

مقياس القانون العقاري

1.0

د. دريلو فاطمة الزهراء



قائمة المحتويات

5	I-المحور الثاني: الشهر العقاري في الجزائر
5.....	أ. الأهداف الخاصة بالمحور الثاني.....
6.....	ب. أنظمة الشهر العقاري.....
6.....	1. نظام الشهر الشخصي.....
7.....	2. نظام الشهر العيني.....
8.....	ب. نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري.....
8.....	1. موقف المشرع الجزائري إزاء أنظمة الشهر العقاري.....
9.....	2. قواعد تنظيم الشهر العقاري.....
11	خاتمة
13	قائمة المراجع

المحور الثاني: الشهر العقاري في الجزائر

5	الأهداف الخاصة بالمحور الثاني
6	أنظمة الشهر العقاري
8	نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

ان معظم الدول اخذت بفكرة الشهر العقاري كركيزة اساسية في سياستها لضبط المعاملات العقارية ومن بينها الجزائر وهذا نظرا للأهداف التي يحققها هذا النظام والمتمثلة اساسا في تأمين المعاملات وحفظ الحقوق ومنع الغش وذلك بفضل العلانية التي يوفرها هذا الاجراء.



فرنسية

لمشاهدة هذا الفيديو إضغط هنا¹

- الأهداف الخاصة بالمحور الثاني

1. تحفيز الطالب على استعادة معلومات من الذاكرة حول مفاهيم مبدئية متعلقة بأنظمة الشهر العقاري (مستوى المعرفة والتذكر).
2. يميز الطالب بين أنظمة الشهر العقاري الموجودة في العالم وبالاخص نظامي الشهر الشخصي والشهر العيني (مستوى الاستيعاب).
3. يميز الطالب بين نظامي الشهر العقاري بحيث يستطيع من خلال تفصيله للاجراءات المتبعة في شهر تصرف او عقد ما ان يعرف فيما اذا كان بصدد نظام يطبق نظام الشهر الشخصي او العيني (مستوى التطبيق).

1 - <https://www.youtube.com/watch?v=dspiFTVCGFw>

4. يكون الطالب قادر على ان يحدد ماهية الانظمة المتعلقة بالشهر العقاري ويحاول تحليل وتقييم مدى نجاعة النظامين في تحقيق وتكريس التطهير العقاري وكذا الائتمان العقاري في الجزائر (مستوى التحليل).
5. هنا الطالب يستطيع ان يطبق معرفته النظرية بخصوص كل نظام والربط فيما بينها بخصوص نظام الشهر العقاري المتبع في الجزائر (مستوى التركيب).
6. إجراء اختبار نهائي لمعارف الطالب وقدرته على التحكم في موضوع انظمة الشهر العقاري والنظام المتبع في الجزائر (مستوى التقييم).

أولاً: أنظمة الشهر العقاري

يمكن تعريف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والاجراءات يضمن بها يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى هذا ولم تتبع الدول المختلفة نظاما واحدا للشهر العقاري بل اختلفت في ذلك فمنها من اخذت بنظام الشهر الشخصي ومنها من اتبعت نظام الشهر العيني.

1- نظام الشهر الشخصي

يعد نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري حيث اتخذته اغلب الدول أساسا للحفاظ العقاري سنقوم أولا من خلال هذا المطلب بالتطرق الى ماهيته وثانيا الى تقييمه كنظام للشهر العقاري.

أ) ماهية نظام الشهر الشخصي

I. مفهوم نظام الشهر الشخصي

ان نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي تتم فيه عملية الشهر طبقا لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب حقوق عينية وليس طبقا للعقار فالعقارات في هذا النظام لا تعرف بمواقعها وأرقامها وإنما تعرف بأسماء مالكيها وأصحاب الحقوق العينية عليها (5) [5] لذلك فان البلدان التي تأخذ بهذا النظام وضع السجلات في كل مراكز الأقاليم تقيد فيها كل التصرفات المنشئة الناقلة المعدلة او المسقطة للحقوق العينية سواء كانت أصلية او تبعية باسم المتصرف (6) [6].

اذ تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجلات يتم القيد فيها طبقا للترتيب الزمني لتقديم المحررات للشهر وسجلات اخرى يتم فيها القيد طبقا للحروف الابجدية لأسماء الأشخاص.

II. خصائص نظام الشهر الشخصي

- يتميز نظام الشهر الشخصي بخصائص تميزه عن غيره من الأنظمة وهي كالآتي:
 - أساس الشهر في هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات وليس العقار محل التصرف (7) [7].
 - ان الشهر في هذا النظام ليست له أي قوة ثبوت، بل هو مجرد اجراء يهدف للعينية فقط فالملكية والحقوق العينية الأخرى تنتقل بمجرد التراضي بين الطرفين (8) [8].
 - الشهر وفق هذا النظام ليس له أثر مطهر (9) [9].

ب) تقييم نظام الشهر الشخصي

على الرغم من ان نظام الشهر الشخصي هو الاكثر شيوعا إلا أن عيوبه تفوق مزاياه.

I - مزاياه:

- إن هذا النظام يتميز بسهولة إجراءاته وانخفاض تكلفته.
- إن هذا النظام يلعب دورا في إعلام الجمهور عن التصرفات المنصبة على العقارات، كما يعد وسيلة لإعلام السلطات العامة وذلك لتمكينها من فرض الضريبة العقارية على المعاملات.

II - عيوبه :

- ان التسجيل في نظام الشهر الشخصي يقوم على اساس ترتيب اسماء الاشخاص اصحاب الحقوق العينية، ومن اراد الاستكشاف في السجلات عن حالة عقار معين يقتضي أن يكون قد تحقق من شخص المالك الحقيقي لهذا العقار وعارفا اسمه واسم أبيه وجده بالكامل وأسماء المالكين السابقين الحقيقيين الذين تداولوا هذا العقار خلال المدة المطلوبة وهي مهمة

شاقة وطويلة (10)[10].

- إن نظام الشهر الشخصي معيب من حيث الترتيب، ومن حيث الحجية (11)[11].
- إن التصرفات التي تشهر في هذا النظام ليس لها قوة ثبوتية، ذلك ان الموظف المكلف يلعب دورا سلبيا وليس له صلاحيات تفحص العيوب العالقة بالإجراء (12)[12].
- ان هذا النظام لا يحظر اكتساب الحقوق العقارية عن طريق التقادم فسجلاته لا تعطي الوضعية الفعلية للعقار مما لا يجعله عنوانا للحقيقة.

وعليه فهو نظام لا يساهم بشكل محدد في استقرار الملكية العقارية، ونظرا لطغاء عيوب هذا النظام على محاسنه جعله لا يحقق الغرض الذي وجد من أجله (13)[13] فكان لا بد من البحث عن نظام اخر يوفر الضمانات التي ترد الثقة العامة الى وسيلة الشهر وبالفعل بدأ تطبيق نظام بديل هو نظام الشهر العيني.

2- نظام الشهر العيني

نظرا للعيوب الكثيرة التي تميز بها نظام الشهر الشخصي ظهر نظام الشهر العيني الذي يتخذ من الوحدة العقارية اساسا لكل عملية شهر وعلى هذا الاساس سنوضح ماهية هذا النظام اولا ونقوم بتقييمه ثانيا.

(أ) ماهية نظام الشهر العيني

I. مفهوم نظام الشهر العيني:

يرتكز نظام الشهر العيني في شهر التصرفات العقارية على الوحدة العقارية محل التصرف لا على الشخص القائم به حيث يتميز بمسك سجل خاص لدى المصلحة المكلفة بالشهر تخصص فيه صفحة او أكثر لكل وحدة عقارية تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه، حدوده (14)[14]. هذا وتعتبر البطاقة المخصصة للوحدة العقارية بمثابة بطاقة تعريف له ويسمى هذا السجل في التشريع الجزائري بالسجل العقاري.

II. خصائصه:

نظام الشهر العيني مجموعة من المبادئ وهي كالتالي:

- مبدأ التخصيص سمي هذا النظام بنظام الشهر العيني بسبب تخصيص لكل وحدة عقارية صفحة من العقاري تسمى الصحيفة العينية للوحدة العقارية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار وكل الحقوق التي تثقله كما تحمل كل البيانات المتعلقة به مثل رقمه، موقعه، مشتملاته، مساحته، اسم ملاكه، وجميع الاعباء التي تثقله (15)[15].
- مبدأ القوة الثبوتية يقصد بهذا المبدأ أن كل ما هو مفيد في السجل العقاري قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار او للحق العيني موضوع الشهر يصبح التصرف خاليا سليما من العيوب مهما كان مصدرها ويعتبر الحق المفيد موجود بالنسبة للكافة وعليه لا يمكن الطعن فيه لا يدعوى البطلان ولا يدعوى الاستحقاق او الاسترداد (16)[16]، وبهذا يكون المتصرف في مآمن من المنازعات.
- مبدأ الشرعية نظرا لأهمية وخطورة مبدأ قوة الثبوت المطلقة فقد اقتضى الأمر ضرورة الأخذ بمبدأ آخر كنتيجة منطقية لمبدأ قوة الثبوت المطلقة يعرف بمبدأ الشرعية والذي يقتضي وجوب التحقق والمراقبة الدقيقة السابقة لإجراء القيد في السجل العيني حتى لا يقيد اي حق عيني الا بعد تنقيته من كل شائبة (17)[17]، أي التأكد التام من أن الحق مطابق للحقيقة وعنوان لها وأن التصرف المؤدي للقيد صحيح ويستند الى أساس قانوني سليم بحيث يصبح قيد الحق في السجل العيني دليلا أكيدا على شرعية هذا الحق (18)[18].
- مبدأ القيد المطلق أن الشهر في ظل نظام السجل العيني هو مصدر هذه الحقوق فهو الذي ينشئها ويعدلها او يزيلها وكل حق غير مفيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير وبالتالي فكل حق مفيد هو حجة على الكافة وعليه فبالقيد وحده تنشأ وتنتقل وتعطل وتزول الحقوق العينية ومن ثم يصبح القيد بمثابة مصدر للحق (19)[19].
- مبدأ عدم إكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم ذلك انه يتعارض مع قوة الثبوت المطلقة وكذا مع ما يرتبه نظام السجل العيني على القيد من أثر منشئ لا يمكن لوضع اليد على العقار مهما طالب اكتسابه ان يطالب بتملكه إذا كان سند الملكية فيه مشهر لأن الحيابة قرينة على الملكية والملكية ثابتة بالقيد في ظل هذا النظام (20)[20].

ب) تقييم نظام الشهر العيني

لقد استطاع نظام الشهر العيني تحقيق أهداف الشهر العقاري لما فيه من خصائص إلا أنه وبالرغم من محاسنه لم يخل أيضا من المساوئ.

1. مزاياه:

- يسهل هذا النظام التعرف على الحالة القانونية للعقار واصل الملكية فيه وكل الاعباء التي تثقله ولا يمكن بذلك اخفاؤها.
- يعمل هذا النظام على توفير الحماية للمتعاملين في المجال العقاري.
- ضمان استقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري.
- تسهيل الجباية العقارية تشجيع الاستثمار بما ان هذا النظام يجب مسح العقارات فانه يؤدي الى تثبيت مساحة العقار ويضمن عدم التعدي عليه.
- بالرغم من المحاسن التي يتميز بها نظام الشهر العيني الا ان ذلك لم يمنع من احصاء الفقهاء لمجموعة من العيوب تميز بها هذا النظام.
- 2. عيوب نظام الشهر العيني:
 - كثرة النفقات التي يتطلبها تطبيق مثل هذا النظام خاصة نفقات المسح التحديد (21)[21].
 - تعريض حقوق الملاك الحقيقيين للخطر(22)[22].
 - تفتيت الملكية العقارية.
- بعد تقييمنا لنظام الشهر العيني نخلص الى ان تطهير الملكية العقارية وضبطها يتجسد في ظل ذلك لأنه يعطي صورة صادقة للحق العيني العقاري نظرا للخصائص المتميزة التي ينفرد بها.

ثانيا: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

يقوم نظام الشهر العقاري في الجزائر على اسس ومبادئ تشكلت تدريجيا من خلال تعاقب صدور النصوص القانونية والتنظيمية في هذا المجال وعلى هذا الأساس سنتولى في هذا المبحث تبيان موقف المشرع الجزائري إزاء أنظمة الشهر العقاري في المطلب الأول وفي المطلب الثاني سنتطرق لقواعد تنظيم الشهر العقاري.

1- موقف المشرع الجزائري إزاء أنظمة الشهر العقاري

لقد مر النظام العقاري الجزائري بثلاث حقب زمنية هي مرحلة العهد العثماني ثم الاستعماري ثم فترة الاستقلال (23)[23].

على العموم فان الدولة العثمانية في فترة حكمها للجزائر ابقت على نظام الملكيات المعروف منذ الفتوحات الاسلامية والذي كانت تحكمه الاحكام الشرعية الإسلامية اما المرحلة الاستعمارية فقد عرفت عدة تشريعات عقارية اكثرها تميز بالصفة الشخصية كما انها لم ترق الى التنفيذ لعدم استقرار الاوضاع ولعدم تمكن فرنسا من فك الترابط الموجود في المجتمع الجزائري الذي حافظ على نظام الملكية الجماعية (24)[24].

وعليه فمرحلة ما قبل سنة 1975 تميزت بتطبيق نظام الشهر الشخصي بكل خصائصه وعيوبه باعتبار عملية المسح لم تتم بعد وبقي الأمر كذلك الى غاية صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية (25)[25]. بعد هذا التاريخ قرر المشرع الجزائري بشكل واضح نظاما جديدا للشهر وهو نظام الشهر العيني وهذا بموجب المادة 12 من الامر رقم 75-74 السالف الذكر حيث نصت المادة 12 السالفة الذكر على أن السجل العقاري يتم اعداده أولا بأول بتأسيس مسح الاراضي على اقليم بلدي وعليه فيستفاد من هذه المادة ان تطبيق نظام الشهر العيني يستلزم اعداد مسح للأراضي غير ان المسح ورغم البدء فيه الا انه لم يتقدم كثيرا ولذلك لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني الا على سبيل التدرج مما يتطلب العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة وهذا من خلال المادة 27 من الأمر رقم 75-74 وكذا المواد 113 و 114 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

وعليه فان نظام الشهر العقاري المتبع في الجزائر يعد مزيج بين النظامين نظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة والنظام الشهر الشخصي في انتظار تعميم عملية المسح على كافة البلديات هذا وان نظام الشهر العيني الذي اخذ به المشرع الجزائري في الامر رقم 75-74 والمراسيم التنفيذية له لم يجسد فيه فعلا مبادئ نظام الشهر العيني التي اقرها منشأه إذ انه لم يعطي للشهر القوة الثبوتية المطلقة وهذا

بإجازته الطعن في التصرفات العقارية المشهورة بموجب المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 كما انه لم ينص صراحة على مبدأ حظر التقادم (26)[26].

غير ممسوحة	في طور المسح	العقارات الممسوحة	
		العقار الحضري	العقار الريفي
5.899.123	1.037.137	123.952	5.970.925

جدول يبين المساحة الممسوحة وفي طور المسح بالهكتار سنة 2006

تعريف

ان المشرع الجزائري لم يعرف عملية المسح بل اكتفى بالحديث عن الغرض منها، حيث نصت المادة 2 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي:
" ان مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العيني".
فالمسح اذن عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، و المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه القانوني واسم مالكة و اسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي الى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق العينية المتعلقة به نهائيا

2- قواعد تنظيم الشهر العقاري

من أجل التطبيق الحسن لنظام الشهر العقاري العيني المتبني من قبل المشرع الجزائري وضعت قواعد تنظم عملية شهر الوثائق حيث تتطلب عملية الحفظ ضرورة تقديم السندات الخاضعة للشهر العقاري في الشكل الرسمي هذا ولا يمكن للمحافظ العقاري ان يقوم بشهر اي وثيقة ما لم يكن لها اصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار وهذا ما يعرف بقاعدة الشهر المسبق اضافة الى احتواء السندات المقدمة للحفظ على البيانات التفصيلية التي من شأنها التعيين الدقيق لهوية الأطراف والعقارات، هذا ما سوف نتولى تبيان من خلال هذا المطلب وتحققا للحماية القانونية للتصرفات العقارية وضمان استمراريتها على اساس متينة قرر المشرع قاعدتين لتنظيم الشهر العقاري هما:

(أ) قاعدة الرسمية

اخضاع المحررات المراد شهرها إلى قاعدة الرسمية: لقد استلزم المشرع الجزائري مبدأ الشكل الرسمية للمعاملات العقارية طبقا للمادة 324 مكرر1 كما أوجب توافر قاعدة الرسمية في السندات الخاضعة للشهر العقاري وهذا حسب المادة 61 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم حيث تنص على ما يلي:

كل عقد طوع اشهار في محافظة عقارية يجب ان يقدم على الشكل الرسمي، هذا وقد عرف المشرع الجزائري في نص المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي على انه عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه وعليه لا بد من ضرورة توافر شروط معينة في المحرر لاكتسابه صفة رسمية وهذه الشروط تتمثل فيما يلي:

- صدور المحرر من موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة.
- ان يكون الموظف او الضابط العمومي او الشخص المكلف بخدمة عامة مختص من حيث الموضوع ومن حيث المكان مراعاة الاشكال المقررة قانونا في تحرير الورقة الرسمية.
- وعليه إذا تخلف شرط من هذه الشروط فان هذا الوصف لا يثبت للمحرر ويتحول الى محرر عرفي إذا كان موقعا ما لم تكن الرسمية شرط للانعقاد (27)[27].

هذا وقد اشترط المشرع الجزائري لقاعدة الرسمية كوسيلة للعمل على استقرار وضبط المعاملات العقارية نظرا لما تحققه هاته القاعدة من مزايا نافعة كل النفع لأطراف التصرف كما ان تدخل موظف مكلف بخدمة عامة في حدود اختصاصه

يزيد من قانونية المحرر وحجته ويجعل البيانات التي تتضمنها المحررات الرسمية قوية وقاطعة الى غاية اثبات العكس كما ان قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقاري وبصدور المحرر مشتمل على شروط المحرر الرسمي كانت له حجته في الإثبات بحيث تعد الورقة الرسمية حجة بحقيقة ما دون فيها ما لم يثبت تزويرها بالطرق والاجراءات المقررة قانونا وهذه الحجية لا تكون بهذه القوة لجميع محتويات الورقة الرسمية حيث لا بد من التفريق بين تلك البيانات الواردة عن الاطراف والبيانات الصادرة عن الموثق، فالأولى يجوز اثبات عكسها بطرق الاثبات العادية أما الثانية فيجب على المتمسك بعدم صحتها

الطعن فيها بالتزوير سواء أكان من أطراف المحرر أو من الغير(28)[28].
هذا وبعد تعرضنا للشكلية الرسمية الواجب التقيد بها في المعاملات العقارية لا بد من تسجيل تلك المحررات لدى مصلحة التسجيل والطابع ثم نمر الى المرحلة الثانية والمتمثلة في الشهر العقاري حيث رتب المشرع على عدم القيام بهذه العملية اعتبار تلك العقود عديمة الأثر فيما يخص نقل الحقوق العينية العقارية التي تتضمنها.

ملاحظة



امام متطلبات العقد الرسمي تواصل التعامل بالعقود العرفية فيما يتعلق بالتصرفات العقارية وظلت المحكمة العليا تتجاوب مع العقود العرفية الناقلة للملكية العقارية الى غاية تاريخ 18 فيفري 1997 اين قررت ان العقود التي امر القانون باخضاعها للشكل الرسمي يجب ان تحرر على هذا الشكل تحت طائلة البطلان.

(ب) قاعدة الأثر النسبي للشهر

لضمان فكرة الائتمان العقاري إعتد المشرع الجزائري عددا من القواعد بموجب المرسوم رقم 76 - 63 المعدل والمتضمن تأسيس السجل العقاري من هذه القواعد نذكر ضرورة توافر قاعدة الأثر النسبي للمحرر المودع حيث نصت المادة 88 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 26 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري بأنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق او مقارن للعقد او القرار القضائي او لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف او صاحب الحق الاخير فما هو المقصود بقاعدة الأثر الإضافي للشهر إذن؟ وما هي الاستثناءات الواردة عليها؟
يقصد بقاعدة الأثر الإضافي للشهر بانه لا يمكن للمحافظ العقاري ان يقوم بشهر اي سند ما لم يكن له أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية يثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية هذا وأن نطاق تطبيق قاعدة الشهر المسبق ليس مطلقا نظرا لوجود استثناءات ترد عليها تتمثل في العقود المحررة قبل تاريخ 1 جانفي 1971، الإجراء الأول في السجل العقاري، عقود الاستصلاح وعقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام، اشهار شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب، عقد الشهرة، شهادة الحيازة هذا وقد استلزم القانون الجزائري تقديم السندات المطلوب شهرها في الشكل الرسمي وان تتضمن البيانات الضرورية الدقيقة من أجل تعيين هوية الاطراف تعيينا دقيقا وكذا تعيين العقارات محل التعامل بشكل ينفي الجهالة ويوفر قاعدة معلومات موثوق بها(29)[29].

خاتمة

من خلال ما تم التعرض اليه يتبين لنا اصرار وجرأة المشرع الجزائري على إعتناق سياسة عقارية في مجال ضبطه للمعاملات العقارية، سياسة مبنية أساسا على الشكلية الرسمية ونظام الشهر العقاري العيني ساعيا إلى تحقيق الثقة والشفافية والاستقرار في هذه المعاملات مع التركيز على الاسراع في وتيرة سير عملية المسح ذلك لأنها أساس التطهير العقاري الشامل الذي سنتوصل به الى ضبط واستقرار المعاملات العقارية.

قائمة المراجع

- [1] محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 1993، ص 199.
- [10] عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص5.
- [11] معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص15.
- [12] محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2000، ص93.
- [13] معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص17.
- [14] حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص14.
- [15] ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، سنة 2015، ص 157.
- [16] ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 46.
- [17] ابراهيم ابو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، 1978، ص 45.
- [18] منصور محمود وجيه، النظام السجل العيني وادخاله في الاقليم المصري، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، سنة 1961، ص 475.
- [19] عصام انور سليم، التملك بالتقادم على خلاف الثابت في السجل العيني، منشأة المعارف الإسكندرية، سنة 2002، ص 16.
- [2] سليمان محمد الطاوي، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، الطبعة 5، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، سنة 1991، ص 108.
- [20] دريلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2008-2009، ص 41.
- [21] ويس فتحي، المرجع السابق، ص181.
- [22] جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 37.
- [23] دريلو فاطمة الزهراء، أطروحة الدكتوراه، المرجع السابق، ص 12 وما بعدها.
- [24] دريلو فاطمة، أطروحة الدكتوراه، المرجع السابق، ص 216.
- [25] دريلو فاطمة الزهراء، أطروحة الدكتوراه، المرجع السابق، ص 216.
- [26] دريلو فاطمة زهراء، أطروحة الدكتوراه، المرجع السابق، ص 218.
- [27] محمد حسن القاسم، اصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، طبعة 2007، ص 175.
- [28] أحمد ابو الوفا، المرجع السابق، ص 80 و81.
- [29] أحمد ابو الوفا، المرجع السابق، ص 80 و81.
- [3] دريلو فاطمة الزهراء، السياسة الجزائرية المنتهجة في مجال ضبط المعاملات العقارية، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2016 - 2017، ص 81.

- [4] دريلو فاطمة الزهراء، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص 203.
- [5] حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعة، بيروت، سنة 1986، ص13.
- [6] عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبعة 1997، ص3.
- [7] ياسين غانم، القضاء العقاري، مطبعة كرم سوريا، الطبعة الثانية، 1994، ص 21.
- [8] معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، طبعة 1989، ص14.
- [9] حسين عبد اللطيف، المرجع السابق، ص13.