

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري Effect of the in-kind real estate registration procedure on real estate gift contract in accordance with Algerian legislation

أمقران راضية
جامعة الجزائر1-كلية الحقوق
مخبر قانون الأسرة
r.amokrane@univ-alger.dz

بن عيدة ليندة*
جامعة الجزائر1-كلية الحقوق
مخبر قانون الأسرة
ly.benaida@univ-alger.dz

تاريخ إرسال المقال: 2023 /06 /15 تاريخ قبول المقال: 2023 /08 /25 تاريخ نشر المقال: 2023 /09 /15

الملخص:

يخضع عقد هبة العقار لإجراء الشهر العيني لإتمام نقل ملكية العقار الموهوب المستوفي لإجراء المسح العقاري إلى الموهوب إليه، ويرتب الشهر العيني أثره الناقل ليس فقط في مواجهة إرادة طرفي العقد المتجسدة من خلال العقد التوثيقي بل حتى في مواجهة الغير، غير أن المشرع الجزائري استثنى من مبدأ الأثر الناقل للشهر العيني حالة العقد التوثيقي المشهر بعد الوفاة، فتنتقل ملكية العقار الموهوب بموجب العقد التوثيقي في حال وفاة الواهب قبل شهر العقد ابتداء من تاريخ الوفاة، ولا يعتبر تصرف الواهب المتوفى قبل شهر العقد تصرفا مضافا لما بعد الموت، في حين فتح المشرع الجزائري المجال للطعن في صحة عقد هبة العقار المشهر نظرا لعدم أخذه بالأثر المطهر للشهر العيني.

الكلمات المفتاحية: الشهر العيني، هبة العقار، العقد التوثيقي، أثر الشهر.

Abstract:

The gift contract of real estate, is subject to the in-kind real estate registration, to complete the transfer of real estate property gifted, that fulfils the real estate survey procedure, to the gifted, and the in-kind real estate registration has the effect of the carrier, not only in the face of the will of the parties to the contract, but even in the face of others.

أثر إجراء الشهر العىنى على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائرى

The Algerian legislator, has exempted from the principle of the conveyor effect, a status of notarial contract publicized after death, so the gifted property is transferred according to the notarial contract in the event of the death of the donor, and donor's act before the real estate registration of the contract, is not considered to be an additional conduct after death, while the Algerian legislator, opened the way to challenge the validity of the real estate gift contract publicized , because it not take into account, the purgatory effect of the real estate registration.

Keywords: in-kind real estate registration, real estate gift, notarial contract, effect of real estate registration.

مقدمة:

نص المشرع الجزائرى من خلال تنظيمه لأحكام الهبة فى قانون الأسرة على ضرورة مراعاة أحكام قانون التوثيق فى هبة العقارات، وهى القاعدة العامة الواجب توافرها فى العقود التوثيقية الواردة على عقار، والتي تستوجب إضافة إلى إفراغ عقد هبة العقار فى الشكل رسمى، إخضاعه إلى إجراء الشهر العقارى وذلك عن طريق استيفاء مجموعة من الإجراءات جاءت بها على الخصوص أحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ فى 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقارى والمراسيم التنفيذية له، التى تبنى بموجبها المشرع الجزائرى نظام الشهر العىنى أين نص فى أحكامه على وجوب إخضاع التصرفات المنصبة على عقار إلى إجراء الشهر العقارى أمام المحافظة العقارية حتى تنتج الملكية آثارها.

غير أن المشرع الجزائرى ورغم أخذه بنظام الشهر العىنى إلا أنه لم يأخذ كل ما ينطوي عليه من مبادئ، فقد استثنى من مبدأ الأثر الناقل للشهر العىنى حالة نقل الملكية العقارية بالعقد توثيقى الشهر بعد وفاة المتصرف، وذلك بعد تعديله المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقارى بموجب قانون المالية لسنة 2018، وهو ما يجعل لعقد الهبة الرسمى الشهر بعد الوفاة حجية فى مواجهة أثر الشهر فى نقل الملكية العقارية خاصة وأن عقد هبة العقار قد تتقاطع آثاره مع أحكام الميراث فى حالة عدم نقل الملكية العقارية قبل وفاة المتصرف، كما لم يأخذ المشرع الجزائرى بمبدأ الأثر المطهر للشهر العىنى مما قد يؤثر على القوة الثبوتية لعقد الهبة الشهر.

بناء على ما سبق، تبرز الإشكالية الآتية:

ما هو الأثر المترتب عن إخضاع عقد هبة العقار لإجراء الشهر العىنى من خلال النصوص

التشريعية؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية أسئلة فرعية تتمثل فى:

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

ما هي إجراءات شهر عقد هبة العقار وفقا لنظام الشهر العيني؟ وما هو الدور الذي يلعبه الشهر العيني في نفاذ عقد هبة العقار الرسمي؟ وكيف عالج القضاء مختلف النزاعات الناتجة عن هبة العقار من خلال الآثار التي يربتها شهر العقد؟

أما المنهج المتبع في الدراسة، فهو المنهج التحليلي بالتطرق إلى مختلف النصوص القانونية المنظمة لعملية الشهر العيني والإجراءات المتعلقة بشهر عقد هبة العقار مع تقديم الاجتهاد القضائي في مجال شهر عقد هبة العقار، وكذا المنهج الوصفي من خلال عرض مختلف جزئيات الموضوع. وتهدف الدراسة إلى:

- إثراء الموضوع من خلال تسليط الضوء على الجوانب المتعلقة بدور الشهر العيني في استقرار المعاملات العقارية وإعطاء حماية للأطراف المتعاقدة من خلال عقد هبة العقار نظرا لخصوصية العقد المنصب على العنصر المعنوي المتمثل في نية التبرع والعنصر المادي المتمثل في العقار.
- التعرض لأهم الإشكالات التطبيقية التي يثيرها نقل الملكية العقارية عن طريق عقد الهبة، وكيفية معالجة التشريع لهذه الإشكالات عن طريق التعديلات الواردة على قانون الشهر العقاري.
- وقصد الإجابة على الإشكالية المطروحة قسمت موضوع الدراسة إلى مبحثين، الأول يتضمن إخضاع عقد هبة العقار لإجراء الشهر العيني، أما المبحث الثاني فيتضمن الآثار المترتبة عن تنفيذ إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار.

المبحث الأول: إخضاع عقد هبة العقار لإجراء الشهر العيني

طبقا لأحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، والتي تبنى من خلالها المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، فإنه من أجل شهر عقد هبة عقار متواجد في منطقة تم استيفاء فيها إجراء المسح العام للأراضي، لا بد أن يمر العقد بمجموعة من الإجراءات على مستوى المحافظة العقارية باعتبارها الجهة الإدارية المختصة بشهر العقود وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم نظام الشهر العيني ومبادئه (المطلب الأول)، وإلى إجراءات شهر عقد هبة العقار وفقا لنظام الشهر العيني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر العيني ومبادئه

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف الشهر العيني (أولا) ثم تبيان المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني (ثانيا).

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

أولاً: تعريف الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على أساس العقار موضوع التصرف، وذلك خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يكون الشهر فيه على أساس أسماء الأشخاص، إذ يقتصر الإشهار العقاري وفقا لنظام الشهر العيني على بيانات العقار، ويمسك في هذا النظام سجل عيني لدى إدارة الحفظ العقاري يسمى يطلق عليه اسم السجل العقاري.¹ والذي يتشكل من مجموع البطاقات العقارية، بحيث تخصص بطاقة عقارية لكل عقار يدون على هامشها كافة الحقوق الواردة عليه مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه وحدوده بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع، لذلك فالشهر لا يتم إلا بعد القيام بعملية المسح العام للأراضي.

ومن أهم مزايا نظام الشهر العيني هو ضبط حالة العقار واسم مالكة بصفة صحيحة، على أسس سليمة تقضي بإسناد الملك العقاري إلى مالكة الحقيقي، الذي يسلم لصاحبه دفترا عقاريا، يعتبر بمثابة جسم الملكية العقارية في نظام الشهر العيني، والذي يؤمن المالك مما قد يعترضه من مضايقات عند مزاوله حقوقه على عقاره، ويعتبر نظام الشهر العيني النظام الأمثل الذي تطمح إليه الدول التي لاتزال تأخذ بنظام الشهر الشخصي.²

وقد عرفت الجزائر قبل الاستقلال تطبيق نظام الشهر الشخصي و استمرت في ذلك بعد الاستقلال إلى غاية صدور الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، أين أقر المشرع بالعمل بنظام الشهر العيني عن طريق الأخذ بنظام السجل العقاري والذي يمسك من طرف الجهة المكلفة بالإشهار والمتمثلة في المحافظة العقارية تحت إشراف المحافظ العقاري .

غير أنه في البلديات التي لم يمسحها المسح، يتم الاستمرار بالعمل بصفة مؤقتة وفق نظام الشهر الشخصي إلى غاية تعميم عملية إعداد المسح العام للأراضي على المستوى الوطني.

ثانياً: مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من المبادئ، نبينها فيما يلي:

¹ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومه، ص20.

² - خلفوني مجيد، المرجع نفسه، ص22-23.

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

- 1- مبدأ التخصيص: يقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص لكل وحدة عقارية صفحة أو بطاقة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على عقار³، ولا يؤسس القيد على اسم الشخص المتصرف في العقار.
- 2- مبدأ القيد المطلق: في نظام الشهر العيني لا تكون الحقوق العينية العقارية موجودة ويمكن الاحتجاج بها في مواجهة كافة إلا إذا كانت مقيدة في السجل العقاري وبهذا الشكل لابد من إخضاع جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تعديل أو زوال حق عيني إلى القيد⁴، فالشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية.
- 3- مبدأ المشروعية: إن القاعدة في نظام الشهر العيني، أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني ومن سجل حقه بالسجل العقاري يكتسب حقا مشروعاً عليه، وتحقيقاً لمبدأ المشروعية أوجب المشرع الجزائري على المحافظ العقاري التدخل من أجل مراقبة مدى استيفاء المحررات المراد شهرها لشروطها الشكلية والموضوعية.⁵
- 4- مبدأ قوة الثبوت المطلقة: مفاده أن التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني موضوع الشهر، ويصبح الحق المقيد ثابتاً بالنسبة للكافة، فلا يمكن الطعن فيه بالتزوير مما يطمئن المتعاملين الاقتصاديين ويشجع الائتمان.⁶
- 5- مبدأ حظر التقادم: يترتب على قيد الحقوق في السجل العيني أن أصحاب هذه الحقوق يكونون في مأمن من كسب الغير لها بالتقادم، وهذه الخاصية ناشئة عن الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في السجل العيني، فلا يمكن الأخذ في ظل نظام الشهر العيني بالتقادم المكسب كوسيلة من وسائل اكتساب الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي.⁷

³ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هوم، سنة 2002، ص 29.

⁴ - إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، معهد الدراسات والبحوث العربية، دار الفكر العربي، مصر،

1978، ص 46.

⁵ - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 28.

⁶ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 46.

⁷ - أنظر في ذلك ويس فتحي، الأثر المطهر للشهر والحماية الدستورية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة، مجلة البحوث في

الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيارت، المجلد 07، عدد 01، السنة 2021، ص 126 ومجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 29.

المطلب الثانى: إجراءات شهر عقد هبة العقار وفقا لنظام الشهر العينى

إن شهر عقد هبة العقار وفقا لنظام الشهر العينى يتطلب استيفاء مجموعة من الإجراءات تبدأ بإيداع العقد من طرف الموثق المكلف بتحريره فى الشكل الرسمى، أمام المحافظة العقارية⁸ باعتبارها الجهة المكلفة قانونا بمسألة إجراء الحفظ العقارى (أولا) وتنتهى بتنفيذ المحافظ العقارى لإجراءات شهر عقد الهبة (ثانيا).

أولا: إيداع عقد هبة العقار الرسمى لدى المحافظة العقارية

يعد الموثق الضابط العمومى المكلف بتحرير عقد الهبة وإضفاء الرسمية عليه⁹ فقد نص المشرع الجزائرى من خلال المادة 206 من قانون الأسرة¹⁰ على ضرورة مراعاة أحكام التوثيق فى الهبة الواردة على عقار وهذا ما يحيلنا إلى الأحكام العامة التى جاء بها نص المادة 324 مكرر 1 وما بعدها من القانون المدنى التى تفرض الشكلية فى التصرفات المتضمنة نقل الملكية العقارية والتى يدخل ضمنها الهبة الواردة على العقار، وذلك كون الهبة كما عرفها المشرع الجزائرى فى نص المادة 202 من قانون الأسرة "تمليك بلا عوض"، بموجبها يتصرف الواهب فى ماله بأن ينقل جزء من ماله أو كله بدون مقابل¹¹، فىجب إفراغ الهبة الواردة على عقار فى عقد رسمى محرر من قبل الموثق تحت طائلة البطلان، والشكلية فى عقد هبة العقار تهدف إلى حماية الشخص الواهب وتنبهه إلى خطورة التصرف الذى هو مقدم عليه والذى يتجرد فيه من عقاره بدون مقابل، كما تمكن الشكلية من التأكد من صحة

⁸ - المحافظة العقارية هيئة إدارية تابعة للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقارى، يسيرها المحافظ العقارى أحدث بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقارى، وتم إعادة تنظيم صلاحيتها بموجب المرسوم التنفيذى رقم 21-393 المؤرخ فى 18 أكتوبر 2021 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحيتها، جريدة رسمية عدد 05 المؤرخة فى 20/10/2021.

⁹ - تنص المادة 03 من القانون رقم 06-02 المؤرخ فى 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، عدد 14، المؤرخة فى 08 مارس سنة 2006، على أن "الموثق ضابط عمومى، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التى يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التى يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة".

¹⁰ - تنص المادة 206 من القانون رقم 84-11 المؤرخ فى 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ فى 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة فى 27 فيفري 2005، على أن: تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتنتم بالحياة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق فى العقارات والإجراءات الخاصة فى المنقولات. وإذا اختلف أحد القيود السابقة بطلت الهبة".

¹¹ - تقية محمد، الهبة فى قانون الأسرة والقانون المقارن، بحث مقدم لنيل شهادة دكتوراه دولة، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1996-1997، ص 14.

أثر إجراء الشهر العينى على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائرى

إرادة الواهب فضلا عن كون السند الذى يحرره الموثق يشكل وسيلة إثبات تفيد الموهوب له فى حالة الطعن فى العقد¹².

وتعد الرسمية فى عقد هبة العقار شرط لشهر العقد، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع وهذا طبقا لنص المادة 61 من مرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقارى التى جاء فيها: "كل عقد يكون موضوع إشهار فى محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

بعد إفراغ عقد هبة العقار فى الشكل الرسمي و تسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع¹³ يقوم الموثق بإيداع العقد للشهر وذلك على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا لنص المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقارى التى تنص: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية على أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة فى المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"، وقد حدد أجل تقديم العقد للشهر بثلاثة أشهر من تاريخ إبرامه، أما رسم الشهر فقد حدد بـ 1% بناء على تقويم العقار¹⁴.

وطبقا لنص المادة 92 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقارى، فإنه لتلقى صيغة الإشهار من المحافظ العقارى يستوجب لزوما إيداع فى آن واحد لنسختين من عقد هبة عقار الذى ينبغي إشهاره والتى يجب أن تحمل تأشيرة موقعة من قبل الموثق محرر العقد تشهد بهوية الأطراف، بحيث يحتفظ بواحدة منها بالمحافظة العقارية وترجع نسخة واحدة لاحقا إلى المودع بعدما يؤشر عليها المحافظ العقارى مثبتا بذلك انقضاء الإجراء.

¹² - السنهاورى عبد الرزاق أحمد، الوسيط فى شرح القانون المبنى، الجزء الخامس، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الثانى، الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، دار إحياء التراث العربى، لبنان، د س ن، ص 46.

¹³ - بعد إتمام إجراءات توثيق عقد هبة عقار أمام الموثق، يقوم هذا الأخير بتسجيل هذا العقد لدى مفتشية التسجيل والطابع التابع لها إقليميا مكتب الموثق وعند الاقتضاء بمكتب الولاية، وذلك خلال فى أجل شهر ابتداء من تاريخ إبرام عقد الهبة على عقار، وأن عدم تسجيل يؤدى إلى فرض غرامات مالية فى حق القائم بالتسجيل، أنظر فى ذلك المواد 58، 75 و 93 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ فى 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، المؤرخة فى 18 ديسمبر 1977.

¹⁴ - نصت المادة 99 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقارى أنه بالنسبة لآجال إيداع العقود التوثيقية للشهر هو شهرين من تاريخ إبرامها، غير أن هذه الآجال عدلت بالمادة 10 من قانون رقم 03-22 مؤرخ فى 04 ذى القعدة عام 1424 الموافق 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83، المؤرخة فى 29 ديسمبر سنة 2003، لتصبح آجال الإيداع بثلاثة أشهر من تاريخ إبرام العقد، فى حين حدد رسم الاشهار بنسبة واحد بالمائة من قيمة العقار المصرح بها فى العقد.

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

كما يجب إرفاق الدفتر العقاري مع عقد هبة العقار عند إيداعه لدى المحافظة العقارية، قصد مطابقته مع البطاقة العقارية التي سيؤشر عليها بمراجع الإشهار وذلك وفقا لما نصت عليه الفقرة الثانية والثالثة من المادة 18 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "إن العقود الإدارية والاتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري، مرفقة بالدفتر العقاري. ويشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة ويضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

بعد استلام المحافظ العقاري للوثائق الخاضعة للشهر يتم تدوين ذلك في سجل الإيداع الذي يلتزم المحافظ العقاري بتسجيل فيه يوميا العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار طبقا لنص المادة 41 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويسلم في حالة قبول الإيداع إلى الموصل وصل استلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه ومرتبته وفي حالة رفض الإيداع ترجع الوثائق إلى محررها.

ثانيا: تنفيذ عملية الشهر

يقوم المحافظ العقاري بفصح الوثائق للتأكد من أنها تحتوي على البيانات الضرورية لتنفيذ عملية الشهر العقاري، فيقوم بالتحقيق من استيفاء المحرر لقاعدة الشهر المسبق¹⁵ وقاعدة الرسمية وكذا هوية الأطراف والتحقق من المصادقة على الشرط الشخصي وعلى الوثائق المرفقة به ويقوم بالتحقق من أن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل الواهب.

ثم يقوم المحافظ العقاري بواسطة أعوان قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، بنقل البيانات التي تحتويه نسخة عقد هبة العقار على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المعنيين بعقد الهبة، ويؤدي هذا الإجراء الحاصل داخل المحافظة العقارية إلى إضفاء الصفة الكاملة والنهائية لعملية الشهر العقاري¹⁶ ويتم التأشير على البطاقات العقارية وفقا للأشكال والكيفيات المحددة في المواد من 33 إلى 40 من مرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وطبقا لذلك فإن التأشير الخاص بإجراء شهر عقد الهبة فإنه يبدأ بكتابة تاريخ تحرير العقد، موضوع العقد والمتعلق هبة العقار والبيانات المتعلقة بالموثق الذي

¹⁵ - عربوز فاطمة الزهراء، الشهر المسبق كضابط من ضوابط تنظيم المعاملات العقارية، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 04 العدد 02، السنة 2016، ص02.

¹⁶ - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006، ص 187.

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

حرر العقد، ثم تبيان أطراف الهبة وتعيين العقار محل الشهر، تاريخ شهر العقد ومراجعته (الحجم والرقم) وتختتم عملية التأشير بكتابة مبلغ تقدير العقار محل الهبة.

بعد التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الهبة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الدفتر العقاري بنفس البيانات الموجودة على البطاقة العقارية المؤشر عليها أولاً، إذ يشكل الدفتر العقاري سنداً قوياً للملكية العقارية وبدونه لا يمكن تسجيل أي إجراء في السجل العقاري، وكل تأشير على البطاقة العقارية يجب أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار¹⁷

وبعد انتهاء المحافظ العقاري من إجراءات التأشير على الدفتر العقاري، يسلمه للموثق مرفقاً بنسخة عقد هبة العقار المتضمن تأشيرة المحافظ العقاري، ذلك بعد أن يشهد أن الدفتر موافق للبطاقة العقارية، وسواء تعلق الأمر بالمطابقة أو التسليم فالمحافظ العقاري ملزم بإثبات ذلك عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 46 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ويكون ذلك في الصفحة الأخيرة من الدفتر والمخصصة لتأشيرة التصديق.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن تنفيذ إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار

يترتب عن تنفيذ إجراء الشهر العيني للعقد التوثيقي المتضمن هبة العقار، انتقال الملكية العقارية الموهوبة إلى الموهوب له ابتداء من تاريخ شهر العقد، غير أن المشرع الجزائري منح حجية لعقد هبة العقار المشهر بعد وفاة الواهب (المطلب الأول) كما أنه وخلافاً لمبدأ الأثر المطهر للشهر في نظام الشهر العيني والذي لم يأخذ المشرع الجزائري به فإن الشهر لا يمنح عقد هبة العقار المشهر حجية من حيث عدم قابلية الطعن فيه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أثر الشهر العيني الناقل للملكية العقارية على عقد هبة العقار

يقوم نظام الشهر العيني على مبدأ الأثر الناقل للملكية العقارية، فلا تنتقل الملكية العقارية الموهوبة إلى الواهب إلا عن طريق إخضاع العقد الرسمي المتضمن هبة العقار للشهر العيني وإتمام إجراءاته (أولاً)، غير أن المشرع الجزائري وضع استثناء على الأثر الناقل للشهر فتنتقل الملكية العقارية الموهوبة بعقد الهبة المشهر بعد الوفاة (ثانياً).

أولاً: انتقال الملكية العقارية الموهوبة بإتمام إجراءات الشهر العيني

¹⁷ - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 128.

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

يترتب عن شهر عقد هبة العقار انتقال ملكية العقار محل الهبة من الواهب إلى الموهوب له ، وهذا طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني¹⁸ التي جاء فيها: " لا تنتقل الملكية و الحقوق 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 شهر العقار" فالشهر وفقا لنص هذه المادة هو شرط لنقل الملكية في العقارات والحقوق العينية الأخرى¹⁹ ، وأكد على هذا المبدأ نص المادة 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي جاء فيه: " إن العقود الإدارية والاتفاقيات 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 مجموعة البطاقات العقارية".

فنظام الشهر العيني الذي أقره المشرع الجزائري على العمل به من خلال أحكام الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يجعل الشهر العقاري هو المنشئ للحق العيني فلا يمكن لأي كان أن يدعي وجوده إلا إذا سجل السند الذي بيده بإدارة السجل العقاري²⁰.

والشهر ليس شرطا لصحة العقد، فهو ليس ركنا في التصرف بل هو شرط لترتيب الأثر العيني وهو نقل ملكية العقار، فعقد هبة العقار الموثق والغير مشهر بالمحافظة العقارية هو عقد منتج لسائر آثاره القانونية المتمثلة في الالتزامات الشخصية بين أطراف العقد، إذ يلتزم الواهب بنقل الملكية العقارية إلى الموهوب له، كما يلتزم الموهوب له بتسلم العين الموهوبة، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2014/05/15 والذي جاء فيه: " عقد الهبة غير المشهر عقد صحيح، يترتب جميع آثاره القانونية وينشئ في ذمة الواهب التزاما شخصيا بتنفيذه عينا.

يحق للدائن الواهب، لتنفيذ الالتزام بمقابل، بعد استحالة تنفيذ الالتزام عينا".²¹

والاعتداد بتاريخ القيد²² ، يعني أن الحق العيني يبقى على حاله قبل إتمام إجراءات شهر عقد هبة العقار، فالتصرف القانوني ليس كافيا لترتيب الأثر العيني الذي لا يتحقق إلا بعد إتمام الشهر²³ فإذا تم

¹⁸ - الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 الموافق لـ 13 ماي سنة 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.

¹⁹ - زروقي ليلي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05، ديسمبر 1998، ص.18.

²⁰ - خلفوني مجيد، المرجع سابق، ص.31، ويختلف أثر القيد في السجل العقاري من دولة إلى أخرى فالمشرع التونسي لم يأخذ بنظام السجل العيني مثل الجزائر ويعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، لكن لا أثر لها أمام الغير إلا من تاريخ قيدها السجل العقاري، أنظر في ذلك حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص.273.

²¹ - قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 2014/05/15، ملف رقم 0854885 قضية (ف م) ومن معه ضد (ف ب)، مجلة المحكمة العليا عدد 1، سنة 2015، ص.203.

أثر إجراء الشهر العينى على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائرى

شهر عقد هبة العقار فى المحافظة العقارية فإن الملكية العقارية تنتقل بين الطرفين من تاريخ الشهر، وذلك طبقا لنص المادتين 16 و15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقارى، الذى يتضح من خلالهما أن المشرع أخذ بالأثر الفورى للشهر، والذى لا ينتقل بأثر رجعى إلى تاريخ إبرام التصرف وهذا ما أكدته المحكمة العليا فى قرارها المؤرخ فى 2016/11/10 والذى جاء فيه: "يجوز لواهب العقار التراجع عن الهبة قبل إتمام إجراءات الشهر لأن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بالشهر"²⁴.

ثانيا: انتقال الملكية العقارية الموهوبة بالعقد الرسمى المشهر بعد الوفاة

رغم أخذ المشرع الجزائرى بمبدأ الأثر الفورى للشهر، إلا أنه استثناء أعطى حجية للعقد الرسمى المشهر بعد الوفاة، من خلال انتقال الملكية العقارية للمتصرف له بالعقد رسمى فى حال وفاة المتصرف قبل شهر العقد مع تأكيده على إتمام إجراءات شهر العقد وذلك ما جاءت به الفقرة الثانية من المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقارى المعدلة والمتممة، بموجب المادة 92 من قانون المالية لسنة 2018²⁵ والتي تنص: "...كما تسرى من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التى تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب العقود فى الشكل الرسمى والتى لم تشهر بعد عند يوم الوفاة .

وإذا تبين أنه تصرف فيها، فإنها تخضع لقانون الشهر العقارى"

المشرع الجزائرى من خلال تعديله لنص المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقارى، أراد تدارك الفراغ القانونى الذى كان يطرح إشكالات فى حالة

²² - استعمل المشرع الجزائرى مصطلح التسجيل والقيد للتعبير عن معنى واحد يكمن فى الإشهار العقارى، فالتسجيل فى المحافظة العقارية يختلف عن التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع، فهذا الأخير يهدف إلى تحصيل موارد مالية بنسب معينة يحددها المشرع الجزائرى لفائدة الخزينة العمومية وهو لا يعطى الصفة الرسمية للعقود العرفية المسجلة ولا يعتبر إشهارا للحق الذى يحمله السند، أما التسجيل والقيد بالمحافظة العقارية فهما إجراءان يتضمنان إشهار السند بإدارة الشهر العقارى، أنظر فى ذلك خلفونى مجيد، نظام الشهر العقارى فى القانون الجزائرى، المرجع سابق ص34.

²³ - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقارى فى التشريع الجزائرى، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، سنة 2013، ص 307.

²⁴ - قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 2016/11/10، ملف رقم 1016104 قضية (ش م) ضد (ع ب) و (ل ع)، مجلة المحكمة العليا، عدد02، سنة 2016 ص181.

²⁵ - قانون رقم 17-11 مؤرخ فى 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية المؤرخة فى 28 ديسمبر 2017 عدد76، ص 03.

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

وفاة المتصرف بعد إبرام العقد الرسمي الوارد على عقار وقبل شهره ، إذ كانت ملكية العقار قبل تعديل المادة 15 من الأمر 74-75 ، تنتقل بمجرد وفاة المتصرف إلى الورثة، وهو الموقف الذي سارت عليه المحكمة العليا بالنسبة لعقد هبة العقار في قراراتها قبل تعديل نص المادة 15 من الأمر المذكور أعلاه ، إذ جاء في قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا المؤرخ في 2005/10/19 : "المبدأ: التصرف على أساس الهبة، المنفذ بعد وفاة المورث في تركته يأخذ حكم الوصية"²⁶ غير أنه بعد تعديل نص المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن المشرع أعطى حجية للعقد التوثيقي الذي يشهر بعد وفاة المورث، وعليه فإن وفاة الواهب قبل إشهار عقد الهبة لا يجعل تصرفه مضافا إلى ما بعد الموت ويلحقه بالوصية وإنما يظل التصرف هبة صحيحة منتجة لكافة آثارها ولا تغير قواعد الإشهار العقاري من طبيعة الهبة حتى ولو تمت الوفاة قبل الشهر²⁷ فيجب إتمام إجراءات شهر العقد التوثيقي الذي يرتب جميع آثاره القانونية بما فيها الأثر العيني.

المطلب الثاني: حجية إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار

يؤدي شهر عقد هبة العقار وفقا لنظام الشهر العيني، إلى نفاذ عقد هبة العقار في مواجهة الغير مما يقلل من النزاعات الناشئة عن التصرفات المتتالية المنصبة على نفس العقار (أولا)، وذلك بفضل المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، غير أن المشرع الجزائري أجاز لكل من له مصلحة وللغير الطعن في عقد هبة العقار المشهر (ثانيا)

أولا: حجية شهر عقد هبة العقار في مواجهة الغير

يهدف الإشهار العقاري إلى إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار، لضمان استقرار المعاملات العقارية، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري من خلال نص المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فالحقوق العينية العقارية غير المشهورة لا تكون موجودة بالنسبة للغير، ولا يمكن لأصحاب تلك الحقوق الاحتجاج بها اتجاه الغير، إذ تبقى البطاقة العقارية للعقار المرأة التي تعكس حقيقته المادية والقانونية²⁸

²⁶ - قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة المدنية، المؤرخ في 2005/10/19 ملف رقم 307934 قضية (أع) ضد (دغ)، مجلة المحكمة العليا عدد 02، لسنة 2005، ص 195.

²⁷ - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، 2021، ص 39.

²⁸ - حمدان حسين عبد اللطيف، المرجع السابق، ص 403.

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

فلا يمكن الاحتجاج بالحق العيني الناشئ لفائدة الموهوب له بموجب عقد هبة العقار ، في مواجهة الغير مالم يتم شهر العقد، ويقصد بالغير كل شخص لم يكن طرفا في عقد الهبة العقارية ، وله مصلحة في استبعاد تنفيذ هذا العقد استنادا على حق عيني مترتب له على العقار أو أي سبب آخر مشروع، فيعد بهذا من الغير الذين لا تسري عليهم الحقوق الغير مشهورة ، الخلف الخاص الذي اكتسب حقا على العقار وكذا الدائن العادي، وكذا جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب العقار²⁹ أما الورثة فلا يعتبرون من الغير إذ أنهم يلتزمون بتنفيذ التصرفات الصادرة من مورثهم بما فيها إتمام إجراءات الشهر العقاري، استنادا لنص المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، وهذا المبدأ أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 15/05/2014 الذي جاء فيه : "تنتقل الملكية بعقد الهبة المشهر ، في حالة تحرير الواهب عقد هبة آخر غير مشهر ، منصب على نفس العقار".³⁰

فقد يتضرر الموهوب له نتيجة شهر الغير لعقده، هذا الغير الذي مكنه الواهب مالك العقار من اكتساب الحق عليه في الفترة ما بين إنشاء العقد الأول وتاريخ شهره والسبب في ذلك يرجع إلى كون الواهب ما يزال مالكا للعقار في تلك الفترة، علما أن المشرع الجزائري لا يعتد بسوء النية أو حسنها فلم يعلق حجية القيد على حسن نية المتصرف إليه ولم يسمح بالتحري عن سوء نية الواهب فأعتبر القيد حجة ولم تم بسوء نية وهذا خلافا لما جاء في التشريع السوري وبعض التشريعات العربية الأخرى³¹.

ثانيا: الطعن في عقد هبة العقار المشهر

رغم أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني ، الذي يجعل للشهر أثر مطهرا للتصرف وبالتالي تصبح إجراءات الشهر العقاري تكسب العقد المشهر قوة ثبوتية مطلقة تسري في مواجهة الكافة فهي بذلك تظهر سند الملكية من كل العيوب وتجعل الحق المقيد في السجل العيني يتمتع بالحجية³² إلا أنه في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم أجاز الطعن في التصرفات المشهورة وذلك بنصه : " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن

²⁹ - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 239.

³⁰ - مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، عدد 01، سنة 2015، ص 203.

³¹ - نصت المادة 14 من القرار رقم 188 المتعلق بالشهر العقاري في سوريا على أن: "يعتبر التسجيل مغايرا للأصول إذا جرى بدون حق وكل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث حسن النية"، أنظر في ذلك بركات سعود أمين، شرح التشريعات العقارية السورية، التشريعات العقارية العربية، دراسة مقارنة، دمشق سوريا، 1994، ص 44، 45.

³² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 06.

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 02 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه التأشير .

مما يتبين أن الطعن في عقد الهبة المشهر جائز في التشريع الجزائري، فيجوز للغير من له مصلحة الطعن فيه، ولا يشترط في الدعوى سوى إخضاع عريضة افتتاح الدعوى للشهر، وهذا ما سارت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 737876 المؤرخ في 2012/01/19: "حيث كان على قضاة الموضوع وقبل القضاء بإلغاء عقد الهبة أن يتطرقوا بالمناقشة ما إذا كان القرار الصادر بإبطال التصرف الصادر من السلف، ما إذا تم شهر العريضة الافتتاحية للخصومة طبقا لنص المادة 85 من نفس المرسوم أم لا، قبل قيام السلف بالتصرف إلى الطاعن، فإذا قام السلف بالتصرف إلى الطاعن لا ينفذ في حق المطعون ضدهم أما إذا لم يتم شهر العريضة وقام السلف بالتصرف ينفذ في حق المطعون عليهم".³³

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة حول أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار، من خلال النصوص التشريعية، خلُصت إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- يجسد عقد هبة العقار أحد أبرز عقود التبرع التي تؤدي إلى انتقال الملكية العقارية بين الأشخاص، حيث بالإضافة إلى وجوب توفر مجموعة من الأركان لانعقاده، يجب إخضاع العقد المنصب على عقار ممسوح لإجراء الشهر العيني حتى ينتج أثره الناقل للملكية العقارية الموهوبة.
- الشهر العيني يهدف إلى تحقيق الائتمان العقاري من خلال إعلام الغير بالتصرف القانوني المتمثل في إبرام عقد هبة العقار، حتى يكون على إطلاع بالحالة القانونية للعقار محل الهبة.
- انتقال ملكية العقار محل الهبة من الواهب إلى الموهوب إليه لا تتحقق إلا من تمام إجراء الشهر العيني، فعقد هبة العقار الموثق لا يرتب أثره الناقل فيما بين الأطراف ولا بالنسبة للغير إلا من يوم إتمام إجراء الشهر، ولا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام العقد، فيبقى العقار مملوكا للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا ملكية العقار.

³³ - قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثالث، رقم 737876، "غير منشور"، المؤرخ في 2012/01/19، مذكور لدى حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، المرجع سابق، ص 49-50.

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

- المشرع الجزائري وبتعديله للمادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أعطى حجية لعقد الرسمي المشهر بعد وفاة المتصرف، بقصد توفير حماية قانونية تضمن انتقال الملكية العقارية في حالة وفاة المتصرف، فلا تؤثر واقعة وفاة الواهب قبل شهر العقد على إرادته في التصرف في الحق العيني عن طريق الهبة، ولا تحول دون إتمام إجراء الشهر، فتنتقل ملكية العقار إلى الموهوب له وليس إلى ورثة الواهب المتوفى وذلك ابتداء من تاريخ الوفاة.

- المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ القوة الثبوتية للشهر العيني، فحجية شهر عقد هبة العقار ليست مطلقة وإنما هي حجية نسبية يمكن لصاحب المصلحة أن يقيم عكسها فالشهر لا بد أن يستند إلى عقد صحيح، فإذا شهر العقد الباطل والصوري، فإن الشهر لا يظهره من العيوب، بل يجوز الطعن فيه بالبطلان.

التوصيات:

- النص بصفة أدق في تعريف المشرع الجزائري لعقد الهبة في قانون الأسرة على إلزامية مراعاة أحكام الشهر العقاري في هبة العقار.

- التفصيل في الأحكام المنظمة لهبة العقار في قانون الأسرة الجزائري كونها جاءت مقتضبة، خاصة من حيث نفاده والآثار المترتبة عليه وذلك لتدارك الإشكالات الناجمة عن تنفيذ العقد والتي تتصادم مع مبدأ الأثر الناقل للشهر.

- تعميم تطبيق نظام الشهر العيني عن طريق إتمام إجراء مسح الأراضي على المستوى الوطني، مما يسهل تحقيق نظام الشهر العقاري الإلكتروني، بالإضافة إلى جمع النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري في قانون خاص، ليسهل على المتعاملين به الرجوع إليه.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 الموافق لـ 13 ماي سنة 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.

2- الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975

يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

3- مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976

يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

- 4-مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.
- 5-الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.
- 6-قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 27 فيفري 2005.
- 7-قانون رقم 03-22 مؤرخ في 40 ذي القعدة عام 1424 الموافق 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2003.
- 8-قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، عدد 14 المؤرخة في 08 مارس سنة 2006.
- 9-قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية المؤرخة عدد 76 في 28 ديسمبر 2017.
- 10-المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، جريدة رسمية عدد 05 المؤرخة في 2021/10/20.
- ثانيا: قرارات المحكمة العليا:
- 1-قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة المدنية، المؤرخ في 19/10/2005 ملف رقم 307934 قضية (أع) ضد (دغ)، مجلة المحكمة العليا عدد 02، لسنة 2005.
- 2-قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثالث، رقم 737876، المؤرخ في 19/01/2012، " غير منشور": مذكور لدى حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي ط1، دار هومه، الجزائر، 2021.
- 3-قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 15/05/2014، ملف رقم 0854885 قضية (ف م) ومن معه ضد (ف ب)، مجلة المحكمة العليا عدد 01، سنة 2015.
- 4-قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 10/11/2016، ملف رقم 1016104 قضية (ش م) ضد (ع ب) و (ل ع)، مجلة المحكمة العليا عدد 02، سنة 2016.
- ثالثا: الكتب

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

- 1- أبو النجا إبراهيم، السجل العيني في التشريع المصري، معهد الدراسات والبحوث العربية، دار الفكر العربي، مصر، 1978.
- 2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الثاني، الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، دار إحياء التراث العربي، لبنان، د س ن.
- 3- الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
- 4- بركات سعود أمين، شرح التشريعات العقارية السورية، التشريعات العقارية العربية، دراسة مقارنة، دمشق سوريا، 1994.
- 5- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، دون رقم الطبعة الجزائر، 2006.
- 6- حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، 1994.
- 7- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، طبعة 2015.
- 8 -حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، 2021.
- 9-خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2017.
- 10-زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 11-مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، الطبعة الأولى دار هومة، الجزائر، 2014.
- رابعاً: الرسائل والمذكرات
- 1-تقية محمد، الهبة في قانون الأسرة والقانون المقارن، بحث مقدم لنيل شهادة دكتوراه دولة، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1996-1997.
- 2-لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، سنة 2013.
- خامساً: المقالات

أثر إجراء الشهر العيني على عقد هبة العقار طبقا للتشريع الجزائري

- 1- زروقي ليلي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 05، ديسمبر 1998.
- 2- عربوز فاطمة الزهراء، الشهر المسبق كضابط من ضوابط تنظيم المعاملات العقارية، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 04 العدد 02، السنة 2016.
- 3- ويس فتحي، الأثر المطهر للشهر والحماية الدستورية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيارت، المجلد 07، العدد 01، السنة 2021.