**فهـــــــــــــــــــــــرس المحتويــــــــــــــــــــــات**

|  |  |
| --- | --- |
| **الصفحة** | **الــــــــــــــعـنــــــــــوان** |
|  | **شكر وتقدير** |
|  | **شــــكر وعـــرفـــــان** |
| أ-ت | **مقدمة** |
| **الفصل التمهيــدي: التعريـف بالشهــر العقاري.** |  |
| 5 | * **المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري وأنظمته.** |
| 5 | * **المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري وأهدافه.** |
| 6 | * **الفــرع الأول: تعريف الشهر العقاري.** |
| 6 | * **الفـرع الثاني:الأهداف الرئيسية للشهر العقاري.** |
| 6 | * **المطـلب الثـاني: نظام الشهر الشخصي.** |
| 7 | * **الفــرع الأول: تعريف الشهر الشخصي.** |
| 7 | * **الفــرع الثـاني: مبادئ نظام الشهر الشخصي.** |
| 8 | * **الفــرع الثالــث: تقدير نظام الشهر الشخصي.** |
| 10 | * **المطلب الثالث: نظـام الشهر العيني.** |
| 10 | * **الفــرع الأول: ظهــور نظــام الشهر العيني.** |
| 10 | * **الفــرع الثانـــي: مبادئ نظام الشهر العيني.** |
| 11 | * **الفــرع الثالـث: تقييم نظام الشهر العيني.** |
| 12 | * **المطـلب الــرابع: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.** |
| 13 | * **الفـــرع الأول:تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني.** |
| 14  **الفصـــــــل الأول: محـــــل الشهـــــــر العــقــاري.** | * **الفــرع الثانــي: الاستمرار في تطبيق نظام الشهر الشخصي مؤقتا.** |
|  |  |
|  |  |
| 16 | * **المبحـث الأول: التصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية الأصلية أو نقلها أو التصريح بها أو تعديلها أو إنهائها.** |
| 17 | * **المطــلب الأول: التصرفات الخاصة بإنشاء الحقوق العينية الأصلية أو نقلها**   **أو التصريح بها أو تعديلها أو إنهائها.** |
| 24 | * **المطلــب الثــانـي: الأحكام القضائية الناقلة والمصرحة بالحقوق الأصلية.** |
| 24 | * **الفـــرع الأول: الأحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية الأصلية.** |
| 26 | * **الفــرع الثانــي: الأحكام القضائية المصرحة للحقوق العينية الأصلية.** |
| 27 | * **المبحــث الثاني:التصرفات والأحكام القضائية المنشئة للحقوق العينية التبعية.** |
| 28 | * **المطلب الأول: الرهن الرسمي.** |
| 29 | * **المطلـب الثانـي:حق التخصيص.** |
| 30 | * **المطلب الثالث: الرهن الحيازي العقاري.** |
| 31 | * **المطلـب الرابــع: حق الامتياز العقاري.** |
| 32 | * **المبحــث الثالـث: التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية.** |
| 33 | * **المطلــب الأول: عقود الإيجار الواردة على عقار.** |
| 34 | * **المطــلب الثانـي: المخالصات و الحوالات.** |
| 34 | * **المطلـب الثالـث: شهر حق الإرث.** |
| 36 | * **المطـلب الرابــع: عقود التعمير والبناء.** |
| 21 | * **المطلـب الخامـس: الدعاوى العينية العقارية.** |
| 22 | * **الفــرع الأول: الدعاوى العينية العقارية وموقف القضاء من شهرها.** |
| 41 | * **الفــرع الثانــي: الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعاوى العقارية.** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **الفصـــــل الثاني:إجــراءات الشهـــر العقــــاري وآثــــاره.** |
| * **المبحــث الأول: الإجراءات الأولية في عملية الشهر العقاري.** | 43 |
| * **المطلــب الأول: قاعدة الرسمية.** | 44 |
| * **الفــرع الأول: مفهوم قاعدة الرسمية.** | 44 |
| * **الفــرع الثــاني: مزايا قاعدة الرسمية.** | 45 |
| * **الفـــرع الثالــث: الأشخاص المؤهلون لتحرير العقود والوثائق الرسمية.** | 46 |
| * **الـــفرع الرابــع: موقف القضاء الجزائري من قاعدة الرسمية.** | 49 |
| * **المطــلب الثانـــي: قاعدة الشهر المسبق.** | 52 |
| * **الفــرع الأول: مفهوم قاعدة الشهر المسبق.** | 52 |
| * **الفـــرع الثانــي: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق.** | 53 |
| * **المبحــث الثاني: فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات.** | 58 |
| * **المطــلب الأول: الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف.** | 59 |
| * **الفــرع الأول: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف.** | 59 |
| * **الفــــرع الثـانــي: الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف.** | 61 |
| * **المطلب الثاني: الشروط الخاصة بتعيين العقارات.** | 61 |
| * **الـــفرع الأول: قواعد مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات.** | 62 |
| * **الفــــرع الثـــانــي: القواعد الخاصة بتعيين العقارات في المناطق غير ممسوحة.** | 64 |
| * **المبحــث الثالــث: صلاحيات المحافظ العقاري في مراقبة إجراء الشهر.** | 65 |
| * **المطــلب الأول: الإيداع القانوني للسندات العقارية وتنفيذ إجراء الشهر العقاري.** | 66 |
| * **الفـــرع الأول: إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية.** | 66 |
| * **الفــرع الثـانــي: تنفيــذ إجــراء الشهــر.** | 69 |
| * **المطلــب الثــانــي: الإيداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض إجراء الشهر.** | 72 |
| * **الفـــرع الأول: رفـــض الإيــداع** | 72 |
| * **الفــــرع الثـانــي: قبول إيداع الوثائق ورفض إجراء الشهر.** | 73 |
| * **المطلــب الثالــث: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري.** | 74 |
| * **الفــــرع الأول: الطعن في قرارات المحافظ العقاري.** | 74 |
| * **الفـــرع الثــانـــي: حجية قرارات الجهة القضائية المختصة** | 75 |
| * **المبحــث الرابــع: الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر.** | 76 |
| * **المطلــب الأول: الأثر المنشئ للشهر.** | 76 |
| * **الفـــرع الأول: مدى تكريس المشرع الجزائري للأثر المنشئ للشهر.** | 77 |
| * **الفـــرع الثــانــي: الفوائد المترتبة على الأثر الإنشائي للشهر.** | 79 |
| * **المطلــب الثــانــي: أثر الشهر في مواجهة الغير.** | 80 |
| * **الفـــرع الأول: المقصود بالغير.** | 81 |
| * **الفــرع الثــانــي: عدم سريان التصرفات والحقوق غير المشهرة في مواجهة الغير.** | 81 |
| * **المطلب الثالث: القيمــة القانونية للعقود والوثائق الرسمية غير المشهرة.** | 82 |
| * **الفــرع الأول: القيمة القانونية للعقد غير المشهر المتضمن بيع عقار.** | 83 |
| * **الفـــرع الثانــي: أثر القسمة غير المشهرة.** | 83 |
| * **الفـــرع الثــالــث: القيمة القانونية للرهن الرسمي غير المقيد.** | 84 |
| * **الفــرع الرابــع: الآثار المترتبة عن عدم إشهار الدعاوى العقارية.** | 85 |
| **خـــاتمـــة.** | 88 |
| **قائمة المصادر والمراجع.** | 92 |
| **فهرس المحتويات.** | 97 |