرة بهذا الخصوص عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتمثلة أساسا في:

- أن يكون العقار من بين العقارات التابعة للخواص .

- أن لا تتمكن مصالح المسح العقاري أثناء مختلف مراحل المسح من تحديد صاحب حق الملكية عليها.

- أن لا يطالب بالعقار محل التسجيل من قبل أي شخص خلال عمليات مسح الأراضي أو على الأقل حائز يدعي حقا على العقار محل التسجيل.

وبالتالي يعود سبب التسجيل في هذا الحساب إما لغياب الملاك أو الحائزين أثناء سير عملية المسح، أو لعدم تحلي فرقة المسح العقاري بالجدية اللازمة في العمل لا سيما البحث الدقيق في الوثائق والسندات التي يجوزها، والقيام ميدانيا بالتحري عن الملاك الحقيقيين من خلال أخذ أقوال وتصريحات الملك المجاورين ومقارنتها بما لديهم من وثائق وسندات²¹. واستنتجا مما سبق لا يطبق هذا الاجراء على العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية، وحتى تلك التي تدرج ضمن فئة الأملاك الوقفية، حيث يتعين على المحققين العقاريين أثناء أشغال المسح العام للأراضي الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارة العقارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، بعد التحقق جيدا من ذلك من المصالح الإدارية المختصة خاصة مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا²².

3. العقارات التي رفضت ملفات تسويتها سابقا بسبب انقضاء الآجال :

بالرجوع إلى إجراءات التسوية الإدارية المنصوص عليها بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 خصوصا إذا تعلق الأمر بالعقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية مشهورة، نجد أن الاشكال يكمن في تحديد آجال المطالبة المتعلقة بالتسوية بسنتين فقط. حيث أن تحديد التسوية بهذا الأجل من شأنه حرمان أصحاب العقارات الذين يتمتعون بشروط الحياة المقررة قانونا من إيداع طلبات التسوية بعد انقضاء الاجل المحدد، رغم بقاء التقييم مؤقتا لهذه العقارات لمدة 15 سنة كاملة، إذ لا فائدة ترجى من بقاء هذا التقييم مؤقتا طيلة هذه المدة مع حرمان صاحب الطلب من تقديم طلب التسوية بعد انتهاء اجل السنتين فحسب²³، لأنه خلال هذه المدة قد تتوفر شروط الحياة في الطالب طبقا لما هو منصوص عليه قانونا²⁴.

ومن هذا المنطلق جاءت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 بهدف تدارك هذا الوضع، حيث أكدت المذكرة 4300 سالفة الذكر أن مجال التسوية يشمل أيضا العقارات التي رفضت ملفات تسويتها بسبب انقضاء الآجال، حيث تم تمديد أجل التسوية إلى 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، بدلا من سنتين فقط للأشخاص الذين يتوفرون على شهادات حياة مشهورة أو سندات ذات حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف بها قانونا، أو عقود إدارية مسجلة أو على أساس ممارسة الحياة طبقا للتشريع المعمول به.

ثانيا : حالات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها وفق تعديل 2025

حددت المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 الملحق بالمذكرة التوضيحية رقم 4300 سالفة الذكر بدقة جميع حالات الاعتراض التي قد تقبل التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أو تلك المسجلة عن طريق الخطأ في حساب الدولة، بالطلبات المدعمة بالوثائق التالية :

1.سندات الملكية المشهورة :

ويقصد بها كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري وتم شهرها بالمحافظة العقارية، وتشمل السندات والعقود التي حررها الموثق²⁵ أو سلطة إدارية²⁶ أو قضائية²⁷ وكل السندات التي قد تتضمن حقوق عقارية تم شهرها .

وقد نصت المذكرة التوضيحية رقم 4300 سالفة الذكر في هذا الشأن أن السند المقدم لا بد أن يشهر قبل تاريخ 5 جويلية 1975 تاريخ دخول نظام الشهر العيني حيز التنفيذ، والذي أقر الزامية إخضاع العقود المتعلقة بالحقوق العينية العقارية إلى إجراءات الشهر العقاري وإضفاء الحجية عليها تجاه الغير .

2. شهادات الحياة المشهورة:

ويتعلق الأمر بالوثيقة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري²⁸ والذي حدد كيفية إعدادها وتسليمها المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لشروط وكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحياة²⁹، والتي تسلم حسب المادة 2 من ذات المرسوم لكل من يمارس حياة لا تقل عن سنة على عقار تعود ملكيته لخواص بدون سند يقع ببلدية أو جزء من البلدية لم تخضع لإجراءات المسح العام ، وعليه فإذا كان قد مضى على تحرير شهادة الحياة المشهورة بالمحافظة العقارية مدة 14 سنة مما يعني أنها استمرت على الأقل 15 سنة فيفترض بذلك قيام حق الملكية على العقار محل الاعتراض عن طريق التقادم المكسب³⁰.

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

ويتعلق 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، ومنها نذكر مجموع السندات والقرارات القضائية المعدة قبل دخول الأمر 74/75 سابق الذكر حيز التنفيذ، والتي لم تقدم للإشهار بسبب خاصية الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك. أيضا العقود المحررة من قبل كتاب الضبط الموثقين أو القضاة الموثقين سابقا وكذا القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر رقم 91/70 المتعلق بالتوثيق³¹.

والجدير بالذكر ان التشريع المعمول به آنذاك كان يعترف بهذه المجموعة من العقود بنفس درجة الطابع الرسمي للوثائق المحررة من طرف الضباط العموميين التابعين للصنفين الأولين المذكورين أعلاه .

زيادة على ما سبق من بين سندات الملكية ذات الحجية الكافية في إثبات الملكية العقارية نجد أيضا السندات العرفية المسجلة بإدارة التسجيل قبل تاريخ 1/1/1971 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 العقود³².

4. العقود الإدارية المسجلة:

وتتعلق أساسا بالعقود المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية قبل صدور القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والمتضمن في محتواه التنازل عن قطع أراضي تابعة للبلدية تم تسجيلها بإدارة التسجيل دون إخضاعها لإجراءات الشهر العقاري.

5. ممارسة الحيابة طبقا للتشريع المعمول به:

ويقصد بها هنا حالات الاعتراض التي يستند فيها الأطراف على الحيابة الفعلية للعقار محل التقييم وفقا للشروط المحددة قانونا ، والتي يجب أن تكون حقيقية وفعلية إذا كانت مستمرة ، هادئة ، علنية وغير متنازع عليها وفق الشروط المنصوص عليها بالمادة 808 من القانون المدني³³ ، بحيث تتولى الجهات الإدارية المختصة في هذه الحالة جمع كل المعلومات الضرورية التي تمكنهم من تقدير وقائع الحيابة المثارة كالوثائق الجبائية ، شهادات الحيابة، عقود التعمير، قرارات وعقود إدارية أو الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيابة وحتى العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992³⁴.

المحور الثاني : الإجراءات الإدارية لتسوية العقارات غير المطالب بها وفق المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025

نصت المذكرة رقم 4300 سالفة الذكر على مجموعة من الإجراءات المتبعة إداريا للفصل في طلبات التسوية المقدمة من المواطنين على العقارات المسجلة في حساب غير مطالب به أو تلك المسجلة خطأ في حساب الدولة والتي تتم وفقا للمراحل التالية :

أولا: إيداع الطلب أمام الجهة المختصة :

تتكفل المحافظة العقارية المختصة إقليميا بدراسة طلبات التسوية المدعمة بالعقود المشهرة، شريطة أن تتوافق المساحة المذكورة ضمن العقد المشهر المرفق بالطلب مع المساحة الملاحظة ضمن وثائق مسح الأراضي .في حين تتكفل مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بدراسة طلبات التسوية المدعمة بالوثائق الأخرى المشار إليها أعلاه بما فيها الطلبات المتعلقة بعقود غير مطابقة بين المساحة المذكورة في العقد المشهر وقياس مصالح المسح .

ويقدم طلب التسوية ضمن استمارة نموذجية على مستوى الجهة المختصة، يتم ملؤها من طرف المعني مقدم الطلب بعناية شديدة أو من طرف الوكيل عنه بموجب وكالة قانونية موثقة ، بعدها يقيد الطلب في سجل خاص محتوم ومؤشر عليه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري . بحيث يفتح السجل لهذا الغرض ويمسك على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أو على مستوى المحافظة العقارية باعتبارهما الجهتان المؤهلتان قانونا للفصل في طلبات التسوية ، وتتم عملية تسجيل الطلبات وفقا لترتيب تسلسل ورودها زمنيا ، مقابل وصل إيداع يسلم للمعتزض مقدم طلب التسوية .

والجدير بالذكر أن طلب التسوية المقدم يجب أن يكون دقيقا من حيث تحديد محل التسوية إن كان يرد على العقار ككل أو على جزء منه فقط ، كما يجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق الضرورية التي تؤكد طلب المعني وتدعم ادعائه بالملكية أو الحيابة على العقار المرقم ضمن العقارات غير المطالب بها أو المسجل عن طريق الخطأ باسم الدولة، إضافة إلى كل الوثائق المتعلقة بإثبات هوية الطالب ، عنوانه ، نسخة من الفريضة عند الاقتضاء ومستخرج من حالة القسم (cc12)³⁵.

ثانيا: الفحص الأولي للطلب:

بعد استلام الطلب مباشرة تقوم الجهة المختصة بالفصل في طلب التسوية الإدارية المقدم على العقار غير المطالب به أو المسجل خطأ في حساب الدولة سواء كانت مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري أو المحافظة العقارية المختصة إقليميا حسب الحالة بالتأكد من الشروط اللازمة قانونا لذلك والمتمثلة في :

- عدم وجود منازعة في العقار أي عدم وجود عريضة افتتاح دعوى مشهرة تخص العقار المعني .
- عدم وجود طلب تسوية مسبق يخص نفس العقار .
- التأكد من أن العقار في ذمة الطالب وليس هناك أي سبب قانوني يحول دون مواصلة إجراءات التسوية³⁶.

وفي حالة ما ثبت بعد التحقيق أن الشروط اللازمة للتسوية الإدارية للعقار محل الطلب غير متوفرة ، تبلغ الجهة الإدارية المختصة المودع أمامها الطلب سواء كان المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري أو المحافظ العقاري صاحب الطلب بالرفض معللا وفقا للقانون³⁷ .

ثالثا: الإجراءات العملية للتسوية:

تختلف الإجراءات العملية للتسوية حسب طبيعة السند المقدم من صاحب الطلب وفقا لمايلي بيانه:

1. بالنسبة لطلبات التسوية المدعمة بسندات مشهورة :

تتم تسوية طلبات الاعتراض المقدمة من قبل الخواص بشأن الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أو تلك المسجلة في حساب الدولة عن طريق الخطأ من قبل الجهات المؤهلة للنظر في طلب التسوية ، والتي تختلف حسب ما إذا كان السند المشهر أظهر وجود تطابق بين التعيين المذكور في السند من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح، فيتولى المحافظ العقاري المختص إقليميا عملية الفحص الأولي للطلب، اما لو كان السند المشهر أظهر عدم وجود تطابق بين التعيين المذكور في السند من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح ، فيحول الملف في هذه الحالة بصورة فورية ومباشرة إلى المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري ، مع إرفاق تقرير يتضمن معلومات عن وضعية العقار محل السند في السجل العقاري الممسوك فيه مع ملف التسوية في حد ذاته ، وكذا نتائج الفحص الأولي حتى يتمكن مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري من التكفل بالطلب وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا.

وفي هذه الحالة الأخيرة يبلغ صاحب الطلب برسالة مضمونة الوصول بتحويل ملفه إلى المديرية الولائية في أجل 8 أيام فقط من تاريخ استلام الطلب ، حتى يتمكن من مواصلة إجراءات التسوية .

وعملية الفحص الأولية تستلزم أن تتولى الجهة المختصة بالنظر في طلب التسوية حسب ما ذكرنا اعلاه مراسلة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بداية لأجل مطابقة العقد المشهر مع العقار محل التسوية³⁸، إضافة إلى مراسلة الجهة التي قامت بعملية شهر السند المدعم للطلب خلال مهلة 8 أيام من تاريخ استلامه للتأكد وارسال نسخة من السند المشهر مع الرد في ظرف 10 أيام . على أن يتم ذلك من قبل المحافظ العقاري الذي قام بعملية شهر السند بعد مراسلته من قبل الجهة

الإدارية المختصة بتسوية الطلب "المحافظ العقاري أو المدير الولائي للمسح والحفظ العقاري" ضمن الآجال المشار إليها أعلاه ، إذا كانت عملية الشهر تمت ضمن اختصاص نفس الولاية.

أما لو كانت عملية الشهر قد تمت على مستوى محافظة عقارية تقع ضمن اختصاص ولاية أخرى فيتولى المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري ضمن دائرة الاختصاص المودع امامها طلب التسوية مراسلة زميلة ضمن تلك الولاية ، للتأكد من السند وإرسال نسخة منه ضمن نفس الآجال المذكورة أعلاه .

هذا وبالنسبة للعقود المشهورة قبل الفاتح من مارس 1961 فيتعين الحصول على معلومات حولها فيما يخص العقار ذاته ونسخة من العقد ، ما لم يكن طلب التسوية مودع أمام نفس المحافظة العقارية الأم³⁹.

بناء على ما سبق وبعد إتمام الفحص الأولي لشروط التسوية المشارة أعلاه ، وإذا كانت نتيجة الفحص إيجابية يتولى المحافظ العقاري أو المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري المختص حسب الحالة بمجرد حصوله على المعلومات اللازمة مراسلة مصالح أملاك الدولة للتحقق من أن العقار لا يدخل ضمن ممتلكاتها على أن ينحصر عملها على العقود المشهورة قبل تاريخ 5 جويلية 1975 فقط ، والتي تبدي رأيها في الموضوع خلال مهلة شهر من تاريخ استلامها الطلب ، على أن يكون الرد واضح وصريح يثبت أحقية الدولة للعقار محل طلب التسوية من عدمه⁴⁰.

والجدير بالذكر هنا أنه بالنسبة للملفات المحولة من المحافظة العقارية إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على ضوء التحريات الأولية التي أظهرت عدم وجود تطابق بين التعيين المذكور في السند من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح، فإنها تخضع إلى الإجراءات المتعلقة بالوحدات العقارية التي تعرف فارق في المساحة بالزيادة ، عملا بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 وأيضا التعليم رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة بالموضوع⁴¹ .

2. بالنسبة لطلبات الاعتراض المدعمة بسندات غير مشهورة :

ويتعلق الأمر في هذه الحالة بجميع طلبات التسوية المودعة والمدعمة إما بشهادات حيازة مشهورة أو سندات ذات حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف بها قانونا أو عقود إدارية مسجلة وفق ما سبق طرحه، بحيث تعالج هذه الطلبات على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة المختصة للتحقيق المباشر عن مدى تملكها لتلك العقارات، والتي تتولى الرد بما يناسب وضعية العقار محل الطلب في أجل لا يتعدى شهر من تلقيها الإرسال. وبالنسبة لشهادات الحيازة المشهورة سابقة الذكر فهي تخضع إلى شروط الفحص الأولي نفسها المقررة للعقود المشهورة .

أما بالنسبة للسندات ذات الحجية في إثبات الملكية العقارية المعترف بها قانونا كالعقود التوثيقية غير المشهورة أو الأحكام والقرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية أو العقود العرفية المسجلة ، فيتم مراسلة المصالح المكلفة بالتسجيل "مصالح الضرائب" من قبل المديرية الولائية للحصول على معلومات ضرورية حول مراجع التسجيل محرر الوثيقة ، هوية الأشخاص المعنيين بالسند المسجل وطبيعة العقار وغيرها ، مع العمل على التأكد من الطابع الرسمي للعقود المقدمة وكل المعلومات التي تفيد في مواصلة عملية التسوية الإدارية للملفات. إضافة إلى الرجوع إلى مجموع البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية للتأكد من توافق البيانات المذكورة مقارنة مع الوثائق المقدمة من قبل صاحب الطلب بخصوص أصل الملكية وعدم التصرف لحساب الغير .

هذا كما يتعين على المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري إجراء عملية مطابقة للوثائق المقدمة بطلب التسوية من خلال الاستعانة بمهندس خبير عقاري لإجراء خبرة تتضمن مطابقة السند المقدم مع العقار موضوع التسوية ومعاينة توافق محتوياته المادية، ومنه تحديد مراجع المسح الخاصة به .

وفي حالة تسوية جزء من مجموعة ملكية تتكفل المديرية الولائية بعملية التأشير على وثيقة القياس، التي تستوفي الشروط التقنية والتي أعدها المهندس الخبير العقاري ، بسعي من طالب التسوية وعلى عاتقه⁴² .

3. التسوية بالنسبة لممارسة الحيابة على العقار :

يتولى المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري في هذه الحالة التحقق من توفر الحيابة على عناصرها القانونية كالشغل الفعلي للعقار أو الاستغلال الظاهر له بوجود بناء أو إقامة سياج أو حتى ممارسة نشاط فلاحي أو حرثي ، ويتم تبرير ذلك بأي وثيقة متوفرة مرفقة بإشهاد يحرر على مستوى مكتب التوثيق ، ويجب أن تؤكد نتائج التحقيق أن الحيابة الممارسة على العقار موضوع التسوية فعلية وسابقة لتاريخ مرور فرقة المسح .

بعدها يتم مراسلة مصالح أملاك الدولة وفقا نفس الإجراءات السابقة للتأكد دوما من الوضعية القانونية للعقار محل موضوع التسوية ، فيما إذا كان لا يندرج ضمن ممتلكاتها في غضون شهر واحد كحد أقصى من تاريخ استلامها الطلب ، بصورة واضحة وصریحة لا تحتمل أي تأويل، وفي حالة المطالبة بجزء من الملكية تتبع نفس الإجراءات المذكورة سابقا⁴³ .

رابعاً-تكريس نتائج التحقيق بتعيين قاعدة البيانات المسحية والترقيمات العقارية :

بعد إيداع ملف التسوية أمام الجهة المختصة للفصل فيه وإتباع جميع الإجراءات المشار إليها أعلاه ، إذا كانت نتيجة دراسة ملف التسوية إيجابية وتبين من خلالها ملكية مقدم الطلب أو حيازته الفعلية للعقار، يقوم المحافظ العقاري بالنسبة لحالات التسوية التي من اختصاصه بإرسال وثيقة تغيير هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) إلى المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري الذي يتولى بدوره تعيين الوثائق المسحية ، على أن يرسل هذا الأخير نسخة من مصفوفة المسح (M04) محينة وجديدة للمحافظ العقاري بعد الإنجاز حتى يتمكن من إجراء الترقيمات العقارية للعقار .

أما بالنسبة لطلبات التسوية المدروسة على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري بما فيها تلك المدعمة بسندات مشهورة غير مطابقة للمساحة المحولة من المحافظة العقارية فإن المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري يتولى إعداد بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر والمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية ، مع مراجع المسح إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية الترقيم العقاري ، على أن ترفق بطاقة العقار (T10) بطاقة التحقيق (T7) بالنسبة لحالات الحيابة بدون سند .

والجدير بالذكر هنا أنه إذا أثبتت التحقيقات أن العقار ملك للدولة ، فيتم ترقيمه نهائيا باسمها ، بعد إتباع إجراءات التحيين ذاتها مع إعداد وتسليم دفتر عقاري لفائدة مصالح أملاك الدولة⁴⁴ .

وبناء على إجراءات التحقيق السابقة، وبعد إتمام إجراءات تعيين قاعدة البيانات المسحية والعقارية يباشر المحافظ العقاري إجراءات الترقيم العقاري بعد استنفاد كافة الشروط المطلوبة، ويكون ذلك وفقا للحالات التالية:

-ترقيم نهائي : بالنسبة للعقارات التي تتوفر على عقود ملكية مشهورة أو شهادات حيازة مشهورة مضى على تاريخ إعدادها أربعة عشر 14 سنة ، مما يعني أن الحيازة استمرت على الأقل لمدة 15 سنة ، ويفترض معه اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب ، ونتيجة لذلك يسلم دفتر العقاري للمالك صاحب طلب التسوية فوراً .

-ترقيم مؤقت : ويبدأ سريانه من تاريخ تغيير وتحيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) المعد من قبل المحافظ العقاري ، ويكون ذلك لمدة 4 أشهر بالنسبة لحالات المطالبة على أساس شهادة حيازة مشهورة إذا لم يتم استنفاد مدة الحيازة المنصوص عليها قانوناً، مهما كانت مدتها المتبقية ، او بالنسبة للسندات ذات الحجية في اثبات الملكية العقارية والمعترف بها قانوناً أو قرارات قضائية أو عقود إدارية مسجلة وفق ما سبق طرحه .

في حين ترقم العقارات التي تنعدم فيها وجود سندات كافية للإثبات أو تلك التي تفيد معاينة فرق المسح ميدانياً أن صاحب طلب التسوية عليها لا يمارس حيازة فعلية وقانونية على العقار محل الطلب ، فيكون ترقيمها لمدة سنتين من تاريخ تغيير وتحيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) المعد من قبل المحافظ العقاري⁴⁵.

والجدير بالذكر وباعتبار التقييم قد يكون مؤقت في بعض الحالات ، فإنه قد يرد عليها اعتراضات من قبل بعض الأطراف ، تدون وتعالج وفق ذات الإجراءات المنصوص عليها قانوناً خاصة المادة 15 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم المذكور سابقاً⁴⁶ .

وبعد انقضاء مدة التقييم المؤقت مهما كانت مدتها ، وفي غياب أي اعتراض يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر العقاري للمعني المالك .

خاتمة:

بعد دراستنا لهذا الموضوع نستنتج أن مسألة ترقيم العقارات في حساب غير مطالب به تعد من أهم الإشكالات التي أولاهها المشرع الجزائري اهتماماً بليغاً يظهر تباعاً من خلال عدة نصوص قانونية متجددة آخرها المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 ، والتي تبعتها المذكرة التوضيحية 4300 المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها إدارية بهدف تذليل أهم الصعوبات القانونية والإدارية والعملية التي حالت دون تسوية عدد كبير من الملفات المرتبطة بها منذ سنة 2018 ، زيادة على تجنب التسوية القضائية وبالتالي الضرر الذي قد يلحق أصحاب الحقوق العقارية وبتثقل كاهل المواطنين والجهات القضائية معاً. بناء عليه ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى مجموعة من النتائج تتمثل أساساً في :

-التعديل الجديد أشار إلى التسوية الإدارية بهدف تعميمها وتفعلها لتجنب التسوية القضائية باعتبارها تثقل كاهل المواطن والقضاء معاً .

-التعديل وسع من قائمة المستفيدين من التسوية بحيث شمل إضافة للعقارات المسجلة في حساب غير مطالب به وفقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، العقارات التي سجلت سابقاً في حساب الدولة عن طريق الخطأ ، أو تلك الملفات التي رفضت بسبب انقضاء الآجال نتيجة تطبيق تعديلات المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

- حدد التعديل الجديد الجهات المؤهلة للفصل في طلبات التسوية الإدارية بدقة أكثر حسب طبيعة السندات المدعمة للطلب وفقا لإجراءات مضبوطة تتضمن تفاصيل مهمة ، كما قلص بعض الأجال القانونية بالنسبة لعمل بعض الهيئات المتدخلية في عملية التسوية مثل مصالح أملاك الدولة بهدف تسريع عملية التسوية وتفعيلها أكثر .
لكن وعلى الرغم من كل هذه النتائج وباعتبار النص القانوني حديث ووضعية العقارات غير المطالب بها تبقى وضعية معقدة رغم كل التفاصيل المحددة في المذكرة المشار إليها أعلاه ، غير أن تفعيل هذا التعديل واقعا يجعلنا نقترح مايلي :

- تعديل مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالموضوع حتى تتناسب مع المستجدات المنصوص عليها في المادة 166 من قانون المالية 2025 والمذكرة التوضيحية لها .
- التنسيق المتواصل مع كل الجهات الفاعلة في عملية التسوية لتذليل مختلف الصعوبات التي قد تظهر أثناء تطبيق هذه المستجدات، مع الرقابة المتواصلة للجهات الوصية في ذلك .
- العمل على زيادة وعي المواطنين بأهمية عملية المسح العقاري أولا ، باعتبارها القوام المادي لتأسيس السجل العقاري وتبعها لها تثبيت حقوقهم على العقارات المسوَّحة وبالتالي تطهير الملكية العقارية، لتفادي الإشكالات العملية التي قد تظهر لاحقا بما فيها التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها ، وذلك من خلال العمليات التوعوية والتحسيسية المتواصلة في هذا الجانب .
- الاشهار الواسع لكل المستجدات المرتبطة بالعقارات غير المطالب بها ، وكيفية تسوية اشكالاتها إداريا عن طريق مختلف وسائل الاعلام بشكل يصل للمواطن البسيط حتى يفهم الإجراءات ويسعى لتنفيذها بسهولة .
- التكوين المتواصل والمستمر لأعوان فرق المسح من جهة ، والموظفين المكلفين بعملية التسوية من جهة ثانية في كل الجوانب القانونية، التقنية، العملية ، أو تلك المرتبطة باستعمال أدوات تكنولوجيا الاعلام والاتصال ، لتسريع وتير التسوية الإدارية لهذه الاشكالات بأقل جهد وأكثر فعالية دون أخطاء كثيرة، وحتى تفاديها في أكثر الاحيان .

قائمة المراجع:

(1)- الكتب :

- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر، الطبعة 7 ، 2009.
-زروقي ليلي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004.
-عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2011
- (2)-الرسائل والأطروحات الجامعية
- بن حبيلس أمينة ، سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، جامعة المنار ، تونس، 2008/2007 .
-بوريدعة نور الدين، الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، 2016/2017.

- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، 2010/2009 .
- خليفة الذهبي ، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية ، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة 202/2020
- رحمانية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014.
- عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ن مذكرة ماجستير في القانون العقاري جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2010/2009.
- ليبض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2012/2011.
- (3)-المقالات :
- مزري مفيدة ، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، قسنطينة ، المجلد 35 ، العدد2، 2021
- كنازة محمد ، الاعتراضات على التقييم المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة باتنة 1، المجلد 22، العدد2، 2021 ، ص902-909
- (5)-الوثائق القانونية :
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92
- الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بالتوثيق، ج ر عدد 78
- القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، ج ر عدد49
- القانون رقم 08 القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21
- القانون 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر عدد 78
- القانون 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76
- القانون 08/24 المؤرخ في 24/11/2024 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 ، ج ر عدد 84
- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر عدد 30
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، ج ر عدد 34 .
- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لشروط وكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة، ج ر عدد 36
- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 3 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق مسووحة والمسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة .

-المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 المؤرخة في 04 سبتمبر 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ،
والمعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون
لحقوق مشهورة

-المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/6/6 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، متعلقة بتسوية العقارات المرقمة في
حساب الدولة والتابعة للخواص او مؤسسة وقفية أو الدولة

- المذكرة رقم 4060 الصادرة بتاريخ 05 أبريل 2018 عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات
المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " .

-المذكرة رقم 4300 المؤرخة في 10 مارس 2025 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية العقارات المسجلة في حساب غير مطالب به
أثناء اشغال المسح وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ ضمن قانون المالية لسنة 2025

-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي
والتقييم العقاري .

-التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية
والقياسات المساحية الصادرة عن وزارة المالية .

الهوامش :

- 1 الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92
- 2 المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30.
- 3 المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 ، المعدل والمتمم بالمرسوم
التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، ج ر عدد 34 .
- 4 القانون 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76
- 5 المذكرة رقم 4060 الصادرة بتاريخ 05 أبريل 2018 عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات
المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " .
- 6 القانون 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر عدد 78
- 7 القانون 08/24 المؤرخ في 2024/11/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 ، ج ر عدد 84
- 8 يركز نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي على شهر التصرفات العقارية على أساس العقارات محل التصرف
وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها، فيكون لكل عقار بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري يسجل فيها كل
ما يقع على العقار من تصرفات . راجع: عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير
في القانون العقاري جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2010/2009، ص 46
- 9 يقوم نظام الشهر الشخصي على وجود سجل عام أو سجلات في البلد الواحد يرصد التصرفات التي ترد على العقارات، فيتم
التسجيل على أساس أسماء الأشخاص من مالكين وأصحاب حقوق عينية عقارية، بمعنى أن العقارات لا تعرف بمويتها ومواقعها وإنما

- تعرف بأسماء مالكيها. راجع: لبيض ليلى ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2011/2012، ص 26
- 10 يتكفل المسح بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية ، وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها . راجع: زروقي ليلى و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 47
- 11 بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم ترقيم العقارات بحسب وثائق الملكية إلى ترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يجوز أصحابها سندات كافية لإثبات الملكية العقارية حسب التشريع المعمول به ، وترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية لأعوان المسح أن حائزها أو مالكيها الظاهرين بحوزتهم حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط القانونية ، أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يجوز مالكوها على سندات كافية لإثبات الملكية العقارية أو لم يتمكن المحافظ العقاري من إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية ، أو ترقيما مؤقتا في حساب العقارات غير المطالب بها بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها ولم يدعي أي شخص حيازتها . راجع لتفاصيل أكثر على التقييمات العقارية: نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائري، دار الهدي ، الجزائر ، د س ن ، ص 96-99
- 12 لم ينص المشرع الجزائري على تعريف محدد للسجل العقاري وإنما اكتفى بالنص على الغرض من إنشائه وكيفية مسكه، وعموما يمكن تعريفه على أنه مجموعة البطاقات العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية بشكل يعكس الحالة المادية والقانونية للعقار بسهولة . راجع: بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، 2010/2009 ، ص 110
- 13 يعتبر دفتر العقاري سند قانوني ذو حجية قوية ، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسوكة ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية . راجع: رحمانية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014 ، ص 249
- 14 ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية، 2015 ، ص 217
- 15 المذكرة رقم 4300 المؤرخة في 10 مارس 2025 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية العقارات المسجلة في حساب غير مطالب به أثناء اشغال المسح وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ ضمن قانون المالية لسنة 2025
- 16 العقارات التي لم يطالب بها في مفهوم قانون المالية لسنة 2015 هي العقارات المسجلة في حساب المجهول طبقا للتنظيم المعمول به آنذاك وهو التعليم رقم 16 لسنة 1998 والتعليمين 2421 و 4618 المؤرختين في 3 ماي 2003 و 4 سبتمبر 2004 فإذا لم يقدم أي احتجاج بشأنها من ذوي الشأن ترقم ترقيما نهائيا باسم الدولة بعد ان كانت مؤقتا دون آليات قانونية واضحة لاكتساب الدولة لهذه العقارات.
- للتفاصيل أكثر راجع: التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري .
- والمذكرة رقم 2421 المؤرخة في 3 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق مسوكة والمسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة .

والمذكورة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 المؤرخة في 04 سبتمبر 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة -

17 القانون رقم 08 القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21
18 خليفة الذهبي ، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية ، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2021/2020، ص 187

19 المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/6/6 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة والتابعة للخواص او مؤسسة ورفية أو البلدية

20 جاء في نص المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 أن العقارات المسجلة عن طريق الخطأ في حساب الدولة تسوى لفائدة أصحاب الحقوق الذين يجوزون على عقود أو شهادات حيازة مشهورة ، أو أي وثائق أخرى ذات حجية كافية لإثبات الملكية العقارية المعترف بها قانونا أ و حتى عقود إدارية مسجلة ويتم ذلك بعد التأكد من طابعها الرسمي بالتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ، وذلك على مستوى الجهات الإدارية المختصة دون اللجوء إلى الهيئات القضائية على أن تخضع لنفس إجراءات تسوية العقارات غير المطالب " .

21 بوبريدعة نور الدين، الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، 2016/2017، ص 46

22 لمزري مفيدة ، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، قسنطينة ، المجلد 35 ، العدد2، 2021 ، ص 1099

23 خليفة الذهبي، مرجع سابق ، ص 186

24 المادتين 827 و 828 من القانون المدني.

25 تعتبر السندات التوثيقية من أهم العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة، و قد عرفت بأنها تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال والترتيب المنصوص عليها قانونا، و يتم توقيعها من طرفه و المتعاقدين و الشهود إن حضروا . بن حبيلس أمينة ، سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، جامعة المنار، تونس، 2007/2008 ص 24.

26 يقصد بالسندات الإدارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، حيث خول القانون الدولة ومجموعاتها المحلية باعتبارها أكبر مالك عقاري حق التصرف في محافظتها العقارية. حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر، الطبعة 7 ، 2009، ص 41

27 إن الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بنقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية أو تعديل لهذه الحقوق أو فسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية بصفة عامة تعتبر بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل والشهر العقاري، بحيث يجب أن تصدر طبقا للأشكال والإجراءات المقررة قانونا وهي نوعان مصرحة بالملكية العقارية وأخرى ناقلة لها .راجع: عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة السابعة، 2011 ، ص 69

28 القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، ج ر عدد49

- 29 المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لشروط وكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحياة، ج ر عدد 36
- 30 لمزري مفيدة ، المرجع السابق ، ص 1106
- 31 الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بالتوثيق، ج ر عدد 78
- 32 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 4
- 33 المذكرة رقم 4300 سابقة الذكر ، ص 4
- 34 المذكرة 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها سابقة الذكر ، ص 4
- 35 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 5
- 36 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 5
- 37 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 10
- 38 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 7
- 39 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 6
- 40 نلاحظ من خلال هذا التعديل أن المشرع الجزائري عدل في آجال الرد الملزمة لمصالح أملاك الدولة بعد ما كانت مقررة لشهرين كاملين لتصبح شهرا فقط من خلال تعديل 2025 . المذكرة 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها سابقة الذكر ص 5
- 41 التعليم رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية الصادرة عن وزارة المالية .
- 42 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 8
- 43 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 9
- 44 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 9-10
- 45 المذكرة 4300 المتعلقة بالأحكام الجديدة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها وتلك المسجلة خطأ في حساب الدولة ضمن قانون المالية لسنة 2025 سالفة الذكر، ص 10-11

46 لتفاصيل أكثر في موضوع الاعتراضات راجع : كناية محمد ، الاعتراضات على التقييم المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها
مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة باتنة 1، المجلد 22، العدد2، 2021 ، ص902-909