

## الترقية العقارية في الجزائر: واقع وأفاق

الدكتور فريد علواش

أستاذ محاضر "أ"

مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع

جامعة بسكرة (الجزائر)



مقدمة:

"إن طبيعة وأهمية الحاجات التي يجب أن تتوافر لكل فرد والوضع الذي يشغله في حياته ليقوم بالدور الأساسي المكلف به في عملية التحويل والرقي التي صممتها البلاد، فكان السكن في المركز البارز ومن القطاعات الرئيسية... فالجزائر بعد أن وضعت الهياكل الأساسية للدولة، قد أرست قواعد ثورتها الصناعية وثورتها الزراعية والثقافية وقد آن الأوان لتحديد السياسة الوطنية للسكن"<sup>(1)</sup>.

بهذه التوطئة استهل المشرع الجزائري مذكرته التقديمية المتعلقة بالسكن، ونحن إذ نقتبسها نود التأكيد على حقيقة اهتمام الدولة الجزائرية بموضوع السكن منذ أن قويت رعاياها، والدلائل التي تتوافر لنا عن ذلك كثيرة لعل أدقها يظهر بجلاء في الجهود التي بذلتها الدولة للنهوض بقطاع السكن، أي عن طريق التدخل الواسع في عمليات البناء وإصدار تشريعات تفاوتت من حيث أهميتها وقدرتها على بلورته سياسة واضحة إلى أنصدر القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 الذي عد كأول نظام قانوني يجسد نظام الإسكان وفق إستراتيجية جديدة عرفت بمصطلح الترقية العقارية، التي عرفت في نظر هذا القانون تصورا آخرًا للسكن والسياسة العمرانية بصفة عامة.

وعليه سنحاول ضمن دراسة وجيزه معالجة وتحليل بعض العناصر التي تشكل في مجملها إشكالية دراستنا هذه وذلك بالوقوف على جوهر هذه الإستراتيجية الجديدة ومختلف المحطات التي مرت بها، وكذا مقوماتها في الجزائر، ومدى نجاعة هاته السياسة في التصدي لما عرف بأزمة السكن، وكيف كانت حلا بديلا لعدم قدرة الدولة وحدها لتأطير نظام سكاني مستقر.

وقد قسمنا دراستنا هذه إلى مبحثين خصصنا الأول منهما للإطار المفاهيمي للترقية العقارية، مدرجين تحته مطلبين نعالج من خلالهما مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر فضلا عن تعريفها، أما المبحث الثاني فسنخصصه لبيان نظام التعامل في الترقية العقارية، من تحديد لمفهوم هذا الأخير، وتعداد لمهامه ومسؤولياته وذلك في مطلبين مستقلين.

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

يجدر بنا التعرض إلى مفهوم الترقية العقارية كإستراتيجية جديدة، وعلى محطاتها التاريخية التي مرت بها وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين.

المطلب الأول: مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر

إذا علمنا أن المرسوم التشريعي رقم 03/93 يعد محطة هامة من مراحل تطور الترقية العقارية وبه تنقسم مراحل تنظيم الترقية العقارية إلى مرحلتين أساسيتين.

الفرع الأول: مرحلة ما قبل صدور المرسوم 03/93

في ظل هاته المرحلة نميز بين فترتين أساسيتين، المرحلة الأولى منذ الاستقلال على غاية صدور القانون رقم 07/86 حيث اتسمت هذه المرحلة بكون الدولة الجزائرية مسؤولة عن إنجاز السكنات في ظل النظام الاشتراكي المنتهج ولم يكن آنذاك ما يعرف بالترقية العقارية، إلا ما جاء تلميحا عنها فقط، وهذا بصور الأمر رقم 92/76 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي<sup>(2)</sup>، أما المرحلة الثانية، فتبدأ من صدور القانون 07/86<sup>(3)</sup> إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 03/93، وقد اقتضت عمليات الترقية العقارية في ظل هذا القانون على بناء المحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري، فأعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملا بسياسة منح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا مسكنه، وهذا على حساب الإيجار، كما كانت عمليات الترقية العقارية أعمالا مدنية محضة بحيث يمنع على الأشخاص المعنوية ذات الطابع التجاري من اقتحام سوق هذه العمليات.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد صدور المرسوم 03/93

تتخلل هذه المرحلة أيضا فترتين أساسيتين هما، المرحلة الأولى وتبدأ من صدور الرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إلى غاية صدور القانون رقم 04/11، وقد عرفت الترقية العقارية في هذه المرحلة تطورات عديدة، فمن

حيث مفهومها لم يعد ينحصر فقط في إنجاز العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها بل أصبح أيضا البيع والإيجار على السواء، وكذا إنجاز المحلات المعدّة لغير السكن، أي المحلات ذات الطابع التجاري والحرفي والصناعي، كما لم تعد الترقية العقارية مقتصره على إنجاز المباني الجديدة فقط، وإنما اشتملت أيضا على ترميم البناءات وتجديدها.

كما أصبح يغلب على عمليات الترقية العقارية الطابع التجاري، ولعل هذا ما يتضح من خلال المادة 03 ف02 من هذا المرسوم "...يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا..." ومع استثناء نصت عليه هذه الفقرة من ذات المادة "ويتعلق بالذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة، أو حاجات المشاركين في ذلك، فهم ليسوا تجارا"<sup>(4)</sup>.

أما المرحلة الثانية وتبدأ من صدور القانون 04/11<sup>(5)</sup> إلى يومنا هذا، يعد هذا القانون آخر ما انتهى إليه المشرع الجزائري في تنظيمه لنشاط الترقية العقارية ولعل أهم ما يميز هذا القانون عن بقية التشريعات أنه وضع إطارا قانونيا شاملا للترقية العقارية ضمن 81 مادة توزعت على ستة فصول وآخره كان أبرزها، وهو المتعلق بالعقوبات، أين أصبحنا بمجرد صدور هذا القانون نتحدث عن المسؤولية الجزائية للحرفي العقاري، طبعا هذا فضلا عن بقية المواضيع التي لا تقل أهمية، والتي تكون في مجملها منظومة قانونية خاصة بالترقية العقارية.

#### المطلب الثاني: تعريف الترقية العقارية

سنقتصر على تعريفيين فقط أولهما قانوني والآخر فقهي.

#### الفرع الأول: التعريف التشريعي للترقية العقارية

بالرغم مما يقال على أن تحديد المفاهيم والتعريفات للأفكار القانونية هي من مهام الفقهاء لكن وعلى خلاف الكثير من الأفكار القانونية التي جاءت النصوص خالية من تعريفيها وتحديد دلالاتها، فإن المشرع الجزائري عهد بشأن الترقية العقارية على تحديد مفهومها عبر كل التشريعات الصادرة بشأنها، فنجده يعرفها في

د. فريد علواش - جامعة بسكرة (الجزائر)

المادة 02 من القانون 07/86 على أنها "بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشمل بصفة قانونية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أرض خاصة أو مهياؤه أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 أين حاول المشرع من خلال المادة 02 منه وضع تعريف للترقية العقارية والتي نصت على أنه: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة...".

وما يعاب على هذا التعريف أنه يخلط بين الترقية العقارية والنشاط العقاري، رغم أنها لا تشكل إلا مظهرا من مظاهر هذا الأخير، ومرجع هذا الإشكال كامن في الصياغة العربية لنص المادة في الوقت الذي يتكلم فيه النص الفرنسي عن الترقية العقارية لا عن النشاط العقاري.

وفي القانون 04/11، نجده يشير إلى أن الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية مبينا مضمون هذا النشاط بنص المادة 14 من القانون الآتي نصها "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع... محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو حربي أو تجاري".

#### الفرع الثاني: التعريف الفقهي للترقية العقارية

ما نشير له بهذا الصدد أنه قد اتفقت تعاريف الفقهاء للترقية العقارية مع التعاريف التي جاءت بها النصوص القانونية، وما يذكر فقط أن من الأساتذة القانونيين من ينظر إلى الترقية العقارية من زاوية أخرى، على أنها صورة من صور التصرفات غير الناقلة للملكية التي ترد على الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، فإلى جانب ما يعرف بالتخصيص يوجد أيضا أسلوب الامتياز

الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق  
الذي قد يظهر من عدد صور أبرزها الامتياز في إطار الاستثمار وكذا الترقية  
العقارية(6).

### المبحث الثاني: نظام المتعامل في الترقية العقارية

لاشك أن المتعامل في الترقية العقارية يعتبر الجهاز الأساسي في عملية  
الترقية بمفهومها الموسع والذي قد يكون من القطاع العام أو الخاص سواء كشخص  
طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص وهذا ما يستدعي الوقوف في المقام الأول  
على مفهوم المتعامل في الترقية العقارية لنعرج بعد ذلك على المهام المنوطة به  
والمسؤوليات التي تقع على عاتقه، وإلى تفصيل ذلك كما يلي:

#### المطلب الأول: مفهوم المتعامل في الترقية العقارية

ونعالجه ضمن فرعين، نعرف المرقى العقاري في الأول منهما ونبين في الثاني  
أنواعه.

#### الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري

تفاديا للبس ربما، نتوه في البداية إلى أن لفظ المتعامل ينصرف ضرورة إلى  
مصطلح المرقى العقاري وحده دون بقية الأطراف المتدخلة في عملية الترقية  
العقارية، وعلى العموم يمكن أن نعتد في تعريفنا للمرقى العقاري على التعريف  
الذي أورده المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون 04/11 المشار إليه سلفا والتي  
جاءت في الفصل الأول منه المعنون بأحكام عامة في فرعه الأول الخاص بالتعريف  
حيث نصت على أنه: " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو  
معنوي، بادر بعمليات فيها مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو  
إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل  
الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه جاء متوافقا مع التعريف الجديد الذي  
أخذته الترقية العقارية المتسم بالاتساع مقارنة بالمراحل الأولى لعمر الترقية  
العقارية، بمعنى أن المشرع الجزائري ربط مفهوم المرقى بنشاط الترقية، فكان هذا

د. فريد علوش - جامعة بسكرة (الجزائر)

سببا في إثارة إشكال حول ما إذا كان بالإمكان اكتساب كل من المهندس المعماري والمقاول وصف المتعامل في الترقية العقارية بحكم ارتباطهما المباشر بعملية الترقية<sup>(7)</sup> وهو أمر لا يمكن التسليم به على إطلاقه.

الفرع الثاني: أنواع المتعامل في الترقية العقارية

لقد تأكد لنا من خلال التعريف السابق إيراده للمرقي العقاري أنه قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا وبالتبعية يمكن أن يكون خاضعا للقانون العام أو للقانون الخاص.

أولا / المتعامل العام:

ونورد تحت هذا المحور ما يلي:

أ- الجماعات المحلية:

لعبت الجماعات المحلية دورا كبيرا في الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية بالإضافة إلى إشرافها من الناحية الفنية لتحضير دفتر الشروط الذي تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية<sup>(8)</sup>.

أما عن مصدر الأموال الموجهة لعمليات بناء السكن فقد تكون إما من ميزانيات الجماعات المحلية أو من الصناديق المشتركة بين الجماعات المحلية<sup>(9)</sup>.

فمن المعلوم أنه تم تخصيص مبالغ ضخمة جدا من أجل عمليات البناء لتلبية الطلب المتزايد على السكن، كل ذلك تحت الإشراف المباشر للجماعات المحلية. لكن وأمام نقص خبرتها في هذا الميدان، وكذا مصاعبها المالية تدخلت الدولة لوضع حد لهذا المشكل وكان ذلك في صورة إنشاء الوكالات العقارية<sup>(10)</sup>.

ومنذ ذلك الحين أصبح من غير الممكن للبلدية أن تتصرف في احتياجاتها العقارية التابعة لها بنفسها سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غير ذلك من المعاملات العقارية، بل يجب أن يتم ذلك عن طريق الوكالات العقارية ذات الطابع المتميز والمستقل<sup>(11)</sup>.

ب- ديوان الترقية والتسيير العقاري:

وتعتبر هذه الدواوين مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(12)</sup>.

ج- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

د- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

ثانياً: المتعامل الخاص

ظهر أول مره في الجزائر بصدور الأمر 76/92 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة تعاونيات عقارية كشركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي الحصول على ملكية السكن العائلي<sup>(13)</sup>.

المطلب الثاني: مهام المرقى العقاري ومسؤولياته

ونعالجه ضمن فرعين على النحو الآتي:

الضلع الأول: مهام المرقى العقاري

بصدور القانون 07/86 أعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع، فشكلت هذه العملية المهمة للمرقى العقاري، لكن بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 أصبح مجال تدخل المتعامل واسعا لتسند إليه مهام الإنجاز والتجديد، للأمالك العقارية ليتأكد هذا التطور من خلال القانون 04 /11 المشار إليه سابقاً، وعلى العموم يمكن تقسيم هذه المهام إلى مهام تقنية فنية وأخرى قانونية.

أولاً / المهام الفنية والتقنية للمرقى العقاري:

وتتجلى أساساً المهام الفنية والتقنية للمرقى العقاري فيما يلي:

1- عمليات البناء والإنجاز وقد ارتبطت هذه المهمة بنشاط المرقى العقاري منذ البداية وتشكل عصب نشاط الترقية العقارية.

2- عمليات التجديد كواحد من أبرز المهام الحديثة التي أوكلت للمرقى العقاري، حيث انتقل بذلك من مهمة البناء إلى مهمة التجديد، ولعل هذا التوسع يعكس حقيقة أن عملية البناء لم تكن كافية لإنجاح الترقية العقارية، هذا



د. فريد علواش - جامعة بسكرة (الجزائر)

ويحمل مصطلح التجديد معنى الترميم أيضا إلى جانب هدم البناءات القديمة وإعادة تهيئتها وبناء سكنات جديدة.

3- وظيفة التمويل والتسيير وتعد هذه العملية من المهام الرئيسية فعلى المرقى العقاري إعداد خطة مالية محتملة تحتوي على المناصب الخاصة بالعمليات العقارية، فإعداد هذه الوثيقة يساعد على تحديد هامش الربح المحتمل والذي يجب أن يساوي من 07 إلى 15 من سعر المبيعات (14).

ثانيا / المهام القانونية للمرقى العقاري:

وتظهر هذه المهمة أو الوظيفة بجلاء في صورة إبرام المرقى العقاري للعقود مع مختلف المتدخلين في عملية الترقية العقارية، وهم صاحب المشروع الذي ينجز المشروع لحسابه باعتباره مالك الأرض (15)، وكذا المهندس المعماري الذي يعهد إليه إعداد التصاميم وإدارة العمل والإشراف عليه.

كما للمتعامل في الترقية العقارية علاقة مع مقاول البناء الذي يعهد إليه إقامة المباني والمنشآت طبقا للتصميمات التي وضعها المهندس مقابل أجر يتلقاه من قبل المتعامل والذي يخضع للقواعد التي تنظم عقد المقاول بصفة عامة (16) ؟ ويتولى المرقى العقاري أيضا مهمة إبرام عقود البيع على اختلاف أنماطها وهذا بمفهوم المادة 25 من القانون 04/11 التي جاءت بصيغة الوجوب على النحو التالي: " يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري...".

الفرع الثاني: مسؤولية المرقى العقاري

سنتحدث في البداية عن المسؤولية المدنية، لنمر بعد ذلك إلى المسؤولية الجزائية على النحو الذي سيأتي بيانه:

أولا / المسؤولية المدنية للمرقى العقاري:

ما تجب الإشارة إليه أننا سنركز الدراسة على جانب واحد من هذه المسؤولية لإتسامها بوصف خاص من جهة، ولتعلق الكثير من المنازعات بها من جهة أخرى.

إننا نتحدث عن المسؤولية المدنية العشرية ومدى اتصالها بالمرقي العقاري، وعلى العموم عند الحديث عنها نجد أننا أنفسنا مضطرين للعودة إلى للمرسوم التشريعي رقم 03/93، بحكم أنه حدد معالم مسؤولية المرقي العقاري بشكل واضح خلافا للقانون 04/11 الذي يكتنفه نوع من الغموض إزاءها كما سيأتي بيانه في محله.

إذ بالرجوع إلى نص المادة 08 من هذا المرسوم نجد بها إشارة إلى أنه إذا كان من اللازم على المرقي العقاري أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين شهادة التأمين تحملهم المسؤولية العشرية طبقا للمادة 554 من القانون المدني على أن تبلى نسخة منها إلى المشتريين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل، فإنه وحسب ما نوهت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 08 إذا لم يقم المرقي العقاري بما ذكر أعلاه فإنه يتحمل تلك المسؤولية، وعلى نحو تطبيق نص المادة أعلاه أقرت المحكمة العليا في أحد قراراتها المسؤولية المدنية العشرية لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كمرقي عقاري، حين تبين لها أن الطاعن (المرقي) لم يثبت القيام بإجراء تقديم نسخة من شهادة التأمين للمطعون ضده<sup>(17)</sup>.

كما يمكن أن يتحملها عمالا للقواعد العامة متى كان المرقي ضامنا لها مع المقاول والمهندس العماري وهذا ما تقرره في قرار المحكمة العليا، حيث جاء في إحدى حيثياته أنه: " ولما كان من الثابت في قضية الحال، أن قضاء المجلس بإخراجهم ديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخبرة المنجزه أظهرت أنه ضامن للبناء مع المقاول، يكونوا قد أخطؤوا في تطبيق القانون<sup>(18)</sup>.

وبالعودة إلى القانون 04/11 نجده كما سلف البيان يشير إشارة مقتضبة لمسؤولية المرقي العقاري، تفتقر إلى تلك التفصيلات الواردة في المادة 08 من

د. فريد علواش - جامعة بسكرة (الجزائر)

المرسوم التشريعي 03/93. فكل ما نجده مجرد تعويض للمسؤولية العشرية في الفقرة الأخيرة من نص المادة 26 من القانون 04/11 حينما أكد المشرع على أن الحيازة وشهادته المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري.

لكن وحيث أنت البعض يفسر بالنص الموجود وصولا إلى إرادة المشرع، فإنه وبالرجوع إلى المادة 46 من القانون أعلاه، نجده أي المشرع يقيم صراحة المسؤولية العشرية من حيث الأصل على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع ضمن شروطها وحالاتها، ثم تؤكد لنا المادة 49، أنه إذا كان من واجب المرقي العقاري أن يلتزم بالمسؤولية المدنية فإنه يتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

هذا وإن نص المادة 553 من القانون المدني واضح في تحميله المسؤولية العشرية على عاتق المقاولين والمهندسين.

وعليه بمجموع النصوص أعلاه نصل إلى الحقيقة أن المسؤولية المدنية العشرية تقوم من حيث أن الأصل على عاتق المقاول والمهندسين، وأن قيامها في حق المرقي العقاري مرهون بإخلاله بالتزام من إلتزاماته كذاك الذي أشير له في المادة 49 المذكورة آنفا.

فيكون الوضع أمام غياب النص الصريح، مشابها لما هو مقرر بنص المادة 08 من المرسوم التشريعي 03/93، أي أن المشرع قد أراد بطريقة أو بأخرى الإبقاء على أسس قيام المسؤولية العشرية على عاتق المرقي العقاري في ظل القانون الجديد 04/11 الذي ألغى بنص مادته 80 المرسوم 03/93 عدا المادة 27 منه، سيما وأن قرارات المحكمة العليا تواتت على إقرار المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري على ذلك النحو.

ثانيا / المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري؛

سبق وأن أشرنا في غير موضع إلى أن أهم ما استحدث بصدور القانون 04/11 هو فرض جملة من العقوبات على المرقى العقاري في حال مخالفته أحكام هذا القانون، وهي على طائفتين منها الإدارية وليس المقام للحديث عنها، ومنها الجزائية المضمنة في الفصل السادس منه، والتي تصل إلى درجة العقوبة السالبة للحرية في بعض المخالفات.

### الهوامش:

- (1) من مذكره تقديم متعلقة بالسكن، ج رقم 12، 1977/02/09.
- (2) المواد 04/03/02 من الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 1978/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر 1977/02/12.09.
- (3) القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية.
- (4) المادة 04/02 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/11 المتعلق بالانشاط العقاري.
- (5) القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر 14، 11/03/06.
- (6) أمير يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر: دار هومة، 2004، ص142.
- (7) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكره ماجستير، الجزائر، جامعة باتنة، 2010، ص22.
- (8) عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص28.
- (9) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكره ماجستير، الجزائر، جامعة الجزائر، 2006، ص14.
- (10) عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الجزائر: دار هومة، 2002، ص258.
- (11) ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص17.
- (12) نفس المرجع، ص20.
- (13) الأمر رقم 76/92 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر 12.
- (14) نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة: دراسة مقارنة، مذكره ماجستير، جامعة الجزائر، 2002، ص55.
- (15) عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص60.
- (16) عكو فاطمة الزهراء، التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء، مذكره ماجستير، جامعة الجزائر، 2005، ص13.

د. فريد علواش - جامعة بسكرة (الجزائر)

---

(17) قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 509321 بتاريخ 2009/12/17، قضية مدير الصندوق للتوفير والاحتياط ضد (ش ج)، والقرار منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2010، ص 138.

(18) قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 51553 بتاريخ 87/11/11، المجلة القضائية 1992، ص 03، ملخص عن هذا القرار في حمدي باشا عمر، القضاء المدني، ط 03، الجزائر: دارهومة، 2006، ص 132.