

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المدير العام

رقم وم/م ع ا د

الجزائر، في

10 MARS 2025

إلى

السادة المدراء الجهويين للأموال الوطنية

4300 -

بالتبليغ 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 11/12/1975 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 11/12/1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، تعترض فرق المسح أحيانا صعوبة عدم تمكنها من تحديد هوية الملاك أو الجائزين لبعض العقارات، بسبب غياب أصحاب الحقوق في الميدان.

وبهدف 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 11/12/1975 السالف الذكر، و الذي تبعثها صدور التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018 التي تطرقت إلى كفيات 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 63-76 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 المتوفرين 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 حياة مشهورة أو عقود ذات حجية في إثبات حق الملكية العقارية أو على أساس الحياة، 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 واثقال 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، السالفتي 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 المتوفرين على شهادات حياة مشهورة أو سندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانونا، أو عقود إدارية مسجلة أو على أساس ممارسة الحياة طبقا للتشريع المعمول به. كما وسعت مجال التسوية ليشمل أيضا الملفات المرفوضة سابقا بسبب انقضاء الأجل.

كما نصت المادة 23 مكرر، المعدلة و المتتممة، على استبعاد من إجراءات التحقيق التي تباشرها مصالح أملاك الدولة، العقود المشهورة بعد تاريخ 05 جويلية 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 و المتتممة، 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 و المتتممة، 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 و كذا العقارات المسجلة عن طريق الخطأ باسم الدولة.

1 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 أملاك عقارية لقائدة 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 أملاك 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 أملاك الدولة وفق ما ورد أدناه.

كما يجب التنويه أن أحكام المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، حددت و بديقة الحالات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار عند مباشرة إجراءات التسوية، حيث يتعلق الأمر بالطلبات المدعمة بالوثائق التالية :

- سندات الملكية المشهورة؛
- شهادات الحياة المشهورة؛
- سندات الملكية ذات الحجية الكافية في إثبات الملكية العقارية؛
- العقود الإدارية المسجلة؛
- ممارسة الحياة طبقا للتشريع المعمول به؛

1. سندات الملكية المشهورة:

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 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل و المتمم، المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي حدد كميّيات إعدادها وشكلها وتسليمها، المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991.

3. سندات الملكية ذات الحجية 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 الحجية 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 70-91 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:

بهذا الخصوص، فإن العقود الإدارية المسجلة تتعلق أساسا بالعقود المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية، قبل صدور القانون رقم 90-25 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 وفعلية 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 أجال إيداع الملفات:

لقد نصت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 على أن أجال 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 الأجال ابتداء من تاريخ إمضاء محضر تسليم الوثائق المسحية 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 المشهرة، شريطة أن تتوافق المساحة المذكورة ضمن العقد المشهر، المرفق بالطلب، بالمساحة الملاحظة ضمن وثائق مسح الأراضي.

في حين تتكفل مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بالطلبات المودعة بالوثائق الأخرى المشار إليها أعلاه، بما فيها الطلبات المدعمة بعقود مشهرة غير المطابقة بين المساحة المذكورة في العقد المشهر و قياس مصالح المسح.

2. إيداع الطلب:

يقدم طلب التسوية ضمن استمارة نموذجية تملأ بعناية من طرف المعني أو من طرف الوكيل (تقديم وكالة توثيقية متعلقة بالموضوع) و يقيد في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المديرية أو المحافظة العقارية، حسب الحالة، مختوم و مؤشر 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 مشهرة 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.

تجدر الملاحظة أن هناك ثلاث حالات تخضع لإجراءات التسوية و يتعلق الأمر بكل من :

1. إجراءات التسوية بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهرة :

بالنسبة للطلبات المدعمة بالعقود المشهرة التي أظهرت تطابق بين التعيين المذكور ضمن العقد من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح، يقوم المحافظ العقاري بالفحص الأولي وفق ما ورد أعلاه.

إذا كان السند المقدم مشهر 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، يرسل 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 أجل الرد المشار إليه بالفقرة أعلاه.

في حين بالنسبة للعقود غير المتطابقة بين التعيين 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 الممسوك لديه، و كذا نتائج الفحص الأولي، لغرض تمكين مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري من التكفل بالطلب وفق الإجراءات المنصوص عنها أدناه.

يبلغ 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 مشهر على مستوى محافظة عقارية غير تلك المختصة و تقع بنفس الولاية، يرسل 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 مشهر بمحافظة عقارية تقع بولاية أخرى، يرسل المدير الولائي زميله من تلك الولاية، خلال نفس الأجل و لنفس الغرض، مع ضرورة احترام أجل الرد المشار إليه بالفقرة أعلاه.

بالنسبة للعقود المشهرة 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".

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 المشهرة قبل 5 جويلية 1975 فقط

تبدي مصالح أملاك الدولة، بعد التحقيق العقاري الذي تجرّه في الموضوع، برأيها حول الوضعية القانونية للعقار المعني بالنظر للأملاك 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 تقيدها 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 المشهرة قبل 5 جويلية 1975 فقط، و أن يكون الرد واضح وصريح (مدى أحقية الدولة من عدمه)، مع تقيدها بالأجل المحدد.

مطابقة العقد المشهر 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 مشهرة.

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 التعليم رقم 10787 المؤرخة في 29/11/2008 المتعلقة بالموضوع.

2. إجراءات التسوية بالنسبة للحالات الأخرى غير المدعمة بعقود مشهرة:

و يتعلق الأمر في هذه الحالة، بالطلبات المدعمة سواء بشهادات حيازة مشهرة 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 كافة طلبات التسوية المدعمة بالوثائق المذكورة في الفقرة أعلاه إلى تحقيق تباشره مصالح أملاك الدولة، بعد مراسلتها من طرف مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في أجل ثمانية (08) أيام، على أن يخصص الرد المناسب في أجل لا يتعدى شهر من تلقاها الإرسال.

كما تخضع شهادات الحيازة المشهرة إلى شروط الفحص الأولي، على غرار ما يتم بالنسبة للعقود المشهرة.

بالنسبة للسندات ذات الحجية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف به قانوناً كالعقود التوثيقية غير المشهرة أو القرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية أو العقود العرفية المسجلة، يستوجب مراسلة المصالح المكلفة بالتسجيل للحصول على المعلومات الضرورية 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 أيضاً من عدم التصرف للغير.

بالنسبة لمطابقة الوثائق المقدمة بالعقار موضوع طلب التسوية :

بخصوص شهادات الحيازة المشهرة أو السندات ذات حجية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف به قانوناً 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 الآخر 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 كشغل فعلي أو استغلال ظاهر للعقار (وجود بناية، إقامة جدار أو سياج، ممارسة أي نشاط فلاحي، حرفي... إلخ).

يمكن تبرير الحيازة بأي وثيقة متوفرة، مرفقة بإشهاد يحرر 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 تجريه 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 تقييدها بالأجل المحدد.

في حالة المطالبة بجزء من مجموعة الملكية، يتم إتباع نفس الإجراءات المذكورة أعلاه.

٧. تكريس نتائج التحقيق و تحيين قاعدة البيانات المسحية والعقارية:

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 محينة، قصد تمكين المحافظ العقاري من إجراء التقييم 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 التقييم العقاري، على أن ترفق بطاقة العقار (T10) ببطاقة التحقيق (T7) بالنسبة لحالات الحيازة بدون سند.

إثر ذلك، يقوم المحافظ العقاري بعد قيامه بعملية التقييم 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 محينة.

أما بخصوص الحالات التي تعالج على مستوى المديرية المدعومة بعقود مشهورة، و التي تشهد عدم تطابق في المساحة، المحولة من المحافظة العقارية، ترسل المديرية بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية 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 تقييم العقار نهائيا بإسم الدولة، مع إتباع الإجراءات المتعلقة بالتعيين، 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 معللا قانونا.

VI. التقييم العقاري:

1. التقييم العقاري النهائي:

يباشر المحافظ العقاري إجراءات التقييم العقاري، بعد استفاء كافة الشروط المطلوبة، بتنفيذ تقييم عقاري نهائي للعقارات التي تتوفر على عقود ملكية مشهورة أو شهادات حيازة مشهورة التي مضى على تاريخ إعدادها أربعة عشر سنة (14)، مما يعني أن الحيازة استمرت على الأقل مدة خمسة عشرة سنة (15)، و يفترض معه إكتسابه عن طريق التقادم المكسب، و بالنتيجة يعد و يسلم الدفتر العقاري لمالكه فورا.

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 مشهورة إذا لم يتم استنفاد مدة الحيازة المنصوص عليها قانونا؛
- توفر سندات ذات حجية في إثبات الملكية العقارية و معترف بها قانونا أو القرارات القضائية أو العقود الإدارية المسجلة.

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

يعتبر التقييم العقاري مؤقتا لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي تنعدم فيها سندات إثبات كافية و تفيد المعاينة الميدانية لأعوان المسح بأن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية وفعلية.

بعد انقضاء مدة التقييم العقاري المؤقت، و في غياب أي اعتراض، يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري للمعني.

VII. التكفل بالاحتجاجات:

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 الجهوية للأموال الوطنية للعملية:

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 تصفيتها 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 انتقالية:

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.

أولي أهمية بالغة للتطبيق الصارم لمحتوى هذه التعليمات و تبليغ الإدارة المركزية بكل الصعوبات المحتملة مواجهتها.

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء: محمد الرحمن خيدي

