

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول و أثرها
على التنمية الإقتصادية

**Problems of Private property clearance Registered in the account of the
unknown and its impact on economic development**

جبار جميلة Djebbar Djamila

جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة Université Djilali Bounaama

Khemis Miliana

d.djebbar@univ-dbkm.dz

تاريخ القبول : 2019-04-26

تاريخ الاستلام : 2019-02-20

ملخص:

اعتمدت الجزائر آلية التطهير العقاري بموجب عملية المسح بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المعدل و المتمم ، بغرض تنظيم الوعاء العقاري الذي لن يتأتى إلا بالتحديد العيني للعقار مهما هذا التحديد يتم معاينته من قبل فرقة مسح الأراضي العام ، قصد إنشاء بطاقة عقارية تعمل على تحديد هوية العقار و من ثم تأسيس سجل عقاري المكون من مجموع البطاقات العقارية و منح دفاتر عقارية لفائدة الملاك باعتبارها سندات ملكية ، بغرض الوصول إلى نظام قانوني محكم يضبط الوعاء العقاري و يؤمن في الوقت نفسه استقرار المعاملات العقارية و الدفع بالتنمية الحقيقية للملكية العقارية ، هذه النتائج لم تكن في المستوى المطلوب فالكثير من العقارات تم ترقيمها مؤقت في حساب المجهول و التي تعرف اليوم بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ليحول هذا الترقيم إلى ترقيم نهائي بعد انتهاء مدة الترقيم الأول باسم الدولة مما يعد خرقا للعديد من النصوص القانونية و في الوقت نفسه يعد إهدارا لحقوق الملاك حتى ولو كان بحوزتهم سندات ملكية مشهورة . هذه الوضعية دفعت بالمشروع إلى التدخل بتعديل الأمر رقم 74/75 عدة مرات كان آخرها التعديل الحاصل بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، وبالرغم من ذلك لازالت هذه العقارات تثير الكثير من الإشكالات نرى أن حلها يكمن في تبني الجهات المعنية للإقتراحات التي تضمنتها هذه الدراسة .

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية ، التطهير ، التنمية الاقتصادية.

Abstract :

Algeria has adopted the property clearance mechanism in the framework of Regulation No 75/74 of 12/11/1975, as amended and supplemented, in order to organize immovable property which will only be given in kind to these goods. A real estate map that identifies the property and then establishes a real estate register consisting of the total number of real estate maps and the transfer of real property title books, in order to achieve an orderly legal system that controls the property and ensures at the same time the stability of real estate transactions, Real Estate , These results were not at the required level, Many properties have been temporarily numbered in the account of the unknown, which is now known as unclaimed property during survey work. This numbering becomes a final numbering at the end of the first numbering on behalf of the State, which is a violation of many legal texts. Itself is a waste of owners' rights even if they have a registered title deed.

This situation led the legislator to intervene several times to amend Ordinance No. 75/74, the latest of which was the amendment under Article 89 of the 2018

Finance Act , still pose many problems. We believe that the solution lies in the adoption by the relevant authorities of the

Keywords: property ownership, disinfection, economic development..

1. مقدمة:

مكون من مجموع البطاقات العقارية ليمنح المالك بعد ذلك دفتر عقاري ، وهذا من أجل الوصول إلى تجسيد نظام قانوني محكم يضبط الوعاء العقاري ويؤمن في الوقت نفسه استقرار المعاملات العقارية للدفع بالتنمية الحقيقية للملكية العقارية .

هذه النتائج لم تكن في المستوى المطلوب ، فكثيرا ما صادفت فرق المسح عراقل في الميدان ، كالحالة التي يمنع فيها الملاك أعوان المسح من معاينة عقاراتهم ولتجنب بعض المناوشات تعود فرق المسح أدراجها لتسجل هذه العقارات في حساب المجهول ، وفي أحيان أخرى تقيد بعض العقارات في حساب المجهول إذا ما غاب المالك أثناء معاينة العقار من قبل فرق المسح .

يتم ترقيم هذه العقارات ترقيما مؤقتا في حساب المجهول ليتحول إلى ترقيم نهائي باسم الدولة بانتهاء المدة المحددة ، وهو ما يعد خرقا للعديد من النصوص القانونية ، في الوقت نفسه هو إهدار وتعدي على حق الملكية باعتباره حق مؤبد ، لأن الملاك الذين قيّد ملكياتهم في حساب المجهول يحوزون سندات ملكية ، والغريب في الأمر أن هذه السندات هي سندات مشهورة .

هذه الوضعية دفعت بالمشروع إلى تعديل الأمر رقم 74/75 بموجب كل من قانون المالية لسنة 2015 (04) تلاه تعديل آخر كرسه قانون المالية لسنة 2018 (05)، بالمقابل عملت مديرية الأملاك الوطنية على إصدار عدة تعليمات ومذكرات توضيح من خلالها كيفية تطبيق هذه النصوص القانونية ، غير أن هذه التعليمات أثبتت الواقع العملي عجزها نظرا للاختلالات القانونية التي تضمنتها .

على ضوء ما سبق تقديمه طرح الإشكال التالي : ما مدى مشروعية النصوص القانونية التي اعتمدها المشروع لتسوية العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول ، وما أثر ذلك

تعد مسألة تطهير الملكية العقارية من المسائل الهامة التي عكف المشرع الجزائري على تنظيمها ، بغرض التحكم في المضاربة العقارية الناجمة عن التصرفات غير المشروعة و ذلك بوضع آليات قانونية لتسوية الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها بما في ذلك الملكية العقارية الخاصة ، وكذا اختلاف قوامها من عقار مبني و عقار غير مبني ، عقار حضري و عقار ريفي إلخ ...

في سبيل تحقيق هذه الغاية اعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يركز على مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، بالموازاة أوجد المشرع آليات قانونية أخرى لتطهير الملكية العقارية التي لم تشملها بعد عملية مسح الأراضي العام ، دون أن يغفل المشرع اهتمامه من جانب آخر بتطهير الملكية العقارية المبنية عن طريق تسوية البنايات الفوضوية و إجراء مطابقتها ، بغرض تنمية الملكية العقارية وعلى وجه التحديد الملكية العقارية الخاصة وتسهيل دور المؤسسات المالية العامة بمنح قروض عقارية و تفعيل الرهون المنصبة على هذه الملكيات .

بعد أن أدرك المشرع أن تنظيم الوعاء العقاري لن يتأتى إلا بمسح شامل لكافة العقارات ، فرصد أدوات قانونية تطهر الملكية العقارية عن طريق المسح بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم (01) ، بالإضافة إلى المرسومين التنظيميين الأول هو المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم (02) و المرسوم الثاني رقم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم (03) ، إذ تعمل آلية المسح على تحديد الحق العيني للعقار بعد معاينته من قبل فرق المسح وإنشاء بطاقة عقارية تعمل على تحديد هوية العقار و تأسيس سجل عقاري

على تحقيق التنمية الإقتصادية المرجوة من الملكية العقارية الخاصة ؟ .

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم موضوع البحث إلى ثلاث محاور أساسية ، نتناول في المحور الأول الآليات القانونية المعتمدة في تسوية طلبات ملاك العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 ، على أن يكون المحور الثاني متعلقا بتسوية طلبات ملاك العقارات المسجلة في حساب المجهول بموجب قانون المالية لسنة 2015 ، بينما في المحور الثالث والأخير نتطرق فيه إلى الدراسة الآليات المعتمدة في تسوية هذه العقارات بموجب قانون المالية لسنة 2018 .

2. كيفية تسوية طلبات ملاك العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور قانون مالية لسنة 2015

لقد أسفرت عملية مسح الأراضي عن وضعيات قانونية جد معقدة وخطيرة في نفس الوقت أدت إلى المساس بحق الملكية المكفول قانونا ، من بين هذه الوضعيات العقارات المملوكة للأشخاص والتي تم إدراجها في حساب المجهول حيث بلغت حوالي ثلث أملك الحافظة العقارية (06) .

هذا الوضع نجم عنه العديد من شكاوى المواطنين الذين يطالبون بترقيم هذه العقارات لصالحهم ، ولعل تقييد الأملك العقارية في حساب المجهول اقتصر على العقارات التي بقيت مجهولة الحائز أو المالك بعد انتهاء عملية المسح بسبب عدم تقرب المالك المعني من فرق المسح الميدانية أو عدم تبليغه من طرفها أو لغيابه . علما أنه من الناحية القانونية لا يمكن أن نعتبر كل من لم يتقرب من فرق المسح عند المعاينة الميدانية ليس بمالك ويقيد عقاره في حساب المجهول ، لأن المالك في نظر القانون يحوز سندات تثبت ملكيته للعقار قد تكون هذه السندات مشهورة أو غير مشهورة ، هذا الطرح نجم عنه تعارض و العديد من القوانين .

فإذا افترضنا مجازا أن العقار عند معاينته من قبل فرق المسح تبين أن هذا العقار ليس له مالك معروف أو توفي ماله و ليس له وارث ، فإن هذا العقار لا ينبغي تقييد مؤقتا في حساب المجهول ليتحول هذا الترقيم بعد انتهاء المدة إلى ترقيم نهائي باسم الدولة ، وفي ذلك تعدي صارخ على نص المادة 51 من

القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملك الوطنية المعدل و المتمم التي تنص ((إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي ماله دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة ، بحكم يصح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن المالك المحتملين أو الورثة .

ويترب على الحكم ، بعد أن يصبح نهائيا ، بتطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني .

وبعد انقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون و التصريح بتسليم أموال التركة كلها (((07)، هذه الإجراءات القانونية تم إغفالها تماما بتأكيد المشرع على أن الأملك التي لا يكون لها مالك معروف أثناء مرور فرقة المسح تقييد في حساب المجهول ، لتسند إلى ملكية الدولة بعد انتهاء مدة الترقيم المؤقت هذا ما يشكل تعد صارخ على المبدأ المكفول دستوريا و المتمثل في أن الملكية حق مؤبد لا يجوز التعدي عليه إلا بحكم القانون .

كما يعد أيضا هذا التقييد خرقا لنصوص المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم الذي يعترف بنوعين من الترقيم هما الترقيم المؤقت (08) و الترقيم النهائي .

الترقيم المؤقت : هذا النوع من الترقيم يتخذ صورتين هما :

1. إما ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر بعد لفائدة الحائزين الظاهريين الذين لا يتمتعون بسندات ملكية ، لكنهم يمارسون حياة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها .

2. الترقيم المؤقت يكون لمدة سنتين عندما يتعلق الأمر بعقارات ليس لمالكها الظاهريين سندات كافية .

ترقيم نهائي : بعد أن انتهاء مدة الترقيم المؤقت المشار إليه آنفا من دون تلقي المحافظ العقاري أي اعتراض ، يتحول الترقيم

أدى الوضع الناجم عن تقييد هذه الملكيات في حساب المجهول إلى الحيلولة دون إمكانية تصرفهم في هذه العقارات مهما كان نوع التصرف ، سواء تعلق الأمر بإعداد شهادات توثيقية من قبل الورثة بعد وفاة المالك ، أو إجراء مبادلة ، أو إبرام عقد بيع ، أو تقييد رهون على هذه العقارات ، أو إبرام عقد هبة بشأنها ، هذا ما يشكل عائق أمام تحقيق التنمية الاقتصادية المرجوة من هذا العقار. وبالتالي ما على هؤلاء إلا التقدم بطلباتهم أمام المحافظ العقاري ، على أن يكون الطلب مرفوقاً بنسخة من السند القانوني المثبت للملكية أو عند اللزوم عقد فريضة ، ويشترط في سند الملكية الذي يحوزه صاحب الطلب أن يكون من بين السندات التي تم شهرها قبل 25 مارس 1976 (10) وهو تاريخ دخول الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ولعل السبب في ذلك يعود إلى أن أثر انتقال الملكية لا يكون إلا بإجراء الشهر حسب ما تبينه المادتين 15 و 16 من ذات المرسوم (11) ، بمفهوم المخالفة لهذا الشرط ، فإن سندات الملكية غير المشهري بعد صدور الأمر تسجل العقارات التي تنصب عليها في حساب المجهول لا تشملها التسوية الإدارية .

بعد أن يتسلم المحافظ العقاري الطلب ، يقوم بالإتصال بمصلحة مسح الأراضي وكذا مصلحة أملاك الدولة من أجل مباشرة إجراءات التحري والتحقيق حول العقار موضوع طلب التسوية ، يشرع في ترقيم العقار ترقيماً نهائياً ، ومن ثم إعداد الدفتر العقاري يسلم لفائدة صاحب الطلب . أما إذا أسفرت نتيجة التحقيق التي يقوم بها المحافظ العقاري على أن العقار تابع ملكيته للدولة ، فإن الدفتر العقاري يتم إعداده على هذا الأساس ، ليسلم فيما بعد إلى مديرية أملاك الدولة .

هذه التغييرات التي تطرأ ذات الطابع القانوني نتيجة تعيين أشخاص طبيعيين أو معنويين مكان التقييد لحساب المجهول ، ينبغي على المحافظ العقاري أن يخطر بها مصلحة المسح دورياً .

على ضوء الدراسة السابقة ، يمكن أن نستنتج أنه خلال مدة الترميم المؤقت يمكن للإدارة وبسعي من المالك طلب تسوية العقارات التابعة لهم والتي قيدت في حساب المجهول ، إذا ما كان لصاحب الطلب سند مشهري ثبت ملكيته للعقار لهذا العقار.

المؤقت إلى ترقيم نهائي (09) . عمليات الترميم هذه يقوم بها المحافظ العقاري بعد أن تختتم لجنة المسح أعمالها وتسلم وثائق المسح إلى الجهات المعنية ، وبالتالي قد يترتب على ترقيم بعض العقارات ترقيماً مؤقتاً لتسجل هذه الأخيرة في حساب المجهول ، حيث يمسك هذا النوع من العقارات ضمن جدول الحساب رقم (00004) ، كما تبينه التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية . بالمقابل مكن المشرع الملاك المقيدة ملكيتهم في حساب المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 من إتباع إجراءات قانونية ، تسمح لهم بإعادة تقييد هذه الملكيات لحسابهم وذلك بإتباع طريقين ، إما الطريق الإداري أو الطريق القضائي ، يتوقف ذلك على النوع الترميم الذي يخضع له العقار ، فالترقيم المؤقت يمكن صاحب الطلب من إتباع الطريق الإداري ، بينما العقار الذي يرقم نهائياً في حساب المجهول لا يكون أمام صاحب الطلب سوى أن يسلك الطريق القضائي .

بناء على ما سبق ذكره سوف نقسم دراسة المحور إلى نقطتين ، نتطرق في الفرع الأول إلى إجراء التسوية الإدارية للعقار المرقم مؤقتاً في حساب المجهول ، بينما في النقطة الثانية نتطرق إلى الإجراء القضائي أو التسوية القضائية للعقار المرقم نهائياً في حساب المجهول .

12 التسوية الإدارية للعقار المقيّد في حساب المجهول المرقم ترقيماً مؤقتاً قبل صدور

قانون المالية لسنة 2015

إذا ما تم ترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً في حساب المجهول ، فيمكن للمالك المعني قبل انتهاء مدة الترميم أن يتقدم بطلب قصد تسوية الوضعية القانونية لهذا العقار أمام المحافظ العقاري ، في هذا الإطار صدرت مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والتي اقتضت على العقارات المسحوخة المسجلة في حساب المجهول التي يحوز أصحابها سندات رسمية تم شهرها بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام ، ثم أصبحت عقاراتهم مسجلة في حساب المجهول رغم حيازتهم لسند يثبت ملكية وهو مشهري .

لكن الثابت عمليا أن الطلبات التي تقدم خارج آجال سنتين - تسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية - ترفض من قبل بعض مديري الحفظ العقاري على مستوى بعض الولايات في حين هناك ولايات أخرى تبقى الآجال مفتوحة .

2.2: التسوية القضائية للعقار المقيد في حساب المجهول و المرقم ترقيما نهائيا

أمام كثرة العقارات التي تم تسجيلها في حساب المجهول و التي فاقت كل التوقعات حسب ما تبينه الشكاوى و التظلمات المودعة على مستوى إدارات الحفظ العقاري عبر مختلف الولايات ، و بالرغم من تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية عن طريق إصدار العديد من التعليمات و المذكرات ، بغية إيجاد حلول إدارية لتسوية وضعية العقارات المسحقة و المسجلة في حساب المجهول ، إلا أنها لم تكن في المستوى المطلوب ، سيما إذا علمنا أنه و بعد انتهاء مدة التقييم المؤقت لا يكون هناك مجال للتسوية الإدارية ، و لا يبقى أمام صاحب الطلب سوى اللجوء إلى القضاء ، حسب ما يبينه نص المادة 16 فقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ((لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء)) .

وبالتالي فإن التقييم النهائي المتعلق بمسك حقوق عينية عقارية في حساب المجهول يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء ، بعد أن يقوم المدعي بتحرير عريضة مستوفاة للشروط الشكلية من أهلية ، مصلحة ، صفة ، بالإضافة إلى ضرورة شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية بصفته كمدي ضد المدعى عليه مدير أملاك الدولة أو مدير الحفظ العقاري كممثل عن وزير المالية كل فيما يختص به .

حيث يؤول الإختصاص القضائي للنظر في هذه الدعوى التي تنصب على عقار تم تقييده في حساب المجهول للقضاء الإداري الممثل في المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار تطبيقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (16) .

بالمقابل فإن الأشخاص الذين قيدت ملكيتهم في حساب المجهول و لا يملكون سندات ملكية مشهرة ، يمكنهم المطالبة بتقييم هذه العقارات لحسابهم ، على اعتبار أن هؤلاء الأشخاص هم بمثابة حائزين ما لم يثبت التحقيق الميداني عكس ذلك (12) ، و حتى يتم تسوية وضعية هؤلاء الحائزين ينبغي التمييز بين ثلاث حالات :

الحالة الأولى: صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا مثبت لحق ملكية عقارية غير مشهر من بين هذه السندات نجد : العقود الرسمية ، العقود العرفية المبرمة التي لها تاريخ ثابت قبل 1971 .

الحالة الثانية: صاحب الطلب يحوز سند غير كاف لإثبات حق الملكية مثلا عقد عرفي ثابت التاريخ بعد عام 1971 (13) .

الحالة الثالثة: ليس لصاحب الطلب أي سند للملكية ، غير أن صاحب الطلب يعتبر حائز ثبتت حيازته بمعابنة ميدانية و هي مستوفاة للشروط المحددة قانونا و هي : أن تكون الحيازة علنية ، مستمرة غير منقطعة ، لا يشوبها لبس أو غموض ، بالإضافة إلى ذلك يجب أن تكون هادئة و واضحة (14) حسب ما تقضي به أحكام القانون المدني .

الغريب في الأمر أن الحيازة حق مستقل عن حق الملكية ، قد يقتزن حق الحيازة بحق الملكية إذا كانت الحيازة لمدة طويلة تقدر بعشر سنوات من دون انقطاع إذا كانت بحسن نية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح أو خمسة عشر في غياب الشروط السابقة (15) ، كما تبينه المادة 827 من القانون المدني المعدل و المتمم ، و قد لا يقتزن حق الحيازة بحق الملكية ، ليبقى السؤال المطروح كيف يمكن أن نقيّد عقار ممسوك في حساب المجهول لفائدة الحائز الظاهر و قد يكون العقار نفسه له مالك ؟ .

بعد ما يقوم مدير المحافظ العقاري بفحص الطلب و مراسلة كل من مدراء أملاك الدولة و مسح الأراضي ، و بعد التأكد من نتيجة التحقيق التي كلف بها المحافظ العقاري المختص إقليميا على أنها في صالح صاحب الطلب و أن طلب التسوية جاء مطابقا لوثائق المسح ، حينها يرقم العقار المطالب به ترقيما نهائيا لفائدته .

يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة .

وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني ، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و كذا المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحيّة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية بتقييم الملك المطالب به باسم مالكه)).

لدراسة مسألة تسوية العقار المقيد في حساب المجهول وفق المادة 23 مكرر المشار إليه أعلاه ، نعمل على تقسيم هذا المطلب إلى فرعين ، نخصص الأول لنطاق تطبيق العقار المقيد في حساب المجهول ، إلى أن يكون الفرع الثاني متعلقا بالنقصان التي يثيرها هذا التعديل .

1.3: نطاق تطبيق المادة 23 مكرر المتعلقة بالعقار المقيد في حساب المجهول

بالرجوع إلى نص المادة 23 مكرر من القانون رقم 74/75 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، نجد أن المشرع الجزائري قد تطرق إلى كيفية معالجة العقار المقيد في حساب المجهول ، محددا في الوقت نفسه طبيعة العقار الذي يمكن أن يكون محل تسوية الذي يقتصر على العقار يحوز الشخص المطالب به سند ملكية وهو غير متنازع فيه ، مستبعدا من مجال التطبيق العقار الذي لا يحوز صاحبه سند ملكية أو المتنازع فيه لتفادي التعارض بين نتيجة التسوية الإدارية و ما يخلص إليه الحكم القضائي .

لكن السؤال المطروح ، ما مدى نجاعة هذا النص في التصدي للإشكالات القانونية التي أثرت بخصوص العقار المقيد في حساب المجهول ؟ .

من خلال القراءة المتأنية لهذا النص يمكن أن نستنتج عدّة ملاحظات :

لعل الإشكال القانوني العويص الذي تثيره مثل هذه النزاعات ، يتمثل في أن المدعي يتمسك بسند الملكية أو عقود رسمية ، ليكن إما عقد توثيقي أو محرر عرفي ثابت التاريخ تم تحريره قبل صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن التوثيق (الملغى) ، بالمقابل العقار نفسه المطالب به المقيد في حساب المجهول يرقم ترقيما نهائيا لفائدة الدولة ويتم إعداد الدفتر العقاري على هذا الأساس بعد انتهاء مدة التقييم المؤقت ، ومنه نتساءل لصالح من يحكم القاضي وبأي سند يأخذ ؟

هذا الإشكال طرح أمام القضاء ولم يقتصر على العقارات المقيدة في حساب المجهول ، كثيرا ما تجاهل القضاة القيمة القانونية لسندات الملكية التي أقرها المشرع قبل صدور الأمر رقم 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مستندين في ذلك إلى نص المادة 12 الأمر رقم 19/70 المتضمن التوثيق الملغى وكذا نص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المشار إليه أعلاه التي تعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية ، مما يعد خروجاً أو مساساً بمبدأ عدم رجعية القوانين ، لأن كل العقود الرسمية المعترف بها قبل دخول الأمر رقم 74/75 حيز النفاذ لها نفس القيمة القانونية للدفتر العقاري .

من خلال ما سبق تقديمه نستنتج أن تقييد العقار المملوك في حساب المجهول بسبب غياب المالك يعد خرقاً دستورياً وتعدّي صارخ عن حق الملكية ، فكان ينبغي على المشرع إيجاد آليات قانونية مشروعة لعلاج مثل هذه الوضعيات .

3: تسوية العقار المقيد في حساب المجهول بموجب قانون المالية لسنة 2015

من خلال الدراسة السابقة ، تبين لنا أن مسألة تقييد العقارات المملوكة ملكية خاصة في حساب المجهول أثارت جدلا كبيرا كما أفرزت وضعيات قانونية صعبة ، الشيء الذي دفع بالمشرع إلى التدخل لمعالجة مثل هذه الإشكالات وذلك بتعديل الأمر رقم 74/75 بموجب القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المشار إليه آنفا وبالتحديد المادة 67 منه أين استحدث المشرع بموجب هذا النص نص المادة 23 مكرر والتي تنص : ((يرقم كل عقار لم

الأموال الشاغرة التي تؤول إلى الدولة ، بعد أن تقوم الأجهزة المخولة قانونا بالمطالبة بها أمام الهيئات القضائية المختصة بموجب حكم قضائي نهائي يصرح بذلك (18).

- في اعتقادنا المتواضع أن هذا التعديل لا يمكن أن يتصدى للمشاكل القانونية التي تثيرها الملكيات المقيدة في حساب المجهول ، لأن المشرع يشترط من أجل التسوية الإدارية لهذه الطلبات ضرورة أن يكون بحوزة صاحب الطلب سند ملكية ، في حين أن هؤلاء الأشخاص الكثير منهم ليس بحوزتهم سندات ملكية ، غير أنهم يحوزون هذه العقارات منذ سنوات عديدة .

و منه نخلص إلى القول أن هذا التعديل الحاصل بموجب قانون المالية لسنة 2015 أثبت التطبيق عدم نجاعته في عملية التسوية نظرا لتعارضه الصارخ مع العديد من النصوص القانونية كالقانون المدني أو قانون الأملاك الوطنية فبدل من أن يأتي التعديل للتقليص من حدة المشاكل القانونية التي كانت مطروحة في ظل الأوضاع القانونية السابقة ، زاد من تفاقمها و لم يبق للتسوية الإدارية جدوى بالنسبة للعقار المقيد في حساب المجهول رغم أنه مدد آجال هذه التسوية إلى 15 سنة.

2.3 : النقص الذي يثيرها التعديل المتعلق بالعقار المقيد في حساب المجهول

المشرع ومن خلال تعديل المادة 23 مكرر من قانون 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، لم يتطرق إلى صنف مهم من العقارات قيدت في حساب المجهول نسبتها مرتفعة جدا مقارنة مع الملكية العقارية الموثقة والموروثة عن العهد الإستعماري ، و التي تتعلق أساسا بالعقارات التي لا يتمتع حائزوها بسندات تثبت ملكيتهم . هذه الصعوبات أدت بالمشرع الجزائري إلى محاولة حل مشكلة إثبات الملكية العقارية ، (19) بما في ذلك العقار المرقم في حساب المجهول الذي لا يتمتع صاحب طلب التسوية بسند يثبت ملكيته ، لكن الملاحظ أن هذا التعديل لم يمس هذا النوع من العقارات التي كما سبق الذكر يفتقر أصحابها لسندات ملكية ، فكان كل حائز للعقار المرقم في حساب المجهول يتقدم بطلب بغرض تسوية هذا العقار يتعرض طلبه للرفض من قبل الإدارة ، لكون الطلب غير مؤسس لم يرفقه بسند ملكية .

- تم بموجب هذا التعديل استبدال مصطلح العقار المقيد في حساب المجهول بعبارة العقار غير المطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، و في تقديرنا الخاص أن التغيير في التسمية لا يفيد في أي شيء مادام الحكم الملحق بقي ثابته ، وهو تسجيل العقار بعد انتهاء مدة التقييم المؤقت باسم الدولة .

- التسوية الإدارية للعقار المقيد في حساب المجهول أصبحت تتم خلال مدة 15 سنة بدل سنتين تسري ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية .

- استدرك المشرع من خلال هذا التعديل غياب رأي بعض الممثلين عن الإدارات منها مصالح الفلاحة ، الشؤون الدينية و الأوقاف ، البلدية ، إلخ.... بعدما كان المحافظ العقاري يكتفي بالإتصال بإدارة المسح و أملاك الدولة فقط ، لعل الغرض من ذلك هو الحماية والمحافظة على بعض الأملاك العقارية من الانتهاكات التي تتعرض لها ، منها على وجه الخصوص العقار الفلاحي و العقار الوقفي .

- إلحاق العقارات غير المطالب بها بملكية الدولة بعد ترقيمها ترقيما نهائيا لا مبرر له ، لأنها لو كانت هذه العقارات مملوكة فعلا لها لطالب بها ممثل أملاك الدولة أثناء مرحلة التقييم المؤقت .

- استحداث المشرع لنص المادة 23 مكرر يتناقض و نص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، كون هذا المرسوم يعرف نوعين من التقييم المؤقت إما ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين .

- مكن المشرع الدولة من اكتساب عقارات لا مالك لها بعد مرور 15 سنة قياسا على مدة التقادم المحددة وفقا لقواعد العامة ، و هو سبب لا مبرر له إذ الدولة تمتلك الأملاك الشاغرة التي لا وارث لها وفق إجراءات قانونية محددة وليس بسبب التقادم .

- هذا التعديل أسقط نهائيا تقييد الملكيات في حساب المجهول ، و نص على أن كل عقار لم يطالب به يرقم نهائيا لفائدة الدولة ، إذ يعد هذا التعديل سابقة خطيرة في مواجهة حقوق الأفراد ، حيث اعتبرها المشرع أملاك ليس لها مالك (17) . وبالتالي تعد في حكم

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه ، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة ، وبعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة (...)).

من خلال نص الفقرة الأولى و الثانية للمادة 23 مكرر يتضح جليا أن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي و التي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهرة ترقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة تسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، بالمقابل يمكن للأشخاص الذين قيدت ملكيتهم ضمن ذات الحساب أن يبادروا باتباع إجراءات إدارية يكون الغرض منها تسوية وضعية هذه العقارات شريطة أن يكون بحوزتهم سندات ملكية مشهرة ، بحيث يرفق الطلب بوثائق ثبوتية ، منها ما يتعلق بإثبات الهوية و منها ما يخص إثبات الملكية وفق سندات مشهرة و مودعة على مستوى المحافظة العقارية ، أو عند اللزوم عقد فريضة ، بعدها يوجه الطلب المسجل و المختوم من قبل مدير الحفظ العقاري إلى المحافظ العقاري .

يشروع المحافظ العقاري بعد استلام الطلب في دراسته و ذلك بالإطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح ، حتى يتأكد من أن تاريخ الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة لم ينتهي بعد ، كما يجب أن يتأكد أيضا من عدم وجود العقار المطالب به في حالة نزاع قضائي وأنه مطابق تعيينه و التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية ، ولا تتعلق بحقوق تعود للدولة .

في ذات السياق ينبغي أيضا إخطار مصالح مسح الأراضي لكي تقوم بتحديد وضعية العقار المطالب به و مطابقته مع مخطط المسح بالإعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات ، وكذا العناصر الواردة في صلبها ، لاسيما أرقام التجزئات و مخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الإعتماد عليها كمعالم ثابتة ليتم تبليغها للمحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلام طلب المحافظ العقاري (20).

أما إذا كان العقار المرقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح هو عبارة عن مجموعة ملكية في حين صاحب الطلب يطالب بجزء فقط من هذه المجموعة ، فإن

أمام هذا الوضع يبقى السبيل الوحيد لتسوية مثل هذه العقارات المقيدة في حساب المجهول أو غير المطالب بها في صلب التعديل ، هو اللجوء إلى القضاء المختص وهو القضاء الإداري (المحكمة الإدارية) لإنصافه ، بإتباع نفس الإجراءات القضائية التي تم التطرق إليها من خلال المطلب الأول ، من ضرورة استفتاء الدعوى للشروط الشكلية و الموضوعية عند مطالبته بتملك العقار بعدما ثبت تمتعه بالحياة القانونية ولمدة طويلة .

4: تسوية العقار المقيد في حساب المجهول بموجب قانون

المالية لسنة 2018

التعديل السابق الذي أدخله المشرع الجزائري على نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 ، لم يكن في المستوى المطلوب ولم يتصدى للإشكالات القانونية التي أثيرت و لازالت تثار بشأن هذه الملكية ، وما تدخل المشرع بتعديل نفس النص مرة أخرى لدليل قاطع على صحة هذا القول و الذي حصل بموجب قانون المالية لسنة 2018 ، إذ أصبح تعرف في صلب النص بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ، من جهة أخرى عمل التعديل على تدارك النقص الحاصل بموجب قانون المالية لسنة 2015 أين فرق المشرع بين العقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح و الذي يحوز سند ملكية مشهر ، و العقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح الذي ليس بحوزة صاحبه سند للملكية مشهر ، هذا ما سنعمل على دراسته من خلال هذا المطلب .

1.4: تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال

المسح التي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهرة

تنص المادة 23 مكرر من القانون رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري في الفقرة الأولى و الثانية على ما يلي : ((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 و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

، أو أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية يطالب مدير الحفظ العقاري من المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي على هذا النحو (21).

الغريب في الأمر أن المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 تضمنت أحكام انتقالية تسمح بإعادة النظر في العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل دخول قانون المالية لسنة 2015 والتي تم تسجيلها في هذا الحساب قبل تاريخ 2014/12/31، لتسوى وضعيتها وفق الأحكام الجديدة، علما أن قانون المالية رقم 11/17 لسنة 2018 لم يتضمن أي نص يفيد تطبيقه بأثر رجعي، إلا أن المذكرة المذكورة سابقا تشير إلى تطبيق الأحكام الجديدة بأثر رجعي مما يعد خرقا لمبدأ عدم رجعية القوانين.

لنخلص بالقول إلى أن المشرع الجزائري ضمن قانون المالية لسنة 2018 تعديلا يشمل نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 أين وسع في آجال تسوية العقارات غير المطالب بها التي يملك أصحابها سندات ملكية مشهورة إلى غاية 15 سنة تسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح، مسافرا في ذلك ما تضمنه قانون المالية لسنة 2015، لترقم هذه العقارات ترقيما مؤقتا خلال هذه المدة وهو ترقيم جديد لم يتطرق إليه المرسوم رقم 63/76 المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وإذا لم يتم تسوية العقار المطالب به إداريا، يكون من حق صاحب الطلب التوجه إلى القضاء الإداري متبعا في ذلك الإجراءات القضائية السابق ذكرها والتي لا نريد أن نفصل فيها في هذا المقام تفاديا للتكرار.

5. خاتمة:

من خلال دراسة الموضوع تبين أن المشرع الجزائري رصد أليات قانونية لتسوية وضعية الملكيات العقارية وعلى وجه الخصوص الملكية العقارية الخاصة، وهذا بالانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على اعتبار أنه نظام يكفل ويجسد حماية أكثر لحقوق الملكية العقارية منذ صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل خبير عقاري يسعى من المعنى بالأمر، أما الجزء المتبقي من مجموعة الملكية يبقى مرقما في نفس الحساب.

بعد كل هذه التحريات المنجزة على العقار المطالب به يقوم المحافظ العقاري بترقيمه ترقيما نهائيا لفائدة صاحب الطلب باعتباره مالك، أما إذا أضفت نتيجة التحريات على نتائج سلبية يبلغ المعنى بسبب رفض إجراء التسوية ولا يبقى أمامه سوى أن يسلك الطريق القضائي حسب الشروط والإجراءات المذكورة سابقا والتي لا نريد أن نتطرق إليها تفاديا للتكرار.

2.4: تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية مشهورة

إذا لم يكن بحوزة صاحب الطلب سند ملكية مشهرا، فإن طريقة تسوية الملكية المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي تكون مختلفة عن سابقتها، حيث تقضي الفقرة الثالثة من نص المادة 23 مكرر بما يلي ((... وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعنى يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب (...)).

باستقراء هذه الفقرة من النص المذكور، نلاحظ بأن العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات مشهورة يكون من حقهم التقدم بطلب التسوية الإدارية خلال أجل سنتين تسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح، وإذا انقضت الآجال القانونية يكون من حقهم أن يسلكوا الطريق القضائي.

فالتسوية الإدارية أصبحت وفق هذا التعديل تشمل نفس الإجراءات التي كانت معهودة من قبل، فإذا ما أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن حيازة العقار المطالب به قائمة لفائدة صاحب الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم العقار مؤقت باسم المعنى لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية. أما في الحالة التي يتلقى فيها المحافظ العقاري معارضا بخصوص إجراء الترقيم المؤقت

. يجب أن تتقيد مديرية الأملاك الوطنية عند إعدادها للمذكرات التوضيحية بالمحتوى التعديلات القانونية ، ولا تخرج عن فحواها أو مضمونها حتى لا تتعارض معها .

6. قائمة المراجع:

- المؤلفات :
- الأستاذ سماعين شامة . النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية . دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة سنة 2003 .
- عبد الحفيظ بن عبيدة . إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري . دار هومة للطباعة والنشر ، الطبعة الخامسة سنة 2006 .
- المداخلات:
- د / جمال بوشنافة . موقف المشرع والقضاء الجزائري من الأثر المطهر للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . أعمال أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية ، المنظم من قبل كلية الحقوق جامعة البليدة 02 ، يومي 02 و 03 جوان 2014 ، الجزائر .
- النصوص التشريعية
- القوانين

. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم . الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

1990/12/02 ، العدد 52 .

. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 2008/04/23 ، العدد 21 .

. قانون المالية رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

غير أن تطبيق هذا الأمر على أرض الواقع اعترضه عدّة إشكالات ، أرهقت كاهل الإدارة والقضاء على حد سواء ، من بين أهم الإشكالات العملية ما تعلق منها بالعقار المقيد في حساب المجهول أو العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ، وللتكفل بهذه الإشكالات المطروحة في هذا المجال ، قام المشرع بإدخال عدّة تعديلات مست الأمر رقم 74/75 ، تلتها مذكرات وتعليمات صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، غير أن ذلك لم يكن في المستوى المطلوب إذا لازالت إشكالات العقار المقيد في حساب المجهول مطروحة بحدة في ساحات القضاء أو على مستوى الإدارات العمومية ، وعليه ولتدارك الإشكالات الحاصلة نرى أن الحل يكمن حسب وجهة نظرا فيما يلي :

. تكفل المشرع بتعديل الأمر رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . جاء معارضا ومناقضا للعديد من القوانين بداية من الدستور ، ثم قانون الأملاك الوطنية ، القانون المدني ، المرسومين التنفيذي الأول رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، والثاني وارد تحت رقم 73/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ولتدارك هذا النقص كان ينبغي أن يكون حل الإشكالات المطروحة بتقديم حلول إدارية بسيطة جدا ، نراها تكمن في ضرورة تقديم المحافظات العقارية نسخ من سندات الملكية المشهورة لمصالح المسح قبل تنقلها لإجراء المعاينة الميدانية حتى تتفادى تقيد العقارات المشهورة سندات في حساب المجهول وبالتالي نضمن المحافظة على حق الملكية كحق مؤبد .

هذا الحل يشمل العقارات المثبت ملكيتها بسندات مشهورة ، أما بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية مشهورة يتم تسويتها إداريا عن طريق تقديم ملف أمام الجهات المعنية شريطة أن تضمن الإدارات المختصة تبليغ الحائزين قانونا بمرور فرق المسح ، وإذا غاب الحائز أثناء المعاينة الميدانية يتم إعداده عن طريق محضر قضائي ليتقدم أمام إدارة المسح و خلال آجال محددة بملف مرفوق بأدلة تثبت حيازته للعقار ، و إذا لم يمثل الحائز يرقم العقار ترقيما مؤقتا في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح .

01. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام
وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية

2014/12/31 ، العدد 78 .

الصادرة بتاريخ 18/11/1975 العدد 52 المعدل والمتمم .

- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن
قانون المالية لسنة 2018 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

2017/12/28 ، العدد 76

02 — المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح
الأراضي العام ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

13/04/1976 العدد 30 المعدل والمتمم .

03 — المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل
العقاري ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

13/04/1976 العدد 30 المعدل والمتمم .

04 — قانون المالية رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية
لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

2014/12/31 ، العدد 78 .

05 . القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة
2018 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

2017/12/28 ، العدد 76 .

06 — أنظر المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 الصادرة عن المديرية
العامة للأموال الوطنية .

07 . الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 02/12/1990 ، العدد 52 .

08 . أنظر المادة 13 و المادة 14 فقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25
مارس 1976 المعدل والمتمم

09 . أنظر المادة 14 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس
1976 المعدل والمتمم

10. د / جمال بوشنافة — موقف المشرع والقضاء الجزائري من الأثر المطهر
للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري — أعمال أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير
الملكية العقارية في التشريعات المغاربية ، المنظم من قبل

كلية الحقوق جامعة البليدة 02 ، يومي 02 و 03 جوان 2014 ، ص
66...67 .

11 — عبد الحفيظ بن عبيدة — إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية
العقارية في التشريع الجزائري . دارهوم للطباعة والنشر ،

الطبعة الخامسة سنة 2006 ، ص 85 وما بعدها .

• الأوامر

. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن
القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

13 ماي 2007 ، العدد 31 .

. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح
الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية

الصادرة بتاريخ 18/11/1975 العدد 52 المعدل والمتمم .

• المراسيم

- المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق
بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية الصادرة
بتاريخ 13/04/1976 العدد 30 المعدل والمتمم .

- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق
بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ

13/04/1976 العدد 30 المعدل والمتمم .

• المذكرات

- أنظر المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003
الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

- هذا ما تؤكدته المذكرة رقم 004618 المؤرخة في
04/09/2004 الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية

- أنظر المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة
للأموال الوطنية بتاريخ 05/04/2018

7. هوامش:

- 12 — هاتين المادتين تم تعديلها بموجب قانون المالية لسنة 2018 الصادر بموجب القانون رقم 11/17
- 13 — هذا ما تؤكدته المذكرة رقم 004618 المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية
- 14 — أنظر المادة 328 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007 ، العدد 31 .
- 15 . عبد الحفيظ بن عبيدة . مرجع سابق . ص 96...97 .
- 16 . أنظر المادة 828 و المادة 827 من القانون المدني المعدل والمتمم
- 17 — القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 23/04/2008 ، العدد 21 .
- 18 — أنظر المادة 773 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم وكذا المادة 48
- 19 — الأستاذ سماعين شامة — النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية . دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة سنة 2003 ، ص 57...64 .
- 20 — أنظر المادة 51 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .
- 21 — أنظر المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05/04/2018 .