

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة البليدة 2 لوئيسي علي



بالتعاون مع

## مخبر البحث القانون والعقار

تنظم

الملتقى الدولي حول

# الترقية العقارية وسياسة السكن: رهانات وتحديات

يومي 07 و 08 ديسمبر 2016



### المساهمون

- وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
- وزارة السكن والعمارة والمدينة
- الوكالة الموضوعاتية للبحث في العلوم الاجتماعية والإنسانية
- شركة ضمان القرض العقاري
- الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط
- هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، المجلس الجهوي لناحية الجزائر
- مخبر بحث تشريعات حماية النظام البيئي، بجامعة تيارت

## 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 المرقى العقاري وجزاءات إخلاله بالإلتزامات 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 المرقى العقاري، بموجب القانون رقم 11-04، الذي نظم شروط الإلتحاق بمهنة

المرقى العقاري، وبين حقوقه وإلتزاماته المهنية والتعاقدية، بما يخدم دعم إنعاش قطاع السكن، وتفعيل دور الدولة في منح بعض الإمتيازات المالية والجبائية، 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 وتنوع 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 المرقى العقاري وتحديد حقوقه وإلتزاماته وجزاءات 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 والجبائية المقدمة من قبل الدولة لفائدة المرقين 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.

## محاوړ الملتقى

### المحور الأول : النظام القانونى للترقية العقارية وعلاقته بالمهنة الأخرى

1. النظام القانونى للترقية العقارية :
  - شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقارى
  - أخلاقيات مهنة المرقي العقارى
  - حقوق والتزامات المرقي العقارى
2. علاقة الترقية العقارية بالمهنة الأخرى
  - علاقتها بالمقاوّل
  - علاقتها بالتوثيق
  - علاقتها بالمهندس الخبير العقارى

### المحور الثانى : نشاطات الترقية العقارية والعقود المتعلقة بها

1. تحديد نشاطات الترقية العقارية :
  - التهيئة العقارية
  - الترميم والتّجديد
  - إعادة التأهيل والهيكله
  - التآجير
  - البيع (قبل وبعد الإنجاز)
2. العقود المتعلقة بالترقية العقارية :
  - عقد البيع بناء على التصاميم
  - عقد حفظ الحق

### المحور الثالث : صيغ الحصول على السكن والمؤسسات المالية الممولة له

1. صيغ السكن :
  - الإيجارى العمومى
  - السكن الترقوى العمومى
  - السكن الريفى
2. المؤسسات المالية الممولة له
  - المؤسسات المالية العمومية
  - المؤسسات المالية الخاصة

### المحور الرابع : التحفيزات المدعومة لنشاط الترقية العقارية والمخططات التّنموية

1. إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة
2. القروض الميسرة لمقتنى السكن الترقوى
3. التحفيزات الجبائية والدعم المالى للسكنات المدعومة
4. الترقية العقارية وعقود البناء والتعمير
5. المخططات التّنموية المجسدة لسياسة الدولة لإنعاش قطاع السكن

### المحور الخامس : مسؤولية المرقي العقارى والمنازعات المتعلقة بها

1. مسؤولية المرقي العقارى :
  - المسؤولية المهنية للمرقي العقارى
  - المسؤولية المدنية للمرقي العقارى
  - إرتباط المسؤولية العشرية للمقاوّل بالمرقي العقارى
  - المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقارى
2. المنازعات المتعلقة بالترقية العقارية :
  - المخالفات المتعلقة بالترقية العقارية
  - الجنح والجنائيات المتعلقة بالترقية العقارية
  - تحديد جهات الإختصاص القضائى

### شروط المشاركة فى الملتقى

- تحزّر المداخلات وفقا لقواعد وشروط النشر لمجلة القانون العقارى (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 فى 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 الشرفى للملتقى  
 أ.د. رمول خالد..... رئيس الملتقى  
 أ.د. بوسهوة نور الدين..... عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية  
 أ.د. سرير ميلود..... رئيس المجلس العلمى 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. مصطفىاوى 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 وهيبه..... جامعة البليدة 2..... عضوا  
 د. برحمانى محفوظ..... جامعة البليدة 2..... عضوا  
 د. حشود نسيمه..... جامعة البليدة 2..... عضوا  
 د. عاشور فاطمه..... المركز الجامعى بتيبازة..... عضوا  
 د. مجاجى منصور..... جامعة المديه..... عضوا  
 د. بوشنافة جمال..... جامعة المديه..... عضوا  
 د. دغيش أحمد..... جامعة بشار..... عضوا  
 د. باخوية إدريس..... جامعة أدرار..... عضوا  
 أ.د. فتاك على..... جامعة تيارت..... عضوا  
 د. بوسماحة الشيخ..... جامعة تيارت..... عضوا  
 د. بردان رشيد..... جامعة سيدي بلعباس..... عضوا  
 د. إقلولى أولد رابح صفيه..... جامعة تيزي وزو..... عضوا  
 د. صبايحي ربيعه..... جامعة تيزي وزو..... عضوا  
 د. حمليل نواره..... جامعة تيزي وزو..... عضوا

### اللجنة السطيمية للملتقى

- د. لعقاب عبد الصمد..... رئيسا  
 د. بلقاسم محمد..... نائبا  
 د. بومعيزه جابر..... عضوا  
 د. بن دوحة عيسى..... عضوا  
 د. تكارى هيفاء رشيدة..... عضوا  
 د. عباس راضيه..... عضوا  
 السيد ربيغى يوسف..... عضوا  
 السيد العيدين محمد..... عضوا  
 السيدة جافري وردة..... عضوا