

عتبر الشهر العقاري إجراء ضروري بدونه لا يمكن لأي عقد من عقود الملكية عقارية الأخرى أن يرتب عنهما أي اثر عيني و هو ما أكده الأمر 75/74 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري حينما نص " على أن كل حق ملكية ، و هذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي نص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري " ونصت ايضا المادة 165 من نفس القانون "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم قانون الملكية أو الحق العيني، و من شأن هذه القواعد والإجراءات تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ، مميزات الشهر العقاري يتميز نظام الشهر العقاري بمجموعة من الميزات ذات الطابع الاداري و العيني و الازامي سوف نتطرق إلى كل ميزة على إحدى. لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الامر 75/74 المؤرخ في 12/11 /1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومين التنفيذيين 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و هذا لان نظام الشهر العيني كفيل بضمان الاستقرار في المعاملات العقارية ، حيث اخذ المشرع بنظام الشهر العيني عملا الامر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم 63 /76 المؤرخ في 03/1976//25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لان نظام الشهر العيني يضمن استقرار الملكية و توفير الثقة بين المتعاملين إلا انه لم يتخلى عن نظام الشهر الشخصي الذي بقي في المناطق التي لم يشملها المسح. ما يمكن استخلاصه أن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري تمتد الى نظام الشهر العيني هو نظام على يرتكز شهر التصرفات العقارية على العقار ذاته، تخصص لها صفحة أو عدة صفحات من السجل العقاري تتضمن وبدقة الحدود و المساحة وهذا المبدأ يجعل الموظف المكلف بالشهر يملك كل المعلومات التقنية المتعلقة بالعقار التخصيص يتميز الشهر العقاري بمبدأ الشرعية ومفادها أن يتحقق الموظف المكلف بالقيود في السجل العيني من كل التصرفات المراد قيدها وتسجيلها بكل دقة و إمعان شديد ، كما يتحقق أيضا من سند ملكية المتصرف للمحل المراد التصرف فيه ومدى مشروعية و جواز التعامل فيه و يعتبر الشهر العقاري مصدر كل الحقوق العينية العقارية فهو الذي ينشأ هذه الحقوق ويغيرها ويعدلها ويزيلها فكل حق غير مقيد لا وجود له لا بالنسبة - مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم : كل تصرف مقيد ضمن مجموعة البطاقات العقارية وفقا لنظام الشهر العيني يكسبه حجة في مواجهة الغير وبالتالي يصبح في مأمن تام عن أي تعدي صادر من هذا الأخير ،