

نظاما الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منهما

The real estate registration systems and the position of the Algerian legislator on them

أحمد النوعي*، جامعة عمار ثليجي الأغواط

ah.nouai@lagh-univ.dz

تاريخ إرسال المقال: 2022 / 03 / 23 تاريخ قبول المقال: 2022 / 08 / 28 تاريخ نشر المقال: 2022 / 11 / 02

الملخص:

من أهم الأهداف التي ترمي إليها الشرائع والقوانين تامين استقرار المعاملات العقارية، ولا يمكن بلوغ هذا الهدف إلا بخلق نظام الشهر العقاري وهو نظام اوجد خصيصا من اجل تدعيم الملكية العقارية وتشجيع الائتمان العقاري وتقليل المنازعات العقارية وإعلام الغير بالوضع القانوني للعقارات والحقوق العينية الواردة عليها حيث يمكن التعرف على مالك العقار ومساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه وأصحاب هذه الحقوق وتاريخ نشأتها. ويتم ذلك عن طريق قيد الحقوق العقارية الأصلية والتبعية في سجلات معدة لأخبار الكافة بالوضعية القانونية للعقار والحقوق الواردة عليه لكي يطمئن صاحب العقار وكذا من يتعامل معه بخصوص هذا العقار. حتى إذا ما أقدم شخص على التعامل في هذا العقار بشرائه أو بقبول اكتساب أي حق من الحقوق العينية عليه، كان على بينة من أمره مما يسهل تداول الحقوق العقارية ويشجع على الائتمان العقاري (القروض)

الكلمات المفتاحية: الشهر العيني، الشهر الشخصي، السجل العقاري، الائتمان العقاري، مسح الأراضي.

Abstract:

One of the most important goals That the laws and laws aim at. Is to Secure the stabilité of real estate transactions, and This goal Can only be achieved by creating the real estate registration system, which Is a system specifically created in order to support real estate ownership, encourage real estate crédit, reduce real estate disputes, and informa others of the légal status of real estate and the right in kind contained thérien, where It Can be Koning the owner of the property, its area, its limites, the right in kind received on it, the owners of thèse right, and the date of its establishment. This Is donne by registering the original and dépendent real estate lights in records prepared to informe every one of the légal status of the property and the right contained on It in order to réassure the property owner as well as those who deal with him regarding This property.

Keywords: in-kind month, personal month, land registry, real estate credit, land survey.

مقدمة:

للملكية العقارية لها دورا هاما كمصدر للثروة والحياة ولها دور أساسي في التنمية الشاملة للدول لهذا ارتبطت الحضارات قديما وحديثا بها و جعلتها أساسا لتقدمها، فبقدر تنظيم وتوجيه العقار يمكن التحكم في

النتمية وإزهار الحياة الاجتماعية ، ولهذا اهتمت ومنذ القدم والى وقتنا الحالي جل التشريعات في العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها ، وهذا بوضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها ، وكذا تنظيم كيفية التعامل بشأنها وبحكم طبيعة العقارات لما لها من حيز ثابت ومستقر ، فقد دعت الضرورة إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها و يؤدي دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين لها وبكل التصرفات الواقعة عليها مما يؤدي إلى استقرارها ويسمي هذا النظام بنظام الشهر العقاري ، وهو تلك القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تنظيم هوية كل عقار وتثبيت ملكية، أو حقوق عينية وإحاطة الكافة علما بالوضع القانوني للعقار الحقوق العينية الواردة عليه ، إذ يمكن من التعرف على مالك العقار ، ومساحته ، وحدوده و الحقوق الواردة عليه كالرهن والارتفاق والمنازعات ، وأصحاب هذه الحقوق و تواريخ نشوئها ، حتى إذا ما أقدم شخص على التعامل في هذا العقار بشرائه أو بقبول اكتساب أي حق من الحقوق العينية عليه ، كان على بينة من أمره ، مما يسهل تداول الحقوق العقارية ويشجع على الائتمان العقاري(القروض) لذلك لم يخلو بلدا متحضرا من نظام الشهر العقاري رغم عدم انتهاجها سبيلا واحدا مما نتج عنه قيام نظامين "نظام الشهر الشخصي - نظام الشهر العيني " جاء على نقيض الأول لتحقيق ما عجز عنه النظام الشخصي من ائتمان عقاري وتحقيق استقرار الملكية العقارية وبعث الثقة فيه .

الهدف من هذه الدراسة هو معرفة أنظمة الشهر العقاري المعمول بها وموقف المشرع الجزائري منها

مما دفعنا إلى طرح إشكالية موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة سنستعمل منهج وصفي تحليلي .

1-تنظيم الشهر العقاري قبل الاستقلال

سنحاول التكلّم في هذ المبحث عن أنظمة الشهر العقاري التي عرفت الجزائر في تاريخها المعاصر

بدء من العهد العثماني مرورا بالعهد الفرنسي وصولا إلى الجزائر المستقلة

1-1:- تنظيم الشهر العقاري في العهد العثماني

من المتعارف عليه أن الحكم العثماني امتد من 1518 إلى 1830م وقد حظي الشهر العقاري بالعناية من طرف الدولة ، حيث قامت بتشكيل لجنة من المختصين بتسجيل الأراضي في القرى و المد اشتر وجميع الملكيات العقارية بمختلف تصنيفاتها وذلك بعد تقسيمها وتبويبها ، وقد استغرقت هذه العملية 55 سنة ونتيجة للمجهودات الجبارة التي قامت بها هذه اللجنة تم إعداد حوالي 970 سجل ، حفظت هذه السجلات في خزائن لا تفتح إلا بمعرفة كبار موظفي الدولة العثمانية الذين لهم الحق إذا اقتضت الحاجة مراجعة قيد أو تصحيح ، كما أسست دوائر خاصة في تسجيل التصرفات العقارية سميت " نظارة الدفتر الحقاني " معتمدة على نظام " الطابو" بموجب " قانون نظام الطابو" وهو نظام يشبه في أحكامه وطريقة مسكه نظام السجل

العيني الممسوك حاليا على مستوى المحافظات العقارية وذلك من خلال أفراد صحيفة خاصة لكل وحدة عقارية ، مع الأخذ بخصائص نظام الشهر الشخصي .

ولقد اعترف لهذه الدوائر بالحق في إعطاء أصحاب الحقوق العقارية سندات تثبت ملكياتهم وحقوقهم و كان لا يعترف بتصرف ثاني على نفس الملكيات إذا لم يتم تسجيلها من قبل بدوائر " الطابو " ، كما وضعت بموجب قانون الطابو حماية قانونية صارمة للأموال العقارية المقيدة و المسجلة على الدفاتر الحقانية ، بحيث أحضر على المحاكم الشرعية وجميع الجهات الحكومية قبول أي دعاوى أو شكاوى تتعلق بحقوق قد سبق تقييدها وتسجيلها في الدفاتر الحقانية ، أي أن الحقوق الموجودة في دفتر الحقاني لا تقبل المنازعة ، وهذا المبدأ يشبه مبدأ حضر شهر ثاني على ملكيات عقارية قد سبق شهرها من قبل ، للعلم أن هذا النظام طبق بشكل واسع خاصة في المدن و الأملاك الكبيرة التي كانت تابعة للدايات والبايات و الباشاوات في تلك الفترة 1 .

كما مس نظام الطابو كل أصناف الملكية على الشكل التالي:

1-1-1-أراضي البايك: تمثل أخصب الأراضي تزخر بالمياه وصالحة لكل أنواع الزراعة، هي توجد بالقرب من أهم المدن وعلى حافة أهم طرق المواصلات وتشمل دار السلطان (مدينة الجزائر وما جاورها) وبابلك الشرق عاصمته قسنطينة، وبابلك الغرب عاصمته وهران وبابلك التيطري وعاصمته المدية. وهذا النوع من الأراضي يشبه في تصنيفه الأملاك الوطنية ويشكل جميع الأراضي التي استحوذ عليها الحكام بطرق ودية كالمشراء، أو غير ودية كالمصادرة والاستيلاء. وكانت هذه الفئة من الأراضي تترجع على مساحة 1.5 مليون هكتار من الأراضي الزراعية و3 ملايين هكتار من الغابات والأحراش. 2 وكانت تستغل أ-بطرق مباشرة:

- عن طريق نظام الخماسة أو تسخير الرعية

ب-بطرق غير مباشرة:

* بمنح حق الانتفاع إلى كبار الموظفين في الدولة التركية وكبار ضباط الجيش، وشيوخ الزوايا، والدايات، والباشاوات

* بمنح حق الانتفاع إلى القبائل العزل وهي قبائل تقوم بتربية مواشي الدايات.

* تمنح للقبائل الموالية للدولة العثمانية مقابل الحماية في حالة الخطر والحرب، أو أداء بعض المهام

- وعلاقة هذه التصرفات بسجلات الطابو تكمن في تقييد نوع حق الانتفاع المرتب على هذه

الأراضي

1-1-2-أراضي الملك: أنها الأراضي التابعة للملكية الخاصة وكانت كثيرة الانتشار داخل المدن

الكبرى معظم أجزاء منطقة التل بين البحر والمرتفعات الأولى من سلسلة جبال الأطلس وعلى حواشيتها وكذا في المناطق الجبلية وكل الواحات في منطقة الصحراء، وكان أصحابها يمارسون فيها كل السلطات من

تصرف واستغلال واستعمال (ملكية تامة) وفقا للشريعة الإسلامية والأعراف المحلية ولم تكن النساء محرومات من حق نقل الملكية كما في أراضي العرش.

وتقدر مساحة أراضي الملك قبل الاستعمار ب4.5 مليون هكتار 3

وكل التصرفات التي ترد على هذا النوع من الأراضي تسجل وتفيد في سجلات الدفتر الحقاني

1-1-3-أراضي الوقف: الأراضي الوقفية وهي أراضي تجمد طبيعتها القانونية من طرف صاحبها

ابتغاء وجه الله بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها وتخصص للأبد إلى أغراض خيرية أو اجتماعية

وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا التقادم وهي نوعان

- حبس خيري (عام) يحبس لفائدة جهة خيرية (مسجد، زاوية، الحرمین، بيت المقدس ...)

- حبس أهلي (خاص) ويحبس على أولاده ثم يؤول إلى جهة خيرية. وكانت الكثير من العقارات من طبيعة ملك

محبسه حبس خاص. وذلك كطريقة اعتمدها المواطنون لحفظ أموالهم من طمع البايات الذين كانوا يتمتعون

دوما بحق المصادرة، وبحكم أنهم مسلمين كانوا يحترمون كثيرا مؤسسة الحبس النابعة من الشريعة الإسلامية

فلا يصادروا الأوقاف.

وكانت تشرف على إدارة أموال الحبس منظمات دينية وتوجه عائداتها للأعمال الخيرية أو ذات الطابع

الاجتماعي.

وبما أن المنتفع لا يملك إلا حق الانتفاع فإن هذا النوع من الأراضي لم ترد في شأنه أي عملية تقييد

1-1-4-أراضي العرش: هي الأراضي الشاسعة المتواجدة على الخصوص بسهولة الشلف سيدي

بلعباس، وهران. بني سليمان، سطيف، سييوس والتيتري وتمثل مساحة 5 ملايين هكتار 4، وهي خاضعة

للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وتستغل جماعيا وبصفة مشتركة وأحيانا يكون لكل

فرد من أفراد العشيرة الحق في الانتفاع من المساحات التي يستطيع القيام باستصلاحها ولا تقبل القسمة ولا

البيع ولا الإرث. وكانت النساء من حيث المبدأ مستبعدات من الانتفاع بالأرض وكان المستفيد الأول ينقلها

بنفس الشروط إلى ورثته من الذكور من السلالة المباشرة وأحيانا إلى الحواشي.

إن علاقة هذا النوع من الأراضي بالدفتر الحقاني كانت تسجل فيه جميع حقوق الانتفاع، والمستفيدين

من هذا الحق بعد وفاة المنتفع الأصلي.

1-1-5-الأراضي الصحراوية: إن صنف الأراضي في الجنوب الجزائري هي أراضي الجلف التي

تسقى بصورة غير منتظمة من جهة، وأراضي الحي التي هي أراضي الواحات المسقية طوال السنة بمنظومة

سقي اصطناعية أو السواقي وترتكز على توزيع المياه على الأراضي التي تم إحيائها، إضافة إلى أراضي

الضيعات وهي أراضي المنخفضات حيث يبقى الماء مدة من الزمن تمكن من إقامة بعض المزروعات 5.

وكانت هاته الأراضي لا تخضع لأي نوع من التصرفات فكانت معفاة من التقييد في الدفتر الحقاني.

1-2-: تنظيم الشهر العقاري في العهد الفرنسي

إن قانون 23 مارس 1855م المتعلق بالإشارات والتسجيلات الرهنية هو أول قانون صدر بفرنسا لتنظيم عملية الشهر العقاري، وقد مدد العمل به حتى في الجزائر حيث أخضع هذا القانون جميع التصرفات والعقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديونا أو أعباء حتى تكون حجة على الغير إلى عملية الشهر العقاري

- إذا تعلقت بحقوق قابلة للرهن العقاري كحق الملكية.

- حقوق غير قابلة للرهن كحق الارتفاق وحق السكنى

وكذا التصرفات التي تتم بعوض كالبيع، والتصرفات التي تتم بدون عوض كالهبة والوصية والوقف، بالإضافة إلى شهر الحقوق الشخصية للإيجارات والتي تزيد مدتها عن 12 سنة.

والجدير بالذكر أن هذا القانون هو أول نص تم من خلاله إخضاع الدعوى العقارية المتضمنة فسخ أو إبطال أو إلغاء تصرفات عقارية إلى عملية الشهر العقاري، وقد أحدث هذا القانون تغييرا جذريا على مستوى الشهر العقاري على مستويين:

أ- على المستوى التقني: حيث وضعت العديد من الإجراءات والضوابط التي تضمن صحة وتطابق المعلومات المقيدة على الوثائق العقارية.

ب- على المستوى القانوني: وهو إخضاع بصفة إلزامية جميع العقود والتصرفات المنطوية على ملكية عقارية أو حقوق عينية إلى عملية الشهر بما فيها شهادات نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة، والجدول الوصفية للتقسيم والإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة واستمرت الوضعية إلى غاية الاستقلال.

1-3-: تنظيم الشهر العقاري بعد الاستقلال

نظرا للوضعية الصعبة التي تركتها الهجرة الجماعية للإطارات فقد صدر "الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31م" الذي قضى باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية ماعدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية، حيث عملت السلطات على حماية الملكية العقارية كإلغاء المعاملات بين الجزائريين والمعمرين التي تتطوي على المضاربة ابتداء من وقف إطلاق النار، جرد وتنظيم الأملاك الشاغرة الصناعية والتجارية، وجميع الحقوق العقارية ونقل ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66، وكان يطبق في هذه المرحلة نظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور النص القانوني الصريح بتفعيل نظام الشهر العيني.

وكان النظام الأول يطبق على مكاتب التوثيق دون المحاكم الشرعية، ولوضع حد لهذا التضارب نظم المشرع مهنة التوثيق بالأمر 91/71 المؤرخ في 1971/12/15م وجعل الموثق موظفا تابعا لسلك العدالة يمتد اختصاصه إلى المحكمة التي يتبعها ويخضع لسلطة وكيل الجمهورية، واستمر هذا الوضع إلى غاية صدور القانون المدني 58/75 المؤرخ في 1975/09/26م الذي وضع مفاهيم مستقرة لحق الملكية وحدد شروط التعامل فيها، حيث نص على انه « لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان

ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار « 6

من خلال هذه المادة يتضح أن كل تعامل في ملكية عقارية أو حقوق عينية أصلية أو تبعية لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهاره على مستوى المحافظة العقارية. وقد تبنى المشرع من قبل نظاما جديدا في مجال الشهر العقاري العيني من خلال المادتين 24 و25 من قانون الثورة الزراعية الصادر بموجب الأمر 73/71 والمؤرخ في 1971/11/08، حيث تنص المادة 24 منه على (يؤسس في نطاق كل بلدية خزينة للبطاقات العقارية).

كما نصت المادة 25 من نفس القانون: (عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد) وبناء عليه صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12م المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري (جريدة رسمية رقم 92)، حيث تم تأسيس وتطبيق نظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة والإبقاء على نظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة، ومن أجل تفعيل نظام مسح الأراضي ونظام الشهر العيني أصدر المشرع النصوص التنظيمية التالية

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25م المتضمن إعداد مسح الأراضي ج. ر عدد 30 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 ج. ر. عدد 26
- المرسوم رقم 73/76 المؤرخ في 1976/03/25م المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13م المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 121/93 المؤرخ في 1993/05/19م ج. ر. عدد: 34

2: نظامي الشهر العقاري

لم تسلك الدول التي أخذت بنظام الشهر العقاري سبيلا واحدا مما نتج عنه قيام نظامين للشهر العقاري.

نظام يتم فيه شهر التصرفات القانونية التي ترد على العقارات بالاعتماد على أسماء أطرافها خاصة المتصرف، ويستدعي ذلك أن تنشأ سجلات يدون فيها التصرف الذي يرد على العقار باسم المتصرف، ولصاحب المصلحة أن يطلب شهادة بالتصرفات القانونية لكي يستوثق أن المتصرف مازال مالكا للعقار وسمي هذا النظام بالشهر الشخصي، وهو أول نظام للشهر ظهر في العصر الحديث وتبنته مختلف الدول. ونظام آخر يتم فيه الشهر لا على أساس أسماء المتصرفين بل على أساس العقار ذاته، حيث يفرد لكل عقار صحيفة خاصة في السجل العيني يدون فيها كل ما يرد على العقار من تصرفات قانونية، فيكفي صاحب المصلحة مجرد الإطلاع على الصحيفة ليعرف حقيقة العقار من حيث المساحة والحدود، ومن حيث مالكة أو ملاكه السابقين وهذا ما يعرف بنظام الشهر العيني.

1-2: نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري المعروفة، ويعتمد على سجلات ترتب بحسب أسماء المالكين و الأشخاص الصادرة منها التصرفات، وعملية الشهر وفقا لهذا النظام تتم على أساس أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ الحق أو نقله دون الحاجة إلى الاعتناء بالعقار محل التصرف، لذلك فإن الدول التي أخذت بهذا النظام رصدت سجلات في كل مراكز الإقليم تقيد بموجبها التصرفات المنشئة أو الناقلة أو المعدلة أو المسقطة للحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية بحيث تعد فهارس مرتبة بأسماء المتصرفين و يستطيع صاحب المصلحة أن يعرف العقار الذي يرد التعامل فيه لا يزال باسم المالك الحقيقي. ويلاحظ ان السجل الذي يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين حيث تخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة او عدة صفحات من السجل، و ذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة 7

1-1-2: خصائص نظام الشهر الشخصي

يتميز نظام الشهر الشخصي بعدة خصائص نذكر منها:

1- أساس التصرف في هذا النظام هم أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات بغض النظر عن العقارات المتصرف فيها كما هو الحال في نظام الشهر العيني، ومن هذه الخاصية استمد النظام تسميته.

2- التصرفات وفقا لهذا النظام تشهر كما هي دون أن يطهر الشهر العيوب التي تشوب الحق موضوع التصرف كأن يكون قابلا للإبطال أو الفسخ أو مثقلا بالأعباء العينية 8، وهذا ما يجعل من عملية الشهر في ظل هذا النظام مجرد وسيلة للإشهار و العلنية، بحيث يبقى الحق أو التصرف مهددا بكل الدفع أو الطعون التي يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف، إذ ليس من شان عملية الشهر في هذا النظام تطهير عيوب التصرف وبالتالي يبقى حق المتصرف إليه مهدد بدعاوي الإبطال والفسخ والصورية على الرغم من شهر التصرف الصادر إليه وهذا ما يجعل من عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي مجرد وسيلة للإشهار والعلانية وليس سببا لنشوء الحقوق العينية وانتقالها 9

3- ان عملية الشهر للسندات العقارية، لا تقتصر وظيفته إلا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق حيث لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني، ذلك إن الحق العيني العقاري، ينشئ صحيحا بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقرره القانون، ويضل صحيحا إلا أن يفسخ أو يقرر بطلانه 10

2-1-2: تقييم نظام الشهر الشخصي**1-2-1-2: مزايا نظام الشهر الشخصي**

من خلال ما سبق تبين أن هذا النظام يتميز بالبساطة وسهولة إجراءاته وعدم تعقدها و لا يتطلب عملية مسح الأراضي باهضة التكاليف، وفي هذا النظام يتم التحقق من المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل

فيه واسم أبيه وجده بالكامل مع الوقوف على أسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار، وبالتالي يكون للمتعاقل الفرصة الكافية للإطلاع على مستندات ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من سلامتها وكفائتها.

من جهة أخرى فإن مجرد شهر التصرفات هي قرنية على ملكية العقار ولكنها قرنية قانونية بسيطة يمكن إثبات عكسها، في أغلب الأحيان يصعب إثبات عكسها، كما أن الطعن في التصرفات المشهورة تعد بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في الملكية.

2-2-1-1-2: مساوئ نظام الشهر الشخصي

لقد أقر الكثير من الفقهاء أن نظام الشهر الشخصي معيب من حيث الترتيب بتيسير معرفة ما يهم من تصرفات ومن حيث الحجية التي ينبغي أن تكون قاطعة، فصاحب المصلحة أو المشتري أو المستفيد من التعاقد لا يعرف إلا اسم الشخص الذي تصرف في العقار بغض النظر عما يلحقه من عيوب، أن عمليه البحث في السجلات الهجائية لأسماء المتصرفين قد يكون صعبا أو مستحيلا خاصة مع تشابه الأسماء، فيجب معرفة المتصرف وأبيه وجده وحتى على أسماء الملاك السابقين الذين تداولوا على هذا العقار.

ومن مساوئه أيضا أنه لا يعطي للمتصرف إليه ضمانا كافيا لثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، وتجعله عرضة للمنازعة في أي وقت بل وعرضة للزوال في أي لحظة باعتبار هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا ولا يصحح عقدا باطلا، والتصرفات تشهر كما هي فإن كانت صحيحة بقيت كما هي، وإن كانت معيبة لا تصحح مما يجعله قابلا للطعن في أي لحظة ويعرضه في أي وقت إلى زوال الحق الذي اكتسبه ويقلل من درجة الائتمان في المعاملات العقارية.

ومن العيوب البارزة أيضا خطر احتمال تعارض عدة سندات لملكية عقار واحد (تقادم مكسب، حيازة، إرث....)، لذلك فجل الدول التي أخذت بهذا النظام ابتعدت عن الهدف الأسمى للشهر وهو تأمين الحقوق وجعل التعاقد مع صاحب الحق العيني للعقار في مأمّن تام على أن هذا الأخير هو صاحب الحق المتصرف فيه.

مما سبق يتضح أن نظام الشهر العيني لا يحقق الغرض الذي أوجد من أجله وهذا لطغيان مساوئه على محاسنه ويجل الأمر يبتعد عن الهدف من الشهر وهو تأمين الغير من ضياع حقوقهم وتجسيد فكرة الائتمان العقاري والتقليل من المنازعات العقارية التي أثقلت كاهل القضاء.

مما دفع للبحث عن نظام بديل قصد تنظيم الملكية العقارية بشكل أفضل، وهذا ما تحقق بفضل نظام الشهر العيني الذي يؤمن حفظ وشهر الحقوق بطريقة محكمة ويضمن استقرار الملكية العقارية.

2-2: نظام الشهر العيني

ظهر هذا النظام نتيجة الانتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي والعيوب التي لحقت به وبظهوره أصبح من الضروري الاهتمام بمحل التصرف والحقوق العينية العقارية، ولهذا السبب سمي بنظام الشهر العيني أي العين محل التصرف.

2-2-1: مفهوم نظام الشهر العيني

إن عملية الشهر وفقا لهذا النظام تتم على أساس العقارات المتصرف فيها، وبالتالي يشكل تأميننا عينيا لكل المعاملات العقارية، لأنه قبل القيام بعملية الشهر يتطلب من المحافظ العقاري القيام بمراقبة دقيقة حول موقع العقار وحدوده ومساحته واسم مالكة وأهلية الأطراف والأعباء التي تنقله، والمنازعات التي تخصه، وبمجرد الشهر في السجل العيني ينتقل الحق إلى المتصرف إليه.

ووفقا لهذا النظام تخصص بطاقات عقارية خاصة بكل عقار تقيده فيه أسماء المستفيدين وقت إجراء الشهر واسم أول متصرف إليه ويقيد أول بأول كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات بحيث وبمجرد الإطلاع على هذه البطاقة يمكن تحديد وضعية هذا العقار ووضعية الملاك الذين تعاقبوا عليه، ونوعية التصرفات التي صدرت عن كل واحد منهم.

ويظهر مما سبق أن هذا النظام بمبادئه قادر على تحقيق استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، وتشجيع الاستثمار.

وقد ظهر هذا النظام في بداية «النصف الثاني من القرن 19 ميلادي-1851 في استراليا على يد السيد "ريتشارد طورانس (ROBERT.RICHARD.TORRENS) والذي سمي هذا النظام باسمه نظام طورانس أو قواعد طورانس.

وقد كان تورانس مراقب جمارك وبعدها أمينا عاما للتعقود، حيث لاحظ أن الأراضي تنتقل لأصحابها بطريقتين إما من الحكومة أو من الأفراد فيما بينهما، وكانت الحكومة تقيده في سجلات أسماء من تمنحهم الأراضي، عكس التي تنتقل بين الأفراد لم تكن تسجل وكانت مصدر للخلافات، فسعى طورانس إلى جعل جميع الأراضي المملوكة للأفراد في وضع الأملاك المملوكة للحكومة من حيث التسجيل للتصرفات والحقوق التي ترد على العقارات في سجلات ودفاتر. وبالتالي يسهل التعرف على مالكة ومعرفة الحقوق التي ترد على العقار مما يقضي على المنازعات بشأنها، وقد حاول طورانس تطبيق نظام مماثل لنظام تسجيل السفن مستفيد في هذا الشأن من خبرته في نظام ملكية السفن البحرية بحكم عمله مراقب جمارك، حيث كانت تقيده أسماء مالكي السفن في سجل خاص في ميناء التسجيل حتى يعترف لهم بالملكية إضافة إلى قيد كل التصرفات التي ترد على السفينة من بيع ورهن وتأمين حتى تكون نافذة في حق الغير. وحاول تطبيق هذا النظام على العقارات وتمكن من إقناع البرلمان الاسترالي بمقترحاته في هذا الصدد والذي اصدر في الثاني من جويلية سنة 1858 قانون أطلق عليه REAL PROPERTY ACT واستقرت تسميته فيما بعد

بطريقة او قانون طورانس عام 1861 بإدخال تعديلات عليها وقد وضعت هذه التعديلات قيد التنفيذ سنة 1873. 11

2-2-2: خصائص نظام الشهر العيني

لنظام الشهر العيني مجموعة من الخصائص تطلبها عملية مسح الأراضي العام باعتبار أن هذا النظام لا وجود له إلا بوجود المسح ومن بين هذه الخصائص نذكر

2-2-2-1- مبدأ التخصيص: بمعنى أن كل عقار تخصص له بطاقة عقارية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار و مجموع هذه البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العقاري , وتعد هذه البطاقة كوثيقة هوية للعقار , وللتعرف على الحالة القانونية و المادية للعقار يكفي مراجعتها لمعرفة ذلك بدقة وسهولة .وبالرجوع للمرسوم 62/76 نجده ينص في المادة 23 على ما يلي " تحدث بطاقة قطع الراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم اعدده.....".

2-2-2-2- مبدأ القيد المطلق : (مبدأ قوة الثبوت المطلقة) : جميع التصرفات والأحكام المنشأة , الناقلة , المغيرة , المسقطه لحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى أصلية أو تبعية لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري , ومنه تكتسي هذه العقود قوة الإثبات المطلق في مواجهة الكافة 12, ويترتب على ذلك أن تنشأ قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني عليه للمتصرف إليه وهو ما يوفر الثقة في بيانات السجل العقاري و يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية وهذا المبدأ هو الحد الفاصل ما بين نظامي الشهر .

أي إعطاء القوة والمتانة للسند العقاري تدعيما للائتمان بين المتعاملين على العقارات وتسهيل تداوله بين الناس بشكل يجعل من الاستحالة إهدار أو زعزعة الحقوق الثابتة بالسجل العقاري 13، لكن في الجزائر وعكس هذا المبدأ فانه يجوز الطعن في التصرفات المشهورة حسب المادة 85 من المرسوم 63/76 السابق ذكره التي تنص على "إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا"

2-2-2-3- مبدأ المشروعية (الشرعية) : نظر لأهمية قوة الثبوت المطلقة اقتضى الأمر الأخذ بمبدأ الشرعية، ويقصد به إجراء مراقبة عامة و مراجعة سابقة لجميع الوثائق التي تكون محل إيداع من أجل شهرها حتى تقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلا , وبالتالي رفض شهر الإدعاءات المشكوك فيها و التي لا تستند إلى أساس قانوني سليم 14, أي رفض كل التصرفات الباطلة و القابلة للإبطال , حيث تنص المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة قصد

الإشهار". كما عدد المشرع في المرسوم 63/76 حالات رفض الإيداع وحالات رفض الإجراء بالنسبة للمحافظ العقاري فيما يخص العقود والوثائق الغير مستوفية الشروط للشهر وعليه فمبدأ الشرعية هذا لا يتيح في ظل نظام الشهر العيني شهر التصرفات الباطلة والقابلة للإبطال، وان حدث وان أشهرت حقوق باطلة وأهدرت حقوق أصحابها وهذا نادر جد فإن الدول التي أخذت بهذا النظام أنشأت صندوقاً للتأمين والضمان لتعويض المتضررين عن فقد حقوقهم.

2-2-4-مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم: من المعروف ان التقادم سبب من أسباب كسب الملكية، ولكن في ظل نظام الشهر العيني كل حق تم تقييده في البطاقات العقارية لا يجوز فيه التقادم المكسب، أي لا يمكن أن يكون التقادم سببا من أسباب كسب الملكية، حيث يصبح من ثبت اسمه في السجل العيني كمالك في مأمن من يدعي عليه بالتقادم.

وخلافا للمبدأ المتعارف عليه فإنه في المناطق التي لم يؤسس فيها السجل العقاري ولم تسمح فإن التقادم يعد سببا من أسباب كسب الملكية (التقادم المكسب، التحقيق العقاري، شهادة الحياة...) أي أن الحقوق غير المشهورة يمكن اكتسابها بالتقادم وشهرها في السجل العيني لأول مرة دون أن يعتبر ذلك خروجاً على مبدأ حضر التقادم.

ولكن في الجزائر فان المحكمة العليا لم تستقر على رأي فيما يخص إمكانية تملك العقارات المملوكة بسند رسمي مشهر بالتقادم فمرة تجيزه ومرة تمنعه؟، مما يجعل من تدخل المشرع بنص صريح ملزم بعدم قبول الاكتساب بالتقادم في العقارات المشهورة خاصة في ظل نظام الشهر العيني حتى يكسب الشهر قوته الثبوتية تلافياً للغموض والتناقض

2-2-3: تقييم نظام الشهر العيني

لقد تقادى نظام الشهر العيني بمبادئه عيوب نظام الشهر الشخصي حيث يضمن إستمرار الملكية العقارية وتسلسلها واستقرارها وهذا ما يضمن فكرة الائتمان العقاري.

2-2-3-1: محاسن نظام الشهر العيني

1- يوفر الحماية التامة للمتعاملين بالعقار، فكل ما هو مقيد على السجل العقاري هو بمثابة عنوان للحقيقة بالنسبة للغير، كما أن الشهر يظهر العقد من العيوب على أساس أن هذا النظام يفرض تمحيصاً سابقاً ودقيقاً للمستندات عند إجراء القيد الأول للتحقق من مدى صحتها وخلوها من العيوب الشكلية والموضوعية. فلا سبيل لمراجعة الحقوق ولا لمناقضة صحة ما هو ثابت بعد الشهر في النظام العيني. مما يجعل الشخص الذي يؤول إليه العقار بعد الشهر مطمئناً .

2- تقادي الأخطاء الناتجة عن تشابه الأسماء لأن الشهر يتم على أساس مواقع العقارات وأرقامها ومساحتها، فتخصص لكل عقار بطاقة عقارية يدون فيها جميع البيانات المتعلقة به والحقوق المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى عدم إثارة مشكلة المالك الحقيقي وإلى سهولة وسرعة الإجراءات ووضوح تام في قيود

السجلات. بحيث يستحيل أن يثار مشكل التشابه في العقارات لان كل عقار يحمل رقما معيناً ومحدد بدقة. ولان الشهر في النظام العيني يأخذ معلوماته وبياناته مباشرة وأساساً من العقار ذاته. ويستحيل أن يثار مشكلة التشابه في العقارات بسبب التلاصق أو الجوار، لان كل عقار يحمل رقماً معيناً، ويكون محل مخطط وصفي، ومحل تعيين دقيق نافي للجهالة كما تشير إليه المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 المشار إليه أعلاه. 15

- 3- عدم تعارض سندات الملكية، يضمن هذا النظام عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد وهي البطاقة العقارية. 16
- 4- يعكس الحالة الحقيقية للعقار المتعامل فيه، ويخلص العقار من جميع الشوائب وإسناده إلى صاحبه الحقيقي وبالتالي تغادى الكثير من النزاعات التي يمكن أن تثار في موضوع الملكية وتؤمن عدم الاستيلاء على أي جزء منه بسبب تحديده ومسحه.
- 5- يمكن الدولة من أحكام مراقبتها على السوق العقارية ويسهل عليها تحديد الوعاء الضريبي للعقار وبصورة دقيقة ومتجانسة وعادلة لفائدة الخزينة العمومية.
- 6- يحقق استقرار الملكية ويوفر الثقة في صحة العقود المشهورة وسلامتها ويرفع من قيمة العقارات الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن العقار أو إنشاء تامين عليه، ويترتب عن كل هذا تنشيط الائتمان العقاري وبالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي 17 ويعود بالنفع على الاقتصاد الوطني.

2-2-3-2: عيوب نظام الشهر العيني

سيستدعي إعداد مسح عام وشامل للعقارات مع تحديد وموقع كل عقار، مساحته، حدوده، قوامه، هوية مالكة، كما أن عملية إنشاء بطاقة لكل عقار على حدي وترقيمها، كلها تتطلب إمكانيات ضخمة مادية وبشرية ووقتا طويلا، ورغم ذلك فإن ما تتفقه الدولة في هذا المجال يعود بالخير على الدولة واقتصادها مما يؤدي إلى ازدهارها ويغطي النفقات التي صرفت عليها.

من جهة أخرى فإن انتقال الحقوق عن طريق الشهر وحده يؤدي إلى اغتصاب حقوق المالك الحقيقيين خاصة في القيد الأول حيث يحدث أن يقيد شخص حق عيني لا يملكه حقيقة ويصبح المالك الحقيقي ولا يمكن منازعته، لذلك فإن الدولة التي أخذت بهذا النظام أقرت تعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقوقه بهذا الشكل فتصان بذلك اعتبارات العدالة دون إخلال باستقرار المعاملات.

2-2-4: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري

أخذ المشرع الجزائري كأصل عام بنظام الشهري العيني حيث نص على ذلك الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري حيث ينص في المادة الثانية منه على " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل

العقاري "وتنص المادة الرابعة منه على " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعطاء مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي.

وتنص المادة 15 منه " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير ان نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية "

ان المواد السابقة تنص على ضرورة الانطلاق في عملية المسح وتأسيس السجل العقاري وتفيد مع غيرها من النصوص القانونية الواردة في المرسومين التنفيذيين 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بأعداد المسح العام والمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بأنه أخذ بنظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني.

لكن المشرع ووعيا منه بمدى صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني على الواقع نظرا لصعوبة عملية المسح خاصة مع الامتداد الجغرافي الكبير للجزائر وتنوع تضاريسها والتي تتطلب وسائل مادية وبشرية مؤهلة كما تتطلب وقتا كبيرا، فقد أبقى المشرع و بصفة انتقالية ومؤقتة على نظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الاستعمار الفرنسي ريثما يتم الانتهاء من عملية المسح حيث نصت المادة 27 من الأمر 74/75 على ما يلي "إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تحض عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب مرسوم "

وتضمن المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن السجل العقاري إحكاما انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي بحيث يقوم المحافظون العقاريون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم تشملها عملية مسح الأراضي ويتم إشهارها باسم المالكين حيث تنص المادة 113 منه «خلافًا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم ،والى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية ،فانه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية ،مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك .

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقا لنموذج يحرر بقرار من وزير المالية "

وعلى هذا فإن نظام الشهر الحالي يشمل النظامين معا (نظام مزدوج) مع ملاحظة ان نظام الشهر العيني الذي أخذ به المشرع الجزائري لم يجسد بصفة كلية أهم مبادئ نظام الشهر العيني فعليا في الجوانب التالية -أنه لم يعطي للشهر القوة الثبوتية المطلقة وذلك بإجازته الطعن في التصرفات العقارية

المشهرة بموجب المادة 85 من الأمر (74/75) التي تنص على أن " دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذ تم إشهارها مسبقا....".

- لم ينص المشروع صراحة على مبدأ عدم سريان التقادم المكسب في حق المالك المقيد في السجل العيني كما فعلت دول عربية كثيرة مثل: مصر، سوريا، المغرب، ليبيا، العراق، الأردن، التي نصت على هذا المبدأ صراحته سواء في قوانينها المدينة أو قوانين الشهر العقاري وأمام عدم النص صراحة على مبدأ حضر التقادم في الأمر 74/75 ومرسوميه التنفيذيين فقد انقسم الرأي بخصوص، هل يخضع العقار المقيد في السجل العيني إلى التقادم المكسب؟ إلى رأيين بين مؤيد ورافض ولكل مبرراته. كما أن المحكمة العليا لم تستقر على رأي، فمرة تجيزه ومرة أخرى تمنعه مما يجعل من تدخل المشرع بإدراج نص صريح بخطر التقادم للعقارات المشهورة في النظام العيني حتى نعطي للشهر القوة الثبوتية المطلقة، مع تطبيق القاعدة العامة الواردة في المادة 827 من القانون المدني الجزائري بخصوص كسب الملكية بالتقادم في العقارات التي ليست لها سندات مشهورة للمساهمة في عملية التطهير العقاري. 18.

الخاتمة:

لقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كأصل عام في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان له رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ورقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، كبديل عن نظام الشهر الشخصي الذي كان معمولاً به أثناء فترة الاستعمار الفرنسي والسنوات الأولى للاستقلال بسبب قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري

ونظر لان اعتماد نظام الشهر العيني يعتمد على إعداد مسح الأراضي العام كأساس مادي للسجل العيني، فإنه أخذاً وبصفة انتقالية في المناطق الغير ممسوحة بنظام الشهر الشخصي. ومن أجل التجسيد المادي لعملية مسح الأراضي لاعتماد نظام الشهر العيني كنظام محكم ووحيد في الشهر العقاري في الجزائر. نقترح

1- وضع الآليات التقنية والمالية والبشرية اللازمة لتجسيد عملية المسح العام للأراضي. التي تعتبر الأساس المادي للسجل العيني. مع ضبطه برزنامة زمنية صارمة مع فتح الباب للمتعاملين الخواص وطنيين وأجانب من أجل المساهمة في عملية المسح.

2- إدراج مادة صريحة في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري من أجل منع اكتساب بالتقادم الأملاك المشهورة في نظام الشهر العيني، على غرار ما فعلت اغلب الدول التي أخذت بهذا النظام، ولكي نوحّد الاجتهاد القضائي في هذا الباب.

- 3- جعل للقيود قوة الثبوت المطلقة وعدم جواز الطعن في التصرفات المشهورة في ظل نظام الشهر العيني.
- 4- إنشاء لجنة وطنية دائمة مهمتها متابعة تسريع عملية المسح وتعديل القوانين التي تعرقل عملية التطهير العقاري.
- 5- التجسيد الميداني السريع لعملية دمج إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري مع توسيع صلاحيات الإمضاء على العقود والوثائق إلى عدة أشخاص، وفتح إدارات مختصة في المسح والشهر على مستوى كل دائرة على الأقل

الهوامش

- 1-رامول خالد، الإشهار العقاري، محاضرات غير منشورة، أقيمت على طلبه الماجستير تخصص قانون عقاري بجامعة سعد دحلب البليلة دفعة 2006/2007
- 2-علي براهيتي، الملكية العقارية في الجزائر من 1830 إلى اليوم. مطبوعة غير منشورة الجزائر 2008 ص2
- 3--نفس المرجع ص1
- 4--علي براهيتي نفس المرجع.ص1
- 5--نفس المرجع ص3
- 6-المادة 793 من القانون 75 / 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتمم والمعدل والمتضمن القانون المدني الجزائري.
- 7-إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص27*
- 8-رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص16
- 9-اسعد دياب وطارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط2، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان 1994، ص 22
- 10-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط3، الجزائر، 2011، ص 15*
- 11-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 ص 27
- 12-رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 22
- 13-معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص47.
- 14-رامول خالد المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 23
- 15-وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دار هومة، الجزائر 2009، ص 131
- 16-جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 35
- 17--ادوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد والتحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة المثني، لبنان 1996، ص14
- 18-للمزيد انظر جمال بوشنافة، مرجع سبق ذكره، ص 57.58.59.60.61.