

مجيد خلفوني



نظام الشّهر العقاري  
في  
القانون الجزائريّ



## الفهرس

### الصفحة نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري

7	مقدمة :
11	الباب الأول : الشهر العقاري
13	الفصل الأول : نظاما الشهر العقاري
13	المبحث الأول : نظام الشهر الشخصي
13	المطلب الأول : مفهوم نظام الشهر الشخصي
15	المطلب الثاني : عيوب نظام الشهر الشخصي
16	المبحث الثاني : نظام الشهر العيني
16	المطلب الأول : مفهوم نظام الشهر العيني
18	المطلب الثاني : مزايا نظام الشهر العيني
21	المطلب الثالث : عيوب نظام الشهر العيني
22	المطلب الرابع : خصائص نظام الشهر العيني
23	- قاعدة التخصيص - الشهر مصدر الحق العيني
24	- مبدأ القيد المطلق أو القوة التبوئية
27	- مبدأ المشروعية - حظر التقادم
27	- الشهر العقاري ناقل للملكية العقارية
31	- إعلام الغير. - الفرق بين التسجيل والقيد
33	المبحث الثالث : موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري
33	المطلب الأول : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني
34	المطلب الثاني : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي
36	- الإدارة غير معفاة من أحكام قانون الشهر العقاري
41	- شهر الدعاوى العقارية
46	- شهر عقود الإيجار
48	- هل يجوز اكتساب عقار مسموح في القانون الجزائري بالتقادم المكسب ؟

الفصل الثاني : نظام الشهر العقاري بالجزائر نظام إداري .....	57
المبحث الأول : المحافظ العقاري موظف تابع للإدارة المركزية .....	58
المطلب الأول : المحافظ العقاري موظف خاضع للقانون الأساسي للتوظيفة العمومية .....	58
المطلب الثاني : المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة .....	62
المبحث الثاني : تصرفات المحافظ العقاري وكيفية الطعن فيها .....	64
المطلب الأول : تصرفات المحافظ العقاري .....	64
- شروط رفع الدعوى .....	65
- صفة التمثيل القضائي .....	65
- إجراءات رفع الدعوى .....	66
المطلب الثاني : الاختصاص القضائي .....	67
- قرارات جهات القضاء الإداري .....	68
الباب الثاني : أحكام الشهر العقاري بالجزائر .....	69
الفصل الأول : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية وقواعد تنظيم الشهر العقاري .....	71
المبحث الأول : مفهوم المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي .....	71
المطلب الأول : مفهوم المحافظة العقارية .....	72
المطلب الثاني : مراحل نشأة المحافظة العقارية .....	73
المطلب الثالث : التنظيم الداخلي للمحافظات العقارية .....	78
- مصالح مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات .....	79
- أقسام المحافظة العقارية - مكتب المحافظ العقاري .....	79
المبحث الثاني : قواعد تنظيم الشهر العقاري .....	85
المطلب الأول : قاعدة رسمية .....	85
المطلب الثاني : قاعدة الأثر النسبي للشهر (قاعدة الشهر المسبق) واستثناءاتها .....	

الفصل الثاني : مهام المحافظة العقارية وصلاحيات المحافظ العقاري في مراقبة اجراء الشهر .....	105
المبحث الأول : مهام المحافظة العقارية .....	105
المطلب الأول : مهام المحافظة العقارية في ظل الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعاد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري .....	106
- البطاقات العقارية .....	108
السجل العقاري .....	109
الدفتر العقاري .....	109
المطلب الثاني : مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي .....	109
المطلب الثالث : مهام المحافظة العقارية في المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري .....	113
- إيداع وثائق المسح العام للأراضي .....	113
وترقيم العقارات المسموحة والمنازعات المتعلقة بشأنها .....	113
- السجل العقاري .....	116
- البطاقات العقارية .....	116
- الدفتر العقاري وحالة ضياعه .....	117
- تصحيح الأخطاء المادية .....	120
- اعطاء المعلومات .....	121
المبحث الثاني : صلاحيات المحافظ العقاري في مراقبة اجراء الشهر العقاري .....	121

	<b>المطلب الثاني : الأيداع غير القانوني للسندات العقارية</b>
128	ورفض تنفيذ إجراء الأشهار العقاري
128	- رفض الأيداع - أسباب رفض إجراء الشهر العقاري
131	- كيفية رفض إجراء الأشهار
133	<b>الفصل الثالث : نظام المسؤولية</b>
133	<b>المبحث الأول : مفهوم المسؤولية</b>
134	<b>المطلب الأول : أنواع المسؤولية</b>
137	<b>المطلب الثاني : الخطأ والجزاء المترتب عنه</b>
139	<b>المبحث الثاني : طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري</b>
141	<b>المطلب الأول : مسؤولية المحافظ العقاري عن الفعل الشخصي</b>
146	<b>المطلب الثاني : مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه</b>
147	<b>المطلب الثالث : مسؤولية المكلف بالشهر العقاري في التشريع المقارن</b>
149	<b>المطلب الرابع : الضرر والتعويض عنه</b>
159	<b>الخاتمة :</b>
163	<b>الملحق : قانون الشهر العقاري الجزائري ومراسيمه التطبيقية</b>
	<b>أولا : الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975</b>
163	المضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
	<b>ثانيا : مرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976</b>
170	يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام
	<b>ثالثا : مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976</b>
178	يتعلق بتأسيس السجل العقاري
223	<b>قائمة المراجع</b>