معارف
ISSN 1112-7007
EISSN 6804 -2600
المجلد 20/ العدد 2 (ديسمبر 2025): ص.ص: 22-41

الأثر المنشئ للشهر العقاري في اكتساب حق الملكية بين الفورية والرجعية

The constitutive effect of Real Estate Registration on the acquisition of property right between Immediacy and Retroactivity

ط.د. إيمان أوباهي[1] * أ.د. عيسى لعلاوي[2]

[1] كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، i.oubahi@univ-alger.dz

[2] كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، a.laalaoui@univ-alger.dz

تاريخ الاستلام: 2025/06/29؛ تاريخ القبول: 2025/09/09؛ تاريخ النشر: 2025/12/30

ملخص:

يكتسب حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري بالشهر العقاري، وذلك بأثر فوري سواء كان الحق منبثقا عن تصرف قانوني كالعقد والتصريح بالرغبة في الشفعة أو عن واقعة مادية كالالتصاق أو الحيازة. استثناءً من هذه القاعدة، يرتب الشهر اكتساب الملكية العقارية بأثر رجعي، في حالات انتقال الملكية عن طريق الوفاة، القسمة، وفاة المتصرف قبل شهر حق المتصرف إليه.

كلمات مفتاحية: الشهر العقاري؛ اكتساب حق الملكية؛ الأثر الفوري؛ الأثر الرجعي.

Abstract:

In Algerian legislation, Real property right is acquired by Real Estate Registration with immediate effect, whether it is derived from a legal act such as contract and declaration to preempt or through material fact such as accession or possession. Exception to this rule, Real Estate Registration has a retroactive effect on acquiring this right in cases of property transfer by death, partition and the death of the assignee before the registration of the assignor's right.

* المؤلف المرسل.

Keywords: Real Estate Registration; Acquisition of property right; Immediate effect; Retroactive effect.

مقدمة:

من أجل تثبيت حق الملكية العقارية وضمان استقرارها وتحقيق الأمن القانوني في مجـال المعاملات العقارية، تبنت أغلب التشريعات نظام الشهر العقاري العيني أو السجل العيني، ومنها المشرع الجزائري الذي كرسه بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين رقم 76-62 و76 -63 المؤرخين في 25 مارس 1976 والمتعلقين على التوالي بإعداد مسح الأراضي العام وبتأسيس السجل العقاري.

كانت الغاية من تكريس هذا النظام هو انتشال الملكية العقارية من حالة الفوضى وعدم الوضوح التي خلفها نظام الشهر الشخصي الذي كان مطبقا من طرف المستعمر الفرنسي، فالحقوق العينية العقارية كانت تنشأ بمختلف التصرفات والوقائع في حين كان دور الشهر مقتصرا على إعلان التصرفات والاحتجاج بها في مواجهة الغير، وهو ما نتج عنه عدم التطابق بين الوضعية الحقيقية للأملاك العقارية وبين السجلات التي كانت محفوظة لدى المحافظات العقارية.

إن جوهر النظام المحدث هو إنشاء سجل عقاري عيني تخصص فيه بطاقة عقارية لكل عقار تشهر فيها كل التصرفات الواردة عليه، وحتى تبقى البيانات المدونة في البطاقات محينه وتعطي صورة حقيقية عن وضعية الأملاك فإن حق الملكية وغيرها من الحقوق العينية العقارية لا يعترف بها إن لم يتم شهرها في السجل.

فالمبدأ أن ملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل في التشريع الجزائري سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا بالشهر، وانطلاقا مما سبق فإننا سنتطرق من خلال مقالنا هذا إلى تحديد التاريخ الذي يعتد به لتحديد وقت نشأة أو انتقال **حق الملكية العقارية الخاصة** وما إذا كان الأثر العيني يترتب ابتداءً من تاريخ تنفيذ إجراء الشهر أم أنه ينسحب بأثر رجعي إلى تاريخ التصرف أو الواقعة التي انبثق منها الحق وذلك استنادا للإشكالية التالية: ما هي أحكام السريان الزماني للمفعول الإنشائي للشهر العقاري في اكتساب الملكية العقارية الخاصة؟

للإجابة عن هذه الإشكالية استندنا إلى خطة تتكون من مبحثين ومطلبين:

تطرقنا في المبحث الأول لسريان المفعول الإنشائي للشهر العقاري بأثر فوري كأصل. أما المبحث الثاني فعنوناه بـ الأثر الرجعي للشهر العقاري في اكتساب الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: سريان المفعول الإنشائي للشهر العقاري بأثر فوري كأصل

يعد المفعول الإنشائي للشهر في السجل العقاري أحد ركائز نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري غداة الاستقلال والذي أرست دعائمه المادة 793 من القانون المدني[1]، وجعلت من الشهر العقاري أساسا لانتقال الملكية والحقوق العينية في العقارات، في حين أن المادة 15-1 من الأمر رقم 75-74 الأمر المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2] قررت أن هذا المبدأ يسري كأصل بأثر فوري من تاريخ الشهر.

فحق الملكية وغيره من الحقوق العينية العقارية لا تنشأ في التشريع الجزائري ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم إلا **بتسجيلها في السجل العقاري و ابتداءً من تاريخه.**

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق تطبيق هذا المبدأ ليشمل حتى بعض الحقوق الشخصية ويتعلق الأمر بالإيجارات التي تساوي أو تزيد مدتها عن 12 سنة[3].

المطلب الأول: تاريخ الشهر هو المرجع في تحديد حقوق الملكية

نصت المادة 793 من ق.م " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

(1) الأمر 75-58 المؤرخ في 26 /09/ 1975، الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 1975/09/30 .

(2) ج.ر 52 المؤرخة في 1975/11/18، معدل ومتمم.

(3) نصت المادة 17 من الأمر رقم 75-74 سالف الذكر على أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف ولا يحتج بها في مواجهة الغير في حالة عدم إشهارها.

هذه المادة مماثلة في مضمونها وتكاد تكون مطابقة في صياغتها لنص المادة 934 من القانون المدني المصري التي نصت على أنه "في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري".

وإذا كانت المادتان ربطتا انتقال الحقوق العينية العقارية بإجراء الشهر العقاري فإنهما لم تحددا ما إذا كان هذا الانتقال يتم اعتبارا من ذلك التاريخ أم أنه يتم بأثر رجعي من تاريخ التصرف أو الواقعة التي انبثق عنها الحق، ويبدو أن إرادة المشرع المصري اتجهت نحو إعمال الأثر المنشئ للشهر بأثر رجعي، حيث جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي بصدد التعليق على هذا النص :"أما في العقار فلا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى حتى فيما بين المتعاقدين، إلا بالتسجيل، ولكن متى تم التسجيل تعتبر الملكية منتقلة من وقت العقد لا من وقت التسجيل، لأن سبب الملكية هو العقد"[1]، وهو ما يتضح منه إيلاء المشرع المصري أهمية كبيرة لأسباب كسب الملكية بحيث جعل الملكية وغيرها من الحقوق العينية العقارية تنتقل بالشهر ولكن اعتبارا من تاريخ التصرف الذي كان سببا في اكتساب الحق، وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجده قد سلك مسلكا مغايرا فالمادتان 15و 16 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر وضحتا ما سكتت عنه المادة 793 من ق.م حيث نصت : المادة 15 من الأمر من 75-74 المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه:" كل حق للمكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير **إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..."** أضافت المادة 16 من ذات الأمر: "إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف **إلا من تاريخ نشرها في مجموع البطاقات العقارية.**

أي أن الشهر العقاري هو الذي ينشئ حق الملكية في التشريع الجزائري ومن **تاريخ الشهر كأصل**، وهو ذات المسلك الذي سلكته أغلب التشريعات العربية التي تطبق نظام

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد التاسع: أسباب كسب الملكية، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص331.

الشهر العيني[1]، إذ لا يكون لهذا الحق وجود أو كيان قبل تاريخ قيده في السجل العقاري[2]، فانتقال الملكية وغيرها من الحقوق العينية العقارية لا يتم بقوة القانون كأثر للعقد وإنما نتيجة لشهر العقد[3]، وهو ما يعني أن التصرف عاجز بذاته عن تحقيق ما يصبو إليه والكفيل بذلك هو القيد[4]. وكذلك الأمر بالنسبة لحقوق الملكية المترتبة عن بعض الوقائع المادية فهذه الأخيرة ليست سوى سبب لاكتساب الملكية العقارية غير أن ما يوجد هذا الحق هو الشهر، وعليه سنتطرق في فرع أول لاكتساب الملكية العقارية من تاريخ الشهر في التصرفات القانونية ونتناول في فرع ثان للأثر الفوري للشهر في اكتساب الملكية المنبثقة عن بعض الوقائع.

الفرع الأول: اكتساب الملكية العقارية من تاريخ الشهر في التصرفات القانونية

تكتسب الملكية العقارية كأصل من تاريخ شهر التصرف القانوني الذي انبثق منه الحق سواء كان صادرا عن إرادتين (العقد)، أو عن إرادة منفردة كما في التصريح بالرغبة في الشفعة.

أولا : اكتساب الملكية العقارية من تاريخ شهر العقد

عرفت المادة 54 من ق.م العقد على أنه اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما، فهو بهذا المعنى اتفاق بين شخص أو أكثر اتجاه شخص أو عدة أشخاص آخرين الهدف منه انشاء التزامات في ذمة أحد طرفيه أو كليهما بحيث ينشئ مراكز قانونية جديدة لأطرافه ويرتب

(1) حيث نصت المادة 204 من قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر بالقرار رقم 3339 لسنة 1930على أنه يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري "، كما نص الفصل 66 من ظهير 9 رمضان لسنة 1331 هـ من القانون المغربي على أن "كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله وابتداءً من يوم التسجيل في الرسم العقاري ..."

(2) د هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 2010، ص 292-293

(3) دعلي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، سنة الطبع 2010، ص 158-159.

(4) حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص310.

عليهم حقوقا والتزامات لم يكتسبها ولم يتحملها المتعاقدان قبله أو ينهي حقوقا وواجبات سابقة ولعل من أهم العقود الواردة على الملكية العقارية، عقد المقايضة وعقد البيع اللذين نظمهما المشرع الجزائري ضمن القانون المدني وعقد الهبة الذي نظمه المشرع الجزائري ضمن أحكام قانون الأسرة [1].

فالبيع طبقا للمادة 351 من ق.م عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي، أما المقايضة فهي عقد يلتزم فيه كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود، وتسري عليها أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعتها إذ يعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه[2] ، فالعقد بذاته لا ينقل الملكية وإنما يقتصر فقط على توليد التزام بنقلها[3] ، أما الهبة فقد عرفتها المادة 202 من قانون الأسرة بأنها تمليك بلا عوض، وهي عقد ملزم لجانب واحد وهو الواهب الذي يلتزم بنقل الملكية الموهوب إلى الموهوب له .

لقد جعل المشرع الجزائري اكتساب الملكية العقارية أثرا لشهر العقود الواردة عليها، إذ تنتقل الملكية للمتصرف إليه من تاريخ الشهر، وقبل هذا التاريخ لا يمكن الاحتجاج بها لا بين أطراف العقد ولا في مواجهة غيرهم عملا بالمادة 16 من الأمر 75-74 السالفة الذكر، فالمشتري أو الموهوب له أو المقايض ...الخ لا يكون مالكا إلا من اليوم الذي يتم فيه شهر السند الذي كان سببا في اكتسابه هذا الحق ، ويجب أن تكون هذه العقود محررة في الشكل الرسمي[4] ويقع على محررها عبء إيداع هذه العقود لدى المحافظة العقارية المختصة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري وبذلك يكون تاريخ الشهر الذي تضمنته التأشيرة المرجع الذي يستند إليه لتحديد وقت انتقال الملكية .

(1) القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 (ج.ر رقم 24 بتاريخ 12 جوان 1984) المعدل والمتمم بموجب الأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 (ج.ر رقم 15 بتاريخ 27 فبراير 2005).

(2) راجع المواد 413 و415 من القانون المدني.

(3) الدكتور رمضان أبو السعود، الموجز في شرح العقود المسماة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، 1994 ص 20.

(4) المادة 324 مكرر1 من ق.م والمادة 61 من المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام السالف الذكر

ثانيا: الأثر الفوري لاكتساب الملكية الخاصة عن طريق الشفعة

نظم المشرع الجزائري حق الشفعة في القانون المدني ضمن أسباب كسب الملكية وعرفها بموجب المادة 794 منه على أنها "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في عقد بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية "، واستنادا الى هذا التعريف فإن مجال تطبيق حق الشفعة من حيث الموضوع هو البيوع العقارية دون غيرها من العقود[1]، ويثبت حق ممارستها لمالك الرقبة إذا بيع حق الانتفاع كله أو بعضه، للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع لأجنبي، لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها مع مراعاة ما تنص عليه القوانين الخاصة .

إن سبب اكتساب الملكية وفق أحكام الشفعة ونقطة الانطلاق لاكتساب الشفيع ملكية العقار المشفوع فيه هو إبداء الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة وهو تصرف قانوني يجب أن يتم في شكل رسمي تحت طائلة البطلان ولا يحتج به على الغير إن لم يكن مشهرا، ويجب أن ترفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان التصريح بالرغبة في الشفعة تحت طائلة سقوط الحق غير أنه وفي كل الأحوال لا يمكن أن يمارس حق الشفعة إذا مرت سنة من تاريخ شهر البيع[2].

يترتب عن صدور حكم نهائي بثبوت الشفعة وشهره تملك الشفيع للعقار المشفوع فيه عملا بنص المادة 803 من ق.م والتي نصت على أنه "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري".

فالشفيع يصبح مالكا للعقار المشفوع فيه بأثر فوري من يوم شهر الحكم النهائي بثبوت الشفعة لفائدته وفق نص المادة 1/15 من الأمر 75-74 السالف الذكر، ويتم شهر هذا الحكم عمليا من خلال تحرير عقد إيداع لحكم قضائي يحرره الموثق بناءً على طلب الشفيع المحكوم له بثبوت حق الشفعة ويودع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

(1) يستثنى من ذلك بنص المادة 798 من ق .م البيوع التي تتم بالمزاد العلني أو التي تقع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية أو تلك التي يكون محلها عقارا بيع ليكون محلا للعبادة أو ليلحق بمحل للعبادة .

(2) راجع المواد 807، 802، 801، 799 من القانون المدني.

ليشهر وبذلك يكون الحكم النهائي المشهر سندا لملكية الشفيع.

الفرع الثاني: الأثر الفوري للشهر في اكتساب الملكية العقارية الخاصة المنبثقة عن بعض الوقائع

لم يكتف المشرع الجزائري بإعطاء الشهر العقاري أثرا فوريا في اكتساب الملكية المنبثق عن التصرفات القانونية وانما جعل هذه القاعدة تسري على حقوق الملكية الناشئة عن بعض الوقائع المادية.

أولا: الالتصاق بالعـقار: يعرف الالتصاق بأنه اندماج شيئين متميزين أحدهما عن الآخر، مملوكين لشخصين مختلفين على نحو يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف ودون أن يوجد اتفاق على هذا الاندماج، ويترتب على هذا الاندماج أن يمتلك مالك أحد الشيئين الشيء الآخر بقوة القانون أو بحكم القاضي "[1].

وقد نظم المشرع الجزائري الالتصاق بالعقار كسبب من أسباب كسب الملكية بموجب المواد 778 إلى 791 من ق.م ولكنه لم يعط تعريفا له واكتفى ببيان صوره وسنركز على ما تعلق منها باكتساب الملكية العقارية الخاصة.

نصت المادة 778 من ق.م على تملك المالكين المجاورين، للأرض التي تتكون من الطمي الذي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة، كما أوردت المادة 782 -1 منه أن: "ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له.

يستفاد من هذه المواد أن الالتصاق قد يكون نتيجة ظواهر طبيعية كتشكل أرض جديدة بصفة تدريجية من الطمي الذي يجلبه النهر ويلتصق بأملاك المجاورين فتصبح الوحدة الجديدة ملكا لهم وفقا لأحكام الالتصاق، كما قد ينتج عن فعل الإنسان كما هو الحال بالنسبة للبناء أو الغراس أو منشآت أخرى تلتصق بالأرض، وقد أقام المشرع قرينة مفادها ملكية صاحب الأرض لما فوقها غير أن هذه القرينة يمكن دحضها بإثبات أن أجنبيا

(1) علي هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، "الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية "، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص84.

أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة المنشآت وتملكها .

وسواء كان الالتصاق طبيعيا أو ناتجا عن عمل إنساني فهو بالنتيجة يؤدي إلى حدوث تغيير يطرأ على الوحدة العقارية ويطال حدودها ومساحتها كما قد يطال قوامها المادي ومحتواها، وإذا كانت النصوص المنظمة للالتصاق قد حددت من يتملك العقار الملتصق فإنها لم تحدد تاريخ انتقال الملكية لصاحب العقار الملتصق به، وفي غياب نص خاص تسري أحكام المادتين 793 ق.م و15 من الأمر 75-74 السالفتين الذكر، وبالتالي يصبح صاحب العقار الملتصق به مالكا للعقار الملتصق ابتداءً من تاريخ الشهر، وفي هذا الصدد فقد نصت المادة 25 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر على أن "كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إحداث بطاقة مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة والتأشير على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع بينهما "، وأضافت المادة 31 من نفس المرسوم أن كل تعديل فيما تحتوي عليه قطعة يكون موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع بينهما .

يفهم من هاتين المادتين أن أي تغيير يطرأ على الوحدة العقارية ويطال حدودها أو محتوياتها يجب أن يشهر في السجل العقاري من خلال إحداث بطاقات عقارية مطابقة، لكي تكون وضعية الملكية العقارية على الأرض مطابقة لقيود السجل العقاري وبالتالي يكون انتقال الملكية العقارية طبقا لأحكام الالتصاق يتم بأثر فوري من وقت شهر التغيير الحاصل لا من وقت حصول الالتصاق كواقعة.

ثانيا: الحيازة

نظم المشرع الجزائري الحيازة في القانون المدني ضمن أسباب كسب الملكية، وجعل من آثارها اكتساب الملكية متى توفرت فيها شروط معينة، فالحيازة بهذا المعنى هي:" وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية، فيؤدي إلى امتلاك واضع اليد له" [1]

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة، النشر والتوزيع-الجزائر 2007، ص 38.

إذ يعتبر التقادم المكسب للملكية مصدرا مركبا يجمع بين واقعة الحيازة وواقعة مضي المدة القانونية عليها [1]، فالحيازة المؤدية إلى اكتساب الملكية العقارية بالتقادم يجب أن تدوم مدتها 15 سنة بدون انقطاع وتخفض هذه المدة إلى 10 سنوات إذا كانت مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح، غير أنها يجب أن تدوم ثلاثة وثلاثين سنة إذا تعلق الأمر بحقوق ميراثية .

ويتم اكتساب الملكية الخاصة استنادا إلى الحيازة والتقادم المكسب في القانون الجزائري بإحدى الطرق التالية:

- عن طريق ترقيم العقار نهائيا لفائدة الحائز استنادا إلى إجراءات مسح الأراضي: تطبيقا لنص المادة 13 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي نصت على الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرون سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، مع صيرورة هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء هذه المدة إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات المقدمة.

- ترقيم العقار لفائدة الحائز في إطار أحكام المادة 14 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري[2]، وذلك متى كان العقار المراد اكتساب ملكيته يندرج ضمن نطاق تطبيق هذا القانون[3]، وتبين من خلال تحليل التصريحات والأقوال والشهادات والوثائق والتحريات أن صاحب الطلب يمارس حيازة تتوفر فيها شروط الاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون المدني.

(1) الأستاذ أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع -الجزائر 2014، ص 495.

(2) الجريدة الرسمية رقم 15 المؤرخة في 2007/02/28.

(3) يطبق إجراء التحقيق العقاري عملا بأحكام المواد 1، 2، 3 من على عقارات الملكية الخاصة، التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية

جدير بالذكر أن المادة 24 منه ألغت أحكام المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء التقادم المكسب وإعـداد عقد الشهرة المتضمـن الاعتراف بالملكية [1]وبذلك لم يعد عقد الشهرة المعد في إطار أحكام هذا المرسوم طريقة لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وحل محله إجراء التحقيق العقاري.

- عن طريق حكم قضائي يقر تملك أحد أطراف النزاع للعقار المتنازع عليه.

ونلاحظ أن أحكام القانون المدني المنظمة للحيازة كسبب من أسباب الملكية لم يرد فيها نص خاص يحدد تاريخ انتقال الملكية الى الحائز استنادا الى التقادم المكسب وهو ما يحيلنا إلى المواد 793 ق.م و15 من الأمر 75-74 السالفة الذكر، وتطبيقا لها يتم هذا الانتقال بأثر فوري ابتداءً من تاريخ الشهر ، فيكون تاريخ اكتساب الحائز لملكية العقار بالتقادم هو تاريخ شهر السند الذي كرس حقه : أي تاريخ ترقيم العقار نهائيا لفائدته استنادا الى عمليات مسح الأراضي، أو تاريخ الترقيم العقاري الذي يتم استنادا لعمليات التحقيق العقاري وفقا للقانون 07-02 السالف الذكر، أو تاريخ شهر الحكم القضائي الذي أقر ملكية الحائز.

المطلب الثاني: القيمة القانونية للعقود غير المشهرة

نصت المادة 16 من الأمر 75-74 السالف الذكر "إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني **لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف**...."، لقد قرر المشرع من خلال هذه المادة تجريد العقود الناقلة أو المصرحة أو المعدلة أو المنهية لحق عيني من الأثر ليس فقط في مواجهة الغير وانما حتى بين أطرافها طالما لم يتم شهرها في مجموع البطاقات العقارية، والمقصود هنا هو الأثر العيني، أما ما دونه من الآثار فهي تترتب عن العقد لذاته ولا يؤثر فيها الشهر من عدمه وهو ما سنتناوله في الفرعين التاليين .

الفرع الأول: العقد غير المشهر مجرد من الأثر العيني

إذا كان الشهر عملا بأحكام المواد 793 من ق.م و15 و16 من الأمر 75-74 هو الذي

(1) الجريدة الرسمية رقم 21 المؤرخة في 14 جويلية 1983.

ينشئ وينقل ويعدل وتنقضي به الحقوق العينية العقارية وفي مقدمتها حق الملكية فإن عدم إشهار العقد يجعله لا يرتب هذا الأثر بين المتعاقدين أنفسهم وفي مواجهة غيرهم، والهدف من تقرير هذا الحكم هو تقوية أثر الإشهار العقاري وحمل الناس على المبادرة إلى شهر عقودهم[1]، فالمتصرف إليه لا يكون مالكا للعقار المتصرف فيه ولا يمكنه ممارسة سلطاته كمالك إلا من يوم شهر السند الذي اكتسب بموجبه الحق وقبل ذلك يبقى ملكا للمتصرف.

الفرع الثاني: ترتيب العقد غير المشهر لالتزامات شخصية

دفعت صياغة المادة 16 من الأمر 75-74 السالفة الذكر بعض الشراح إلى اعتبار العقد غير المشهر لا يولد أي أثار قانونية حتى بين الأطراف المتعاقدة[2] أخذا بحرفية النص، ونرى أن المقصود وفق سياق النص هو عدم ترتيبه لآثاره العينية فقط ، فمتى توفرت للعقد أركانه وشروط صحته فإنه يرتب وفقا للقواعد العامة جميع الالتزامات في ذمة طرفيه ما عدا الأثر العيني في نقل الملكية، فالشهر ليس ركنا في العقد وإنما هو إجراء لاحق جعله القانون مناط انتقال أو تغيير أو انقضاء ملكية عقار أو حق عيني آخر وبالتالي لا يؤثر غيابه على ترتيب العقد لآثاره فيما عدا الأثر العيني .

إن تجريد العقد من أثره العيني لا يعني إفراغه من قيمته القانونية فعدم إشهار عقد البيع لا يتعارض مع تسليم البائع العقار المبيع للمشتري لأن التسليم من أثار العقد، ومتى سلمه لا يستطيع استرداده بالرغم أن لا يزال مالكا لأنه ضامن لاستحقاقه ومن يضمن نقل ملك لغيره لا يجوز له أن يدعيه لنفسه [3]، كما أن عدم إشهار العقد وإن كان يحول دون انتقال الملكية للمشتري فإنه لا يعفي البائع من تنفيذ التزامه بنقل الملكية إليه لأن هذا الالتزام أيضا مصدره عقد البيع ومقتضاه قيام البائع بما هو لازم لنقل الحق المبيع للمشتري والامتناع عن كل ما من شأنه جعل نقل هذا الحق عسيرا أو مستحيلا [4]، وتظهر

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الأول البيع –المقايضة، دار إحياء التراث العربي بيروت لبنان، ص 481.

(2) الأستاذ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري مدعم بقرارات قضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الثانية 2011، ص 31.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق ص 482.

(4) انظر المادة 361 من ق.م

أهمية هذا الالتزام خاصة في الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري إشهار العقد لسبب يتطلب تدخل البائع للقيام بإجراء معين لتسوية العارض وإذا امتنع عد قد أخل بأحد التزاماته التعاقدية وجاز للمشتري طلب فسخ العقد.

المبحث الثاني: الأثر الرجعي للشهر العقاري في اكتساب الملكية العقارية الخاصة

أرست المادة 15 /1 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر مبدأ عاما مفاده أن الملكية وغيرها من الحقوق العينية العقارية لا وجود لها **إلا من تاريخ إشهارها**، غير أن هذه القاعدة وردت عليها استثناءات يكون فيها للشهر أثر رجعي في اكتساب حق الملكية.

المطلب الأول: انتقال الملكية عن طريق الوفاة

نصت المادة 15 /2 من الأمر 75-74: "غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله في يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية ".

جاءت صياغة هذه الفقرة مثيرة للبس فيما إذا كان المقصود منها وضع استثناء على قاعدة الأثر المنشئ للشهر ككل وجعل واقعة الوفاة في ذاتها ناقلة للحق العيني العقاري وهو ما أخذت به العديد من التشريعات كالقانون اللبناني والسويسري والألماني الذين اعتبروا أن الوريث يكتسب الحق العيني من مورثه قبل تسجيله [1]، أم أنها قررت استثناءً فقط على فورية أثر الشهر العقاري في نقل الملكية، ونرجح الفرضية الثانية فالمادة 2/15 لم تنص صراحة على أن من انتقلت إليه الملكية بواسطة الوفاة يكون مالكا قبل الشهر، كما أن الفقرة السابقة لها تطرقت للأثر الفوري للشهر في إنشاء الحقوق العينية العقارية لتأتي الفقرة الثانية باستدراك يتعلق بانتقال الملكية عن طريق الوفاة وهو ما يعني تعلقها بوقت سريان مفعول الشهر في نقل الملكية، وجعلته يسري من تاريخ وفاة أصحاب الحقوق العينية، أي أن انتقال الملكية عن طريق الوفاة لا يتم بواقعة الوفاة وإنما بالشهر العقاري عملا بنص المادة 793 من ق.م لكن بأثر رجعي من تاريخ الوفاة .

(1)د جورج ن. شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب – طرابلس-لبنان، الطبعة الثالثة، 2010 ص 196.

وعليه سنتناول الميراث والوصية كسببين لانتقال الملكية عن طريق الشهر بأثر رجعي من تاريخ الوفاة.

الفـرع الأول: الميـراث

يعرف الميراث بأنه ما يستحقه الوارث من مورثه بسبب من أسباب الإرث سواء كان المتروك مالا أو عقارا أو حقا من الحقوق الشرعية[1] وقد نظم المشرع الجزائري الميراث بموجب المواد 126 إلى 183 قانـون الأسرة [2]، فوفاة المالك واقعة مادية يترتب عنها انتقال ملكية العقارات التي كان يملكها الهالك قيد حياته إلى ورثته متى أشهر هذا الانتقال، وذلك بأثر رجعي من تاريخ الوفاة.

يتم شهر انتقال الملكية عن طريق الإرث بموجب شهادة توثيقية يحررها الموثق بطلب من الورثة الذين هم ملزمون بنص المادة 99 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، بالتماس تحريرها خلال أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ الوفاة تحت طائلة قيام مسؤوليتهم المدنية وتتضمن الشهادة تحديد الورثة وهوياتهم وتعيين الحقوق العقارية التي يستحقونها من العقار أو العقارات الموروثة حسب سند ملكيتها وذلك على الشيوع بينهم، كل حسب نصيبه المحدد في الفريضة، وتودع لدى المحافظة العقارية المختصة من أجل شهرها، ويترتب عن هذا الشهر إحلال ورثة المالك محله كمالكين للعقارات التي كان يملكها بالتأشير بأسمائهم وأنصبتهم في البطاقات العقارية عملا بالمادة 39 من المرسوم 76-63، وبذلك يصبح بإمكان الورثة ابتداءً من ذلك التاريخ التصرف في مناباتهم العقارية في العقار الموروث .

الفــرع الثـانـي: الـوصيـة

أورد المشرع الجزائري في ق.م الوصية ضمن طرق اكتساب الملكية غير أن المادة 775 منه أحالت تنظيمها إلى قانون الأسرة، والذي عرفها بأنها تمليك مضاف إلى ما بعد الموت

(1) د بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، ، الجزء الثاني، الميراث والوصية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1994 ص 10.

(2) القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 (ج.ر رقم 24 بتاريخ 12 جوان 1984) المعدل والمتمم بموجب الأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 (ج.ر رقم 15 بتاريخ 27 فبراير 2005).

بطريق التبرع[1]، ويجب أن يكون الموصي به في حدود ثلث التركة وما زاد على الثلث يتوقف على إجازة الورثة، كما تتوقف على إجازة باقي الورثة الوصية لواحد أو أكثر من الورثة.

وتبعا لنص المادة 191 من ق.أ المعدل والمتمم تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر فإنها تثبت بحكم يؤشر به على هامش أصل الملكية، فالوصية إذا تصرف إرادي مضاف إلى ما بعد الموت يترتب عنه انتقال الملكية إلى الموصى له عند تحقق واقعة وفاة الموصي [2] متى قبلها، ومع مراعاة أحكام الشهر العقاري.

واذا كانت الوصية والميراث سببين لاكتساب الملكية بواسطة الوفاة، إلا أنهما يختلفان في أن الميراث ناتج مباشرة عن واقعة الوفاة في حين أن الوصية تصرف إرادي من جانب الموصي ويتطلب لنفاذه تدخل إرادة الموصي له أو من يحل محله قانونا لقبول الوصية بعد وفاة الموصي وإلا كانت باطلة، أي أنها تصرف قانوني أرجأ القانون ترتيبه لآثاره في انتقال الملكية إلى ما بعد وفاة المتصرف، فوفاة الموصي تبقى الواقعة التي بدونها لا تنتقل الملكية إلى الموصى له، بل إن الوصية تبطل إذا توفي الموصى له قبل وفاة الموصي [3]، ونظرا إلى أن أحكام قانون الأسرة لم تورد نصا خاصا ينظم وقت انتقال الملكية إلى الموصى له ، فإنها باعتبارها تصرفا مضافا لما بعد الموت تكون مشمولة بأحكام انتقال الملكية عن طريق الوفاة المحددة بموجب نص المادة 2/15 من الأمر 75-74، وتعتبر الشهادة التوثيقية الدعامة المادية لشهر هذا الانتقال حيث نصت المادة 91 من المرسوم 76-63 السالف الذكر على ضرورة إثبات كل انتقال أو إنشاء لحقوق عينية عقارية **بمناسبة**(و المقصود هنا الوصية) أو بفعل الوفاة(والمقصود هو الميراث) بموجب شهادة موثقة، ويترتب عن إشهار هذه الشهادة المثبتة لانتقال الأملاك باسم الورثة و**الموصى لهم** التأشير على بطاقة العقار بأسمائهم والحصة التي تعود لكل منهم . وبذلك تسري على وقت انتقال الملكية إلى الموصى إليه نفس القواعد المطبقة على انتقال الملكية إلى الوارث، أي أن الملكية تنتقل للموصى له بالشهر العقاري ولكن بأثر رجعي من تاريخ وفاة الموصي، وابتداءً من تاريخ

(1) انظر لمادة 184 من قانون الأسرة.

(2) الأستاذ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص135.

(3) انظر نص المادة 201 من قانون الأسرة.

الشهر يمكن للموصى له ممارسة سلطاته كمالك بالتصرف في الحق العقاري الموصى به.

المطلب الثاني: سريان حقوق الملكية المنبثقة عن بعض التصرفات القانونية بأثر رجعي

إذا كان المبدأ في التشريع الجزائري أن للشهر أثرا فوريا في اكتساب حق الملكية استنادا إلى تصرفات قانونية، فإن هذه القاعدة قد اعترتها استثناءات نص عليها القانون صراحة، ويتعلق الأمر بالقسمة العقارية، وحالة وفاة المتصرف قبل شهر حق المتصرف إليه وهو ما سنتناوله في الفرعين المواليين.

الفرع الأول: القسمة العقارية

المقصود بالقسمة هو إنهاء حالة الشيوع في الملكية أي اختصاص كل شريك بجزء مفرز من المال الشائع يتناسب مع حصته الشائعة في هذا المال[1]، وقد أعطت المادة 722 من ق.م لكل شريك في الشيوع الحق في أن يطالب بقسمة المال الشائع.

تأخذ القسمة إحدى صورتين: قسمة اتفاقية ينعقد عليها إجماع الشركاء، وتتم بعد استيفاء الرخص المطلوبة بموجب عقد يحرره الموثق استنادا إلى تقرير خبرة يعده خبير معتمد، يسجل العقد ويشهر لدى المحافظة العقارية المختصة.

وقسمة قضائية تتم بموجب حكم قضائي صادر في دعوى يرفعها واحد أو أكثر من الشركاء في الشيوع ضد الآخرين أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد قسمته، ويتم اللجوء إليها حالة عدم اتفاق كل الشركاء على إجراء القسمة، أو اذا كان بينهم ناقص أهلية أو غائب ولم تأذن المحكمة لمن ينوب عنه قانونا بإجراء القسمة [2]، وبصدور حكم بالقسمة وسيرورته نهائيا وإمهاره بالصيغة التنفيذية يحرر الموثق عقد إيداع حكم قضائي بناء على طلب واحد أو أكثر، أو كل المتقاسمين ليتم إشهاره في المحافظة العقارية المختصة .

يترتب عن شهر القسمة الودية أو شهر الحكم النهائي بالقسمة تحول المتقاسم من مالك لنصيب شائع إلى مالك لحصة مفرزة، أي أن الشهر هو من يكسب المتقاسم حق ملكيته للوحدة العقارية المنبثقة عن القسمة تطبيقا لنص المادة 793 من ق.م التي تجعل

(1) عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، دار النهضة العربية، بيروت 1982، ص 227

(2) راجع المواد 723 و724 من القانون المدني.

من الشهر مصدر الحق العيني غير أن ذلك لا يكون بأثر فوري من وقت شهر عقد القسمة أو الحكم القضائي وإنما ينسحب لتاريخ سابق حيث نصت المادة 730 من القانون المدني على أنه "يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع، وأنه لم يكن مالكا على الإطلاق لباقي الحصص الأخرى " وبذلك تكون قد أوردت استثناءً على الأثر الفوري للشهر العقاري **في اكتساب ملكية الوحدة العقارية الناتجة عن القسمة** حيث أن المتقاسم يكتسب ملكيتها عن طريق شهر السند الذي أفرز حقه والمتمثل في عقد القسمة أو عقد إيداع الحكم القضائي ولكن بأثر رجعي من تاريخ سابق وهو تاريخ اكتسابه لنصيبه الشائع، أي من وقت شهر السند الذي أعطاه صفة المالك في الشيوع .

الفرع الثاني: وفاة المتصرف قبل شهر حق المتصرف إليه

نصت المادة 3/15 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "كما تسري من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي والتي لم تشهر بعد عند يوم الوفاة ."، تم استحداث هذه الفقرة عند تعديل المادة 15 السالفة الذكر بموجب المادة 92 من قانون المالية لسنة 2018 [1]، وقد تطرقت للحالة التي يتصرف فيها شخص في الملكية أو حق عيني عقاري بموجب عقد في الشكل الرسمي، ووفاته قبل شهر العقد، وجعلت الشهر ينقل الملكية للمتصرف إليه بأثر رجعي من تاريخ وفاة المتصرف ، استثناء من قاعدة انتقال الملكية بأثر فوري من تاريخ الشهر في العقود .

وإذا كان جعل مفعول الشهر في نقل الملكية يسري بأثر رجعي من تاريخ وفاة المالك في حالة انتقال الملكية عن طريق الوفاة أمرا مستساغا، فإننا لا نرى المبرر وراء إعطاء الشهر أثرا رجعيا من تاريخ وفاة المتصرف في حين أن الأمر يتعلق بحق منبثق عن تصرف قانوني تم إفراغه في شكل رسمي، فالأحرى حسب رأينا المتواضع إن كان الهدف من هذا الاستثناء تفادي حدوث تزاحم على الحق المتصرف فيه بين المتصرف إليه وورثة المتصرف، لو تم جعل هذا الحق يسري بأثر رجعي من تاريخ العقد.

(1) القانون 17-11 المؤرخ في27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر رقم 76 المؤرخة في 2017/12/28.

خاتمة:

يتجاوز دور الشهر العقاري في التشريع الجزائري نطاق الوظيفة الإعلامية المتمثلة في الإعلان عن التصرفات العقارية ويتعداها إلى كونه شرطا لترتيبها أثرها العيني.

وقد جعل المشرع الجزائري تاريخ الشهر هو الفيصل في تحديد تاريخ اكتساب الملكية العقارية حتى يكون السجل العقاري بحق مرآة للوضعية الحقيقية لحقوق الملكية، ومنح للشهر أحيانا أثرا رجعيا في اكتساب هذا الحق لاعتبارات عملية، غير أن الغاية في الحالتين هي الموازنة بين حفظ حقوق الملاك، والغير الذين يرغبون في التعامل في العقار، وبذلك تقل النزاعات ويتحقق الأمن القانوني في ميدان المعاملات العقارية، غير أن فعالية الأثر المنشئ للشهر العقاري في تحقيق هذه الأهداف مرهون من الناحية العملية بتدخل السلطة المؤهلة ممثلة في وزارة المالية لاتخاذ الإجراءات الكفيلة بتسريع وتيرة تنفيذ إجراءات الشهر العقاري ، و تدارك التأخر الكبير من طرف المحافظات العقارية في دراسة المحررات المودعة للشهر مع ما يترتب عن ذلك من مخاطر على حقوق المتصرف إليهم الذي يتوقف انتقال الملكية إليهم على شهر عقودهم .

وانطلاقا مما سبق نختم مقالنا بالتوصيات الآتية:

-إعادة صياغة الفقرة الثانية من المادة 15 من الأمر 75-74 المتعلقة بنقل الملكية عن طريق الوفاة لرفع اللبس الذي تثيره صياغتها حول ما إذا كان الأمر يتعلق باستثناء على قاعدة الأثر المنشئ للشهر، وبالتالي النص صراحة على أن الوارث والموصى له يصبحان مالكين من تاريخ وفاة المورث أو الموصي، أم أن انتقال الملكية عن طريق الوفاة هو أحد تطبيقات الأثر الرجعي للشهر العقاري في اكتساب الملكية، بحيث تنتقل الملكية للوارث والموصى له بالشهر، ولكن بأثر رجعي من تاريخ الوفاة.

- تعديل نص المادة 3/15 من الأمر 75-74، بجعل الملكية تنتقل للمتصرف إليه بأثر رجعي من تاريخ العقد بدلا من تاريخ وفاة المتصرف في حالة وفاة هذا الأخير قبل شهر العقد، مما يوفر حماية أكبر لحقوق المتصرف إليه.

- تعديل ما جاء به نص المادة 16 من الأمر 75-74 من أن العقود والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف

إلا من تاريخ شهرها؛ لتكون واضحة في دلالتها على أن عدم شهر العقد يجرد التصرف غير المشهر فقط من الأثر العيني دون غيره من الآثار والالتزامات الشخصية.

- الشروع فعليا في تنفيذ إجراءات الشهر العقاري الإلكتروني للعقود؛ لتسهيل ممارسة السلطة السلمية رقابتها على المحافظات العقارية فيما يخص آجال شهر العقود.

قائمة المراجع:

المؤلفات:

1. أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع -الجزائر 2014.
2. بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، الجزء الثاني، الميراث والوصية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1994.
3. جورج ن. شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب –طرابلس-لبنان، الطبعة الثالثة، 2010.
4. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
5. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة، النشر والتوزيع-الجزائر 2007.
6. رمضان أبو السعود، الموجز في شرح العقود المسماة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، 1994.
7. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد التاسع – أسباب كسب الملكية –الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الأول البيع –المقايضة، دار إحياء التراث العربي بيروت لبنان.
9. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، دار النهضة العربية، بيروت 1982.
10. علي بن عزان بن علي الهشامى، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، سنة الطبع 2010.

11. علي هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية: الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.

12. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري مدعم بقرارات قضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الثانية 2011.

13. هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 2010.

النصوص القانونية:

1- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 /09/ 1975، ج.ر رقم 78 المؤرخة في 1975/09/30.

2- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر 52 المؤرخة في 1975/11/18.

3-القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 (ج.ر رقم 24 بتاريخ 12 جوان 1984) المعدل والمتمم بموجب الأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 (ج.ر رقم 15 بتاريخ 27 فبراير 2005).

4-القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر رقم 15 المؤرخة في 2007/02/28.

5- القانون 17-11 المؤرخ في27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر رقم 76 المؤرخة في 2017/12/28.

- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر 30 مؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم.

-المرسوم رقم 76 -63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر 30 مؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم.