

العنوان:	النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري : بين الصلاحيات القانونية و الإختصاصات التقنية
المصدر:	دراسات
الناشر:	جامعة عمار ثليجي بالأغواط
المؤلف الرئيسي:	سراج، حليتم
المجلد/العدد:	ع43
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2016
الشهر:	جوان
الصفحات:	312 - 321
رقم MD:	765942
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	EduSearch, IslamicInfo, HumanIndex, AraBase
مواضيع:	المهندس المعماري ، مهنة الخبير العقاري ، النظام القانون ، الجزائر
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/765942

النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري بين الصلاحيات القانونية والاختصاصات التقنية

أ. حليتي سراح

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة مستغانم

الملخص:

إن ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري مهنة مقننة يمارسها من تحصل على اعتماد من الهيئة الوطنية للمهندسين الخبراء المعماريين، وتحويل له مهام قانونية في إطار اختصاصاته الفنية، في حدود التزاماته القانونية، ولإلقاء الضوء أكثر على مهنة المهندس الخبير العقاري سنحاول من خلال هذه الدراسة البحث حول الالتزامات القانونية والفنية للخبراء المهندسين العقاريين، والمسئولية الناجمة عن الإخلال بهذه الالتزامات.

الكلمات الدالة:

الخبير العقاري، المهندس المعماري، طبوغرافيا، تقرير الخبرة

Abstract:

The Profession of engineer real estate expert is a codified profession submitted to the previous approval of the National Institution of engineers architects experts, this profession empowers him legal function in the framework of their technical tasks, within the limits of the statutory obligations.

To shed light on this profession I will try to highlight the legal as well as technical obligations of the real estate engineers experts, and liability arising from the breach of such obligations.

Keywords: Real Estate Expert, Engineer Architect, Topography, The Expert Opinion.

المقدمة:

نظم المشرع الجزائري مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب الأمر 95 /08 المؤرخ في 01 فيفري 1995 والمتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، والذي أحقه بالمرسوم التنفيذي رقم 95 /96 المتعلق بتحديد كفاءات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري، وسيرها وضبط طرق ممارسة المهنة، والذي من خلاله تم تنظيم المهنة وتحديد شروط الالتحاق بها والقواعد التي ينبغي على المهندس الخبير العقاري الالتزام بها كما يحدد المهام القانونية والتقنية التي يقوم بها بمناسبة ممارسته لمهنته والتي يترتب على الخروج عنها والإخلال بها جزاء قد يكون إداريا أو قانونيا.

وقد أولى المشرع عناية بتنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري نظرا للدور الذي تحتله الخبرة المنجزة من خلاله والتي يمكن أن تكون وسيلة من وسائل الإثبات في جميع أنواع الدعاوي القضائية هذا إلى جانب أن الخبير يعتبر مساعدا للعدالة، وهذا نتيجة لما يتمتع به من كفاءات في المجالين القانوني والتقني من خلال المساعدة في الفصل في الدعوى القضائية والمساهمة في تقدير الأضرار والقيام بالمسائل التقنية بحكم علمه وعمله ودرايته الكافية بالمسائل المرتبطة بالعقار، وهو بذلك يعتبر عوناً للقضاء في بناء وتأسيس الحكم لاسيما وأن القاضي لا يجوز له بناء حكمه على اقتناعه الشخصي في المسائل التي تحتاج إلى خبرة تقنية، وفي ظل قلة الدراسات المعالجة لهذا الموضوع ارتأينا أن تنصب دراستنا على تبيان لأهم القواعد المنظمة لمهنة الخبير المهندس العقاري (المحور الأول) وضوابط ممارستها (المحور الثاني).

المحور الأول: تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري:

بالرجوع إلى أحكام الأمر 95-08 فنجد أن المشرع قد حرص على تنظيم مهنة الخبير العقاري وقد عرفه بأنه كل شخص طبيعي يقوم بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية (1) وممارسة هذه المهنة هي مقننة تخضع لشروط والتزامات يترتب على تجاوزها أو الإخلال بها نشوء مسؤولية على عاتق المهندس الخبير العقاري.

أولا: شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري:

إن المهندس الخبير العقاري وبمناسبة ممارسته لمهنته ونظرا لما تقتضيه المهنة من ضوابط، فلا بد أن تتوفر فيه جملة من الشروط وأن يقوم ببعض الإجراءات قبل تسجيله في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين تتمحور حول الشروط الموضوعية والشروط الإجرائية كما سيأتي:

1. الشروط الموضوعية: كغيرها من المهن فمهنة المهندس الخبير العقاري هي مهنة منظمة لا يسمح بممارستها إلا لمن تحصل على

اعتماد تمنحه له الهيئة الوطنية للمهندسين الخبراء العقاريين الموجود مقرها بالجزائر والمهنة مفتوحة لكل شخص حامل للجنسية الجزائرية كقاعدة عامة، أما بخصوص الأجانب فيكون بعد حصولهم على ترخيص من المجلس الأعلى لمهنة الخبير المهندس العقاري ويكون ذلك بتقديم طلب إلى رئيس المجلس الوطني للهيئة الذي يقدر مؤهلاته المهنية. (2)

كما أن ممارسة هذه المهنة تستدعي بعض المتطلبات في التخصصات الهندسية والمستوى العالي في العلوم التي لها علاقة بالمهنة والتي لا تكون إلا فيمن كانت دراساته في هذا الشأن وهذا بالحصول على شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي أو أي شهادة معادلة لها تسلمها له إحدى مؤسسات التعليم العالي هذا إلى جانب خبراته في الممارسة المهنية المسبقة للمهنة إما كمهندس متدرب لمدة 3 سنوات، (3) والنجاح في امتحان نهاية التدريب، وإما كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية لمدة 5 سنوات على الأقل، كما يشترط عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها وأن يكون متمتعا بحقوقه الوطنية وبعد ذلك يقوم بالتسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

2. الشروط الإجرائية: بعد أن تتوفر في المهندس الشروط الموضوعية فيتقدم بطلب تسجيل على جدول هيئة المهندسين الخبراء

العقاريين ويتم دراسة الملف من قبل رئيس المجلس الوطني الذي يقرر إما رفض التسجيل لعدم استيفاء الشروط القانونية لذلك، أو إرسال الملف إلى السيد رئيس المجلس الوطني لإتمام إجراءات التسجيل في حالة موافقة المجلس الوطني على الملف. (4)

بعد التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين وقبل البدء في القيام بمهامهم يقوم المهندس الخبير العقاري بتأدية اليمين التالي أمام المحكمة المتواجدة بدائرة اختصاصها مقر إقامتهم "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم لعملية أحسن قيام وأن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سر المهنة وأسلك في كل الأمور سلوك المحترف الشريف"، يقيد في سجل خاص مرقم ومصادق عليه من طرف المجلس الوطني خاص بالتدريبات ويمارس تدريبه لمدة مهندس خبير عقاري لا تقل مدة ممارسته للمهنة من 3 سنوات بالإضافة إلى توافر الخبرات والمؤهلات العلمية الضرورية وتنتهي فترة التربص بإجراء امتحان نهاية التدريب.

(1) المادة 02 / 01 من الأمر 95-08 مؤرخ في أول فيفري 1995 يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ج. ر. ع 20 مؤرخة في 16 أفريل 1995، ص 05

(2) المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 96-95 مؤرخ في 6 مارس 1996 يحدد كفايات تنظيم هيكل مهنة الخبير العقاري وسيورها ويضبط طرق ممارسة المهنة، ج. ر. ع عدد 14 مؤرخة في 13 مارس 1996 ص 05.

(3) المادة 30 من الأمر 95-08 السالف الذكر.

(4) المادة 03 من القانون الداخلي لمهنة المهندسين الخبراء العقاريين، المعتمد بمقر المدرسة العليا الجزائرية للأعمال الجمعية الوطنية العادية يوم: 03 / 10 / 2011، ص 4.

كما أنه يجب على المهندس الخبير العقاري أن يكون متحصل على البطاقة المهنية والتي تثبت تسجيله لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين. (l'order des géomètres- experts foncier. OGEF)

ثانيا: أشكال ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري:

تتخذ ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري عدة أشكال فقد تمارس مهامه إما بشكل فردي أو على شكل مؤسسة (شركة مدنية مهنية، شركة فعلية حرة، أو شركة ذات المسؤولية المحدودة).⁽⁵⁾

1. **مكتب المهندس الخبير العقاري:** إن المهندس الخبير العقاري يمارس مهامه داخل مكتبة والذي يكون مقره مطابقا للعنوان المسجل في جدول الهيئة، ويعرف مكتبه بلافتة إشهارية فوق جدار المكتب بأبعاد A4 مبينا فيها مكتب أو شركة المهندسين حسب الحالة اسم ولقب المهندس ورقم التسجيل على أن لا تقل مساحة المكتب 30 متر مربع، ويلزم المهندس أثناء قيامه لمهامه أن يخضع للمواصفات والمعايير القانونية في إعداد المخططات والرسوم من دقة واستعمال الرموز المتفق عليها والمطابقة الميدانية مع سلم المخطط، بالإضافة إلى الشروط المتفق عليها تعاقديا، وتنجز المخططات بالقياسات المتفق عليها (A0- A1- 2- A3- A4) وتتضمن: اسم المكتب، الموقع، طبيعة العملية، الاتجاه والسلم، تاريخ الإنجاز، اسم ولقب المهندس الخبير العقاري.⁽⁶⁾ في حالة توقيف النشاط يتعين على المهندس الخبير العقاري أن يشعر رئيس المجلس الجهوي، ويسلم بطاقته المهنية وشهادته والختم أما بخصوص تغيير المقر الاجتماعي في نفس الناحية فيجب إخطار رئيس المجلس الجهوي لناحيته برسالة مضمونة الوصول إلى إرفاقها بالوثائق الثبوتية لمقره الجديد، وفي حالة ما إذا كان التحويل إلى ناحية أخرى فيوجه طلب إلى المجلس الجهوي للناحية المراد الانتقال إليها مرفقا بموافقة المجلس الجهوي المقيم به.

2. **شركة المهندسون الخبراء العقاريين:** أجاز المشرع للمهندسين الخبراء العقاريين أن ينشئوا فيما بينهم مكتب يكتسي شكل شركة مدنية بحيث يكون لهذه الشركة مكتب ذو مقر اجتماعي رئيسي على أن تبقى المكاتب الأخرى فرعية بحيث لا تتعدى عددها بما فيها المقر الاجتماعي عدد الشركاء، وتخضع ممارسة المهنة على هذا الشكل لموافقة المجلس الجهوي المختص إقليميا.

ثالثا: واجبات والتزامات المهندس الخبير العقاري:

وفق المادة 22 من الأمر المذكور أعلاه فقد حددت جملة الواجبات والالتزامات التي يتقيد بها المهندس الخبير العقاري لاسيما تحديده للأتعاب عن الأعمال التي يقوم بها وهذا عن كل خدمة يؤديها تدخل ضمن صلاحياته مع احترام تعريفه الأتعاب المحددة عن طريق التنظيم، وفي ظل غياب تسعيرة محددة قانونا للأعمال المنجزة من طرف المهندسين الخبراء العقاريين فإن أتعاب المهندس الخبير العقاري تبقى خاضعة لقواعد قانون الصفقات العمومية أو بالتراضي. أما بخصوص التزامات الخبير المهندس العقاري فهي تختلف بحسب إذا ما كان مرتبط بمهنته أو مرتبط بالهدف المرجو منها وهو القيام بالخبيرة.

1. **التزاماته المرتبطة بصفة المهنية:** تقتضى صفة الخبير المهنية جملة من الضوابط والالتزامات ضمانا للسير الحسن للمهنة والحفاظة على أخلاقياتها، فيتعين على الخبير الالتزام بالأسس القانونية الواجبة عليها تجاه مهنته وفقا لما نصت عليه المادة 02/25 والمحافظة على السر المهني⁽⁷⁾ ويخضع أيضا لهذا الالتزام المستخدمون العاملون في مكاتب متخصصة في ممارسة المهنة، ويتعين على الخبير

⁽⁵⁾ Vous et le géomètre. Expert. Brochure éditée par l'Agence National de laorder de géomètres. Experts,

ARZIMUT, Paris, Mai, 2001, p. 4.

⁽⁶⁾ راجع في ذلك أحكام المواد 30-31 من القانون الداخلي لمهنة المهندسين الخبراء العقاريين السالف الذكر.

⁽⁷⁾ المادة 25 من الأمر 95-08 السالف الذكر.

إيداع تقريره في الآجال القانونية المحددة، مع إلزامية التأمين من المسؤولية المدنية للأخطار العقارية التي قد تنشأ من جراء أفعاله المهنية أما إذا كان النشاط يمارس في إطار شركة فهذه الأخيرة هي الملزمة بالتأمين، كما يجب عليه تسديد اشتراكه السنوي وحضور الجمعيات الجهوية والوطنية أما بخصوص علاقاته مع الأطراف فإن المادة 26 من الأمر 95-08 المذكور أعلاه، اعتبرت أن العلاقة الناشئة بينهما هي علاقة تعاقدية ما يتعين معه بناء العلاقة على أساس المادة 106 من القانون المدني وهذا ما أكدته هذه المادة بقولها تتحدد علاقاتهم بناء على المادة 106 من القانون المدني فيصبح ملزما بتنفيذ الالتزامات المتفق عليها في العقد والتي تدخل ضمن اختصاص المهندس الخبير العقاري، وهذا من خلال تنفيذ جميع وسائل التحقيق اللازمة لأداء مهمته بغية إعداد تقرير واضح ومحدد، إضافة إلى العمل على تبادل المعلومات والبيانات التي تدخل في اختصاص المهنة بين زملائه المهنيين على أن لا تكون المعلومات سرية أو يمنع الإدلاء بها. (8)

2. **التزاماته المرتبطة بإعداد تقرير الخبير:** إن الهدف من تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري هو ضمان للوصول إلى خبرة عقارية بنوعية ومعايير تقنية، تمنح للقاضي أو الشخص الطالب للخبرة إمكانية القراءة الدقيقة لحالة العقار محل النزاع من خلال التقرير المنجز مما يؤدي بالضرورة إلى أن الخبير ملزم ببذل عناية لإعداد الخبرة وهذا على أساس:

أ. **الاختصاص:** من الواضح أن للخبير اختصاصات نوعية تتحدد بالممارسة الفعلية وبالخبرة المكتسبة للمهنة وفي سبيل تسهيل وتيسير لممارسته فقد منحه المشرع اختصاصا محليا يتحدد عبر كامل التراب الوطني، وبالتالي فلا يتقيد الخبير المهندس العقاري بحدود جغرافية معينة. (9)

ب. **الحيادية والاستقلالية:** انطلاقا من قواعد السلوك التي تلزم الخبير بالتحلي بالحيادية في إعداد الخبرة فينتج عن ذلك إمكانية الخبير أن يرفض إجراء الخبرة سلوك الودية أو القضاية لاسيما في حالات تضارب المصالح أو إذا تعلق الأمر بمصلحته الشخصية وكان في ذلك إخلاء باستقلاليته.

ج. **الكفاءة المهنية:** تتحدد الكفاءة المهنية للمهندس الخبير العقاري وفقا للتكوين الذي اتبعه خلال دراساته وممارساته الفعلية، الأمر الذي يترتب عليه اعتماده على كفاءته في الاختصاصات التقنية المفوضة إليه والتي تقتضي منه البحث والدراسة الميدانية للعقار المرجو إعداد الخبرة بشأنه كما أنه يكون مختص في مراجعة الحسابات لاسيما في الأمور المتعلقة بالقسمة العقارية كما أنه يكون له كفاءة في تحديد معالم الحدود كما يلتزم بمتابعة آخر التطورات في مجال التكنولوجيا الحديثة خاصة في استعمال وسائل القياس وأساليب الحساب. (10)

د. **إعداد شهادة الخبرة:** ينتهي نشاط الخبير بإعداد شهادة الخبرة التي تتمثل في شكل تقرير موجز ومفصل بناء على الدراسة الميدانية والتحقيقات التي قام بها في العقار وجمع البيانات والحسابات من خلال تعيين الموقع الجغرافي، الوصف، التقييم النوعي، والنتائج المتوصل إليها، والوثائق المقدمة من الأطراف خلال قيامه بمهامه في شكل عرض تحليلي عما قام به وعيابه في حدود المهمة المسندة إليه.

(8) KAHOUADJI Mohammed Riyadh, La conduire D'un projet D'expertise D'évaluation Immobilière Par La Qualité, Mémoire pour l'obtention du diplôme de master en Génie Civil, Faculté de Technologie, Univerwité TELEMEN, p 17.

(9) المادة 05 من الأمر 95-08 السالف الذكر.

(10) كلمة السيد رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين بالملتقى الدولي في إطار الجامعة الصيفية OGEF 2013 تحت شعار المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانات التقنية، يوم 25 ماي 2013 الجزائر ص 04.

كما يحدد الخبير أسباب الخبرة سواء أكانت بطلب أحد الأطراف وهو ما يطلق عليه بالخبرة الودية، أو تكون بناء على حكم قضائي صادر قبل الفصل في الموضوع وهذا ما يسمى بالخبرة القضائية وهنا لا بد للخبير أن يشير في خبرته إلى تاريخ صدور الحكم الصادر ورقمه والجهة المصدرة للحكم.

المحور الثاني: ضوابط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري:

من المتضح أن للخبير المهندس العقاري صلاحيات واختصاصات تتحدد على الجانبين التقني والقانوني في النزاعات التي يكون محلها العقار.

أولاً: الاختصاصات القانونية والتقنية للخبير

وفق المادة 05 من الأمر 95-08 فإن للمهندس الخبير العقاري اختصاص عبر كامل التراب الوطني.

1. الاختصاصات القانونية: تتصل بمهنة الخبير المهندس العقاري مهام عامة محددة قانوناً تتمثل في القيام بإعداد الوثائق التقنية

اللاحقة بالعقود الرسمية لاسيما المتعلقة منها بمخططات الحالة الوصفية للقسم، مخططات التجزئة في إطار التهيئة العمرانية، القسمة القضائية، وإعداد وثائق القياس كما يتولى مهمة تقييم الأملاك العقارية من الناحية التجارية والإيجارية، ووضع معالم لتثبيت الملكية العقارية⁽¹¹⁾ كذلك القيام بالتحريات العقارية التي ترتبط بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية، إضافة إلى القسمة العقارية.

إلى جانب هذه المهام فقد تفوق إلى الخبير المهندس العقاري بعض المهام الخاصة المحددة في قوانين متفرقة ونذكر منها ما جاء به الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹²⁾ في المادة 07/08 منه وهذا من خلال دوره باعتباره كعضو في لجنة مسح الأراضي لوضع حدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.

كما تسند له بعض المهام المنصوص عليها في قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري لاسيما المواد 03-04-05⁽¹³⁾ هذا بالإضافة للقيام بالتصميمات بموقع البناءات وشكلها، كما أن له دور في مجال تحقيق مطابقة البيانات وإتمام إنجازها حيث تسند له مهام تقييم الأجل الممنوح في رخصة إتمام إنجاز البيانات غير المتممة حسب ما جاء به القانون 08/15⁽¹⁴⁾، ودوره في مجال إعداد الملف البياني والتقني لرخص التجزئة في عمليات تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، على قطعتين أو عدة قطع لاستعمال أحدها في تشييد البناءات.⁽¹⁵⁾

2. الاختصاصات الفنية والتقنية: وهي المهام والصلاحيات التقنية المحصنة التي تتميز بها مهمة الخبير المهندس العقاري المسجل

لدى قائمة المهندسين الخبراء العقاريين ومع ذلك فقد تلجأ المحاكم إلى تعيين خبراء لإجراء القسمة العقارية أو تعيين الحدود سواء في البيع أو الإيجار لأشخاص غير مسجلين في هذه القائمة وهذا بناء على ما جاءت به المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية

(11) كلمة رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين السيد سيدهم السبتي، بالملتقى الدولي في إطار الجامعة الصيفية 2013 OGEF تحت شعار المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانات التقنية يوم 28 ماي 2013 الجزائر.

(12) الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، ج. ر. 52 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

(13) القانون 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج. ر. 15 مؤرخة 28-02-2007.

(14) القانون 08/15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر. عدد 44 مؤرخة في 03/08/2008.

(15) المادة 09 من المرسوم 15/19 مؤرخ في 25 يناير، 2005، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. 07 مؤرخة في 12 فبراير 2015، ص 4

الإدارية،⁽¹⁶⁾ وهذا خرق صريح للمادة 29 من الأمر 95-08 لعدم وجود اسم الخبير ضمن القائمة المعتمدة من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين ما يستدعي قيام المسؤولية الجزائية لمن أمر ونفذ الخبرة.⁽¹⁷⁾

وعليه فيتولى المهندس الخبير العقاري مهمة وضع الرسوم الطبوغرافيا لسطح الأملاك العقارية وتحديد مساحتها وحدودها وتحديد قيمتها التجارية أو الإيجارية كما يقوم بإعداد مخطط الرسم البياني لتمثيل العقار في إطار التحقيق العقاري لمعينة حق الملكية⁽¹⁸⁾ وإنجاز الدراسات والرسوم الطبوغرافيا في إطار عمليات التهيئة العقارية.

ثانيا: المسؤولية القانونية الناجمة عن إخلال الخبير المهندس العقاري بالتزاماته:

إن الممارسة الصحيحة للمهنة يجسدها بداءة مبدأ التحلي بصفات النبل والشرف والنزاهة على اعتبار أن الخبير المهندس العقاري قبل اكتسابه لحق ممارسة هذه المهنة أدى عبارات القسم القانوني ومن ثمة أي خروج عن تقاليد المهنة وأعرافها يترتب عليه نشوء مسؤولية في ذمة الخبير يختلف جزاءها باختلاف نوع الفعل المرتكب فقد تكون المسؤولية مدنية، تأديبية أو جزائية وكما سيأتي تفصيله كالآتي:

1. **المسؤولية المدنية:** يقصد بالمسؤولية المدنية جبر الضرر اللاحق بالغير عن طريق التعويض وكما سبق وأشرنا في البداية أن الخبرة تختلف فقد تكون اتفاقية أو قضائية الأمر الذي يترتب عليه اختلاف في نوع المسؤولية المدنية الناجمة عن أفعاله ففي الحالة الأولى تكون مسؤوليته تعاقدية أما في الحالة الثانية فتكون تقصيرية، ففيما يتعلق بالمسؤولية التعاقدية فهي ناشئة في إطار العلاقة التعاقدية بين الخبير والأطراف وهذا عن ما اتفق عليه وعن ما تقتضيه مستلزمات وأعراف المهنة⁽¹⁹⁾ ويكون هذا الالتزام شاملا لكل الوثائق والعمليات التقنية التي ينجزونها⁽²⁰⁾ فأى خروج عن الاتفاق يترتب عليه المسؤولية كالتأخير في التنفيذ أو التنفيذ على خلاف ما اتفق عليه أو الضرر أما المسؤولية في مواجهة الغير فهي تتحدد بالوسائل وليس بالنتيجة.

ويشترط في قيام مسؤولية الخبير المهندس العقاري التعاقدية وجود عقد صحيح بينه وبين الطرف الذي طلب منه إجراء الخبرة، وأن يتم الإخلال بالالتزامات التعاقدية سواء تلك التي نص عليها العقد صراحة أو تلك التي تدخل في دائرة التعاقد، وأن تنشأ المسؤولية في إطار العلاقة التعاقدية⁽²¹⁾، أما في حال تعيين الخبير من القضاء فهو يخضع في عمله لقواعد المسؤولية التقصيرية- نظرا لاختلاله بواجب قانوني- التي تقوم على أساس الخطأ الشخصي الواجب الإثبات وتحقق بتوافر الخطأ، الضرر والعلاقة المسببة،⁽²²⁾ فيكون الخبير مسؤولا عن فعله الشخصي متى صدر منه خطأ موضوعي متعلق بالمهنة لاسيما من خلال التأخر في إيداع تقرير الخبرة في الأجل المحدد بالحكم القضائي.⁽²³⁾ أو الإهمال والتقصير في تنفيذ المهمة المسندة إليه وعدم مراعاة القوانين والأنظمة خاصة في حالة

(16) القانون 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر، عدد 21 لسنة 2008.

(17) مهنة الخبير المهندس العقاري بين واقع الإدارة والقضاء، مقال بمجلة كوري كونسيل نيوز، عدد 02 سبتمبر 2011.

(18) القانون 07-02 السالف الذكر.

(19) المادة 107/02 من القانون المدني: "ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة، بحسب طبيعة الالتزام.

(20) المادة 26 من الأمر 95-08 السالف الذكر.

(21) على فيلالي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، موفم الطبعة الثالثة، الجزائر، 2012، ص ص 24 - 26.

(22) المادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه وسبب ضررا للغير، يلتزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"

(23) المادة 128/04 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية: "يجب أن يتضمن الحكم، تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط".

الخطأ الجسيم الذي يؤدي إلى التأخر في الفصل في الدعوى القضائية، وقد يكون الخطأ مرتبط بتقدير قيمة العقار أو في تحديد المعالم الأمر الذي يلحق ضررا بالغير. (24)

كما يشترط أن يترتب على الخطأ المرتكب للخبير إلحاق ضررا بأحد الخصوم في الدعوى أو بكليهما والذي يكون من خلال الخسارة اللاحقة والكسب الفائت الذي يترتب عليه ضياع فرص أو التأخر في الدعوى وقد يكون في دفع نفقات إضافية لا مبرر لها، وفي جميع الأحوال لا بد أن يكون خطأ الخبير شخصيا ومحققا ومباشرا وأن تثبت العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، (25) هذا عن المسؤولية الشخصية للخبير المهندس العقاري في حالة ممارسة النشاط بصفة منفردة أما في حالة المسؤولية الناجمة عن أعمال شركة مكتب المهندسين الخبراء العقاريين فيكون الشركاء مسئولين شخصيا وتضامنيا وفقا للمادة 41 من المرسوم 95-96 السالف الذكر. (26)

ونظرا للمخاطر التي قد تواجه الخبير المهندس العقاري فقد ألزمت الأنظمة على الخبير أن يعقد تأميننا ضد المخاطر المهنية والأضرار التي يمكن أن تلحق بهم أو بالزبائن أو بموظفيهم. (27)

2. **المسؤولية التأديبية:** تتحدد مسؤولية الخبير المهندس العقاري في حالة ارتكابه لأحد الأخطاء التأديبية والمنصوص عليها في النظام الداخلي لمهنة المهندس الخبير العقاري، والتي يترتب عليها جزاء تأديبي قد يصل إلى الشطب وتختلف العقوبات التأديبية بحسب درجات الأخطاء.

- **الأخطاء من الدرجة الأولى حددها المادة 23 / 04 من النظام الداخلي ونذكر منها:** عدم احترام الزملاء، الانتقادات المصاغة من قبل المهندس الخبير العقاري أو أحد شركائه أو موظفيه أو أي وسيط تهدف للإساءة إلى أحد الزملاء، استعمال هياكل الهيئة لأغراض نفعية خاصة، السماح لعون المهندس الخبير العقاري بالتدخل في ممارسة مهامه دون توكيل مكتوب، ويترتب على ممارستها توجيه إنذار.

- **الأخطاء من الدرجة الثانية: 23 / 05 وهي تكرار الأخطاء من الدرجة الأولى** تسريب السر المهني، فتح مكتب دون ترخيص، استخدام ختم غير متطابق مع النموذج الصادر عن الهيئة... الخ وقد رتب عليها عقوبة التوبيخ.

- **الأخطاء من الدرجة الثالثة في المادة 23 / 06 تكرار الأخطاء من الدرجة الثانية،** استخدام ختم المهندس الخبير العقاري على الوثائق الغير منجزة من طرفه، ممارسة المهنة بدون مقر اجتماعي، مداولة الأعمال المسندة إلى المهندس الخبير العقاري لأشخاص غير مسجلين بجدول الهيئة، وينتج عنها تعليق لمدة يقدرها المجلس الجهوي والمجلس الوطني.

- **الأخطاء من الدرجة الرابعة المنصوص عليها في المادة 23 / 07 ونذكر منها:** الأخطاء المهنية المتكررة التي تدخل ضمن الأعمال التقنية والتعريفات، ممارسة المهنة من خلال فترة التعليق، العقوبات القضائية التي تتنافى مع ممارسة المهنة، قد تصل عقوبة هاته الأخطاء إلى الشطب من قبل جدول الهيئة، (28) كما أجازت المادة 27 من الأمر 95-08 لجدول الهيئة أن تنطق بالشطب في حالات معينة منها: العقوبات القضائية التي تتنافى مع ممارسة المهنة.

(24) محمد واصل، حسين بن علي البلالي، الخبرة الفنية أمام القضاء (دراسة مقارنة) وزارة العدل مسقط عمان، 2004، ص 322.

(25) Augustin Robert, La responsabilisé civile de l'expert judiciaire, Recueil Dalloz, 11 Avril 2013, n, 13, p. 861.

(26) رجوعا في ذلك إلى الأحكام العامة المنصوص عليها في المادة 126 من القانون المدني.

(27) المادة 21 من القانون الداخلي لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، ص 11.

(28) المادة 27 من الأمر 95-08 السالف الذكر.

وتصدر العقوبات التأديبية بقرار من المجلس الوطني على إثر شكوى مؤسسة أو تقرير من رئيس المجلس الوطني، أو رئيس المجلس الجهوي.

3. **المسئولية الجزائية:** قد يحدث للخبير العقاري أن يخطأ ويرتكب جرائم خاصة بمناسبة ممارسته لمهنته، فبالرجوع إلى أحكام المادة

28 من الأمر 95-08 المذكور أعلاه فيمكن أن تقام المسئولية الجزائية للمهندسين الخبراء العقاريين وفقا لأحكام قانون العقوبات ويمكن استخلاص أهم صور الإخلال بالالتزامات القانونية فيما يلي:

- **الممارسة غير القانونية للمهنة:** إما لأنه غير مسجل في الجدول أو أنه فقد صفته بسبب الشطب أو التعليق واستمر في القيام بمهامه باسمه الشخصي بالأعمال المنصوص عليها في المادة 02 من الأمر 95-08،⁽²⁹⁾ الأمر الذي يعرضه لعقوبات جنائية أكدتها المادة 29 من نفس الأمر.

- **الرشوة:** إن الرشوة من أشد الجرائم التي تفسد السلوك في المجتمع ولعل أن أثرها في القيام بالخبرة له يكون بليغا لاسيما في المساس بمصداقية المهنة وأخلاقياتها الأمر الذي ترتب عليه تجريم هذا الفعل ومن ثمة تطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون مكافحة الفساد.⁽³⁰⁾

- **التزوير:** تقتضى صور التزوير في مهمة الخبير المهندس العقاري عدة صور نذكر منها إدخال تغيير على مضمون السند سواء بالإضافة أو بالحذف أو التغيير، واستعمل عمدا إقرارا أو شهادة غير صحيحة أو مزورة وعلى الرغم من شدة خطورة هذه الجريمة على مهنة الخبير فكان من الأجدر على المشرع أن ينظم نصوص خاصة تنص صراحة على جريمة التزوير من قبل المهندس الخبير العقاري.

- **التقرير الكاذب:** فالخبير الذي يعينه القضاء ويبدى رأيا كاذبا إما شفاهاة أو كتابة منافيا للحقيقة فيعتبر أنه قد ارتكب جريمة شهادة الزور الأمر المنصوص عليه في المادة 238 من قانون العقوبات.

وباعتبار أن تقرير الخبرة يعتبر عاملا رئيسيا في الفصل في الدعاوى القضائية وأن أي تغيير فيه قد يضيع حقوق الأفراد وإهدار أموالهم وشعور المتقاضين بالظلم، وأهم ما يميز هذه الجريمة إنها مرتبطة بالخبراء دون غيرهم.⁽³¹⁾

إفشاء السر المهني: أشارت المادة 25 من الأمر 95-08 على أن المهندس الخبير العقاري ملزم بالسر المهني وفق الشروط وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات.⁽³²⁾

وبالتالي فيعاقب المهندس الخبير العقاري على إفشائه وبدون أي سبب مبرر بحكم مهنته أو علمه على سر اطلع عليه من شأنه أن يضر ماديا أو معنويا صاحب السر.⁽³³⁾

الخاتمة:

لقد حاولنا من خلال هذه الدراسة الإلمام بأهم القواعد التي تنظم مهنة الخبير المهندس العقاري، والتي أحاطها المشرع بجملة من الإجراءات الموضوعية والشكلية بغية تحقيق نزاهة الأشخاص الملتحقين بهذه المهنة، ولعل أن الخبير العقاري وبمناسبة قيامه بمهامه

⁽²⁹⁾ المادة 29 من الأمر 95-08 السالف الذكر.

⁽³⁰⁾ المادة 40 من قانون 06-01 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق 20 فبراير 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج. ر. عدد 11-2011.

⁽³¹⁾ إبراهيم سليمان زامل القطاونة، المسئولية الجزائية للخبير القضائي في نطاق خبرته (دراسة مقارنة) مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 41، ملحق 3، 2014، ص 937.

⁽³²⁾ الأمر 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم ج. ر. عدد 49 لسنة 1966.

⁽³³⁾ الخبرة في المواد القضائية المرجع السابق، ص 329.

الموكلة إليه فهو ملزم بإتباع الطرق السليمة التي يقتدي بها بهدف الوصول إلى تقرير سليم يمكن أن يرشد القاضي إلى الطريق السليم لتحليل النزاع كما أن الممارسة الصحيحة لهذه المهنة لها انعكاساتها على حماية الأملاك العقارية ووضع معالم الحدود الأمر الذي يضم من خلاله استقرار المعاملات وحماية حقوق الأفراد وتيسير التزاماتهم، ونظرا لأهمية وانعكاسات الممارسة الصحيحة لهذه المهنة فدق رتب المشرع على أي إخلال بها نشوء مسؤولية قد تكون تأديبية، مدنية أو جزائية وكان من الأجدر أن يوحد مهام الخبير العقاري في نص واحد مع التحديد الدقيق للمهام التقنية المخولة له وأن لا يحيل العقوبات والجرائم الجزائية إلى قانون العقوبات باعتبار أن الفعل الذي يرتكبه هو فعل مرتبط بمهنته.

قائمة المراجع:

أولا: باللغة العربية:

1. علي فيلاي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، موفم الطبعة الثالثة، الجزائر، 2012.
 2. محمد واصل، حسين بن علي البلالي، الخبرة الفنية أمام القضاء (دراسة مقارنة) وزارة العدل مسقط عمان، 2004.
 3. إبراهيم سليمان زامل القطاونة، المسؤولية الجزائية للخبير القضائي في نطاق خبرته (دراسة مقارنة) مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 41، ملحق 3، 2014.
 4. مهنة الخبير المهندس العقاري بين واقع الإدارة والقضاء، مقال بمجلة كوري كونسيل نيوز، عدد 02 سبتمبر 2011.
 5. الملتقى الدولي في إطار الجامعة الصيفية OGEF 2013 تحت شعار المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانات التقنية، يوم 28 ماي، 2013، الجزائر، ص 04.
- النصوص التشريعية والتنظيمية:
1. القانون 06-01 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج. ر. عدد 11-2011.
 2. القانون 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج. ر. 15 مؤرخة في 28 فيفري 2007.
 3. القانون 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. عدد 21 لسنة 2008.
 4. القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج. ر. عدد 44 مؤرخة في 03/08-2008.
 5. الأمر 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم ج. ر. عدد 49 لسنة 1966.
 6. الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، ج. ر. 52 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
 7. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم ج. ر. عدد 78 لسنة 1975.
 8. الأمر 95-08 مؤرخ في أول فيفري 1995 متعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ج. ر. ع 20 مؤرخة في 16 أفريل 1995، ص 05.
 9. المرسوم التنفيذي رقم 96-95 مؤرخ في 6 مارس 1996 يحدد كفاءات تنظيم هيكل مهنة الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، ج. ر. عدد 14 مؤرخة في 13 مارس 1996 ص 05.

10. المرسوم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2005، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. عدد 07 مؤرخة في 12 فبراير 2015، ص 4.

11. القانون الداخلي لمهنة المهندسين الخبراء العقاريين، المعتمد بمقر المدرسة العليا الجزائرية للأعمال الجمعية الوطنية العادية يوم: 03 /10 /2011.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

1. KAHOUADJI Mohammed Riyadh, La conduire D'un projet D'expertise D'évaluation Immobilière Par La Qualité, Mémoire pour l'obtention du diplôme de master en Génie Civil, Faculté de Technologie, Université TELEMEN, 2013.
2. Augustin Robert, La responsabilisé de l'expert judiciaire, Recueil Dalloz, 11 Avril 2013, n, 13, p. 861..
3. Vous et le géomètre. Expert. Brochure éditée par l'Agence National 'aordre de géomètres. Experts, ARZIMUT, Paris, Mai, 2001.