

# مجلة القانون العقاري

مجلة علمية دولية محكمة نصف سنوية تعني بالبحوث والدراسات  
العلمية المتخصصة في مجال العقار

تصدر عن مخبر القانون والعقار بجامعة البليدة 2 - الجزائر

العدد الرابع مارس 2017

عدد خاص بالملتقى الدولي حول

الترقية العقارية وسياسة السكن: رهانات وتحديات

1 و 2 مارس 2017

رؤية عقارية متميزة





# مجلة القانون العقاري

مجلة علمية دولية محكمة نصف سنوية تعني بالبحوث والدراسات العلمية المتخصصة  
في مجال العقار،  
تصدر عن مخبر القانون والعقار بجامعة البليدة2، الجزائر

الرقم التسلسلي المعياري الدولي ISSN 2437-1009

رقم الإيداع القانوني 6075-2014 Dépôt Legal

العدد الرابع مارس 2017

عدد خاص بالملتقى الدولي حول

الترقية العقارية وسياسة السكن : رهانات وتحديات

1 و2 مارس 2017

# مجلة القانون العقاري

تصدر عن مخبر القانون والعقار بجامعة البليدة2 بالجزائر،  
وهي مجلة علمية دولية محكمة نصف سنوية  
تعني بالقضايا والأبحاث العلمية المتخصصة في مجال العقار،

الرئيس الشرفي للمجلة  
الأستاذ الدكتور **شعلال أحمد**  
رئيس جامعة البليدة2

المدير العام مسؤول النشر  
الأستاذ الدكتور **رمول خالد**  
مدير مخبر القانون والعقار

أعضاء هيئة التحرير  
الدكتورة **مصطفى عايدة**، رئيس التحرير  
الأستاذ **بن دوحه عيسى**، مساعد رئيس التحرير

التنسيق التقني والإخراج  
السيد **ريغي يوسف**

لجميع مراسلاتكم  
البريد الإلكتروني :

هيئة التحرير لمجلة القانون العقاري : [labo.ldf.rev@gmail.com](mailto:labo.ldf.rev@gmail.com)

إدارة مخبر القانون والعقار : [labo.ldf@gmail.com](mailto:labo.ldf@gmail.com)

العنوان البريدي :

مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2 (بالعفرون)



## الهيئة العلمية الإستشارية

- الأستاذ الدكتور **بوسهوة نورالدين**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **بن شويخ الرشيد**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **معاشو عمار**، جامعة تيزي وزو بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **إدريس الفاخوري**، جامعة محمد الأول، المغرب،
- الأستاذة الدكتورة **أمباركة دنيا**، جامعة محمد الأول، وجدة، المغرب،
- الأستاذ الدكتور **فتاك علي**، جامعة تيارت، الجزائر،
- الأستاذ الدكتور **شواخ محمد الأحمد**، جامعة دار العلوم، الرياض، السعودية،
- الأستاذ الدكتور **سرير ملود**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **بوشمة خالد**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **خليل عمرو**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **بوبكر مصطفى**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **بربارة عبد الرحمان**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **جلاب نعاة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **حسن حميدة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **برحماني محفوظ**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **بن ناصر وهيبية**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **شايب باشا كريمة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **حميدة جميلة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **عباس راضية**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **بن مبارك راضية**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **عبدو أحمد**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **محمودي عبد العزيز**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **طيب عائشة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **باخوية إدريس**، الجامعة الإفريقية بأدرار، الجزائر،
- الدكتور **الحراثي ميلاد مفتاح**، جامعة بنغازي بليبيا،
- الدكتور **مجاجي منصور**، جامعة المدية بالجزائر،
- الدكتور **بوشنافة جمال**، جامعة المدية بالجزائر،
- الدكتورة **عاشور فاطمة**، المركز الجامعي بتيبازة، الجزائر،
- الدكتور **بحماوي الشريف**، المركز الجامعي بتمنراست، الجزائر،
- الدكتور **بردان رشيد**، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر،
- الدكتورة **بوراس نجية**، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر،
- الدكتور **بوسماحة الشيخ**، جامعة تيارت، الجزائر،
- الدكتور **دغيش أحمد**، جامعة بشار، الجزائر،
- الدكتورة **صبايحي ربيعة**، جامعة تيزي وزو، الجزائر.

## قواعد وشروط النشر في المجلة

مجلة القانون العقاري، مجلة علمية دولية محكمة، تصدر عن مخبر القانون والعقار، وتهدف إلى إتاحة الفرصة لكافة الباحثين لنشر إنتاجهم العلمي الذي يتصف بالأصالة والجدية، في مجال العقار، مع الالتزام بأخلاقيات البحث العلمي، والمنهجية العلمية.

وتقوم المجلة بنشر الأبحاث والدراسات العلمية، التي لم يسبق نشرها، وتشمل: البحوث الأصلية، وتقارير المؤتمرات والملتقيات والندوات العلمية، وملخصات الرسائل العلمية المميزة الموصى بنشرها، ويتم النشر فيها باللغة العربية، الفرنسية والانجليزية، ويتم قبول نشر كل بحث مستوفي للقواعد والشروط والمعايير التالية :

### أولاً. القواعد العلمية اللازمة لقبول البحث :

1. أن يكونَ البحث المقدم للنشر أصيلاً، على أن يتحمل صاحبه المسؤولية في حالة استنساخه أو نقله،
2. أن يكونَ البحث لم يسبق نشره أو تقديمه للنشر في مجلات أو دوريات أخرى، بما في ذلك دوريات المؤتمرات أو الندوات (يقدم الباحث في ذلك تعهداً خطياً موقفاً عليه، يؤكد فيه الأمرين معاً وذلك وفق النموذج المعتمد في المجلة).
3. أن يكونَ البحثُ مكتوباً بلغة سليمة، وخالياً من الأخطاء اللغوية والنحوية والإملائية.
4. أن يكونَ محتوى البحث منظماً ومرتباً كالآتي :
  - في البحوث النظرية : مقدمة يمهّد فيها للفكرة المركزية التي يناقشها البحث، مع تبيان أدبيات البحث، أهميته، وإضافته العلمية إلى مجاله. ثم عرض منهجية البحث، ثم يقسم البحث إلى أقسام على درجة من الترابط فيما بينها، بحيث يعرض في كل منها فكرة محددة تكون جزءاً من الفكرة المركزية للبحث. ثم يختم بملخص شامل متضمن أهم النتائج التي خلص إليها البحث.
  - في البحوث الميدانية : المقدمة، الإشكالية، الأهداف، الأهمية، تحديد مصطلحات الدراسة، حدود الدراسة، الدراسات السابقة، فرضيات الدراسة، إجراءات الدراسة الميدانية، منهج الدراسة، مجتمع الدراسة، عينة الدراسة، أدوات الدراسة، عرض النتائج، مناقشة وتفسير النتائج، التوصيات، البحوث المقترحة، الخاتمة، قائمة المراجع، قائمة الملاحق.

5. أن يكونَ البحثُ مرفقاً بملخصين الأول باللغة العربية والثاني بلغة أجنبية (فرنسية أو إنجليزية)، أما إذا كانت كتابة البحث باللغة الأجنبية فيرفق بملخصين الأول باللغة الأجنبية التي كتب بها البحث والثاني باللغة العربية، وتكون الكتابة في حدود (150) إلى (200) كلمة عن كل ملخص والذي لا يزيد عن صفحة واحدة فقط.

### ثانياً. الشّروط الفنية المطلوبة عند كتابة البحث :

1. أن يكونَ البحثُ المقدم للنشر مطبوعاً باستخدام برنامج :  
(Microsoft Office Word 2007 في شكل Document Word 97-2003)، كالاتي :  
- الكتابة بالنسبة للغة العربية بخط نوع (Arial) حجم 14، والأرقام حجم 11،  
- الكتابة بالنسبة للغة الأجنبية بخط نوع (Time new roman) حجم 12،  
- الحرف داكن (Gras) للعنوان الرئيسي والعناوين الفرعية، والمسافة بين الأسطر (1,15)،  
- حجم الورق (A4)، أبعاد جميع هوامش الصفحات: الأعلى، الأسفل، الأيمن والأيسر (2 سم).
2. أن يكونَ البحثُ المكتوب لا يزيد عدد صفحاته عن (25) صفحة بما فيها المراجع والملاحق وأن لا يقل عن (15) صفحة. لذا يجب الإختصار قدر الإمكان لتقديم معلومات مركزة،
3. أن يكون الترقيم لصفحات البحث في منتصف أسفل الصفحة، ابتداءً من صفحة الملخص، وحتى آخر صفحة من صفحات البحث ومراجعها وملاحقه إن وجدت.
4. ألا يُذكر اسم الباحث أو أية إشارة له في متن البحث، وذلك لضمان سرية عملية التحكيم. لذا يكتب على ورقة مستقلة عنوان البحث واسم صاحبه درجته العلمية أو صفته، والمؤسسة التي ينتمي إليها الباحث، ثم تتبع هذه الصفحة بصفحات البحث، بدءاً بالصفحة الأولى حيث يكتب عنوان البحث فقط، متبوعاً بالملخصين العربي، والأجنبي اللذين يكتب كل منهما في صفحة مستقلة، ثم كامل البحث.
5. أن يكونَ البحثُ المقدم للنشر يعتمد فيه استخدام طريقة الجمعية الأمريكية لعلم النفس في توثيق الهوامش والمراجع العلمية وهي الطريقة المعتمدة من طرف جامعة البليدة 2 والمعتمدة على جميع إصدارات المخابر والكليات، وعليه فإن نظام التوثيق في البحث يكون بالطرق الموضحة أدناه :

#### أ- التوثيق في متن البحث :

- يشار إلى المصادر في المتن على أساس اسم المؤلف، سنة النشر، عنوان المصدر، دار النشر، البلد،
- حجم الخط بالنسبة للهوامش (عربي 12، أجنبي 10)، والأرقام بحجم 10، وتثبت الهوامش في المتن بأرقام متسلسلة بين قوسين، حجم 12، في الأعلى على نحو: (1)، (2)
- مثال : (د.عطيه عبد الواحد، 1994، الضرائب على الإيرادات العقارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص09)<sup>(1)</sup>

#### ب- الهوامش في نهاية البحث :

- ترتب الهوامش حسب تسلسلها في قائمة خاصة في نهاية البحث على النحو التالي :
- . بالنسبة للكتب :
- إسم المؤلف، عنوان الكتاب (مكان النشر: إسم الناشر، سنة النشر)، رقم الصفحة
- مثال : د. محمد نورالدين، الترقية العقارية (الجزائر : دار هومة، 1994)، ص09

#### . بالنسبة للرسائل الجامعية :

- إسم المؤلف، "عنوان الرسالة"، طبعة الرسالة (ماجستير أو دكتوراه)، وإذا كانت منشورة أو لا، الجامعة المقدمة إليها، مكان الجامعة، السنة الإجازة، الصفحة.
- مثال: محمد نور الدين، "الترقية العقارية"، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق بجامعة البليدة، الجزائر، 2012، ص38
- إذا تكرر الاستناد إلى المرجع في البحث، فيذكر في المرة الأولى كاملاً، ثم يذكر تالياً كما يلي: إسم المؤلف، عنوان الكتاب أو البحث، مرجع سابق، رقم الصفحة. وفي حال تكرار الاستناد مباشرة، يذكر كما يلي : المرجع سابق، رقم الصفحة.

#### ت- قائمة المراجع في نهاية البحث :

- جميع المراجع المشار إليها في متن البحث يجب أن تدرج في قائمة المراجع في نهاية البحث قبل الملاحق -إن وجدت- وترتب هجائياً طبقاً لأسماء المؤلفين، أو الجهات المسؤولة عن التأليف، بالنسبة للمراجع العربية والمراجع الأجنبية، وذلك على النحو الآتي :

. بالنسبة للكتب :  
الإسم الأخير، الاسم الأول، عنوان الكتاب (مكان النشر: إسم الناشر،  
سنة النشر).  
مثال : د. محد نور الدين، الترقية العقارية (الجزائر : دار هومة، الطبعة الأولى،  
1994)

. بالنسبة للرسائل الجامعية :  
الإسم الأخير، الاسم الأول، "عنوان الرسالة"، طبعة الرسالة  
(ماجستير أو دكتوراه)، وإذا كانت منشورة أولاً، الجامعة المقدمة  
إليها، مكان الجامعة، السنة الإجازة.  
مثال: محمد نور الدين، "الترقية العقارية"، مذكرة ماجستير، غير منشورة،  
كلية الحقوق بجامعة البليدة، الجزائر، 2012

(للإطلاع على تفاصيل أكثر يمكن الرجوع إلى قواعد البيانات والمواقع  
الإلكترونية التي تساعد في التعرف على المعايير والشروط الخاصة بنظام  
التوثيق المعتمدة من طرف جمعية علم النفس الأمريكية :  
American Psychological Association (APA) )

### ثالثاً. إجراءات تحكيم البحوث :

تخضع جميع البحوث المرسلة إلى المجلة للتحكيم وفقاً للإجراءات التالية :

1. يتم إشعار الباحث بإستلام بحثه خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين من تاريخ الاستلام.
2. لهيئة تحرير المجلة حق الفحص الأولي للبحث، وتقرير أهليته للتحكيم، أو رفضه.
3. تخضع البحوث المستقبلية للتحكيم السري، حيث تقوم هيئة التحرير باختيار محكمين اثنين للبحث الواحد وفي حالة تقديم خبرة سلبية يعرض العمل على محكم ثالث، فإذا قدم هذا الأخير خبرة سلبية أخرى يرفض العمل ويبلغ صاحبه بخطاب مكتوب.
4. بعد قبول البحث للنشر في المجلة، يقدم الباحث نسخة من البحث بشكله النهائي ويلتزم بالأخذ بملاحظات المحكمين خاصة فيما يتعلق بالتعديلات، بعد ذلك يحصل على خطاب بقبول بحثه للنشر في المجلة.



5. عند صدور قرار قبول نشر البحث، لا يحق للباحث أن يقدمه للنشر في أي مكان آخر.
6. تعتبر القرارات المتعلقة بالبحوث نهائية، ولا يمكن إعادة النظر فيها.
7. لا تُعاد البحوث إلى أصحابها سواء قُبلت للنشر أم لم تُقبل.
8. يخضع ترتيب الموضوعات المقبولة للنشر في المجلة لاعتبارات موضوعية وفنية تحددتها هيئة التحرير للمجلة.
9. يصبح البحث المنشور ملكاً للمجلة ولا يحق إعادة نشره في أماكن أخرى.
10. يحصل الباحث على نسخة واحدة من العدد الذي ينشر فيه البحث.

ترسل جميع البحوث والدراسات العلمية (المقالات) مرفقة بالملخص باللغتين (في ثلاث نسخ ورقية ونسخة إلكترونية على قرص مضغوط CD) إضافة إلى التعهد والسيرة الذاتية مع صورة شمسية للباحث، في ظرف مغلق إلى هيئة تحرير مجلة القانون العقاري بمخبر البحث "القانون والعقار" بجامعة البليدة2، وجميع البحوث المودعة تخضع لعملية التسجيل.

آراء الباحثين المعبر عنها بالمقالات المنشورة  
لا تعكس وجهة نظر المجلة

## فهرس المحتويات

الصفحة	كتب بقلم	موضوع المقال	
11	أ.د. رمول خالد مدير مخبر القانون والعقار	كلمة العدد	.1
13	د. امر الشريف أسية جامعة المدينة	علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالترقية العقارية	.2
39	د. بحماوي الشريف جامعة أدرار	مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية	.3
56	د. باخويا دريس جامعة أدرار	مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد استلام المشروع العقاري	.4
81	بغني شريف مفتش رئيسي بمديرية أملاك الدولة لولاية النعامة	إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة	.5
105	د. بوخرص نادية جامعة المدينة	الإطار القانوني لتمويل السكن الريفي	.6
136	أ.د. بوسماحة الشيخ جامعة تيارت	الترقية العقارية البيئية	.7
158	د. دغيش أحمد جامعة بشار	عقد البيع بناء على التصاميم في إطار الترقية العقارية	.8
188	د. جبوري أحمد أستاذ بالمركز الجامعي بتيبازة	الأحكام الجديدة لحق الامتياز في مجال الترقية العقارية	.9
214	القطبي محمد إطار مسير بديوان الترقية التسيير العقاري لولاية أدرار	دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ودورها في تحقيق سياسة السكن العمومي الإيجاري (LPL) في الجزائر -ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار- أنموذجاً-	.10
270	أ.د. إقلولي / أولدراج صافية جامعة تيزي وزو	المسؤولية المدنية للمرقي العقاري	.11
293	أ. قديري محمد توفيق جامعة تيارت	التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري	.12

316	أ. لبيض بوبكر جامعة تلمسان	الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وأثرها في انتقال الملكية	.13
333	د. سالمى وردة جامعة قسنطينة	دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة	.14
365	العياشي سراتي مفتش رئيسي لأملاك الدولة الحفظ العقاري مديرية الحفظ العقاري لولاية سكيكدة	إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة	.15
424	أ. بن محمد سارة جامعة قسنطينة	Fiscalité de la promotion immobilière	.16