



إشكالية الملتقى

إنّ تشريعات دول العالم تسعى لدعم قطاع السكن من خلال تشجيع نشاطات الترقية العقارية بما يدفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك بتطوير تقنيات التعمير لإنجاز سكنات راقية، وتحفيز المستثمر لتجسيد المخططات التنموية للدولة في قطاع السكن.

وفي هذا المجال فإنّ المشرع الجزائري خطى خطوة هامة من خلال إعادة ضبط المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية، التي عرفت تطورا بحسب تغير سياسة الدولة المتبعة في تنمية هذا القطاع، فبعدما أن كانت الدولة المتدخل الوحيد في الترقية العقارية وقطاع السكن، فسحت المجال، لكن بشكل محدود لتدخل المستثمر، بموجب القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية (ملغى)، كل ذلك لم يكن كافيا لمواجهة أزمة السكن وإزدياد الطلب عليه، الأمر الذي حتم على المشرع أن يتدخل مرة أخرى لتوسيع دائرة تدخل المستثمر الخاص في ذات المجال، بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري (ملغى)، وكذا المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بتطوير وترقية الاستثمار المعدل والمتمم.

هذه المنظومة القانونية عملت على فتح المجال للمنافسة بين المتعاملين العموميين والخواص، دون أن تتضمن أحكام وقواعد صارمة تضبط أخلاقيات مهنة المربي العقاري وجزاءات إخلاله بالالتزامات التعاقدية، مما أفرز وجود العديد من الصعوبات والتجاوزات، نتج عنها إنعدام الثقة بين المتعاملين العقاريين المستفيدين من الترقية العقارية، الأمر الذي تولد عنه كثرة المنازعات في مجال الترقية العقارية، مما استدعي من جديد لضرورة إعادة ضبط أحكام نشاط الترقية العقارية ومهنة المربي العقاري، بموجب القانون رقم 11-04، الذي نظم شروط الإلتحاق بمهنة

المربي العقاري، وبيّن حقوقه وإلتزاماته المهنية والتعاقدية، بما يخدم دعم إنعاش قطاع السكن، وتفعيل دور الدولة في منح بعض الإمتيازات المالية والجباية، مع تقديم تسهيلات لحصوله على أوعية عقارية من الأملاك الوطنية الخاصة، وأيضا تبسيط إجراءات حصوله على عقود التعمير وقروض لتمويل السكن.

على ضوء ما تقدم، نطرح الإشكالية التالية :

هل المنظومة التشريعية التي تضبط نشاط الترقية العقارية في الجزائر كفيلة بتجسيد سياسة الدولة في القضاء على أزمة السكن؟ وما مدى ملائمة تجارب الدول في مجال الترقية العقارية وسياسة السكن مع واقع الجزائر.

أهداف الملتقى

- ضبط الترقية العقارية بأحكام قانونية صارمة، لتجسيد سياسة الدولة في القضاء على أزمة السكن وتنويع صيغ العروض للحصول على السكن بما يتناسب والقدرة الشرائية بحسب دخل كل فرد.
- تحديد نشاطات الترقية العقارية وصورها والعقود المنظمة لها مع ضرورة مع الإستئناس بتجارب الدول في ذات الموضوع.
- تبيان شروط الإلتحاق بمهنة المربي العقاري وتحديد حقوقه وإلتزاماته والجزاءات المترتبة عند الإخلال بها، مع الإستئناس بتجارب الدول في ذات الموضوع.
- إبراز مخططات الدولة التنموية لإنعاش قطاع السكن في الجزائر ومدى ملائمتها لواقع المجتمع الجزائري.
- إظهار التحفيزات المالية والجباية المقدمة من قبل الدولة لفائدة المربين العقاريين، بما يخدم دفع عجلة النهوض بقطاع السكن في الجزائر، مع مقارنتها بمثيلاتها من الدول الأخرى.
- تبيان أهم النزاعات التي تثيرها نشاطات الترقية العقارية وتحديد الجهات القضائية المختصة للفصل فيها.

محاور الملتقى

المحور الأول : النظام القانوني للترقية العقارية وعلاقته بالمهنة الأخرى

1. النظام القانوني للترقية العقارية :
 - شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري
 - أخلاقيات مهنة المرقى العقاري
 - حقوق والتزامات المرقى العقاري
2. علاقة الترقية العقارية بالمهنة الأخرى
 - علاقتها بالمقاولة
 - علاقتها بالتوثيق
 - علاقتها بالمهندس الخبير العقاري

المحور الثاني : نشاطات الترقية العقارية والعقود المتعلقة بها

1. تحديد نشاطات الترقية العقارية :
 - التهيئة العقارية
 - الترميم والتجديد
 - إعادة التأهيل والهيكلية
 - التأجير
 - البيع (قبل وبعد الإنجاز)
2. العقود المتعلقة بالترقية العقارية :
 - عقد البيع بناء على التصميم
 - عقد حفظ الحق

المحور الثالث : صيغ الحصول على السكن والمؤسسات المالية الممولة له

1. صيغ السكن :
 - الإيجاري العمومي
 - البيع بالإيجار - السكن الريفي
 - السكن الترقوي العمومي
 - السكن الترقوي ومدى إرباطه بالطاقات المتجددة
2. المؤسسات المالية الممولة له
 - المؤسسات المالية العمومية
 - المؤسسات المالية الخاصة

المحور الرابع : التحفيزات المدعمة لنشاط الترقية العقارية والمخططات التنموية

1. إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة
2. القروض الميسرة لمقتني السكن الترقوي
3. التحفيزات الجبائية والدعم المالي للسكنات المدعمة
4. الترقية العقارية وعقود البناء والتعمير
5. المخططات التنموية المجسدة لسياسة الدولة لإنعاش قطاع السكن

المحور الخامس : مسؤولية المرقى العقاري والمنازعات المتعلقة بها

1. مسؤولية المرقى العقاري :
 - المسؤولية المهنية للمرقى العقاري
 - المسؤولية المدنية للمرقى العقاري
 - إرباط المسؤولية العشرية للمقاولة للمرقى العقاري
 - المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري
2. المنازعات المتعلقة بالترقية العقارية :
 - المخالفات المتعلقة بالترقية العقارية
 - الجناح والجنايات المتعلقة بالترقية العقارية
 - تحديد جهات الإختصاص القضائي

شروط المشاركة في الملتقى

- تحرر المداخلات وفقا لقواعد وشروط النشر لمجلة القانون العقاري (مرفقة مع المطوية).
- ترفق المداخلة بملخص يكتب بلغتين (عربية وفرنسية أو إنجليزية).
- لا تقبل المداخلات المشتركة، ويشترط فيها أن تكون أصيلة، على أن يتحمل صاحبها المسؤولية في حالة استنساخها أو نقلها.
- ترفق المداخلة بإستمارة للمعلومات حسب النموذج المرفق.
- ترسل الملخصات والمداخلات عبر البريد الإلكتروني : ldf.un1s@gmail.com
- آخر أجل لإستقبال الملخصات : 2016/10/09.
- آخر أجل للرد على المشاركات المقبولة : 2016/10/20.
- آخر أجل لإستلام المداخلات كاملة : 2016/11/07.

هيئة الملتقى

- أ.د. شعلال أحمد..... الرئيس الشرفي للملتقى
أ.د. رمول خالد..... رئيس الملتقى
أ.د. بوسهولة نور الدين..... عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية
أ.د. سرير ميلود..... رئيس المجلس العلمي للكلية

اللجنة العلمية للملتقى

- أ.د. رمول خالد..... جامعة البليدة 2..... رئيسا
د. مسكر سهام..... جامعة البليدة 2..... نائبا
د. طيب عائشة..... جامعة البليدة 2..... عضوا
د. مصطفى عابدة..... جامعة البليدة 2..... عضوا
د. بوبكر مصطفى..... جامعة البليدة 2..... عضوا
د. خليل عمرو..... جامعة البليدة 2..... عضوا
د. بربارة عبد الرحمان..... جامعة البليدة 2..... عضوا
د. حميدة جميلة..... جامعة البليدة 2..... عضوا
د. بن ناصر وهيبة..... جامعة البليدة 2..... عضوا
د. برحمان محفوظ..... جامعة البليدة 2..... عضوا
د. حشود نسيم..... جامعة البليدة 2..... عضوا
د. عاشور فاطمة..... المركز الجامعي بتيبازة..... عضوا
د. مجاجي منصور..... جامعة المديدة..... عضوا
د. بوشنافة جمال..... جامعة المديدة..... عضوا
د. دغيش أحمد..... جامعة بشار..... عضوا
د. باخوية إدريس..... جامعة أدرار..... عضوا
أ.د. فتاك علي..... جامعة تيارت..... عضوا
د. بوسماحة الشيخ..... جامعة تيارت..... عضوا
د. بردان رشيد..... جامعة سيدي بلعباس..... عضوا
د. إقلولي أولد رابح صفية..... جامعة تيزي وزو..... عضوا
د. صبايحي ربيعة..... جامعة تيزي وزو..... عضوا
د. حمليل نؤارة..... جامعة تيزي وزو..... عضوا

اللجنة التنظيمية للملتقى

- د. لعقاب عبد الصمد..... رئيسا
د. بلقاسم محمد..... نائبا
د. بومعيزة جابر..... عضوا
د. بن دوحه عيسى..... عضوا
د. تكاري هيفاء رشيدة..... عضوا
د. عباس راضية..... عضوا
السيد ربغي يوسف..... عضوا
السيد العيدي محمد..... عضوا
السيدة جافري وردة..... عضوا