

جامعة سعد دحلب بالبليلة

كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

التخصص: القانون العقاري

تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري

من طرف:

سميرة فروخ

أمام اللجنة المشكلة من:

رئيسا	أستاذ محاضر (أ)، جامعة البليلة	خليل عمرو
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي، جامعة البليلة	العبد حداد
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر (أ)، جامعة البليلة	خالد رامول
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر (ب)، جامعة البليلة	عبد العزيز محمودي

البليلة، جانفي 2012

ملخص

مع تعقد المشاكل العقارية في الجزائر وتعدد أوجهها تزداد الحاجة إلى الوضع قيد العمل لكل الفعلة الذين من شأنهم التصدي لتلك المشاكل، ومن بين هؤلاء تظهر المهن المرتبطة بالعقار بما تشتمل عليه من طوائف مختلفة من الفنيين في مختلف التخصصات ذات الصلة بالعقار، وتشكل مهنة الخبير المهندس العقاري إحدى أهم تلك المهن وهي المهنة التي نظمها المشرع بموجب أحكام الأمر رقم 08-95 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري والمؤرخ في 01-02-1995، والمرسوم التنفيذي رقم 95-96 المؤرخ في 06-03-1996 المحدد لكيفيات تنظيم هيكل المهنة وسيرها ويضبط طرق ممارستها، كما تجد هذه المهنة أحكاما قانونية أخرى موزعة على بعض النصوص القانونية ذات المدى العام.

لقد أوجد المشرع في إطار تنظيم المهنة تعريفا لها معتبرا إياها مهنة حرة يمارسها المعني باسمه ولحسابه مبينا في نفس الوقت اختصاصات القائم بها، كما حدد شروط ممارستها فاشتراط ضرورة توافر مؤهلات علمية وقانونية ونقابية في المترشحين لممارستها، وسمح في نفس الوقت بتلك الممارسة للأشخاص الطبيعيين دون المعنويين.

تتخذ هذه المهنة في ممارستها في الجزائر نمط الممارسة الفردية كما تمارس في شكل شركة مدنية وهو نمط تقليدي لشركات المهن الحرة، ويتولى ضبط تلك الممارسة المجلس الأعلى لمهنة الخبير المهندس العقاري وهيئة الخبراء المهندسين العقاريين التي تسير من طرف مجلس وطني ومجالس جهوية، حيث يشكل المجلس الأعلى سلطة إدارية مستقلة، أما الهيئة فهي مؤسسة نقابية أوكل لها المشرع مهمة الدفاع عن أعضائها وتمثيل مصالحهم، كما لها صلاحيات واسعة في المجال التأديبي.

وبالنسبة لاختصاصات الخبير المهندس العقاري فإلى جانب كونها تقنية فقد تتخذ شكل الصلاحيات القانونية، وهي في كل الحالات تتعلق بحق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية وهو ما يعكس أهمية المهنة.

أما المركز القانوني للقائم بهذه المهنة والمتمثل في حقوق الخبير المهندس العقاري والتزاماته فهو يتأثر بتلك الاختصاصات وذلك فيما إذا باشر الخبير مهامه في الحالة العادية أو لدى انتدابه للقيام بالخبرة القضائية.

إن ما سبق ذكره من أحكام تم تناوله بالدراسة في إطار التساؤل عن مدى كفايتها في تفعيل المهنة في حل المسألة العقارية في الجزائر، فخلصنا إلى أنه وعلى الرغم من أهمية التنظيم القانوني للمهنة إلا أنه يحتاج إلى إعادة النظر، وأبدينا في ذلك مجموعة من الاقتراحات تعلقت بشروط ممارسة المهنة وطرق تلك الممارسة والأجهزة القائمة على المهنة، كما تعلقت تلك الاقتراحات بالجانب الموضوعي للمهنة وذلك فيما يخص اختصاصات القائم بها ومركزه القانوني، وهو ما سيتضح أكثر من خلال العرض المفصل لهذه المذكرة.

شكر

أشكر الله أولاً على أن وفقني لإنجاز هذا العمل.
ثم أتقدم بالشكر إلى كل أساتذتي.
وأخص بالذكر الدكتور العيد حداد الذي أشرف على هذا العمل، والسادة الأساتذة أعضاء
لجنة المناقشة المحترمين.
وإلى كل من ساعدني على إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

الفهرس

المخلص

الشكر

الفهرس

6	.....مقدمة
10	.....1. مضمون المهنة وطرق ممارستها وضبطها
11	.....1.1. مضمون مهنة الخبير المهندس العقاري
11	.....1.1.1. الأساس القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري وتعريفها
11	.....1.1.1.1. الأساس القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري
14	.....2.1.1.1. تعريف مهنة الخبير المهندس العقاري
19	.....2.1.1. تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عما يشابهها من مهن وبيان شروط ممارستها
19	.....1.2.1.1. تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عما يشابهها من مهن
25	.....2.2.1.1. شروط ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري
36	.....2.1. طرق ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري وأجهزة ضبطها
36	.....1.2.1. طرق ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري
37	.....1.1.2.1. الممارسة الفردية لمهنة الخبير المهندس العقاري
37	.....2.1.2.1. شركة الخبراء المهندسين العقاريين
39	.....2.2.1. هياكل مهنة الخبير المهندس العقاري
39	.....1.2.2.1. المجلس الأعلى لمهنة الخبير المهندس العقاري
41	.....2.2.2.1. هيئة الخبراء المهندسين العقاريين
49	.....2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري ومركزه القانوني
50	.....1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري
50	.....1.1.2. موقع اختصاصات الخبير المهندس العقاري في المادة العقارية

50	.....1.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري في إثبات الملكية العقارية.
65	.....2.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري في عمليتي التهيئة والتعمير.
70	.....3.1.1.2. اضطلاع الخبير المهندس العقاري بالتقييم العقاري.
71	.....4.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري المتعلقة بالترقية العقارية.
72	.....5.1.1.2. القيمة القانونية لأعمال الخبير المهندس العقاري المتصلة بالمادة العقارية.
73	.....2.1.2. الخبير المهندس العقاري كمساعد للقضاء.
73	.....1.2.1.2. شروط وإجراءات اكتساب صفة الخبير القضائي.
76	.....2.2.1.2. دور الخبير المهندس العقاري أمام القضاء المدني.
81	.....3.2.1.2. دور الخبير المهندس العقاري أمام القضاء الإداري.
82	.....4.2.1.2. دور الخبير المهندس العقاري أمام القضاء الاستعجالي.
83	.....5.2.1.2. القيمة القانونية لتقرير الخبير المهندس العقاري أمام القضاء.
84	.....2.2. المركز القانوني للخبير المهندس العقاري.
84	.....1.2.2. حقوق الخبير المهندس العقاري.
84	.....1.1.2.2. الحقوق المتصلة باكتساب صفة الخبير المهندس العقاري.
85	.....2.1.2.2. حقوق الخبير المهندس العقاري المتصلة بمهامه.
91	.....2.2.2. التزامات الخبير المهندس العقاري.
91	.....1.2.2.2. التزامات الخبير المهندس العقاري ذات الصلة بالجانب المدني.
95	.....2.2.2.2. التزامات الخبير المهندس العقاري ذات الصلة بالجانب التأديبي.
97	.....3.2.2.2. التزامات الخبير المهندس العقاري ذات الصلة بالجانب الجزائي.
101	..... خاتمة
104	..... الملاحق
109	..... قائمة المراجع

مقدمة

ترتبط الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى بالنظام الاقتصادي، حيث تشكل أهم الثروات التي يركز عليها هذا الأخير، ولأجل ذلك اهتمت كل التشريعات ومنذ القدم ولاسيما التشريع الجزائري بتنظيم وضبط هذه الحقوق، وكيفية استعمالها، وحمايتها من التعدي عليها.

وترتبط الثروة العقارية من جهة أخرى بالنظام السياسي السائد في أي بلد [1] ص 11، ففي الجزائر ينبثق المظهر الحالي للتراث العقاري من مجموعة الوقائع التي طبعت تاريخ البلاد، وعلى وجه الخصوص الحقبة الاستعمارية الطويلة (1830 - 1962م) [2]، والتي اتخذت أثناءها تدابير قانونية وتنظيمية استهدفت الفرنسة الشاملة للأموال العقارية للجزائريين، وتحطيم النظام العقاري المستقر إبان العهد التركي الناتج عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، بحيث باشرت السلطة الاستعمارية آنذاك سياسة عقارية نقيضة، استهدفت تكريس الملكية الفردية، وتجزئة الملكيات الجماعية وأراضي العرش من أجل تشجيع استقرار المعمارين وخدمة مصالحهم على حساب الأهالي، إذ اتخذت في ظل هذه الفترة جملة من القوانين العقارية أبرزها القانون المؤرخ في 1863.04.22 المعروف بالقانون المشيخي أو قانون *Senatus Consulte*، والقانون المؤرخ في 1873.07.26 المعروف بقانون *Warnier*، كان لهما الأثر الكبير في تعقيد الإشكالية العقارية في الجزائر [3] ص 02 ص 03.

أعيد النظر غداة الاستقلال في النظام العقاري الموروث عن العهد الاستعماري بوتيرة طويلة [2] عرفت عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية بديلة، تميزت في مجملها وإلى غاية دستور 1989 بوضع الملكية العقارية الخاصة في حالة من الفراغ القانوني وتهميش دورها في اقتصاد البلاد، وفرض قيود مشددة عليها لصالح الملكية الجماعية، وبالمقابل توسيع وتقوية الأملاك العمومية، حيث عرفت هذه المرحلة صدور قانوني الثورة الزراعية الأمر رقم 73.71 المؤرخ في

1971.11.08 الملغى [4]، وقانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات الأمر رقم 26.74 المؤرخ في 1974.02.20 الملغى [5]، حيث هدف قانون الثورة الزراعية إلى تأمين الأراضي الفلاحية، وهدف قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات إلى جعل البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني [6] ص 16.

إن تلك القيود جعلت المواطنين يلجؤون بشكل مكثف إلى العقود العرفية المخالفة للحظر القانوني الوارد في المادة 12 من الأمر رقم 91.70 المؤرخ في 1970.12.15 المنظم لمهنة التوثيق، وهو ما فتح الأبواب أمام المنازعات والمضاربات العقارية بسبب ما نجم عن تلك التصرفات من آثار وإنجاز لبناءات فوضوية مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير وحماية الأراضي الفلاحية [3] ص 03 ص 04.

ساهم في تعقد المسألة العقارية التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد، في تحولها من نظام يركز على الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية، تجلى بصور قانون التوجيه العقاري 25.90 المؤرخ في 1990.11.18 [7]، والذي فرضته مقتضيات الإصلاحات المبادر بها في ظل دستور 1989، حيث ألغيت بموجبه أحكام قانوني الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

بقي ذلك النظام الجديد يتبنى الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74.75 المؤرخ في 1975.11.12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [8]، حيث نظرا للارتباط الوثيق بين الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وبين تطبيق نظام الشهر العيني، عمد المشرع إلى إيجاد وسائل قانونية لتشجيع الحائزين على عقارات غير موثقة لتكريس هذه الحيازة بعقود من بينها، عقد الشهرة المعد لدى الموثق واستصدار شهادة الحيازة من البلدية [1] ص 17، حيث أدت بساطة وسطحية عقد الشهرة كمحرر رسمي يؤدي إلى الاعتراف بالملكية على أساس التقدم المكسب، أدت إلى تحرير عقود شهرة معتبرة على ملكيات الغير التابعة للخوادم والأموال الوقفية، وأموال الدولة [3] ص 225 ص 226، هذه الأخيرة وإلى جانب أشكال التعدي عليها، عرفت وضعيات قانونية معقدة فعلى سبيل المثال بالنسبة للعقار الفلاحي غالبا ما كانت تطرح إشكالياته بمفهوم الأراضي التابعة للدومين الخاص وطرق تسييرها [2]، حيث عرف ذلك التسيير

أنماطاً مختلفة بدءاً بالتسيير الذاتي في 1963، مروراً بإعلان الثورة الزراعية في 1971 والمستثمرات الفلاحية الاشتراكية، ثم المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية سنة 1987، وصولاً إلى شركة الاستغلال الفلاحي في 2010.

إن ما سبق ذكره لا يعدوا أن يكون إلا على سبيل المثال، إذ أن الأمر يقتضي تدخل خبرات متعددة من أجل الإلمام بجميع جوانب المسألة العقارية في الجزائر منذ 1962 [6] ص22، غير أن كل المشاكل العقارية تشترك في عوامل قانونية مثل الوضعية التنظيمية ونظام الشهر العقاري، وكذا عوامل تنظيمية مثل المسح، وهيكله الساحة العقارية وما تشتمل عليه من مهن مرتبطة بالعقار ومؤسسات من شأنها أن توضع قيد العمل للسياسة العقارية [2]

إن تعدد أوجه المسألة العقارية أمور لا يمكن التكفل بها كلية إلا في إطار عمل جماعي طويل المدى، مندمج ومتكيف مع كل مرحلة من مراحل تطور المجتمع، حيث رغم كون القانون يعد الوسيلة الفضلى لدفع عجلة التقدم لكنه يبقى ناقصاً دون تنظيم مجموع الفاعلين ضمن أسلوب متكامل ومسؤول، وهو الشيء الذي يعد حاسماً لإيصال القرارات إلى مبتغائها.

إن من ضمن الفعلة المعول عليهم في حل المسألة العقارية، هي المهن المرتبطة بالعقار، ومن ذلك مهنة الخبير المهندس العقاري باعتبارها وعلى غرار باقي المهن ذات الصلة بالعقار من بين العوامل التنظيمية التي تشترك فيها كل المشاكل العقارية كما سبق ذكره، حيث عمد المشرع الجزائري في إطار إعادة هيكلة الساحة العقارية استجابة لسلسلة الإصلاحات المعلن عنها للمرحلة ما بعد دستور 1989، لاسيما في إطار قانون التوجيه العقاري، عمد إلى إعادة النظر في مسألة تنظيم المهن المرتبطة بالعقار، ومن ذلك مهنة الخبير المهندس العقاري، وعليه كيف يمكن تفعيل مهنة الخبير المهندس العقاري لجعلها تسهم في حل المسألة العقارية في الجزائر على تعقدها وتشعبها؟
قصد إثراء هذا الموضوع اعتمدنا المنهج التحليلي والذي قسمنا على ضوءه هذه الدراسة إلى فصلين:

نتناول في الفصل الأول: مضمون مهنة الخبير المهندس العقاري وطرق ممارستها وضبطها وذلك من خلال مبحثين نتعرض في الأول لمضمون مهنة الخبير المهندس العقاري، حيث نتطرق إلى

الأساس القانوني لها وتعريفها، ثم تميزها عما يشابهها من مهن، ونتطرق إلى شروط ممارستها، ثم نتناول في المبحث الثاني طرق ممارستها وأجهزة ضبطها.

أما الفصل الثاني: فنتناول فيه اختصاصات الخبير المهندس العقاري ومركزه القانوني، بحيث نخصص المبحث الأول للاختصاصات، أما المبحث الثاني فنتطرق فيه للمركز القانوني للخبير المهندس العقاري، أين نتعرض لحقوق هذا الأخير والتزاماته.

الفصل 1

مضمون مهنة الخبير المهندس العقاري وطرق ممارستها وضبطها

نتناول في هذا الفصل مضمون مهنة الخبير المهندس العقاري وطرق ممارستها وضبطها، حيث نخصص المبحث الأول لمضمون المهنة فنتطرق إلى أساسها القانوني وتعريفها، وتميزها عما يشابهها من مهن، وبيان شروط ممارستها وصولاً إلى طرق ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري وأجهزة ضبطها وذلك في مبحث ثانٍ.

1.1. مضمون مهنة الخبير المهندس العقاري

إن تحديد مضمون مهنة الخبير المهندس العقاري يقتضي التطرق إلى الأساس القانوني الذي تستند عليه والذي نتناوله من خلال مرحلتين، كما يقتضي التطرق إلى تعريف المهنة، والذي نتناوله من ثلاثة جوانب، ويتم ذلك في مطلب أول، أما المطلب الثاني فنميز فيه المهنة عما يشابهها من مهنة، كما نتناول فيه شروط ممارستها.

1.1.1. الأساس القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري وتعريفها

نتناول في هذا المطلب الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم المهنة والذي يشكل أساسا قانونيا تستند إليه ممارستها، حيث نميز في ذلك بين مرحلتين، وهما مرحلة ما قبل 1995 ومرحلة ما بعد 1995، حيث نتخذ من صدور أول قانون جزائري ينظم المهنة بشكل خاص حدًا فاصلا بين المرحلتين، أما تعريف المهنة فنتناوله من حيث اللغة، ثم نتطرق إلى تعريفها من طرف الإتحاد العالمي للمساحة، وصولا إلى التعريف القانوني للمهنة، بحيث يتم ذلك في فرعين.

1.1.1.1. الأساس القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري

نتناول في هذا الفرع الأساس القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري قبل وبعد 1995 وذلك في نقطتين.

1.1.1.1.1. الأساس القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري قبل 1995

لقد تم إنشاء مهنة الخبير المهندس العقاري في الجزائر أثناء الحقبة الاستعمارية بموجب أحكام القانون 46-94 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 [6]

ص 121، وذلك بموجب الأمر رقم 62-157 الصادر في 1962.12.31، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي الساري المفعول إلى غاية 1962.12.31 ماعدا مقتضياته الماسة بالسيادة الوطنية [9].

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 [6] ص 122.

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 1966.06.08 [10]، والقرار المؤرخ في 1966.06.08 المتضمن تحديد كيفية التسجيل أو الشطب من قائمة الخبراء، أحكام القانون المدني الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975.09.26 المعدل والمتمم [11]، وأحكام قانون العقوبات الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 1966.06.08 المعدل والمتمم [12]، وأحكام الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المذكور، والمراسيم المطبقة له، وأحكام قانون التوجيه العقاري القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990.11.18 المذكور، والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990.12.01 المتعلق بالتهيئة والتعمير [13]، والقانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991.04.27 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة [14].

2.1.1.1.1. الأساس القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري بعد 1995

في إطار السياسة المنتهجة في ظل قانون التوجيه العقاري والرامية إلى إعادة تنظيم الساحة العقارية تماشياً مع المعطيات السياسية والاقتصادية الجديدة للبلاد، وفي 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 ويحدد شروط ممارستها [6] ص 104 ص 122، الأمر الذي تكفل به المشرع بموجب الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 1995.02.01 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري [15].

وعليه أصبحت المهنة منظمة بصفة أساسية بموجب أحكام ذلك الأمر والذي أعقبه صدور المرسوم التنفيذي رقم 95-96 المؤرخ في 1996.03.06 المحدد لكيفيات تنظيم هيكل مهنة الخبير المهندس العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة [16]، وهما النصين الذين لا يزالان ساريي المفعول إلى يومنا هذا.

أما بالنسبة للنصوص القانونية ذات المدى العام التي تنظم المهنة لهذه المرحلة والتي نكتفي بذكرها وننتقل إلى أحكامها لاحقاً، فأهمها القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008.02.25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية [17]، والمرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 1995.10.10 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم [18]، والقانون المدني، وقانون العقوبات، والأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم المطبقة له، وقانون التوجيه العقاري، وقانون التهيئة والتعمير، وقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وهي النصوص السابق ذكرها، إلى جانب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007.02.27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري [19]، والمرسوم التنفيذي المطبق له المؤرخ في 2008.05.19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية [20].

2.1.1.1. تعريف مهنة الخبير المهندس العقاري

إن مهنة الخبير المهندس العقاري هي مهنة من أعرق مهن العالم، حيث ثبتت الاستعانة بها لدى الحضارات القديمة، حيث استعملت لدى قدماء المصريين لتحديد معالم المساحات الأرضية من أجل بناء الأهرامات، وكذلك من أجل تحديد الأقاليم الخاضعة لسلطة الفرعون بهدف اقتطاع الضريبة، ولم تكن هذه المهنة تمارس في شكل حر آنذاك، حيث اعتبر ممارستها موظف لدى الفرعون، يكلف في كل مرة بإعادة تحديد حدود الملكية العقارية عند حدوث فيضان لنهر النيل، كما عرفت هذه المهنة لدى الإمبراطورية الرومانية، حيث كانت من أهم الوظائف في الدولة، فكانت المخططات تجرى في صفائح على شكل نسختين يتم الاحتفاظ بها في أرشيف الدولة بهدف تشكيل مسح تقني وقانوني، ولقد عرفت هذه المهنة كذلك عند الإغريق ومن أشهر ممارسيها آنذاك Archiméde، Thales، Pythagore، Euclide ... [21].

يتطلب الوقوف على تعريف المهنة التطرق له من الناحية اللغوية وتعريفها من طرف الإتحاد الدولي للمساحين وكذا تعريفها القانوني .

1.2.1.1.1. التعريف اللغوي لمهنة الخبير المهندس العقاري

الخبير عموماً لفظ يطلق على الشخص الذي يقوم بالخبرة، والخبرة من الخبر أي النبأ، ورجل خَابِرٌ وخبيرٌ وخبِرٌ (بفتح الخاء وكسر الباء المشددة) أي عالم به. والخبير اسم من أسماء الله الحسنى، ورد في القرآن الكريم عدة مرات، وقوله تعالى: "فَسئَلُ بِهِ خَبِيرًا"، أي اسأل عنه خبيراً يخبر، ويقال استخبر إذا سأل عن الأخبار [22] ص 24 ص 25، وهناك من يرى أن تعريف الخبير فيه اختلاف كبير في اصطلاحه، حيث هناك من اصطلاح لذلك مصطلح "أرباب المسائل" أو "أهل المسائل"، ومنهم من أطلق عليهم مصطلح "أهل المعرفة" أو "أهل العلم والمعرفة"، أو "أهل الخبرة والمعرفة" [23] ص 93.

ولفظ الخبير المهندس العقاري معناه التقني الذي يهتم بقياس العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية، ويحدد معايير تلك المقاييس، وبالرجوع إلى اللغة الفرنسية فإن مصطلح

GEOMETRE الذي يطلق على الخبير المهندس العقاري، متكون من كلمتين لاتينيتين *GEO* ومعناها الأرض، *METRON* ومعناها القياس [6] ص 121.

2.2.1.1.1. تعريف الإتحاد الدولي للمساحين لمهنة الخبير المهندس العقاري

إن التعريف الذي سنذكره شكل في روما سنة 1993، ومن قبل في لندن سنة 1934، وهو التعريف المعتمد في النظام الأساسي للإتحاد الدولي للمساحين *FIG*، حيث جاء فيه أن مهنة الخبير المهندس العقاري هي المهنة التي تهتم بتعريف، وتحديد، وقياس، وتقييم الملكية العقارية، سواء العامة أو الخاصة، المبنية وغير المبنية.

حيث أن الخبير المهندس العقاري يدرس ويخطط ويسير عملية تحسين وتهيئة العقار الحضري أو الريفي، وهو يطبق العلوم التقنية، والقانونية، والاقتصادية، والفلاحية، والاجتماعية، المرتبطة بالبيانات المذكورة أعلاه [21].

3.2.1.1.1. التعريف القانوني لمهنة الخبير المهندس العقاري

من ضمن الأهداف التي جاء بها الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01.02.1995 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، هو إيجاد تعريف للمهنة [15] م 01، وذلك من أجل تلافي الغموض الذي اكتنفها لمدة طويلة.

حيث أورد المشرع تعريف المهنة من خلال نص المادة 02 من نفس الأمر 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 وتحديدتها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية.

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 للمهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية".

نستشف من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري عرف مهنة الخبير المهندس العقاري من خلال الشخص القائم بها، والمهام التي يضطلع بها، وعليه نستخلص من ذلك التعريف ما يلي:

- ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري كأصل تكون من طرف شخص طبيعي، واستثناء يمكن ممارستها من طرف شخص معنوي [16] م 39.
- مهنة الخبير المهندس العقاري مهنة حرة، فهي تمارس باسم القائم بها وتحت مسؤوليته، وقد عرفت المهنة الحرة على أنها تلك الأعمال التي يقوم بها الشخص مستخدما مواهبه الخاصة أو خبراته العلمية والفنية، وذهب البعض الآخر إلى أن المهنة الحرة هي ممارسة الشخص الطبيعي لنشاط سام ذي طابع مدني على وجه الاستقلال، كما عرفت على أنها عمل يشكل تقديمه فائدة للجمهور من خلال استخدام الشخص القائم بها لملاكاته الذهنية، وما يتميز به من خبرة وكفاءة شخصية، أو علمية، أو فنية، وذلك لقاء مقابل يطلق عليه الأتعاب.

وذهب الاتحاد الوطني للمهن الحرة في فرنسا إلى تعريف المهنة الحرة بأنها المهنة التي تقتصر ممارستها على فئة معينة من الأفراد، وتستلزم الحصول على دراسات عليا، علاوة على خضوع ممارستها لتنظيم ومسؤولية مدنية مهنية.

ومهما كان تعريفها فإنها تجتمع فيها مجموعة خصائص تميزها عن غيرها من الأنشطة، فمن جهة أولى وبصرف النظر عن أشكال ممارسة المهن الحرة – بما في ذلك طبعا مهنة الخبير المهندس العقاري – فإن القائم بهذه المهن هو دائما شخص طبيعي، بل وحتى إذا اتخذت الممارسة شكل شركة فإن ذلك يتم عادة بواسطة شخص طبيعي.

ومن جهة ثانية يمارس صاحب المهنة الحرة نشاطا ساميا ذا تفوق ذهني يستلزم لمباشرته تكويننا طويلا ومستوا علميا أو فنيا [24] ص 09 ص 10، وطبقا لذلك أخضع المشرع من خلال نص المادة 2/3 من الأمر 08-95 المذكور، ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري إلى حيازة الشخص القائم بها شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، مسلمة من طرف مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.

ومن جهة ثالثة فإن النشاط المهني هو بطبيعته نشاط مدني، وهذا ما يميزه عن الأنشطة التجارية أو الصناعية، ويرجع ذلك إلى أن ما يقدمه أصحاب المهن الحرة من أعمال أو خدمات للجمهور هي نتاج مجهودهم الذهني وما لديهم من علم وخبرة، فهي غير مسبوقة بشراء على أن النشاط التجاري لأصحاب المهن الحرة غير مستبعد تماما، لكن يجب أن يظل ثانوي، وبعبارة أخرى يظل الطابع المدني لأعمال المهنة الحرة قائما ولو اقترنت مزاولتها بأعمال أخرى ذات طابع تجاري، شريطة ألا يكون نطاق هذه الأعمال التجارية من الاتساع بحيث يغلب على النشاط الرئيسي لصاحب المهنة الحرة [24] ص 11، وهذا ما عبر عنه المشرع في المادة 1/2 من الأمر 08-95 حين نص على أن مهنة الخبير المهندس العقاري يمارسها شخص طبيعي بصفة رئيسية.

هذا وتتميز المهن الحرة بالاستقلالية حيث يمارسها الشخص باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته ويتمتع بالحرية في ممارسة نشاطه، حيث لا يخضع لتوجيهات خارجية في ممارسة عمله، وهذه الخاصية أيضا تنطبق على مهنة الخبير المهندس العقاري طبقا للمادة 1/2 من الأمر 08-95.

وترجع أسباب تحرير مهنة الخبير المهندس العقاري في الجزائر، إلى البحث عن أدوات قانونية جديدة تكفل تطهير المسألة العقارية المرتبطة في جانب هام منها بتسوية عقود وسندات الملكية

العقارية الخاصة، فكان من بين تلك الآليات تحرير المهن المرتبطة بالتنظيم العقاري، والتي منها مهنة الخبير المهندس العقاري.

كما تعود أسباب تحرير المهنة إلى مقتضيات النشاط العقاري للفترة التالية للمرسوم التشريعي 93-03 [3] ص 66 ص 88 المؤرخ في 1993.03.01 المتعلق بالنشاط العقاري [25]، وهو ما يبرر إضفاء البعض خاصية أخرى للمهن الحرة وهي كونها نشاطات خادمة للإنتاج الرأسمالي، رغم كونها خدمات غير رأسمالية، أي لا تستند إلى أسس رأسمالية للإنتاج، حيث تتأثر هذه المهن بالنشاطات التي تخدمها [26] ص 08 ص 09.

كما ترجع أسباب تحرير مهنة الخبير المهندس العقاري إلى ضرورة تنشيط وتفعيل عملية مسح الأراضي والتي دفعت بالمشرع إلى تنظيم وإعطاء دور جديد لممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري بموجب الأمر 95-08 وأعطيت له مهام ذات صلة بأعمال المسح [3] ص 88.

- مهنة الخبير المهندس العقاري رغم أنها مهنة حرة إلا أن ذلك لا يعني عدم خضوعها للرقابة من طرف مجموعة من الهياكل حددت كليات تنظيمها المرسوم التنفيذي 95-96 المذكور [16] م 33-02، وإشراف هذه الهياكل على المهنة لا يعني احتكارها وجعل ممارستها موظف عمومي، وإنما يهدف هذا الإشراف إلى ضمان السير الحسن للمهنة والحفاظ على أخلاقياتها.
- مهنة الخبير المهندس العقاري موضوعها هو العقار، وهو ما يتجلى من خلال مهامه التي حددتها المادة 02 من الأمر 95-08 السالفة الذكر، سواء كان هذا العقار مبني أم غير مبني [6] ص 121.

2.1.1. تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عما يشابهها من مهن وبيان شروط

ممارستها

نظرا للتقارب الحاصل بين المهام التقنية المرتبطة بالعقار، ارتأينا تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عما يشابهها من مهن، دفعا للبس الذي يمكن أن يحدث في هذا الشأن، وذلك من خلال تمييزها عن مهنة المهندس المعماري، والمراقب التقني، والمهندس المدني، وذلك عن طريق توضيح المقصود من هذه المهن وبيان أهم المهام التي يضطلع بها أصحابها، ثم ننتقل إلى عنصر آخر ويتعلق الأمر ببيان شروط ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري، وذلك من خلال التطرق إلى تلك الشروط بالنسبة للمهندسين المحليين، ثم مناقشة مسألة السماح للأجانب بممارسة تلك المهنة وشروط ذلك.

1.2.1.1. تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عما يشابهها من مهن

نميز في هذا الفرع بين مهنة الخبير المهندس العقاري ومهنة المهندس المعماري والمراقب التقني والمهندس المدني وذلك في ثلاثة نقاط.

1.1.2.1.1. تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن مهنة المهندس المعماري

تنظم مهنة المهندس المعماري من خلال المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري [27]، ولقد عرّف 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 مصطلح "صاحب العمل" [28] ص 71، في المرسوم التشريعي 94-07 السالف الذكر في مادته 09 التي تنص: "يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته".

والمهندس المعماري سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يمكن أن يأخذ إحدى الحالات الآتية، إما شخص طبيعي معتمد، شركة مدنية مهنية مكونة من اثنين أو أكثر من المهندسين المعماريين، مكتب دراسات عمومي مختص في الهندسة المعمارية، مكتب دراسات خاص يستخدم مهندسين دائمين ومعتمدين.

ومهما كان الشكل الذي تتخذه مهنة المهندس المعماري يجب أن يكون معتمد لممارسة هذه المهنة [28] ص 72، 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، ويعتبر التسجيل في هذا الجدول بمثابة الاعتماد".

وهو ما أكدته المادة 05 من القانون 04-05 المؤرخ في 14/06/2004 المعدلة والمتممة للمادة 55 من القانون 90-29 والتي تقضي بأنه: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من طرف مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين" [29] م05، والمهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية مثله في ذلك مثل الخبير المهندس العقاري لكن قد يتعدى دوره إلى تنفيذ الأعمال وتشبيد البناء، وإلى القيام بتوريد المواد أو الأيدي العاملة اللازمة للتنفيذ وفي هذه الحالة يأخذ عمله شكل العمل التجاري المتمثل في المقولة.

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 لاكتساب كلتا الصفتين الاعتماد من طرف الأجهزة المعنية، والتي هي هيئة الخبراء المهندسين العقاريين بالنسبة للخبير المهندس العقاري طبقا للمادة 6/3 من الأمر 08-95، والهيئة الوطنية للمهندسين المعماريين بالنسبة للمهندس المعماري على النحو السابق بيانه.

غير أن المهنتين تختلفان من حيث الإطار التشريعي والتنظيمي الخاص بكل مهنة، وإن كانا يشتركان في النصوص ذات المدى العام كقانون الإجراءات المدنية والإدارية [17] في شقه المتعلق بالخبرة، والمرسوم التنفيذي 95-310 المؤرخ في 10.10.1995 المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم [18]، كما يشتركان في استحقاق كل منها للأجر عن عمله.

ويتجلى الاختلاف أكثر من خلال المهام التي يضطلع بها كل من المهندس المعماري والخبير المهندس العقاري، حيث تشمل مهام هذا الأخير العقارات المبنية وغير المبنية، بحيث يقوم بوضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد لها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية والإيجارية، ويمكنه أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية، وهذا حسب مفهوم المادة 2 من الأمر 95-08، غير أن المهندس المعماري تركز مهامه حول وضع التصاميم والرسومات والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يتعدى دوره إلى تنفيذ الأشغال، كما يمكنه حسب مفهوم المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 المتضمن كفاءات ممارسة الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، أن يمارس الاستشارة الفنية ويعتبر بذلك مهندسا استشاريا، وتشمل تلك الاستشارة حسب المادة نفسها وظيفة شاملة لمهام التصميم والدراسات والمساعدة والمتابعة، وإنجاز المباني مهما تكن طبيعتها ووجهتها باستثناء المباني المخصصة للاستعمال الصناعي، وتمارس هذه الاستشارة تحت المسؤولية الكاملة للمستشار وفي إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه برّب العمل [30] م02.

ويتجلى الفرق بين المهنتين كذلك من خلال المسؤولية، حيث نظرا لحساسية مجال البناء أخضعت العديد من التشريعات في العالم ومن بينهم المشرع الجزائري كل من المهندس المعماري والمقاول إلى قواعد المسؤولية العشرية، حيث نصت المادة 1/554 من القانون المدني على ما يلي: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى..." [11] م554، وإذا لم يكلف المهندس المعماري بالرقابة على التنفيذ واقتصر دوره على وضع التصميم لا يكون مسؤول إلا على العيوب التي أتت من التصميم [11] م 555، وسميت هذه المسؤولية بالعشرية لأن المهندس المعماري

والمقاول يلتزمان بمدة ضمان تستمر لعشر سنوات من تسليم العمل، أما بالنسبة لمسؤولية الخبير المهندس العقاري فهي تخضع لأحكام أخرى غير هذه الأحكام سيأتي بيانها في حينها.

2.1.2.1.1. تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن مهنة 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" [28] ص 73.

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. ولقد عهد المشرع بمهمة الرقابة التقنية للبناء أو ما يعرف بالإشراف على تنفيذ أشغال البناء للمشاريع الكبيرة إلى هيئة تقنية ذات طابع اقتصادي تدعى بالهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء CTC [31] ص 97، وذلك بموجب الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 1971/12/29 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، ثم بموجب المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19 أوت 1986 والمتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء [32]، وتتولى هذه الهيئة المتابعة والإشراف على أشغال البناء بموجب اتفاقية تعقد بينها وبين صاحب المشروع، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، بغض النظر عن طبيعته القانونية حيث تبرم اتفاقياتها مع المؤسسات العمومية المكلفة بإنجاز المشاريع المعمارية للبناء مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري، مع الشخص الطبيعي صاحب البناء أو شخصا منتدبا عنه، مع المقاولين الخواص أو شركات البناء الخاصة [31] ص 97 ص 98.

ويتم بناء على هذه الاتفاقية 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.

ويتدخل المراقب التقني في مرحلتين هما [28] ص 74:

- 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 205-86 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 وكيفية التنفيذ.

وبعد مباشرة المراقب التقني لأعماله، يصبح يعرف بصاحب المشروع طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم التشريعي 07-94 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 [31] ص 97، وبصفته صاحب المشروع يلتزم بالضمان العشري طبقاً للمادة 554 من القانون المدني.

وعليه من خلال ما سبق يتبين الفرق بين مهنة الخبير المهندس العقاري والمراقب التقني، وذلك من حيث الإطار القانوني الذي ينظم المهنتين، ومن حيث المهام التي يضطلعان بها، ومن حيث طبيعة الشهادة التي يحملانها، كما من حيث قواعد المسؤولية، وهو ما يتضح أكثر عند التطرق بشكل أوسع لهذه العناصر فيما يخص الخبير المهندس العقاري.

3.1.2.1.1. تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن مهنة المهندس المدني

يعرف المهندس المدني على أنه المهندس المسؤول عن وضع التصاميم الإنشائية للمخططات المعمارية بما يطابق المواصفات العالمية في ذلك البلد، والإشراف على تنفيذها موقعا.

والهندسة المدنية هي أحد فروع الهندسة المعنية بدراسة وتصميم وتحليل المشيّدات البشرية، كالأبنية، والطرق، والجسور، والأنفاق، والمطارات، والموانئ، وشبكات الصرف الصحي، وهي في تطور متزايد بشكل كبير لإنتاج مواد إنشائية جديدة ومتطورة تفي بالمتطلبات المتزايدة على النوعية الجيدة لمواد البناء، ومثال ذلك إنتاج البلاستيك المدعم بالألياف أو الخرسانة المسلحة بالألياف الزجاجية.

ومن بين أهم أقسام الهندسة المدنية، نجد الهندسة الجيوتقنية التي تختص بدراسة الخواص الكيميائية والفيزيائية والميكانيكية لمواد التربة والصخور وتقنياتها، وهندسة التربة وتختص بدراسة الخصائص الإنشائية للتربة والأساسيات، وغالبا ما تسمى ميكانيكا التربة وهندسة الموائع، وتختص بدراسة السوائل وأثرها على المنشآت، مثل تأثير الرياح على المباني أو ضغط المياه على السدود وما إلى ذلك [33].

ومن خلال هذه المهام نستشف ما تمثله هذه المهنة من أهمية في عملية التشييد، والتي جعلت المشرع الجزائري وعلى خلفية زلزال 21 ماي 2003 وما أظهره من نقائص في المعايير المعتمدة لمواد البناء، جعلته يشترط بموجب المادة 05 من القانون رقم 04-05 المذكور والمعدلة للمادة 55 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء 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 الثانوية.

ولقد ثمن المشرع هذه المهنة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات المؤرخ في 02/05/2009 [34]، وذلك من خلال المادة 04 التي نصت على ضرورة أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف يحتوي حسب الحالة على مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي يتم إنجازها، مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض.

ومن خلال ما سبق يتبين الفرق بين مهنة المهندس المدني والخبير المهندس العقاري، وذلك من حيث المهام المنوطة بكليهما بالدرجة الأولى، كما من حيث الإطار 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 والإدارية، والمرسوم رقم 95-310 المتعلق بتحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، كما يظهر التقارب بينهما من خلال موضوعهما، حيث أن كلاهما يعينان بالعقار سواء كان مبني أو غير مبني، كما يظهر التقارب بينهما في استحقاق كل منهما للأجر مقابل أعماله.

ونستخلص من خلال هذه المقارنات أن علم الطبوغرافيا والمساحة والذي هو الاختصاص الأصل للخبير المهندس العقاري هو علم مستقل بذاته واختصاص ينمو مع تطور الحياة الاجتماعية والعمرانية، وهو علم لا يمد بصلة إلى أي اختصاص هندسي آخر، ولكن العكس صحيح، حيث أن كل المشاريع العمرانية والهندسية تركز على الأعمال الطبوغرافية الأساسية الدقيقة [35].

2.2.1.1. شروط ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري

كان من بين أهداف صدور الأمر رقم 95-08 هو تحديد شروط ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري نظرا للفوضى التي سادت تلك الممارسة والتي تجلت من خلال انتساب فئات مختلفة من الفنيين لها للمرحلة ما قبل 1995، حيث أخضع المشرع بموجب هذا الأمر ممارسة المهنة لمجموعة من الشروط نتعرض لها مميزين بين الشروط المتعلقة بالمرشحين الوطنيين والأجانب.

1.2.2.1.1. شروط ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري بالنسبة للمرشحين

الوطنيين

لقد بين المشرع من خلال الأمر 08-95 المذكور، شروط ممارسة المهنة بالنسبة للمترشحين الوطنيين لممارستها، مسويا في نفس الوقت وضعية الأشخاص الممارسين لها قبل صدور هذا الأمر، وعليه نتعرض إلى الشروط المشتركة لممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري بين المترشحين لممارستها بعد 1995 والممارسين للمهنة قبل 1995، ثم نتعرض إلى الأحكام الخاصة بتسوية وضعية الممارسين للمهنة قبل 1995.

1.1.2.2.1.1. الشروط المشتركة لممارسة المهنة بين المترشحين لممارستها بعد 1995 والممارسين لها قبل 1995.

لاكتساب صفة الخبير المهندس العقاري يشترط توافر مؤهلات قانونية وعلمية إلى جانب التسجيل في جدول هيئة الخبراء المهندسين العقاريين وتأدية اليمين .

1.1.1.2.2.1.1. المؤهلات القانونية

- حددها المادة 3 من الأمر 08-95 المذكور، وتتمثل فيما يلي:
- الجنسية الجزائرية، واستثناء أجاز المشرع للأشخاص الطبيعيين الأجانب ممارسة المهنة، وذلك بموجب المادة 04 من نفس الأمر.
 - عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها.
 - أن يكون المترشح متمتعا بحقوقه الوطنية، أي الحقوق السياسية والمدنية.

2.1.1.2.2.1.1. المؤهلات العلمية

يشترط لاكتساب صفة الخبير المهندس العقاري، ضرورة توفر مؤهلات علمية في المترشح تتمثل فيما يلي:

- حيازة شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، مسلمة من طرف مؤسسات التعليم العالي، أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.

بموجب هذا الشرط أقصى المشرع مجموعة من الفنيين من الترشح لاكتساب صفة الخبير المهندس العقاري، كالمهندسين المعماريين، والمهندسين في الخرسانة المسلحة، والمحاسبين،... الخ.

إن هذا المستوى العلمي المشترك وعلى أهميته، لم يعد كافيا لتكوين الخبير المهندس العقاري الذي يعول عليه ضمن الفاعلين في تطهير المسألة العقارية في الجزائر، خاصة في ظل الرؤية العالمية والعربية لمعايير ممارسة هذه المهنة ، حيث فرضت اللجنة الثانية 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 في علم الآثار مع تطبيقات العلوم الجيوفيزيائية.
- تكوين متقدم في الرياضيات.
- التكوين في تقنيات الاستشعار عن بعد والصور الجوية والفضائية، وفي علوم المحيطات والطبوغرافيا البحرية.
- قبول المشرفين على التكوين لتغيير جذري في المناهج المعتمدة.

هذا وقد فرضت هذه اللجنة بعد لحظ الحاجة إلى تقنيين محترفين، مكونات رئيسية للمعايير في التعليم المهني تتضمن دورات تأهيل على التقنيات الحديثة، ودورات تأهيل على برامج المعلوماتية المتعلقة بآلات القياس الحديثة والمتقدمة، ودورات متقدمة في علم الرياضيات... الخ[35].

إن هذه المعايير التي اشترطها الاتحاد الدولي للمساحة جاءت ضمن الاتجاه المتزايد في العديد من المهن إلى ضرورة التعليم المستمر [36] ص 28.

هذا ومن ضمن ما يجب أن تنطوي عليه المؤهلات العلمية للخبير المهندس العقاري هو ضرورة توفر قدر من الثقافة القانونية مثل معرفة النظام العام والإلمام بقدر من المصطلحات القانونية [36] ص 26، وفي هذا الصدد يرى الأستاذ أحمد رحمانى أنه نظرا للمهام المنوطة بالخبير المهندس العقاري، الذي يمكن أن يعتمد لدى المحاكم، ويمكن أن يعين لإنجاز خبرات تتعلق بالقسمة وبوضع الحدود وتقييم الأموال، ويمكن أن يعين بصفته محافظا محققا في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث تكون له أوسع سلطة في تقدير وتفسير سندات الملكية والحقوق العينية التي ستنزع ملكيتها، كما يمكنه إجراء القسمة ووضع الحدود وديا بطلب من الخواص، يرى بأن هذه الأنشطة تتطلب إلى جانب المعلومات التقنية تكويننا في القانون العقاري، وفي علم الاجتماع الريفي واقتصاد الريف [2].

- الممارسة المسبقة للمهنة، حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة 03 من الأمر 95-08 على أن تكون هذه الممارسة المسبقة للمهنة إما كمهندس متدرب حسب مفهوم المادة 30 من نفس الأمر، وذلك لمدة ثلاث 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 سنوات على الأقل، وهناك من يرى أن اشتراط المشرع للشكل الأخير للممارسة المسبقة للمهنة، جاء كحالة انتقالية من أجل تسوية وضعية الخبراء العقاريين الذين كانوا يمارسون مهامهم في ظل الفراغ القانوني الذي طبع المدة الممتدة من الاستقلال إلى يوم صدور الأمر المذكور [6] ص 121.

أما فيما يخص الشكل الأول للممارسة المسبقة للمهنة كمهندس متدرب فهو شرط على غاية من الأهمية .

ويقصد بالتدريب المهني أن يخرج خريج الهندسة مهندسا تحت التدريب، وبعد اجتيازه فترة تدريب عملي محدد يستطيع التقدم لإجراء امتحان للحصول على إجازة للعمل كخبير، وقد تتولى عملية التدريب مكاتب الخبراء المعتمدين كما قد تتولاها الجامعات أو بعض المؤسسات المالية [38].

وفي الجزائر يجرى التدريب المهني تحت إشراف مهندس خبير عقاري يمارس المهنة بطريقة فردية، أو ضمن مكتب مهندسين خبراء عقاريين، وذلك طبقا للمادة 46 من المرسوم التنفيذي 95-96 المذكور أعلاه.

وينتهي التدريب باجتياز امتحان تسلم على أساسه شهادة نجاح من طرف رئيس المجلس الجهوي لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين.

حدد المشرع الإجراءات والأحكام المتعلقة بالتدريب المهني في الفصل الرابع من الأمر 95-08 المذكور [15] م 30 - 34، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-96 المذكور وذلك من خلال الفصل الخامس منه بعنوان التدريب المهني [16] م 43 - 54.

3.1.1.2.2.1.1. التسجيل في جدول هيئة الخبراء المهندسين العقاريين وتأدية اليمين

أخضع المشرع بموجب نص المادة 03 من الأمر 08-95، ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري إلى ضرورة التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، غير أن هذا التسجيل لا يعني منح الاعتماد كما هو الحال بالنسبة للمهندس المعماري، أين يعتبر التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين بمثابة الاعتماد، طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم التشريعي 07-94 المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المذكور، حيث اشترط المشرع بموجب المادة 14 من الأمر 08-95، لمباشرة الخبير المهندس العقاري لمهامه إلى جانب التسجيل في الجدول، ضرورة تأدية اليمين أمام المحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها مقر إقامة المعني، وترجع أهمية حلف اليمين إلى ضرورة اقتران هذا العمل بالشرعية القانونية والأخلاقية لكونه مرتبط بالدرجة الأولى بحق الملكية العقارية [35].

2.1.2.2.1.1. الأحكام الخاصة بتسوية وضعية الممارسين للمهنة قبل 1995 [15] م

36 م 35

ميز المشرع في إطار تسوية وضعية الممارسين للمهنة قبل صدور الأمر 08-95 بين فئتين، حيث أخضع ممارسة المهنة بالنسبة للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية والعلمية إلى ضرورة التسجيل في جدول الهيئة خلال الستة أشهر الموالية لتنصيب تلك الهيئة وضرورة تأدية اليمين، وذلك بموجب المادة 35 من الأمر 08-95 وبالنسبة لفئة الأشخاص الذين لا تتوفر فيهم شروط الشهادة المطلوبة، فأخضع ممارستهم للمهنة إلى ضرورة إثبات حيازة شهادة في الطبوغرافيا، إلى جانب تجربة مهنية لمدة خمس سنوات كمهندسين معتمدين لدى وزارة العدل أو المالية أو الأشغال العمومية، أو لمدة عشر سنوات إذا لم يثبتوا حيازة تلك الشهادة، مع ضرورة التسجيل في جدول الهيئة خلال الستة أشهر الموالية لتنصيبها وضرورة تأدية اليمين، وهذا بموجب المادة 36 من نفس الأمر.

2.2.2.1.1. السماح للأجانب بممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري وشروط ذلك

أدت الصعوبات التقنية التي واجهت المكلفين بعملية المسح العام للأراضي ميدانيا إلى التفكير في الاستعانة بالخبرات الأجنبية للدول التي استكملت عمليات المسح العام للأراضي لها، بحيث تعاقدت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع مكتب دراسات عالمي في فرنسا يدعى *Sema Groupe*، الذي قام بإعداد دراسات تحليلية واستشرافية خلال سنة 1993، ركزت على مختلف السلبات التي خلفتها عملية المسح في المرحلة ما قبل 1990، وأفاق العملية في المديين القريب والمتوسط، كما أفضت إلى الاتفاق المبدئي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع المصالح المركزية الفرنسية لاستكمال عملية المسح في كافة المناطق الصحراوية [3] ص 349 ص 350.

وأمام لحظ الحاجة إلى الاستعانة بالخبرات الأجنبية، أصدر المشرع الأمر رقم 08-95 المذكور، والذي أجاز بموجب المادة الرابعة منه إمكانية ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري من طرف الأجانب، لئليه في مرحلة لاحقة صدور قرار وزير المالية بتاريخ 1999.03.13 المتعلق

بتنفيذ المهندسين الخبراء العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام، لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي [39]، والذي أجاز من خلاله للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أن تعهد للخبراء المهندسين العقاريين المعتمدين في إطار عقود التعامل الثانوي وبموجب دفاتر شروط نظامية، بتنفيذ العمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي، دون أن يشترط الجنسية الجزائرية في هؤلاء.

وعليه فمن أهم أسباب إجازة المشرع ممارسة المهنة من طرف الأجانب هو إعطاء دفع لعملية المسح العام للأراضي.

تجدر الإشارة أن المقصود بالأجنبي هو كل فرد يحمل جنسية غير الجنسية الجزائرية أو الذي لا يحمل أية جنسية، وذلك طبقا للمادة 03 من القانون رقم 11-08 المؤرخ في 25.06.2008 المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها [40].

إن إجازة المشرع ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري من طرف الأجانب، هي إجازة مقيدة بشروط، نتعرض لها في عنصر أول، ثم نبين تأثيرها على استقطاب الخبرات الأجنبية في عنصر ثان، ثم ندرس أثر السماح للأجانب بممارسة المهنة على مستقبل الخبراء المهندسين العقاريين الوطنيين في عنصر ثالث.

1.2.2.2.1.1. شروط ممارسة الأجانب لمهنة الخبير المهندس العقاري

إن تكييف وضعية الخبير المهندس العقاري الراغب في ممارسة مهنته بصفة قانونية في الجزائر تجاه القانون 11-08 المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم فيها وتنقلهم بها، فيما يخص كونه مقيم أو غير مقيم، هي مسألة ذات آثار قانونية، بحيث تختلف شروط دخول وإقامة وتنقل الأجنبي المقيم عن الأجنبي غير المقيم، والخبير المهندس العقاري الأجنبي بالصفة السابق ذكرها، يمكننا تكييف وضعيته تجاه القانون المذكور على أنه أجنبي مقيم، وذلك بناء على أساسين:

الأساس الأول يتعلق بنص المادة 1/16 من القانون 11-08 المذكور، حيث تنص: "يعتبر مقيما الأجنبي الذي يرغب في تثبيت إقامته الفعلية والمعتادة والدائمة في الجزائر، والذي رخص له ذلك بتسليمه بطاقة المقيم من قبل ولاية مكان إقامته مدة صلاحيتها سنتان".

والأساس الثاني وهو نص المادة 10 من نفس القانون حيث جاء فيه: "يعتبر غير مقيم الأجنبي العابر للإقليم الجزائري، أو الذي يأتي إليه للإقامة به لمدة لا تتجاوز تسعين يوما، دون أن يكون له القصد في تثبيت إقامته أو ممارسة نشاط مهني أو نشاط مأجور به"، وعليه فبمفهوم المخالفة لنص هذه المادة، فالخبير المهندس العقاري الأجنبي الراغب في ممارسة المهنة في الجزائر بصفة قانونية وإن كانت إقامته لا تتجاوز تسعين يوما، فهو يعتبر أجنبي مقيم.

وبناء على هذا التكييف يشترط في الخبير المهندس العقاري الأجنبي بصفته أجنبي مقيم ما

يلي:

- أن يكون حائزا لوثيقة سفر وتأشيرة قيد الصلاحية، وهذا طبقا للمادة 2/4 من القانون 11-08 المذكور.
- حيازة بطاقة المقيم ما لم تنص اتفاقيات المعاملة بالمثل على خلاف ذلك، والخبير المهندس العقاري الأجنبي بصفته يرغب في الإقامة في الجزائر لممارسة نشاطه المهني المأجور، لا يمكنه الحصول على تلك البطاقة ما لم يكن حائزا لرخصة عمل أو ترخيص مؤقت للعمل، وهذا طبقا لأحكام المادة 17 من القانون 11-08.

إن ما سبق ذكره يمثل شروطا عامة يشترك فيها الأجانب الراغبين في ممارسة أنشطة مهنية في الجزائر، حيث نصت المادة 20 من القانون 11-08 المذكور على ما يلي: "على الأجنبي الراغب في ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهنة حرة، أن يستوفي الشروط القانونية والتنظيمية المطلوبة لممارسة هذا النشاط".

لقد تولت المادة 04 من الأمر 08-95 المذكور، تحديد شروط ممارسة الأجانب لمهنة الخبير المهندس العقاري في الجزائر، حيث نصت: "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".

وعليه تتمثل تلك الشروط فيما يلي:

- أن يكون الأجنبي الراغب في ممارسة المهنة شخصا طبيعيا، 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 وبلد جنسية الخبير الأجنبي، وفي هذا الصدد كان من بين التوصيات التي تمخضت عن أبحاث المؤتمر العلمي الدولي للعلوم الطبوغرافية المنعقد في 2004.04.23 ببلدان، 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 [35].
- 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 95-96 المذكور تحديد إجراءات الحصول عليها، ويترتب على منحها التسجيل التلقائي في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

2.2.2.2.1.1. تأثير شروط ممارسة الأجانب لمهنة الخبير المهندس العقاري على

استقطاب الخبرات الأجنبية

لما كانت وضعية الخبير المهندس العقاري الشخص الطبيعي الأجنبي الراغب في ممارسة مهنته في الجزائر لا تعدوا أن تكون وضعية الأجنبي المقيم حتى ولو كانت مدة بقاءه في الجزائر لا

تتجاوز تسعين يوما طبقا للمواد 10 و16 من القانون 08-11 المذكور، فإن ما ترتبه هذه الوضعية من إجراءات يعتبر عائقا تجاه استقطاب الخبرات الأجنبية، ما لم يعفى الخبير الأجنبي من تلك الإجراءات طبقا لمبدأ المعاملة بالمثل، ومن ذلك اشتراط بطاقة المقيم دون تمييز بين موردي الخدمات بصفة مؤقتة وبين الراغبين في الإقامة أو العمل بصفة دائمة في الجزائر.

هذا ويعتبر اقتصار إجازة المشرع للأجانب بممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري على الأشخاص الطبيعية دون الاعتبارية، يعتبر سلاح ذو حدين فهو يشكل من جهة ضمانا للخبراء المحليين في مواجهة المنافسة الأجنبية، ومن جهة أخرى يشكل عائق في استقطاب الخبرات الأجنبية، حيث أصبحت هذه الأخيرة وفي ظل مواكبة تيار العولمة، تعتمد في شكل ممارستها على نمط التكتل في شكل شركات [35].

3.2.2.2.1.1. أثر السماح للأجانب بممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري على

مستقبل الممارسين الوطنيين

إن دراسة أثر إجازة المشرع للأجانب بممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري على مستقبل الممارسين الوطنيين، تستوجب الوقوف أيضا على التحديات التي تواجه هؤلاء، والضمانات التي تكفل مستقبلهم في ظل الانفتاح على الخبرات الأجنبية.

1.3.2.2.2.1.1. التحديات التي تواجه الخبراء المهندسين العقاريين الوطنيين في ظل

الانفتاح على الخبرات الأجنبية

على صعيد مهنة الخبير المهندس العقاري جاء التطور العلمي والتكنولوجي السريع في مجال تقنياتها، بدءا من أجهزة القياس إلى تقنيات الرصد الجوي والخرائط الرقمية.

وعليه فمواجهة هذه التحديات تفرض ضرورة الاستجابة إلى المعايير الدولية في تكوين الخبراء المهندسين العقاريين، خاصة تلك التي يحددها الاتحاد الدولي لمهنة المساحة، كما تفرض ضرورة الاهتمام بالبحث العلمي، وبإقامة الندوات والمؤتمرات والدورات التدريبية المتخصصة في شؤون المساحة والطبوغرافيا لتبادل المعلومات والخبرات اللازمة في هذا الميدان [35].

2.3.2.2.2.1.1. ضمانات الخبراء المهندسين العقاريين الوطنيين في ظل الانفتاح على

الخبرات الأجنبية

إن إتاحة المشرع الجزائري إمكانية ممارسة الأجانب للمهنة من طرف الأشخاص الطبيعية دون الأشخاص الاعتبارية، هو تقييد يعد ضمانة هامة للخبراء المهندسين العقاريين المحليين في ظل الانفتاح على الخبرات الأجنبية، حيث أنه من الخطورة بما كان أن يتم تحرير الخدمات، بما في ذلك خدمات المهن الحرة، دون حدود معينة لهذه العملية، إذ أن ذلك سيؤثر بشدة على هذه القطاعات في ضوء قدرة الشركات المتعددة الجنسية على أن تكون المتحكم الرئيسي في هذه الخدمات، سواء بسبب حجمها أو بسبب سيطرتها على العمليات المكتملة لهذه المسألة، والتي يصعب منافستها في هذا المجال.

غير أن هذه الضمانة من جهة، قد تثبت محدوديتها في هذا المجال مستقبلا في ظل سعي الجزائر لاكتساب صفة العضوية الكاملة في منظمة التجارة العالمية، حيث يفترض الانضمام بالعضوية الكاملة التوقيع على الاتفاقية العامة للتجارة في الخدمات، وهذه الأخيرة جاءت كملحق لاتفاقية إنشاء منظمة التجارة العالمية، حيث تم التوقيع عليها في أبريل 1994 بمدينة مراكش المغربية، بعد إدراجها ضمن جدول أعمال جولة أوروغواي التاسعة لاتفاقيات الجات سنة 1986 بصعوبة نظرا للتجاذب الحاد بين الدول الرأسمالية والدول النامية التي كانت مدركة لعدم قدرتها على منافسة المستوى العلمي والتقني لخدمات الدول الأولى [26] ص 08.

حيث ينصب نطاق هذه الاتفاقية على الإجراءات التي يتخذها الأعضاء والتي تؤثر على التجارة في الخدمات، حيث اعتبرت التواجد التجاري للأشخاص الاعتبارية (الشركات الأجنبية أو فروعها) من بين طرق توريد الخدمة التي يجب على الدول الأعضاء تكييف منظوماتها التشريعية من أجل السماح بها، وذلك إلى جانب توريد الخدمة عن طريق الأشخاص الطبيعيين من أي دولة من الدول الأعضاء في المنظمة [26] ص 31.

ومن جهة أخرى قد تبقى هذه الضمانة ناجعة في ظل انضمام الجزائر لمنظمة التجارة الدولية، بحيث أتاحت الاتفاقية العامة للتجارة في الخدمات لكل الدول النامية الحق في تحديد التزاماتها بشأن القطاعات الخدمية التي تقبل أن يعمل بها الموردون الأجانب، ومن ذلك الخدمات المهنية [41] ص 496.

2.1. طرق ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري وأجهزة ضبطها

لقد تولى المشرع الجزائري تحديد طرق ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري وكيفية تنظيم أجهزة ضبطها من خلال المرسوم رقم 95-96 ، وذلك على ضوء أحكام الأمر 95-08 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، وعليه نتطرق إلى ذلك في مطلبين.

1.2.1. طرق ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري

تتخذ هذه المهنة في الجزائر شكلين لممارستها، فهي إما أن تمارس بشكل فردي، وإما في شكل شركة، وعليه نتطرق إلى ممارسة هذه المهنة في شكل فردي، ثم نتطرق إلى ممارستها في شكل شركة.

1.1.2.1. الممارسة الفردية لمهنة الخبير المهندس العقاري

الأصل أن تتخذ ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري شكل الممارسة الفردية، وذلك بتأسيس مكتب لممارسة المهنة يمتد اختصاصه عبر كافة التراب الوطني، واستثناء يمكن أن تمارس هذه المهنة في شكل جماعي يأخذ طبيعة الشركة [15] م 05 م 06.

وتعتبر الممارسة الفردية لهذه المهنة وكغيرها من المهن الحرة، نمط تقليدي من أنماط ممارسة تلك المهن، حيث يعجز هذا النمط عن منافسة الشكل المؤسسي لتقديم ذات الخدمات، والذي يعتمد على الإطار التنظيمي لإنتاج الخدمة بقدر ما يعتمد على كفاءة المهنيين داخل المؤسسة، بل إن الشكل المؤسسي لخدمات المهن الحرة كاد أن يصبح الأصل في إنتاج هذه الخدمات في الدول الرأسمالية المتقدمة، مما أدى إلى اطراد تأسيس المشروعات المهنية على أسس رأسمالية سمحت بتقليل تكلفة إنتاج الخدمة، وبالتالي تقديمها إلى المستهلك بأثمان تقل عن تلك التي يطلبها المهني الفرد [26] ص 33.

2.1.2.1. شركة الخبراء المهندسين العقاريين

خلافا للمشرع الفرنسي الذي اعتبر شركة الخبراء المهندسين العقاريين شكل من أشكال الشركات التجارية منذ سنة 1966 [24] ص 18، فإن المشرع الجزائري اعتبر هذا النوع من الشركات، شركة مدنية طبقا لنص المادة 39 من المرسوم 95-96، حيث نظم ممارسة هذه المهنة في شكل شركة مدنية بموجب الفصل الرابع من ذلك المرسوم [16] م 39 - 42.

حصر المشرع الجزائري موضوع الشركة الرئيسي في ممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري بواسطة عدة أشخاص طبيعية مؤهلة لمباشرة المهنة بالفعل، من حيث كونهم مسجلين قانونيا

في قائمة هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، على ألا يقل عددهم عن شريكين وعلى ألا يكون لأحدهم أن يشترك في أكثر من شركة واحدة ، ويكون المشرع الجزائري بذلك قد حذى حذو المشرع الفرنسي في التنظيم الخاص بالشركات المدنية المهنية الذي اعتمده بموجب القانون رقم 66-879 الصادر في 1966.11.29، والمعدل بالقانون 90-1258 الصادر في 1990.12.31 [24] ص 18 ص 19.

ولم ينص المشرع الجزائري على كيفية اكتساب هذه الشركة للشخصية المعنوية التي تؤهلها لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، وعليه يرجع للقواعد العامة في ذلك، حيث طبقا للنص المادة 417 من القانون المدني [11] م 417، فإن هذه الشركة تكتسب الشخصية المعنوية بمجرد تكوينها، ويتم تكوينها عن طريق إعداد القانون الأساسي لها طبقا لأحكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي 96-95 ، وطبقا للمادة 417 من القانون المدني لا تكون هذه الشركة حجة على الغير إلا بعد استفتاءها إجراءات الشهر، فلقد نصت المادة 40 من نفس المرسوم على ضرورة تبليغ القانون التأسيسي للشركة إلى رئيس المجلس الجهوي لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين المختص خلال شهر من إعداده.

هذا وقد خرج المشرع الجزائري عن القواعد العامة عندما أقر في المادة 41 من المرسوم 95-96 المذكور، المسؤولية الشخصية والتضامنية للشركاء في شركة الخبراء المهندسين العقاريين عن أعمال تلك الشركة، حيث طبقا للقواعد العامة المقررة في المادة 435 من القانون المدني، لا تضامن بين الشركاء فيما هم مسؤولون عنه من ديون الشركة إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك [11] م 435، ويكون المشرع الجزائري بهذا الحكم قد حذى مرة أخرى حذو المشرع الفرنسي عند تنظيمه للشركات المدنية المهنية بالقانون السالف الذكر [24] ص 19 وذلك قصد حماية الغير المتعامل مع الشركة.

تجدر الإشارة أنه في ظل مواجهة المنافسة الدولية اتجهت الدول الرأسمالية مثل فرنسا إلى إجازة تأسيس شركات المهن الحرة في أحد أشكال شركات الأموال، وذلك بغية توفير عنصر رأس المال الضخم الذي يؤدي اجتماعه مع الكفاءة المهنية إلى نمو أنشطة هذه المهن، غير أن الرغبة في ضخ رأس المال داخل الشركات المهنية على هذا النحو لم تنسي هذه الدول طبيعة ومتطلبات الأنشطة التي تمارسها تلك الشركات، علاوة على استقلالية أصحاب المهن الحرة، واحترام الاعتبار الشخصي

كأحد مقوماتها الرئيسية، ففي فرنسا جاءت أحكام قانون الشركات التجارية المهنية لعام 1990 في عدد من المواضيع مخالفة للقواعد العامة، ومن ذلك اختصاص المحاكم المدنية دون التجارية بالفصل في المنازعات المتعلقة بشركات الأموال ذات الطبيعة المهنية، وعدم اكتساب الشريك المتضامن في شركة التوصية بالأسهم المهنية لصفة التاجر [24] ص 96.

2.2.1. هياكل مهنة الخبير المهندس العقاري

تمثل هياكل مهنة الخبير المهندس العقاري مرجعيات تستند إليها ممارسة تلك المهنة، وجدت بموجب الأمر رقم 95-08 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، ثم جاء المرسوم رقم 96-95 ليضبط كفاءات تنظيمها وسيرها، وتتمثل تلك الهياكل في المجلس الأعلى لمهنة الخبير المهندس العقاري وهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، حيث يتولى تسيير هذه الأخيرة طبقاً لنص المادة 15 من الأمر 95-08 مجلس وطني ومجالس جهوية.

1.2.2.1. المجلس الأعلى لمهنة الخبير المهندس العقاري

أحدث المجلس الأعلى لمهنة الخبير المهندس العقاري بموجب الأمر رقم 95-08 المذكور، وتولى المرسوم 96-95 تحديد كيفية تنظيمه وسيره.

فمن حيث تكوين هذا المجلس والذي حددته المادة الثانية من المرسوم 96-95، فإنه يتسم من جهة بالتكوين المركزي الذي يظهر من شخص رئيسه المتمثل في وزير المالية أو ممثله، كما يظهر من حيث احتواءه ممثلين عن ست وزارات، وهي وزارة العدل، والداخلية، والتعليم العالي، والفلاحة، ووزارة السكن والعمران، ووزارة الأشغال العمومية، ويرجع إشراك تلك الوزارات إلى اتصال مهام الخبير المهندس العقاري بقطاعاتها.

كما يتسم بإشراك مؤسسات تعنى بعملية المسح وهذا راجع أيضا إلى مهام الخبير المهندس العقاري ذات الصلة في جانب هام منها بعملية المسح، حيث تضم تشكيلة المجلس مديري الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمعهد الوطني للخرائط، والمدير العام للأملاك الوطنية.

هذا ويتسم المجلس كذلك بالتكوين النقابي، حيث يحتوي على رئيس المجلس الوطني لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين، ورؤساء المجالس الجهوية للهيئة، وبعد الحضور النقابي ضمن التشكيلة ضمانه هامة في تمثيل مصالح الخبراء المهندسين العقاريين، وطبقا للمادة 03 من نفس المرسوم يمكن أن يستعين المجلس بأي شخص ينبغي استشارته.

أما من حيث مهام هذا المجلس فقد حددتها المادة 08 من الأمر رقم 95-08، حيث يفصل في كل مسألة متعلقة بالمهنة بمبادرته الخاصة أو بطلب من السلطات العمومية أو من المجلس الوطني لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين، كما يختص طبقا لنفس المادة بمهمة السهر على احترام الأحكام القانونية المنظمة للمهنة والسهر على حسن سيرها، ومن ثم يعتبر سلطة إدارية ضابطة.

وتتخذ أعمال هذا المجلس شكل المقررات النافذة أو التوصيات أو الآراء. من خلال ما سبق يمكن تكييف هذا المجلس على أنه سلطة إدارية مستقلة، حيث تعتبر هذه الأخيرة من بين المؤسسات الجديدة المكونة للجهاز الإداري للدولة في الجزائر، والتي ليس لها نظام قانوني موحد، بحيث أن تكوينها، وطريقة تعيين أعضائها، وكذلك الطرق التي تؤمن لها استقلاليتها، تختلف من هيئة إلى أخرى، وتتمارس هذه السلطات صلاحيتها بصفة مستقلة عن كل رقابة رئاسية كانت أم وصائية، ولكن مهما كان نطاق هذه الاستقلالية فإنها غير مطلقة، حيث على سبيل المثال تتلقى إعانات مالية من طرف الدولة، و أن قرارات بعض هذه السلطات قابلة للبطلان أمام الهيئات القضائية المختصة [42] ص 117.

بالنسبة للمجلس الأعلى لمهنة الخبير المهندس العقاري، تظهر نسبة استقلاليته كسلطة إدارية من حيث تكوينه الذي أشرنا أنه يتسم بالطابع المركزي، كما تظهر تلك النسبية من حيث أنه إذا تعلق الأمر بالقرارات الإدارية دون القرارات السياسية التي يتخذها هذا المجلس، فإنها تكون قابلة للطعن

فيها بالإلغاء أو التفسير أو فحص المشروعية من طرف مجلس الدولة كقاضي أول وآخر درجة طبقاً لأحكام المادة 09 من القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 30.05.1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله [43]، التي تنص: "يفصل مجلس الدولة ابتدائياً ونهائياً في: الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية. الطعون الخاصة بالتفسير ومدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة".

وتجدر الإشارة أن الطعن في قرارات هذا المجلس لا يوقف التنفيذ كونه يصدر مقررات نافذة طبقاً للمادة 08 من الأمر 95-08.

2.2.2.1. هيئة الخبراء المهندسين العقاريين

نتناول في هذا الفرع الطبيعة القانونية لهذه الهيئة ومهامها وأجهزة تسييرها وذلك في نقطتين.

1.2.2.2.1. الطبيعة القانونية لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين ومهامها

تتنظم المهن الحرة في شكل نقابات، هي عبارة عن هيئات تتعهد بضمان احترام أعضاء المهنة الحرة للقوانين واللوائح التي تحكم المهنة وسلوك من يمارسونها، وكذلك العلاقات فيما بين هؤلاء وبين عملائهم [24] ص 11، كما تتولى تأمين الحماية لمن ينخرط فيها لتشمل حقوقه ومكانته ودوره، إضافة إلى حماية ملكيته الفكرية والمهنية الخاصة والعامة، وغالبا ما تنشأ هذه الهيئات بموجب قوانين أو مراسيم [35].

إن من المختصين في القانون الدستوري من أدرج النقابات المهنية ضمن الجماعات الضاغطة التي يعتبر وجودها من أهم مميزات الأنظمة الديمقراطية [44] ص 132 ص 133.

وبخصوص مهنة الخبير المهندس العقاري، يعد استنادها إلى مرجعية نقابية مستقلة مسألة على غاية من الأهمية، ففي الجزائر تمثل تلك المرجعية هيئة المهندسين الخبراء العقاريين والتي أحدثت بموجب الأمر رقم 08-95 المذكور، حيث نص في مادته العاشرة على ما يلي: "تنشأ هيئة مهندسين خبراء عقاريين، تدعى في صلب النص "الهيئة" تتمتع بالشخصية المعنوية وتضم الأشخاص المؤهلين لممارسة مهنة الخبير المهندس العقاري وفق الشروط المحددة في هذا الأمر".

نستشف من خلال هذه المادة أن المشرع اعترف للهيئة بالشخصية المعنوية دون أن يحدد نوعها كشخص معنوي عام أو خاص، وطني أو محلي، حيث يترتب على تحديد أنواع الأشخاص المعنوية آثار قانونية أهمها معرفة القانون الواجب التطبيق، وتحديد الاختصاص القضائي عند وجود منازعة يكون ذلك الشخص المعنوي طرفا فيها إذا طبقنا المعيار العضوي.

وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد المشرع في المواد 49 و50 من القانون المدني [11]، اكتفى بتحديد الأشخاص الاعتبارية وتبيان أهم حقوقها دون تحديد أنواعها.

يضع الفقه للتمييز بين الأشخاص المعنوية العامة والخاصة مجموعة من المعايير، يرجح الاتجاه الحديث المزج بينها في معيار مركب، تتمثل تلك المعايير في الغرض الذي أنشأ من أجله وما إذا كان ينصب على مصلحة عامة أو خاصة، وأصل النشأة فإذا كانت الدولة أو احد الأشخاص المعنوية العامة هي التي أنشأته فهو عام وإلا فهو خاص، ومعيار امتيازات السلطة العامة فالشخص المعنوي العام يحوز تلك الامتيازات، كما يوجد معيار الانضمام الجبري حيث يكون الانضمام إلى الأشخاص المعنوية العامة إجباريا والأشخاص المعنوية الخاصة اختياريا [45] ص 32 ص 33.

وأخذا بالمعيار المركب تعتبر هيئة المهندسين الخبراء العقاريين شخصا معنويا عاما، كونها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة وهو ما يظهر من مهامها المحددة في المادة 11 من الأمر 08-95، والتي من بينها السهر على تنظيم المهنة وحسن سيرها والدفاع على شرف أعضائها الممارسين، ومن حيث أصل النشأة تم إحداث هذه الهيئة بموجب أمر رئاسي صادر عن الدولة ممثلة في رئيس الجمهورية [15].

وإلى جانب ذلك تتمتع الهيئة بامتيازات السلطة العامة كذلك المخولة للمجلس الوطني للهيئة بموجب المادة 19 من الأمر 08-95، والمتمثلة في إمكانية تعليق ممارسة المهنة أو الشطب من جدول الهيئة بالنسبة للخبراء المهندسين العقاريين المقصرين.

ومن حيث الانضمام الجبري فقد أخضع المشرع ممارسة المهنة للتسجيل في جدول الهيئة سواء تعلق الأمر بالخبراء المحليين أو الأجانب، تحت طائلة العقوبات الجنائية طبقاً للمادة 29 من الأمر 08-95 .

من جهة أخرى تعتبر هيئة المهندسين الخبراء العقاريين منظمة مهنية وطنية وليست جهوية، يسيرها على المستوى الوطني مجلس وطني وعلى المستوى الجهوي مجالس جهوية، حيث نتطرق لهذه الأجهزة لاحقاً .

ومن حيث مهام الهيئة فقد حددتها المادة 11 من الأمر 08-95، والتي يستشف منها أن هيئة المهندسين الخبراء العقاريين هيئة ضابطة مهمتها السهر على تنظيم المهنة وحسن سيرها، حيث تقوم بمسك ونشر جدول الهيئة الذي يضم قائمة الأعضاء المسجلين، كما تتولى تنفيذ قرارات المجلس الأعلى للمهنة، كما تعتبر هيئة مدافعة عن استقلالية أعضائها وممثلة لمصالحهم في الداخل وأمام الهيئات الأجنبية المماثلة .

حيث تتولى بهذه الصفة عقد اتفاقيات تعاون مع الهيئات الأجنبية، ومن ذلك بروتوكول التعاون والتنسيق مع نقابة الطبوغرافيين اللبنانيين على هامش المؤتمر الدولي للطبوغرافيا المنعقد ببلبنان بين 21 و 2004.04.22 [35]، هذا و يمكن للهيئة التمثيل كطرف مدني أمام القضاء، حيث يكون لها بهذه الصفة حق التعويض عن الأضرار التي تلحقها بسبب إخلال الخبراء المهندسين العقاريين المنتسبين لها بالتزاماتهم القانونية .

2.2.2.2.1. أجهزة تسيير هيئة الخبراء المهندسين العقاريين

على المستوى الوطني يسير الهيئة مجلس وطني، وعلى المستوى الجهوي يسيرها مجالس جهوية [15] م 15.

1.2.2.2.2.1. المجلس الوطني لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين:

لقد تم إحداث هذا المجلس بموجب المادة 15 من الأمر 08-95 وحدد المرسوم 95-96 تنظيمه وسيره، وهو عبارة عن جهاز تسيير لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

يتشكل هذا المجلس من رؤساء المجالس الجهوية للهيئة الذين يمثلون نوابا لرئيسه، كما يتشكل من مندوبين منتخبين عن طريق الاقتراع السري لمدة ثلاث سنوات، يشكلون عشر عدد الخبراء المهندسين العقاريين القابلين للانتخاب بعنوان المنطقة، تعينهم المجالس الجهوية كممثلين لها على مستوى المجلس الوطني للهيئة، وتتولى هذه التشكيلة انتخاب رئيس المجلس والكاتب العام، وأمين الخزينة والنقباء الذين يحدد عددهم النظام الداخلي للمجلس، حيث يشكل هؤلاء إلى جانب الأعضاء المعينون، مكتب المجلس الوطني للهيئة، يتولى تحديد جدول أعمال دورات المجلس وإعداد الوثائق المرتبطة بذلك وتبليغها [16] م 05 - 15.

وفيما يخص مهامه فقد تأخذ شكل الصلاحيات شبه القضائية فيعتبر بذلك هيئة شبه قضائية، حيث كان ذلك نتاج الإصلاحات الجزرية التي أدخلها دستور 1989 في كل المجالات لاسيما في مجال الحريات الفردية والعمومية، والتي كان لها الأثر في المجال القضائي، كما كان لها أثر في تغيير المفاهيم التقليدية لبعض المسائل الفقهية والقضائية، ومن ذلك إجازة إنشاء نقابات تتضمن صلاحيات قضائية، كما هو الحال بالنسبة للمجلس الوطني لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين [46] ص 39، حيث أسندت له المادة 17 من الأمر 08-95 صلاحيات الفصل بمقررات نافذة فيما يخص

الخلافات ذات الطابع المهني التي قد تنشأ بين المجالس الجهوية للهيئة، أو بين المهندسين الخبراء العقاريين لمختلف الجهات، وذلك في حال فشل محاولة الصلح.

كما أسندت المادة 19 من ذات الأمر، فيما يخص الانضباط، صلاحية النطق بعقوبة تعليق ممارسة المهنة أو الشطب من جدول الهيئة في حق الخبراء المهندسين العقاريين المقصرين، كما يختص المجلس بتطبيق الإجراءات التأديبية.

ولقد اخضع المشرع بموجب المادة 2/19 من الأمر 08-95، المقررات النافذة لهذا المجلس لرقابة القضاء عن طريق الطعن فيها طبقاً لقانون الإجراءات المدنية، أي قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالياً [17]، وذلك دون أن يشير صراحة إلى الجهة القضائية المختصة، والتي هي مجلس الدولة الذي يفصل كقاضي أول وآخر درجة في الطعون بالإلغاء والتفسير وفحص مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن المنظمات المهنية الوطنية، وذلك طبقاً للمادة 09 السالفة الذكر من القانون العضوي 01-98 المتضمن تحديد اختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

هذا وقد تتخذ صلاحيات المجلس الوطني للهيئة أشكال أخرى غير الصلاحيات القضائية، وتمثل تلك الصلاحيات طبقاً للمادة 17 من الأمر 08-95 في:

- السهر على احترام النظام الداخلي للهيئة.
- تنسيق أعمال المجالس الجهوية.
- الإطلاع على سجلات مداولات المجالس الجهوية وأية وثيقة أخرى ضرورية للقيام بمهامه.

2.2.2.2.1. المجالس الجهوية لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين

لقد أحدثت هذه المجالس بموجب المادة 15 من الأمر 08-95، وتولى المرسوم 95-96 تحديد كفاءات تنظيمها وسيرها، حيث تعتبر هذه المجالس أجهزة تسيير لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين إلى جانب المجلس الوطني للهيئة، تتوزع مقارها عبر ثلاث ولايات وهي الجزائر، وهران، قسنطينة، يشمل اختصاص كل مجلس مجموعة من الولايات، تضم تشكيلة هذه المجالس أعضاء

منتخبين لمدة ثلاث سنوات، من بين الخبراء المهندسين العقاريين المسجلين في قائمة الهيئة والذين توجد مقارهم المهنية ضمن دائرة اختصاص المجلس الجهوي للمهنة.

كما يشمل تكوين كل مجلس جهوي مكتبه الذي يضم رئيس المجلس الجهوي وكاتبه وأمينه للخزينة ومقرر [16] م 16 - 21، وشمول المجالس الجهوية للهيئة على خبراء مهندسين عقاريين يعد ضمانة هامة من شأنها تعزيز دور هذه المجالس في تمثيل مصالح الخبراء المهندسين العقاريين التابعين لها.

صلاحيات المجالس الجهوية للهيئة تدور كلها حول مساعدة المجلس الوطني للهيئة في القيام بمهامه، وهي تتخذ ثلاثة أشكال، فهي من جهة صلاحيات إدارية، بحيث تتولى هذه المجالس السهر على احترام النظام الداخلي للهيئة والفصل في طلبات التسجيل في جدول الهيئة، ومسك سجلات المداومات.

ومن جهة أخرى تأخذ صلاحيات هذه المجالس شكل الصلاحيات الاستشارية، حيث تختص بتقديم كل اقتراح يتعلق بتوظيف وتكوين الخبراء المهندسين العقاريين ومساعدتهم، وكل اقتراح من شأنه تحسين ظروف ممارسة المهنة، كما تقترح التدابير والإجراءات التأديبية، هذا دون نفي وجود صلاحيات قضائية لهذه المجالس، بحيث تفصل بمقررات نافذة في إطار اتقاء الخلافات المهنية الناشئة عن المهندسين الخبراء العقاريين التابعين لدائرة اختصاصها، وذلك في حال عدم المصالحة [15] م 21.

تجدر الإشارة إلى أن قرارات المجالس الجهوية للهيئة تخضع هي الأخرى لرقابة القضاء، ومثال ذلك إمكانية الطعن في قرارات رفض التسجيل في قائمة المهندسين المتدربين، حيث نصت المادة 54 من المرسوم 95-96 على أن اتخاذ هذه القرارات يكون دون الإخلال بطرق الطعن، وذلك طبقاً للتشريع المعمول به، دون أن يحدد المشرع الجهة القضائية المختصة، والتي هي في تقديرنا مجلس الدولة كون المجالس الجهوية لا تملك الشخصية المعنوية، وهي عبارة عن أجهزة تسيير لمنظمة مهنية وطنية وهي هيئة المهندسين الخبراء العقاريين التي تملك الشخصية المعنوية، والتي يكون الطعن في قراراتها أمام مجلس الدولة طبقاً لأحكام المادة 09 السالفة الذكر من القانون العضوي 01-98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

نستنتج من خلال هذا الفصل أن المشرع اعتبر مهنة الخبير المهندس العقاري مهنة حرة يمارسها المعني باسمه ولحسابه، وقام بتعريفها من خلال الشخص القائم بها والاختصاصات المسندة له، وذلك من أجل تلافي انتساب تشكيلة مختلفة من الفنيين لها.

لقد حدد المشرع شروط ممارسة هذه المهنة مسويا في نفس الوقت وضعية الممارسين لها قبل صدور الأمر 08-95 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، فقيد تلك الممارسة بضرورة اكتساب صفة الخبير المهندس العقاري، وذلك بالتسجيل في جدول هيئة الخبراء المهندسين العقاريين تجنباً للممارسة الفوضوية، والقيام بتأدية اليمين كون المهنة ترتبط بحق الملكية والحقوق العينية العقارية، كما اشترط توفر مؤهلات علمية لاكتساب تلك الصفة تتعلق بالتخصص الهندسي الأصيل للخبير المهندس العقاري، دون أن يشترط توفر الإلمام ببعض العلوم التي من شأنها تغطية جوانب النقص في ذلك التخصص بما يتوافق مع مهام هذا الأخير.

هذا وقد أجاز المشرع ممارسة المهنة من طرف الأجانب، مقيدا تلك الممارسة في نفس الوقت، حيث سمح بذلك للأشخاص الطبيعية دون المعنوية، حيث من جهة يشكل ذلك ضماناً للخبراء المحليين من خطر منافسة الشركات الأجنبية ذات الكفاءة والخبرة العاليتين ورؤوس الأموال الضخمة، ومن جهة يؤثر سلباً على استقطاب الخبرات الأجنبية الهامة في استكمال بعض المشاريع كالمسح، كون ممارسة المهن الحرة في الدول المتقدمة يكاد يكون الأصل فيها هو الممارسة في شكل شركة.

هذا وبخصوص نمط ممارسة المهنة، فقد أقر المشرع الممارسة الفردية والممارسة في شكل شركة مدنية، وهو نمط تقليدي لشركات المهن الحرة، حيث يغلب حالياً في الدول المتقدمة طابع شركات المهن الحرة التجارية، التي تكون لها القدرة على الجمع بين الكفاءة المهنية والتمويل، ومن ثم القدرة على الاضطلاع بمشاريع كبرى مثل أعمال مسح الأراضي، وتجميع الأراضي الفلاحية، والضم والتجزئة في المناطق العمرانية... الخ.

هذا وقد أحدث المشرع هياكل لضبط المهنة، تمثلت في المجلس الأعلى لمهنة الخبير المهندس العقاري، الذي يشكل سلطة إدارية مستقلة تعمل في إطار ضبط ممارسة المهنة، وجدت في ظل إعادة النظر في وظائف الدولة للمرحلة ما بعد دستور 1989، وهذه الاستقلالية هي مرنة، وهو ما يتجلى من تكوين المجلس الذي يغلب عليه الطابع المركزي وخضوع مقرراته لرقابة القضاء.

إلى جانب المجلس الأعلى للمهنة أحدث المشرع هيئة الخبراء المهندسين العقاريين، التي يسيرها مجلس وطني ومجالس جهوية، وهي الهيئة التي أسندت لها صلاحيات واسعة في مجال ضبط ممارسة المهنة، والدفاع عن شرف أعضائها، وكذا في المجال التأديبي، حيث أمكن اعتبارها في بعض الحالات صلاحيات شبه قضائية، وكان ذلك أيضا نتاج التحول السياسي المشار إليه وما نتج عنه من تغير في بعض المفاهيم التقليدية في المجال القضائي.

إن هذه الإجراءات المتخذة من طرف المشرع في إطار تنظيم المهنة، تعكس أهمية الاختصاصات المنوطة بالقائم بها، والتي نتناولها في الفصل الثاني مبين المركز القانوني لهذا الأخير نظرا لتأثره بتلك الاختصاصات.

الفصل 2

اختصاصات الخبير المهندس العقاري ومركزه القانوني

بعد أن تناولنا مضمون المهنة وطرق ممارستها وكيفيات تنظيم أجهزة ضبطها، نتناول في هذا الفصل الاختصاصات التي يضطلع بها القائم بهذه المهنة، ثم المركز القانوني لهذا الأخير، وتعمدنا الجمع بين هذين العنصرين نظرا لتأثر مركز الخبير المهندس العقاري بتلك الاختصاصات، ونظرا لكون تلك الاختصاصات تمارس بالموازاة مع تمتع القائم بها بحقوقه وتحمله بالتزاماته.

1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري

تتخذ مهنة الخبير المهندس العقاري من العقار موضوعا لها، حيث يتصل دور هذا الأخير بالملكية العقارية في مراحل شتى، بدءا بإثباتها، ثم تهيئتها، وتعميرها، ثم ترقيتها، وتقييمها، وصولا إلى مساعدة القضاء على حل المنازعات المتعلقة بها.

وعليه نتناول بالدراسة موقع تلك الاختصاصات في المادة العقارية ثم نتناول دراسة دوره في مساعدة القضاء، ويكون ذلك من خلال مطلبين.

1.1.2. موقع اختصاصات الخبير المهندس العقاري في المادة العقارية

نتناول في هذا المطلب الدور الذي يقوم به الخبير المهندس العقاري في إثبات الملكية العقارية، وذلك من حيث دوره في عملية المسح العام للأراضي والآليات الداعمة له، ومن حيث دوره في إعداد السندات المثبتة للملكية العقارية، ثم تناول دراسة موقع مهامه في عمليتي التهيئة والتعمير، وكذا موقع تلك المهام في عملية الترقية العقارية، وعملية التقييم العقاري.

1.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري في إثبات الملكية العقارية

تتسم المرحلة الحالية للعقار بازدياد الحاجة إلى تثمينه وتطهير التعامل فيه من كافة التصرفات الفوضوية والمضاربات غير المشروعة، وحماية حقوق المتعاملين فيه بما فيهم الدولة، حيث لا يمكن الحديث عن سياسة تخطيطية تراعي معرفة كافية بالواقع العقاري دون توضيح لوضعية الأملاك العقارية على المستوى الشمولي من حيث بيان الوضعية القانونية والهندسية لها، حيث يقتضي بيان الوضعية الهندسية وجود مخططات ووثائق تقنية واضحة ودقيقة، وعليه نقوم بدراسة دور الخبير المهندس العقاري في عملية إثبات الملكية العقارية، وذلك من خلال دوره في

عملية المسح العام للأراضي والآليات الداعمة له، ودوره في إعداد السندات المثبتة للملكية العقارية [3] ص 04 ص 05.

1.1.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري في المسح العام للأراضي والآليات الداعمة له

إن المسح العام للأراضي، باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني هو بطبيعة الحال هدف إستراتيجي، وإن إنجازَه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظراً للطبيعة المعقدة للعملية، وعليه كان من الضروري إيجاد آليات تدعم هذه العملية [47] ص 02، حيث تقسم تلك الآليات حسب أهميتها إلى آليات مساعدة على تسليم الملاك والحائزين لعقود وسندات الملكية، حيث يتعلق الأمر بالآليات التقادم المكسب وتسوية العقود العرفية، وآليات سريعة وفعالة اقتضتها طبيعة المرحلة الحالية المتميزة بالاستثمار والتمويل الآلي من البنوك، أهمها شهادة الحيازة وقانون معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري [3] ص 98.

1.1.1.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري في المسح العام للأراضي

لقد جندت الدولة هيئات عدة للمشاركة في عملية المسح من خلال اضطلاع كل منها بمهمة تتشارك 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 [48] ص 31 ص 30، وذلك من حيث عضويته في لجنة مسح الأراضي، ومن حيث تعاقد مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ومن حيث اضطلاع بإظهار الحدود الجديدة للعقارات الممسوحة.

1.1.1.1.1.2. 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 بناءً 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، ومن بين الدائمين في هذه اللجنة يوجد خبير مهندس عقاري تعينه هيئة الخبراء المهندسين العقاريين.

تختص هذه اللجنة بجمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، كما تختص بالتنشيط عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق بينهم إن أمكن ذلك، وتختص كذلك بالبث استناداً إلى جميع الوثائق العقارية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي [49] م 07 م 09.

2.1.1.1.1.2. 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 المتخصصة [49] م 16، حيث تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم 89-234 المؤرخ في 1989/12/19، وهو ما أدى إلى إشارة واضحة تحمل بداية تخلي الدولة عن التمويل المباشر لعملية المسح [3] ص 348، 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 1999/03/13 الصادر عن وزارة المالية، والمتعلق بتنفيذ الخبراء المهندسين العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح 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.

حيث أن الخبير المهندس العقاري يتدخل في مرحلة الأعمال الميدانية للمسح، وبالضبط في مرحلة التحديد التي تتم بالموازاة مع مرحلة التحقيق، حيث يتولى هذه الأخيرة موظفان تابعان للمحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة.

وبما أن قرار وزير المالية المذكور أحال إلى التعليمات المعمول بها فإن مهام الخبير المهندس العقاري في عملية التحديد تتلخص فيما يلي [50]:

1.2.1.1.1.1.2. تحديد الإقليم البلدي

يستند التعرف على حدود الإقليم البلدي إلى الوثائق الرسمية المتوفرة لدى مكتب المسح، ليتم بعد ذلك نقل هذه الحدود على وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود وإظهارها على المخطط البياني للحدود، وفي حالة وجود أي احتجاج أو اقتراح يرمي إلى تغيير طفيف في الحدود فإن الخبير المهندس العقاري يشير إلى ذلك في محضر التحديد، حيث يضم هذا الأخير المواصفات الدقيقة للنقاط المهمة للحدود ما بين البلديات المعنية ويقسم بقدر وجود المخططات البيانية.

2.2.1.1.1.1.2. تحديد الأماكن المعلومة

يتم ذلك استنادا للوثائق المتوفرة، وفي حالة غموض الحدود فإن إبرازها يتم استنادا إلى تصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن دون الإضرار بحدود الملكيات، حيث يستعان في هذا المجال بخرائط التحديد للبلديات، وكذا المخططات الخاصة بتطبيق قانون *Senatus Consulte* المعدة في العهد الاستعماري.

3.2.1.1.1.1.2. تحديد مجموعات الملكيات

ويقصد بها أجزاء الملكية، حيث تتكون من مجموع القطع الأرضية المتجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء، والمملوكة من مالك واحد أو تعود إلى شيوخ واحد في مكان واحد معلوم، وتشكل

وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية، حيث يهدف إجراء تحديد العقار إلى تحديد مكوناته المادية وذلك استناداً إلى حق الملكية أو حق الانتفاع.

في إطار قيام الخبير المهندس العقاري بعملية التحديد يمكنه معاينة ظاهرتين:

• أن كل الحدود مجسدة ميدانياً بعمليات ظاهرة، وهنا يكفي بتأكيد هذه الحدود ومعاينة اتفاق الملاك حولها.

• عدم وجود حدود ظاهرة، فيقوم الخبير المهندس العقاري بتجسيد هذه الحدود بعلامات واضحة ويعاين رضا الملاك حولها، وفي حالة حدوث خلاف في الحدود وعدم وجود الأدلة المثبتة لذلك يحال الأطراف أمام لجنة المسح لمحاولة التوفيق بينهم.

وبمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات النموذجية منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية ومنها ما هو مخصص للملاك، كما يتم إعداد قائمتين لأسماء المالكين الذين لم يستجيبوا للاستدعاءات الموجهة إليهم، والعقارات التي لم يتم التعرف على هوية أصحابها.

4.2.1.1.1.1.2. نقل الحدود على المخطط البياني للحدود

حيث يتم باستعمال حبر خاص يختلف لونه باختلاف الشيء موضوع التحديد سواء كان جزء للملكية أو مكاناً معلوماً أو قطعة أرض.

3.1.1.1.1.1.2. 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 العمل [48] ص 35، حيث تمكن وثائق القياس من تحيين الوثائق 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 استنادا إلى هذه الوثيقة.

وثيقة القياس هي عبارة عن مخطط منتظم، تبين عليه المساحات المعدلة بمقياس يساوي على الأقل مقياس مخطط مسح الأراضي، ويمثل لزوما المراجع الأساسية لهذا الأخير، ويرتبط بعناصر الأرض المستقرة قدر الإمكان [49] م 18 م 19 (ملحق رقم 01)، ويتم إعداد وثيقة القياس بناء على الشهادات بعد الوفاة، والعقود، والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشئة والمسقطة لحق الملكية ولحق الانتفاع، وحق الإيجار طويل المدى (12 سنة) وحق الغراس والمباني، وذلك إذا ورد التصرف القانوني على جزء من العقار فقط، لأن ورود هذا التصرف على كامل العقار لا يترتب عليه تغيير في الحدود بل ينصب التغيير على صاحب العقار أو المنتفع به.

تخضع وثيقة القياس لمراقبة دقيقة من طرف مصلحة المسح بغرض التأكد من صحتها، من حيث كفاءة القائم بها، وجدية المعلومات الواردة فيها من خلال فحص مدى تطابقها مع المخطط المساحي وكذا دقة الأجزاء الجديدة، واستثناء إذا كانت الوثيقة غامضة تجرى التحقيقات ميدانيا عن طريق القيام بالقياسات اللازمة.

تجدر الإشارة إلى أن هذه الوثيقة ترفق بكشف يتضمن المبالغ التي دفعها الأطراف لمراقبتها من طرف مصلحة المسح، وذلك لتجنب أي زيادة في المبالغ [48] ص 34 - 36.

2.1.1.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري في الآليات الداعمة لمسح

الأراضي

نقوم بدراسة دور الخبير المهندس العقاري في إعداد شهادة الحيازة، ودوره في إطار قانون معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري، أما دوره في الآليات الأخرى فنتطرق له لاحقاً عند دراسة دوره كمساعد للقضاء.

1.2.1.1.1.1.2. دور الخبير المهندس العقاري في إعداد شهادة الحيازة

استحدثت شهادة الحيازة بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المذكور، وتحرر طبقاً للكيفيات والأجال التي حددها المرسوم 51-254 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

وشهادة الحيازة هي عبارة عن محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار من نوع ملك، غير الممسوح والذي لم تحرر سندات ملكيته، وذلك بعد إتمام إجراءات تسجيلها وشهرها، تسمح هذه الشهادة لحاملها الحصول على رخصة البناء وترتيب رهون عقارية.

إن شهادة الحيازة تعد سنداً صحيحاً، يساعد اللجنة البلدية لمسح الأراضي عندما تشرع في إجراءات المسح على مستوى البلدية، باعتبار أن العقار محل شهادة الحيازة يكون بالضرورة قد خضع لعملية مسح من طرف خبير مهندس عقاري، ووضع بشأنه مخطط ورسم بياني يوضح نوعه ومساحته وحدوده نظراً لاشتراط المخطط التقني في الملف المرفق بالعريضة المتضمنة إعداد شهادة الحيازة التي تودع لدى البلدية المختصة [51] م 06.

وعليه فإن دور الخبير المهندس العقاري مساعد لعمل الفرقة التقنية للمسح، ولعمل اللجنة البلدية للمسح [52] ص 139.

2.2.1.1.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري رقم 02-07

أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، يتم طبقاً للكيفيات المحددة في المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

تطبق أحكام هذا القانون على العقارات غير الممسوحة من نوع الملك الخاص، التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري.

يعتبر المدير الولائي للحفظ العقاري هو المسؤول الأول عن العملية، يستعين في ذلك بخلية دائمة تنصب على مستوى المديرية، وبأعوان محققين يتولى تعيينهم [47] ص 02 ص 03.

يتم فتح التحقيق العقاري في إطار عملية فردية بموجب قرار مدير الحفظ العقاري بناء على طلب المعني، أو بموجب قرار صادر عن الوالي في إطار عملية جماعية قصد إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، حيث يحدد المنطقة المعنية ويحدد مدة 15 يوم على الأقل لإيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، وفي كلتا الحالتين على المعني تقديم طلب محرر في استمارة نموذجية مرفق بما يلي:

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف خبير مهندس عقاري على نفقة صاحب الطلب، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في عملية المسح، ملحق ببطاقة وصفية تشير إلى طبيعة العقار، مساحته، تقييمه، وأسماء المجاورين.
- كل وثيقة تسمح للطالب بإثبات حقه [20] م 03 م 04.

ثم تتواصل الإجراءات على النحو المبين في الملحق رقم (02) [47]، وعلى إثر ذلك يدعوا المحقق العقاري صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق خبير مهندس عقاري بوضع معالم العقار موضوع التحقيق، على نفقة صاحب طلب التحقيق، حيث ينجز الخبير العملية المطلوبة بحضور المحقق العقاري، ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع أيضا من طرف المحقق العقاري، ويتم الخبير بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم ورقم الوحدة العقارية، ويرسل محضر وضع المعالم والمخطط الطبوغرافي المتم إلى المحقق العقاري [20] م 13، وعلى إثر ذلك يتم إعداد مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، ثم يرسل المقرر إلى المحافظ العقاري قصد شهره، ويقوم بإعداد سند ملكية طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 147-08 المذكور، ويرسله للمدير الولائي للحفاظ العقاري لتسليمه لصاحب الطلب [47] ص 11 ص 12.

من خلال الإجراءات السابقة الذكر نستشف ما يلي:

- اتصال الخبير المهندس العقاري بعملية التحقيق العقاري يتم بموجب عقد مدني بين الخبير وبين طالب التحقيق، حيث يلتزم الخبير بإنجاز العملية المطلوبة ويلتزم طالب التحقيق بأداء الأتعاب.
- إن تحميل طالب التحقيق العقاري نفقة إعداد الخبير المهندس العقاري للوثائق التقنية الملحقة بالطلب، بقدر أهميته في التمويل غير المباشر لعملية المسح من جهة، بقدر ما يمثل إثقال لكاهل طالب التحقيق من جهة أخرى، حيث قد يشكل ذلك عرقلة في إسهام الخواص في تطهير الملكية العقارية الخاصة.
- إن اتصال الخبير المهندس العقاري بعملية التحقيق العقاري عن طريق التعاقد المباشر مع طالب التحقيق، يعكس تبسيط للإجراءات والشكليات مقارنة مع اتصال الخبير بعملية المسح العام للأراضي حال تعاقد مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- إن الحاجة الماسة إلى المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية المنجزة من طرف الخبير المهندس العقاري في عملية التحقيق العقاري، أدت بالضرورة إلى إشراكه في تلك العملية، وذلك يعني وجود تفعيل آلي للمهنة، ينبغي أن يدعم بتطويرها أكثر بالحرص على بند التكوين بصفة خاصة والذي يراعي ضرورة التحكم في التكنولوجيات الحديثة، ليستثمر كل ذلك في تفعيل قانون معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية.

2.1.1.1.2. دور الخبير المهندس العقاري في إعداد السندات المثبتة للملكية العقارية

يضطلع الخبير المهندس العقاري بإعداد المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية الملحقة بالسندات المثبتة للتصرفات الواردة على الملكية العقارية، ولا يقتصر دوره على إعداد الوثائق التقنية الملحقة بالعقود الرسمية المتعلقة بنقل الملكية العقارية بالوجه الذي نصت عليه المادة 1/2 من الأمر 08-95 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، والتي يستشف منها وجود تضيق لدور هذا الأخير يمكن تفاديه بالرجوع إلى النصوص الخاصة ذات الصلة.

تنقسم سندات إثبات الملكية العقارية إلى أربعة أنواع: سندات عرفية، سندات توثيقية، وسندات إدارية، وسندات قضائية [53] ص 141، بالنسبة لهذه الأخيرة نتطرق لها في دور الخبير المهندس العقاري في مساعدة القضاء.

1.2.1.1.1.2. الوثائق التقنية الملحقة بالسندات العرفية المثبتة للملكية العقارية:

إن معرفة علاقة مهام الخبير المهندس العقاري بالسندات العرفية المثبتة للملكية العقارية، يقتضي التطرق إلى حجية هذه الأخيرة من خلال التمييز بين مرحلتين، نرصد في كليهما دور الخبير.

فبالنسبة للعقود العرفية المبرمة بعد تاريخ 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التطبيق، والذي نصت مادته 12 على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق" تعتبر عقود باطلة وهذا ما أكده قرار الغرف المجتمعة للمحكمة العليا المؤرخ في 1997/02/18 تحت رقم 136156، حيث قضى بالبطلان وإرجاع الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها.

أما بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ دخول قانون التوثيق المذكور حيز التطبيق، فقد تدخلت السلطة التنفيذية لتصحيحها وذلك بموجب المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل للمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري [54]، والذي بموجبه قامت المحاكم بتثبيت صحة العقود العرفية المعايينة للمعاملات العقارية والثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 [53] ص 19، مكتفية في ذلك بتقديم الأطراف لشهادة من البلدية تثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية ولا ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، دون طلب مخططات هندسية تمكن من التعيين الدقيق للعقار والحقوق العينية العقارية، حيث أدى ذلك إلى صدور أحكام قضائية لا تراعي ذلك التعيين، نتج عنها صعوبات عملية أثناء عملية الشهر العقاري، حيث كانت هذه الأحكام محل رفض للإيداع [3] ص 154، تدخلت إدارة أملاك دولة على إثرها بموجب مذكرة شارحة تحت رقم 00689 مؤرخة في 1995/02/12 أحالت بموجبها الموثق عند إيداعه للحكم المفرغ في شكل سند توثيقي إلى تقرير ومخطط الخبير المرفق بالحكم، وفي حال غياب هذه الوثائق يمكنه اللجوء للمحكمة لاستدراك تلك النقائص [55].

أما بالنسبة للعقود العرفية المعايينة لمعاملات عقارية والثابتة التاريخ قبل 1971/01/01، فبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل للمرسوم رقم 76-63 المذكور، تم التخفيف من عبء اللجوء إلى القضاء بغرض إشهارها كما كان عليه الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة [3] ص 155، على أن يعاين هذا العقد التعيين الدقيق للعقار وهوية الأطراف [56].

2.2.1.1.1.2. الوثائق التقنية الملحقة بالسندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية

حتى يعتبر العقد التوثيقي عقدا رسميا يجب أن تراعى فيه الأشكال القانونية، وأن يحرره الموثق في حدود سلطته واختصاصه، وفي هذا الصدد اشترطت المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني، أن يراعى في العقود الناقلة أو المعلنة عن الملكية العقارية، التعيين الدقيق للعقار من حيث طبيعته، ومضمونه، وحالته، وحدوده، وعليه إذا كان العقار محل المعاملة ممسوحا فطبقا للمادة 66 من المرسوم رقم 63-76 المذكور يتعين ذكر العقار والبلدية، القسم ورقم المخطط، والمكان المذكور حسب دفتر العقاري المسلم ولا يشترط ذكر الحدود.

أما إذا كان العقار غير ممسوح، فإن المشرع قد أقر طرق لتعيينه في الوثائق المودعة للشهر [57] ص 148، بما فيها السندات التوثيقية، حيث جاءت المذكرة التوضيحية رقم 00689 المذكورة، مبينة وشارحة لتلك الأحكام والتي نرصد من خلالها دور الخبير المهندس العقاري في إعداد الوثائق الملحقة بالسندات التوثيقية.

حيث بالنسبة للعقار الحضري طبقا للمادتين 21 و 66 من المرسوم 63-76 المذكور، فإن العناصر التي ينبغي إبرازها في الوثيقة المعدة للإجراء هي اسم البلدية والشارع والرقم من جهة، وطبيعة العقار ومساحته من جهة أخرى.

أما العقار الريفي فإن العناصر الدالة هي نوع العقار، وموقعه، ومحتوياته، وأرقام المخططات النظامية القديمة، وفي حالة عدم وجود ذلك، أسماء المالكين المجاورين، وهذا طبقا للمادة 114 من المرسوم 63-76 ، وفي الحالات الخاصة وعندما تكون المساحة غير محددة، حيث توجد على سبيل المثال عبارة "الحقوق المشاعة والمفرزة" دون الإشارة للمساحة، فإنه يمكن تحديد مساحة الحقوق العينية العقارية عن طريق كيل جديد وإعداد مخطط من طرف خبير عقاري، وبمناسبة إعداد هذا المخطط لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما [11] م 703، وفي هذه الحالة فإن عملية التحديد تعتبر قد تمت بصفة حضورية ولذا

يحتج بها على كل الأطراف، أما إذا لم يتيسر التحديد المشترك، فإن مساحة وحدود الملكية العقارية المذكورتين في العقد على أساس مخطط الخبير، تعتبر معلومات ذات دلالة ولا يحتاج بها على الغير.

وفيما يتعلق بتعيين العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة، فيجب أن يتضمن العقد المعلومات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة، تضاف إليها المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم والذي يتم إعداده من قبل خبير، حيث يوضح القطع الخاصة وما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة [56].

إن الوثائق الأصلية التي يعتمدها الموثق في تحرير العقد، بما في ذلك مخططات الخبير المهندس العقاري الرامية إلى تحديد العقار، يبقى الموثق محتفظاً بها لدى أصول مكتبه وتحت مسؤوليته [55].

3.2.1.1.1.2. الوثائق التقنية الملحقة بالسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

يقصد بالسندات الإدارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير [53] ص 41، أو إدخالها إلى ذمتها، وهي تنقسم إلى صنفين: عقود إدارية، وقرارات إدارية.

تعتبر الوثائق التقنية المعدة من طرف الخبير المهندس العقاري في إطار عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية، من أهم تطبيقات تدخل هذا الأخير في إعداد الوثائق الملحقة بالسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية.

حيث أن نزع الملكية للمنفعة العامة هو طريق استثنائي لاكتساب الأملاك أو الحقوق العقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية [14] م 02، بمعنى لا يتم اللجوء له إلا في حال فشل محاولات الاقتناء الودية.

إن موقع مهام الخبير المهندس العقاري من هذه العملية هو في مرحلة التحقيق الجزئي الذي يعقب قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ويتم في الفترة التي يحددها هذا الأخير، حيث يعين الوالي محافظا محققا خبيراً مهندساً عقارياً من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم، وذلك بموجب قرار يصدر خلال الخمسة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، حيث يبين هذا القرار تحت طائلة البطلان ما يلي، اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته، المقر والأوقات التي تتلقى فيها التصريحات والمنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية المراد نزعها، تاريخ بدء التحقيق وانتهاءه.

ينشر هذا القرار في مجموع القرارات الإدارية الولائية ويبلغ للمعنيين كما يشهر في البلدية الواقع بها الملك المعني [58] م 12.

لقد تناولت المواد من 13 إلى 30 من المرسوم رقم 93-186 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المذكور، تناولت المهام والسلطات المخولة للخبير المهندس العقاري كمحافظ محقق في إطار عملية التحقيق الجزئي والتي تتلخص فيما يلي:

1.3.2.1.1.1.2. إعداد المخطط الجزئي وجمع المعلومات

يتم في هذه الخطوة تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديداً دقيقاً، وتوضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، قصد تنويع ذلك بمخطط جزئي وقائمة للملاك وأصحاب الحقوق، حيث تقوم خلاصة مخطط المسح ووثيقة عملية إجراء المسح مقام ذلك المخطط

إذا كان العقار ممسوحاً، ويعتمد المحافظ المحقق في كل ذلك على فحص المستندات القانونية للملكية، فيكون بصدده وضعيتين:

- إما وجود سندات قانونية للملكية.
- أو عدم وجودها وبالتالي يقوم بمعاينة حقوق الملكية، وذلك بتلقي تصريحات المستغلين أو الحائزين والتي تتمّ بالمعلومات التي تفيد ضبط الممتلكات وتحديد طبيعتها وقوامه ومساحتها، ويمكنه في إطار مهامه أن يطلب من مصالح المسح والحفظ العقاري وأملاك الدولة إفادته بأي معلومات، والحصول في الحين على أي وثيقة تساعد في التحقيق، ويمكن أن تفضي تلك المعاينة إلى إقرار حق الملكية للحائز حيازة هادئة، وعلنية، ومستمرة، ولمدة 15 سنة.

2.3.2.1.1.1.2. إعداد المحضر المؤقت

يقوم المحافظ المحقق بعد جمع المعلومات بإعداد محضر مؤقت يؤرخ ويوقع من طرفه، حيث يقيد فيه استنتاجاته الأولى ويذكر فيه التصريحات والمعلومات المتحصل عليها، تاريخ إشهاره، أوقات وأماكن استقبال المطالب والاعتراضات المتعلقة بالحقوق محل الإجراء (ملحق رقم 03)، يشهر هذا المحضر لمدة 15 يوم في الولاية، والبلدية، ومصالح المسح، والحفظ العقاري، وأملاك الدولة وفروعها، والمفتشيات المقامة في تراب الولاية.

3.3.2.1.1.1.2. إعداد المحضر النهائي

بعد انقضاء مدة إشهار المحضر المؤقت يعاين المحافظ المحقق الأماكن من جديد عند وجود اعتراضات أو مطالب، ويحرر محضراً نهائياً على أساسه تعد قائمة العقارات المنصوص عليها في المادة 27 من المرسوم 93-186 المذكور، على أن يتلقى الوالي من المحافظ المحقق ملفاً كاملاً حول التحقيق يتضمن ما يلي:

- المخطط الجزئي.
- قائمة العقارات المعنية بنزع الملكية.
- المحضر النهائي مرفوقا بجميع المستندات المعتمدة في التحقيق.

يستشف مما سبق أن الخبير المهندس العقاري أعطيت له سلطات واسعة لتقدير وتفسير سندات الملكية والحقوق العينية التي ستنزع ملكيتها [2].

2.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري في عمليتي التهيئة والتعمير

نظرا للارتباط الحاصل بين عملية التهيئة وعملية التعمير نتناول اختصاصات الخبير المهندس العقاري في كلتا العمليتين وذلك في نقطتين.

1.2.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري في عملية التهيئة العقارية

يقصد بالتهيئة العقارية كل العمليات التي من شأنها تحسين ظروف استغلال الأراضي، وهذا بالاقتصاد فيها ومحاربة المضاربة بالنسبة للعقار الحضري، والزيادة في الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية بالنسبة للعقار الفلاحي [6] ص 264.

وعليه نتطرق إلى دور الخبير المهندس العقاري في تهيئة العقار الحضري، ثم دوره في تهيئة العقار الفلاحي.

1.1.2.1.1.2. دور الخبير المهندس العقاري في تهيئة العقار الحضري

يقصد بتهيئة العقار الحضري أشغال معالجة سطح الأرض، وتدعيم المنحدرات، وغرس الأشجار، ووضع الأثاث الحضري، وإنجاز المساحات الخضراء، وتشبيد السياج [59] م 02.

يمكن أن تتخذ عملية تهيئة العقار الحضري شكل تجزئة الأراضي [60] ص 147، 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 [6] ص 275 ص 276، وعليه تكتفي بدراسة دور الخبير المهندس العقاري في تجزئة الأراضي العمرانية.

حيث يقصد بتجزئة الأراضي العمرانية، القسمة من أجل البيع أو الإيجار، أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء، من أجل استعمال مطابق لأحكام مخططات التعمير، حيث يمنع إنشاء أي تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة [59] م 02 م 03، ورخصة التجزئة طبقا للمادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المذكور، والمادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم، وتسليم ذلك [61]، تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، ورخصة التجزئة هي قرار إداري يتصل بالخبير المهندس العقاري في إجراءات إعدادها من خلال إنجازها للوثائق التقنية التي اشترطها المشرع ضرورة إرفاقها بملف الطلب، ويتعلق الأمر بما يلي [61] م 09:

- تصاميم ترشيديّة تشمل على حدود القطعة الأرضية ومساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها، كما تبين تحديد القطع المبرمجة للتجزئة مع رسم شبكات التهيئة.
- تحديد موقع المساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة.

- دفتر شروط التجزئة يعد حسب النموذج المحدد من طرف الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الشروط التي تنجز بموجبها البناءات، وكذا الالتزامات والارتفاقات ذات المنفعة العامة.

تخضع رخصة التجزئة للشهر، وترفق في ذلك بمخطط التجزئة واستمارة تتضمن المعلومات حول الأجزاء، إلى جانب دفتر شروط التجزئة [57] ص 108، وإذا تعلق الأمر بإشهار رخصة تجزئة أرض ممسوحة، فيجب إرفاقها بوثيقة القياس المعدة من طرف خبير مهندس عقاري على النحو السابق بيانه.

ونظرا لكون رخصة التجزئة تعتمد أساسا على مخطط الخبير، فإنه يتعين على محرر العقد أن يعود له فيما يخص تعيين وتحديد مساحة الوحدات العقارية الجديدة، وهذا إذا كانت المعلومات الواردة في رخصة التجزئة مختصرة.

أما بالنسبة للأحكام القضائية المتعلقة بقسمة الأراضي العارية التي يعتمد فيها القاضي على مخطط وتقرير الخبير، فإنه من المفترض أن مخطط الخبير مبني أساسا على رخصة التجزئة غير المتناقضة مع قواعد العمران [55].

2.1.2.1.1.2. دور الخبير المهندس العقاري في تهيئة العقار الفلاحي

إن تهيئة العقار الفلاحي هي تلك العمليات التي من شأنها الزيادة في الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية [6] ص 264.

حيث أن تجزئة العقار الفلاحي من شأنها أن تحدث تشتتا في القطع يصعب معه ترشيد استغلالها [62] م 24، 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 20/11/1997 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 منقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد 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.

تتم عملية تجميع الأراضي الفلاحية بناء على مخططات التجميع [62] م 25، ويتصور إشراك الخبير المهندس العقاري في إعدادها، في انتظار صدور النص التشريعي الخاص المحدد لشروط وكيفيات تنفيذ عمليات التجميع، والذي أحالت إليه المادة 24 من قانون التوجيه الفلاحي.

2.2.1.1.2. دور الخبير المهندس العقاري في عملية التعمير

تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي [13] م 10، كلا الأداتين تشتمل على مخططات بيانية، ومثال ذلك احتواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مخطط الواقع يبين الإطار المشيد وأهم الطرق، ومخطط للارتفاعات التي يجب الإبقاء

عليها أو تعديلها أو إنشاءها... [63] م 17 ، واحتواء مخطط شغل الأراضي على مخطط بيان الموقع، ومخطط طبوغرافي، ومخطط الواقع القائم... الخ [64] م 18.

لم ينص المشرع على الخبير المختص بإعداد تلك الوثائق، حيث من الناحية العملية يتم إسناد ذلك إلى مكاتب دراسات تضم مهندسين بتخصصات مختلفة، وذلك بناء على دفاتر شروط نموذجية معدة من طرف وزارة السكن والتعمير.

أما بالنسبة لرخصة البناء، فقد أوجب المشرع أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري، ومهندس مدني معتمدين [13] م 55، ولم ينص على ذلك بالنسبة للخبير المهندس العقاري رغم كون الأعمال الطبوغرافية تعتبر حجر الأساس لكل المشاريع العمرانية والهندسية [35].

ومن الناحية العملية إذا كان العقار غير ممسوح وطلبت بشأنه رخصة بناء فإنه يشترط وجود مخطط طبوغرافي يبين حدود ومساحة القطعة المراد البناء فوقها.

وفيما يخص شهادة التقسيم، فقد اشترط المشرع لاستصدارها إرفاق الطلب بمجموعة من الوثائق التقنية تتمثل في مخطط الموقع وتصاميم ترشيديّة [61] م 28، ولم ينص المشرع كذلك عن التقني المختص بإنجازها.

إن تفعيل مهنة الخبير المهندس العقاري في حل المسألة العقارية في شقها المتعلق بالتعمير، يقتضي تحديد مجال تدخل هذا الأخير في إعداد أدوات وعقود التعمير.

3.1.1.2. اضطلاع الخبير المهندس العقاري بالتقييم العقاري

يجرى 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 بعملية التمويل العقاري، حيث حدث في فترة الثمانينات انهيار واحدة من أكبر المؤسسات المالية في الولايات المتحدة الأمريكية، وهي مؤسسة Savings and Loans لأسباب كان من أهمها وجود عيوب في نظام التقييم العقاري [38].

على غرار أعوان التقييم التابعين لإدارة أملاك الدولة، والمفتشين التابعين للمديرية العامة للضرائب، والمهندسين المعماريين، يعتبر الخبير المهندس العقاري ضمن الفاعلين الرئيسيين في عملية التقييم في الجزائر [65] ص 19، حيث نصت المادة 2/2 من الأمر 08-95 المذكور، على اضطلاع هذا الأخير بتقييم الأملاك العقارية.

لقد اسند المشرع مهمة التقييم العقاري للخبير المهندس العقاري على أهميتها وخطورتها على النحو السابق بيانه، دون أن يحدد معايير التقييم التي تمكن من الحكم على أداء الخبير المقيم، ودون أن يحدد مجال تدخله، حيث يقوم الخبراء المهندسين العقاريين بالتقييم وفق تقديرهم الخاص، إضافة لذلك، لم يشترط المشرع مؤهلات علمية أخرى من شأنها تغطية جوانب النقص في التخصص الأصلي الهندسي للخبير المهندس العقاري.

حيث هناك طرق تقييم عالمية تطبق للوصول للقيمة الحقيقية للعقار، تحتاج إلى مقيمين محترفين لديهم مؤهلات أكاديمية تضاف إلى الإلمام بالعلوم الهندسية، ومنها الإلمام بعلوم الاقتصاد، والمحاسبة، والإدارة، والمالية، والمعرفة الجيدة بالقوانين التي تحكم السوق العقارية، إلى جانب الالتزام بالحيادية تجاه الأملاك محل التقييم، بأن لا تكون لدى المقيم أي مصلحة شخصية أو ارتباط آخر بتلك الأملاك.

4.1.1.2. اختصاصات الخبير المهندس العقاري المتعلقة بالترقية العقارية

إن تحرير الخدمات ذات الطابع الرأسمالي ومن ذلك نشاط الترقية العقارية، يستتبعه تزايد أهمية الاستشارات الفنية ونقل المعلومات، ومن ثم ازدياد الحاجة إلى تحرير الأنشطة ذات الطابع المهني الخادمة للأنشطة الرأسمالية [26] ص 09 ص 10، ومن هذا المنظور تم تحرير مهنة الخبير المهندس العقاري استجابة لمقتضيات الترقية العقارية للمرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث تم بموجب هذا المرسوم تحرير نشاط الترقية العقارية بفتح المجال للمنافسة الحرة بين القطاع العام والقطاع الخاص، وتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار للمحلات السكنية وغير السكنية... الخ [1] ص 269، وهو المرسوم الذي تم إلغائه بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية [66].

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

1.4.1.1.2. لدى استصدار المرقى العقاري لرخص وشهادات التعمير [66] م 11

حيث تتم الاستعانة بالخبير المهندس العقاري فيما يتعلق بالوثائق التقنية المرفقة بالطلب.

2.4.1.1.2. لدى اكتساب المرقى العقاري للوعاء العقاري

حيث طبقا للمادة 13 من القانون 11-04 المذكور، يمكن التصريح بالمنفعة العامة بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها، وهي العملية التي يتدخل الخبير المهندس العقاري في إجراءاتها كما سلف ذكره.

3.4.1.1.2. في بيع المرقي العقاري للأمالك العقارية

يجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقاً للتشريع المعمول به [66] م 31، حيث يجب مراعاة الأشكال القانونية المطلوبة لاسيما تعيين الأطراف وتعيين العقار، حيث يتم التمييز في تعيين العقار بين ما إذا كان ممسوحاً أم غير ممسوح على النحو الذي أشرنا له في إعداد الخبير المهندس العقاري للوثائق الملحقة بالسندات التوثيقية.

4.4.1.1.2. لدى مراجعة سعر البيع في عقود البيع على التصاميم

يضطلع الخبير المهندس العقاري بعملية التقييم العقاري، وعليه يمكن الاستعانة به في مراجعة سعر البيع في عقود البيع على التصاميم عندما يكون السعر قابلاً للمراجعة، حيث يقوم بتقييم السعر بالارتكاز على عناصر معينة، كتغيرات سعر التكلفة، وتطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة [66] م 38.

5.1.1.2. القيمة القانونية لأعمال الخبير المهندس العقاري المتصلة بالمادة العقارية

لقد لاحظت الإدارة المركزية المتمثلة في المديرية العامة للأمالك الوطنية، بقاء بعض المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، تلزم الخبراء المهندسين العقاريين أن تكون مخططاتهم الطبوغرافية حاملة لتأشيرة مصلحة مسح الأراضي.

فتم بالتالي إصدار مذكرة [67] أشارت فيها الإدارة المذكورة، أنه يكفي التأكد من أن منجز الرسوم الطبوغرافية يمارس مهنة خبير مهندس عقاري بصفة قانونية، بمعنى آخر يجب التحقق من أن معدّ المخطط الطبوغرافي مسجل في جدول هيئة الخبراء المهندسين العقاريين أو حامل شهادة التسجيل في الجدول، دون حاجة إلى تأشيرة مصلحة مسح الأراضي.

وتم التنويه أن المخططات الطبوغرافية التي يعدها الخبير المهندس العقاري تعتبر وثائق قانونية لا تتطلب التأشير عليها من أية جهة مهما كانت العملية التي استوجبت إنجاز هذه المخططات.

غير أن التصاميم الموضوعة من قبل الخبير المهندس العقاري المتعلقة بالعقارات الممسوحة في إطار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يجب أن تتم بمراعاة أحكام المواد من 18 إلى 20 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، وأحكام المواد من 74 إلى 78 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

2.1.2. الخبير المهندس العقاري كمساعد للقضاء

نبيّن في هذا المطلب شروط وإجراءات اكتساب الخبير المهندس العقاري صفة الخبير القضائي، ثم ندرس دوره أمام القضاء المدني، ثم أمام القضاء الإداري، ثم أمام القضاء الاستعجالي.

1.2.1.2. شروط وإجراءات اكتساب صفة الخبير القضائي

إن ضمان فعالية الهيئة القضائية في وضع حد للمنازعات العقارية، غاية لا يمكن بلوغها بمعزل عما يعرف "بمساعدتي العدالة" [68] ص 29، حيث أن تطوير المهن المساعدة للعدالة يعتبر رافدا من روافد العمل القضائي ودعامة من دعائم السلطة القضائية. [69] ص 27 - 29.

تتعدد المهن المساعدة للعدالة بتعدد أشكال تلك المساعدة، والتي منها المساعدة عن طريق الخبرة القضائية [70] ص 189 - 222.

والخبرة القضائية هي عبارة عن طريق من طرق الإثبات، يحتاجها العمل القضائي كلما صادف في النزاع المطروح مسألة يتطلب حلها معلومات فنية خاصة، بعيدة عن المجال الأصلي لتقافة القاضي القانونية [22] ص 10.

ولقد عرفَ المشرع الجزائري الخبرة القضائية من خلال الهدف المرجو من وراء الأخذ بها وفقا للمادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور، وهي توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي، وعليه لا يجوز للخبير أن يتعدى حدود مهمته، كفضله أو إعطاء رأيه في مسائل قانونية هي من صميم اختصاص القاضي وحده [71] ص 131.

تندرج الخبرة القضائية ضمن قواعد الإثبات الإجرائية [72] ص 19، حيث قسم المشرع طرق الإثبات إلى قواعد موضوعية، نص عليها في القانون المدني في الباب المعنون بإثبات الالتزام، أما القواعد الشكلية أو الإجرائية والتي منها الخبرة، فنص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن إجراءات التحقيق، في الباب الرابع المعنون بوسائل الإثبات.

إن الخبرة القضائية مهمة يتولاها خبراء بتخصصات مختلفة، من بينهم الخبير المهندس العقاري.

1.1.2.1.2. شروط اكتساب صفة الخبير القضائي

نصت المادة 03 من المرسوم رقم 95-310 المؤرخ في 10/10/1995 المحدد، لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، وحقوقهم وواجباتهم، على أنه يجوز أن يسجل أي شخص طبيعي أو معنوي في إحدى قوائم الخبراء القضائيين متى استوفى الشروط المحددة في هذا المرسوم، وقد بينت المادة 04 من نفس المرسوم تلك الشروط كالاتي:

" أن تكون جنسيته جزائرية مع مراعاة الاتفاقيات الدولية.
 أن تكون له شهادة جامعية أو تأهيل مهني معين في الاختصاص الذي يطلب التسجيل فيه.
 ألا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالأداب العامة أو الشرف.
 ألا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية.
 ألا يكون ضابطا عموميا وقع خلعه أو عزله، أو محاميا شطب اسمه من نقابة المحامين، أو
 موظفا عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالأداب العامة أو الشرف.
 ألا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة.
 أن يكون قد مارس هذه المهنة أو هذا النشاط في ظروف سمحت له بالحصول على تأهيل
 كاف لمدة لا تقل عن 07 سنوات.
 أن يكون معتمدا من طرف السلطة الوصية في اختصاصه" (هيئة الخبراء المهندسين
 العقاريين).
 أما بالنسبة للشخص المعنوي (شركة الخبراء المهندسين العقاريين) فيشترط لتسجيلها في
 قائمة الخبراء القضائيين ما يلي:

- أن تتوفر في المسيرين الاجتماعيين الشروط المنصوص عليها في الفقرات 03 و 04 و 05
 من المادة 04 المذكورة.
- أن يكون الشخص المعنوي قد مارس نشاطا لا تقل مدته عن 05 سنوات لاكتساب تأهيل
 كاف في التخصص الذي يطلب التسجيل فيه.
- أن يكون له مقر رئيسي، أو مؤسسة تقنية في دائرة اختصاص المجلس القضائي [18] م
 05.

2.1.2.1.2. إجراءات اكتساب صفة الخبير القضائي

على المترشح (الخبير المهندس العقاري) الذي توفرت فيه الشروط المذكورة، أن يقدم طلبا
 للنائب العام لدى المجلس القضائي الذي يختار مقر إقامته بدائرة اختصاصه، ويبين فيه الاختصاص
 الذي يطلب التسجيل فيه، مع إرفاق الطلب بالوثائق الثبوتية المتعلقة بالمعلومات النظرية والتطبيقية
 التي اكتسبها المترشح في ذلك التخصص وكذا الوثائق التي تبين الوسائل المادية التي بحوزته.

وبعد طرح الملف على مستوى النيابة العامة، يتم تحويله مرفوقاً بالتحقيق الإداري التي تكون أجرته هذه الأخيرة لرئيس المجلس القضائي الذي يقوم باستدعاء الجمعية العامة للقضاة العاملين على مستوى المجلس والمحاكم التابعة له لإعداد قائمة الخبراء في أجل شهرين على الأقل قبل نهاية السنة القضائية، وترسل هذه القوائم إلى وزير العدل قصد الموافقة عليها [18] م 06 - 08.

وبعد ذلك يتم تسليم الاعتماد، ويتم استدعاء الخبير من طرف النائب العام قصد تأدية اليمين الذي يعتبر من النظام العام [68] ص 65، يشترط تأديته حتى لدى استعانة القضاة بخبراء غير مسجلين في قوائم الخبراء القضائيين [17] م 131.

2.2.1.2. دور الخبير المهندس العقاري أمام القضاء المدني

نتناول في هذا الفرع إجراءات استعانة القضاء المدني بالخبير المهندس العقاري ثم بعض صور تلك الاستعانة وذلك في نقطتين.

1.2.2.1.2. إجراءات استعانة القضاء المدني بالخبير المهندس العقاري

يتم تعيين خبير (خبير مهندس عقاري) أو عدة خبراء إما تلقائياً من طرف القاضي، أو بناء على طلب أحد الخصوم [17] م 126، والمحكمة ليست ملزمة بتعيين الخبير إلا في الأحوال التي يحددها القانون [71] ص 132.

إن الحكم أو القرار الأمر بإجراء الخبرة يجب أن يتضمن ما يلي [17] م 128:

- أسباب اللجوء إلى الخبرة.
- بيان اسم ولقب وعنوان الخبراء مع تحديد التخصص.

• كما يجب أن يحدد المهمة المسندة للخبير بدقة، وفي هذا الصدد يرى الأستاذ عمر حمدي باشا فيما يخص الأحكام المتضمنة المصادقة على الخبرات المتعلقة بقسمة الأراضي، وحتى يمكن تطبيقها على أرض الواقع، يجب أن يقوم القاضي بضبط مهام الخبير بدقة فيكلفه بما يلي:

- الاتصال بالمحافظة العقارية للحصول على الشهادة السلبية للاستيثاق مما إذا كانت الملكية لم يتم التصرف فيها بعقد مشهر لفائدة الغير، أو تكليف الأطراف بإحضارها.
- القيام بإجراء بحث عقاري، وذلك بمسح القطعة الأرضية محل المطالبة القضائية بعد الاتصال بمصلحة مسح الأراضي للحصول على مخطط مسح الأراضي للمنطقة الموجود بها العقار، وإعداد مخطط بياني لتلك الأرض.
- مع إمكانية الاتصال بالملاك المجاورين والحصول على سندات ملكياتهم.
- ثم تكليفه بعملية القسمة [73] ص 46.
- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط.

هذا ويقوم القاضي بتحديد مبلغ التسييق الذي يكون مقاربا للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير، وكذا تحديد الخصم أو الخصوم الملزمين بإيداعه في أجل معين.

يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء القضائيين اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة، وتودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية [17] م 131 .

وبالنسبة للحكم الأمر بالخبرة فلا يجوز استئنائه أو الطعن فيه بالنقض إلا مع الحكم الفاصل في الموضوع، وهذا ما استحدثته المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تم وضع حد للجدل الطويل المتعلق بالتكليف القانوني للأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع بين تحضييري وتمهيدي، ومدى قابليتها للاستئناف [71] ص 143.

يتم استبدال الخبير بموجب أمر على عريضة من طرف القاضي الأمر بالخبرة، إما بسبب رفض الخبير للمهمة المسندة إليه، أو إذا تعذر عليه إنجازها، ولم يحدد المشرع الحالات التي يمكن فيها للخبير رفض المهمة، على خلاف الضباط العموميين كالمحضرين القضائيين، هذا ويمكن استبدال الخبير بسبب رده [71] ص 136.

في حالة انتفاء أسباب الاستبدال يباشر الخبير مهامه، حيث يجب عليه إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي، ويمكنه في إطار إنجاز مهامه الاستعانة بمترجم معتمد، كما يمكنه أن يطلب من الخصوم تقديم أي مستند يفيد في مهمته، وفي حالة وجود إشكالات يرفع تقريراً إلى القاضي بذلك [17] م 134.

بعد تنفيذ الخبرة يتم تحرير تقرير الخبرة، حيث دفعا للإشكالات العملية والنقائص الملاحظة على تقارير الخبراء وسطحية بعضها، أوجب المشرع بموجب المادة 138 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يتضمن تقرير الخبير على الخصوص أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم، وعرضاً تحليلياً عما قام به وعائنه في حدود المهمة المسندة إليه، وكذا نتائج الخبرة.

وبعد ذلك يتم إيداع التقرير لدى كتابة ضبط المحكمة التي أمرت بالخبرة، ويتم تبليغه إلى الأطراف [68] ص 77، وللمحكمة أن تنظر وتقدر بعد رجوع القضية إلى الجدول ومناقشة التقرير من قبل الأطراف أو محاميهم، فإما أن يؤخذ برأي الخبير، أو يستبعد الأخذ به [72] ص 221، كما سنراه لاحقاً.

2.2.2.1.2. بعض صور استعانة القضاء المدني بالخبير المهندس العقاري

1.2.2.2.1.2. وضع معالم الحدود:

يفترض وضع معالم الحدود للملكيات المتجاورة، فلأطراف أن يتفقوا على وضع المعالم بالتراضي، فإذا فعلوا ذلك حرروا اتفاقاً يسجل فيه وضع المعالم، وتمضيه الأطراف، ولهم أن

يتوجهوا إلى المحكمة لتثبيت ذلك، وللقاضي أن ينتقل إلى عين المكان ليسجل الاتفاق، ويصحبه خبير يكون قد عينه لخط الحدود حسب أصول فنه، ومن ثم يحكم القاضي في القضية فيشهد بوضع معالم الحدود، ومن جهة أخرى إذا أراد شخص وضع معالم الحدود، ورفض جاره ذلك وجب رفع القضية إلى العدالة التي غالبا ما تعين خبيراً، يجب عليه مراعاة جانب كبير من الحرص، حيث تتطلب الخبرة وضع الخرائط، وتطبيق العقود على الأرض وقياس الأبعاد وعرز المعالم في الأرض.

فإذا اتلف أو هدم أحدهم تلك المعالم كان للآخر حق المطالبة أمام المحكمة بإعادتها إلى سالف وضعيتها، ولا يصح الخلط بين دعوى وضع المعالم التي هي دعوى ملكية، وبين دعوى نقل المعالم التي هي دعوى حيازة [68] ص 99 ص 101.

2.2.2.2.1.2. مراجعة التصرف في العقار بسبب الغبن

إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل، ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس أن يقومّ العقار بحسب قيمته وقت البيع، وإقامة الدليل على أن في عملية البيع غبنا تستلزم إجراء خبرة، خاصة إذا كان في العملية تدليس أو غش [68] ص 58.

وفي هذا الإطار جاء في القرار رقم 19926 المؤرخ في 14/04/1982، الصادر عن المحكمة العليا (المجلس الأعلى سابقاً) أنه "من المقرر قانوناً بالمادة 887 من القانون المدني القديم أنه يشترط أن يزيد الغبن عن الربع لقبول دعوى الرجوع في القسمة القضائية، ومن ثم فإن القضاء باعتماد تقرير خبرة تنفي وجود الغبن بحجة أن النقص الموجود في مساحة العقار الذي ناب الطاعن يعوض بنوعيته وجودته، فهو أكثر قيمة من العقار الذي جاء في مناب المطعون ضدها، فضلاً على أن النقص المبين في التقدير لا يتجاوز الربع كما يوجب القانون المدني القديم، يعد قضاء مطابقاً لما قرره المحكمة العليا والقانون" [74] ص 90.

3.2.2.2.1.2. قسمة العقار الشائع

عند وقوع خلاف بين الورثة لدى قسمة العقار الشائع، فإنه يتم رفع النزاع إلى الجهة القضائية المختصة، حيث يتم تحريك القسمة القضائية والمشرع حدّد كميّات خاصة تتعقد بها القسمة القضائية للعقار الشائع معتمداً في ذلك على طبيعة العقار المراد قسمته، ومدى قابليّته للقسمة القضائية [75] ص 43.

حيث تكون القسمة عينية إذا كان المال يقبل القسمة عيناً دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته، وتكون القسمة بالتصفية إذا تعذرت القسمة عيناً أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته [11] م 728.

في حالة القسمة العينية لا يستطيع القاضي غالباً أن يفصل في القضية دون رأي الخبير، حيث يتم وضع فريضة وتعيين خبير أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً، ويكون الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى ولو كانت القسمة جزئية، وإذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عيناً، عوض بمعدل عما نقص من نصيبه [68] ص 59.

إن الحكمة من تقويم الخبير للعقار الشائع هي تمكين الخزينة العمومية من استفاء حقوقها عند تسجيل الحكم.

وبعد أن يقوم الخبير بمهامه، يقدم تقريره إلى كتابة ضبط الجهة القضائية النازرة في الدعوى، فإذا وجدت منازعات تفصل فيها المحكمة ويعاد تسجيل دعوى القسمة، وفي حال عدم وجود منازعات تجرى القسمة بطريق الاقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه مفرزاً [75] ص 47.

ومن التطبيقات القضائية في الاستعانة بالخبرة في هذا المجال نجد قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1984/11/05 الذي جاء فيه: "...وإذا كان من الواضح أنه لم يثبت لحد الآن أن الدار

محل النزاع غير قابلة للقسمة، فإن قضاة الاستئناف بصرف الأطراف للتقاضي من جديد أمام المحكمة الابتدائية ليتبين عن طريق الخبرة أن العقار لا يقبل حقيقة القسمة كما يزعمه الطاعنون، كانوا على صواب فيما قضوا به" [72] ص 28.

3.2.1.2. دور الخبير المهندس العقاري أمام القضاء الإداري

تنص المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "تطبق الأحكام المتعلقة بالخبرة المنصوص عليها في المواد من 125 إلى 145 من هذا القانون أمام المحاكم الإدارية".

وعليه تطبق نفس الإجراءات السابق ذكرها، حيث أن القاضي الإداري يقوم بتعيين الخبير وتوضيح مهامه، فيباشر هذا الأخير مهامه ويستدعى الأطراف في ذلك، ثم يتم إنجاز تقرير الخبرة وإيداعه لدى كتابة الضبط، ثم يتم إرجاع القضية بعد الخبرة، ويتم الحكم في الدعوى.

إن من صور استعانة القضاء الإداري بالخبير المهندس العقاري هي في حالة وجود نزاع بشأن قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث يمكن للمنزوعة ملكيته رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، وذلك قصد تقدير التعويض [14] م 26، فالقاضي يستطيع اللجوء إلى خبير قضائي (خبير مهندس عقاري)، كون الخبرة من وسائل التحقيق المقررة في الإجراءات المتبعة أمام جهات القضاء الإداري.

وفي هذا الصدد نجد قرار المحكمة العليا رقم 37404 المؤرخ في 1984/12/29 الذي جاء فيه: "...ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الأرض المملوكة للمطعون ضده استولت عليها البلدية، ومن ثم يجوز المطالبة بالتعويض.

فإن قضاة الموضوع بتعيينهم خبير لتقييم القطعة المتنازع عليها طبقوا صحيح القانون" [74]

4.2.1.2. دور الخبير المهندس العقاري أمام القضاء الاستعجالي

استقر الرأي والقضاء على انه يجوز لقاضي الأمور المستعجلة قبل أن يفصل في الإشكال المطروح أمامه، أن يلجأ لكل الوسائل التي يمكن للقضاء العادي اتخاذها كالخبرة، والانتقال للمعاينة... الخ.

يجب الملاحظة أن الأمر يتعلق بإجراءات التحقيق التي يأمر بها قاضي الأمور المستعجلة أثناء سير الخصومة وقبل الفصل فيها، بغرض اتخاذ قرار نهائي في الدعوى، ودون المساس بأصل الحق.

فبالنسبة للخبرة وسواء تعلق الأمر بخبرة أمر بها بصفة عارضة، أو خبرة أمر بها إثر طلب مقدم في صورة دعوى مستعجلة أصلية، فإنه يطبق على هذه الخبرة القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 125 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي الإجراءات السابق بيانها.

والأمر الاستعجالي القاضي قبل الفصل في الدعوى بتعيين خبير، يجب طبعاً أن يوضح مهمة الخبير والمهلة التي يجب إيداع تقريره الكتابي فيها، وكذا تحديد هوية واختصاص الخبير.

ويخضع الطعن في الأمر الاستعجالي القاضي بتعيين خبير إلى القواعد المقررة في الطعن في الأوامر الاستعجالية [74] ص 149، حيث تكون الأوامر الاستعجالية الصادرة في أول درجة قابلة للاستئناف ولا تقبل المعارضة، أما الأوامر الاستعجالية الصادرة غيابياً في آخر درجة، فهي قابلة للمعارضة، ويرفع الاستئناف والمعارضة خلال 15 يوم من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر، ويجب أن يفصل في ذلك في أقرب الآجال [17] م 304.

تجدر الإشارة إلى أن الأمر الاستعجالي القاضي بتعيين خبير لا يجوز استئنافه إلا مع الأمر القطعي، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 81 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

5.2.1.2. القيمة القانونية لتقرير الخبير المهندس العقاري أمام القضاء

تنص المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة، القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبب استبعاد نتائج الخبرة".

يستشف من خلال هذه المادة أن عمل الخبير لا يقيد المحكمة في شيء وقت النظر في الدعوى، إذ يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة بأكملها، أو يأخذ بجزء منها أو يعدلها مادام غير ملزم برأي الخبير.

وللخصوم أن يبدوا كل ما لديهم من ملاحظات، وأوجه دفاع عن حقوقهم وقت النظر في الدعوى، وإبداء ما لديهم من تحفظ أثناء مناقشة الخبرة [71] ص 143.

غير أن مبدأ عدم تقيّد القاضي برأي الخبير ليس مبدأ مطلقا [46] ص 167، حيث على القاضي تسبب استبعاد نتائج الخبرة تفاديا للتعسف في هذا المجال [71] ص 173.

كما عليه أن يعلل حكمه بما ورد خارج محتوى تقرير الخبرة، ويمكنه القول أن في الملف ما يكفي من عناصر لتأسيس قضاءه، هذا من جهة [76] ص 105، ومن جهة أخرى إذا تعلق الأمر بخبرة فنية محضة، فلا يجوز للقاضي تغيير نتائجها إلا بواسطة خبرة أخرى.

أما إذا رأى القاضي أن تقرير الخبرة غير كامل، أو أن الخبير لم يحترم حدود المهمة المكلف بها، فعليه ألا يتخذ هذا التقرير كأساس لحكمه، وإلا كان هذا الحكم عرضة للبطلان [46] ص 167 ص 168.

تجدر الإشارة أن تقرير الخبير المعتمد (خبير مهندس عقاري مسجل في قائمة الخبراء القضائيين، أو غير مسجل وقام بتأدية اليمين قبل مباشرة مهامه) الذي تراعى فيه الأشكال القانونية (تأريخ، إمضاء وتأشير الخبير...الخ)، هو تقرير رسمي صحيح بمجرد إيداعه، إلا أن يرفع بشأنه طعن بالتزوير [68] ص 74.

2.2. المركز القانوني للخبير المهندس العقاري

المراكز القانونية هي مجموعة من المكينات (الحقوق) والواجبات المتقابلة التي يقرها القانون لمواجهة المصالح المتقابلة للأشخاص أو الجماعات [77] ص 09. وعليه فتحديد المركز القانوني للخبير المهندس العقاري، يقتضي التطرق لحقوقه والتزاماته.

1.2.2. حقوق الخبير المهندس العقاري

تنشأ تلك الحقوق بمناسبة اكتساب الخبير المهندس العقاري لهذه الصفة، أو في إطار قيامه بمهامه.

1.1.2.2. الحقوق المتصلة باكتساب صفة الخبير المهندس العقاري

يتعلق الأمر بالحق في حماية صفة الخبير المهندس العقاري، وحقوق هذا الأخير المتعلقة بالانتخاب لدى أجهزة ضبط المهنة.

1.1.1.2.2. الحق في حماية صفة الخبير المهندس العقاري

من بين الحقوق التي يمكن للخبراء المهندسين العقاريين التذرع بها، هي حماية صفتهم من أي انتحال سواء كخبراء قضائيين أو فيما عدا ذلك، وفي هذا الصدد تنص المادة 243 من قانون العقوبات [12] على ما يلي: "كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً، أو شهادة رسمية، أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها، أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من 500 إلى 5000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين".

2.1.1.2.2. الحقوق 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 جدول هيئة الخبراء المهندسين العقاريين، وأداءه اليمين أمام الجهة القضائية المختصة [15] م 14، 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 للانتخاب، وهذا طبقاً لأحكام المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 95-96 المذكور.

2.1.2.2. حقوق الخبير المهندس العقاري المتصلة بمهامه

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

1.2.1.2.2. الحق في تقاضي الأتعاب

تنص المادة 1/22 من الأمر رقم 08-95 المذكور على ما يلي: "يتقاضى المهندسون العقاريون أتعاباً مقابل كل خدمة يقدمونها تدخل في صلاحياتهم".

تتعدد مصادر نشوء حق الخبير المهندس العقاري في تقاضي الأتعاب، فقد يكون مصدرها العقد، أو القرار الإداري، أو العمل القضائي.

1.1.2.1.2.2. عن طريق العقد

قد يباشر الخبير المهندس العقاري مهامه 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 رخصة التجزئة... الخ.

تعتبر مثل هذه العقود، عقود رضائية يكفي لانعقادها تراضي المتعاقدين فلا يشترط لانعقادها شكل خاص، فقد تتم شفاهة بمجرد طلب العميل للخدمة، وموافقة الخبير المهندس العقاري، وكتابة هذه العقود هي وسيلة لإثباتها وتفادي المنازعات بشأنها فقط [78] ص 13.

إن هذه العقود تبادلية، حيث يحق لكلا الطرفين أخذ مقابل لما أعطاه، فيحق للخبير المهندس العقاري تقاضي الأتعاب مقابل قيامه بعمل يدخل في صلاحياته طبقاً للمادة 1/22 من الأمر 95-08، إن تحديد هذه الأتعاب يخضع لإرادة المتعاقدين، غير أنه تجدر الإشارة أن المساومة في مجال الخدمات هي أقل احتمالاً [79] ص 93، كما تجدر الإشارة أنه في حالات معينة تحدد تعريف أتعاب الخبراء المهندسين العقاريين عن طريق التنظيم، ومثال ذلك لدى إعداد وثيقة القياس، حيث نصت المادة 20 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، على إخضاع تعريف إعداد وثيقة القياس لقرار يصدر من وزير الوصاية (وزير المالية).

وقد يكون منشأ حق تقاضي الأتعاب هو العقد الإداري، ومثال ذلك عند تعاقد الخبير المهندس العقاري مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

2.1.2.1.2.2. عن طريق القرار الإداري

ومثال ذلك لدى تعيين الوالي للخبير المهندس العقاري للقيام بعملية التحقيق الجزئي في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة.

3.1.2.1.2.2. عن طريق القضاء

ويكون ذلك حال وجود حكم، أو قرار، أو أمر بتعيين خبير مهندس عقاري، وتسدد هذه الأتعاب في شكل تسبيقات ريثما تحديد الأتعاب النهائية.

بالنسبة للتسبيقات خلافا لنص المادة 44 من قانون الإجراءات المدنية الملغى، التي تجيز للقاضي تكليف الخصوم أو أحدهم بأن يودع بقلم كتاب المحكمة مبلغا يحدد مقداره على ذمة المصروفات التي تستلزمها إجراءات التحقيق التي أمر بها، وهي تشمل بالإضافة إلى مصروفات الخبراء، تكاليف تنقل الشهود، حصر المشرع بموجب النص الجديد - وهو نص المادة 129 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية - حصر دفع التسبيقات بمناسبة إجراء الخبرة القضائية، تقاديا لأي صعوبة مالية.

ولم يعتمد المشرع لفظ "يجوز"، إنما جاءت المادة 129 في صيغة العمل التبعي بالنتيجة، فكلما أمر بالخبرة يحدد القاضي الأمر بها مبلغ تسبيق يكون مقاربا قدر الإمكان للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير، كما يعين القاضي الخصم أو الخصوم الذين يتعين عليهم إيداع مبلغ التسبيق لدى أمانة الضبط في الأجل الذي يحدده، وفي حال عدم إيداعه في الأجل المحددة دون الرجوع للقاضي لطلب التمديد، يعتبر تعيين الخبير لاغيا.

لا يرخص للخبير اقتطاع تسبيق من المبلغ المودع لدى أمانة الضبط، إلا إذا قدم تبريراً عن هذا التسبيق، كما لا يجوز أداء الخصوم لتلك التسبيقات مباشرة للخبير دفعا لأية شبهة أو مساس بمصداقية الخبرة، وعليه يتم دفع التسبيقات والأتعاب النهائية تحت رقابة القاضي، ويترتب على مخالفة ذلك بالنسبة للخبير شطبه من قائمة الخبراء القضائيين، وبالنسبة للخبرة بطلانها [71] ص 134 ص 135.

وبالنسبة للأتعاب النهائية، يحددها رئيس الجهة القضائية بعد إيداع التقرير، مراعيًا في ذلك المساعي المبذولة، واحترام الأجل المحددة، وجودة العمل المنجز، ويأذن 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 [17] م 143.

2.2.1.2.2. الحق في حماية الخبير حال إصابته بضرر

عندما يباشر الخبير المهندس العقاري مهامه كخبير قضائي، فقد أقر المشرع بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 95-310 المذكور عقوبة لكل شخص يهين الخبير القضائي أو يعتدي عليه بعنف في أثناء تأدية مهامه، وفق أحكام المادتين 144 و148 من قانون العقوبات [12].

أما بالنسبة لتعويض الضرر، فهناك من يرى أنه أيًا كان مصدر هذا الضرر، فكون الخبير يعتبر مساعداً بصفة ظرفية لمصلحة عمومية، فمن حقه على هذه الهيئة التي تتولى هذه المصلحة، جبر الضرر اللاحق به، دون البحث عن قيام خطأ ما [76] ص 160.

وعليه تجدر الإشارة إلى وجود فراغ قانوني في هذه المسألة، يجب تداركه بتحديد المركز القانوني للخبير القضائي بدقة تجاه مرفق العدالة، لمعرفة الجهة المسؤولة عن جبر الضرر، سواء إذا كان المتضرر هو الخبير القضائي، أو كان هذا الأخير هو المتسبب في الضرر وأمام ذلك الفراغ

القانوني يمكن الرجوع للقواعد العامة كما هو الحال لدى مباشرة الخبير المهندس العقاري لمهامه خارج مساعدة القضاء، حيث لم ينص المشرع على طرق حماية الخبير عند إصابته بضرر لدى قيامه بتلك المهام، ونقصد بذلك تطبيق القواعد العامة المتعلقة بالمسؤولية المدنية (المادة 124 وما يليها من القانون المدني)، أما إذا كان التعدي على الخبير بالعنف والإهانة وغير ذلك من الأفعال المجرمة، فيتم الرجوع في ذلك إلى أحكام قانون العقوبات.

ويعتبر إيجاد نصوص قانونية تكفل حماية الخبير حال 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.

3.2.1.2.2. حقوق الملكية الفكرية للخبير المهندس العقاري

تنقسم الحقوق الذهنية إلى حقوق الملكية الصناعية والتجارية، وحقوق الملكية الفكرية، حيث يقصد بهذه الأخيرة حقوق الفرد على إنتاجه الذهني المبتكر سواء كان في مجال العلوم أو الفنون أو الآداب، وليس بلازم أن يكون ما ابتدعه المؤلف مما لم يسبقه إليه أحد، وإنما يكفي لوجود الابتكار أن تظهر في المصنف شخصية متميزة للمؤلف، سواء في إنشائه أو في التعبير عنه [77] ص 378 ص 380.

لقد أورد المشرع بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 03-05 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة [80]، أورد 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، والخرائط والرسوم المتعلقة بالطبوغرافيا أو الجغرافيا، أو العلوم".

يعتبر مالك حقوق المؤلف ما لم يثبت خلاف ذلك، الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يصرح بالمصنف باسمه، أو يضعه بطريقة مشروعة في متناول الجمهور [80] م 03، وعليه ينطبق هذا الحكم على الخبير المهندس العقاري وشركة الخبراء المهندسين العقاريين، أما إذا تم إيداع المصنف في إطار عقد أو علاقة عمل فيتولى المستخدم، ملكية حقوق المؤلف لاستغلال المصنف في إطار الغرض الذي أنجز من أجله، ما لم يكن ثمة شرط مخالف وهذا طبقاً للمادة 19 من نفس الأمر.

يتمتع المؤلف بحقوق معنوية تعتبر لصيقة بالشخصية غير قابلة للتصرف ولا للتنازل ولا للتخلي عنها، ومثلها الحق في نسبة المصنف إليه، كما يتمتع بحقوق مالية ومثلها الحق تقاضي الأتعاب بالنسبة للخبير المهندس العقاري، وهذا طبقاً للمادة 21 من الأمر المذكور.

إن مقتضى الحماية القانونية لهذه الحقوق، هو من الناحية المدنية جواز رفع دعوى قضائية أمام القضاء المدني لتعويض الضرر الناتج عن الاستغلال غير المرخص به للمصنف، أو المطالبة باتخاذ إجراءات إستعجالية تمنع من التعدي على تلك الحقوق أو تضع حداً له [80] م 143 - 147.

أما من الناحية الجزائية، فمقتضى هذه الحماية هو اعتبار من يقوم بتقليد المصنف مرتكباً لجنحة التقليد طبقاً لأحكام المادة 151 من الأمر رقم 03-05 المذكور، والمعاقب عليها بعقوبة الحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات، وبغرامة من خمسمائة ألف دينار إلى مليون دينار، سواء كان النشر قد حصل في الجزائر أو في الخارج، وهذا طبقاً للمادة 153 من نفس الأمر، أما المادة 154 فقد أقرت عقوبة الشريك بنفس عقوبة الفاعل.

4.2.1.2.2. الحقوق المتعلقة بتنفيذ الخبرة القضائية

إلى جانب الحق في تقاضي الأتعاب الذي يلي إيداع 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 رفض المهام المسندة إليه، دون أن يكون ملزماً بتسبب رفضه [17] م 132.

كما للخبير القضائي الحق في الاستعانة بمترجم يختاره هو، من بين المترجمين المعتمدين أو يرجع للقاضي في ذلك [17] م 134.

كما للخبير القضائي الحق في طلب تمديد المهمة المسندة إليه عند الضرورة التي يقدرها القاضي، والحق في رفع جميع الإشكالات التي تعترض تنفيذ مهامه إلى القاضي الذي يأمر باتخاذ أي تدبير يراه ضرورياً، وهذا طبقاً للمادة 136 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور، هذا وللخبير الحق في طلب الترخيص له باقتطاع تسبيق من المبلغ المودع لدى أمانة الضبط بعد تقديم تقرير عن ذلك [17] م 134.

2.2.2. التزامات الخبير المهندس العقاري

نتطرق في هذا المطلب لالتزامات الخبير المهندس العقاري ذات الصلة بالجانب المدني، ثم الالتزامات ذات الصلة بالجانب التأديبي، ثم الالتزامات ذات الصلة بالجانب الجزائي.

1.2.2.2. التزامات الخبير المهندس العقاري ذات الصلة بالجانب المدني

تتعدد مصادر هذا النوع من الالتزامات، فقد يكون مصدرها القانون، أو العقد، أو الإرادة المنفردة، أو الفعل الضار، أو الفعل النافع [11] م 53 - 159.

يشكل القانون والعقد والفعل الضار أهم مصادر نشوء الالتزامات المدنية في جانب الخبير المهندس العقاري بهذه الصفة.

1.1.2.2.2. الالتزامات الناشئة عن القانون

تسري على الالتزامات الناشئة عن القانون مباشرة النصوص القانونية التي قررتها [11] م 53، حيث نجد من تطبيقات تلك الالتزامات بالنسبة للخبير المهندس العقاري، هو إلزام هذا الأخير بإحاق جميع الوثائق التي تسلم له بمناسبة تأديته مهمته كخبير قضائي بتقرير الخبرة الذي يقدم إلى الجهة القضائية [18] م 13، وإلزام الخبير بإخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي، كما يلزم الخبير بإيداع تقرير الخبرة في الأجل المحدد في الأمر بتعيينه [17] م 128 م 135.

وفي إطار قيام الخبير بعملية التحقيق الجزئي في نزاع الملكية لأجل المنفعة العمومية، يقع عليه إلتزام بتلقي تصريحات الملاك والحائزين عند غياب سندات الملكية، كما يتعين عليه تلقي التصريحات التي تحيطه علما بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق، ويلزم بإعداد المحضر المؤقت، كما يلزم بالانتقال من جديد إلى عين المكان إذا ما صدرت منازعات أو اعتراضات وتحرير محضر نهائي، وهذا ما سبق ذكره.

في حالة إخلال الخبير المهندس العقاري بالالتزامات الناشئة عن القانون، تطبق قواعد المسؤولية المنصوص عليها في تلك القوانين [11] م 53، ومن تطبيقات ذلك نصت المادة 2/132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور، على أنه "إذا قبل الخبير المهمة ولم يقم بها، أو لم ينجز تقريره أو لم يودعه في الأجل المحدد جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف، وعند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية ويمكن علاوة عن ذلك استبداله".

تجدر الإشارة أنه لقيام المسؤولية المدنية للخبير المهندس العقاري -حتى وإن كان مصدر التزاماته هو القانون- يجب أن تتوفر في تلك المسؤولية عناصر ثلاثة وهي الخطأ والضرر وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر [76] ص 156.

2.1.2.2.2. الالتزامات التعاقدية للخبير المهندس العقاري

يعتبر العقد مجال واسع لترتيب التزامات على عاتق الخبير المهندس العقاري، حيث يعرف العقد على أنه اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما [11] م 54.

إن العقد الذي يبرمه الخبير المهندس العقاري مع عملاءه هو عقد تبادلي يحق لكل طرف فيه أخذ مقابل لما أعطاه، حيث يلتزم العميل بتسديد الأتعاب، ويلتزم الخبير بالقيام بالأعمال التي تدخل في صلاحياته، ويبدل في ذلك عناية تتمثل في إنجاز الأعمال المطلوبة منه وفق النوعية المهنية والمعايير التقنية المشترطة في هذا المجال [15] م 22 م 23، حيث يجب عليه أن يبذل من العناية ما يبذله غيره من نفس المستوى العلمي والخبرة الفنية [78] ص 43، كما عليه تحقيق نتيجة تتمثل في الانتقال للأماكن إن اقتضى الأمر ذلك، وإعداد الوثائق التقنية المطلوبة منه، وهو في نفس الوقت ملزم بإعطاء تلك الوثائق إلى أصحابها على النحو المحدد قانوناً وتمكينهم من الاستفادة منها.

لقد نصت المادة 26 من الأمر 08-95 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري المذكور، على أنه "يكون الخبراء المهندسون العقاريون في إطار ممارسة مهنتهم مسؤولين تجاه زبائنهم في حدود ما اتفق عليه في العقد، بالنسبة لكل الوثائق والعمليات التقنية أو الدراسات التي ينجزونها".

وعليه إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين، إذا اقتضى الحال ذلك [11] م 119.

3.1.2.2.2. التزامات الخبير المهندس العقاري الناشئة عن الفعل الضار

لم ينص المشرع على هذه الالتزامات في الأمر رقم 08-95 المتعلق بالمهنة، وعليه يتم الرجوع في ذلك للقواعد العامة، حيث تنص المادة 124 من القانون المدني على ما يلي: "كل فعل أياً كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرار للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

وعليه إذا ارتكب الخبير المهندس العقاري فعلا بخطئه وأضر بالغير يكون ملزما بالتعويض، مثال ذلك إضاعته للوثائق التي تسلم له بمناسبة تأديته لمهامه، أو قيامه بإبداء رأي كاذب، أو إفشاءه السر المهني، أو تأييده لوقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة...الخ.

هذا ويكون الخبير المهندس العقاري مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعيه بفعلهم الضار متى كان واقعا حال تأدية مهامهم أو بمناسبةها أو بسببها، حتى ولو لم يكن الخبير حرا في اختيار تابعه، متى كان هذا الأخير يعمل لحساب الخبير [11] م 136، ومثال ذلك المهندسين في التدريب الخاضعين لإشراف الخبير المهندس العقاري، والمستخدمين الآخرين في مكتبه.

تجدر الإشارة أنه بالنسبة لشركة الخبراء المهندسين العقاريين وعلى الرغم من طبيعتها المدنية، فإن الشريك يعتبر مسؤولاً بصفة شخصية وتضامنية عن ديون الشركة، وهذا طبقاً لأحكام المادة 40 من الأمر 95-08، ويكون المشرع الجزائري قد حذى حذو المشرع الفرنسي في ذلك، حيث اعتبر هذا الأخير الشركاء في الشركات المدنية المهنية مسؤولين مسؤولية شخصية وتضامنية عن ديون الشركة [24] ص 19.

حيث أن مقتضى المسؤولية الشخصية عن ديون الشركة، هو أنه إذا استغرقت الديون أموال الشركة كان الشركاء مسؤولين عن هذه الديون في أموالهم الخاصة، ويقع باطلاً كل اتفاق يعفي الشريك من المسؤولية عن ديون الشركة [11] م 434.

أما بالنسبة للمسؤولية التضامنية عن ديون الشركة، فإن المشرع خرج عن القواعد العامة في ذلك حيث طبقاً للمادة 435 من القانون المدني، لا تضامن بين الشركاء فيما هم مسؤولون عنه من ديون الشركة إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، ويهدف هذا الخروج إلى تدعيم حماية الغير المتعامل مع الشركة [24] ص 67.

كما تجدر الإشارة أنه قد يلجأ الخبراء المهندسون العقاريون إلى التأمين من مسؤولياتهم المدنية المهنية [68] ص 149، حيث نصت المادة 29 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في

1995/01/25، المتعلق بالتأمينات [81]، المعدل والمتمم على ما يلي: "يمكن لكل شخص له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال أو في عدم وقوع خطر أن يؤمنه"، ولم ينص المشرع على إلزامية ذلك بالنسبة للخبراء المهندسين العقاريين، غير أن التأمين من المسؤولية المدنية المهنية لا يشمل أخطاء المؤمن له المتعمدة أو الجسيمة، وهذا طبقاً للمادة 102 من نفس الأمر.

2.2.2.2. التزامات الخبير المهندس العقاري ذات الصلة بالجانب التأديبي

إن قيام المسؤولية التأديبية يقتضي إخلال الخبير المهندس العقاري بالتزاماته المرتبطة بهذه الصفة، أو عدم أدائه لالتزاماته المهنية حسب الأوضاع المحددة قانوناً، حيث أن الضرر لا يعتبر في المسؤولية التأديبية ركناً من أركانها، وليس بشرط لازم لقيامها بل يفترض وجوده [82] ص 12.

إن من صور الإخلال بالالتزامات الموجبة لقيام المسؤولية التأديبية هو الوقوع في حالات التنافى، حيث تتنافى مهنة الخبير المهندس العقاري مع ممارسة كل نشاط يهدف إلى القيام بعمليات المضاربة لشراء العقارات وبيعها، أو السماح لعونه بالتدخل في ممارسة مهامه دون توكيل مكتوب، أو اكتساب حقوق متنازع فيها بطريق مباشر أو غير مباشر، أو الانتفاع من أية عملية من الأعمال التي تسند إليه [15] م 24.

ومن صور الإخلال كذلك إفشاء السر المهني، وارتكاب الأخطاء المهنية التقنية المتكررة، أو ارتكاب التصرفات المقصودة والمتكررة المخلة بشرف المهنة... الخ.

يمارس المجلس الوطني والمجالس الجهوية لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين بعنوان دائرة اختصاصها الإقليمي السلطة التأديبية تجاه أعضاء الهيئة، عل كل خطأ مهني أو إخلال بالأحكام القانونية والتنظيمية التي يخضع لها الخبير المهندس العقاري في ممارسة المهنة، حيث تختص المجالس الجهوية باقتراح التدابير والإجراءات التأديبية، بينما يطبق المجلس الوطني الإجراءات التأديبية وينطق بالعقوبات التي هي من اختصاصه، حيث يؤهل في ذلك بالنطق بعقوبات الإنذار

والتوبيخ، وتعليق ممارسة المهنة والشطب من جدول الهيئة [15] م 17 - 21، غير أن هذه العقوبة الأخيرة حدد المشرع حالات النطق بها على سبيل الحصر نظرا لخطورتها، حيث يتم النطق بها لدى ارتكاب الخبير المهندس العقاري لأخطاء مهنية متكررة متعلقة بالأعمال التقنية والتعريفات، أو ارتكابه للتصرفات المقصودة والمتكررة المخلة بقواعد شرف المهنة، وكذا في حالة ممارسة المهنة في فترة التعليق، أو في حالة الحكم عليه بعقوبات تتنافى مع ممارسة المهنة، حيث يخضع تقدير هذه الحالات للسلطة التقديرية للمجلس الوطني للهيئة، وتكون قرارات هذا الأخير قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة [15] م 24.

تجدر الإشارة أن الحكم بتلك العقوبات لا يحول دون المتابعة المدنية والجزائية للخبير، حيث يمكن لهيئة الخبراء المهندسين العقاريين التمثيل كطرف مدني أمام القضاء للمطالبة بالتعويض [15] م 11.

إن الإجراءات التأديبية للخبير المهندس العقاري بصفته خبيراً قضائياً تختلف عن الإجراءات السابق ذكرها، حيث اعتبر المشرع بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المذكور، أخطاء مهنية على الخصوص الانحياز إلى أحد الأطراف أو الظهور بمظهر من مظاهره، أو قيامه بمزايدات معنوية أو مادية قصد تغيير نتائج الخبرة الموضوعية، أو استعماله لصفة الخبير القضائي في أغراض إشهار تجاري تعسفي.

حيث يباشر النائب العام المتابعات التأديبية ضد الخبير القضائي بناء على شكوى من أحد الأطراف، أو في حالة وجود قرائن قانونية كافية تدل على إخلال الخبير بالتزاماته، حيث يخول رئيس المجلس القضائي بالنطق بعقوباتي الإنذار والتوبيخ، أما عقوبة الشطب النهائي أو التعليق لمدة لا تتجاوز ثلاثة سنوات فيختص بالنطق بها وزير العدل، وذلك بناء على تقرير مسيب يقدمه رئيس المجلس [18] م 21 م 22.

3.2.2.2. التزامات الخبير المهندس العقاري ذات الصلة بالجانب الجزائي

قد يحدث أن يقترب الخبير المهندس العقاري أفعالا تنتشأ عن عمد أو إهمال تنجر عنها لا محال المسؤولية الجزائية، حيث تسري على بعض منها الأحكام العامة ويكون شأن الخبير فيها شأن الشخص العادي، مجرد من أية صفة مهنية أو فنية [76] ص 150، وفي هذا نصت المادة 28 من الأمر رقم 08-95 المذكور على أنه: "يمكن أن تقام المسؤولية الجنائية للمهندسين الخبراء العقاريين طبقا لأحكام قانون العقوبات، بالنسبة لكل إخلال بالتزام قانوني".

كما تسري على بعض تلك الأفعال أحكام خاصة تأخذ في الاعتبار صفة الخبير المهندس العقاري، ومن تطبيقات ذلك إلزام هذا الأخير والمستخدمين لديه بالسر المهني طبقا للمادة 25 من الأمر 08-95، وذلك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات [12].

كما نصت المادة 29 من نفس الأمر على ما يلي: "تعرض الممارسة غير القانونية لمهنة الخبير المهندس العقاري مرتكبها لعقوبات جنائية".

يمارس بصفة غير قانونية هذه المهنة كل شخص غير مسجل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، أو الذي علق تسجيله أو شطب، ويقوم أو يستمر في القيام باسمه الشخصي بالأعمال المنصوص عليها في المادة 02 من هذا الأمر التي تحدد مكونات وحدود الأملاك العقارية"، يلاحظ على هذا النص عدم تحديد العقوبات الجنائية مما يستدعي الرجوع في ذلك لأحكام قانون العقوبات.

ونجد كذلك نص المادة 76 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها المذكور تنص: "تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 أعلاه على المقاول الذي

أنجز الأشغال، والمهندس المعماري، والمهندس الطبوغرافي، أو كل صاحب دراسة تسببت في المخالفة".

حيث أقرت المادة 74 من نفس القانون عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين وغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) على كل من ينشأ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، أما المادة 75 من نفس القانون، فأقرت عقوبة الغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) لكل من يشيد بناية داخل تجزئة، ولم يتحصل لها على رخصة تجزئة، مع مضاعفة الغرامة في حالة العودة.

هذا وبالنسبة للخبير القضائي الذي يبدي رأيا كاذبا، أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة، فيتعرض للعقوبات المقررة في المادة 238 من قانون العقوبات، وهذا طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310.

نستنتج من خلال هذا الفصل أن اختصاصات الخبير المهندس العقاري لا تتوقف عند كونها اختصاصات تقنية تبعا للتخصص الهندسي لهذا الأخير، بل تتجاوز ذلك سواء من حيث تعلقها بحقوق الأشخاص، أو تعلقها باستغلال الثروة العقارية، حيث تؤثر تلك الاختصاصات على حقوق الأشخاص بطريق غير مباشر، وذلك لاتصالها بالآليات ذات الصلة بتطهير الملكية العقارية، ويتعلق الأمر بالمسح العام للأراضي، والآليات الداعمة له، وكذا لدى إعداد السندات المثبتة للملكية العقارية، حيث يقوم بإعداد الوثائق التقنية الملحقة بتلك السندات، والتي تفيد في التعيين الدقيق للعقار المتعامل فيه، حيث أن ذلك التعيين يبين حدود ممارسة السلطات الفعلية والقانونية للأشخاص على العقار.

وقد تتأثر حقوق الأشخاص مباشرة بأعمال الخبير المهندس العقاري، حيث قد تسند له صلاحيات قانونية كتلك المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، حيث أسند له المشرع سلطة تقدير وتفسير سندات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، ومعاينة حق الملكية العقارية في العقارات غير المحررة سنداتها، وقد تفضي تلك المعاينة إلى إقرار حق الملكية للحائزين متى توفرت شروط الحيابة ومدتها، كما تؤثر عملية التقييم العقاري كذلك بشكل مباشر على حقوق الأشخاص، حيث قد يبني القاضي حكمه المتعلق بالتعويض على تقرير خبرة المقيم العقاري، وتستوفي الخزينة العمومية حقوقها لدى تسجيل الأحكام بناء على ذلك التقييم.

أما عن تعلق تلك الاختصاصات باستغلال الثروة العقارية، فمرده إلى العلاقة بين تحديد الوضعية القانونية والهندسية للأماكن العقارية، وقيمة ذلك في تحقيق الائتمان لدى المتعاملين في العقار، وفي إرساء قاعدة معطيات توضع على أساسها البرامج التخطيطية لاستغلال الأراضي العمرانية والفلاحية.

إن هذه الاختصاصات، تمارس بالموازاة مع تمتع الخبير المهندس العقاري بحقوقه وتحمله بالتزاماته، حيث تشكل تلك الحقوق والالتزامات مركزا قانونيا له تنسم حمايته بإعمال القواعد العامة بشكل أكبر، حيث لم ينص المشرع على طرق حمائية تجعل القائم بالمهنة ينجز مهامه على أكمل وجه ودون أي ضغوطات أو مخاوف، خاصة كون المهنة تعتمد بشكل كبير على الانتقال إلى الأماكن.

كما لم يتم تحديد مركز الخبير المهندس العقاري (كخبير قضائي) في المنظومة القضائية، حيث يتعلق الأمر بتحديد الجهة المسؤولة عن جبر الضرر الواقع للخبير القضائي لدى مباشرة مهامه، أو جبر الضرر الحاصل للغير والذي يتسبب فيه الخبير القضائي.

الخاتمة

سواء باشر الخبير المهندس العقاري مهامه في إطار تعامله مع أشخاص القانون الخاص، أو تعامله مع الإدارة العمومية، أو مع مرفق القضاء، فإن المهنة تتعلق دائما بحق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، وذلك من حيث بيان الوضعية الهندسية لها بما يسمح بإثباتها، وكذا من حيث تهيئتها وتعميرها، ومن حيث ترقيتها، ومن حيث تقييمها، وأيضا من حيث مساعدة القضاء على حل المنازعات المتعلقة بها، وكل ذلك يضع المهنة أمام التحدي المتمثل في الإسهام في حل المسألة العقارية في الجزائر.

إن التنظيم الحالي للمهنة على أهميته إلا أنه يعتبر مبدئي مقارنة مع ما يتطلبه التحدي المشار إليه، وعليه ينبغي إعادة النظر في المؤهلات العلمية المطلوبة لممارسة المهنة، بما يراعي ضرورة الإلمام بقدر من العلوم التي من شأنها تغطية جوانب النقص في التخصص التقني الأصيل للخبير المهندس العقاري، ونخص بالذكر الإلمام بقدر من العلوم القانونية بما في ذلك القانون العقاري، إلى جانب علوم أخرى كالعلوم الاقتصادية، مع الإشارة إلى أهمية التكوين المستمر الذي ينبغي أن تأخذه الأجهزة المشرفة على المهنة على عاتقها، وذلك نظرا للتسارع الكبير في تطور التكنولوجيا، وتجدد المعلومات في مجال الطبوغرافيا.

كما ينبغي إعادة النظر في طرق ممارسة المهنة، وذلك بالأخذ بتجارية شركة الخبراء المهندسين العقاريين، نظرا لما لهذا النوع من الشركات من قدرة على الجمع بين التمويل والكفاءة المهنية العالية، حيث تتطلب هذه الكفاءة وجود شركاء ذوي احتراف متخصص تبعاً لتعدد التخصصات في العلوم الطبوغرافية. إن مثل هذه الشركات تكون هي الأجدر على الاضطلاع بالعمليات الإستراتيجية الكبرى ذات الصلة بالأعمال الهندسية، كالمسح العام للأراضي، وتجميع الأراضي الفلاحية... الخ، كما تكون تلك الشركات هي الأكثر قدرة على مواجهة أشكال منافسة

الشركات الأجنبية الموردة لتلك الخدمة، وذلك في حال السماح للأشخاص الاعتبارية الأجنبية بتوريدها.

تجدر الإشارة أنه لا يستقيم خضوع تلك الشركات لأحكام وقواعد الشركات التجارية بوجه عام، كون تلك القواعد لا يتلاءم بعضها مع خصوصية النشاط الحر، حيث ينبغي اعتماد تنظيم خاص يراعي تحقيق التوازن بين متطلبات رأس المال والمحافظة على الطبيعة المدنية للمهنة الحرة، ومركز القائم بها والاعتبار الشخصي الذي تقوم عليه.

أما بالنسبة لأجهزة ضبط المهنة فينبغي على هيئة الخبراء المهندسين العقاريين على المستوى الداخلي، القيام بتنشيط ملتقيات تتناول التعريف بأهمية المهنة، كما تتناول مواضيع أكثر دقة في مجال ممارستها، وذلك من ناحية المعايير الإقليمية والدولية وأخلاقيات المهنة، وآخر تطورات التكنولوجيا الحديثة في أنظمة المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد، وكذا إطلاع الخبراء المهندسين العقاريين على التشريعات الجديدة ذات الصلة بالمهنة.

كما ينبغي على هذه الهيئة أن تعمل على فرض وجود المهنة في مراكز القرارات السياسية التخطيطية المتعلقة بمشاريع التنمية الوطنية.

أما على المستوى الخارجي فعلى هذه الهيئة أن تعمل على تبادل الخبرات، والتعامل مع المنظمات الدولية المتعلقة بالمهنة كالاتحاد الدولي للمساحة، والاتحاد العربي للمساحة... حيث أن تسهيل تبادل الخبرات يقتضي مراعاة المعايير الدولية في تكوين الخبراء المهندسين العقاريين المحليين.

على المستوى الموضوعي للمهنة، وعندما يتعلق الأمر بالاختصاصات ذات الصلة بإثبات الملكية العقارية، فنظرا لتعلق تلك الاختصاصات من جهة بتممين العقار، ونظرا لتعلقها من جهة أخرى بحقوق الأشخاص حيث قد تصل إلى حد فحص وتقدير سندات الملكية العقارية، ومعاينة حق

الملكية العقارية، نظرا لكل ذلك، فإن الأمر يتطلب توخي الخبير المهندس العقاري كل الدقة والحرص لدى إنجاز هذه المهام، وهو ما يجعلنا نؤكد على ضرورة الحرص على بند التكوين الذي يراعي إلى جانب التخصص الأصلي المعرفة الكافية بالقانون العقاري.

بالنسبة لاختصاصات الخبير المهندس العقاري المتعلقة بالتهيئة العقارية، وعلى مستوى تهيئة العقار الفلاحي، ينبغي الأخذ بعين الاعتبار إشراك المهنة في عملية التجميع العقاري للأراضي الفلاحية، المعلن عنه بموجب قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 2008/08/03، وهنا يبرز دور هيئة الخبراء المهندسين العقاريين في التدخل على مستوى اتخاذ القرارات السياسية التخطيطية المتعلقة بمشاريع التنمية الوطنية، كما ينبغي التعجيل في إصدار النص القانوني المحدد للحدود الدنيا للمستثمرات الفلاحية، التي يستند إليها الخبراء المهندسين العقاريين لدى إعداد مخططات التجزئة في هذه الأراضي، مما يسمح بالمحافظة عليها وتحسين شروط استغلالها.

أما على مستوى عملية التعمير، يحتاج الأمر إلى تحديد دقيق لدور الخبير المهندس العقاري على غرار باقي المهندسين المتدخلين في هذه العملية، حيث يسمح ذلك بتفعيل مختلف أنواع الهندسة في إيجاد بناءات تستجيب للمعايير التقنية.

أما بخصوص عملية التقييم العقاري فينبغي إلزام الخبراء المهندسين العقاريين بمعايير محددة تحكم إنجاز هذه العملية، بحيث تمكن هذا الأخير من إعطاء القيمة الحقيقية للعقارات من جهة، وتمكن من الحكم على أداءه من جهة أخرى، كما تمكن الأشخاص المعنية بالتقييم من استقاء حقوقها كاملة (خزينة الدولة، متقاضين، بائع ومشتري...).

بالنسبة للمركز القانوني للخبير المهندس العقاري ينبغي تحديد علاقة هذا الأخير بمرفق القضاء بشكل دقيق، وذلك عن طريق اعتباره مسخر لخدمة مصلحة عمومية، يحق له جبر الضرر اللاحق به جراء ذلك من الهيئة التي تتولى هذه المصلحة، حيث أن تعزيز مركز هذا الأخير بالحماية القانونية اللازمة سواء كخبير قضائي أو غير ذلك يمكنه من إنجاز مهامه على مستوى من الدقة والحرص وهو ما يخدم حل المسألة العقارية.

الملاحق

الملحق رقم 01: وثيقة قياس

:
:
:

..... [
..... [
(1) [
(1) [

	00	04	83	50
	00	05	13	51
	00	09	96	

1000/1 _____

[

1976 25 62.76 19
(3)
(1)
(1)

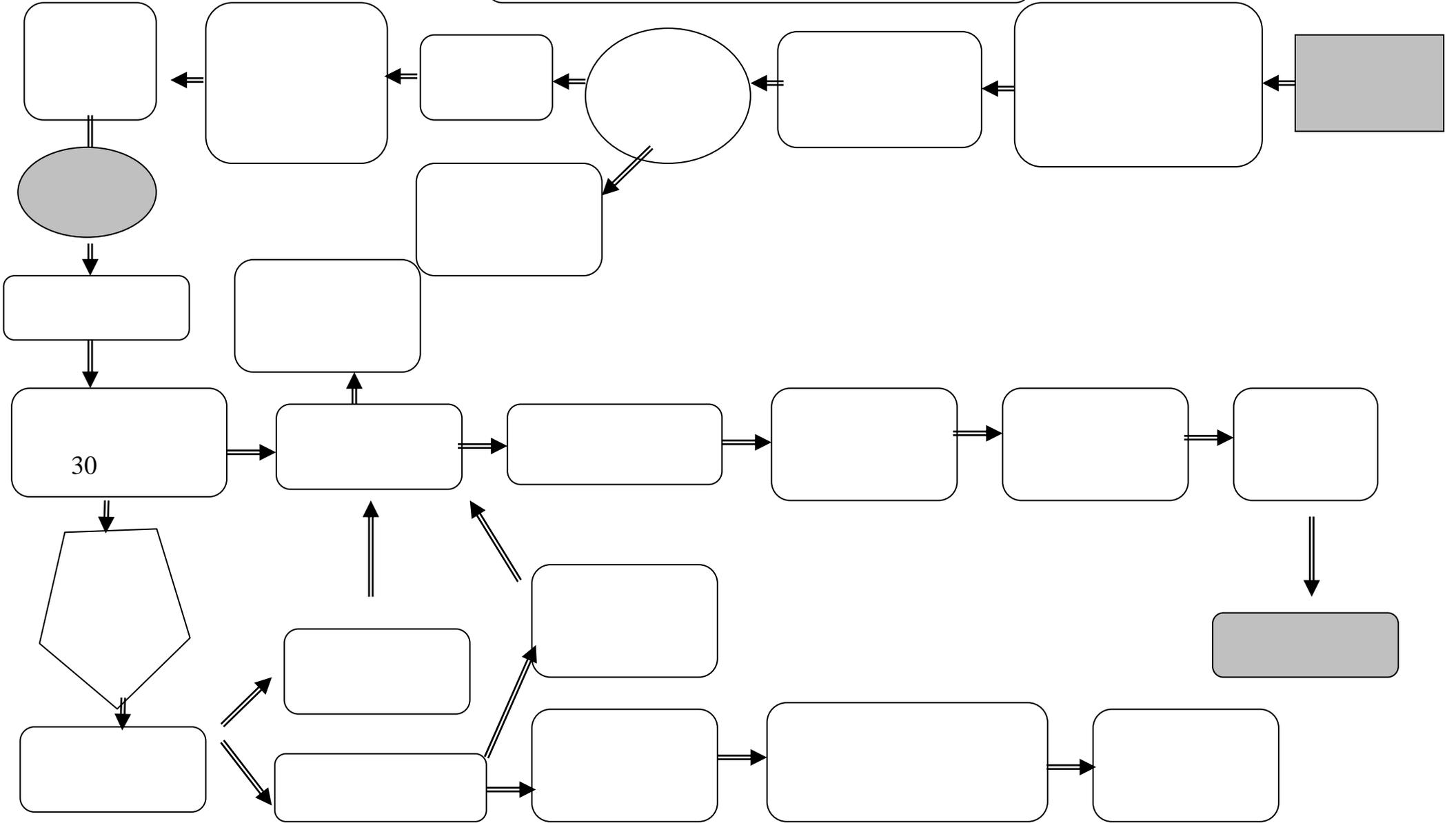
[

(2) :
.....

ملحق رقم 02: رسم بياني لمسار التحقيق
العقاري [47]

(2007/02/27

07/02)



الملحق رقم 03

محضر مؤقت معد في إطار إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المدية

دائرة تابلط

بلدية تابلط

محضر تحقيق تجزئي

(على الأملاك التي يمسه إنجازبلدية تابلط)

بقرار ولائي رقممؤرخ 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
الأملاك التي يمسه مشروع إنجازبلدية تابلط 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 الأملاك التي يمسه مشروع
إنجازبلدية تابلط.

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 تابلاط بالمهمة المسندة لنا بموجب القرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن فتح تحقيق تجزئي على الملاك التي يمسه مشروع إنجاز ببلدية تابلاط المتضمن تعيينا للقيام بعملية التحقيق التجزئي للمشروع المذكور ابتداء من يوم إلى غاية

كما استلمنا وثائق من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي تابلاط.

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

(1) ".....نسخة من إرسالية من السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تابلاط تحت رقم ب/خ إعداد خبرة عقارية لقطعة أرض المؤرخة في المتضمنة: حتى نتمكن من إتمام إجراءات شراء قطعة أرض لإقامة بالمكان " (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 الأستاذ خبير عقاري بتاريخ لقطعة أرض الواقعة بالمكان

المسمىبلدية تابلان، مساحتهام²، سلم 2500/1
المرفقة بخطط استشاري Consulte du Sénatus " (طالع النسخة المرفقة).

(4) نسخة من تصريح شرفي المؤرخ فيبخصوص القطعة التي
تحمل رقم من مخطط الطبوغرافي الصادر عن الخبير هذه القطعة
مساحتها م² هي ملكيةالمولود
في(طالع النسخة المرفقة).

قائمة المراجع

1. ليلي زروقي، حمدي باشا، "المنازعات العقارية"، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، (2006).
2. أحمد رحمانى، "الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره"، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرنة المنعقد بالجزائر(2002)، www.google.dz.
3. عبد العزيز محمودي، "آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، منشورات البغدادى، دون طبعة، الجزائر، (2009).
4. الأمر 73-71 المؤرخ في 1971.11.08، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد 97، (1971).
5. الأمر 26-74 المؤرخ في 1974.02.20، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، عدد 19، (1974).
6. سماعيل شامة، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، (2002).
7. القانون رقم 25.90 المؤرخ في 1990.11.18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49، (1990).
8. الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975.11.12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، (1975).
9. الأمر رقم 157-62 المؤرخ في 1962.12.31، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي الساري المفعول إلى غاية 1962.12.31، الجريدة الرسمية، عدد 2.
10. الأمر رقم 154-66 المؤرخ في 1966.06.08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية، عدد 47، (1966).
11. الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975.09.26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، (1975).
12. الأمر رقم 156-66 المؤرخ في 1966.06.08، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، عدد 49، (1966).

13. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01.12.1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 22، (1990).
14. القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27.04.1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 21، (1991).
15. الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01.02.1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 20، (1995).
16. المرسوم التنفيذي رقم 96-95 المؤرخ في 06.03.1996، المحدد لكيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها، ويضبط طرق ممارستها، الجريدة الرسمية، عدد 17، (1996).
17. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25.02.2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 12، (2008).
18. المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 10.10.1995، المحدد لشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 60، (1995).
19. القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27.02.2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، (2007).
20. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19.05.2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، (2008).
21. Wikipidia, "Le Géomètre –Expert", article publie sur le site www.Googel.Fr, (2010).
22. نعيمة تراعي، نصر الدين هنوني، "الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية"، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، (2009).
23. أيمن محمد علي حتمل، "شهادة أهل الخبرة وأحكامها"، دار الحامد للنشر والتوزيع، دون طبعة، الأردن، (2007).
24. محمد السيد الفقي، "تحرير خدمات المهن الحرة"، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، (2005).
25. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01.03.1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، (1993).

26. هاني دويدار، "أثر الإتفاقية العامة للتجارة في الخدمات (GATS) في المهن الحرة"، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون طبعة، مصر، (2001) .
27. المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18.05.1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 47، (1994).
28. فاطمة الزهراء عكو، "التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (2004 – 2005).
29. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14.08.2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01.12.1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 1، (2004).
30. القرار المشترك المؤرخ في 15.05.1988، المتضمن كفايات ممارسة الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 34، (1988).
31. فاطمة عمراوي، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (2000 – 2001).
32. المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19.08.1986، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 34، (1989).
33. موسوعة ويكيبيديا، "الهندسة المدنية"، مقال منشور عبر الموقع www.Googel.com
34. المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02.05.2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27، (2009).
35. أنطوان فضول، "أعلام مهنة الطبوغرافيا"، مقال منشور عبر الموقع www.Googel.dz.
36. محمد ماجد خلوصي، "تقارير الخبرة الهندسية والفنية"، دار الكتب القانونية، دون طبعة، مصر.
37. زينب مكي، "مقال حول مؤتمر التقييم العقاري والمنظومة الاقتصادية المعاصرة المقام في مصر"، الموقع الإلكتروني لشبكة الإعلام العربية www.moheet.com.
38. إبراهيم خليل، "مهنة التقييم العقاري كأساس لصناعة التمويل العقاري"، www.Googel.Fr
39. 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).

40. القانون رقم 08-11 المؤرخ في 25.06.2008، المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم فيها، الجريدة الرسمية، عدد 36، (2008).
41. مراد عبد الفتاح، "شرح النصوص العربية لاتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية"، دار الكتب والوثائق المصرية، دون طبعة، مصر، (1997).
42. ناصر لباد، "الوجيز في القانون الإداري"، دار المجدد للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، سطيف، الجزائر، (2010).
43. القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30.05.1998، المتضمن الاختصاصات لمجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، عدد 37، (1998).
44. سعيد بوشعير، "القانون الدستوري والنظم السياسية المقارنة"، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الجزائر، (2003).
45. محمد صغير بعلي، "القانون الإداري"، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون طبعة، عنابة، الجزائر، (2002).
46. محمد براهيم، "القضاء المستعجل"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، (2007).
47. التعليم رقم 03 المؤرخة في 27.09.2008، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
48. فضيلة قرنان، "المسح في القانون الجزائري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، (2000 - 2001).
49. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25.03.1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 30، (1976).
50. التعليم رقم 16 المؤرخة في 24.05.1998، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
51. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 25.07.1991، يحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18.11.1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 36، (1991).
52. عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، (2004).

53. عمر حمدي باشا، "حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، (2004).
54. المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13.09.1980، المعدل والمتمم، للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25.03.1976، المتعلق بتأسيس السجل التجاري، الجريدة الرسمية، عدد 38، (1980).
55. المذكرة رقم 00689 المؤرخة في 12.11.1995، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة باليوم الدراسي حول العقار، المنعقد في 30.11.1994 بالجزائر.
56. المذكرة رقم 01251 المؤرخة في 24.03.1994، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بالإشهار العقاري.
57. جمال بوشنافة، "شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، دار الخلدونية، دون طبعة، الجزائر، (2006).
58. المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27.07.1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27.04.1991، المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 51، (1993).
59. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20.07.2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44، (2008).
60. Bernard BROBENKO, "Droit de l'Urbanisme", 2^{eme} édition, Gualino éditeur, France, (2005).
61. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28.05.1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 21، (1991).
62. القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03.08.2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46، (2008).
63. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28.05.1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، عدد 21، (1991).
64. المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28.05.1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 21، (1991).

65. Rapport de la Ministère des Finances, "L'Organisation de la Profession d'Évaluateur Immobilière en Algérie", 2^{ème} semestre, (2006)

66. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17.02.2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14، (2011).
67. المذكرة رقم 1107، المؤرخة في 09.03.1999، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.
68. محمود توفيق اسكندر، "الخبرة القضائية"، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، (2002).
69. مجلة الأبحاث الاقتصادية، دار الأبحاث للترجمة والنشر والتوزيع، العدد 17، الجزائر، نوفمبر (2009).
70. أحمد محمد حشيش، "الهيئة القضائية وأعاونها وأعاون أعوانها"، دار الكتب القانونية، دون طبعة، مصر، (2008).
71. عبد الرحمن بربارة، "شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، (2009).
72. كريمة بغاشي، "الخبرة القضائية في المواد المدنية"، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الجزائر، (2009).
73. عمر حمدي باشا، "نقل الملكية العقارية"، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، (2002).
74. عمر حمدي باشا، "القضاء العقاري"، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، (2003).
75. حياة كحيل، "القسم القضائية للعقار الشائع"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، (2005).
76. بطاهر التواتي، "الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية"، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، (2003).
77. رمضان أبو السعود، جلال علي العدوي، محمد حسن قاسم، "الحقوق"، منشأة المعارف بالإسكندرية، دون طبعة، مصر، (1996).
78. سمير عبد السميع الأودن، "مدى مسؤولية المهندس الاستشاري مدنيا في مجال الإنشاءات"، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، مصر، (2000).
79. زكي خليل المساعد، "تسويق الخدمات وتطبيقاته"، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، (2006).

- 80.الأمر رقم 05-03 المؤرخ في 2003.07.19، المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة، الجريدة الرسمية، عدد 44، (2003).
- 81.الأمر رقم 07-95 المؤرخ في 1995.01.25، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 44، (1995).
82. أحمد بوضياف، "الجريمة الأدبية في الجزائر"، المؤسسة الوطنية للكتاب، دون طبعة، الجزائر، (1986).