الشهر العقاري، عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، وإظهارا بوجودها ليكون الجميع عل بينة من أمرها ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالمة من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها.

أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية إلى ظهور نظامين أساسين للشهر العقاري، يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر والنظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني وهو يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الشهر العقاري.[[1]](#footnote-2)

**المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للشهــر العقاري وأهدافه.**

في الماضي وقبل وضع أي نظام للشهر العقار، كانت الحقوق العينية تنتقل بين الأفراد بمفعول العقد، غير أن الملكية العقارية كانت عرضة للمنازعات والخلافات وعدم الاستقرار والثبات إذ كان يتوجب على المشتري قبل شراء حق عيني أن يتحقق ويتحرى بشكل دقيق عن ملكية البائع لهذا الحق حيث يستند إلى ظاهر الحال، لكن لا شيء يحول دون أن يكون واضع اليد غاصبا أو متصرفا في العقار كما أن المؤسسات المالية تمتنع عن فتح الإعتمادات لقاء تأمينات عقارية نظرا لأن الملكية العقارية غير مستقرة، وتجاه ما تقدم ولإيجاد أوضاع مستقرة وتعميم الثقة والطمأنينة وتشجيع الائتمان تبنت غالبية الدول نظام الشهر العقاري.[[2]](#footnote-3)

**المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري وأهدافه.**

يسمح نظام الشهر بتنظيم مركزي للمعلومات اللازمة للغير في شأن العقارات وبواسطة هذا الإعلام القانوني للحقوق العينية العقارية فإن مخاطر الخفاء والغموض المصاحبة لنظام العلم من خلال المظاهر المادية الخارجية قد أمكن تجنبها لحد كبير وبالتالي وجب علينا التطرق لتعريف نظام الشهر العقاري وبيان أهدافه الرئيسية.

* **الفـــرع الأول: تعريف الشهر العقاري.**

يعرف الإشهار العقاري بأنه**:" نظام يقصد به إعلان الحقوق الواقعة على العقارات وهو بشكل عام يشتمل على مجموعة من القواعد والإجراءات التي تؤدي إلى تثبيت ملكية شخص لحقوق عينية عقارية لكي تكون حجة على الغير، ويتم ذلك بتسجيل هذه الحقوق في سجلات معدة لإطلاع الكافة فيكتسب الحق المسجل قوة ثبوت مطلقة أو نسبية حتى يمكن للأفراد أن يتعاملوا على أساسها.[[3]](#footnote-4)**

كما يعرف أيضا بأنه**:" نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العقارية الأخرى، وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات".[[4]](#footnote-5)**

* **الفـــرع الثانــــــــي:الأهداف الرئيسية للشهر العقاري**

يمكن حصر أهداف الشهر العقاري الرئيسة فيما يلي:

1. يؤمن شهر الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها أو يجري عليها من التصرفات والوقائع القانونية بحيث يتيسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يثقل العقار من أعباء حتى يكون على بينة من أمره، ويدخله في حسابه عند التعامل في العقار.
2. يكفل تثبيت الملكية والحد من المنازعات المتعلقة بها، فمن يكسب حقا في عقار مستندا إلى القيود وبيانات السجل العقاري، يكون في مأمن من الدعاوى الرامية لاستحقاقه والحقوق المقيدة في السجل العقاري لا تكتسب بمرور الوقت.
3. يشجع الائتمان العقاري ويتيح لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة لاستثمار عقاراتهم أو القيام بمشروعات أخرى فتنشط بذلك الحركة الاقتصادية وتنمو الثروة الوطنية.[[5]](#footnote-6)

**المطلب الثاني: نظام الشهر الشخصي.**

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث وتبنته مختلف الدول، لذلك فإنه ومن المنطقي البدء بدراسته عن طريق تحديد ماهيته ومدى فعاليته في تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في تحقيق استقرار المعاملات العقارية ودعم الائتمان العقاري.

بناء على ما سبق نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نخصص الفرع الأول لتعريف الشهر الشخصي والفرع الثانيمبادئ الشهر الشخصي أما الفرع الثالث خصص لتقييم هذا النظام.

* **الفرع الأول: تعريف الشهر الشخصي**

إن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها.[[6]](#footnote-7)

كلمة شخصي توضح أن الشهر حسب هذا النظام يكون أساسا بأسماء الأشخاص مالك العقار عند شهر التصرفات العقارية وليس العقار، بمعنى أن العقارات لا تعرف بهويتها وموقعها وإنما تعرف بأسماء مالكيها، ومن أراد معرفة مالك عقار معين تعين عليه البحث عن اسم مالكه في السجل الخاص بذلك.[[7]](#footnote-8)

إذا هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.

* **الفرع الثانــي: مبادئ الشهر الشخصي**

بناءا على ما تقدم نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يتميز بالمبادئ التالية:

* إن الأساس والمحور الذي يرتكز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني.
* ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوت ذلك إن التصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي، فإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها رغم شهرها بالإبطال أو الفسخ.

ويترتب على هذه الخاصية الثانية لنظام الشهر الشخصي قاعدتين أساسيتين:

**أولا:** أن الشخص لا يملك إلا ما مللك، أي أن الشخص الذي يتصرف في حق عيني معين لا يمكن أن ينقله إلى الغير إذا كان هو لا يملكه.

فقد يبيع شخصا عقارا لشخص آخر ثم يظهر شخص ثالث يكون هو المالك الحقيقي للعقار إما لأن بيده سند صحيح أو لأنه يدعي ملكية العقار بالتقادم، فيطلب استرداد العقار فهنا لا يحول شهر عقد البيع طبقا لنظام الشهر الشخصي دون هذا الاسترداد.

**ثـانيا:** لا يستطيع الإنسان أن ينقل لغيره حقوقا أكثر مما يملك هو، ومما يرتب على ذلك أن الشهر طبقا لنظام الشهر الشخصي لا يزيد في الحق ولا في التصرف شيئا بل يبقى الحق والتصرف مهددا بكل الدفوع أو الطعون التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف.

وعلى هذا الأساس سمي نظام الشهر الشخصي بنظام تسجيل العقود وتسجيل التصرفات كما هي دون إعارة أدنى اهتمام لصحة التصرف أو عدم صحته.[[8]](#footnote-9)

* **الــفـرع الثالـث: تقدير نظام الشهر الشخصي**

ما يعاب على نظام الشهر الشخصي مايلي:

**أولا: نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري:** فقد ظهر هذا الأخير من أجل إعلان كل التصرفات العقارية وذلك حتى يكون كل الناس على دراية وبينة منها من جهة ومن جهة أخرى يكون المتصرف إليهم في مأمن من رفع دعاوى عليهم من شأنها استحقاق أو استرداد العقار وبالتالي تستقر الملكية العقارية ويقوي الائتمان العقاري.

**ثـانيـا**: **صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار**: فإذا أراد شخص الاستعلام عن عقار تم شهره وفقا لهذا النظام، وجب عليه أن يكون ملما بأسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم للعقارات على وجه الدقة إذ لا يكفي أن يعثر على اسم البائع في هذه السجلات حتى يتملك العقار بالشراء، فقد يكون هذا البائع اشترى العقار من غير مالكه الحقيقي وبالتالي يظل من حق هذا المالك استرداد هذا العقار من يد البائع أو المشتري.

**ثـالثـا**: **خطر تعارض سندات ملكية عقار معين واحد:** من العيوب البارزة في نظام الشهر الشخصي خطر احتمال تعارض عدة سندات لملكية عقار واحد ويحدث هذا عندما يتصرف شخص في عقار معين معتقدا أنه مالكه الحقيقي بالبيع مثلا إلى شخص ثان ثم يفاجئ هذا الأخير بشخص ثالث يدعي ملكية هذا العقار بموجب سند صادر من المالك الحقيقي للعقار وعليه يصبح لدينا شخصان كل منهما لديه سند لملكية نفس العقار، وعليه نقع في مشكلة معرفة المالك الحقيقي للعقار بين شخصين لكل واحد منهما سند ملكية.

**رابعـا: خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب:** طالما أن تسجيل تصرف معين وفقا لنظام الشهر الشخصي لا يحصن حق المتصرف إليه فإن هذا المتصرف إليه في العقار الذي شهر تصرفه وتسلم سندا لملكية العقار لا بأمن فقط من خطر رفع دعوى الاستحقاق أو الاسترداد بل لا يأتمن كذلك من خطر آخر يتمثل في ظهور شخص آخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم، إضافة إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم وبالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد،مالك خفي وهو الحائز ومالك ظاهر هو الثابت اسمه في سجلات مصالح الشهر وعليه تصبح هذه السجلات عاجزة بالبين الصحيح بشأن ملكية العقار والأعباء الموقعة عليه.

**خامسا:** **قابلية التصرفات المسجلة للطعن:** لقد سبق القول أن نظام الشهر الشخصي لا يطهر فيه الشهر عيوب السند المشهر، وبالتالي تكون كل التصرفات المشهرة في ظل هذا النظام قابلة للطعن فيها، فإذا كانت هذه التصرفات قابلة للإبطال أو الفسخ تبقى كذلك مهددة بالزوال إلى أن تزول برفع دعوى إبطال أو فسخ، أو تصحيح بالإجازة أو التقادم المسقط لهذه الدعاوى.[[9]](#footnote-10)

رغم كثرة العيوب والمساوئ الموجودة في نظام الشهر الشخصي، إلا أنه لا يخلو من المزايا نذكر منها:

إن مجرد شهر التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، حتى وإن كانت هذه القرينة بسيطة وقابلة لإثبات العكس، مما يعني أن هذا النظام يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن الدفع بتعدد سندات الملكية فيه الكثير من المبالغة، فغالبا ما يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي له[[10]](#footnote-11)، كما أن إجازة الطعن في التصرفات المشهرة تعد بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه، هذا بالإضافة إلى أن هذا النظام لا يتطلب عملية مسح الأراضي كما هو الحال في نظام الشهر العيني.

**المطلب الثالث: نظام الشهر العيني**

نظام الشهر العيني، نظام تطمح أغلب الدول إلى الاعتماد عليه لتنظيم الملكية العقارية والحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليها.

للتعرف أكثر على هذا الموضوع ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع:

* **الفــــرع الأول: ظهور نظام الشهر العيني**

أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة استراليا، ويعود الفضل في نشأة هذا النظام إلى برنامج السيد طورانس المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها، وانتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان، أطلق عليه اسم قانون طورانس وذلك عام1858.

وفي هذا النظام يعتبر العقار محل اعتبار، حيث يقتصر الإشهار العقاري على بيانات العقار ويدون بهامش بطاقته العقارية كافة الحقوق الواردة بصورة تجعل حلته معلومة لدى الجميع لا غبار عليها، وهو يرمي إلى أن تكون عقود التمليك ونقل الحقوق العينية العقارية من القوة والمتانة والطمأنينة بكيفية يستحيل إهدار الحق المسجل ويمسك في هذا النظام سجل عيني يطلق عليه اسم السجل العقاري.[[11]](#footnote-12)

* **الفـــرع الثانــي: مبادئ نظام الشهر العيني**

يقوم نظام الشهر العيني على خمس مبادئ أساسية تتمثل في:

* **مبـدأ التخصيص**: ويقوم على أساس تخصيص لكل وحدة عقارية صفحة أو بطاقة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار، كما تحدد وصفه من الناحية الواقعية، بحيث تعد هذه الصفحة أو البطاقة العقارية كوثيقة هوية للعقار، وكل من أراد الكشف عن عقار معين كان عليه بالتالي أن يراجع القيود المدونة في الصحيفة أو البطاقة العقارية الخاصة به.

وبناءا على ذلك فإن مبدأ التخصيص هو تشخيص ذاتي لهذا العقار دون أدنى اعتبار لشخص المتصرف فيه وللتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار يكفي الإطلاع على الصحيفة أو البطاقة العقارية المخصصة له لمعرفة ذلك بكل دقة وسهولة.

* **مبدأ قوة الثبوت المطلقة:** بموجب هذا المبدأ فإن إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني،ويترتب على ذلك أن تنشأ قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار التي قد تلحق به، لأن من شأن الشهر في ظل هذا النظام تطهير التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها فيصبح المتصرف إليه في مأمن من كل دعوى ترفع عليه بشأن التصرف الذي قام به، عكس ما هو الحال عليه في ظل نظام الشهر الشخصي الذي يتميز بقابلية الطعن في التصرفات المشهرة.
* **مبـدأ الشرعيـة:** حيث يتمثل مضمونه في أنه يجب على الموظف المكلف بعملية الشهر أو القيد في السجل العيني التأكد والتحقق من كافة السندات التي تجري عملية الشهر في السجل العيني بموجبها حتى لا تشهر إلا الحقوق المشروعة فعلا، كأن يتحقق من توافر أركان التصرف القانوني وشروط صحته فيتحقق مثلا من مدى توافر الأهلية لدى المتصرفين وخلو إرادتهم من العيوب، كما يتثبت من سند ملكية المتصرف للحق المتصرف فيه.
* **مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهرة بالتقادم:** يعتبر التقادم وسيلة من أو سبب من أسباب كسب الملكية وانتقالها،غير أن التقادم في ظل نظام الشهر العيني، لا يمكن أن يكون سببا من أسباب كسب الملكية للعقارات والحقوق العينية الأخرى،وذلك لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لإجراء الشهر في السجل العيني.

إذ يقتضي المبدأ بأن من يثبت اسمه في السجل العيني كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بإدعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقادم وينبني على ذلك أن الحقوق غير المشهرة يمكن اكتسابها بالتقادم وشهرها في السجل العيني لأول مرة دون أن يعتبر ذلك خروجا على مبدأ حظر التقادم.[[12]](#footnote-13)

* **الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر العيني**

يتميز نظام الشهر العقاري العيني بجملة من المزايا منها:

1. يتميز نظام الشهر العيني بالوضوح، لأن السجل العقاري يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، فمن يحتاج لأي بيانات عن عقار معين فليس عليه سوى الإطلاع على الصحيفة المخصصة لهذا العقار.
2. نظام الشهر العيني يقلل من المنازعات على الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها،كما يؤدي إلى تثبيت مساحة العقار وضمان عدم التعدي عليه أو الاستيلاء على جزء منه، وهذا راجع لتمتع هذا النظام بمبدأ التخصيص.[[13]](#footnote-14)
3. وكما يري الأستاذ جمال بوشنافة في كتابه » شهر التصرفات العقارية في التشريع العقاري« بأنه يجنب خطر التقادم مما يجعل الملاك في مأمن من التعرض لخطر التقادم.
4. عدم تعارض سندات الملكية: بحيث يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية فتكون هذه السندات مطابقة للبيانات المدونة في هذه البطاقة.[[14]](#footnote-15)
5. إن تسجيل العقار في السجل العيني يستدعي تحديدا دقيقا وسليما الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل.

**المطلب الرابع: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني**

أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على عقار، بحيث لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة مالم يتم إشهارها بالمحافظة العقاري، وفي هذا المعنى تنص المادة 29 من القانون25/90 المؤرخ في: 18/11/1999 المتضمن قانون التوجيه العقاري، بأن كل إثبات للملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.

* **الـــفرع الأول: تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني**

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر 75/74، وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام.

إن الغاية من صدور الأمر75/74، إنما بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري، فالمادة02 من هذا الأمر تنص على أن مسح الأراضي، هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يحدد الوضعية الحالية والقانونية للعقارات ويبين كافة الحقوق المتداول عليها، بحيث يشكل لكل عقار بطاقة عقارية خاصة يدون فيها مختلف الحقوق العينية الأصلية والتبعية وفقا لما تنص عليه المادة13 من نفس الأمر[[15]](#footnote-16): » يجب على المعنيين بالأمر أن يدعو لزوما من أجل التأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري،جدولا محرر على نسختين حسب الحالة من قبل الموثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.

وهذا الجدول المرفق بجميع المستندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، ويجب أن يتضمن:

* وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
* هوية وأهلية أصحاب الحقوق.
* الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

تحدد حقوق الملكية العقارية ومختلف الحقوق العينية الأخرى بناء على وثائق مسح الأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية وشهرها بالسجل العقاري بحيث لا يمكن لأي شخص الادعاء بوجود حق على عقار ما لم يكن السند الذي بيده مشهرا كما يستفاد من نص المادتين 15و16 من الأمر 75/75 ، وبعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي ترقيم العقارات الممسوحة من قبل المحافظ العقاري يسلم للمالكين دفترا عقاريا يشكل سند ملكيته .

نظرا لان عملية المسح العام لأقاليم البلديات، عملية شاقة تستدعي وقتا طويلا و الدقة في التحديد المادي للعقارات، فان نظام الشهر العيني لا يمكن تحقيقه واقعا إلا على سبيل التدرج مما يتطلب حتما العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة.

* **الفـــرع الثـانـــي: الاستمرار في تطبيق نظام الشهر الشخصي مؤقتا.**

في انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية وذلك بالحصر الدقيق للملكيات العقارية، فإن المشرع الجزائري وضع قواعد خاصة وشروط تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار العقاري وتسييره والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية.

من أجل ذلك تقضي المادة 27 من الأمر75/74 بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلديات لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، تم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة ،تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث يقوم المحافظون العقاريون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية المسح ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات.

وفي الأخير يتضح بأن المشرع الجزائري اعتمد نظامين في عملية الإشهار العقاري، النظام الأول هو نظام الشهر الشخصي للسندات العقارية كان يطبق منذ الوجود الاستعماري، وهو أقدم أنظمة الشهر العقاري، أما النظام الثاني فهو النظام العيني المؤسس بموجب الأمر رقم75/74 ومرسومه التنفيذي رقم76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الذي يقوم على أساس المسح العام لأقاليم البلديات من أجل التحديد الدقيق لحدود كل عقار وتحديد الملكيات العقارية وأصحابها وفقا لأحكام المرسوم رقم76/62 المؤرخ في:25/03/1976م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.[[16]](#footnote-17)

1. 1. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2 ، دار هومه، الجزائر، 2008 م، ص13.
   2. أسعد دياب طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط2 ، المؤسسة الوطنية للكتاب، لبنان،1993 م، ص9.

   [↑](#footnote-ref-2)
2. [↑](#footnote-ref-3)
3. - جمعة محمود الزريقي، نظام الشهر العقاري مقارنة مع السجل العيني، دار الآفاق الجديدة، بيروت، 1988، ص 161. [↑](#footnote-ref-4)
4. -عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2001، ص118. [↑](#footnote-ref-5)
5. - عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للشهر، مقال منشور بمجلة الموثق، عدد10، لسنة2003، ص(37 – 39). [↑](#footnote-ref-6)
6. - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص15. [↑](#footnote-ref-7)
7. - حسن طوايبية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002، ص10. [↑](#footnote-ref-8)
8. -جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص(16-18). [↑](#footnote-ref-9)
9. -جمال بوشنافة، المرجع سابق ، ص(20-21). [↑](#footnote-ref-10)
10. - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، ص13. [↑](#footnote-ref-11)
11. - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص16. [↑](#footnote-ref-12)
12. - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص(30-32). [↑](#footnote-ref-13)
13. 1- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماستر في الحقوق، غير منشورة تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014م، ص43. [↑](#footnote-ref-14)
14. -جمال بوشنافة،المرجع السابق، ص35. [↑](#footnote-ref-15)
15. - الأمر75/74 المؤرخ في12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد52 مؤرخة في18/11/1975. [↑](#footnote-ref-16)
16. -مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص(34-53). [↑](#footnote-ref-17)