



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر (ل.م.د.)
تخصص : قانون عقاري
بعنوان:

المركز القانوني للخبير المهندس العقاري

من إعداد الطالبة:

جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tébessi - TEBESSA
- لغواطي حناء

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر أ-	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر قسم ب-	مشرفا و مقرا
منصوري نورة	أستاذ مساعد قسم أ-	مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

The image displays the Basmala in a highly stylized, bold black calligraphic font. The text is oriented vertically, reading from right to left. Five long, straight arrows point upwards from the top of the letters, indicating the direction of the primary strokes. Small numbers (1, 2, 3) and arrows are placed at various points along the letters to denote the sequence and direction of individual pen strokes. The calligraphy is contained within a simple black rectangular border.

شكر و عرفان

أشكر الله تعالى وأحمده حمدا كثيرا كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم

سلطانه

الذي وفقني على إنجاز هذا العمل، وعلمني ما لم أكن أعلم وكان فضله

عليا عظيما.

إلى روح المصطفى محمد صلى الله عليه وسلم خير المعلمين على وجه

الأرض وعملا بقوله - صلى الله عليه وسلم- (من لا يشكر الناس لا يشكر الله).

إلى من حقّ فيهم قول العبيد (... من علمني حرفاً صرفت له عبداً)

«أساتذتي الأفاضل»

الذين أدوا أمانتهم بكل حبه وإخلاص و أشكر على وجه الخصوص الأستاذة

" بخوش إلهام " لمساعدتها لي وصبرها عليا و توجيهها لي .

كما أقدم كل الشكر و العرفان إلى كل أستاذ ساندني طوال مشواري

الدراسي ، إلى من سيفتقدهم القلب أثناء الرحيل وأتذكرهم أثناء النجاح في

الحياة ، إلى من رافقني في دربي حتى أتم هذه المذكرة بكل إتقان إلى

كل دفعة متخرجة 2022.

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلي من قال فيهما

اللَّهُ عز و جل... "و بالوالدين إحسانا"...

إلى من رضا الله من رضاها، إلى من الجنة تحت أقدامها حملتني وهنا على ومن و
علمتني التواضع، إلى من ملكة أنفاسي و إحساسي و احتوت عقلي و أفكاري ،
إلى المربية الفاضلة و الشمس الوضاعة التي أنارت دروب النجاح في الحياة

" أمي الغالية".

إلى من غرس في مكارم الأخلاق وتحمل لجلي المشاق ، إلى النجم الساري في سما
أفقني ، إلى الغالي الذي سكن في أعماقي إلى منبع الخير الدافق ، إلى من لا
أستطيع رد فضله طوال حياتي "أبي العزيز".

إلى أختي العزيزة منار ، إخواتي يزيد ، إلياس و فتحي حفظهم الله وداموا لي سندا
في الحياة.

إلى البراعم رائد نبراس و جواد.

إلى صديقاتي زهور و شبيلة و شروق و فقهمن الله للنجاح دائما.

إلى اللذان أهداني أروع أب و أم بالعالم جدي و جدتي رحمهما الله وأدخلهما جنته
الواسعة

إلى كل قريب محرم و حبيب مفضل ، إلى كل زملائي وزميلاتي بالدراسة

إلى من وسعهم قلبي و لم تسعهم مذكرتي و لم يكتبهم قلمي.

مقدمة

مع تعقد المشاكل العقارية في الجزائر و تعدد أوجهها تزداد الحاجة إلى الوضع قيد العمل لكل الفعلة الذين من شأنهم التصدي لتلك المشاكل، و من بين هؤلاء تظهر المهن المرتبطة بالعقار بما تشتمل عليه طوائف مختلفة من الفنيين في مختلف التخصصات ذات الصلة بالعقار، و تشكل مهنة الخبير المهندس العقاري إحدى أهم تلك المهن ، حيث يتصل دور المهندس الخبير العقاري بالملكية العقارية في مراحل شتى، بدءا بإثباتها، ثم تهيئتها، وتعميرها، ثم ترقيتها، وتقييمها، وصولا إلى مساعدة القضاء على حل المنازعات المتعلقة بها، و لقد وجدت مهنة المهندس الخبير العقاري أساسها القانوني في التشريع المدني والاداري الذي يجدد طبيعة الاملاك العمومية و يعرف الملكية .

و لقد أبدى المشرع الجزائري اهتماما متأخرا لها إلا بعد صدور الأمر رقم 95-08 لجعلها تسهم في حل المسألة العقارية في الجزائر على تعقدها وتشعبها ، معرفا إياها على أنها مهنة حرة يمارسها المعني باسمه و لحسابه مبينا في نفس الوقت اختصاصات القائم بها ، كما حدد شروط ممارستها فاشتراط ضرورة توافر مؤهلات علمية و قانونية و نقابية في المترشحين لممارستها ، وسمح في نفس الوقت بتلك الممارسة للأشخاص الطبيعيين دون المعنويين .

إضافة إلى الخبرة القضائية في المجال العقاري، وكيفية استعانة القضاء بالخبراء المهندسين العقاريين ، فالواقع الذي نعيشه أفرز عدة مشاكل وتعقيدات بين الأفراد وبالتالي استلزم هذا الاستعانة بكافة الوسائل الفنية والتكنولوجية المتاحة قانونا لحسم النزاعات المعروضة أمام القضاء .

وتكمن أهمية مهنة المهندس الخبير العقاري في كونها تعد من أهم المواضيع التي تطرح إشكالات واسعة تتطلب التطوير والتجديد، حيث أن الاهتمام وتطوير أساليب القوانين في رأينا يعد أحد متطلبات عملية الموضوع ، فالمهندس الخبير العقاري هو المؤهل الوحيد قانونيا بموجب المادة 02 من الأمر 95-08 لإنجاز الوثائق التقنية الملحقة بعقود نقل الملكية العقارية ، و من حيث التحقيق الجزئي لنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، و أيضا من خلال الدور الذي يقوم به من تحيين وثائق مسح الأراضي (وثيقة القياس)، التهيئة العقارية، تجزئة و تقسيم العقارات، مخطط شغل الأراضي، عداد الكشف الوصفي للعقارات ذات الملكية المشتركة، إعداد سجل الجرد العقاري ، كذلك تقييم العقارات في الجانب التجاري والإيجاري، الخبرات القضائية المتعلقة بالمنازعات العقاري، جميع الأعمال الطبوغرافية لأجل إنجاز مختلف الدراسات التقنية و غيرها. بالإضافة إلى الأهمية التي يكتسبها العقار في الحياة الاجتماعية في وقتنا الحاضر من خلال تنظيمها للمرافق العامة الأساسية

للمجتمع، فلا يمكنه إطلاق مشروع عام أو خاص دون البحث عن حيز عقاري محدد بدقة وواضح المعالم لتفادي اشكالات الاستغلال. من هنا تتجلى أهمية الاستعانة بفنيين لهم تكوين علمي وبيداغوجي لتقديم المشورة لإنجاح العملية ، ونظرا للتحديات التي يواجهها موضوع المهندس الخبير العقاري ، وإدراكا لأهمية تنظيم هذا القطاع قامت السلطات العمومية بسن عدة قوانين لتنظيم القطاع، ومنها القانون المنظم للمهنة الذي يحدد مجالات تدخل المهندس الخبير العقاري.

و لقد تباينت الأسباب والدوافع التي دعنتي لاختيار و دراسة هذا الموضوع بين أسباب ذاتية وموضوعية، تمثلت أهمها في خلفية اهتماماتنا بالمواضيع المتعلقة بالمهندس الخبير العقاري، رغبتنا في التعرف على المهندس الخبير لقلّة الدراسات في هذا الموضوع و ربطها باتجاهات نحو العمل، معرفة مختلف الإجراءات القضائية التي ترتب على المهندس الخبير العقاري .

و من خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية : إلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري تحديد المركز القانوني للمهندس الخبير العقاري؟ و ماهي الشروط المتطلبة لحصوله على الاعتماد القانوني؟

و تكمن أهداف موضوعنا الجدير بالدراسة و البحث في بيان مهنة الخبير المهندس العقاري، والرغبة في جمع الأفكار والمعلومات النظرية وضبط المفاهيم المتعلقة بمهنة المهندس الخبير العقاري، بالإضافة إلى التعرف على شروط و التزامات المهندس الخبير العقاري، كذلك تحديد مسؤوليات المهندس الخبير العقاري و إنجاز خبرته، و محاولة تسليط الضوء على أهمية هذه المهنة وكيفية الرقابة عليها من قبل الجهات المختصة بذلك، و أن تكون هذه الدراسة الأكاديمية مصدرا يمكن الاستفادة منه.

و للإجابة عن هذه الإشكالية فإنني اعتمدت المنهج التحليلي الوصفي لأنه يناسب طبيعة الدراسة. فهو منهج يساعد على تحليل الإشكالية بشكل مفصل وواضح و كذلك من خلال محاولة تحليل مختلف النصوص القانونية الواردة في هذه الدراسة كالمراسيم والأوامر والتعليمات، و يمكن من التعرف و عرض مختلف جزئيات وخصائص الموضوع ووصفها بدقة . كما يساعد على تجميع الحقائق وتبويبها وتحليلها، بالإضافة إلى تقديمها بأسلوب علمي منهجي متناسق.

أما فيما يخص الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع وحسب بحثي المتواضع فإن المراجع التي وقعت بين يدي قليلة، فهناك مذكرة ماجستير بعنوان " تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري " من إعداد الطالبة "سميرة فروخ"، كذلك مذكرة تخصص قانون عقاري بعنوان " دور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية "من إعداد الطالب "أحمد عيادي"، أيضا مذكرة بعنوان " المركز القانوني للخبير العقاري" من إعداد الطالب "قمان مختار ". بالإضافة للأمر 95-08 المتعلق بتعريف مهنة الخبير المهندس العقاري، و هيئة المهندسين الخبراء العقاريين للمجلس الجهوي لناحية وهران. حيث أنه من الصعوبات التي واجهتني في اختيار المراجع أن معظمها تناول الخبرة القضائية في المجمل، أي أنها لم تتناول الخبرة العقارية بصفة منفردة.

و قصد إثراء هذا الموضوع قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين:

حيث تناولت في الفصل الأول: ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري وطرق ممارستها وضبطها وذلك من خلال مبحثين نتعرض في الأول لتعريف مهنة الخبير المهندس العقاري، حيث نتطرق إلى الأساس القانوني لها وتعريفها، ثم تميزها عما يشابهها من مهن، أما المبحث الثاني فتناولنا فيه شروط اعتماد مهنة الخبير المهندس العقاري والآثار المترتبة عن ممارسة هذا الأخير للمهنة. أما في الفصل الثاني: وضحنا إنجاز الخبرة للمهندس الخبير العقاري و حددنا مختلف مسؤولياته القانونية و الجزائية .

المفصل الأول

ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري و

شروط اعتمادها

الفصل الأول : ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري و شروط اعتمادها

في هذا الفصل نتناول ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري وتمييزها عما يشابهها و شروط ممارستها، حيث خصصنا في المبحث الأول ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري وتعريفها، وتمييزها عما يشابهها من مهن، وبيان شروط ممارسة هذه المهنة و الآثار المترتبة عن مركز الخبير المهندس العقاري و مهامه في مبحث ثان.

المبحث الأول : ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري و تعريفها

إن تحديد ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري يقتضي التطرق إلى الأساس القانوني الذي تستند عليه و الذي نتناوله من خلال مرحلتين في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فتطرقنا فيه إلى تعريف المهنة من ثلاثة نواحي و تمييزها عن يشابهها من المهن.

المطلب الأول : التأصيل القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري

إن الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم المهنة والذي يشكل أساسا قانونيا تستند إليه ممارستها، نميز فيه مرحلتين، مرحلة ما قبل 1995 و مرحلة 1995 ، و نتخذ من صدور أول قانون جزائري ينظم المهنة بشكل خاص حدا فاصلا بين المرحلتين.

الفرع الأول : التأصيل القانوني لمهنة الخبير المهندس القانوني قبل 1995

لقد تم إنشاء مهنة الخبير المهندس العقاري في الجزائر أثناء الحقبة الاستعمارية بموجب أحكام القانون 46-942 الصادر في 07.05.1946، حيث كانت هذه المهنة حكرا على المعمرين دون غيرهم، وقد استمر العمل بنص هذا القانون بعد الاستقلال من الناحية الرسمية وكذا القانونية،¹ وذلك بموجب الأمر رقم 157-62 الصادر في 31.12.1962، المتضمن تمديد العمل ماعدا مقتضياته الماسة بالسيادة 31.12.1962 بالتشريع الفرنسي الساري المفعول إلى غاية الوطنية.²

¹ - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، دون طبعة ، الجزائر، 2002، ص121.

² - الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 ، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي الساري المفعول

إلى غاية 31-12-1962 ، الجريدة الرسمية ، عدد 2.

غير أنه من الناحية العملية لم تولي السلطات العمومية أي اهتمام بالمهنة التي بقيت ممارستها يكتنفها الغموض في ظل الفراغ القانوني، الأمر الذي أثر سلبا على المهنة برمتها، فلم تكن هناك شروط محددة لممارستها، إذ عرفت الانتساب لها تشكيلة مختلفة من الفنيين كالمهندسين المعماريين، المهندسين في الاسمنت المسلح، رجال القانون، وحتى المحاسبين، وهو الأمر الذي جعل المهنة بعيدة عن الخصوصية التي تسمح بممارستها بشكل منظم، كما ساهم في ذلك الغموض، التداخل في الصلاحيات بين مختلف السلطات الإدارية لاعتماد الخبراء المهندسين العقاريين.¹

و تجدر الإشارة إلى أن هذه المهنة خلال هذه المرحلة، كانت تجد لها أحكاما موزعة على عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، منها ما صدر قبل 1995 واستمر مداه إلى ما بعد 1995 ، وأهم تلك النصوص قانون الإجراءات المدنية ، الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 1966.06.08² .و القرار المؤرخ في 1966.08.06 المتضمن تحديد كيفية التسجيل أو الشطب من قائمة الخبراء، أحكام القانون المدني الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975.09.26 المعدل و المتمم³ وأحكام قانون التوجيه العقاري القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 و القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.⁴

الفرع الثاني : التأسيس القانوني لمهنة الخبير المهندس القانوني بعد 1995

في ظل الغموض الذي اكتنف المهنة والذي صعب معه على محترفي هذه المهنة الحصول على المعلومات التي تفيدهم في تحقيق المهام المسندة لهم خاصة في حالة تكليفهم بموجب أحكام قضائية، عمد الخبراء الممارسين للمهنة إلى تشكيل جمعية تحت اسم جمعية الخبراء العقاريين الجزائريين AGA، والتي جعلت على رأس مطالبها إصدار قانون ينظم المهنة و يحدد شروط

¹ - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،المرجع السابق،ص 122.

² - الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08-06-1966 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية ، عدد 47 ، 1966 .

³ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 ، المعدل و المتمم ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، عدد 78 ، 1975 .

⁴ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، عدد 21 ، 1991.

ممارستها،¹ الأمر الذي تكفل به المشرع بموجب الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 1995.02.01 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري.²

و عليه أصبحت المهنة منظمة بصفة أساسية بموجب أحكام ذلك الأمر والذي أعقبه صدور المرسوم التنفيذي رقم 96-95 المؤرخ في 1996.03.06 المحدد لكيفيات تنظيم هيكل مهنة الخبير المهندس العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة³ و هما نصين لا يزالان ساريا المفعول ليومنا هذا .

أما بالنسبة للنصوص القانونية ذات المدى العام التي تنظم المهنة لهذه المرحلة فأهمها، القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁴ ، والمرسوم التنفيذي رقم 95-310 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم⁵ والقانون المدني ، وقانون العقوبات ، و الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والمراسيم المطبقة له، وقانون التوجيه العقاري ، و قانون التهيئة والتعمير، وقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، والقانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007.02.27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁶ ، والمرسوم التنفيذي المطبق له المؤرخ في 2008.05.19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.⁷

¹ - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق، ص 104 ص 122.

² - الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 20 ، 1995 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 96-95 المؤرخ في 06-03-1996 ، المحدد لكيفيات تنظيم هيكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ، و بضبط طرق ممارستها ، الجريدة الرسمية ، عدد 17 ، 1996 .

⁴ - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 12 ، 2008 .

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10-10-1995 ، المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته ، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية ، عدد 60 ، 1995 .

⁶ - القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 15 ، 2007 .

⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، 2008 .

المطلب الثاني : تعريف مهنة الخبير المهندس العقاري وتمييزها عن يشابهها

لتحديد ماهية مهنية الخبير المهندس العقاري ، تطرقنا في هذه المطلب إلى تعريفها لغة و قانونا و تمييزها لما يشابهها من مهن وفق ما يلي .

الفرع الأول : تعريف مهنة الخبير المهندس العقاري**أولاً: لغة**

الخبير عموماً لفظ يطلق على الشخص الذي يقوم بالخبرة ، و الخبرة من الخبر أي النبأ ، و رجل خابره خبير و خبره (بفتح الخاء و كسر الباء المشددة) أي عالم به .
و الخبير اسم من أسماء الله الحسنى ، ورد في القرآن الكريم عدة مرات ، و قوله تعالى : **فَسئَلْ بِهِ خَبِيرًا**¹ ، أي اسأل عنه خبيراً يخبر ، و يقال استخبر إذا سأل عن الأخبار.¹

و لفظ الخبير المهندس العقاري معناه التقني الذي يهتم بقياس العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية ، و يحدد معايير تلك المقاييس ، و بالرجوع إلى قاموس اللغة الفرنسية فإن مصطلح GEOMETRE الذي يطلق على الخبير المهندس العقاري ، يتكون من كلمتين لاتينيتين GEO ومعناها الأرض و METRONS ومعناها القياس.²

ثانياً : تعريف الاتحاد الدولي للمساحين لمهنة الخبير المهندس العقاري

إن التعريف الذي سنذكره شكل في روما سنة 1993 ، ومن قبل في لندن سنة 1934 ، و هو من التعريف المعتمد في النظام الأساسي للاتحاد الدولي للمساحين FIG ، حيث جاء فيه أن: **"مهنة الخبير المهندس العقاري هي المهنة التي تهتم بتعريف ، تحديد، و قياس ، و تقييم الملكية العقارية ، سواء العامة أو الخاصة ، المبنية و غير المبنية"**.

¹ - نعيمة تراعي ، نصر الدين هنوني ، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية ، دار هومة ، الطبعة الثانية ، الجزائر، 2009، ص24-25.

² - سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص121.

حيث أن الخبير المهندس العقاري يدرس و يخطط و يسير عملية تحسين و تهيئة العقار الحضري و الريفي ، و هو يطبق العلوم التقنية و القانونية ، الاقتصادية، الفلاحية و الاجتماعية المرتبطة بالبيانات المذكورة أعلاه.¹

ثالثا: التعريف القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري

أورد المشرع تعريف مهنة الخبير المهندس العقاري من خلال نص المادة الثانية من الأمر 95-08 كما يلي :

" يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر ,كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية ,باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته ,بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية. وبهذه الصفة ,يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديداتها ووضع معالم حدودها ,ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الايجارية".

يقوم المهندس الخبير العقاري ,دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية ,بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها.

كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية².

¹ - سميرة فروخ ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة دحلب بالبلدية ،تخصص القانون العقاري، 2012 ،ص15.

² - الأمر 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 ، المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري ، السالف الذكر .

الفرع الثاني : تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري لما يشابهها و شروط ممارستها

نظرا للتشابه و التقارب بين المهام التقنية المرتبطة بالعقار، و اللبس الذي حدث في هذا الشأن ، ارتأينا تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عما يشابهها من مهن، وذلك عن طريق توضيح المقصود من هذه المهن- مهنة المهندس المعماري، والمراقب التقني، والمهندس المدني-.

أولا : تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن المهندس المعماري

تنظم مهنة المهندس المعماري من خلال المرسوم التشريعي المؤرخ في 07-94 في 18-05-1995 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹، و لقد عرف قاموس الأكاديمية الفرنسية المهندس المعماري بأنه: "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يعهد إليه وضع التصاميم والرسومات والنماذج لإقامة المنشآت، وتحديد أبعاد هذه المنشآت، والإشراف على تنفيذها تحت مسؤوليته " ، ولقد أطلق المشرع عليه لقب "صاحب العمل"²، في المرسوم التشريعي 07-94 سالف الذكر في مادته 09 التي تنص " يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء و متابعتة " .

ومهما كان الشكل الذي تتخذه مهنة المهندس المعماري يجب يكون معتمد لممارسة هذه المهنة³، وهو ما تضمنته المادة 15 من المرسوم التشريعي 07-94 التي تنص: "لا يجوز لأي كان أن ينتفع بصفة المهندس المعماري ... إذا لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين ، حيث يعتبر هذا التسجيل بمثابة الاعتماد " .

وعليه فأوجه الاقتراب بين المهنتين هي كون المهندس المعماري يمكنه ممارسة مهنته بشكل حر مثله في ذلك مثل الخبير المهندس العقاري، وكون كلاهما كأصل أنشطة مدنية، وكلاهما يتخذ من العقار موضوعا لمهنته، إلى جانب اشتراط المشرع كانتساب كلتا الصفتين الاعتماد من طرف الأجهزة المعنية، والتي هي هيئة الخبراء المهندسين العقاريين بالنسبة للخبير المهندس

¹ - المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18-05-1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية ، العدد رقم 47، 1994 .

² - فاطمة الزهراء عكو ،التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، (2004-2005)، ص71.

³ - فاطمة الزهراء عكو ، التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء ، المرجع السابق، ص72 .

العقاري طبقا للمادة 3-6 من الأمر 95-08 ، والهيئة الوطنية للمهندسين المعماريين بالنسبة للمهندس المعماري .

كما يتجلى الاختلاف بين المهنتين من حيث الإطار التشريعي و التنظيمي الخاص بكل مهنة ، و عن كانا يشترطان في النصوص ذات المدى العام كقانون الإجراءات المدنية و الإدارية في شقه المتعلق بالخبرة ¹ .

و يكمن الاختلاف بينهما في المهام التي يضطلع بها كل منهما ، حيث تشمل مهام الخبير المهندس العقاري العقارات المبنية وغير المبنية، بحيث يقوم بوضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد ها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية والإيجارية، ويمكنه أن ينجز كل الدراسات و الرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية، وهذا حسب مفهوم المادة 2 من الأمر 95-08، على عكس المهندس المعماري تركز مهامه حول وضع التصاميم و الرسومات والنماذج لإقامة المنشآت، و قد يتعدى دوره إلى تنفيذ الأشغال، كما يمكنه حسب مفهوم المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 المتضمن كفايات ممارسة الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، أن يمارس الاستشارة الفنية ويعتبر بذلك مهندسا استشاريا.²

ثانيا: تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن المراقب التقني

يعرف المراقب التقني على أنه: " شخص طبيعي أو معنوي، يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية، يتولى بمقتضى عقد عمل مبرم مع رب العمل فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها"³ وهو إما أن يكون تابع لهيئة عمومية كاللجان المكلفة بدراسة مشاريع البناء على مستوى البلديات، أو تابع لمكتب دراسات خاص، كما يمكن أن يكون تابع لهيئة عمومية ذات طابع اقتصادي .

¹ - القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25-02-2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 12 ، 2008 .

² - القرار المشترك المؤرخ في 15-05-1988 ، المتضمن كفايات ممارسة الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، 1988.

³ - فاطمة الزهراء عكو ، التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء ، المرجع السابق ،ص73

وانطلاقا مما سبق يتبين الفرق بين مهنة الخبير المهندس العقاري والمراقب التقني، من حيث قواعد المسؤولية و المهام التي يضطلعان بها و حيث طبيعة الشهادة التي يحملانها ، و هذا ما سنوضحه فيما يلي .

فموجب اتفاقية بين الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء CTC و بين صاحب المشروع . يتم تعيين المراقب التقني من طرف الهيئة لمتابعة أشغال التنفيذ بصفة مستمرة أو دورية إلى حين الانتهاء من أشغال، حيث تكون زيارته لمواقع البناء فجائية ودون سابق إنذار . و يتدخل المراقب التقني في مرحلتين هما ¹:

❖ **مرحلة المشروع التمهيدي:** التي يقوم فيها المراقب التقني بدراسة انتقادية لكل الترتيبات على تصميم الأعمال، حتى يتأكد من مطابقتها لقواعد البناء حسب ما تضمنته المادة 2/3 من المرسوم 86-205 السالف الذكر، حيث تنص على أنه: "وتتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيبات التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية، لاسيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى، والعناصر التي ترتبها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه".

❖ **مرحلة الإنجاز:** حيث يعمل فيها المراقب التقني على مراقبة حسن إتمام المخططات المعتمدة و كيفية التنفيذ.

وبعد مباشرة المراقب التقني لأعماله، يصبح يعرف بصاحب المشروع طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري السالف ذكرها، حيث باعتبار المراقب التقني حامل لشهادة في الهندسة المعمارية، تنطبق عليه النصوص المنظمة لمهنة المهندس المعماري كذلك ²، وبصفته صاحب المشروع يلتزم بالضمان العشري طبقا للمادة 554 من القانون المدني .

ثالثا: تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن المهندس المدني

يكمن الفرق في تمييز مهنة المهندس المدني الذي هو - المهندس المسؤول عن وضع

¹ - فاطمة الزهراء عكو ، التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء ، المرجع السابق، ص 74.

² - فاطمة عراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص97.

التصاميم الإنشائية للمخططات المعمارية بما يطابق المواصفات العالمية في ذلك البلد، والإشراف على تنفيذها موقعا - عن الخبير المهندس العقاري، في المهام المنوطة بكليهما بالدرجة الأولى، بالإضافة للإطار القانوني لكلا المهنتين، على الرغم من التقارب بينهما في الاشتراك في الأحكام القانونية التي تنظم عملهم باعتبارهم خبراء معتمدين لدى الجهات القضائية ، مثل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و المرسوم رقم 95-310 المتعلق بتحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم ، ويظهر التقارب بينهما من خلال موضوعهما، حيث أن كلاهما يعنيان بالعقار سواء كان مبني أو غير مبني، كما يظهر التقارب بينهما في استحقاق كل منهما للأجر مقابل أعماله¹.

فمن مهام المهندس المدني دراسة وتصميم وتحليل المشيدات البشرية، كالأبنية، والطرق ، والجسور، والأنفاق، والمطارات، والموانئ، وشبكات الصرف الصحي. و بموجب المادة 05 من القانون 04-05 المعدلة للمادة 55 من القانون 90-29 ، تشترط أن يتم إعداد المشاريع البناء الخاضعة لرخصة بناء من طرف مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع، وأكد في الفقرة الثالثة من نفس المادة على ضرورة احتواء الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية².

ونستخلص من خلال هذه المقارنات أن علم الطبوغرافيا والمساحة والذي هو الإختصاص الأصيل للخبير المهندس العقاري ، هو علم مستقل بذاته واختصاص ينمو مع تطور الحياة الاجتماعية والعمرانية، وهو علم لا يمد بصلة إلى أي اختصاص هندسي آخر، و لكن العكس صحيح، حيث أن كل المشاريع العمرانية و الهندسية تركز على الأعمال الطبوغرافية الأساسية الدقيقة³.

¹ - سميرة فروخ ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 24-25.

² - المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 ، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية ، العدد 27، 2009 .

³ - سميرة فروخ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 25.

المبحث الثاني : شروط اعتماد المهندس الخبير العقاري والآثار المترتبة عن ذلك

نظم المشرع مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب أحكام الأمر 95-8 وقد عرفه بأنه كل شخص طبيعي يقوم بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية وممارسة هذه المهنة تخضع لشروط والتزامات يترتب على تجاوزها أو الإخلال بها نشوء المسؤولية على عاتق المهندس الخبير العقاري.¹

في هذا المبحث نتناول شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري و الآثار المترتبة عن انتساب مركزه القانوني حسب اختلاف مهامه ، حيث خصصنا في المطلب الأول شروط اعتماد الخبير المهندس العقاري بفرعيها، و الآثار المترتبة عن مركزه القانوني في مطلب ثان.

المطلب الأول : شروط اعتماد المهندس الخبير العقاري

أخضع المشرع بموجب الأمر 95-08 ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري لمجموعة من الشروط و الالتزامات نتطرق إليها مميّزين بين التي تتعلق بالمرشحين الوطنيين و أخرى بالأجانب.

الفرع الأول :شروط ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري خاصة بالمرشحين الوطنيين و السماح للأجانب بذلك

لاكتساب صفة الخبير المهندس العقاري يشترط توافر شروط موضوعية و أخرى إجرائية (مؤهلات قانونية وعلمية) حددتها المادة 3 و 4 من الأمر رقم 95-08 إلى جانب التسجيل في جدول هيئة الخبراء المهندسين العقاريين وتأدية اليمين .

أولا : الشروط الموضوعية

المادة 3 : تخضع ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري لتوفر الشروط الآتية:

-الجنسية الجزائرية،

¹- الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، السالف الذكر.

-حيازة شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي ,تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في الاختصاص.

-الممارسة المسبقة للمهنة:

*إما كمهندس متدرب ,حسب مفهوم المادة 30 من هذا الأمر ,لمدة ثلاث (3) سنوات والنجاح في امتحان نهاية التدريب ,

*وإما كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا ,ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية, لمدة خمس (5) سنوات على الأقل ,

-عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها ,

-التمتع بالحقوق الوطنية ,

-التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12 أدناه.

المادة 4: يمكن الترخيص للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الأجنبية ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري إذا ما أبرمت اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الأشخاص. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5: يمارس المهندسون الخبراء العقاريون نشاطهم المهني عبر كامل التراب الوطني.

المادة 6 : يمكن للمهندسين الخبراء العقاريين ,في إطار ممارسة نشاطهم ,أن يؤسسوا فيما بينهم مكاتب.

تحدد كفاءات إنشاء مكاتب المهندسين الخبراء العقاريين وسيرها عن طريق التنظيم¹.

إن هذا المستوى العلمي المشترط و على أهميته ، لم يعد كافيا لتكوين الخبير المهندس العقاري الذي يعول عليه ضمن الفاعلين في تطهير المسألة العقارية في الجزائر ، خاصة في ظل الرؤية العالمية و العربية لمعايير ممارسة هذه المهنة ، حيث فرضت اللجنة الثلاثية للاتحاد الدولي للمساحة ، برامج محددة للتعليم الأكاديمي تتضمن الشروط التالية :

- دورات في التنشئة الجيولوجية وحول علوم المناجم.

- تنشئة إيكولوجية حول مفهوم الدورة الحياتية للمكونات الطبيعية.

- تكوين علم الآثار مع تطبيقات العلوم الجيو فيزيائية .

¹- الأمر رقم 95-08 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، السالف الذكر.

- تكوين متقدم في الرياضيات.
- التكوين في تقنيات استشعار عن بعد و الصور الجوية والفضائية، و في علوم المحيطات و الطبوغرافيا البحرية.¹

ثانيا: الشروط الإجرائية لممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

حيث اشترط المشرع بموجب المادة 14 من الأمر 95-08، لمباشرة الخبير المهندس العقاري لمهامه إلى جانب التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين ، ضرورة تأدية اليمين أمام المحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها مقر إقامة المعني وفق العبارات الآتية " : أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملي أحسن قيام وأتعهد أن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سر المهنة وأسلك في كل الأمور سلوك المحترف الشريف" ، وترجع أهمية حلف اليمين إلى ضرورة اقتران هذا العمل بالشرعية القانونية والأخلاقية لكونه مرتبط بالدرجة الأولى بحق الملكية العقارية . يقيد في سجل خاص مرقم ومصادق عليه من طرف المجلس الوطني خاص بالتدريبات ويمارس تدريبيه لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات بالإضافة إلى توافر الخبرات والمؤهلات العلمية الضرورية، وتنتهي فتره التريص بإجراء امتحان نهاية التدريب كما انه يجب على المهندس الخبير العقاري أن يكون متحصل على البطاقة الوطنية المهنية والتي تثبت تسجيله لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.²

ثالثا : السماح للأجانب بممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري و شروط ذلك

إن من أهم أسباب إجازة المشرع ممارسة المهنة من طرف الأجانب هو دفع لعملية المسح العام للأراضي ، فنظرا للصعوبات التي واجهت المكلفين بعملية المسح العام للأراضي ميدانيا ثم التفكير في الاستعانة بالخبرات الأجنبية للدول التي استكملت عمليات المسح العام للأراضي لها، بحيث أصدر المشرع الأمر رقم 95-08 المذكور والذي أجاز بموجب المادة الرابعة منه إمكانية ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري من طرف الأجانب ، ليليه في مرحلة لاحقة صدور قرار وزير المالية بتاريخ 13-03-1999 المتعلق بتنفيذ المهندسين الخبراء العقاريين

¹ - سميرة فروخ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 27 .

² - الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ،السالف الذكر.

للمعاملات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام، لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹ و المقصود بالأجنبي هو كل فرد يحمل جنسية غير الجنسية الجزائرية أو الذي لا يحمل أية جنسية، ذلك طبقاً للمادة 03 من القانون رقم 08-11 المؤرخ في 25.06.2008 المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها.²

حيث إن إجازة المشرع ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري من طرف الأجانب، هي إجازة مقيدة بالشروط الآتية :

- أن يكون الأجنبي الراغب في ممارسة المهنة شخصاً طبيعياً، وعليه يستثنى من إمكانية الترخيص بممارسة المهنة الأشخاص المعنوية، سواء كانت أشخاص معنوية عامة أو خاصة، مدنية أو تجارية.
- وجود اتفاقية أو اتفاق بهدف الاستعانة بالخبراء المهندسين العقاريين الأجانب، مبرمة بين الدولة الجزائرية و بلد جنسية الخبير الأجنبي، وفي هذا الصدد كان من بين التوصيات التي تمخضت عن أبحاث المؤتمر العلمي الدولي للعلوم الطبوغرافية المنعقد في 23.04.2004 ببلنجان، بمشاركة وفود مثلت الاتحاد العربي للمساحة، والاتحاد الدولي للمساحة، واتحاد المنظمة الإفريقية للمساحة والاتحاد الأوروبي للطبوغرافيين، التوصية المتعلقة بضرورة عقد اتفاقات التعاون والتنسيق الثنائية بين مختلف النقابات والهيئات والتنظيمات المتخصصة بشؤون المساحة والطبوغرافيا، في مختلف البلدان لتبادل المعلومات والخبرات وإجراء التطوير المتناسق.³

- حيازة رخصة لممارسة المهنة مسلمة من طرف رئيس المجلس الأعلى لمهنة الخبير المهندس العقاري، بعد أخذ رأي رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، وتولت المواد 34-35-36، من المرسوم رقم 95-96 المذكور تحديد إجراءات الحصول

¹ - قرار وزير المالية ، المؤرخ في 13-02-1999 ، المتعلق بتنفيذ المهندسين الخبراء العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية ، عدد 31، 1999.

² - القانون رقم 08-11 المؤرخ في 25-06-2008 ، المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر و إقامتهم فيها ، الجريدة الرسمية ، عدد 36، 2008.

³ - سميرة فروخ ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 33 .

عليها، ويترتب على منحها التسجيل التلقائي في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على هنة الخبير المهندس العقاري

يعرف المركز القانوني للخبير المهندس العقاري بأنه مجموعة من الحقوق والواجبات المتقابلة التي يقرها القانون لمواجهة المصالح المتقابلة للأشخاص أو الجماعات، فهي تنشأ بمناسبة اكتساب الخبير المهندس العقاري لهذه الصفة أو في إطار قيامه بمهامه¹. وعليه فتحديد المركز القانوني للخبير المهندس العقاري يقتضي التطرق لحقوقه والتزاماته .

أولاً: حقوق الخبير المهندس العقاري

1- الحقوق المتصلة باكتساب صفة الخبير المهندس العقاري

يتعلق الأمر بالحق في حماية صفات الخبير المهندس العقاري وحقوق هذا الأخير المتعلقة بالانتخاب لدى أجهزة ضبط المهنة .حيث من بين الحقوق التي يمكن للخبراء المهندسين العقاريين التذرع بها هي حماية صفاته من أي امتحان سواء كخبراء قضائيين أو فيما عدا ذلك وفي هذا الصدى تنص المادة 243 من قانون العقوبات² على ما يلي : " كل من استعمل لقب متصلًا بمهنة منظمة قانونياً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من غير ذلك بأن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 5000 دينار جزائري أو بإحدى هاتين العقوبتين".

2-حقوق الخبير المتعلقة بالانتخاب لدى أجهزة ضبط المهنة

إن حق الخبير المهندس العقاري في أن يكون ناخباً أو منتخبا لدى أجهزة ضبط المهنة هو حق يثبت تبعاً لاكتساب هذا الأخير لهذه الصفة، وذلك بالتسجيل لدى الجدول هيئة الخبراء المهندسين

¹ -رمضان أبو السعود، جلال علي العدوي، محمد حسن قاسم، الحقوق، منشأة المعارف بالاسكندرية، دون طبعة ، مصر ، 1996، ص 09.

² - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-06-1966، المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية ، عدد 1966،49.

العقاريين وأدائه اليمين أمام الجهة القضائية المختصة¹، أما بالنسبة للخبراء الأجانب فيكتسبون بعد سنتين متتاليتين من الممارسة حق المشاركة بصفة ناخب في انتخابات المجلس الجهوي للهيئة بعنوان المنطقة التي ينتمون إليها وهم غير قابلين للترشح في الانتخابات، وهذا طبقاً لأحكام المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 95-96 المذكور.

3- حقوق الخبير المهندس العقاري المتصلة بمهامهم

يتعلق الأمر بالحق في تقاضي الأتعاب والحق في حماية الخبير في حالة إصابته بضرر والحق في حماية الملكية الفكرية للخبير المهندس العقاري إلى جانب الحقوق المتعلقة بتنفيذ الخبرة القضائية.

3-1- الحق في تقاضي الأتعاب : تنص المادة 22 / 1 من الأمر 8-95 المذكور على ما يلي: "يتقاضى المهندسون العقاريون أتعاباً مقابل كل خدمة يقدمونها تدخل في صلاحياتهم". حيث تعدد مصادر نشوء حق الخبير المهندس العقاري في تقاضي الأتعاب فقد يكون مصدرها العقد أو القرار الإداري أو العمل الإداري.

أ- عن طريق العقد: قد يباشر الخبير المهندس بموجب التعاقد مع أشخاص القانون الخاص، ومثال ذلك لجوء الأشخاص إليه قصد وضع المخطط الطبوغرافي والبطاقة الوصفية الملحقة بطلب فتح تحقيق عقاري أو من أجل إعداد الوثائق التقنية الملحقة بطلب رخصه التجزئة، و تعتبر مثل هذه العقود عقود رضائية يكفي انعقادها تراضي المتعاقدين، فلا يشترط لانعقادها شكل خاص فقط يتم شفافاً بمجرد طلب العميل للخدمة وموافقة الخبير العقاري وكتابة هذه العقود هي وسيلة لإثباتها وتقادي المنازعات بشأنها فقط وقد يكون منشأ الحق تقاضي الأتعاب هو العقد الإداري ومثال ذلك عند تعاقد الخبير المهندس العقاري مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.²

ب- عن طريق القرار الإداري: ومثال ذلك لدى تعيين الوالي الخبير المهندس العقاري للقيام بعملية

¹ - الأمر رقم 96-08 المؤرخ في 01-02-1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، السالف الذكر.

² - سمير عبد السميع الأودن، مدى مسؤولية المهندس الاستشاري مدنيا في مجال الإنشاءات، مكتبة الإشعاع للطباعة و النشر و التوزيع، دون طبعة، مصر، 2000، ص13.

التحقيق الجزئي في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة.

ج- عن طريق القضاء: ويكون ذلك حاله وجود حكم أو قرار أو أمر بتعيين خبير مهندس عقاري وتسدد هذه الأتعاب في شكل تسبيقات ريثما تحيد الأتعاب النهائية.¹ وبالنسبة لهذه الأخيرة يحددها رئيس الجهة القضائية بعد إيداعه تقرير، مراعيًا في ذلك المساعي المبذولة واحترام الآجال المحددة وجودة العمل المنجز ويؤذن لأمانة الضبط بتسليم المبالغ المودعة لديها للخبير في حدود المبلغ المستحق مقابل أتعابه كما يأمر الرئيس عند اللزوم باستكمال المبالغ المستحقة للخبير مع تعيين الخصم الذي يتحمل ذلك أو إعادة المبالغ الفائضة إلى من أودعها.²

3-2- الحق في حماية الخبير حالة إصابته بضرر

عندما يباشر الخبير المهندس العقاري مهامه كخبير قضائي فقد أقر المشرع بموجب المادة 16 من الرسوم التنفيذية 95-310 المذكور عقوبة لكل شخص يهين الخبير القضائي أو يعتدي عليه بعنف أثناء تأدية مهامه وفقا أحكام المادتين 144 و 148 من قانون العقوبات³، أما بالنسبة لتعويض اضرار فهناك من يرى أنه أيا كان مصدر هذا الضرر فكون الخبير يعتبر مساعدا بصفه ظرفية لمصلحة عمومية فمن حقه على هذه الهيئة التي تتولى هذه المصلحة جبر الضرر اللاحق به دون البحث عن قيام خطأ ما⁴، ويعتبر إيجاد نصوص قانونية تكفل حماية الخبير حالة إصابته بضرر عند ممارسة مهامه وتحديد المركز القانوني للخبير القضائي تجاه مرفق القضاء يعتبر كل ذلك من مقتضيات تفعيل هذه المهنة حيث أن حماية القائم بها تجعل هذا الأخير يقوم بها على أكمل وجه.⁵

¹ - سميرة فروخ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص87.

² -المادة 143 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف الذكر.

³ -الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-06-1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، عدد 49، 1966.

⁴ - طاهر التواتي، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية و التجارية و الإدارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2003.

⁵ -سميرة فروخ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص89.

3-3- حقوق الملكية الفكرية للخبير المهندس العقاري

تتقسم الحقوق الذهنية إلى حقوق الملكية الصناعية والتجارية وحقوق الملكية الفكرية حيث يقصد بهذه الأخيرة حقوق الفرد على إنتاجه الذهني المبتكر سواء كان ذلك في مجال العلوم الفنون أو الآداب وليس بلانزم أن يكون مبتدع المؤلف مما لم يسبقه إليه أحد وإنما يكفي لوجود الابتكار أن تظهر في المصنف شخصية متميزة للمؤلف سواء في إنشائه أو في التعبير عنه¹، ولقد أورد المشرع بموجب المادة 4 من المرسوم رقم 03-05 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة أمثلة للمصنفات المحمية من بينها الوثائق التقنية المعدة من طرف الخبير المهندس العقاري حيث نصت هذه المادة على ما يلي: "تعتبر على الخصوص كمصنفات أدبية أو فنية محمية ما يلي.... الرسوم البيانية الخرائط أو الرسوم المتعلقة بالطبوغرافيا أو الجغرافيا أو العلوم"²

3-4- الحقوق المتعلقة بتنفيذ الخبرة القضائية: إلى جانب الحق في تقاضي الأتعاب الذي يلي إبداعه تقرير الخبرة ، يعترف للخبير المهندس العقاري بصفته خبيراً قضائياً بالحق في قبول أو رفض الخبرة فالخبير المنتدب من طرف الجهة القضائية له مطلق الحرية في رصد المهام المسند إليه دون أن يكون ملزماً بتسبيب رفضه.³

ثانياً: واجبات و التزامات المهندس الخبير العقاري

¹ - رمضان أبو السعود، جلال علي العدوي، محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص378-380.

² - الأمر رقم 03-05 المؤرخ في 19-07-2003، المتعلق بحقوق المؤلف و الحقوق المجاورة، الجريدة الرسمية ، عدد 44، 2003.

³ - المادة 133 القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السالف الذكر .

وفق المادة 22 من الأمر المذكور أعلاه فقد حددت جملة الواجبات والالتزامات التي يتقيد بها المهندس الخبير العقاري لاسيما تحديد أتعابه عن الأعمال التي يقوم بها وهذا عن كل خدمة يؤديها تدخل ضمن صلاحيته مع احترام تعريف الأتعاب المحددة عن طريق التنظيم وفي ظل غياب تسعيره المحددة قانونا للأعمال المنجزة من طرف المهندسين الخضراء العقاريين فإن أتعاب المهندس الخبير العقلي تبقى خاضعة لقواعد قانون الصفقات العمومية أو بالتراضي.

أما بخصوص التزامات الخبير المهندس العقاري فهي تختلف بحسب ما إذا كان مرتبط بمهنته أم مرتبط بالهدف المرجو منها وهو القيام بالخبرة موضحة فيما يلي.

1- التزامات المهندس الخبير العقاري بصفته المهنية

تقتضي صفة الخبير المهنية جملة من الضوابط والالتزامات ضمانا للسير الحسن للمهنة والمحافظة على أخلاقياتها فيتعين على الخبير الالتزام بالأسس القانونية الواجبة عليه تجاه مهنته وفقا لما نصت عليه المادة 25-2 والمحافظة على السر المهني¹، ويخضع أيضا لهذا الالتزام المستخدمون العاملون في مكاتب متخصصة في ممارسة المهنة ويتعين على الخبير إيداع تقريره في الأجل القانونية المحددة مع إلزامية التأمين من المسؤولية المدنية للأخطار العقارية التي قد تنشأ من جراء أفعاله المهنية أما إذا كان نشاط يمارس في إطار شركة فهذه الأخيرة هي الملزمة بالتأمين كما يجب عليه تسديد اشتراكه السنوي وحضور الجمعيات الجهوية و الوطنية أما بخصوص علاقته مع الأطراف فإن المادة 26 من الأمر 95-8 المذكور أعلاه اعتبرت أن العلاقة الناشئة بينهما هي علاقة تعاقدية ما يتعين معه بناء العلاقة على أساس المادة 106 من القانون المدني وهذا ما أكدته المادة بها بقولها تتحدد علاقته بناء على المادة 106 من القانون المدني سيصبح ملزما بتنفيذ الالتزامات المتفق عليها في العقد والتي تدخل ضمن اختصاص المهندس الخبير العقاري وهذا من خلال تنفيذ جميع وسائل تحقيق اللازمة لأداء مهمته بغية إعداد تقرير واضح ومحدد إضافة إلى العمل على تبادل

¹ - المادة 25 من الأمر 95-08 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ،السالف الذكر .

المعلومات والبيانات التي تدخل في اختصاص المهنة بين زملائه المهنيين على أن لا تكون المعلومات سرية أو يمنع الإدلاء بها¹

2- التزاماته المرتبطة بإعداد تقرير الخبرة

إن الهدف من تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري هو الضمان للوصول إلى خبرة عقارية بنوعية ومعايير تقنية تمنح للقاضي أو الشخص المطالب للخبرة إمكانية القراءة الدقيقة لحالة العقار محله من خلال التقرير المنجز ومما يؤدي بالضرورة إلى أن الخبير ملزم ببذل عناية لإعداد الخبرة وهذا على أساس:

أ- **الاختصاص:** من الواضح أن للخبير اختصاصات نوعية تتحدث بممارسة الفعلية وبالخبرة المكتسبة للمهنة وفي سبيل تسهيل وتيسير لممارسته فقد منحه المشرع اختصاصا محليا يتحدث عبر كامل التراب الوطنية وبالتالي فلا يتقيد الخبير المهندس العقاري بحدود جغرافيه معينة².

ب- **الحيادية والاستقلالية:** انطلاقا من قواعد السلوك التي تلزم الخبير بالتخلي بالحيادية في إعداد الخبرة فينتج عن ذلك إمكانية الخبير أن يحفظ إجراء الخبرة سواء الودية أو القضائية في حالة تضارب المصالح أو إذا تعلق الأمر بمصلحته الشخصية وكان في ذلك خلال استقلاليته.

ج- **الكفاءة المهنية:** تتحدث الكفاءة المهنية للمهندس الخبير العقاري وفقا للتكوين الذي اتبعه خلال دراسته وممارسته الفعلية الأمر الذي يترتب عليه اعتماده على كفاءته في الاختصاصات التقنية المفاوضة إليه والتي تقتضي منه البحث والدراسة الميدانية للعقار المرجو إعداد الخبرة بشأنه كما أنه يكون مختص في مراجعة الحسابات لاسيما في الأمور المتعلقة بالقسمة العقارية كما أنه يكون له كفاءة في تحديد معالم الحدود كما يلتزم بمتابعه آخر تطورات في مجال التكنولوجيا الحديثة خاصة في استعمال وسائل القياس وأساليب الحساب³

¹ - أ.د. جمال بن برطال ، النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري: بين الصلاحيات القانونية و

الاختصاصات الفنية ،مجلة دراسات لجامعة الأغواط ، عدد 42، جوان 2016،ص315.

² - المادة 05 من الامر 08-95، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، السالف الذكر .

³ - كلمة رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين ، السيد سيدهم السبتي ، المرجع السابق.

د- إعداد شهادة الخبرة: ينتهي نشاط الخبير بإعداد شهادات الخبرة التي تتمثل في شكل تقرير موجز ومفصل بناء على الدراسة الميدانية والتحقيقات التي قام بها في العقار وجمع البيانات والحسابات من خلال تعيين الموقع الجغرافي، الوصف، التقييم النوعي والنتائج المتوصل إليها والوثائق المقدمة من الأطراف خلال قيامه بمهامه في شكل عرض تحليليا عما قام به وعينه في حدود المهمة المسندة إليه كما يحدد الخبير أسباب الخبرة سواء كانت بطلب أحد الأطراف وهو ما يطلق عليه بالخبرة الودية أو تكون بناء على حكم قضائي صادر قبل الفصل في الموضوع وهذا ما يسمى بالخبرة القضائية وهنا لا بد للخبير أن يشير في خبرته إلى تاريخ صدور الحكم ورقمه وجهه المصدرة للحكم.¹

المطلب الثاني: مهام المهندس الخبير العقاري وأشكال ممارستها

تطرقنا في هذا المطلب إلى مهام المهندس الخبير العقاري موضحين هذه الأخيرة بين الاختصاص القانوني و التقني في فرع أول ، وأشكال ممارسة هذه المهام في فرع ثان.

الفرع الأول: مهام المهندس الخبير العقاري و اختصاصاته

حسب ما تبنته المادة 5 من الأمر 95-8 السالف الذكر فان للمهندس الخبير العقاري اختصاص عبر كامل التراب الوطني، نتطرق إليهم و لمهامه الممارسة في كل اختصاص منها القانونية و أخرى فنية و تقنية.

أولا: الاختصاصات القانونية

تتصل بمهنة الخبير المهندس العقاري مهام عامة محددة قانونية تتمثل في :

- القيام بإعداد الوثائق التقنية اللاحقة بالعقود الرسمية المتعلقة بمخططات الحالة الوصفية للقسم.
- مخططات التجزئة في إطار التهيئة العمرانية.
- القسمة القضائية.

¹- أ.د. جمال بن برطال، النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري: بين الصلاحيات القانونية و الاختصاصات الفنية، مجلة دراسات لجامعة الأغواط ، المرجع السابق ، ص 316.

- إعداد وثائق القياس.
- كما يتولى مهمة تقييم الأملاك العقارية من الناحية التجارية والإدارية.
- وضع معالم لتثبيت الملكية العقارية¹.
- القيام بالتحريات العقارية التي ترتبط بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة دون المساس بصلاحيات المخولة للإدارة العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية إضافة إلى القسمة العقارية.
- إلى جانب هذه المهام فقد تفوض إلى الخبير المهندس العقاري بعض المهام الخاصة المحددة في قوانين متفرقة ونذكر منها ما جاء به الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العامة وتأسيس السجل التجاري² في المادة 7-8 منه و هذا من خلال دوره باعتباره كعضو في لجنة مسح الأراضي لوضع حدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.
- إسناد بعض مهام المنصوص عليها في قانون 02/27 المتعلق بالتحقيق العقاري لاسيما مواد 3 4 5.³
- القيام بالتصميمات بموقع البناءات وشكلها ، كما انه له دور في مجال تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حيث تسند له مهام تقييم الأجل الممنوع في رخصة إتمام إنجاز البناءات غير المتممة حسب ما جاء به القانون 08-15⁴ ودوره في مجال إعداد الملف البياني و التقني للرخص التجزئة في عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها على قطعتين أو عدة قطع لاستعمال أحدهما في تشييد البناءات.⁵

¹ - كلمة رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين ، السيد سيدهم السبتي، الملتقى الدولي في إطار الجامعة الصيفية OGEF2013 تحت شعار المهندس الخبير العقاري ، المهام القانونية و الإمكانات التقنية يوم 28-05-2013 ، الجزائر .

² - الأمر 74-75 ، مؤرخ في 12-11-1975 ، المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية 52، المؤرخة في 18-11-1975 .

³ - القانون 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية 15 ، مؤرخة 28-02-2007 .

⁴ - القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008 .

⁵ - المادة 09 من المرسوم 15-19 مؤرخ في 25-01-2005 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 07 مؤرخة في 12 فبراير 2015 ، ص 4 .

ثانيا: الاختصاصات الفنية و التقنية

وهي المهام والصلاحيات التقنية المحضة التي تتميز بها مهمة الخبير المهندس العقاري لدى قائمة المهندسين الخبراء العقاريين ومع ذلك فقد تلجأ المحاكم إلى تعيين خبراء لإجراء القسمة العقارية أو تحديد الحدود سواء في البيع أو الإيجار لأشخاص غير مسجلين في هذه القائمة وهذا بناء على ما جاءت به المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية¹ وهذا خرق صريح لمادة 29 من الأمر 8-95 لعدم وجود اسم الخبير ضمن القائمة المعتمدة من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين ما يستدعي قيام المسؤولية الجزائية لمن أمر ونفذ الخبرة² وعليه فيتولى المهندس الخبير العقاري مهمة:

- وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد مساحتها وحدودها وتحديد قيمتها التجارية أو الإيجارية
- إعداد مخطط الرسم البياني لتمثيل العقار في إطار التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية
- انجاز الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عملية التهيئة العقارية.³

الفرع الثاني : أشكال ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

تطرقنا في هذا الفرع إلى أشكال ممارسة المهنة حيث تتخذ هذه الأخيرة عدة أشكال فقد تمارس المهام إما بشكل فردي أو على شكل مؤسسة (شركة مدنية حرة أو شركة ذات المسؤولية المحدودة)⁴

¹ - القانون 08-09 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السالف الذكر ، 2008.

² - مهنة الخبير المهندس العقاري بين واقع الإدارة و القضاء، مقال بمجلة كوري كونسيل نيوز ، عدد 02 ، 09-2001.

³ - القانون 07-02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، السالف الذكر .

⁴ - vous et le géomètre-expert , brochure éditée par l'Agence National de l'ordre des géomètres-experts. ARZIMUT ,PARIS ,Mai 2001,P04.

أولاً : مكتب المهندس الخبير العقاري

إن المهندس الخبير العقاري يمارس مهامه داخل مكتبه والذي يكون مقره مطابقاً للعنوان المسجل في جدول الهيئة ويعرف مكتبه بلافتة إشهارية فوق جدار المكتب بأبعاد A4 مينا فيها مكتب أو شركة المهندسين حسب الحالة، اسم ولقب المهندس ورقم التسجيل، على أن لا تقل مساحة المكتب 30 متر مربع ويلزم المهندس أثناء قيامه لمهامه أن يخضع للمواصفات والمعايير القانونية في إعداد المخططات والرسوم بدقة واستعمال الرموز المتفق عليها والمطابقة الميدانية مع السلم المخطط، بالإضافة إلى الشروط المتفق عليها تعاقدياً تتجز المخططات بالقياسات المتفق عليها (A0, A1, A2, A3, A4) وتتضمن اسم المكتب، الموقع، طبيعة العملية، الاتجاه، والسلم، تاريخ الانجاز، اسم ولقب المهندس الخبير العقاري¹، في حالة توقيف النشاط يتعين على المهندس الخبير العقاري أن يشعر رئيس المجلس الجهوي ويسلم بطاقته المهنية وشهادته والختم أما بخصوص تغيير المقر الاجتماعي في نفس الناحية فيجب إخطار رئيس المجلس الجهوي لناحيته برسالة مضمونة الوصول مع إرفاقها بالوثائق ثبوتية لمقره الجديد وفي حالة إذا ما كانت تحويل إلى ناحية أخرى فيوجه طلب إلى المجلس الجهوي للناحية المراد الانتقال إليها مرفقا بموافقة المجلس الجهوي المقيم به.

ثانياً : شركة المهندسين الخبراء العقاريون

أجاز المشرع للمهندسين الخبراء العقاريين أن ينشئوا فيما بينهم مكتب يكتسي شكل شركة مدنية بحيث يكون لهذه شركة مكتب ذو مقر اجتماعي على أن تبقى المكاتب الأخرى الفرعية بحيث لا يتعدى عددها بما فيها المقر الاجتماعي عدد الشركاء وتخضع ممارسة المهنة على هذا الشكل لموافقة المجلس الجهوي المختص.²

¹ - المادة 30-31 من القانون الداخلي لمهنة المهندسين الخبراء العقاريين، من الأمر 95-08، السالف الذكر.

² - أ.د. جمال بن برطال، النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري: بين الصلاحيات القانونية والاختصاصات الفنية، المرجع السابق، ص 314.

خلاصة الفصل الأول

من خلال دراستنا لهذا الفصل توصلنا إلى تحديد ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري التي يقتضي التطرق إلى الأساس القانوني الذي تستند عليه، فهي المهنة التي تهتم بتعريف ، تحديد، و قياس ، و تقييم الملكية العقارية ، سواء العامة أو الخاصة ، المبنية و غير المبنية.

و نظرا للتشابه و التقارب بين المهام التقنية المرتبطة بالعقار، و اللبس الذي حدث في هذا الشأن ، قمت بتمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عما يشابهها من مهن، وذلك عن طريق توضيح المقصود من مهنة المهندس المعماري، والمراقب التقني، والمهندس المدني.

بالإضافة أن المشرع الجزائري أوجب و أخضع من خلال الأمر 95-08 الممارسين لهذه المهنة لمجموعة من الشروط الموضوعية و الإجرائية مفصل بين التي تتعلق بالمرشحين الجزائريين و بين التي تتعلق بالأجانب لاكتساب صفة الخبير المهندس العقاري .

ثم دراسة الآثار المترتبة عن انتساب المهندس الخبير العقاري لهذه المهنة ، التي هي عبارة عن مجموعة من الحقوق والواجبات المتقابلة التي يقرها القانون لمواجهة المصالح المتقابلة للأشخاص أو الجماعات، فهي تنشأ بمناسبة اكتساب الخبير المهندس العقاري لهذه الصفة أو في إطار قيامه بمهامه و هي ما يعرف بالمركز القانوني للخبير المهندس العقاري .

و في الأخير تطرقنا إلى مهام المهندس الخبير العقاري موضحين هذه الأخيرة بين الاختصاص القانوني و التقني ، وأشكال ممارسته لهذه المهام فهي إما بشكل فردي أو على شكل مؤسسة (شركة مدنية حرة أو شركة ذات المسؤولية المحدودة) .

الفصل الثاني

إنجاز الخبرة و تحديد مسؤولية

المهندس الخبير العقاري

الفصل الثاني : إنجاز الخبرة و تحديد مسؤولية المهندس الخبير العقاري

إذا كان الهدف الأسمى للجوء إلى القضاء من طرف المواطنين هو تحقيق العدالة واستعادة الحقوق، فإن القاضي وحده لا يمكنه ذلك بمفرده خاصة إذا كان النزاع يشوبه اللبس والغموض وعدم الإلمام بكل جوانب الموضوع و أيضا إذا تعلق النزاع بوقائع لها طابع علمي أو فني يصعب على القاضي فهمه، ولهذا أجاز القانون للقضاة الاستعانة بالخبراء ، ولدراسة الخبرة و جب علينا أولا التطرق إلى إثبات الملكية العقارية موضحين إختصاصاته في المسح العام للأراضي و أيضا إختصاصاته في عمليتي التهيئة و التعمير إضافة إلى الترقية العقارية و التقييم العقاري ، من ثم تقييم خبرة الخبير المهندس العقاري ، حيث نعرض على المراحل التي تتم في تقييم الخبرة من حيث الموضوع و الشكل (المبحث الأول) ، و تحديد مسؤوليات المهندس الخبير العقاري و الإجراءات التأديبية المتخذة عليه (المبحث الثاني).

المبحث الأول: إثبات الملكية العقارية و تقييم الخبرة المنجزة

في هذا المبحث تناولنا إثبات الملكية العقارية في المطلب الأول عن طريق توضيح إختصاصاته في المسح العام للأراضي و عمليتي التهيئة و التعمير، إضافة إلى الترقية العقارية و التقييم العقاري، و في المطلب الثاني تطرقنا إلى تقييم الخبرة المنجزة من حيث الموضوع و الشكل .

المطلب الأول: إختصاصات المهندس الخبير العقاري في إثبات الملكية العقارية

نتناول في هذا المطلب الدور الذي يقوم به الخبير المهندس العقاري في إثبات الملكية العقارية، و ذلك من حيث دوره في عملية المسح العام للأراضي والآليات الداعمة له، و من حيث دوره في إعداد السندات المثبتة للملكية العقارية، ثم نتطرق لدراسة موقع مهامه في عمليتي التهيئة و التعمير ، الترقية العقارية و في الأخير التقييم العقاري .

الفرع الأول: إختصاصات المهندس الخبير العقاري في المسح العام للأراضي

لقد جندت الدولة هيئات عدة للمشاركة في عملية المسح من خلال اضطلاع كل منها

بمهمة تشارك من خلالها في تأسيس مسح الأراضي العام، حيث على غرار الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والولاية والبلدية والمحافظات العقارية ومديرية أملاك الدولة والهيئات المشاركة في لجنة مسح الأراضي، يضطلع الخبير المهندس العقاري بأدوار هامة في عملية المسح ، وذلك من حيث عضويته في لجنة مسح الأراضي، ومن حيث تعاقد مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و من حيث اضطلاعها بإظهار الحدود الجديدة للعقارات الممسوحة.¹

أولاً: عضوية الخبير المهندس العقاري في لجنة مسح للأراضي

بمجرد افتتاح عملية المسح، تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية، وذلك بموجب قرار يصدر من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي للمسح، حيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضهم دائمين والبعض الآخر يكون عضواً إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات الميزة الخاصة، و من بين الدائمين في هذه اللجنة يوجد خبير مهندس عقاري تعينه هيئة الخبراء المهندسين العقاريين.²

ثانياً: تعاقد الخبير المهندس العقاري مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن الأشغال الطبوغرافية قصد إعداد مخطط مسح الأراضي تقوم بتنفيذها المصلحة المكلفة بمسح الأراضي، إما بواسطة الإدارة مباشرة وإما بمساعدة المؤسسات العمومية المتخصصة³. حيث تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 ، وهو ما أدى إلى إشارة واضحة تحمل بداية تخلي الدولة عن التمويل المباشر لعملية المسح⁴، ثم في مرحلة لاحقة سمح للمتعاقدين الوطنيين والأجانب بالشروع في عملية المسح من الباطن بواسطة عقود ثانوية مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وذلك بموجب القرار المؤرخ في 13/03/1999 الصادر عن وزارة المالية، والمتعلق بتنفيذ الخبراء المهندسين العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح

¹-فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد ، دحلب ، البلدية، 2000-2001، ص30-31.

²-المادة 7 و9 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية ، عدد 30، 1976 .

³-المادة 16 ، المرسوم رقم 76-62 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، السالف الذكر .

⁴-عبد العزيز محمودي، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، دون طبعة ، الجزائر ، 2009، ص 348.

الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث يتم ذلك عن طريق دفاتر شروط نموذجية تحدد شروط وكيفيات إنجاز الخبراء المهندسين العقاريين للعمليات المعهد بها إليهم، كما أوجبت المادة الثانية من نفس القرار أن يتم إنجاز تلك العمليات وفق الإجراءات والمقاييس والتعليمات التقنية المعمول بها وبما أن قرار وزير المالية المذكور أحال إلى التعليمات المعمول بها فإن مهام الخبير المهندس العقاري في عملية التحديد تتلخص فيما يلي¹:

- تحديد الاقليم البلدي
- تحديد مجموعات الملكيات
- نقل الحدود على المخطط البياني
- تحديد الأماكن المعلومة.

ثالثاً: إظهار الخبير المهندس العقاري للحدود الجديدة للعقارات الممسوحة

يضطلع الخبير المهندس العقاري بدور كبير في إظهار الحدود الجديدة للعقارات الممسوحة، بحيث يقوم بإعداد وثائق القياس في حالة تغير حدود الملكية في البلديات الممسوحة، ولاسيما التغيير الذي تم على إثر التجميع أو التقسيم أو التجزئة، في حدود ما إذا كانت هذه العمليات مرخص بها وفق التشريع الجاري به العمل²، حيث تمكن وثائق القياس من تحيين وثائق المساحية. يتم إعداد وثائق القياس بناء على طلب الأطراف وعلى نفقتهم، وبعد إنجازها فإنهم يقدمونها إلى مصلحة مسح الأراضي حتى تقوم بالتحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة استناداً إلى هذه الوثيقة. ووثيقة القياس هي عبارة عن مخطط منتظم، تبين عليه المساحات المعدلة بمقياس يساوي على الأقل مقياس مخطط مسح الأراضي، و يمثل لزوماً المراجع الأساسية لهذا الأخير.³

ويتم إعداد وثيقة القياس بناء على الشهادات بعد الوفاة، والعقود، والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشئة والمسقطة لحق الملكية ولحق الانتفاع، وحق الايجار طويل المدى (12 سنة) وحق الغراس والمباني، وذلك إذا ورد التصرف القانوني على جزء من العقار فقط، لأن ورود هذا

¹ - التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998، الصادرة عن مديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.

² - فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص35.

³ - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر.

التصرف على كامل العقار لا يترتب عليه تغيير في الحدود بل ينصب التغيير على صاحب العقار أو المنتفع به.¹

رابعاً : الترقيم العقاري

1- حالات الترقيم النهائي: بالرجوع إلى التشريعات المعمول بها المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل التجاري². يتبين بأن المشرع الجزائري قد اعتمد في حالات قبول الطلبات للترقيم النهائي على عنصرين، الأول هو العنصر الوارد في المادة 12 والمتعلق بالسندات المقبولة لاثبات حق الملكية طبقاً للتشريع المعمول به لاسيما قانون المدني والعنصر الثاني الذي هو انقضاء مدة الترقيم المؤقت الوارد في المادتين 13 و 14 منه.

1-1- السندات الرسمية المشهورة: هي تلك سندات التي تتعلق بحق الملكية العقارية والتي استوفت الشكلية القانونية التي اشترطها المشرع الجزائري. وتخرج من هذه الطائفة، العقود الرسمية المشهورة التي لم يوضح فيها الحقوق العقارية بدقة أو التعيين الدقيق للعقار كما هو الحال بالنسبة للعقود التي يتضمن التعيين فيها حقوق عقارية غير مقدرة أو تتضمن التنازل عن حقوق ميراثية غير مقدرة فهذه الحالات يتم إدراجها ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربع أشهر اعتماداً على التقادم المكسب بصفة رسمية أو لمدة سنتين في حالة عدم تحديد العقار والحقوق العقارية.³

1-2- السندات الرسمية الغير المشهورة: هناك من المحررات ما لم يتم شهرها ومع ذلك فقد وفر المشرع للحقوق الثابتة فيها حماية باعتبارها من المحررات الناقلة لحق الملكية وهي: العقود التوثيقية الغير المشهورة الأحكام القضائية وعقود القاضي الشرعي، بالإضافة إلى السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01جانفي 1971.

¹ - سميرة فروخ ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 55

² - المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم ، الصادر بالجريدة الرسمية ، رقم 30، 1967.

³ - عبد الرزاق سنوسي، الترقيم العقاري و طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4، 11-2017، ص170.

يتم تحويل الترقيم المؤقت إلى ترقيم النهائي إذا انقضت المدة المحددة للترقيم المؤقت سواء كانت لمدته أربعة أشهر أو سنتين طبقا للنص المادتين 13 و 14 على التوالي من المرسوم 63-76 و الجدير بالملاحظة أن طبيعة الترقيم لا تتحول تلقائيا وإنما يقوم بها المحافظ العقاري مع مراعاته لبعض الشروط :

- إذا لم يعلم المحافظ العقاري بحصول أي اعتراض ينازع الحائز في ملكيته أو انه قد تم سحب الاعتراضات من طرف الشخص المعترض أو ان يتم رفض الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري نظرا لعدم تأسيسها.
- إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفه مؤكده من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني وفي هذه الحالة فقط يتم الاعتراف النهائي للحائز بحق الملكية التامة على العقار ويمنح حينئذ لصاحب الحق دفترا عقاريا يثبت ملكيته للعقار¹.

2- الترقيم المؤقت للعقارات: كل العقارات التي لم يتم ترقيمها نهائيا بالاعتماد على الوسائل المذكورة سابقا تدرج ضمن حالات الترقيم المؤقت إذ أن هذا النوع من الترقيم يقر بحيازة طالب الترقيم و ليس الملكية .

- وسائل إثبات الحيازة في الترقيم المؤقت: يختلف الترقيم المؤقت باختلاف مدة وطبيعة عناصر إثبات الحيازة، وعليه فقد أقر المشرع الجزائري نوعين من الترقيم المؤقت وهي كالاتي:

أ- الترقيم العقاري لمدة أربعة أشهر: تنص المادة 13 من المرسوم 63-76 على أنه: "عند عدم الحصول المالكين الظاهرين على سندات ملكية قانونية تدرج ضمن الحالات المشار إليها سابقا في الترقيم النهائي والتي تثبت إمتلاك المالك الظاهر قانونيا"². ومن ثم يمكن للمالك الظاهر أن يكون حائزا للعقار بموجب سندات رسمية أو عرفيه ثابتة التاريخ، فقد يتبين ذلك من خلال التحقيقات التي تقوم بها الفرقة المختلطة على أنه يجوز العقار لمدة تفوق 15 سنة من يوم الحصول على المعلومات إلى جميع العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة ويكون ذلك حسب الحالات التالية:

¹ - عبد الرزاق سنوسي، الترقيم العقاري و طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المرجع السابق، ص170.

² - المادة 13 من المرسوم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

- الحيازة الثابتة بسندات الرسمية: شهادة الحيازة، العقود التوثيقية المشهورة، الأحكام القضائية.

- إثبات الحيازة بسند عرفي ثابت التاريخ.

ب- الترقيم العقاري لمدة سنتين: طبقا لنص المادة 14 من المرسوم 76-63، يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتا لمدة سنتين إذا ثبت من إجراءات التحقيق التي يقوم بها المحقق، أنه ليس للمالك الظاهر سند كاف لإثبات ملكيته للعقار أو انه ليس للحائز أي وثيقة تثبت ملكيته للعقار وأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية وهنا نكون أمام حالتين هما حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات، وحيازة العقد العقار بدون سند.¹

الفرع الثاني: اختصاصات الخبير المهندس العقاري في عملية التهيئة و التعمير

يقصد بالتهيئة العقارية كل العمليات التي من شأنها تحسين ظروف استغلال لأراضي، وهذا بالاقتصاد فيها ومحاربة المضاربة بالنسبة للعقار الحضري، و الزيادة في الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية بالنسبة للعقار الفلاحي.²

أولا: تهيئة العقاري الحضري و الفلاحي

يقصد بتهيئة العقار الحضري أشغال معالجة سطح الأرض، و تدعيم المنحدرات ، و غرس الأشجار، ووضع الأثاث الحضري، وإنجاز المساحات الخضراء، وتشبيد السياج.³

يمكن أن تتخذ عملية تهيئة العقار الحضري شكل تجزئة الأراضي، كما يمكن أن تتخذ شكل ضمها، غير أن هذا الأخير غير معمول به في الجزائر فيما يخص العقار الحضري، على الرغم من أهميته في تحسين وضعية الأراضي العمرانية ، وعليه تكتفي بدراسة دور الخبير المهندس العقاري في تجزئة الأراضي العمرانية.⁴

¹-المذكرة رقم 4618، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 04-09-2004، المتعلقة بتسوية وضعيات عقارات ممسوحة مسجلة في حساب المجهول.

²- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق، ص264 .

³- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، السالف الذكر .

⁴- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق ، ص275-276.

أما تهيئة العقار الفلاحي هي تلك العمليات التي من شأنها الزيادة في الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية. حيث أن تجزئة العقار الفلاحي من شأنها أن تحدث تشتتاً في القطع يصعب معه ترشيد استغلالها¹، خاصة إذا لم يراعي المتدخلين في عملية التجزئة الودية منها والقضائية -بما في ذلك الخبير المهندس العقاري- المساحة المرجعية للمستثمرات الفلاحية المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/11/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ريثما إصدار النص الجديد المشار إليه في قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16. وعليه فإن تهيئة العقار الفلاحي تقتضي بدلا من تجزئته، القيام بتجميعه، والتجميع بمفهوم المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي، هو عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار، غير متقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل يسمح بما يلي:

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع.
- التمكين من استعمال الوسائل العصرية في الإنتاج وما تتطلبه من اتساع في المستثمرات الفلاحية.
- تطبيق التهيئات الريفية الرامية إلى إيجاد مختلف الشبكات الضرورية وفك العزلة عن المستثمرات.
- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية جراء التوسع العمراني.²

ثانيا : أدوات التعمير

تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، كلا الأداةين تشتمل على مخططات بيانية، ومثال ذلك احتواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مخطط الواقع يبين الإطار المشيد و أهم الطرق، ومخطط للاتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاء... واحتواء مخطط شغل الأراضي على مخطط بيان الموقع، ومخطط طبوغرافي،

¹ - المادة 24 من القانون 08-16 المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن التوجيه القلاحي، الجريدة الرسمية ، عدد 46، 2008.

² - سميرة فروخ ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 68.

ومخطط الواقع القائم... الخ¹ .

ثالثا: اختصاصات الخبير المهندس العقاري المتعلقة بالترقية العقارية

إن تحديد الخدمات ذات الطابعة الرأسمالية ومن ذلك نشاط الترقية العقارية يتبعه تزايد أهمية الاستشارات الفنية ونقل المعلومات ومن ثم ازدياد الحاجة إلى تحرير الأنشطة ذات الطابع المهني الخادمة للأنشطة الرأسمالية² ومن هذا المنظور تم تحرير مهنة الخبير المهندس العقاري استجابة لمقتضيات الترقية العقارية للمرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري بفتح المجال للمناقشة الحرة بين القطاع العام والقطاع الخاص وتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار للمحلات السكنية وغير السكنية... الخ³، وهو المرسوم الذي تم إلغائه بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية⁴.

تتخذ استعانة المرقيين العقاريين بأعمال الخبير المهندس العقاري عدة صور منها :

1- لدى استصدار المرقي العقاري لرخص شهادة التعمير: حيث تتم الاستعانة بالخبير المهندس العقاري في ما يتعلق بالوثائق التقنية المرفقة بطلب⁵.

2- لدى اكتساب المرقي العقاري للوعاء العقاري: حيث طبقا للمادة 13 من القانون 04/11 المذكور يمكن التصريح بالمنفعة العامة بشأن المشاريع العقارية حسب طبيعتها أو وجهتها وهي العملية التي يتدخل الخبير المهندس العقاري في إجراءاتها كما سلف ذكره.

3- في بيع المرقي العقاري للأموال العقارية : يجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع

¹-المادة 18، المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، عدد 21، 1991.

²-هاني دويدار، أثر الإتفاقية العامة للتجارة في الخدمات (GATS) في المهن الحرة ، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون طبعة ، مصر ، 2001، ص9-10.

³-ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص269.

⁴- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، عدد 14، 2011.

⁵- المادة 11 من القانون 04-11 المؤرخ في 17-02-2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر .

المعمول به، حيث يجب مراعاة الأشكال القانونية المطلوبة تعيين الأطراف وتعيين العقارات حيث يتم التمييز في تعيين العقار بين ما إذا كان مسموحاً أم غير مسموح.¹

4- لدى مراجعة سعر البيع في عقود البيع على التصاميم: يضطلع الخبير المهندس العقاري بعملية التقييم العقاري وعليه يمكن الاستعانة به في مراجعة البيع في عقود البيع على التصاميم عندما يكون السعر قابلاً للمراجعة حيث يقوم بتقييم السعر بالارتكاز على عناصر معينة كتغيرات سعر التكلفة، و تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة²

5- القيمة القانونية لأعمال الخبير المهندس العقاري المتصلة بالمادة العقارية: لقد لاحظت الإدارة المركزية المتمثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية بقاء بعض المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري، تلزم الخبراء المهندسين العقاريين أن تكون مخططاتهم الطبوغرافية حاملة لتأشيرة مصطلح أو مصلحة مسح الأراضي. فتم بذلك إصدار مذكرة أشارت فيها الإدارة المذكورة أنه يكفي التأكد من أن منجز رسوم الطبوغرافية يمارس مهنة خبير مهندس عقاري بصفه قانونية بمعنى آخر يجب التحقق من أن معدل المخطط الطبوغرافي مسجل في جدول الهيئة الخبراء المهندسين العقاريين أو حامل شهادة التسجيل في جدول دون حاجو إلى تأشيرة مصلحة مسح الأراضي وتمت التتويه أن المخططات الطبوغرافية التي يعدها الخبير المهندس العقاري تعتبر وثائق رسمية قانونية لا تتطلب تأشيرة عليها من أي جهة مهما كانت العملية التي استوجبت انجاز هذه المخططات.³

رابعاً: التقييم العقاري

يجري التقييم العقاري لأسباب عديدة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر، في انتقال الملكية العقارية، حيث يساعد المشتري والبائع على اتخاذ القرار، وفي التقاضي، كالتقييم لأجل تحديد التعويض العادل في نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة، كما يرتبط التقييم العقاري بشكل كبير

¹ - المادة 31 من القانون 04-11 المؤرخ في 17-02-2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

² - المادة 38 من القانون 04-11 المؤرخ في 17-02-2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

³ -المذكرة رقم 1107، المؤرخة في 09-03-1999، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين .

بعملية التمويل العقاري، حيث حدث في فترة الثمانينات انهيار واحدة من أكبر المؤسسات المالية في الولايات المتحدة الأمريكية و هي مؤسسة Savings and Loans لأسباب كان من أهمها وجود عيوب في نظام التقييم العقاري¹.

على غرار أعوان التقييم التابعين لإدارة أملاك الدولة ، و المفتشين التابعين للمديرية العامة للضرائب، و المهندسين المعماريين، يعتبر الخبير المهندس العقاري ضمن الفاعلين الرئيسيين في عملية التقييم في الجزائر، حيث نصت المادة 2-2 من الأمر 08-95 المسالف الذكر ، على اضطلاع هذا الأخير بتقييم الأملاك العقارية².

المطلب الثاني: تقييم الخبرة القضائية للمهندس الخبير العقاري

إن النتائج التي يتوصل إليها الخبير تبقى محل تقدير القاضي، و هذا الأخير يمكنه الأخذ بها كليا أو جزئيا أو استبعادها. فالخبير قد يعطي رأيا حاسما في مسألة معينة رغم أنها من الناحية العلمية غير مؤكدة و قد يعطي رأيا مترددا في مسألة تتطلب الحسم، و بالتالي لا تتوفر للقاضي العناصر اللازمة للتكييف و لتأسيس حكمه.

و لهذا قد قسمنا في هذا المطلب إلى فرعين حيث تناولنا في الفرع الأول تقييم الخبرة من حيث الموضوع و أما في الفرع الثاني فقد تطرقنا إلى تقييم الخبرة من حيث الشكل.

الفرع الأول : تقييم الخبرة من حيث الموضوع

يمكن للقاضي في هذه الحالة أن يأخذ بالخبرة أو لا يأخذ بها، فله أن يصادق على نتائجها أو يرفضها، و سلطته التقديرية في هذا مجال واسعة، و لو أن القضاء يعرف بعض التردد في حالات مثل الخبرات المخبرية و الخبرات التي يوافق عليها جميع الأطراف فقد تطرفنا إلى الإجراءات التالية:

أولا :مدى حرية القاضي في الأخذ بالخبرة أو عدم الأخذ بها

¹ - سميرة فروخ ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 70.

² -Rapport De La Ministère Des Finances, L'Organisation De La Profession d'évaluateur Immobilière En Algérie , 2eme semestre, 2006 .

تخول المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية " إذا رأى القاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة، كم يجوز له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق، بحضور الخبير أمامه، ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية ..1 "

و قد كرس المشرع أيضا هذه السلطة التقديرية الواسعة للقاضي في المادة 144 من نفس القانون فيما يتعلق بتأسيس حكمه على نتائج الخبرة أو عدم تأسيسه عليها فهو غير ملزم برأي الخبير لا في التحاليل و المعاينات التي قام بها و لا في الخلاصة التي توصل إليها. فالأطراف يمكنهم مناقشة تقرير الخبرة و انتقاده أو الدفاع عليه بما لهم من وسائل قانونية، وهو ما كرسه القضاء داخل و خارج الجزائر.²

1 - المصادقة على الخبرة

إذا قدر القاضي أن الخبرة وافية وتسمح له بإصدار حكم في موضوع النزاع و قرر بالتالي المصادقة عليها، فعليه أن يدرس قبل ذلك ما قدمه الأطراف من ملاحظات و انتقادات دراسة دقيقة و معمقة، و أن يجيب على ما يشيرون إليه من نقائص و أخطاء في الخبرة.

غير أن القاضي غير ملزم بشرح كيفية اقتناعه بكل عنصر من العناصر التي اعتمد عليها الخبير في تقريره فعندما يصادق القاضي على تقرير الخبرة يعتمد على نتائج هذه الخبرة في تسبيب حكمه و له أن يستبعد بعض هذه النتائج أو يصحح ما شبها من عيوب كأن يستبعد المخطط المرفق بالخبرة مثلا و يأخذ بباقي نتائج الخبرة، فهو غير ملزم بأن يأخذ بالخبرة كما هي أو يستبدها بكاملها.

¹-المادة 141 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف الذكر .

²- قمان مختار، المركز القانوني للخبير العقاري، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور - الجلفة ، 2015، ص37.

و يمكن للقاضي أن يأخذ بكل ما جاء في الخبرة، كأن يأمر أحد الأطراف بأن يسدد لخصمه المبلغ الذي قدره الخبير، أو يقضي بتثبيت الأطراف في الحصص، العائدة لهم وفقا لمعالم الحدود المرسومة من طرف الخبير العقاري¹.

2- نتائج الخبرة

إن القاضي غير ملزم بشرح الأسباب التي جعلته لا يوافق الخبير في رأيه، غير أنه إذا قرر استبعاد الخبرة، فإنه يتعين عليه تسبب قراره ببيان العناصر التي استند إليها في تكوين قناعته، أي أنه ملزم كما نصت على ذلك المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأن يذكر أسباب استبعاده نتائج الخبرة. و أسباب استبعاد الخبرة يمكن استخلاصها من عناصر الخبرة في حد ذاتها أو من الوثائق الأخرى المكونة للملف مثل محاضر التحقيق أو العقود الرسمية أو غيرها.

ثانيا : الأمر بخبرة أخرى

يميز الفقه و القضاء في هذا المجال بين " الخبرة الجديدة " و " الخبرة الثانية " و " الخبرة المضادة " و " الخبرة التكميلية "، والقاضي يلجأ إلى إحدى هذه الأنواع من الخبرات في حالة رفضه للخبرة الأصلية أو رغبته في تمديد تلك الخبرة لتشمل عناصر جديدة لم يتم التطرق لها، أو رغبته في مراقبة مدى صحة المعطيات التي جاءت بها الخبرة الأولى، أو تغطية النقائص التي انطوت عليها تلك الخبرة . ولم ينص قانون الإجراءات المدنية القديم؛ على هذه الخبرات بشكل مباشر بل نصت المادة 54 منه على أنه: " إذا رأى القاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، فله أن يتخذ جمع الإجراءات اللازمة، و له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق أو أن يستدعي الخبير أمامه ليحصل منه على الإيضاحات و المعلومات الضرورية"²

و يستخلص من هذا النص أن من بين الإجراءات التي قد يراها القاضي لازمة الأمر بخبرة أخرى. أما قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، فقد احتفظ في مادته 141 بنفس الأحكام التي كانت في القانون القديم، و أضاف في المادة 144 أن القاضي يمكنه تأسيس حكمه على نتائج الخبرة، كما يمكنه استبعاد نتائج الخبرة كليا بشرط أن يذكر أسباب هذا الاستبعاد.

¹ - نصر الدين هونوي و نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية ، المرجع السابق، ص 100.

² - المادة 54 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف الذكر .

و إذا كان استبعاد الخبرة في مجملها يقتضى منطقيا الالتجاء إلى خبرة جديدة خاصة إذ كانت الدعوى لها جوانب فنية دقيقة، فان عدم كفاية عناصر الخبرة أو عدم وضوح بعض هذه العناصر قد لا يستدع بالضرورة الالتجاء إلى خبرة جديدة، إذ يجيز المشرع في هذه الحالة للقاضي أن يلجأ إلى إجراء تحقيق لتوضيح مواطن الغموض ،كما له أن يستدعي الخبير ليطلب منه التوضيحات و المعلومات الضرورية، و يستطيع الخبير في هذه الحالة تكملة خبرته و تدقيق بعض عناصرها أو شرحها سواء كتابيا أو شفويا¹.

1- حالات الالتجاء لخبرة أخرى

يمكن عادة الالتجاء إلى خبرة أخرى في حالات أهمها:

- عندما تقضي الهيئة القضائية ببطلان الخبرة الأولى
 - إذا كانت الخبرة الأولى لا تجيب على استفسارات الهيئة القضائية أو تجيب عليها لكن بشكل غير كاف و غير واضح.
 - إذا كانت الوقائع المطلوب التأكد منها لم توضح بشكل كاف في الحكم القاضي بالخبرة.
 - إذا طرأت بعد إنجاز الخبرة وقائع جديدة لها علاقة مباشرة بالوقائع التي سبق التأكد منها.
- و بناء على ما تقدم، فالغاية من الالتجاء إلى خبرة أخرى تختلف باختلاف السبب الذي جعل القاضي بأمر بها، لذلك فهذه الخبرة قد تتخذ شكل خبرة ثانية، أو خبرة مضادة ، أو خبرة جديدة ، أو خبرة تكميلية.

أ- **الخبرة الثانية:** هي الخبرة التي تتعلق بنفس القضية ، لكن بخصوص نقاط تختلف تماما عن النقاط التي تناولتها الخبرة الأولى، ، و يمكن إسناد هذه الخبرة إلى نفس الخبير الذي أنجز الخبرة الأول أو إلى خبير آخر، و يأمر بها القاضي بناء على طلب أحد الأطراف أو من تلقاء نفسه إذا تبين أن جانبا من الوقائع لم؛ تتناوله الخبرة الأولى.

ب- **الخبرة المضادة:** و يكون موضوعها مراقبة مدى صحة المعطيات الواردة في الخبرة الأول،

¹أحمد فاضل، الدور الايجابي للقاضي في الدعوى المدنية ، أطروحة تخرج لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، 2013، ص150.

و مدى سلامة و صدق النتائج التي خلصت إليها، و تأمر الهيئة القضائية بإجراء خبرة مضادة إما بناء على طلب أحد الخصوم أو من تلقاء نفسها.

ج- الخبرة الجديدة: و يتم الالتجاء إليها عندما ترفض الهيئة القضائية الخبرة الأولى بكاملها لأي سبب من الأسباب سواء لعيب في الشكل أو في الموضوع فيتم تكليف الخبير الجديد بنفس المهام التي كانت مستتدة للخبير السابق ، و الأمر بهذه الخبرة الجديدة قد يكون أيضا بناء على طلب أحد الخصوم أو تلقائيا من القاضي.

د- الخبرة التكميلية: تلجأ إليها الهيئة القضائية عندما يتبين لها أن الخبرة المنجزة تتطوي على نقائص واضحة، أو أن الخبير لم يجب على جميع الأسئلة الفنية أو العلمية المحددة له، و قد يعهد بالخبرة التكميلية إلى نفس الخبير الذي أنجز الخبرة الأصلية أو إلى أي خبير آخر حسب تقدير القاضي، و يكون ذلك بناء على طلب أحد الأطراف أو من طرف القاضي تلقائيا¹.

2- الحكم القاضي بإجراء خبرة أخرى

للقاضي سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال كما سلف بيانه ، فله أن يأمر بخبرة أخرى أو لا يأمر بها ، و يمكنه أن يأمر بتلك الخبرة بشكل تلقائي إذا قضي ببطلان الخبرة الأولى أو قدر بأنها غير صحيحة أو غير منتجة في الدعوى، أو أن هناك النتائج التي توصلت إليها غير صحيحة أو غير منتجة في الدعوى، أو أن هناك عناصر تتطلب التوضيح بخبرة ثانية و حتى في الحالة التي يستدعي فيها القاضي الخبير لتوضيح بعض عناصر الخبرة الأصلية فقد يتبين له أن المعلومات و التوضيحات الإضافية التي قدمها له الخبير غير كافية أو غير صحيحة فيأمر بخبرة أخرى².

و القاضي يمكنه أن يأمر بخبرة أخرى حتى ولو لم يطلب منه الأطراف ذلك أو لم ينتقدوا الخبرة الأولى، و عكس ذلك يمكن للقاضي أن يرفض الالتجاء إلى خبرة أخرى حتى و لو طلبها الأطراف، متى تبين له وجود عناصر كافية في الملف لتكوين قاعدته و يمكن أيضا للقاضي أن يرفض تعيين خبير آخر إذا كان أحد الأطراف قد تعمد عرقلة عمل الخبير الأول بامتناعه عن موافاته بالوثائق اللازمة أو رفضه السماح له بالاطلاع على مستنداته أو أية وثائق أخرى يرى الخبير أنها

¹ -Jean Baynel, Op.Cit ,P 81

² -Jean Baynel, Op.Cit ,P 81

ضرورة لإنجاز مهمته، فقد نصت المادة 137 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه: "يجوز للخبير أن يطلب من الخصوم تقديم المستندات التي يراها ضرورية لإنجاز مهمته دون تأخير"¹

3- عمليات الخبرة الجديدة

يتم إبلاغ الخبير الجديد بالمهمة الموكولة إليه بنفس الطريقة التي يبلغ بها الخبراء عند تعيينهم لأول مرة، و تطبق نفس القواعد الإجرائية فيما يخص استدعاء الأطراف و حضورهم و الإسماع إلى ملاحظاتهم و طلباتهم إلى غاية تحرير التقرير و إيداعه.

و يجب بصفة خاصة أن تكون عمليات الخبرة الجديدة وجاهية و لا يمكن للخبير أن يغفل استدعاء الأطراف حتى و لو كان بعضهم قد تغيب أثناء الخبرة الأول أو رفض حضور إجراءاتها، و بعد إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة الجديدة، ينظر القاضي في نتائج هذه الخبرة فقط، و لا يمكنه الصادقة على الخبرة الأول و استبعاد الثانية، أو الاعتماد على الأول و إهمال الثانية.

غير أنه يمكن للقاضي أن يستعين بالخبرة الأول على سبيل الاستعلام، كما يمكنه أن يجري مقارنة بين الخبرتين إذا كانت الخبرة الجديدة قد أمر بها كخبرة مضادة².

الفرع الثاني : تقييم الخبرة من حيث الشكل

يكون تقرير الخبرة دائما محلا لمناقشة أطراف النزاع و موضوعا لطعونهم و ملاحظاتهم فمن جاء التقرير في مصلحته، يسعى لتثمين ما جاء به و الإسناد إلى ما تضمنه من أبحاث و حجج، أما الطرف الآخر فيناقش التقرير في جوانبه السلبية و يسعى لإبراز ما شابه من عيوب إجرائية ، لكن قبل

¹ - قمان مختار ، المركز القانوني للخبير العقاري، تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور - الجلفة ، 2015،ص32.

² -Georges Sagnol, Op.Cit , P 73

ذلك يقيم القاضي الخبرة من الناحية الشكلية، و يناقش ملاحظات و دفع الأطراف المتعلقة بهذا الجانب و التأكد مما إذا كانت إجراءات إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة قد تمت بشكل سليم، ثم يتأكد بعد ذلك مما إذا كانت عمليات الخبرة مستوفية للشروط الشكلية و لا يشوبها البطلان.

أولاً : الإطار القانوني للخبرة و إجراءات الرجوع بعد الخبرة

تتم إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة وفقاً لنفس القواعد المنظمة لرفع الدعوى و ذلك عن طريق عريضة مكتوبة و موقعة و مؤرخة توقع بأمانة الضبط من قبل الطرف الذي يهمله التعجيل في مواصلة إجراءات الدعوى أو وكيله أو محاميه. و يجب أن تتضمن العريضة البيانات المحددة في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ذلك تحت طائلة عدم القبول شكلاً . كما يجب أن تشمل العريضة على ذكر جميع الأطراف الأصلية في الدعوى، و أن يتم تكليفهم جميعاً بالحضور وفقاً لمقتضيات المادتين 18 و 19 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و يتأكد القاضي من مدى صحة إجراءات إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة ومدى احترامها للإطار القانوني المحدد في مختلف النصوص المنظمة للخبرة¹.

1- الإطار القانوني للخبرة

لقد أقر قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جملة من المبادئ في هذا المجال يمكن حصرها في ما يلي:

- 1- في إجراءات التحقيق بصفة عامة بما في ذلك الخبرة، لا يترتب على الأمر بإجراء من إجراءات التحقيق تخلي القاضي عن الفصل في القضية و الدعوى لا تخرج عن ولايته. و هو ما يستوجب إعادة السير في الدعوى أمام نفس الجهة القضائية التي أمرت بالخبرة.
- 2- الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع، أي الحكم الأمر بإجراء تحقيق أو خبرة أو أي تدبير آخر مؤقت لا يجوز حجية الشيء المقضي فيه² و لذلك، فالقاضي يمكنه تعديل مهمة الخبير أو عناصر التحقيق في أية مرحلة.

¹ - أحمد فاضل ، الدور الايجابي للقاضي في الدعوى المدنية ، المرجع السابق ، ص153.

² - المادة 08 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25-02-2008 ،المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية، و هو ما تؤكد أيضاً الفقرة 3 من المادة 298 من نفس القانون.

3- لا تقبل المعارضة في الأوامر و الأحكام و القرارات التي تأمر بإجراء التحقيق و لا يقبل استئنافها أو الطعن فيها بالنقض، إلا مع الحكم الذي يفصل لاحقا في موضوع الدعوى.¹

ثانيا : إجراءات إعادة السير في دعوى بعد الخبرة

إن المبادرة إلى إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة متروكة للأطراف كما سلفت بيانه، فعلى الطرف الذي يهمله التعجيل أن يسعى لدى أمانة الضبط للحصول على نسخة من الخبرة بعد أن يسدد المصاريف المستحقة للخبير، و يقوم بإجراءات إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة. و طبقا للمادة 94 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يتم استئناف السير في الدعوى بعد الخبرة عن طريق طلب بسيط، غير أن هذا النص يفترق للوضوح.

إذ لا يبين الشكل الذي يرد فيه هذا "الطلب البسيط"، ولا الإجراءات الواجب إتباعها لتقديمه، و لا الجهة التي يقدم إليها. فعبارة طلب بسيط توحى بأن هذا الطلب لا يخضع للإجراءات الشكلية الصارمة المتعلقة برفع الدعوى، و لا للإجراءات الدقيقة المتعلقة بالتكليف بالحضور و عمليا تتم إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة بنفس الأشكال و الإجراءات المقررة لرفع الدعوى، إذ تقدم عريضة مكتوبة و موقعة و مؤرخة تودع بأمانة الضبط من الطرف المعني أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ حسب عدد الأطراف، و يجب أن تتوفر في تلك العريضة كل الشروط التي يتطلبها القانون في عريضة إفتتاح الدعوى، كما يجب على الطرف الذي يبادر إلى إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة أن يدل الرسوم المحددة قانونا حسب طبيعة الدعوى و أن يكلف الأطراف الأخرى بالحضور.

و إذا كانت الخبرة قد أمر بها المجلس القضائي، فإن إجراءات الدعوى بعد الخبرة يجب أن يقوم بها محام نيابة عن صاحب الشأن، باستثناء الحالات التي يجيز فيها القانون صراحة للأطراف التقاضي بأنفسهم أمام المجلس، و القاضي هو الذي يراقب مدى صحة جميع الإجراءات المشار إليها، و ذلك قبل النظر في نتائج الخبرة.²

¹ -المادة 81 من نفس القانون، و كذا المادة 334، فيما يتعلق بالاستئناف -

² -قمان مختار، المركز القانوني للخبير العقاري، المرجع السابق، ص 37-38.

المبحث الثاني : تحديد مسؤولية المهندس الخبير العقاري

تطرقنا في هذا المبحث إلى إبراز أهمية المسؤولية القانونية الخبير المهندس العقاري الناجمة عن إخلاله بالتزاماته في مطلب أول ، و إلى ممارسته الغير القانونية للمهنة في مطلب ثان .

المطلب الأول :المسؤولية القانونية الناجمة عن إخلال الخبير المهندس العقاري بالتزاماته

إن الممارسة الصحيحة للمهنة يجسدها بداية مبدأ التحلي بصفات النبل و الشرف و النزاهة على اعتبار أن الخبير المهندس العقاري قبل اكتسابه لحق ممارسة هذه الممارسة أدى عبارات القسم القانوني و من ثمة أي خروج عن تقاليد المهنة و أعرافها يترتب عليه نشوء مسؤولية في ذمة الخبير

يختلف جزاءها باختلاف نوع الفعل المرتكب فقد تكون المسؤولية مدنية ، تأديبية أو جزائية وكما سيأتي تفصيله في الفروع التالية .

الفرع الأول: المسؤولية المدنية

يقصد بالمسؤولية المدنية جبر الضرر اللاحق بالغير عن طريق التعويض و كما سبق و أشرنا في البداية أن الخبرة تختلف فقد تكون اتفاقية أو قضائية الأمر الذي يترتب عليه اختلاف في نوع المسؤولية المدنية الناجمة عن أفعاله ففي الحالة الأولى تكون مسؤوليته تعاقدية أما في الحالة الثانية فتكون تقصيرية . ففيما يتعلق بالمسؤولية التعاقدية فهي ناشئة في إطار العلاقة التعاقدية بين الخبير و الأطراف و هذا عن ما اتفق عليه و عن ما تقتضيه مستلزمات و أعراف المهنة¹ و يكون التزام شاملا لكل الوثائق و العمليات التقنية التي ينجزونها². فأى خروج عن الاتفاق يترتب عليه المسؤولية كالتأخير في التنفيذ على خلاف ما اتفق عليه أو الضرر إما المسؤولية في مواجهة الغير فهي تحدد بالوسائل و ليس النتيجة.

ويشترط في قيام مسؤولية الخبير المهندس العقاري التعاقدية وجود عقد صحيح بينه وبين الطرف الذي طلب منه إجراء الخبرة وان يتم الإخلال بالالتزامات التعاقدية سواء تلك التي نص عليها العقد صراحة أو تلك التي تدخل في دائرة التعاقد وان تنشأ المسؤولية في إطار العلاقة التعاقدية³.

أما في حالة تعيين الخبير من القضاء فهو يخضع في عمله لقواعد المسؤولية التقصيرية - نظرا لاختلاله بواجب القانوني- التي تقوم على أساس الخطأ الشخصي الواجب الإثبات و تتحقق بتوافر الخطأ، الضرر والعلاقة السببية⁴. فيكون الخبير مسؤول عن فعله الشخصي متى صدر منه خطأ موضوعي متعلق بالمهنة لاسيما من خلال التأخير في إيداع تقرير الخبرة في الأجل المحدد

¹ -الفقرة من المادة 107-02 من القانون المدني : " ... و لا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون و العرف و العدالة ، بحسب طبيعة الالتزام".

² -المادة 26 من الأمر 08-95 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ،السالف الذكر .

² -على فيلاي، الالتزامات ، الفعل المستحق للتعويض .الطبعة الثالثة، الجزائر ،2012، ص 24-26.

³ -فقرة من المادة 124 من القانون المدني: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و سبب ضررا للغير، يلتزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

بالحكم القضائي¹ أو الإهمال والتقصير في تنفيذ المهمة المسندة إليه وعدم مراعاة القوانين والأنظمة خاصة في حالة الخطأ الجسيم الذي يؤدي إلى التأخير في الفصل في الدعوى القضائية وقد يكون الخطأ مرتبط بتقدير قيمه العقار أو في تحديد المعالم الأمر الذي يلحق ضررا للغير².

كما يشترط أن يترتب على الخطأ المرتكب للخبير إلحاق ضررا بأحد الخصوم في الدعوى أو بكليهما والذي يكون من خلال الخسارة لاحقة والكسب الفائت الذي يترتب عليه ضياع فرص أو التأخير في الدعوى وقد يكون في دفع نفقات إضافية لا مبرر لها وفي جميع الأحوال لا بد أن يكون خطأ الخبير شخصيا ومحققا ومباشر وأن تثبت العلاقة السببية بين الخطأ والضرر³ هذا عن المسؤولية الشخصية للخبير المهندس العقاري في حالة ممارسة النشاط بصفة منفردة أو في حالة المسؤولية الناجمة عن أعمال شركة مكتب المهندسين الخبراء العقاريين فيكون الشركاء مسؤولين شخصيا وتضامنيا وفقا للمادة 41 من المرسوم 95-96 السالف الذكر⁴.

ونظر للمخاطر التي قد تواجه الخبير المهندس العقاري فقد ألزمت الأنظمة عن الخبير أن يعقد تأمين ضد المخاطر المهنية والأضرار التي يمكن أن تلحق بهم أو بالزبائن أو بموظفهم⁵.

الفرع الثاني: المسؤولية التأديبية

تحدث مسؤولية الخبير المهندس العقاري في حالة ارتكابه في احد الأخطاء التأديبية والمنصوص عليها في النظام الداخلي لمهنة المهندس الخبير العقاري والتي يترتب عليها جزاء تأديبي قد يصل إلى الشطب وتختلف العقوبات التأديبية بحسب درجات الأخطاء.

⁴ - المادة 128-04 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25-02-2008 ، المتضمن للإجراءات المدنية و الادارية، السالف الذكر .

² -محمد واصل ، حسين بن علي الهلالي، الخبرة الفنية أمام القضاء (دراسة مقارنة) وزارة العدل مسقط عمان 2004، ص322.

³ -Augustin Robert, la responsabilisé civile de l'expert judiciaire. Recueil Dalloz, 11 Avril 2013.n°13P861.

⁴ -المادة 126 من القانون رقم 75-58، المؤرخ في 26-09-1975،المتضمن القانون المدني،المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، عدد 1975،78.

⁵ -المادة 21 من القانون الداخلي لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين ، المعتمد بمقر المدرسة العليا الجزائرية للأعمال الجمعية الوطنية العادية، يوم:03-10-2001، ص 11.

1- الأخطاء من الدرجة الأولى : ونذكر منها

- عدم احترام الزملاء.
- الانتقادات المصاحبة من قبل المهندس الخبير العقاري وأحد شركائه أو موظفي أو أي وسيط تهدف الإساءة إلى احد الزملاء،
- استعمال هياكل الهيئة لأغراض نفعية خاصة،
- السماح لعون المهندس الخبير العقاري بالتدخل في ممارسه مهامه دون توكيل مكتوبة ويترتب على ممارستها توجيه إنذار .

2- الأخطاء من الدرجة الثانية: وهي تكرار الأخطاء من الدرجة الأولى

- تسريب السر المهني ،
- فتح مكتب دون ترخيص،
- استخدام ختم غير مطابق متطابق مع نموذج الصادر عن الهيئة ... إلخ وقد رتبت عليها عقوبات التوبيخ .

3-الأخطاء من الدرجة الثالثة:

- تكرار الأخطاء من الدرجة الثانية،
- استخدام ختم المهندس الخبير العقاري على الوثائق الغير منجزة من طرفه،
- ممارسة المهنة بدون مقر اجتماعي¹،
- مداولة الأعمال المسندة إلى المهندس الخبير العقاري لأشخاص غير مسجلين بجدول الهيئة وينتج عنها تعليق لمدته يقدرها المجلس الوطني.

4- الأخطاء من الدرجة الرابعة: نذكر منها

- الأخطاء المهنية المتكررة التي تدخل ضمن الأعمال التقنية والتعريفات.

¹المادة 27 من الأمر 95-08، المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، السالف الذكر .

- ممارسة المهنة خلال فترة التعليق
- العقوبات القضائية التي تتناسب مع ممارسة المهنة
- قد تصل عقوبة هذه الأخطاء إلى الشطب من قبل جدول الهيئة كما أجازت المادة 27 من الأمر 95-8 لجدول الهيئة أن تنطق بالشطب في حالات معينة: العقوبات القضائية التي تتنافى مع ممارسة المهنة وتصدر العقوبات التأديبية بقرار من المجلس الوطني على إثر شكوى مؤسسة أو تقرير من رئيس المجلس الوطني أو رئيس المجلس الجهوي.

الفرع الثالث: المسؤولية الجزائية

قد يحدث للخبير العقاري أن يخطئ أو يرتكب جرائم خاصة بمناسبة ممارسته لمهنته فالبرجوع إلى أحكام المادة 28 من الأمر 95-8 المذكور أعلاه فيمكن أن تقام المسؤولية الجزائية للمهندسين الخبراء العقاريين وفقا لأحكام قانون العقوبات¹.

المطلب الثاني : الممارسة غير القانونية للمهنة

إما لأنه غير مسجل في الجدول أو أنه فقد صفته بسبب الشطب أو التعليق واستمر في القيام بمهامه باسمه الشخصي بالأعمال المنصوص عليها في المادة الثانية من الأمر 95-8 الأمر الذي يعرضه لعقوبات جنائية أكدتها المادة 29 من نفس الأمر. ويمكن استخلاص أهم صور الإخلال بالالتزامات القانونية في ما يلي:

الفرع الأول: الرشوة و التزوير

أولا: الرشوة

إن الرشوة من أشد الجرائم التي تفسد السلوك في المجتمع ولعل أن أثرها في القيام بالخبرة له يكون بليغا لاسيما في المساس بمصداقية المهنة وأخلاقياتها، الأمر الذي تترتب عليه تجريم هذا

¹ - المادة 29 من الأمر 95-08 ، المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري ،السالف الذكر.

الفعل ومن ثم تطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون مكافحه الفساد¹.

ثانيا التزوير: تقتضي صور التزوير في مهمة الخبير المهندس العقاري عدة صور نذكر منها :

- إدخال تغيير على مضمون من السند سواء بالإضافة أو الحذف أو التغيير ،
- استعمال عمدا إقرارا أو شهادة غير صحيحة أو مزورة وعلى الرغم من شدة خطورة هذه الجريمة على مهنة الخبير فكان من الأجدر على المشرع أن ينظم نصوص خاصة تنص صراحة على جريمة التزوير من قبل المهندس الخبير العقاري.

الفرع الثاني:التقرير الكاذب

إن المادة 17 من رسوم التنفيذ 95/310 تنص على أنه: " يتعرض الخبير الذي يبدي رأيا كاذبا أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 238 من قانون العقوبات "

والمادة 238 المشار إليها تنص " الخبير المعين من السلطة القضائية الذي يبدي شفاهة أو كتابة رأيا كاذبا أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة، و ذلك في أية حالة كانت عليها الإجراءات، تطبق عليه العقوبات المقررة لشهادة الزور وفقا للتقسيم المنصوص عليه في المواد 232 إلى 235"².

فالخبير الذي يعنيه القضاء ويبيدي رأيه كاذبا إما شفاهة أو كتابة منافيا للحقيقة فيعتبر أنه قد ارتكب جريمة شهادة الزور، وباعتبار أن تقرير الخبرة يعتبر عاملا رئيسيا في الفصل في الدعاوى القضائية وأن أي تغيير قد يضيع حقوق الأفراد وإهدار أموالهم وشعور المتقاضين بالظلم وأهم ما يميز هذه الجريمة أنها مرتبطة بالخبراء دون غيرهم³.

¹ - المادة 40 من القانون 06-01 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالرقابة من الفساد و مكافحته،الجريدة الرسمية ، عدد 11،2011.

² - طاهر تواتي، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية و التجارة و الإدارية ، المرجع السابق، ص105.

³ - إبراهيم سليمان زامل الطاونة، المسؤولية الجزائية للخبير القضائي في نطاق خبرته (دراسة مقارنة) مجلة دراسات علوم الشريعة و القانون،المجلد 41، ملحق 3، 2014،ص937.

الفرع الثالث: إفشاء السر المهني

أشارت المادة 25 من الأمر 95-08 على أن المهندس الخبير العقاري ملزم بالسر المهني وفق الشروط وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات. وبالتالي فيعاقب المهندس الخبير العقاري على إفشائه وبدون أي سبب مبرر بحكم مهنته أو علمه على سر اطلع عليه من شأنه أن يضر ماديا أو معنويا صاحب السر¹.

كما تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 95/310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين على أن: "الخبير القضائي هو المسؤول الوحيد عن الدراسات و الأعمال التي ينجزها. و يمنع على الخبير القضائي أن يكلف غيره بمهمة أسندت إليه، و يتعين عليه في جميع الحالات أن يحفظ سر ما اطلع عليه". و تنص المادة 18 من نفس المرسوم على أنه: "يتعرض الخبير الذي يفشي الأسرار التي اطلع عليها أثناء تأديته لمهامه إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 302 من قانون العقوبات"²

خلاصة الفصل الثاني

خلاصة القول و في ضوء ما تقدم ذكره في هذا المبحث، تطرقنا إلى إظهار المهندس الخبير العقاري للحدود الجديدة للعقارات المسوَّحة و أيضا اختصاصاته في عمليتي التهيئة و التعمير، و ذلك من خلال الدور الذي يقوم به الخبير المهندس العقاري في إثبات الملكية العقارية، من حيث دوره في عملية المسح العام للأراضي والآليات الداعمة له، و من حيث دوره في إعداد السندات المثبتة للملكية العقارية.

حيث يقصد بالتهيئة العقارية كل العمليات التي من شأنها تحسين ظروف استغلال لأراضي، وهذا بالاقتصاد فيها ومحاربة المضاربة بالنسبة للعقار الحضري، و الزيادة في الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية بالنسبة للعقار الفلاحي .

¹ - الأمر 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966 ، المتضمن قانون العقوبات ، معدل ومتمم ، الجريدة الرسمية، عدد 49، 1966.

² - أحمد فاضل، الدور الايجابي للقاضي في الدعوى المدنية ، المرجع السابق، ص158.

من ثم تقييم خبرة الخبير المهندس العقاري ، حيث عرجنا على المراحل التي تتم في تقييم الخبرة من حيث الموضوع و الشكل ،حيث إن النتائج التي يتوصل إليها الخبير تبقى محل تقدير القاضي، و هذا الأخير يمكنه الأخذ بها كلياً أو جزئياً أو استبعادها .فالخبير قد يعطي رأياً حاسماً في مسألة معينة رغم أنها من الناحية العلمية غير مؤكدة و قد يعطي رأياً متردداً في مسألة تتطلب الحسم، و بالتالي لا تتوفر للقاضي العناصر اللازمة للتكييف و لتأسيس حكمه.

وفي الأخير تحديد مسؤوليات المهندس الخبير العقاري و الإجراءات التأديبية المتخذة عليه ،بحيث إن الممارسة الصحيحة للمهنة يجسدها بداية مبدأ التحلي بصفات النبل و الشرف و النزاهة ،على اعتبار أن الخبير المهندس العقاري قبل اكتسابه لحق ممارسة هذه المهنة أدى عبارات القسم القانوني و من ثمة أي خروج عن تقاليد المهنة و أعرافها يترتب عليه نشوء مسؤولية في ذمة الخبير يختلف جزاءها باختلاف نوع الفعل المرتكب فقد تكون المسؤولية مدنية ، تأديبية أو جزائية.

الختمة

و في الختام من خلال هذه الدراسة حاولنا الإلمام بأهم القواعد التي تنظم مهنة الخبير المهندس العقاري والتي أحاطها المشرع بجملة من الإجراءات الموضوعية والشكلية بغية تحقيق نزاهة الأشخاص الملتهقين بهذه المهنة، ولعل أن المهندس الخبير العقاري وبمناسبة قيامه بمهامه الموكلة إليه فهو ملزم بإتباع الطرق السليمة التي يقتدي بها بهدف الوصول إلى تقرير سليم يمكن أن يرشد القاضي إلى الطريق السليم لتحليل النزاع، كما أن الممارسة الصحيحة لهذه المهنة لها انعكاساتها على حماية الأملاك العقارية وبضع معالم الحدود، الأمر الذي يظن من خلاله استقرار المعاملات وحماية حقوق الأفراد وتسيير التزاماتهم ونظرا لأهمية وانعكاسات الممارسة الصحيحة لهذه المهنة فقد رتب المشرع على أي إخلال بها نشوء مسؤولية قد تكون تأديبية، مدنية أو جزائية وكان من الأجدر أن يوحد مهام الخبير المهندس العقاري في نص واحد مع تحديد الدقيق للمهام التقنية المخولة له وأن لا يحل العقوبات والجرائم الجزائية إلى قانون العقوبات باعتبار أن الفعل الذي يرتكبه هو فعل مرتبط بمهنته.

ومما خلصت إليه أيضا من هذا البحث مجموعة من النتائج الآتية:

- ضرورة الاستعانة بالخبراء المهندسين العقاريين وذوي الكفاءة أو المهارة في المسائل الفنية البحتة وهذا تجنباً للأخطاء التي قد يقع القاضي.
- عدم إلزامية تقرير الخبير بالنسبة للقاضي كمبدأ عام ، إلا أنه استثناء وفي بعض النزاعات تكون الخبرة هي السبيل الوحيد في الإثبات ومنه يكون القاضي مجبرا على الأمر بإنجازها والأخذ بنتيجتها ، ولا حجة له في استبعادها.
- على الخبير أن يخضع أثناء تعيينه إلى عدة إجراءات أهمها أداء اليمين ، حيث يصبح محل ثقة وائتمان وهذا ما يبرزه دوره ويجعله أساسيا في الدعوى ومكملا لدور القاضي.
- إن مسؤولية الخبير عن أعماله وأخطائه المهنية قد تعرضه إلى الشطب من قائمة الخبراء أو التعويض المادي دون الإخلال بالمتابعات الجزائية ، هذا ما يجعله حريصا على القيام بتقاريره بكل نزاهة ويوليها العناية اللازمة حتى تكون كاملة ومستوفية لكل الشروط حتى تكون دليلا صحيحا ومصدرا موثوقا لما تتضمنه من نتائج.

ونتيجة لما تم التوصل إليه في هذا البحث فإننا نرى جملة من الاقتراحات من خلال الآتي:

- ضبط إجراءات الخبرة بصورة دقيقة وذلك تجنباً لإطالة الفصل في النزاع وتخفيف الأعباء على المحاكم.
- تحديد الحالات التي تكون فيها الخبرة إجبارية والحالات التي تكون فيها استشارية فقط.
- فسح المجال للخبير للقيام ببعض المهام التي لم يسطرها له القاضي والتي يراها ضرورية وتخدم الموضوع وذلك بعد عرضها على القاضي.
- الاعتراف بالقيمة والأهمية الكبرى للخبرة المنجزة كقوة ثبوتية في مجال الإثبات، وهذا دون إخراجها من سلطة القاضي التقديرية.
- الحرص على توعية المتدخلين بأهمية المسح و إجراءاته، والتحقق العقاري الميداني للكشف عن الملاك، وهذا تجنباً للكثير من حالات الترقيم لحساب مجهول المنشور في عموم المناطق الخاضعة للمسح في الجزائر نتيجة تقاعس فرق البحث العقاري.
- توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات الترقيم العقاري حتى لو كانت الإدارة طرفاً فيه، كونه هو المؤهل للنظر في هذه الأمور.

الملاحق

بلدية:
 قسم:
 قطعة:
الوضعية الحالية

الملاحق رقم 01: وثيقة قياس

رقم الترتيب [.....
 وثيقة قياس [.....
 جدول [للتغيير (1)
 لجمع [بدون تغيير (1)

وضعية القسمة

جدول المساحات

رقم القطعة	متر	أر	د .	مترية
50	83	04	00	[]
51	13	05	00	[]
المساحة الإجمالية	96	09	00	[]

التأكيد

مستخرج من مخطط أصلي
 منحز من قبل مصلحة المسح
 رقم الترتيب ببطر التحقيق
 على التحويق
 الخاتم والإمضاء

العدد: 19 من المرسوم 62.76 المؤرخ في 25 مارس 1976
 إن وثيقة القياس صدق عليها من طرف المذكورين (3) قد أنجزت
 حسب السندات المقدمة من طرفهم بالمكتب (1)
 مطابقة للعلامة الموضوعية ميدانيا (1)
 حسب وثيقة القياس ووضع العلامات ومنه نسخة مرفقة
 أنجزت يوم:
 من طرف السيد (2)
 ب . - المدينة يوم

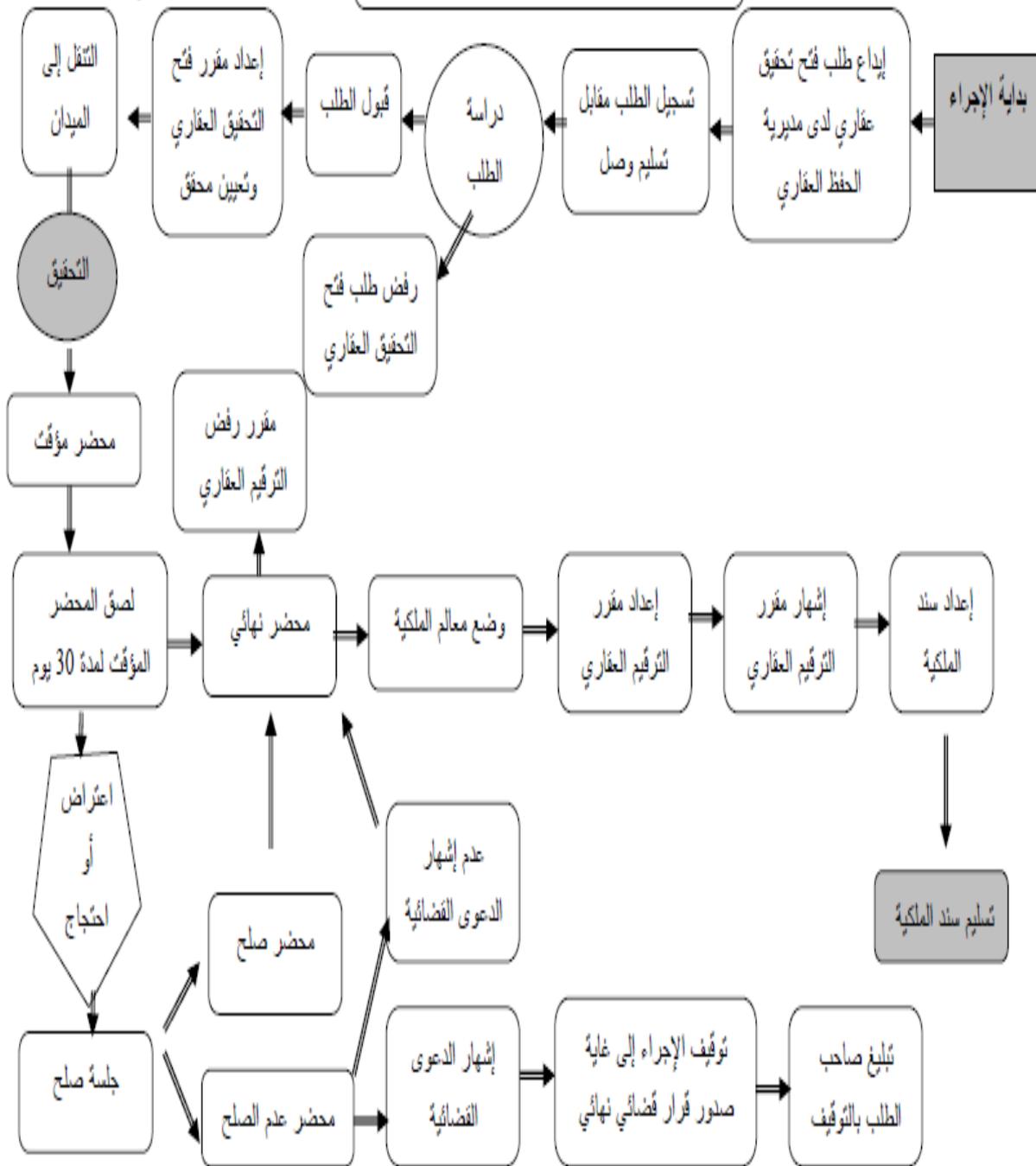
وثيقة قياس أعدت من طرف
 السيد المهندس الخبير
 العناري
 التاريخ
 الإضاء

المقياس 1000/1

أشطب على العبارات الغير لائقة
 نوعية الشخص المصدق خبير عناري، مهندس خبير عناري الخ
 وضع أسماء ونوعية المضمني إذا كان غير المالك كاتب ضبط الخ

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية
ملحق رقم 02: رسم بياني لمسار التحقيق
العقاري [47]

(القانون 07/02 المؤرخ في 2007/02/27)



الملحق رقم 03

محضر مؤقت معد في إطار إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المدية

دائرة تابلانط

بلدية تابلانط

محضر تحقيق تجزئي

(على الأملك التي يمسها إنجازبلدية تابلانط)

بقرار ولائي رقم مؤرخ في

نحنالمهندس الخبير العقاري والخبير القضائي المحلف
والمعتمد لدى الدولة والمجالس القضائية والمحاكم وعضو هيئة المهندسين الخبراء
العقاريين، الكائن مقرنا الفرعيقد تم تعييننا كمحافظ محقق في
المهمة المشار إليها أعلاه.

بناء على إرسالية السيد والي ولاية المدية المؤرخة فيتحت
رقم/م ت ش ع/ م ش ق م الموجهة لنا بخصوص فتح تحقيق تجزئي على
الأملك التي يمسها مشروع إنجازبلدية تابلانط والتي بموجبها تم تعييننا
للقيام بعملية التحقيق التجزئي للمشروع المذكور ابتداء من يومإلى
غاية

والمرفقة بقرار من السيد الوالي لولاية المدية رقمالمؤرخ
في:المتضمن فتح تحقيق تجزئي على الأملك التي يمسها مشروع
إنجازبلدية تابلانط.

طبقا للمادة رقم 11/91 المؤرخة في 1991/07/27 ومرسومه التنفيذي رقم 1986/93 المؤرخ في 1993/07/27 وكذا المواد رقم 24 و 25 و 26 و 27.

وعلى إثر ذلك قمنا رفقة مصالح بلدية تابلط بالمهمة المستندة لنا بموجب القرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن فتح تحقيق تجزئي على الملاك التي يمسها مشروع إنجاز بلدية تابلط المتضمن تعيينا للقيام بعملية التحقيق التجزئي للمشروع المذكور ابتداءا من يوم إلى غاية

كما استلمنا وثائق من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي تابلط.

الوثائق المقدمة (Photo Copie) من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تابلط

(1) ".....نسخة من إرسالية من السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تابلط تحت رقمب/خ إعداد خبرة عقارية لقطعة أرض المؤرخة فيالمتضمنة: حتى تتمكن من إتمام إجراءات شراء قطعة أرض لإقامةبالمكان " (طالع النسخة المرفقة).

(2) " نسخة من تقرير خبرة عقارية لقطعة أرض المعد من قبل الأستاذ خبير عقاري بتاريخ " (طالع النسخة المرفقة).

(3) " نسخة من مخطط طبغرافي المعدة من قبل الأستاذخبير عقاري بتاريخلقطعة أرض الواقعة بالمكان

المسمى بلدية تابلانط مساحتها م²، سلم 2500/1
المرفقة بخطط استشاري " Consulte du Sénatus" (طالع النسخة المرفقة).

(4) نسخة من تصريح شرفي المؤرخ في بخصوص القطعة التي
تحمل رقم من مخطط الطوبوغرافي الصادر عن الخبير هذه القطعة
مساحتها م² هي ملكية المولود
في (طالع النسخة المرفقة).

قائمة المصادر و المراجع

أولا/قائمة المصادر

- القرآن الكريم

- النصوص الرسمية

- 1-الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 ، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي الساري المفعول إلى غاية 31-12-1962 ، الجريدة الرسمية ، عدد 2.
- 2-الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08-06-1966 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية ، عدد 47 ، 1966 .
- 3-الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-06-1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية ، عدد 49، 1966.
- 4-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 ، المعدل و المتمم ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، عدد 78 ، 1975 .
- 5-القانون رقم 75/58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، عدد78،1975.
- 6-الأمر 74-75 ، مؤرخ في 12 -11- 1975 ،المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية 52، المؤرخة في 18-11-1975 .
- 7-القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، عدد 21، 1991.
- 8-الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 20 ، 1995 .
- 9-القانون الداخلي لمهنة المهندسين الخبراء العقاريين، من الأمر 95-08.
- 10-الأمر رقم 03-05 المؤرخ في 19-07-2003، المتعلق بحقوق المؤلف و الحقوق المجاورة، الجريدة الرسمية ، عدد 44، 2003.
- 11-القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 15، 2007

- 12-القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 12 ، 2008.
- 13-القانون رقم 11-08 المؤرخ في 25-06-2008 ، المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر و إقامتهم فيها ، الجريدة الرسمية ، عدد 36، 2008.
- 14-القانون 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، عدد 44، مؤرخة في 03-08-2008.
- 15-القانون 16-08 المؤرخ في 03-08-2008، المتضمن التوجيه القلاحي، الجريدة الرسمية ، عدد 46، 2008.
- 16-القانون 01-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالرقابة من الفساد و مكافحته، الجريدة الرسمية ، عدد 11، 2011.
- 17-القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، عدد 14، 2011.
- 18-القانون الداخلي لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، المعتمد بمقر المدرسة العليا الجزائرية للأعمال الجمعية الوطنية العادية، يوم: 03-10-2011 .

- المراسيم

- 1-المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية ، العدد رقم 47، 1994 .
- 2-المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية ، عدد 30، 1976.
- 3-المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم ، الصادر بالجريدة الرسمية ، رقم 30، 1976.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، عدد 21، 1991.

5-المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10-10-1995 ، المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كفياته ، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية ، عدد 60 ، 1995 .

6-المرسوم التنفيذي رقم 96-95 المؤرخ في 06-03-1996 ، المحدد لكيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري و سيرها ، و بضبط طرق ممارستها، الجريدة الرسمية ، عدد 17، 1996 .

7-المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، عدد 26، 2008 .

8-المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 ، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية ، العدد 27، 2009 .

- القرارات

1-القرار المشترك المؤرخ في 15-05-1988 ، المتضمن كيفيات ممارسة الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 34، 1988.

2-قرار وزير المالية ، المؤرخ في 13-02-1999 ، المتعلق بتنفيذ المهندسين الخبراء العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية ، عدد 31، 1999.

- التعليمات

1-التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998، الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري.

- المذكرات القانونية

1-المذكرة رقم 1107، المؤرخة في 09-03-1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين .

2-المذكرة رقم 4618، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04-09-2004، المتعلقة بتسوية وضعيات عقارات مسوحة مسجلة في حساب المجهول.

- المؤلفات باللغة العربية

- 1-هاني دويدار، أثر الإتفاقية العامة للتجارة في الخدمات (GATS) في المهن الحرة ، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون طبعة ، مصر ، 2001.
- 2-طاهر التواتي ، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية و التجارية و الإدارية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى، الجزائر ، 2003.
- 3-ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006
- 4-محمد واصل ، حسين بن علي الهلالي، الخبرة الفنية أمام القضاء (دراسة مقارنة) وزارة العدل مسقط عمان، 2004 .
- 5-نعيمة تراعي ، نصر الدين هنوني ، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية ، دار هومة ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2009.
- 6-نصر الدين هنوني و نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية ، دار هومة ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2009.
- 7-سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومة ، دون طبعة ، الجزائر ، 2002 .
- 8-سمير عبد السميع الأودن ،مدى مسؤولية المهندس الاستشاري مدنيا في مجال الإنشاءات ، مكتبة الإشعاع للطباعة و النشر و التوزيع، دون طبعة ، مصر، 2000.
- 9-عبد العزيز محمودي، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، دون طبعة ، الجزائر ، 2009.
- 10-على فيلالي، الالتزامات ، الفعل المستحق للتعويض ،الطبعة الثالثة، الجزائر، 2012.
- 11-رمضان أبو السعود، جلال علي العدوي، محمد حسن قاسم، الحقوق، منشأة المعارف بالاسكندرية، دون طبعة ، مصر، 1996.

- الرسائل الجامعية

- 1-أحمد فاضل، الدور الايجابي للقاضي في الدعوى المدنية ، أطروحة تخرج لنيل شهادة دكتوراه،تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر1، 2013 .
- 2-سميرة فروخ ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة دحلب بالبليدة ، 2012 .
- 3-فاطمة الزهراء عكو ،التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، (2004-2005).
- 4-فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2001.
- 5-فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليدة، 2000-2001.
- 6-قمان مختار، المركز القانوني للخبير العقاري، تخصص قانون العقاري ،كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، 2015.

- المقالات العلمية

- 1-إبراهيم سليمان زامل القطاونة، المسؤولية الجزائية للخبير القضائي في نطاق خبرته (دراسة مقارنة)، مجلة دراسات علوم الشريعة و القانون،المجلد 41، ملحق 3، 2014.
- 2-أ.د. جمال بن برطال ، النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري: بين الصلاحيات القانونية و الاختصاصات الفنية ، مجلة دراسات لجامعة الأغواط ، عدد 42، جوان 2016.
- 3-عبد الرزاق سنوسي، التقييم العقاري و طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،العدد 4، 11-2017.
- 4-مهنة الخبير المهندس العقاري بين واقع الإدارة و القضاء، مجلة كوري كونسيل نيوز ،عدد 02 ،09-2001.
- 5-كلمة رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين ، السيد سيدهم السبتى، الملتقى الدولي في إطار الجامعة الصيفية OGEF2013 تحت شعار المهندس الخبير العقاري ، المهام القانونية و الإمكانيات التقنية يوم 28-05-2013 ،الجزائر.

- المراجع باللغة الفرنسية

- 1-Augustin Robert, la responsabilisé civile de l'expert judiciaire. Recueil Dalloz, 11 Avril 2013.n°13.
- 2-Jean Baynel, Op.Cit .
- 3-Georges Sagnol, Op.Cit .
- 4-Rapport De La Ministère Des Finances, L'Organisation De La Proffession d'évaluateur Immobilière En Algérie , 2eme semestre, 2006 .
- 5-vous et le géomètre-expert , brochure éditée par l'Agence National de l'ordre des géomètres-experts. ARZIMUT ,PARIS ,Mai 2001.

الفهرس

الفهرس

الصفحة	المحتويات
	الشكر
	الإهداء
01	المقدمة
	الفصل الأول : ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري و شروط اعتمادها
05	المبحث الأول : ماهية مهنة الخبير المهندس العقاري و تعريفها
05	المطلب الأول : التأصيل القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري
05	الفرع الأول : التأصيل القانوني لمهنة الخبير المهندس القانوني قبل 1995
06	الفرع الثاني : التأصيل القانوني لمهنة الخبير المهندس القانوني بعد 1995
08	المطلب الثاني : تعريف مهنة الخبير المهندس العقاري وتمييزها عن يشابهها
08	الفرع الأول : تعريف مهنة الخبير المهندس العقاري
08	أولاً: لغة
08	ثانياً : تعريف الاتحاد الدولي للمساحين لمهنة الخبير المهندس العقاري
09	ثالثاً: التعريف القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري
10	الفرع الثاني : تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري لما يشابهها و شروط ممارستها
10	أولاً : تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن المهندس المعماري
11	ثانياً: تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن المراقب التقني
12	ثالثاً: تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن المهندس المدني
14	المبحث الثاني : شروط اعتماد المهندس الخبير العقاري والآثار المترتبة عن انتساب مركز المهندس الخبير العقاري
14	المطلب الأول : شروط اعتماد المهندس الخبير العقاري
14	الفرع الأول :شروط ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري خاصة بالمرشحين الوطنيين و السماح للأجانب بذلك

14	أولا : الشروط الموضوعية
16	ثانيا: الشروط الإجرائية لممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري
16	ثالثا : السماح للأجانب بممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري و شروط ذلك
18	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على هنة الخبير المهندس العقاري
18	أولا: حقوق الخبير المهندس العقاري
18	1-الحقوق المتصلة باكتساب صفة الخبير المهندس العقاري
19	2-حقوق الخبير المتعلقة بالانتخاب لدى أجهزة ضبط المهنة
19	3- حقوق الخبير المهندس العقاري المتصلة بمهامهم
19	3-1- الحق في تقاضي الأتعاب
20	3-2- الحق في حماية الخبير حالة إصابته بضرر
21	3-3-حقوق الملكية الفكرية للخبير المهندس العقاري
21	3-4- الحقوق المتعلقة بتنفيذ الخبرة القضائية
22	ثانيا: واجبات و التزامات المهندس الخبير العقاري
22	1- التزامات المهندس الخبير العقاري بصفته المهنية
23	2- التزاماته المرتبطة بإعداد تقرير الخبرة
24	المطلب الثاني: مهام المهندس الخبير العقاري وأشكال ممارستها
24	الفرع الأول: مهام المهندس الخبير العقاري و اختصاصاته
24	أولا: الاختصاصات القانونية
26	ثانيا: الاختصاصات الفنية و التقنية
27	الفرع الثاني : أشكال ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري
27	أولا : مكتب المهندس الخبير العقاري
28	ثانيا : شركة المهندسين الخبراء العقاريون
29	خلاصة الفصل

الفصل الثاني : إنجاز الخبرة و تحديد مسؤولية المهندس الخبير العقاري	
31	المبحث الأول: إثبات الملكية العقارية و تقييم الخبرة المنجزة
31	المطلب الأول: اختصاصات المهندس الخبير العقاري في إثبات الملكية العقارية
31	الفرع الأول :اختصاصات المهندس الخبير العقاري في المسح العام للأراضي
32	أولاً: عضوية الخبير المهندس العقاري في لجنة مسح للأراضي
32	ثانياً: تعاقد الخبير المهندس العقاري مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
33	ثالثاً: إظهار الخبير المهندس العقاري للحدود الجديدة للعقارات الممسوحة
34	رابعاً : التقييم العقاري
34	1-حالات التقييم النهائي
34	1-1- السندات الرسمية المشهورة
34	1-2- السندات الرسمية الغير المشهورة
35	2- التقييم المؤقت للعقارات
36	الفرع الثاني: اختصاصات الخبير المهندس العقاري في عملية التهيئة و التعمير
36	أولاً: تهيئة العقاري الحضري و الفلاحي
37	ثانياً : أدوات التعمير
38	ثالثاً: اختصاصات الخبير المهندس العقاري المتعلقة بالترقية العقارية
38	1-لدى استصدار المرقى العقاري لرخص شهادة التعمير
38	2-لدى اكتساب المرقى العقاري للوعاء العقاري
39	3-في بيع المرقى العقاري للأملاك العقارية
39	4-لدى مراجعة سعر البيع في عقود البيع على التصاميم
39	5- القيمة القانونية لأعمال الخبير المهندس العقاري المتصلة بالمادة العقارية
40	رابعاً: التقييم العقاري
40	المطلب الثاني: تقييم الخبرة القضائية للمهندس الخبير العقاري
41	الفرع الأول : تقييم الخبرة من حيث الموضوع
41	أولاً :مدى حرية القاضي في الأخذ بالخبرة أو عدم الأخذ بها

41	1 - المصادقة على الخبرة
42	2- نتائج الخبرة
42	ثانيا : الأمر بخبرة أخرى
43	1- حالات الالتجاء لخبرة أخرى
44	2- الحكم القاضي بإجراء خبرة أخرى
45	3- عمليات الخبرة الجديدة
46	الفرع الثاني : تقييم الخبرة من حيث الشكل
46	أولا : الإطار القانوني للخبرة و إجراءات الرجوع بعد الخبرة
47	1- الإطار القانوني للخبرة
47	ثانيا : إجراءات إعادة السير في دعوى بعد الخبرة
49	المبحث الثاني : تحديد مسؤولية المهندس الخبير العقاري
49	المطلب الأول :المسؤولية القانونية الناجمة عن إخلال الخبير المهندس العقاري بالتزاماته
49	الفرع الأول :المسؤولية المدنية
51	الفرع الثاني: المسؤولية التأديبية
51	1- الأخطاء من الدرجة الأولى
51	2- الأخطاء من الدرجة الثانية
52	3-الأخطاء من الدرجة الثالثة
52	4-الأخطاء من الدرجة الرابعة
52	الفرع الثالث: المسؤولية الجزائية
53	المطلب الثاني : الممارسة غير القانونية للمهنة
53	الفرع الأول :الرشوة و التزوير
53	أولا: الرشوة
53	ثانيا :التزوير
53	الفرع الثاني:التقرير الكاذب
54	الفرع الثالث:إفشاء السر المهني

55	خلاصة الفصل
57	الخاتمة
60	الملاحق
66	قائمة المصادرو المراجع
73	الفهرس
	ملخص

نظم المشرع الجزائري مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب الأمر 95 المؤرخ في 01 فيفري 1995 والمتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري والذي ألحقه بالمرسوم التنفيذي رقم 96 95 المتعلق بتحديد كيفية تنظيم هيكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها وضبط طرق ممارسة المهنة والذي من خلاله تم تنظيم المهنة وتحديد شروط الالتحاق بها والقواعد التي ينبغي على المهندس الخبير العقاري الالتزام بها كما يحدد المهام القانونية والتقنية التي يقوم بها بمناسبة ممارسته لمهنته والتي يترتب على الخروج عنها والاخلال بها جزاء قد يكون اداريا أو قانونيا وقد أولى المشرع عناية بتنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري نظرا للدور التي تحتله الخبرة المنجزة من خلاله والتي يمكن أن تكون كوسيلة من وسائل الإثبات في جميع أنواع الدعاوي القضائية ، أما المركز القانوني للقائم بالمهنة و المتمثل في حقوق المهندس الخبير العقاري و التزاماته فهو يتأثر بتلك الاختصاصات و ذلك فيما اذا باشر الخبير مهامه في الحالة العادية أولدى انتدابه للقيام بالخبرة القضائية، هذا إلى جانب أن الخبير يعتبر مساعدا للعدالة وهذا نتيجة لما يتمتع به من كفاءات في المجالين القانوني والتقني من خلال المساعدة في الفصل في الدعوة القضائية والمساهمة في تقدير الاضرار والقيام بالمسائل التقنية بحكم علمه وعمله ودرايته الكافية بالمسائل المرتبطة بالعقار وهو بذلك يعتبر عوناً للقضاء في بناء وتأسيس الحكم لا سيما وأن القاضي لا يجوز له بناء حكمه على اقتناعه الشخصية في المسائل التي تحتاج الى خبرة تقنية.

الكلمات المفتاحية: الخبير المهندس العقاري، المركز القانوني ، الخبرة .

Résumé

Le législateur algérien a organisé la profession de l'expert immobilier, selon l'ordonnance 95 de février 1995, qui se rapporte à la profession de l'ingénieur expert, qui était attaché au décret exécutif n ° 96 95 lié à la détermination de la façon d'organiser les structures des structures des Profession de l'expert immobilier et son fonctionnement et contrôle les méthodes de pratique de la profession, à travers laquelle la profession a été organisée et les conditions de celle-ci et les règles auxquelles l'ingénieur d'experts immobiliers doit adhérer au fait qu'il définit les tâches juridiques et

techniques qu'il se produit à l'occasion de sa pratique de sa profession, ce qui se traduit par quitter et violer une sanction qui peut être administrative ou légale. Le législateur a prêté attention à l'organisation de la profession de l'expert immobilier en raison du rôle occupé par l'expérience accomplie à partir de Pendant l'informatique, qui peut être un moyen de preuve dans tous les types de poursuites, comme pour le centre juridique de la profession, qui est les droits et obligations de l'ingénieur, il est affecté par ces spécialisations, et si l'expert a commencé ses fonctions Dans le cas normal, il a été chargé d'exécuter une expérience judiciaire, ce qui est en outre, l'expert est considéré comme un assistant de la justice, et c'est le résultat de ses compétences dans les domaines juridiques Et le technicien en aidant à séparer l'appel judiciaire et à contribuer à estimer les dommages et à mener des problèmes techniques en raison de ses connaissances, de ses connaissances suffisantes aux questions liées à la propriété, et elle est donc considérée comme une aide au pouvoir judiciaire dans la construction et l'établissement de la décision, d'autant plus que le juge n'est pas autorisé à renforcer son jugement sur sa condamnation personnelle dans les questions qui doivent être une expérience technique.

Mots-clés: Ingénieur expert immobilier, centre juridique, expérience.

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد
في هذه المذكرة من آراء
