

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





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

الرقم التسلسلي المعياري الدولي ISSN 2437-1009

رقم الإيداع القانوني 6075-2014 Dépôt Legal

العدد الأول - ديسمبر 2014

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 بومعيزة السعيد
رئيس جامعة البليدة2

المدير العام مسؤول النشر
الدكتور رمول خالد
مدير مخبر القانون والعقار

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

التنسيق التقني والإخراج
السيد ريغي يوسف

لجميع مراسلاتكم
البريد الإلكتروني :

labo.ldf.rev@gmail.com : هيئة التحرير لمجلة القانون العقاري

labo.ldf@gmail.com : إدارة مخبر القانون والعقار

العنوان البريدي :

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



الهيئة العلمية الإستشارية

- الأستاذ الدكتور **بوسهوه نور الدين**، 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 وهيبة**، 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 **الحراشي ميلاد مفتاح**، جامعة بنغازي بليبيا،
- الدكتور **مجاجي منصور**، جامعة المدية بالجزائر،
- الدكتور **بوشنافة جمال**، جامعة المدية بالجزائر،
- الدكتورة **عاشور فاطمة**، المركز الجامعي بتبازرة، 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،
- الدكتور **الوناس يحي**، جامعة أدرار، 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 موقعاً عليه، يؤكد فيه الأمرين معا وذلك وفق النموذج المعتمد في المجلة).
3. أن يكونَ البحث 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 بخلاصة شاملة متضمنة 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. الشروط الفنية المطلوبة عند كتابة البحث :

1. أن يكونَ البحثُ المقدم للنشر مطبوعاً باستخدام برنامج (Microsoft Office Word 2007 في شكل Document Word 97-2003)، كالآتي :

- الكتابة بالنسبة للغة العربية بخط نوع (Arial) حجم 14،
- الكتابة بالنسبة للغة الأجنبية بخط نوع (Time new roman) حجم 12،
- الحرف داكن (Gras) للعنوان الرئيسي والعناوين الفرعية، والمسافة بين الأسطر مفردة (1)،
- حجم الورق (A4)، أبعاد جميع هوامش الصفحات: الأعلى، الأسفل، الأيمن والأيسر (2.5 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 الترتيب لصفحات البحث في منتصف أسفل الصفحة، ابتداءً من صفحة الملخص، وحتى آخر صفحة من صفحات البحث ومراجعته 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)، وتثبت الهوامش في المتن بأرقام متسلسلة بين قوسين، حجم 10، في الأعلى على نحو: (1)، (2).

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 : عبد الحفيظ مقدم، الإحصاء في التربية وعلم النفس، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الأولى، 1998)، ص 33.

. 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: عبد الوهاب علي، "واقع تطبيق التصميم التجريبي في البحوث النفسية" رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة البليدة 2، البليدة، الجزائر، 2014، ص10.

- إذا تكرر الإستناد 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 الإستناد 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: عبد الحفيظ مقدم، الإحصاء في التربية وعلم النفس، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الأولى، 1998).

. بالنسبة للرسائل الجامعية :

الاسم الأخير، الاسم الأول . "عنوان الرسالة"، طبعة الرسالة (ماجستير أو دكتوراة)، وإذا كانت منشورة أولاً، الجامعة المقدمة إليها، مكان الجامعة، السنة الإجازة.

مثال: مثال: عبد الوهاب عليلي، "واقع تطبيق التصميم التجريبي في البحوث النفسية" رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة البليدة 2، البليدة، الجزائر، 2014، ص10.

(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)

ثالثا. إجراءات تحكيم البحوث :

تخضع جميع البحوث المرسلة إلى المجلة للتحكيم وفقا 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، يقدّم الباحث نسخةً 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 قُبِلَت للنشر أم لم تُقبل.
8. يخضع ترتيب الموضوعات المقبولة للنشر في المجلة لاعتبارات موضوعية وفنية تحددها 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 البليدة 2، وجميع البحوث المودعة تخضع لعملية التسجيل.

آراء الباحثين المعبر عنها بالمقالات المنشورة
لا تعكس وجهة نظر المجلة

فهرس المحتويات

الصفحة	كتب بقلم	موضوع المقال	
01	د. رمول خالد مدير مخبر القانون والعقار	الكلمة الافتتاحية للمجلة	1.
03	د. دغيش أحمد جامعة بشار	نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري	2.
34	أ. حمدي باشا عمر رئيس محكمة قالمة	التقادم المكسب والمنازعات المتعلقة به	3.
53	د. رحايمية عماد الدين قاضي بالقسم العقاري محكمة سيدي أمحمد، الجزائر	دور التحقيق العقاري في تطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري	4.
75	أ. جبوري أحمد قاضي بمحكمة المدية	تفعيل التقادم المكسب في الأراضي الخاضعة لعملية المسح العام	5.
104	أ. نزار المناعي المعهد العالي للدراسات القانونية والسياسية، القيروان، تونس	المسح العقاري في القانون التونسي	6.
152	د. باخوية دريس الجامعة الإفريقية، أدرار	حجية الدفتر العقاري في المنازعات المتربطة عن الترقيم العقاري النهائي	7.
171	د. الدكتور مقني بن عمار بمساعدة د. مبطوش الحاج جامعة ابن خلدون، تيارت	دور القاضي الجزائري في تكريس الحماية الجزائية للحيازة العقارية	8.
223	د. بربارة عبد الرحمن جامعة البليدة 2	التعليق على المادة 46 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري	9.
240	د. بوراس نجية جامعة سيدي بلعباس	شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية	10.
264	د. شايب باشا كريمة جامعة البليدة 2	الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق	11.
286	زيتوني زكريا طالب في الدكتوراه تحت إشراف د. محمد سعيد جامعة المنار، تونس	المسؤولية الخاصة في ميدان البعث العقاري في التشريع التونسي	12.

الكلمة الافتتاحية للمجلة

الدكتور رمول خالد، مدير مخبر القانون والعقار



الحمد لله رب العالمين الذي وفقنا لما فيه الخير والصالح للوصول إلى إصدار أول عدد من مجلة القانون العقاري الصادرة عن مخبر القانون والعقار، الذي يعد أول مخبر بحث اعتمد على مستوى كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة البليدة2، يهتم بالدراسات القانونية المتخصصة وهو تتويج لمسار طويل حافل بالعطاءات والإنجازات الأكاديمية المتخصصة في مجال القانون العقاري، علما أن جامعة البليدة تعتبر الرائدة على المستوى الوطني في فتح هذا التخصص بحكم موقعها بسهل متيجة، ويرجع الفضل في ذلك إلى أستاذنا الفاضل الدكتور بن رقية بن يوسف. ليتم حمل مشعل هذا التخصص من قبل المتحدث (الدكتور رمول خالد) ويعممه على مستوى الدراسات في التدرج (نظام ل.م.د)، حيث توج في الأخير بمخبر بحث متخصص تحت تسمية مخبر القانون والعقار.

إن هذه المجلة باكورة جهد وعمل وحرص متواصل بإستراتيجية علمية أكاديمية مدروسة وهادفة للنهوض بمجال البحث العلمي المتخصص والنوعي في مجال القانون العقاري، وما أحوج وطننا لمثل هذه الدراسات والبحوث العلمية الأكاديمية نظرا لما يلعبه العقار اليوم من أهمية في دفع عجلة التنمية الاجتماعية والاقتصادية لشعبنا، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الواقع الاقتصادي الصّعب الذي تعيشه الجزائر اليوم أمام انخفاض سعر البترول، وسعي الحكومة من خلال سياساتها إلى البحث عن موارد مالية بديلة للخزينة العمومية، ومما لا شك فيه أنّ العقار سيلعب دورا كبيرا باعتباره موردا ماليا هاما للخزينة إذا ما تم حسن استثماره وترشيده، خاصة إذا ما أخذنا بعين الاعتبار تنوع مجالاته من عقار صناعي، فلاح، حضري، سياحي ووقفي.

من هذا المنطلق تم إنشاء هذه المجلة المتخصصة التي تعني بنشر البحوث والدراسات المتخصصة للباحثين والأساتذة في مجال القانون العقاري، وحتى المهتمين بهذا التخصص من قضاة وخبراء عقاريين وموثقين وغيرهم، وحتى تكون مرجعا هاما يعول عليه في أية سياسة مستقبلية للنهوض بالقطاع الاقتصادي والاجتماعي للدولة.

وعلى هذا الأساس نناشد كل باحث، متخصص ومهتم بالعقار دون استثناء، للمساهمة في نشر بحوثه ومقالاته وانشغالاته في هذه المجلة الفتية التي لاقت كل الدعم والتشجيع من قبل السيد رئيس جامعة البليدة2 وكذا السيد عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية.

وأخيرا أتمنى من الله عز وجل أن يوفقنا لما فيه الخير والصّلاح
لجزائرنّا العزيزة.

