



جامعة عمارة ثليجي - الأغواط -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

# مهنة الخبير العقاري

مذكرة مكملة

لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

• سعودي سعيد

من إعداد الطالبتين:

- حميداش فلة
- بوراس سليمة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	مؤسسة الإنتماء	الصفة
أ.د. بن صالح محمد الحاج عيسى	أستاذ تعليم عالي	جامعة الأغواط	رئيسا
أ.د. سعوديسعيد	أستاذ تعليم عالي	جامعة الأغواط	مشرفا مقرا
أ.د. عيمور راضية	أستاذة تعليم عالي	جامعة الأغواط	عضوا

السنة الجامعية: 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# كلمة شكر

الحمد لله الذي أعزنا بالإسلام وأرسلنا إلينا خير الأنام وبرد التمام محمد بن عبد الله  
عليه أفضل الصلاة و أزكى السلام

أُتقِرُم بأسمى معاني الشكر والتقدير إلى المشرف علي الأستاذ الدكتور سعودي  
سعيد والذي لم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته القيمة في إتمام هذا البحث .  
إلى من علمونا أساترتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير بأولين الجهد والوقت جزاهم  
اللهم عنا كل خير.

إلى أعضاء اللجنة الموقرة بقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع.

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا

البحث

# إهداء

إلى والدي الكريمة حفظها  
الله ووالدي العزيز رحمه الله  
إلى زوجي الكريم وإلى إخوتي  
كل بإسمه

إلى جميع موظفي وعمال كلية  
الحقوق والعلوم السياسية  
بجامعة عمار ثليجي الأغواط  
وكل من ساعدوني من قريب أو  
بعيد في انجاز هذا العمل  
المتواضع

سليمة



# مقدمة

## مقدمة

نظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة، فإن المنازعات حوله تكثر وتتنوع خاصة إذا كانت النصوص القانونية التي تحكمه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، بل ومتناقضة في كثير من الحالات، زد على ذلك التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد، من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية.

ومن مظاهر النهوض بالعقار بعد الاستقلال، سن عدة نصوص قانونية أبرزها قانون المسح العقاري العام يتبنى الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وقوانين أخرى كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، وما ترتب عن ذلك وسائل قانونية استعملتها الدولة لتسهيل وتبسيط الإجراءات في تثبيت الملكية.

لكن رغم المجهودات الرامية لتنظيم المجال العقاري إلا أنه ما زالت بعض الإشكالات تتعلق بالعقار، نذكر منها على سبيل المثال كيفية تطهير العقار الفلاحي، ما ألزم المشرع الجزائري بأن يأتي بمجموعة من القوانين الإصلاحية في المجال العقاري، هدفها مواكبة التغيير الاقتصادي للدولة، ونذكر أهم هذه القوانين قانون التوجيه العقاري لسنة 1990 الذي جاء بتغييرات هامة مثل الاعتراف التامة بالملكية الخاصة للعقار، وإلغاء قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية .

وهذه الإصلاحات تقتضي تدخل عدة خبرات في المجال العقاري للوصول إلى الأهداف المنشودة، تجعل تعقد وتعدد أوجه المسألة العقارية أمور يجب أن يكون 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 ناقصا دون تنظيم مجموع الفاعلين ضمن أسلوب متكامل.

ومن ضمن الخبرات المعمول عليهم في حل المسألة العقارية هي المهن المرتبطة بالعقار، ومن ذلك مهنة الخبير العقاري باعتبارها على غرار باقي المهن ذات الصلة بالعقار من بين العوامل التنظيمية التي تساهم في حل المشاكل العقارية.

ما جعل المشرع يوظفها من خلال وضع الأمر 08/95<sup>1</sup>، والمرسوم التنفيذي 95/96<sup>2</sup> يعترف هذه المهنة ويحدد شروط ممارستها واختصاصاتها، وهذه الأخيرة تجعل للخبير العقاري التزامات يجب القيام بها دون غيره وتحت مسؤوليته، والإخلال بهذه الالتزامات يعرضه للمسؤولية، وهذا هو موضوع دراستنا اليوم وهو مهنة الخبير العقاري.

**تكمن أهمية الموضوع** كونه مرتبط بالعقار، وهو مجال معقد وواسع وله حساسية بين الأفراد خاصة في جانب إثبات الملكية، ما يستلزم كفاءة تقنية وقانونية يجب أن يتمتع بها الخبير العقاري في تأدية مهامه، وأي تقصير في أداء مهامه يترتب عليه مشاكل من عدة جوانب لأصحاب الشأن المستفيدين من خدمة الخبير العقاري وهذا ما يجعله يحمل على عاتقه مسؤولية ذلك.

**ومن الأهداف المرجوة من هذه الدراسة،** هي إعطاء نظرة شاملة على مهنة الخبير العقاري بصفة عمومية والتعمق فيها، وذلك محاولة في إسقاط الجانب النظري على هذه المهنة وتكييفها على النتائج المترتبة من إخلال الخبير العقاري.

<sup>1</sup>الأمر 08/95 المؤرخ في أول رمضان الموافق لـ 1 فيفري سنة 1995 والذي يتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20. المؤرخة في 16-04-1995.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 95-96 المؤرخ في 17 شوال 1416 الموافق لـ 06/03/1996، يحدد كفاءات تنظيم هيكل هيئة المهندسين الخبير العقاري وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 13-03-1996.

كما أن دوافع اختيار الموضوع هي دوافع موضوعية وأخرى شخصية، وتتمثل الدوافع الموضوعية في التعرف أكثر على مهنة الخبير العقاري، بالإضافة إلى التعمق في أحكام هذه المهنة وآثارها. وتتمثل الدوافع الشخصية لاختيار هذا الموضوع، كوننا لنا علاقة بالمجال العقاري، وأيضا له علاقة بواقعنا المعاش في قلة وعي الأفراد في عملية إثبات الملكية والوثائق التقنية المرتبطة بها، وهضم لحقوقهم من جراء قصور وانحياز في بعض الأحيان للخبراء العقاريين في تأدية مهامهم.

ومن بين الصعوبات التي اعترضت دراستنا، هي شح ونقص المراجع المتخصصة والمصادر التي تتناول مهنة الخبير العقاري، والمسؤوليات الواقعة على عاتقه، إضافة إلى نقص الترسانة القانونية التي تنظم المهنة في الجزائر.

تتمثل الدراسات السابقة لهذا الموضوع في رسالة ماجستير تتمحور حول تنظيم مهنة الخبير العقاري في القانون الجزائري، لسميرة فروخ مذكرة لنيل رسالة ماجستير، تم مناقشتها في جامعة سعد دحلب بالبليدة، كلية الحقوق قسم القانون الخاص تخصص قانون عقاري، سنة 2012، وقد تناولت هذه الدراسة فصلين، مضمون المهنة و طرق ممارستها وضبطها، والفصل الثاني تناولت اختصاصات الخبير العقاري، بحيث تطرقت إلى كل ما يخص الخبير العقاري في القانون الجزائري، إضافة إلى مداخلات في أيام دراسية لخبراء عقاريين وملتقيات عن تنظيم الهيئة الوطنية للخبراء العقاريين تناقش بعض المسائل القانونية والتقنية للمهنة.

تناولنا الموضوع من الجانب التنظيمي لمهنة الخبير العقاري ورجوعا إلى بعض القوانين من حيث شروطها وضوابط ممارسة مهنة الخبير العقاري بالإضافة إلى المسؤولية الملقاة على عاتق الخبير العقاري عند إخلاله بالتزاماته.

وانطلاقاً من الأهمية البالغة التي يحظى بها موضوع مهنة الخبير العقاري سنطرح الإشكالية التالية: ماهي الأحكام التي خص بها المشرع الجزائري مهنة الخبير العقاري؟ وما مدى كفايتها في تنظيم مهنة الخبير العقاري؟

انتهجنا في سبيل الإجابة على هذه الإشكالية المنهج الوصفي والتحليلي، فالمنهج لدراسة الإطار التنظيمي لأحكام مهنة الخبير العقاري أما المنهج التحليلي فقمنا بشرح الآثار المترتبة على مهنة الخبير العقاري والمتمثلة في المسؤولية المقررة له.

**تعرضنا في الفصل الأول إلى تنظيم مهنة الخبير العقاري والذي بدوره قسمناه إلى** مبحثين في المبحث الأول ضوابط ممارسة مهنة الخبير العقاري أما المبحث الثاني فقد جاء بعنوان أحكام مهنة الخبير العقاري في حين **الفصل الثاني** تم التطرق فيه إلى آثار ممارسة مهنة الخبير العقاري، وقد قسمناه إلى مبحثين إذ تطرقنا في المبحث الأول إلى تقييم خبرة الخبير العقاري وفي المبحث الثاني إلى المسؤولية الناجمة عن اخلال الخبير بالتزاماته.

**ملخص:**

إن مهنة الخبير العقاري وعلى الرغم من التهميش الذي طالها لفترة طويلة، بسبب الفراغ الذي جعل المهنة يكتنفها الغموض لعدم وجود نصوص قانونية خاصة تهتم بتنظيم هذه المهنة، فأصدر القانون 95-08 الذي عرف لنا هذه المهنة ومنحها حماية قانونية خاصة وحدد لنا الشروط الأساسية الواجب توفرها من أجل الممارسة الصحيحة للمهنة سواء تعلق الأمر بالخبراء العقاريين المحليين أو الأجانب كما حدد لنا كليات تنظيم أجهزة ضبطها، ومركزه القانوني الذي يتمتع به وما له من حقوق وما عليه من واجبات والتزامات ، وعند أخلاله بالتزاماته تترتب على عاتقه مسؤولية مدنية وتأديبية جزائية.

**كلمات مفتاحية:**

المهن الحرة- الخبير العقاري- الخبرة العقارية- الملكية العقارية- مسؤولية الخبير- اثبات الملكية العقارية- الرسوم الطبوغرافية.

**Summary:**

The real estate expert profession, despite its long-term marginalization, due to the vacuum that made the profession shrouded in ambiguity due to the lack of special legal texts concerned with regulating this profession, so Law 08-95 was issued that defined this profession for us and granted it special legal protection and specified for us the basic conditions that must be met. For the correct practice of the profession, whether it is local or foreign real estate experts

He also specified for us the modalities of organizing their control agencies, his legal status, his rights, his duties and obligations, and when he breaches his obligations, he bears civil, disciplinary and penal responsibility.

**Keywords:**

Liberal professions - real estate expert - real estate expertise - real estate ownership - expert responsibility - proof of real estate ownership - topographical fees.

# الفصل الأول

تنظيم مهنة الخبير العقاري

## الفصل الأول: تنظيم مهنة الخبير العقاري

من المعروف أن للعقار أهمية بالغة في وسط المجتمع سواء على الصعيد الشخصي أو العلمي، فقد جاء المشرع الجزائري بمهنة من المهن الحرة التي أوكل فيها هذه المسألة المتعلقة بكل ما له صلة بالعقار وذلك عن طريق الخبير العقاري الذي تعتبر مهمته الأساسية تقدير قيمة الأملاك العقارية محل الاعتبار، وهذه القيمة قد يكون الحافز لتقديرها أسباب مختلفة، ويتعامل هذا الأخير مع جهات عديدة مثل القضاء والمحاكم أو المؤسسات الحكومية أو شركات أو وسطاء عقاريين.

قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين يتمثل المبحث الأول في ضوابط ممارسة مهنة ومن هذا المنطلق خبير العقاري تناولنا فيه تعريف الخبير العقاري وشروط وكيفيات ممارسة هذه المهنة أما المبحث الثاني يتمثل في أحكام مهنة الخبير العقاري وتناولنا فيه مهام أو صلاحيات الخبير العقاري وحقوقه وواجباته اتجاه هذه المهنة.

## المبحث الأول: ضوابط ممارسة مهنة الخبير العقاري

نظم المشرع الجزائري مهنة الخبير العقاري بموجب الأمر 08/95<sup>1</sup>، وبموجب هذا الأمر أعطى اسم لهذه المهنة وحدد مجالاتها، وقد نصت المادة 03 من نفس القانون على الشروط الواجب توافرها في الشخص المترشح لهذه المهنة وممارستها بالإضافة إلى كفايات ممارسة مهنة الخبير العقاري وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث على التوالي.

### المطلب الأول: تعريف الخبير العقاري

لتعريف الخبير العقاري يجب المرور على التعريف اللغوي للخبير (الفرع الأول) ثم التعريف الفقهي للخبير (الفرع الثاني) وبعدها التعريف القانوني الخبير العقاري (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: التعريف اللغوي للخبير

الخبير عموماً يطلق على الشخص الذي يقوم بالخبرة وهو اسم من أسماء الله الحسنى جلاله وإحدى صفاته، إذ يقول جلا وعلا في محكم كتابه: "الحمد لله الذي له ما في السماوات وما في الأرض وله الحمد في الآخرة وهو الحكيم الخبير"<sup>2</sup>. وأسأل عنه خبيراً يخبر، ويقال خبرت بالأمر أي علمته، واستخبرته سألته عن الخبر، وهو ما أتاك من نبأ عن تستخير، والخابر يقال أخبار وأخابير ورجل خابر وخبير وخبر (بفتح الخاء وكسر الباء المشددة) أي عالم به، وأخبره خبره ما عنه أنبأه ما عنده والخبر والخبرة (بكسرهما) ويضمان العلم بالشيء كالأخبار والتخبر.

<sup>1</sup> الأمر 08/95 المؤرخ في أول رمضان الموافق لـ 1 فيفري سنة 1995 والذي يتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20. المؤرخة في 16-04-1995.

<sup>2</sup> انظر الآية: 1 من سورة النبأ.

إن الخبير (بضم الخاء) هو العلم بالشيء، ويقال: لي بفلان خبرة وخبر، الخبير هو النبات اللين.

والخابر والمختبر المجرب ورجل خابر وخبير عالم بالخبر والخبير المخبر وأخبره خبرة أنبأه ما عنده، ويقال الخبر واستخبره إذا سأل عن الأخبار ليعرفها.<sup>1</sup>

وعليه فالخبير العقاري هو التقني الذي يهتم بقياس العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية، ويحدد معايير تلك القياسات<sup>2</sup>، وبالرجوع إلى اللغة الفرنسية فإن مصطلح (GEO-MATRE) الذي يطلق على الخبير العقاري متكون من كلمتين لاتينيتين (GEO) معناها الأرض، و (METRON) ومعناها القياس.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: التعريف الفقهي للخبير

من بين التعريفات التي جاء بها الفقه لتعريف الخبير بشكل عام يعرف الفقيه جاسم محمد جندل الخبير بأنه شخص صاحب معلومات فنية خاصة نتيجة ممارسة، وتعهد إليه المهمة بدراسة موضوع معين ووقائع خاصة والحصول على معلومات وافية عن هذا الموضوع وابداء رأيه فيه.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> روان بلال ودخينة الزويبر، المسؤولية المدنية والجزائية للخبير العقاري، مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، 2018/2017، ص7.

<sup>2</sup> سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر ولتوزيع، الجزائر، بدون سنة، ص 121.

<sup>3</sup> سميرة فروخ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2012، ص14.

<sup>4</sup> جاسم محمد جندل، الخبرة، الطبعة 1، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، المملكة الأردنية الهاشمية، 2022، ص46.

كما يعرف على أنه اجراء تحقيقي، واستشارة فنية، تقوم بها المحكمة، بقصد الحصول على معلومات ضرورية، عن طريق أهل الاختصاص، وذلك للبت في كل المسائل التي تستلزم الفصل فيها أمور علمية أو فنية، لا تستطيع المحكمة الإلمام بها.

وعندما يكون الخبير معتمدا قضائيا فيمكن تعريفه على أنه هو كل شخص له دراية فنية بمسألة خاصة من المسائل التي تتطلبها دعوى قائمة فهو بذلك يعد من أعوان القضاة حيث يضع النتائج التي انتهى إليها تحت يد القاضي حيث يتسنى له الوقوف على حقيقة النزاع المعروض أمامه وتكوين عقيدته .<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: التعريف القانوني للخبير العقاري

من ضمن الأهداف التي جاء بها الأمر 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، هو إيجاد تعريف للمهنة، وذلك من أجل تنافي 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 وتحديد ما ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الأيجارية.

<sup>1</sup>سنيينة فيصل، طهاري رضوان، المشؤولية المجنية للخبير العقاري-دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري-مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2021/2022، ص9

يقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية، بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها. كما يمكن للخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية<sup>1</sup>.

فالخبير هو كل شخص له دراية فنية بمسألة خاصة من المسائل التي تتطلبها دعوى قائمة، فهو بذلك يعد عوناً من أعوان القضاء، حيث يضع النتائج التي ينتهي إليها في تقريره تحت يد القاضي، فكل شخص في الميدان الذي هو مختص فيه وعالم بشؤونه<sup>2</sup>. 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، 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 مهنة الخبير العقاري - فإن القائم بهذه المهن هو دائماً شخص طبيعي، بل وحتى إذا اتخذت الممارسة شكل شركة فإن ذلك عادة بواسطة شخص طبيعي<sup>3</sup>.

ومن جهة ثانية يمارس صاحب المهنة الحرة نشاطاً سامياً ذا تفوق ذهني يستلزم لمباشرته تكويناً طويلاً ومستواً علمياً وطبقاً لذلك أخضع المشرع من خلال نص المادة 2/3 من الأمر 08/95 المذكور سابقاً، ممارسة مهنة الخبير العقاري إلى حيازة الشخص القائم بها شهادة مهندس دولة أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، مسلمة من طرف مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.

<sup>1</sup> الأمر 08/95 المؤرخ في أول رمضان الموافق لـ 1 فيفري سنة 1995 والذي يتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20، المادة 02.

<sup>2</sup> نصر الدين هنوني ونعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، الطبعة 2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 24 وما بعدها.

<sup>3</sup> سميرة فروخ، نفس المرجع، ص 16.

وترجع أسباب تحرير مهنة الخبير العقاري في الجزائر، إلى البحث عن أدوات قانونية جديدة تكفل تطهير المسالة 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 العقاري.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: ممارسة مهنة الخبير العقاري

من أجل ضمان الممارسة الصحيحة لمهنة الخبير العقاري، لجأ المشرع الجزائري إلى إحاطتها بمجموعة من النصوص القانونية والمتمثلة أساسا في الأمر رقم 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 95/96 المؤرخ في 1996/03/06 المحدد لكيفيات تنظيم هيكل مهنة الخبير العقاري وسيرها وبضبط طرق ممارسة المهنة.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى شروط ممارسة مهنة الخبير العقاري كفرع أول، وكيفيات ممارسة مهنة الخبير العقاري كفرع ثاني.

### الفرع الأول: شروط ممارسة مهنة الخبير العقاري

أورد المشرع شروط ممارسة مهنة الخبير العقاري ضمن القسم الثاني من الأمر 08/95 ويمكن إجمالها في شروط قانونية (أولا) وشروط تقنية (ثانيا) نتناولها في هذا المطلب على الترتيب.

<sup>1</sup> سميرة فروخ، نفس المرجع، ص 16 وما بعدها.

**أولاً: الشروط القانونية:** إن الشروط الواجب توافرها في الخبير حتى يتم تسجيله في قائمة الخبراء إذا كان الخبير شخصاً طبيعياً هي الجنسية الجزائرية، عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها، التمتع بالحقوق المدنية السياسية، تأدية اليمين أمام المحكمة والتمكن من فهم مختلف النصوص القانونية والتشريعية، وإملاكه لمؤهلات النقابية.

**أ- الجنسية الجزائرية:** ويعتبر من جنسية جزائرية طبقاً لقانون الجنسية الجزائرية 01/05 المؤرخ في 2005/02/27 كل شخص مولود من أب جزائري أو أم جزائرية مع مراعاة المواد 07-08-09-10 من قانون الجنسية<sup>1</sup>.

**ب- عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها** أي لا يكون قد صدر في حقه حكم عن فعل مخل بالاستقامة أو الآداب أو الشرف وهذا أمر منطقي تقتضيه ملتزمات المهنة وواجباتها فلا يتصور أن يترشح لهذه المهنة شخص اقترف أفعال إجرامية وعوقب عليها مثل السرقة والنصب والتزوير وخيانة الأمانة أو جرائم أخلاقية كالدعارة والزنا والشذوذ الجنسي وتحريض القصر على الفساد<sup>2</sup>.

**ج- التمتع بالحقوق المدنية والسياسية،** وذلك طبقاً للمواد 34،41،50،51 من دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 1996/12/07، ويقصد بالحقوق المدنية الحقوق العامة التي تكفل له حماية شخصيته في مظاهرها المختلفة وحقوق أخرى خاصة تتمثل في حقوق شخصية وأخرى معنوية أما الحقوق السياسية فتتمثل أساساً

<sup>1</sup> انظر القانون رقم 01/05 الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 2005/02/27.

<sup>2</sup> طاهري حسين، نفس المرجع، ص 10.

في تمكنه من المساهمة في شؤون بلجه، ومن امثلته الحق في الانتخاب، حق الترشح، الحق في تولي الوظائف العامة<sup>1</sup>.

د-تأدية اليمين أمام المحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها مقر إقامتهم، طبقاً للمادة 14 من الأمر 08/95 المؤرخ في 01/02/1995، وفق العبارة التالية "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعمله أحسن قيام وأتعهد أن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سر المهنة وأسلك في كل الأمور سلوك المحترف الشريف"<sup>2</sup>.

هـ-أما بالنسبة للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الأجنبية فقد جاء في نص المادة 04 من الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة الخبير العقاري بحيث يمكن الترخيص للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الأجنبية ممارسة مهنة الخبير العقاري إذا ما أبرمت اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الأشخاص.<sup>3</sup>

و-يشترط فيه كذلك التمكن من فهم مختلف النصوص القانونية والتشريعية التي تنظم المجالات التي تدخل ضمن صلاحيات ممارسة المهنة.

ي-المؤهلات النقابية.أخضع المشرع الجزائري من خلال أحكام الأمر 08/95، ممارسة مهنة الخبير العقاري إلى ضرورة التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين،

<sup>1</sup> انظر المواد 51، 50، 41، 34 من دستور 1996 الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 08/12/1996.

<sup>2</sup> انظر المادة 14 من الأمر 08/95 المؤرخ في أول رمضان الموافق لـ 1 فيفري سنة 1995 والذي يتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20.

<sup>3</sup> حلبيتم سراح، "النظام القانوني لمهنة الخبير العقاري بين الصلاحيات القانونية والاختصاصات القانونية"، مجلة دراسات لجامعة الأغواط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، العدد 43، جوان 2016، ص 313.

غير أن هذا التسجيل لا يعني منح الإعتماد كما هو الحال بالنسبة للمهندس المعماري، حيث اشترط المشرع بموجب المادة 14 لمباشرة الخبير 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 العمل بالشرعية القانونية والأخلاقية كونه مرتبط بالدرجة الأولى بحق الملكية العقارية<sup>1</sup>.

**ثانياً: الشروط التقنية:** إلى جانب الشروط القانونية المنصوص عليها في الأمر 08/95 المتعلق بالخبير العقاري، فقد نص على شروط أخرى تتعلق بالجانب التقني، ونميز بين ما إذا كان الشخص قد سبق له ممارسة المهنة أم لا وتفصيله كالاتي:<sup>2</sup>

**أ- الأشخاص الممارسين للمهنة قبل صدور الامر 08/95:** وهي حالة ما إذا سبق المترشح ممارسة المهنة قبل صدور الأمر المذكور أعلاه، ففي هذه الحالة تسوى وضعية المعني إذا توافرت فيه إحدى الشروط التالية:

**1.** إذا كان المعني قد مارس المهنة كمهندس متدرب لمدة ثلاث سنوات وتم قبوله في امتحان نهاية التدريب، ويجري التدريب المهني تحت إشراف مهندس خبير عقاري يمارس المهنة بطريقة فردية أو ضمن شركة المهندسين العقاريين، وينتهي التدريب باجتياز امتحان تسلم على أساسه شهادة نجاح من طرف رئيس المجلس الجهوي لهيئة الخبراء العقاريين.

**2.** إذا كان المعني قد مارس المهنة كمهندس مسح الاراضي، أو مهندس في الطبوغرافيا لمدة خمس سنوات على الأقل بإحدى الغدارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو حتى

<sup>1</sup> حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، 2015، ص 93.

<sup>2</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص 123.

المؤسسات العمومية، وتعد هذه الحالة انتقالية من أجل تسوية وضعية الخبراء العقاريين الذين كانوا يمارسون مهامهم في ظل الفراغ القانوني الذي طبع المدة الممتدة من الإستقلال إلى يوم صدور الأمر المذكور.

ب-الأشخاص المترشحين لممارسة هذه المهنة بعد الأمر 1995: وهي الحالة العامة التي تنطبق على كل مترشح للمهنة دون أن يكون قد سبق له ممارستها قبل سنة 1995، ففي هذه الحالة يشترط في المترشح، حيازة شهادة مهندس دولة مساح، أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي تقوم بتسلمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.<sup>1</sup>

وعلى العموم فإن الممارسة التقنية الصحيحة لهذه المهنة تستدعي مراعاة جملة من الشروط المتمثلة أساسا في:

1. المستوى العالي وهو الذي قد لا يتوفر في كثير من الممارسين لها من الناحية العملية خاصة فيما يخص العلوم التي لها علاقة بممارسة المهنة سواء ما تعلق بالرياضيات أو العلوم الجيوديزية أو المفاهيم الفيزيائية، وهي علوم أساسية ومشروطة في الممارسة الصحيحة.

2. التحكم في تقنيات القياس من طبوغرافيا، تحليل صور جوية، رصد المعطيات للأقمار الصناعية وكلها أساليب مختلفة تضمن تقديم المعلومات الجغرافية بالشكل الصحيح.

3. متابعة التطورات خصوصا ما تقدمه المعلوماتية في مجال التكنولوجيات الحديثة من وسائل القياس وأساليب الحساب.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص 123.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 95-96 المؤرخ في 17 شوال 1416 الموافق ل 06/03/1996، يحدد كفايات تنظيم هياكل هيئة المهندسين الخبير العقاري وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 13-03-1996.

## الفرع الثاني: كفاءات ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

إن كفاءات ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري كرسها المرسوم التنفيذي رقم 96/95 المؤرخ في 06/03/1996، المحدد لكفاءات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها، ويضبط طرق ممارسة المهنة، بحيث تمارس هذه المهنة إما بصفة فردية أو عن طريق شركة، ولذا سنقوم بمعالجة هذا الفرع في نقطتين رئيسيتين كالتالي:

**أولاً- ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري بصفة فردية:** إن الخبير العقاري يمارس مهامه داخل مكتبه والذي يكون مقره مطابقاً للعنوان المسجل في جدول الهيئة، ويعرف مكتبه بلافتة إشهارية فوق جدار المكتب بأبعاد 4A مبيناً فيها مكتب أو شركة المهندسين حسب الحال اسم ولقب الخبير ورقم التسجيل على أن لا تقل مساحة المكتب 30 متر مربع، وفي حالة توقيف النشاط يتعين على الخبير العقاري أن يشعر رئيس المجلس الجهوي، ويسلم بطاقته المهنية وشهادته والختم، أما بخصوص تغيير المقر الاجتماعي في نفس الناحية فيجب إخطار رئيس المجلس الجهوي لناحيته برسالة مضمونة الوصول مع إرفاقها بالوثائق الثبوتية لمقره الجديد، وفي حالة ما إذا كان التحويل إلى ناحية أخرى فيوجه طلب إلى المجلس الجهوي للناحية المراد الانتقال إليها مرفقاً بموافقة المجلس الجهوي المقيم<sup>1</sup>.

والأصل أن تتخذ ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري شكل الممارسة الفردية بتأسيس مكتب لممارسة المهنة يمتد اختصاصه عبر كافة التراب الوطني، وتعتبر الممارسة الفردية لهذه المهنة كغيرها 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

<sup>1</sup> حلتيتم سراح، المرجع السابق، ص 314.

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 إطراد تأسيس المشروعات المهنية على أسس رأسمالية سمحت بتقليل تكلفة إنتاج الخدمات، وبالتالي تقديمها إلى المستهلك بأثمان تقل عن تلك التي يطلبها المهني الفرد.<sup>1</sup>

ثانياً - ممارسة المهنة عن طريق شركة المهندسين الخبراء العقاريين: أجاز المشرع للخبراء 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 يتعدى عددها بما فيها المقر الاجتماعي عدد الشركاء. وتخضع ممارسة المهنة على هذا الشكل لموافقة المجلس الجهوي المختص إقليمياً.<sup>2</sup>

وهذه الطريقة نظمها المرسوم التنفيذي رقم 96/95 المؤرخ في، 06/03/1996 يحدد كفاءات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها، ويضبط طرق ممارسة المهنة، من خلال مواد 39 إلى 42، فقد نصت المادة 39 منه، يمكن أن يؤسس مهندسان خبيران عقاريان أو أكثر مسجلين قانوناً في قائمة الهيئة فيما بينهم مكتب مهندسين خبراء عقاريين يكتسي شكل شركة مدنية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> فروخ سميرة، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> حليتيتم سراح، المرجع السابق، ص 314.

<sup>3</sup> الأمر رقم 08/95 المؤرخ في أول رمضان الموافق لـ 1 فيفري سنة 1995 والذي يتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20. المؤرخة في 16/04/1995.

لقد حصر المشرع الجزائري موضوع الشركة الرئيسي في ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري بواسطة عدة أشخاص طبيعية مؤهلة لمباشرة المهنة بالفعل على ألا يقل عددهم عن شريكين وعلى ألا يكون لأحدهم أن يشترك في أكثر من شركة واحدة، ولم ينص المشرع على كيفية اكتساب هذه الشركة للشخصية المعنوية التي تؤهلها لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات.

وعليه نرجع للقواعد العامة في ذلك، حيث طبقا لنص المادة 417 من القانون المدني، فإن هذه الشركة تكتسب الشخصية المعنوية بمجرد تكوينها، ويتم تكوينها عن طريق إعداد القانون الأساسي لها طبقا لأحكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 95/96، ونصت المادة 40 من نفس المرسوم على ضرورة تبليغ القانون الأساسي للشركة إلى رئيس المجلس الجهوي لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين المختص خلال شهر من إعداده.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: أحكام مهنة الخبير العقاري

إن المقصود بالأحكام هو ضمان الممارسة الصحيحة لمهنة الخبير العقاري و عليه سنتناول في هذا المبحث إلى الصلاحيات المقررة للخبير العقاري في المطلب الأول وإلى حقوقه والواجبات الواقعة على عاتقه في المطلب الثاني على التوالي.

### المطلب الأول: اختصاصات الخبير العقاري

<sup>1</sup> فروخ سميرة، المرجع السابق، ص 38 وما بعدها.

رجوعاً إلى المادة 02 من الأمر 08/95<sup>1</sup>، وبعد قراءة النصوص القانونية المتفرقة التي تتناول الخبير العقاري يتحدد لنا جلياً مجموعة من الاختصاصات الممنوحة للخبير العقاري منها ما يكون أمام الإدارة (الفرع الأول) ومنها ما يكون أمام أشخاص القانون الخاص (الفرع الثاني) وأخرى أمام القضاء (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: اختصاصات الخبير العقاري أمام الإدارة

تتعدد مجالات تدخل الخبير العقاري باختصاصاته أمام الإدارة فمنها ما يتعلق بعمليات المسح العام للأراضي (أولاً)، وكذا التحقيق الجزئي في إطار نزاع الملكية للمنفعة العمومية (ثانياً)، ومنها ما يتعلق بالترقية العقارية والتقييم العقاري (ثالثاً).

**أولاً-عمليات المسح العام للأراضي:** نظراً لأهمية المسح العقاري في مجال تطهير الملكية العقارية باختلاف أنواعها التي تهدف إلى تحديد مختلف أصناف الملكيات العقارية، الأمر الذي جعل المشرع يصدر القانون المنظم لعملية المسح العقاري، بموجب الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، إلا أن بطء عملية المسح العقاري عبر كامل التراب الوطني أدى إلى تقسيم الدور فيها على عدة مؤسسات وهيئات منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة المسح وإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري والمحافظة العقارية .

انظر المادة 02 من الأمر 08/95 المؤرخ في أول رمضان الموافق ل 1 فيفري سنة 1995 و الذي يتعلق بمهنة الخبير العقاري،  
<sup>1</sup>الحريفة الرسمية، عدد20، المؤرخة في 18/04/1995.

<sup>2</sup>الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد92،  
المؤرخة في 18/11/1975.

ويعتبر الخبير العقاري أحد الأعضاء الفاعلة في لجنة مسح الأراضي، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، فهو يقوم ضمن هذه اللجنة بالمهام التي حددتها المادة 09 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والتي تتدرج ضمن مرحلتين، تتجلى المرحلة الأولى في جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، أما المرحلة الثانية فيتم فيها التثبيت عند الإقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم.<sup>1</sup>

أما بالنسبة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، فيتم تعيين الخبير العقاري كعضو بها عن طريق قرار من وزير المالية بناء على اقتراح من هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.<sup>2</sup>

ثانياً - التحقيق الجزئي في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية: هي المرحلة التي تلي قرار التصريح بالمنفعة العمومية في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بموجب قرار إداري صادر من الإدارة، حيث يتم في مرحلة التحقيق الجزئي تعيين خبير عقاري لأجل إجراء تحقيق جزئي حول تحديد الحقوق العقارية المعنية بعملية نزع الملكية، وهوية مالكيها، وكل ذي حق عليها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54.

<sup>3</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص 233.

ويتم إجراء التعيين في شكل قرار إداري وتكون للخبير العقاري كافة الوسائل القانونية والتسهيلات من أجل القيام بمهامه على أحسن وجه، وينتهي التحقيق الجزئي بوضع الخبير العقاري مخطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها، وقائمة إسمية للمالكين وأصحاب الحقوق العقارية الأخرى ويصادق على مطابقتها للأصل، على أن يقوم بشهر نسخ منها بمقر البلدية والولاية للمعنيين لمدة 15 يوما لكي يتسنى للجمهور الاطلاع على محتوى نتائج التحقيق الجزئي ويبيدي ملاحظاته إذا اقتضى الأمر ذلك.<sup>1</sup>

**ثالثا- اختصاصات الخبير العقاري المتعلقة بالترقية العقارية والتقييم العقاري:** إن صلاحيات الخبير العقاري في مجال الترقية العقارية يتحدد من خلال المهام التي يقوم بها المرقي العقاري والتي نصت عليها المادة 07 من القانون رقم 04/11: "يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري، كما يلتزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون".<sup>2</sup>

كما نصت المادة 26 من نفس القانون على ضرورة أن يتضمن عقد بيع العقار على الشروط التقنية والوظيفية للعقار المراد بيعه، وهو الأمر الذي يستعين فيه المرقي العقاري بخبير عقاري من خلال الوثائق التقنية المعدة من طرفه، كما تظهر صلاحياته في تحديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم وفي حالة مراجعة هذا السعر باعتبار أن الخبير العقاري هو من يطلع على عملية التقييم العقاري .

<sup>1</sup> سماعين شامة، المرجع السابق، ص234.

<sup>2</sup> القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

أما صلاحياته المتعلقة بالتقييم العقاري فإن المهمة الأساسية للخبير العقاري هي تقدير قيمة الاملاك العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 02 من الأمر 08/95 السابقة الذكر، وهذه القيمة قد يكون الحافز لتقديرها أسباب عديدة مثل البيع والشراء والتأمين والتعويض على خسارة جزء من الأملاك أو تمويل بناء أو استكمال بناء أملاك سكنية أو تجارية، ويقدم الخبير العقاري عمله على هيئة تقرير التقييم ولتقديم التقرير يجب على الخبير العقاري إجراء دراسة دقيقة لتقدير قيمة الأملاك التي يقيمها شاملة للمنطقة الجغرافية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: اختصاصات الخبير العقاري أمام أشخاص القانون الخاص

وتشمل الاختصاصات المرتبطة بإعداد السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة (أولاً) والمرتبطة بالتحقيق العقاري (ثانياً).

أولاً-الاختصاصات المرتبطة بإعداد السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة: وتتمثل في السندات التوثيقية والعقود العرفية، دور الخبير العقاري في إعداد السندات التوثيقية المتمثلة في العقد الرسمي والعقود التصريحية، بالنسبة للعقد الرسمي، فيشترط المشرع في محل التعاقد أن يتم تعيين العقار بصفة دقيقة وبيان نوعه، ومساحته، ومحتوياته حسب المادة 324 مكرر 4 من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، ويرفق بمخطط يعده خبير عقاري، أما بالنسبة للعقود التصريحية أهم صورها تدخل الخبير العقاري في إعداد عقد الشهرة التي نص عليها المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي نص على إجراءات اثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية

انظر المادة 02 من المرسوم 08/95 المؤرخ في أول رمضان الموافق ل 1 فيفري سنة 1995، الذي يتعلق ب مهنة الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 20، المؤرخة في 1995/04/18.

حيث نجد من أهم شروطها أن يتضمن ملف المعني مخطط الملكية العقارية الخاصة معد من طرف خبير عقاري، ويتم فيه التأكد من المساحة بدقة وتوضيح مدى احترام الأملاك المجاورة ومختلف الحقوق العينية عليه كحق الارتفاق.<sup>1</sup>

أما بالنسبة لدور الخبير العقاري في إعداد العقود العرفية وهي نوعان عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971، وعقود عرفية ثابتة التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971، ويتمثل دور الخبير العقاري بالنسبة لهذه العقود في ضرورة إعداد مخطط يرفق بالحكم المفرغ في شكل سند توثيقي المعد من طرف الموثق.<sup>2</sup>

**ثانيا- اختصاصات الخبير العقاري في إطار عمليات التحقيق العقاري:** تعتبر عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مسالة جوازية بمقتضاها يجوز لكل حائز بدون سند بمفهوم المواد 823 وما بعدها من القانون المدني في الملكيات العقارية التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي بعد، أو الملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 ولم تعد تعكس الوضعية القانونية لها، أن يبادروا بطلب المعاينة القانونية والمادية بحسب الحالة، للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم للحدود بها.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء اثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1983/05/24.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار البغدادي، الجزائر، 2009، ص 311.

ويتلخص دور الخبير العقاري في إطار هذه العملية في إعداد المخططات الطبوغرافية والبطاقة الوصفية التي يعدها على نفقة صاحب الطلب المرفقة بالملف التقني، كما يؤدي الخبير العقاري في إطار هذه العملية الدور الأساسي في إعادة التمثيل المادي، ووضع معالم الحدود والأملاك العقارية، والتي يجب أن تتم بحضور الجيران وأصحاب المصلحة ممن لهم حقوق عقارية أو أعباء على هذه الأملاك محل التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: اختصاصات الخبير العقاري أمام القضاء

من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى دور الخبير القضائي أمام القضاء المدني (أولاً)، والقضاء الإداري (ثانياً)، والقضاء الاستعجالي (ثالثاً) وهو ما سنبينه تبعا.

**أولاً : دور الخبير العقاري أمام القضاء المدني:** جاء في نص المادة 126 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة."

وتذكر المحكمة في منطوق الحكم بناء على نص المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة وعند الاقتضاء تبرير تعيين عدة خبراء؛
- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص؛
- تعيين مهمة الخبير تعيينا دقيقا؛
- تحديد أجل ايداع الخبرة بأمانة الضبط؛

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 314 وما بعدها.

- تحديد مبلغ التسبيق على أن يكون مقاربا قدر الإمكان للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير؛
- يعين القاضي الخصم أو الخصوم الذين يتعين عليهم ايداع مبلغ التسبيق لدى أمانة الضبط في الأجل الذي يحدده.<sup>1</sup>

وقد توجد لدى الخبير المنتدب في قضية معينة أسباب تحمله للاعتذار عن أداء هذه المأمورية، فكان طبيعيا أن ينظم المشرع كيفية اعتباره اعتذارا في هذه الأحوال، بما لا يضر بمصلحة الخصوم ولا سير العدالة فقد نصت المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك، استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادرة من القاضي الذي عينه."

وإذا أنهى الخبير العقاري مهمته وجب عليه أن يقدم تقريرا يضم نتيجة أعماله، ويوضح فيه رأيه الخاص، وكل المعلومات التي تخص المهمة المسندة إليه، ويلتزم بعد كتابته تقرير الخبرة القيام بالتوقيع عليه ثم يودعه إلى الجهة المختصة بذلك.<sup>2</sup>

وهناك حالات كثيرة يستعين فيها القضاء المدني بالخبير العقاري، نذكر منها علسبيل المثال قسمة المال الشائع حيث عرف المشرع الجزائري الملكية الشائعة في نص المادة 713 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني أنه: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهما غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك."

<sup>1</sup> القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.

<sup>2</sup> نصر الدين هنوني، المرجع السابق، ص 145.

والقسمة الخاصة بالملكية الشائعة هي نوعان إما قسمة رضائية أو قسمة قضائية، وتعتبر القسمة القضائية محلاً لاختصاص الخبير العقاري حيث تنص المادة 724 من القانون المدني أنه: "إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشروع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة وتعين المحكمة إذا رأت وجهاً لذلك خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً إذا كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحق نقص كبير في قيمته."<sup>1</sup>

**ثانياً: دور الخبير القضائي أمام القضاء الإداري:** الخبرة في المواد الإدارية إجراء تحقيق، أشارت إليه المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير أن هذه المادة أحالتها إلى المواد 125 و149 من نفس القانون.

وبالرجوع إلى المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه: "تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية"، أما المواد التالية لها فتبين طريقة اللجوء إلى الخبرة، ومحتوى الحكم القاضي بالخبرة، وفي رد الخبراء والطريقة التي يتم بها الرد، ومحتوى تقرير الخبرة، وفي تحديد أتعاب الخبير، ويلجأ على الخبير العقاري في المنازعات ذات الطابع الإداري، والتي تتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وما ينجم عنها من اعتراض المنزوع منه ملكيته على التعويض المقترح، وطلب ندب خبير عقاري مختص لتقييمها، والحصول على تعويض منصف، وكذا النزاعات المتعلقة بالترقيم العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> انظر المواد 713، 724 من القانون 58/75 المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> انظر المواد 125، 149، 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثاً- دور الخبير القضائي أمام القضاء الاستعجالي: نصت المادة 939 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه " يجوز لقاضي الاستعجال ما لم يطلب منه أكثر من اثبات حالة الوقائع، بموجب أمر على عريضة ولو في غياب قرار إداري مسبق أن يعين خبيراً ليقوم بدون تأخير، بإثبات الوقائع التي من شأنها أن تؤدي إلى نزاع أمامالجهة القضائية، يتم إشعار المدعى عليه المحتمل من قبل الخبير المعين على الفور".<sup>1</sup>

أما إجراءات تعيين الخبير فهي تأخذ شكلين، فإذا كان الخبير المعين مقيداً بجدول الخبراء يشرع في انجاز مهمته مباشرة بعد تبليغه الأمر القاضي بتعيينه، وإذا كان غير مقيد في الجدول يجب عليه قبل القيام بأعمال الخبرة أن يحلف اليمين ما لم يعف من ذلك، إذا رفض الخبير القيام بالمهمة المسندة إليه أو حصل له مانع استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة فقط دون الحاجة لأمر استعجالي جديد.

و يقوم القاضي بتحديد مهمة الخبير بدقة متناهية، وذلك تفادياً لإعطاء فرصة للخبير للدخول في أمور تمس بموضوع الحق، أو أن يصعب عليه القيام بمهمته، وبالتالي يصبح الأمر الاستعجالي إشكالياً في التنفيذ، كما يجب عليه أن يحدد المدة الزمنية أيضاً التي يتعين على الخبير فيها ايداع تقريره الكتابي وهي غالباً 10 أيام أو 15 يوماً، إلا أنه يمكن لقاضي الأمور المستعجلة تخفيض هذه المهلة في حالة الاستعجال القصوى إلى يوم أو ساعات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> انظر المادة 939 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> نصر الدين هنوني، المرجع السابق ص 51 وما بعدها.

## المطلب الثاني: حقوق وواجبات الخبير العقاري

يتمتع الخبير العقاري بمركز قانوني يمنحه حقوق تشكل في مجملها حماية قانونية، ومجموعة من الواجبات التي تقع على عاتقه وتشكل له في مجملها التزامات قانونية، وقد حددها الأمر 08/95 من خلال الفصل الثالث منه تحت عنوان حقوق المهندسين العقاريين وواجباتهم من المادة 22 إلى 34 منه، وعليه سنذكرها من خلال الفرعين التاليين.

### الفرع الأول: حقوق مهنة الخبير العقاري

إن أهم حق يتعلق بالخبراء هو الحق في تقاضي أتعاب مقابل الخدمة التي يقدمونها والتي تدخل في صلاحياتهم أو مهامهم وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 95/08 المذكور سابقا، وإذا كان الخبير العقاري خبيرا قضائيا معتمدا فإن نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 310/95 تنص على القاضي هو من يقوم بتحديد أتعاب الخبير القضائي ونسقط ذلك على الخبير العقاري إذا كان خبيرا قضائيا، وهذا ما عززته المادة 143 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

إضافة إلى ذلك فالخبير العقاري يحتاج لحماية قانونية اتجاه ما يقوم به من أعمال في إطار الممارسة الصحيحة لمهنته وقد عززت هذه الحماية للخبراء القضائيين وبما أن الخبير العقاري يمكن له أن يكون خبيرا قضائيا<sup>1</sup> ، فإننا نتطرق لمسألة حماية الخبير العقاري إذا كان خبيرا قضائيا معتمدا، فقد نصت المادة 14 و16 من المرسوم التنفيذي 95/310 على

<sup>1</sup> مراد نورالدين وحيدالة مصر، الخبرة القضائية في دعاوى المدنية، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة عيد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 18، العدد 4، 2019، ص 58.

حماية الخبير من قبل النائب العام ومعاقبة كل من يقوم بإهانة الخبير القضائي أثناء تأدية مهامه وفق المادتين 144 و148 من قانون العقوبات.

وقد كرس ذلك قانون الإجراءات الجزائية في التدابير التي استحدثها المشرع في 2015 بموجب الأمر 02/15 والتي تخص حماية الخبراء وهذا ما نصت عليه المواد من 65 مكرر 19 إلى 65 مكرر 28 مما يبين أن المشرع وباعتباره للخبير عون ومساعد العدالة فقد رتب له في المقابل حماية قانونية له تمثلت في كل ما سبق وأن ذكرناه في هذه النقطة".<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: واجبات الخبير العقاري

نجد أن واجبات الخبير العقاري جاءت في الأمر 95/08 وذلك من المادة 23 إلى 26 وهي كالتالي: الواجبات التي يجب على الخبير العقاري أن يلتزم بها نصت عليها المواد من 23 إلى 26 من الأمر 08/95 يمكن التطرق إليها فيما يلي:

**أولاً: الالتزام بإنجاز الأعمال المطلوبة منهم :** ويكون هذا الالتزام وفق المعايير والتوعية المهنية والتقنية المشترطة في مجال تخصص الخبراء العقاريين، وهو التزام جوهري بالنسبة للخبير العقاري، وهو الالتزام بالقيام بعمل.

**ثانياً: الالتزام بالسرية المهنية واداء اليمين:** وهو الالتزام بالقيام بعمل يلتزم الخبراء العقاريين بكتمان اسرار عملهم وفق الشروط المحددة قانونا وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات، إضافة على ذلك أداء اليمين

<sup>1</sup>روان بلال ودخينية الزويير، المرجع السابق، ص18.

كذلك يلتزم الخبير العقاري بأدائها أمام المحكمة التي يكون مقره في دائرة اختصاصها حسب نص المادة 14 من الأمر 08/95.

**ثالثاً: الالتزام بعدم خلط المهنة بمهن أخرى:** خلط مهنة الخبير العقاري بمهن أخرى يؤدي إلى حالة التنافي المنصوص عليها في المادة 24 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعدم ممارسة أي نشاط يتعلق بعمليات المضاربة لشراء العقارات وبيعها، أو السماح لعونه بالتدخل في ممارسات مهامه دون توكيل مكتوب واكتساب حقوق متنازع فيها بطريق مباشر أو غير مباشر، أو الانتفاع من أية عملية في الأعمال التي تسند عليه.

كما أن الواجبات التي يقوم بها الخبير العقاري بمناسبة اعتماده كخبير قضائي<sup>1</sup> بموجب المرسوم التنفيذي 95/310 هي أن الالتزام بأداء عمله يكون بطلب من القاضي، وليس الزبون نص المادة 10 من نفس المرسوم، والالتزام بأداء اليمين القانونية أمام النائب العام لدى المجلس المختص إقليمياً نص المادة 09 من نفس المرسوم.<sup>2</sup>

وعليه يمكننا القول أن مهنة الخبير العقاري وعلى الرغم من التهميش الذي طالها لفترة طويلة، بسبب الفراغ الذي جعل المهنة يكتنفها الغموض لعدم وجود نصوص قانونية خاصة تهتم بتنظيم هذه المهنة، فأصدر القانون 08-95 الذي عرف لنا هذه المهنة ومنحها حماية قانونية خاصة وحدد لنا الشروط الأساسية الواجب توفرها من أجل الممارسة الصحيحة للمهنة سواء تعلق الأمر بالخبراء العقاريين المحليين أو الأجانب

<sup>1</sup> بن سالم عيسى، الخيرة القضائية في المادة العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 27.

<sup>2</sup> روان بلال ودخينية الزويبر، المرجع السابق، ص 19.

كما حدد لنا كميّات تنظيم أجهزة ضبطها، ومركزه القانوني الذي يتمتع به وما له من حقوق وما عليه من واجبات والتزامات .

# الفصل الثاني

آثار ممارسة مهنة الخبير العقاري

## الفصل الثاني: آثار ممارسة مهنة الخبير العقاري

للإمام بجميع جوانب الأحكام القضائية يتولى القاضي جميع الأدلة والبراهين بعناية شخصية وإذا استعصت عليه بعض الأمور يأمر بتعيين خبير لإجراء الخبرة القضائية التي لها أهمية بالغة في حياتنا وتعاملاتنا لا سيما في المجال العقاري الذي يتسم بالتعقيد والغموض لأنه يمس الحقوق اللصيقة بالإنسان حيث توجد قضايا لا يمكن الفصل فيها دون الرجوع إلى أهل الاختصاص<sup>1</sup> فالخبرة وسيلة من وسائل جمع الأدلة في التحقيق بالمسائل الفنية.<sup>2</sup>

وبصدد أداء الخبير العقاري لمهامه يواجه مسؤولية قانونية عن كل ضرر ينتج عن إخلاله لإحدى مهامه حفاظا على حسن سير إجراءات الخبرة القضائية وحقوق الأطراف المعنية بالخبرة وفي هذا تتعدد المسؤولية القانونية للخبير العقاري، وبالتالي سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تقييم خبرة الخبير العقاري (المبحث الأول) المسؤولية الناجمة عن إخلال الخبير العقاري بالتزاماته (المبحث الثاني).

<sup>1</sup>-مبروك حدة، النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة العربي التبسي، المجلد 06 العدد 02، ديسمبر 2021، ص 550.

<sup>2</sup>- عبد الله أوهايبي، شرح قانون الإجراءات الجزائة الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 368

### المبحث الأول: تقييم خبرة الخبير العقاري

لقد تناول المشرع الجزائري دليل الخبرة في كثير من النصوص القانونية الإجرائية حيث عرفت الخبرة في المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والادارية<sup>1</sup> "بأنها تهدف إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية للقاضي"<sup>2</sup>، وعرفت المادة 143 من قانون الإجراءات الجزائئية بأنها مسألة ذات طابع فني.

والخبرة ليس لها مجال محدد بذاته ذلك أنها تعتبر مسألة تحتاج إلى الكشف عنها والإجلاء في حقيقتها،<sup>3</sup> والنتائج التي يتوصل لها الخبير تبقى محل تقدير القاضي إما يأخذ بها وإما يستبعدا تماما وبالتالي سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تقييم الخبرة من حيث الموضوع (المطلب الأول) تقييم الخبرة من حيث الشكل (المطلب الثاني)

#### المطلب الأول: تقييم الخبرة من حيث الموضوع

يمتلك القاضي سلطة تقديرية واسعة في تقييم خبرة الخبير العقاري اما يأخذ بها ويصادق على نتائجها جزئيا أو كليا واما يرفضها ولا يأخذ بها أو يأمر بإجراء خبرة أخرى وسنوضح هذه الإجراءات من خلال الفرعين التاليين نتناول في الفرع الأول سلطة القاضي في الأخذ بتقرير الخبرة والفرع الثاني الأمر بإجراء خبرة أخرى.

#### الفرع الأول: سلطة القاضي في الأخذ بتقرير الخبرة العقارية

تسمح المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والادارية للقاضي بأن يمارس سلطة التقديرية في تقدير العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره وله أن يتخذ جميع الإجراءات

<sup>1</sup> -المادة 125 من قانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>2</sup> -المادة 143 من القانون رقم 22/06 المؤرخ 20 ديسمبر 2006، المعدل والمتمم للأمر 155/66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائئية، الجريدة الرسمية، عدد 84، مؤرخة 24 ديسمبر 2006.

<sup>3</sup> -محمد حزيط، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائئية الجزائرية، ط9، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 09.

اللازمة كما يجوز له أن يأمر باستكمال تحقيق أو يأمر بحضور الخبير أمامه لتزويده بالإيضاحات والمعلومات الضرورية.<sup>1</sup>

وللقاضي استبعاد نتائج الخبرة على أن يبين في حكمه أسباب عدم الأخذ بما جاء فيها<sup>2</sup>، وسنبين في هذا الفرع اعتماد القاضي لتقرير الخبرة العقارية (أولا) وتعديل القاضي لتقرير الخبرة (ثانيا).

**أولا: اعتماد القاضي لتقرير الخبرة العقارية:** إذا اعتمد القاضي على تقرير الخبرة التي أنجزها الخبير فإن هذا التقرير يصلح أن يكون سببا للحكم في مواجهة سائر الخصوم وتكون له قوة السند الرسمي ولا يجوز انكاره إلا عن طريق الطعن بالتزوير ذلك لأنه استوفى الإجراءات القانونية.<sup>3</sup>

إذا اقتنع القاضي بتقرير الخبرة وحكم بخلوها من أي عيب فإنه يوافق على تبني الخبرة وقد تكون المصادقة على الخبرة كلية دون شرط أو قيد، وإذا طرأ أي غموض فللقاضي استدعاء الخبير لمناقشته أو للقيام بإجراء خبرة تكميلية وفي هذه الحالة أي عند اعتماد القاضي لتقرير الخبرة فإنه بهذا التقرير يؤسس حكمه على نتائجها.<sup>4</sup>

ويجب أن يقتصر دور الخبير العقاري على ابداء رأيه في المسائل الفنية فقط دون أن يتجاوز حدود المهمة المكلف بها فالمسائل القانونية هي من اختصاص القاضي فقط.

<sup>1</sup> - المادة 141 من قانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>2</sup> - المادة 144 من قانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>3</sup> - سعاد بوزيان، طرق الإثبات في المنازعات الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين ميله، الجزائر، 2015،

ص 81

<sup>4</sup> - المادة 144 من قانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ثانياً: تعديل القاضي لتقرير الخبرة: إذا تبين للقاضي بوجود أخطاء ونقائص في تقرير الخبرة التي قام الخبير العقاري بانجازها له أن يعيد التقرير إلى الخبير ليتدارك هذه الأخطاء ويقوم بتصحيحها كما يجوز للقاضي أن يعتبر جزءاً من تقرير الخبرة صحيحاً ويستبعد الجزء الآخر الذي يمكن الغائه أو تصحيحه من طرف الخبير العقاري.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الأمر بإجراء خبرة أخرى

يأمر القاضي بإجراء خبرة أخرى والتي تسمى الخبرة الجديدة أو الخبرة الثانية أو الخبرة المضادة أو الخبرة التكميلية حيث أن القاضي يلجأ إلى إحدى هذه الأنواع إذا رأى عدم عدالة الحل المقترح في الخبرة ، أو إذا رأى تناقض وعدم تناسق بها وعلى الخبير المكلف بتقرير الخبرة القيام بالمهام نفسها حيث يقوم بمراقبة صحة النتائج وسلامة المعطيات.<sup>2</sup> وسنبين في هذا الفرع حالات اللجوء إلى خبرة أخرى والحكم القاضي بإجراء خبرة أخرى.

#### أولاً: حالات اللجوء لخبرة أخرى:

- إذا كانت الخبرة الأولى لا تجيب على أسئلة واستفسارات القاضي أو تكون الإجابة غير واضحة وغير مفهومة؛
- عندما يأمر القاضي ببطلان الخبرة الأولى؛
- إذا طرأت وقائع جديدة ذات صلة بالوقائع السابقة وهذا بعد انجاز الخبرة؛

<sup>1</sup>-سعاد بوزيان ، المرجع السابق، ص 82.

<sup>2</sup>-أحمد عيادي، دور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية، مذكرة ماستر تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2019، ص37.

- إذا كانت الوقائع المرجو التأكد منها لم توضح بشكل كاف في الخبرة.<sup>1</sup>

وكما ذكرنا سابقا فالأمر بخبرة أخرى قد يأخذ شكل خبرة ثانية أو خبرة مضادة أو خبرة جديدة أو خبرة تكميلية والتي سنوضحها كالاتي:

1. **الخبرة المضادة:** يتم اللجوء اليها إذا تبين للقاضي أن تقرير الخبرة متناقض أو أن بها تقييمات مختلفة للتعويض المقترح أو إذا رأى بأن الحل المقترح بها غير عادل.
2. **الخبرة التكميلية:** يتم اللجوء اليها عند وجود نقص في الخبرة كعدم اجابة الخبير على كل الاسئلة المعين من أجلها أو أنها لم تأخذ حقها من البحث والتحري.
3. **الخبرة الثانية:** هي التي تشمل نفس القضية ولكنها تتناول نقاط اخرى مختلفة غير موجودة بالخبرة الأولى ويمكن ان تستند على خبير أو عدة خبراء.<sup>2</sup>
4. **الخبرة الجديدة:** يتم اللجوء اليها عندما ترفض نهائيا الخبرة الأولى لأي سبب من الاسباب والتي يمكن طلبها من القاضي أو من الخصوم وذلك لاطهار براهين جديدة في عناصر الدفاع عن قضيتهم.<sup>3</sup>

**ثانيا: الحكم القاضي بإجراء خبرة أخرى:** كما تم توضيحه سابقا فالقاضي يملك سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال حيث يأمر بإجراء خبرة اخرى أو لا يأمر بها إذا رأى أنها صحيحة وكافية ومنتجة في الدعوى وفي الحالة التي يستدعى فيها الخبير العقاري لتوضيح بعض العناصر فقد يتبين للقاضي أن المعلومات والتوضيحات الإضافية غير كافية فيأمر بإجراء خبرة أخرى.

<sup>1</sup> - قمانمختار، المركز القانوني للخبير العقاري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة،، 2015، ص30.

<sup>2</sup> - أحمد عيادي، المرجع السابق صص 9-10.

<sup>3</sup> - بن السيمو محمد المهدي، دور الخبرة القضائية في دعم الاقتناع القضائي وتحقيق العدالة الجنائية، مجلة القانون والتنمية المحلية، جامعة أحمد دراية، أدرار، المجلد 04، العدد 01، جانفي 2022، ص31.

ويمكن للقاضي أن يأمر بإجراء خبرة أخرى حتى ولو لم يطلب الأطراف منه ذلك كما يمكن له رفض اجرائها حتى ولو طلبها الأطراف منه.<sup>1</sup>

كما يمكن للقاضي كذلك رفض تعيين خبير آخر إذا تعمد أحد الأطراف عرقلة عمل الخبير الأول بعدم تقديم المستندات التي يراها ضرورية لانجاز مهمته دون تأخير.

يطلع الخبير القاضي على أي اشكال يعترضه ويمكن للقاضي أن يأمر الخصوم تحت طائلة غرامة تهديدية بتقديم مستندات وهذا ما نصت عليه المادة 137 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> وعندما يأمر القاضي باللجوء إلى خبرة أخرى، فله أن يكلف بها نفس الخبير السابق أو يكلف خبير آخر أو عدة خبراء.

أما إذا ألغى الخبرة الأولى لأسباب متعلقة بعدم حياد الخبير أو عدم كفاءته فإنه يكون ملزما بتعيين خبير آخر وعلى مستوى المجلس يمكن أن يأمر بخبرة أخرى بدون أن يلغى الحكم المستأنف وبعد ذلك يقضي بإلغائه أو تأييده أو تعديله.

والحكم القاضي بتعيين خبير آخر يجب أن يوضح العناصر التي تنصب عليها الخبرة المسندة له ويمكنه أن يكتفي بتكليف الخبير بنفس المهام المحددة سابقا والتي كلف بها الخبير السابق<sup>3</sup>، أو يمكنه أن يضيف عناصر أخرى جديدة، كما يمكن للقاضي اللجوء إلى عدة خبراء إذا استلزم الأمر ذلك كالخبرات المحاسبية.<sup>4</sup>

وتجدر الإشارة بأنه يوجد تفريط في تعيين خبراء في بعض النقاط التي هي من صميم وظيفة القضاة كتعيين الخبير لإثبات صفة الأطراف كمالكين أو غير مالكين، وقد ثبت

<sup>1</sup> - قمان مختار، المرجع السابق ص ص 31-32

<sup>2</sup> - المادة 137 من قانون رقم 09/08 المؤرخ 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم .

<sup>3</sup> - قمان مختار، مرجع سابق ص ص 32-33

<sup>4</sup> - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة ثانية منقحة، موفلملنشر، الجزائر، 2011، ص 151.

قضاء المحكمة العليا بأن الصفة في رفع الدعوى تعد مسألة قانونية بحتة يقع على عاتق المدعي اثباتها ولا يمكن للقاضي أن يعين خبير للتأكد منها لأنها تدخل ضمن مجال وظيفته التي لا يمكنه التنازل عنها.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: تقييم الخبرة من حيث الشكل

يجب أن يستوفي تقرير الخبرة على إجراءات قبلية وأخرى بعدية وهذا لضمان حجتيه في الإثبات العقاري فموضوع الخبرة يكون دائماً محل طعن وملاحظات أطراف النزاع فمن جاء تقرير الخبرة في مصلحته يسعى لتثمين ما جاء فيه ومن جاء تقرير الخبرة ضده يسعى لإبراز ما شابه من عيوب ونقائص

وعلى القاضي التأكد من صحة الإجراءات التي قام بها الأطراف في اطار اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة ثم يقوم بتقييم الخبرة من حيث الشكل ويتأكد مما إذا كان تقرير الخبرة مستوفي لشروط الشكالية ولا يشوبه البطلان.

وسنتناول في هذا المطلب إجراءات الخبرة (فرع أول) وإجراءات الرجوع بعد الخبرة (فرع ثاني).

### الفرع الأول: إجراءات الخبرة:

والتي نقسمها إلى اجراءات ما قبل الخبرة وما بعد الخبرة، يقصد بالإجراءات من قبل الخبرة الإجراءات الشكالية التي تقوم بها المحكمة من أداء اليمين القانونية وتبليغ الخبير العقاري بأمر تعيينه اما الإجراءات ما بعد الخبرة فيقصد بها محتوى التقرير الذي يقوم به

<sup>1</sup> -فاتح أحمد، سلطة القاضي المدين ازاء تقرير الخبرة القضائية، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة عمار تليجي، الاغواط، المجلد 08، العدد 02، 2019، ص148.

الخبير العقاري وما يتضمنه من محتويات محددة قانونيا وكيفية إيداعه<sup>1</sup> وسنتطرق إلى هذه العناصر فيما يلي:

**أولاً: إجراءات ما قبل الخبرة:** وتتمثل هذه الإجراءات في أداء اليمين وتبليغ الخبير بأمر تعيينه.

**1- أداء اليمين:** تنص المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية والادارية على أن يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء، اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة. وتودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية.<sup>2</sup>

عند الانتهاء من أداء اليمين القانونية يكتسب الخبير العقاري الصفة القانونية التي تؤهله إلى أداء اعماله ومهامه ومباشرتها دون قيد أو شرط ويتم ذلك في جلسة خاصة على مستوى المجلس القضائي بالمحكمة ويتم في الأخير تحرير محضر نهائي يوقع عليه كلا من الخبير ورئيس المحكمة وكاتب الضبط.<sup>3</sup>

**2- تبليغ الخبير بأمر تعيينه:** يبلغ الخبير بأمر تعيينه بأمر من المحكمة بواسطة البريد أو يبلغ عن طريق أطراف النزاع ويجب على الخبير فوراً تبليغه استدعاء الأطراف ليستلم منهم المستندات والوثائق التي تثبت ادعاءاتهم ليقوموا بدراستها والتحقق منها ميدانيا خاصة إذا كانت متعلقة بالجانب العقاري كرسم الحدود بين الأطراف المتنازعة.<sup>4</sup>

**ثانياً: إجراءات ما بعد الخبرة:** تتمثل هذه الإجراءات في محتوى تقرير الخبرة وكيفية إيداعه من طرف خبير.

**1- محتوى تقرير الخبرة يتكون من عدة عناصر أهمها:**

<sup>1</sup>- أحمد عيادي، مرجع سابق ص 29

<sup>2</sup>- المادة 131 من قانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>3</sup>- محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص ص 64-65.

<sup>4</sup>- أحمد عيادي، مرجع سابق ص 30

- اسم ولقب الخبير وعنوانه؛
- اسم ولقب وعنوان الأطراف المتنازعة أو أسماء وكلائهم أو محاميهم؛
- ذكر منطوق الحق بدقة والجهة القضائية التي أصدرته؛
- تاريخ الحكم ورقم القضية؛
- تاريخ التسليم الخبير لأمر تعيينه؛
- ذكر تاريخ استدعاء الأطراف ؛
- ذكر الأطراف الحاضرة والأطراف المستدعية الغائبة؛
- ذكر تاريخ الانتقال إلى المعاينة والأماكن والمباني؛
- تعداد المستندات والوثائق التي سلمت للخبير من طرف الأطراف المتنازعة؛
- عرض الأقوال والملاحظات وتقديم ملخص للأبحاث التي قام بها الخبير.<sup>1</sup>

والجدير بالذكر أنه يجب على الخبير أن يجيب بدقة ووضوح على أسئلة المحكمة وأن يكون رأيه مسببا من خلال تقرير الخبرة الذي يجب أن يوقعه ويؤرخه، كما يمكن للأطراف المتنازعة الرد على ما جاء به وتقديم عكس ما يثبت ذلك عند ادعائهم وعدم تأييدهم لرأي وأقوال الخبير وللقاضي أن يأمر بإجراء تكميلي للخبرة وهذا دون اغفال أهم مبدأ تقوم عليه الخبرة وهو مبدأ الوجاهية لذا حرص المشرع على سماع أقوال الأطراف المتنازعة وأن تجري الخبرة بحضورهم.

## 2- كيفية ايداع تقرير الخبرة من طرف الخبير:

بعد اتمام الخبرة من طرف الخبير العقاري يقوم بإيداعها مع محاضر أعماله لدى كتابة ضبط المحكمة التي قامت بانتدابه وعلى الخبير اخطار الخصوم بإيداع تقرير الخبرة خلال 24 ساعة الموالية من ايداعها ويجب عليه ايداعها في الآجال محددة قانونا وإذا تجاوز هذه المدة فإن عليه ايداع مذكرة قبل انتهاء الأجل مبينا فيها أسباب التأخر لتقوم المحكمة بعدها باتخاذ

<sup>1</sup> - أحمد عيادي، مرجع سابق، ص30

ما يجب اتخاذها إذ يمكن للمحكمة الحكم على الخبير العقاري بجميع ما أضافه من مصروفات وإذا استلزم الأمر الحكم عليه بالتعويضات واستبداله بخبير آخر<sup>1</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة 136 قانون الاجراءات المدنية والادارية "يرفع الخبير تقريراً عن جميع الاشكالات التي تعترض تنفيذ مهمته، كما يمكنه عند الضرورة طلب تمديد المهمة يأمر القاضي باتخاذ أي تدبير يراه ضروري"<sup>2</sup>.

وعلى المحكمة أن تراعي الوقت اللازم لاعداد الخبير لتقرير الخبرة ويجب أن يتضمن حكمها موعد انتهاء المأمورية، اضافة إلى تحديد التسبيق المالي والذي يجب ايداعه في خزانة المحكمة لحساب أتعاب الخبير، وغالبا ما يكون المدعي هو المكلف بايداعه، أما في حالة امتناعه فيمكن للخصم أن يلتمس من القاضي الترخيص له بتسديد أتعاب الخبير متى كان له مصلحة في ذلك.

وهذا ما جاءت به المادة 129 من قانون الاجراءات المدنية والادارية "يحدد القاضي الأمر بالخبرة مبلغ التسبيق، على أن يكون مقاربا قدر الامكان للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير. يعين القاضي الخصم أو الخصوم الذين يتعين عليهم ايداع مبلغ التسبيق لدى أمانة الضبط في الأجل الذي يحدده.

يترتب على عدم ايداع التسبيق في الأجل المحدد اعتبار تعيين الخبير لاغيا"<sup>3</sup>.

وقد ألزم المشرع الجزائري أن يتضمن تقرير الخبرة حد أدنى من المعلومات وهذا ما جاءت به المادة 138 ق إ م إ التي تنص "يسجل الخبير في تقريره على الخصوص:

<sup>1</sup> - أحمد عيادي، مرجع سابق، ص32

<sup>2</sup> - المادة 136 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المادة 129 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم، مرجع سابق.

1- أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم.

2- عرض تحليلي عن ما قام به وعائنه في حزد المهمة المسندة إليه.

3- نتائج الخبرة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات الرجوع بعد الخبرة

نظم قانون الإجراءات المدنية والادارية جملة من القواعد المنظمة لإجراءات رفع دعوى الرجوع بعد الخبرة أو إجراءات اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة والتي تتم بنفس القواعد المنظمة لرفع الدعوى عن طريق عريضة مكتوبة من طرف الخصم الذي يهمله مواصلة إجراءات الدعوى وسنتطرق لذلك فيما يلي:

- حيث يبادر الطرف الذي يهمله إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة ومواصلة إجراءاتها بالتوجه لدى أمانة الضبط والحصول على نسخة من الخبرة بعد تسديد المصاريف المستحقة للخبير،<sup>2</sup> ويتم استئناف السير في الدعوى بعد الخبرة عن طريق طلب بسيط<sup>3</sup> الذي يسمح للأطراف في مناقشة نتائج الخبرة وتقديم اعتراضاتهم وأرائهم عليها وتقديم الدفوع الشكلية أو الموضوعية ليقوم القاضي بالمصادقة على الخبرة أو رفضها، وجرت العادة بأن إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة يتم بنفس الإجراءات المقررة لرفع الدعوى عن طريق عريضة مكتوبة تستوفي كل الشروط القانونية وموقعة ومؤرخة لدى أمانة الضبط<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 138 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - قمانختار، المرجع السابق ص37.

<sup>3</sup> - المادة 99 من قانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>4</sup> - صبيحة بهاز، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، مذكرة ماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2018، ص48.

- أما رسوم الدعوى فإنها تكون على حساب الطرف الذي قام بإجراءات الرجوع وإذا أمر المجلس القضائي بها فإن إجراءات الرجوع يقوم بها محامي نيابة عن صاحب الشأن باستثناء الحالات التي يسمح القانون صراحة للأطراف التقاضي بأنفسهم أمام المجلس.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: مسؤولية الخبير العقاري

الخبير شخص يؤدي مهام محددة لصالح القضاء منحه المشرع جملة من الحقوق التي تكفل له أداء مهامه، وتقع عليه عدة التزامات أيضا عند ادائها فقد يقع في الخطأ ويخل بتلك الالتزامات فيؤدي هذا إلى إلحاق الضرر بالخصوم أو إلى إعاقة سير الدعوى وتقوم المسؤولية في حقه سواء كانت مدنية أو جزائية أو تأديبية وبالتالي سيتم تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية المسؤولية المدنية الخبير العقاري (المطلب الأول) المسؤولية العقابية للخبير العقاري (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: المسؤولية المدنية للخبير العقاري

يقصد بالمسؤولية المدنية بوجه عام تعويض الضرر الناشئ عن اخلال أحد الأفراد بالتزاماته في مواجهة الغير سواء كان مصدر الالتزام العقد أو القانون أو الفعل الضار أو الفعل النافع أو الإرادة المنفردة

<sup>1</sup>قمانمختار، المرجع السابق، ص 38.

ويشكل القانون والعقد أهم مصادر نشوء الالتزامات المدنية للخبير العقاري فتقوم مسؤولية العقدية نتيجة الاخلال بالالتزام تعاقدية وتقوم المسؤولية التقصيرية نتيجة الاخلال بما جاء به القانون.<sup>1</sup>

وسنوضح هاتين المسؤوليتين من خلال الفرعين التاليين المسؤولية العقدية للخبير العقاري والمسؤولية التقصيرية للخبير العقاري.

### الفرع الأول: المسؤولية العقدية للخبير العقاري

أثناء قيام الخبير العقاري بالمهام الموكلة له قد يقع في أخطاء كثيرة ترتب عليه قيام المسؤولية العقدية اتجاهاه وتتمثل هذه المسؤولية في صورتين هما:

أولاً: مسؤولية الخبير العقاري جراء التأخر في أداء مهامه: عند إبرام عقد بين الخبير العقاري والذبون لإنجاز مهمة من مهامه كتحديد ورسم الحدود أو إعداد تصاميم فإن هذا الالتزام يجعل الخبير العقاري مسؤول مدنيا في تنفيذ التزامه على أكمل وجه وأي تأخر في التنفيذ بدون سبب يعتبر اخلافاً بتنفيذ هذا الالتزام وهذا بتحقيق الخطأ،<sup>2</sup> وهذا ما تناولته المادة 176 قانون مدني التي تنص "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه..."<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-سميره فروخ، المرجع السابق، ص91

<sup>2</sup>-سنيسنة فيصل، طهاري رضوان، المرجع السابق، ص40.

<sup>3</sup>-المادة 176 من الأمر 58 / 75، المتضمن القانون المدني

يكون المهندسون الخبراء العقاريون في إطار ممارسة مهنتهم، مسؤولين اتجاه زبائنهم في حدود ما اتفق عليه في العقد بالنسبة لكل الوثائق والعمليات التقنية أو الدراسات التي ينجزونها<sup>1</sup>.

ويتجلى هذا في أعمال الخبير المتعلقة بالترقية العقارية حيث تقوم مسؤوليته مثلا إذا وقع خطأ عقدي وهو التأخر في اعداد وثيقة القياس في آجالها المحددة.

**ثانيا: مسؤولية الخبير العقاري جراء الأخطاء أثناء أداء مهامه:** تقوم مسؤولية الخبير العقاري عن أعماله المتفق عليه مع الأطراف في حالة ارتكابه خطأ عمدي جسيم بسوء نية أو إهمال أثناء تأدية مهامه، بحيث يعتبر هذا الخطأ لا يرتكبه أشد الناس إهمالا وتحصيل حاصل ليرتكبه خبير عقاري ذو خبرة فنية ومن أهم تطبيقات هذا النوع نجد:

**1- خطأ الخبير في وضع الرسوم الطبوغرافية:** قد يقع الخبير العقاري في خطأ وضع الرسوم والمخططات الطبوغرافية أثناء قيامه بوضع الرسوم سطح الأملاك العقارية وتحديداتها ووضع معالم حدودها، بحيث هذا الخطأ يسبب ضررا للمستفيد من هذه الأعمال التي تدخل ضمن مهام الخبير العقاري وهذا بموجب المادة 02 الفقرة الثانية من الأمر 08/95 سابق الذكر والتي تنص " 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 بالعقود الرسمية التي تتعلق بنقل الملكية العقارية"

<sup>1</sup>-المادة 26 من الامر 08 /95

ويستوجب هذا الخطأ تعويض المستفيد عن الضرر اللاحق به من جراء خطأ الخبير العقاري.<sup>1</sup>

2- خطأ الخبير في العمليات المتعلقة بالتهيئة العقارية: قد يقع كذلك الخبير العقاري في خطأ أثناء قيامه بعمليات المتعلقة بالتهيئة العقارية والتي تسبب ضررا للمستفيد منها والتي توجب تعويض لها حسب الضرر الناتج.<sup>2</sup>

3- خطأ الخبير العقاري أثناء ممارسته مهنته كخبير قضائي معتمد: وهذا ما تناولته الفقرة 02 من المادة 132 قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص "إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك، استبدل بغيره بموجب أمر عريضة صادر عن القاضي الذي عينه، وإذا قبل الخبير المهمة ولم يقدّم بها ولم ينجز تقريره أو لم يودعه في الآجال المحددة جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف، وعند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية ويمكن علاوة على ذلك استبداله"<sup>3</sup>

فإذا كان الخبير العقاري خبيرا قضائيا وقام بقبول المهام التي كلفه إياها القاضي ولكن لم يقدّم بها أو لم ينجز تقريرها لما كلف به فإن هذا يوجب عليه بالتعويض.

### الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية للخبير العقاري

<sup>1</sup>-المادة 02 من الأمر 08/95

<sup>2</sup>-سنينة فيصل، الطهاري رضوان، المرجع السابق ص43

<sup>3</sup>-المادة 132 من القانون رقم 09 /08

قسم المشرع الجزائري المسؤولية التقصيرية إلى ثلاث أنواعا للمسؤولية عن الأفعال الشخصية والمسؤولية عن فعل الغير والمسؤولية الناشئة عن الأشياء ويشترط لقيامها ثلاث شروط الخطأ والضرر والعلاقة السببية.<sup>1</sup>

وبما أن الالتزام دائما في المسؤولية التقصيرية هو التزام ببذل عناية أي أن يكون الشخص حذرا متبصرا حتى لا يضر بالغير، وأي انحراف عن هذا السلوك يشكل خطأ يوجب المسؤولية التقصيرية والمعياري العام للخطأ هو المعيار الموضوعي الذي قوامه السلوك المألوف للرجل العادي.

إن مسؤولية الخبير العقاري التي تدخل ضمن المسؤولية التقصيرية والتي يتحمل فيها الأضرار الناتجة عن أخطاءه سواء القانونية منها أو التقنية والتي أساسها المادة 124 من القانون المدني، ومن أهم تطبيقات هذا النوع من المسؤولية هو اطلاع الخبير العقاري بالتقييم العقاري فإن مسؤولية الخبير تقوم في حالة ارتكابه خطأ في عملية التقييم كونها التزام قانوني وتقني، وهذا بموجب الأمر 08 /95 وقوانين أخرى ذات صلة بهذه العملية، إضافة إذا تبين وقوع الضرر مرتبط بإتقال ميزانية الدولة في عملية التعويض أو اجحاف في حق الملاك المراد نزع الملكية منهم.<sup>2</sup>

ولقيام المسؤولية التقصيرية للخبراء العقاريين يجب توافر العناصر الثلاث للمسؤولية التقصيرية الا وهي الخطأ (أولا) والضرر (ثانيا) والعلاقة السببية (ثالثا).

**أولا: الخطأ:** يعتبر الخطأ شرط ضروري لقيام المسؤولية التقصيرية بل هو الأساس الجوهرى الذي تركز عليه حيث يمثل الحجر الأساسى لقيامها، وقد وضع الفقهاء عدة تعريفات للخطأ ومن بينها أنه إخلال بالالتزام سابق وبالنسبة للالتزامات السابقة نذكر:

<sup>1</sup> -فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 192

<sup>2</sup> -سنينة فيصل، طهاري رضوان، المرجع السابق، ص 44 وما بعدها.

-الالتزام بعدم استعمال العنف ضد الأشخاص والأموال؛

-الالتزام بعدم استعمال الغش والخداع؛

-الالتزام بعدم القيام بعمل لم تنتهياً له الأسباب من القوة أو المهارة أو اليقظة في تأديته؛

-الالتزام برقابة الأشخاص والأشياء تحت الحراسة<sup>1</sup>.

ويعرف كذلك بأنه الإضرار بحق للغير دون الاستثناء إلى الحق أقوى منه فهوالمساس بحق من حقوق الإنسان، أن لا يستطيع أن يتضرع المسؤول بحق أقوى من حق المضرور.<sup>2</sup> فالخطأ في المسؤولية التقصيرية يقوم على ركنين وهما الركن المادي الذي يتمثل في التعدي والركن المعنوي المتمثل في الإدراك.

والخطأ الذي يرتكبه الخبير العقاري ينتج عن إخلاله بالالتزام من الالتزامات الواقعة على عاتقه سواء بتعمد الأضرار أو بالإهمال والتقصير اتجاه أحد الأطراف وهذا ما ينعكس سلبا في سلوك الخبير الذي يعتبر انحراف عن أخلاقيات المهنة الواجب توفرها لديه، أما بالنسبة للأخطاء التي ترجع سببها إلى نقص الكفاءة واليقظة فهنا لا يكون الخبير العقاري مسؤولاً عن الأضرار الناتجة لأنه لم يكن متعمدا الإضرار بأحد الأطراف وهذا نتيجة لأمرين إما خروج الخبير العقاري عن الأصول الفنية والعلمية أو إما عدم درايته للمبادئ القانونية والالتزامات الواجبة عليه<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -فاضلي ادريس، النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص 193.

<sup>2</sup> - فاضلي ادريس، مرجع سابق ص 194

<sup>3</sup> -تكالي اوريدة، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مذكرة شهادة الماستر في القانون تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019/2021، ص79.

ثانياً: الضرر: يعرف الضرر بأنه الأذى الذي يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة له سواء كانت هذه المصلحة أو هذا الحق له علاقة بسلامة جسمه أو بسلامة عاطفته أو سلامة ماله أو شرفه أو اعتباره أو حرته...

ويعتبر الضرر شرطاً جوهرياً لقيام المسؤولية فلا مسؤولية بغير تحقق الضرر فلا تقوم المسؤولية بحصول الفعل الضار بل يجب تحقق الضرر كذلك<sup>1</sup>

ولكي تقوم مسؤولية الخبير العقاري يجب وقوع الخطأ من طرفه بحيث يحدث ضرراً بأحد الأطراف أو بكلاهما والضرر قد يتمثل في الخسارة التي لحقت المدعي والمصروفات التي أنفقها للقيام بخبرة ثانية أو القيام بخبرة مضادة والفرص التي أضاعها والمتمثلة في ضياع حقه إما جزءاً منه أو ضياع حقه كله أو التأخر في الفصل في الدعوى وتغيير اتجاهها بطريقة تشكل ضرراً له.<sup>2</sup>

ثالثاً: العلاقة السببية: لا يكفي وقوع الخطأ والضرر للشخص المضرور لقيام المسؤولية التصديرية بل يجب أن يكون هذا الضرر نتيجة للخطأ الذي إرتكبه الشخص الذي أحدث هذا الضرر، وفي حالة عدم حصول الرابطة السببية بين الخطأ والضرر فلا تقوم المسؤولية التصديرية.

العلاقة السببية ركن جوهرى كذلك وهو ركن مستقل يجب على المدعي إثباته ويجب على المحكمة عند الفصل في القضية أن تبين توفر الرابطة السببية وإلا كان حكمها يستوجب النقض من المحكمة العليا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص 211.

<sup>2</sup>-تكالي أوريدة، المرجع السابق، ص 79.

<sup>3</sup>-فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص 217.

وإذا أراد الخبير العقاري نفي قيام المسؤولية العقدية في حقه يجب عليه نفي العلاقة السببية وهذا بإثبات وجود سبب أجنبي خارج عن إرادة الخبير العقاري وهذا ما تتناوله المادة 127 من القانون المدني الجزائري "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا بد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص ثانوي أو إتفاق يخالف ذلك".<sup>1</sup>

إذن فكل الخبراء الذين ينتدبهم القضاة لتقديم آرائهم يخضعون للقواعد العامة للمسؤولية المدنية التي توجب توفر الخطأ والضرر والعلاقة السببية بين هذا الخطأ والضرر، فأي انحراف للنصوص المنظمة لمهنة الخبير العقاري يرتب عليه قيام مسؤولية في حقه لتعويض الضرر الناتج عن خطئه بموجب صدور حكم قضائي لتحديد هذا التعويض، كما يمكن للقاضي أيضا الإنقاص من أتعاب الخبير العقاري أو إلغائها.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: المسؤولية العقابية للخبير العقاري

يقصد بالمسؤولية العقابية بوجه عام تعرض الفرد لعقوبة عند ارتكابه لأخطاء جسيمة أو جريمة توجب العقاب قانونا فتقوم المسؤولية العقابية في حقه سواء كانت مسؤولية تأديبية أو مسؤولية جزائية.

وكذلك الخبير العقاري يتعرض في حال إخلاله بواجباته والتزاماته القانونية إلى المسؤولية الجزائية عند ارتكابه لجريمة ما، كما قد يتعرض إلى المسؤولية التأديبية في

<sup>1</sup> - المادة 127 من الأمر 58 /75

<sup>2</sup> - تكالي أوريدة، المرجع السابق، ص 80.

حالة إخلاله بالتزاماته التأديبية وسنوضح هاتين المسؤوليتين من خلال الفرعين التاليين المسؤولية الجزائية للخبير العقاري المسؤولية التأديبية للخبير العقاري .

### الفرع الأول: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري

إذا قام الخبير العقاري بفعل أو تصرف بشكل جريمة في القانون الجزائري سواء كان هذا الفعل منصوص عليه في قانون العقوبات أو منصوص عليه في القوانين الخاصة الأخرى فتقوم المسؤولية الجزائية في حقه ومن بين هذه الجرائم نذكر:

#### أولا: جريمة الرشوة وإفشاء سر المهني

##### 1- جريمة الرشوة:

أ- تعريفها: يقصد بها الإتجار بالوظيفة والإخلال بواجب النزاهة الذي يشترط على كل من يقوم بوظيفة أو وكالة عمومية أو يتولى خدمة عمومية التحلي به.<sup>1</sup>

وتتحقق جريمة الرشوة بطلب الخبير العقاري أو قبوله لمزية غير مستحقة مقابل قيامه بعمل من أعمال وظيفته أو الامتناع عنه.<sup>2</sup>

ب- الركن الشرعي : نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة بموجب المادة 25

من القانون 06/ 01 التي تنص " يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج .

<sup>1</sup>- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، الطبعة 13، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص71.

<sup>2</sup>- نفس المرجع، ص75

- كل من وعد موظفا عموميا بمزية غير مستحقة او عرضها عليه أو منحه إياها بشكل مباشر أو غير مباشر سواء كان ذلك لصالح الموظف نفسه أو لصالح لشخص أو كيان آخر لكي يقوم بأداء عمل أو إمتناع عن أداء عمل من واجباته"

- كل موظف عمومي طلب او قبل بشكل مباشر أو غير مباشر مزية غير مستحقة سواء لنفسه أو لصالح لشخص آخر لأداء عمل أو امتناع عن أداء عمل من واجباته .<sup>1</sup>

ج- عقوبتها : اقرت نفس المادة عقوبتها بسنتين إلى 10 سنوات وبغرامة مالية تقدر ب 200000 دجالي 1000000 دج.<sup>2</sup>

## 2- افشاء السر المهني:

أ- تعريفها: يعد السر المهني واجب أخلاقي تفرضه قواعد وعادات المهنة وتقتضيه المصلحة العامة وقد ألزم المشرع الجزائري بضرورة احترامه والتقييد به ويترتب على مخالفته قيام المسؤولية الجزائية للخبير العقاري

ب- الركن الشرعي : تنص المادة 12 الفقرة الثانية من مرسوم التنفيذ رقم 95 /310 "الخبير القضائي هو المسؤول الوحيد عن الدراسات والاعمال التي ينجزها

<sup>1</sup> - المادة 25 من القانون 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته ،جريدة رسمية ،عدد 14 الصادرة في 08 مارس 2006 معدل ومتم بموجب ق 15/11، المؤرخ في 02 أوت 2011 ،جريدة رسمية ،عدد 44، الصادرة 10 أوت 2011.

<sup>2</sup> -المادة 25 من القانون 01/06 نفس المرجع

ويمنع على الخبير القضائي أن يكلف غيره بمهمة أسندت إليه ويتعين عليه في جميع الحالات ان يحفظ سر ما اطلع عليه".<sup>1</sup>

ج- عقوبتها : جاءت المادة 302 من قانون العقوبات تجرم هذا الفعل سواء الجزائريون المقيمون بأرض الوطن والذين عقوبتهم الحبس من سنتين إلى خمس سنوات وغرامة من 20,000 إلى 1000,000 أو الجزائريين المقيمين بالخارج والذين عقوبتهم من ثلاثة اشهر إلى سنتين وغرامة من 20,000 إلى 1000,000 دج.<sup>2</sup>

### ثانيا: جريمة شهادة الزور

1. تعريفها :يقصد بشهادة الزور الكذب المرتكب في تصريح يدلى به أمام القضاء بعد أداء اليمين .

ولا ترتكب هذه الجريمة إلا من قبل شاهد يؤدي شهادته بعد حلف اليمين ولا يسأل إلا عما أداه بنفسه ويقصد بالشاهد الشخص الذي يحضر إلى دعوى لا يكون فيها خصما لتأكيد ما علم به من أفعال وهذا من أجل إنارة المحكمة .

ولا تقوم هذه الجريمة كذلك إلا إذا أدت الشهادة في دعوى قضائية وامام جهة حكم أي أمام قاضي التحقيق أو ضابط شرطة قضائية.<sup>3</sup>

2. الركن الشرعي : تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 95 / 310 " يتعرض الخبير الذي يبدي رأيا كتابيا أو يؤيد واقعة يعلم بها أنها غير مطابقة للحقيقة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 238 من قانون العقوبات " .<sup>1</sup>

1- المادة 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفيةاته كما يحدد حقوقه وواجباته، جريدة رسمية ،عدد 60 ،صادرة 15 أكتوبر 1995.

2-المادة 302 من الأمر 156/66 المؤرخ 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية عدد 49 صادرة بتاريخ 11 جوان 1966 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> أحسن بوسقيعة / كرجع سابق ص439-440.

3. عقوبتها: وبالرجوع للمادة 238 قانون العقوبات والتي تنص "الخبير المعين من السلطة القضائية الذي يبدي شفاها أو كتابة رأيا كاذبا أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة وذلك في أي حالة كانت عليها الاجراءات تطبق عليه العقوبات المقررة لشهادة الزور...".<sup>2</sup>

وبالرجوع للمادة 235 قانون عقوبات والتي تحدد عقوبة شهادة الزور والتي تنص " كل من شهد زورا في المواد المدنية أو الادارية يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 500 دج إلى 2000 دج ".

### الفرع الثاني: المسؤولية التأديبية للخبير العقاري

إن سبب قيام مسؤوليه التأديبية هو اخلال الموظف في واجبات الوظيفة أو قيامه بعمل من الاعمال الممنوعة عليه فكل موظف يخالف الواجبات المنصوص عليها قانونا أو يخالف القواعد التنظيمية العامة يكون مرتكبا لذنب اداري يوجب تأديبه وتتجه إرادة الإدارة إلى توقيع جزاء عليه.<sup>3</sup>

وقد نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 310/ 95 السالف الذكر على الاطار العام للأخطاء المهنية للخبير على أنها" كل إخلال بالالتزامات المرتبطة بمهمة الخبير أو بالالتزامات الناتجة عن أداء هذه المهمة".<sup>4</sup>

وسنبين في هذا الفرع إجراءات المسائلة التأديبية للخبير العقاري (أولا) ودور الهيئات القضائية في مباشرة المتابعة التأديبية (ثانيا).

<sup>1</sup>-المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95.

<sup>2</sup>- المادة 238 من الامر 156/66 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup>- كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، طبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص19.

<sup>4</sup>-المادة 19 من المرسوم التنفيذي 310/95.

أولاً: إجراءات المساءلة التأديبية: يتمثل أول إجراء بوجه عام قيام النائب العام بالتحريات اللازمة وهذا من أجل التأكد بوجود قرائن وأدلة كافية تبين إخلال الخبير بالأمانة ويمكنه ان يطلب منه تقديم توضيحات بشأن الوقائع المنسوبة ضده ثم يحيل الملف التأديبي إلى رئيس المجلس القضائي الذي يقوم باستدعاء الخبير للاستماع لإلأقواله والتأكد منه ثم يقوم بعد ذلك بإصدار العقوبة إذا كانت الأفعال تتطلب عقوبة الإنذار أو التوبيخ.

أما إذا كانت المخالفة تتطلب عقوبة التوقيف عن العمل لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات أو الشطب النهائي فهنا يقوم رئيس المجلس بإحالة الملف إلى وزير العدل لإصدار العقوبة.<sup>1</sup> وقد نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 310/ 95 سالف الذكر على العقوبات التي يتعرض لها الخبير وهي الإنذار، التوبيخ، التوقيف مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات وشطب النهائي.<sup>2</sup>

والجدير بالذكر ان المرسوم التنفيذي رقم 310/ 95 لم يتطرق إلى طرق الطعن المتاحة ضد القرارات التأديبية ولم يبين الطرق التي يتم بها استدعاء الخبير والأجل الذي يمنح له من أجل الحضور.

### ثانياً: دور الهيئات القضائية لمباشرة المتابعة التأديبية

تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 310/ 95 السالف الذكر " يباشر النائب العام المتابعات التأديبية ضد الخبير القضائي بناء على شكوى من احد الأطراف أو في حالة وجود قرائن كافية تدل على إخلاله بالتزاماته. يحيل النائب العام الملف التأديبي إلى رئيس المجلس

1- قمان مختار، المرجع السابق، ص41

2- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 310/95،

الذي يصدر العقوبة أو يرفع الأمر إلى وزير العدل بعد استدعاء الخبير قانونا وسماع أقواله وثبوت الوقائع المنسوبة إليه".<sup>1</sup>

تخول هذه المادة للنائب العام سلطة مباشرة المتابعة التأديبية ضد الخبير بناء على احد الأطراف أو من تلقاء نفسه غير أنها لا توضح ما اذا كانت هذه السلطة مخولة للنائب العام على مستوى المجلس القضائي فقط ام أنها تكون كذلك على مستوى المحكمة العليا.

ونظرا لأن المحاكم والمجالس القضائية هي التي يمكنها تعيين خبير دون المحكمة العليا فإنه يستنتج ان النائب العام على مستوى المجلس القضائي هو وحده صاحب الاختصاص في سلطة تحريك المتابعة التأديبية باستثناء الحالات التي تكون فيها المحكمة العليا مدعوة خاصة للفصل في الموضوع. اما على مستوى المحاكم الادارية فنجد كلا من محافظ الدولة بالمحكمة الادارية ومحافظ الدولة بالمجلس فهما المسؤولان على تحريك المتابعة التأديبية ضد الخبير.<sup>2</sup>

نستنتج من خلال ما هذا الفصل أن تقييم خبرة الخبير العقاري تكون وفق شقان ، شق متعلق بالموضوع وشق متعلق بالشكل ، بالنسبة للشق المتعلق بالموضوع فيمتلك فيه القاضي سلطة تقديرية واسعة في تقرير الخبرة فإما يأخذ بها جزئيا أو كليا وإما يقوم برفضها ولا يأخذ بها أو يأمر بإجراء خبرة أخرى .

<sup>1</sup>- المادة 21 من المرسوم التنفيذي 310/95،

<sup>2</sup>قمان مختار، المرجع السابق، ص42.

أما بالنسبة للشق المتعلق بالشكل فيجب أن يستوفي فيه تقرير الخبرة على إجراءات قبلية وأخرى بعدية لضمان الحجية في الإثبات العقاري، لأن موضوع الخبرة يكون دائما محل طعن لأطراف النزاع ويقوم القاضي بالتأكد من صحة الإجراءات التي قام بها الأطراف في إطار إعادة السير في الدعوى.

أما بالنسبة للمسؤولية الناجمة عن إخلال الخبير العقاري بالتزاماته أو عند وقوعه في أخطاء تؤدي إلى إلحاق الضرر بالخصوم أو إلى إعاقة سير الدعوى فتكون مسؤولية مدنية والتي توجب التعويض عن الضرر الناشئ سواء كان مصدر الالتزام العقد أو القانون، أو تكون مسؤولية عقابية والتي تفرض تطبيق الجزاء أو العقوبة سواء كانت مسؤولية جزائية وهذا بقيام الخبير العقاري بفعل مجرم في القانون أو مسؤولية تأديبية عند إخلال الخبير العقاري بواجباته الوظيفية التي تفرضها عليه مهنته.

خاتمة

## خاتمة

في الأخير يمكننا القول بأن مهنة الخبير العقاري تعتبر من أهم المهن الحرة التي لها دور هام وخصوصية كونها متعلقة بالعقار والتي يقوم من خلالها الخبير العقاري بوضع المخططات الطبوغرافية لأسطح الأملاك العقارية وتحديدتها ووضع معالم حدودها وتقييمها ويقوم بوضع معالم حدودها وتقييمها ويقوم بوضع الوثائق التقنية التي تلحق بالعقود الرسمية وتتعلق بنقل الملكية العقارية.

كما يقوم كذلك بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها وهذا دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية ، كما يمكنه كذلك انجاز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية .

ومهنة الخبير العقاري مهنة تساعد القضاة في الفصل في المسائل الفنية لأنه لا يجوز لهم الفصل فيها بعلمهم فقط بل يجب لهم الرجوع إلى أهل الخبرة فلا يمكن للمحكمة الاستغناء عنهم بأي حال من الأحوال ، ويقوم القاضي بتقييم التقرير المقدم من طرف الخبير من حيث الشكل والموضوع لذي يمتلك فيه القاضي سلطة تقديرية واسعة.

وأثناء ممارسة الخبير العقاري لمهامه قد يرتكب أخطاء تسبب أضرار للخصوم أو الغير والتي يسأل عنها مدنيا بما أنه لا توجد أية علاقة تعاقدية بين البير العقاري والخصوم ولا يمارس أية رقابة على أعمال الخبير المسندة إليه، فشرط مساءلة الخبير العقاري عن أخطائه تستند إلى توفر أركان المسؤولية المدنية الثلاثة وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية وتتوفر هذه الأركان تقوم المسؤولية المدنية للخبير العقاري والتي يلتزم من خلالها بالتعويض وإلى

جانب المسؤولية المدنية ، قد يسأل الخبير جزائيا عن الأخطاء التي يرتكبها وتشكل جرائم في القانون الجزائري، كما يسأل تأديبيا وهذا عند إخلاله بواجباته المهنية المسندة إليه.

وتجدر الإشارة بأن الخبير العقاري يعتبر المرآة التي يستعين بها القاضي ليعكس الحقيقة، لأن الخبرة القضائية تلعب دورا بارزا وهاما في الإثبات حيث تنير القاضي في إدراك المسائل الفنية والعلمية التي يثيرها موضوع النزاع المطروح أمامه للفصل فيه، هذا بجانب غيرها من وسائل الإثبات الأخرى التي يستعين بها لتحقيق العدالة.

فالخبرة القضائية تتناول الوقائع المادية والتقنية والعلمية المحضة دون المسائل القانونية لأن القضاة يفترض فيهم العلم بالقانون والالتزام بتطبيقه كما أن مواضيع الخبرة القضائية غير محصورة في ميدان معين فهي تشمل تخصصات متنوعة.

وقد أولى المشرع الجزائري على غرار غيره من المشرعين اهتماما بالغا لموضوع الخبرة القضائية، إلا أن الاهتمام يبقى ضئيلا مقارنة بما وصلت إليه الدول الغربية مما يؤكد أن التشريع الجزائري وإن كان يسعى جاهدا إلى مواكبة الدول المتطورة إلا أنه لم يستنفذ كامل الجهود لإعطاء الوجه الأمل والدور البارز الذي تلعبه الخبرة القضائية.

**ومن خلال دراستنا لموضوع مهنة الخبير العقاري توصلنا إلى النتائج التالية:**

✓ يخضع الخبير العقاري في تعيينه إلى عدة إجراءات شأنه شأن أي شخص معتمد لدى القضاء حيث يجب توفر شروط عامة وأخرى خاصة أهمها أداء اليمين القانونية ليصبح محل ثقة وائتمان ويكون بذلك دوره مكمل لدور القاضي وطرفا أساسيا في الدعوى.

- ✓ الخبرة لا تكون إلا بأمر من القاضي وتبقى السلطة التقديرية له بالأخذ بها أو بجزء منها أو برفضها كليا.
- ✓ تقرير الخبرة يمكن أن يقوم به خبير واحد كما يمكن أن يقوم به عدة خبراء متى رأى القاضي أهمية التعدد.
- ✓ إن مسؤولية الخبير العقاري عن أعماله أو أخطائه قد تعرضه للشطب من قائمة الخبراء أو للتعويض المادي وهذا دون الإخلال بالمتابعات الجزائية.
- ✓ إن اختصاصات الخبير العقاري تتمثل في اختصاصات تقنية واختصاصات قانونية واللذان تعتبران مكملتان لبعضهما البعض وهذا ما جعل مهنة الخبير العقاري تتميز عن المهن الأخرى.
- ✓ لم ينظم المشرع الجزائري المسؤولية المدنية للخبير العقاري عند إخلاله بالتزاماته القانونية والتقنية واكتفى بالعقوبات التأديبية إضافة إلى هذا لم ينظم دعوى المسؤولية بصفة خاصة.

وعلى ضوء النتائج السابقة يمكن أن نتقدم ببعض الإقتراحات والمتمثلة فيما يلي:

- ✓ تعديل الإطار التنظيمي والتشريعي الخاص بمهنة الخبير العقاري بحيث تتضح اختصاصاته ومهامه بشكل أدق وأوضح.
- ✓ إنشاء معاهد تدريب متخصصة وعقد دورات تكوينية وكذا ندوات وملتقيات خاصة بمراجعة وإعداد تقرير الخبرة لمسايرة التطورات التكنولوجية.
- ✓ وضع تعريف وطني للخبرة القضائية على حسب الاختصاص وموضوع الخبرة وعدم ترك المسألة للسلطة التقديرية للقاضي.
- ✓ وضع أسس قانونية لتحديد المسؤولية المدنية للخبير العقاري عند إخلاله بالالتزامات المسندة إليه.

- ✓ وضع نصوص ردعية لكل خصم يرفض أو يقوم بعرقلة عمل الخبراء .
- ✓ على القاضي أن لا يتعسف في استعمال سلطته التقديرية في إقرار الخبرة ويجب أن يستند في ذلك إلى معايير وأسس قانونية سليمة.
- ✓ إعطاء فرصة للخبير لإبداء رأيه ببعض المهام التي يراها مناسبة والتي يسطرها له القاضي وفتح المجال له للقيام بمهامه على أكمل وجه تقييده بأمر معين.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

-القرآن الكريم برواية ورش عن الإمام نافع

ثانياً: المراجع

1- الكتب:

- 1- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الثاني، الطبعة 13، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 2- جاسم محمد جندل، الخبرة، الطبعة 1، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، المملكة الأردنية الهاشمية، 2022.
- 3- سعاد بوزيان، طرق الإثبات في المنازعات الإدارية، دارالهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين ميله، الجزائر، 2015 .
- 4- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون سنة.
- 5- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة 2 ، منقحة وموفم للنشر، الجزائر، 2011.
- 6- عبد الله أوهايبييه، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ، الطبعة 5، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 7- فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الطبعة 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.

- 8-كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، الطبعة 3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 9-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار البغدادي، الجزائر، 2009.
- 10-محمد حزيط، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الطبعة9، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 11-محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 12-نصر الدين هنوني ونعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، الطبعة 2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

## 2-الرسائل ومذكرات التخرج:

### الرسائل:

- حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، 2015.

### المذكرات:

- 1-سميرة فروخ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2012.

- 2-قمان مختار،المركز القانوني للخبير العقاري،مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة،2015.
- 3-روان بلال ودخينية الزوبير، المسؤولية المدنية والجزائية للخبير العقاري، مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، 2017/2018.
- 4-سنيينة فيصل ، طهاري رضوان،المسؤولية المدنية للخبير العقاري-دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري-مذكرة لنيل شهادة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية،2021/2022.
- 5-صبيحة بهاز، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، مذكرة ماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2018.
- 6-تكالي اوريدة، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مذكرة شهادة الماستر في القانون تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021/2019.

### 3-المجلات:

- 1-بن السيمو محمد المهدي، "دور الخبرة القضائية في دعم الاقتناع القضائي وتحقيق العدالة الجنائية"، مجلة القانون والتنمية المحلية ،جامعة أحمد دراية ،أدرار، المجلد04 ،العدد 01، جانفي،2022.
- 2-حليتم سراح ،"النظام القانوني لمهنة الخبير العقاري بين الصلاحيات القانونية والاختصاصات القانونية"، مجلة دراسات لجامعة الأغواط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، العدد43، جوان،2016.

- 3-مبروك حدة، "النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة العربي التبسي، المجلد 06 العدد 02، ديسمبر 2021.
- 4-مراد نورالدين وحيدالة مصر، "الخبرة القضائية في دعاوى المدنية"، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة عيد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 18، العدد 4، 2019.

#### 4-النصوص التشريعية:

- 1-دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 1996/12/07،  
الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 1996/12/08.
- 2-القانون 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411، الموافق ل 1990/11/18، يتضمن  
التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 1990/11/18.
- 3-القانون رقم 01/05، المؤرخ في 2005/02/27، المتضمن قانون الجنسية، الجريدة  
الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 2005/02/27.
- 4- القانون 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته ،  
الجريدة الرسمية ، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006 المعدل والمتمم بموجب  
القانون 15/11، المؤرخ في 02 أوت 2011 ،الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة 10  
أوت 2011
- 5-القانون رقم 22/06 المؤرخ 20 ديسمبر 2006، المعدل والمتمم للأمر 155/66  
المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ،الجريدة الرسمية، عدد 84 ، مؤرخة 24 ديسمبر  
2006.

- 6- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.
- 7- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.
- 8- الأمر 156/66 المؤرخ 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية عدد 49 صادرة بتاريخ 11 جوان 1966 المعدل والمتمم.
- 9- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 29/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.
- 10- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- 11- الأمر 08/95 المؤرخ في أول رمضان الموافق لـ 1 فيفري سنة 1995 والذي يتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 16/04/1995.

##### 5- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 76/ 62 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء اثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 24/05/1983.

- 3-المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 08، المؤرخة في 22/02/1963.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية كما يحدد حقوقه وواجباته ، جريدة رسمية عدد 60 ،صادرة 15 أكتوبر 1995.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 95-96 المؤرخ في 17 شوال 1416 الموافق ل 06/03/1996، يحدد كيفية تنظيم هياكل هيئة المهندس الخبير العقاري وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 13-03-1996.

# الفهرس

## الفهرس

الصفحة	فهرس المحتويات
	كلمة شكر وعرهان
	إهداء
1	مقدمة
<b>الفصل الأول: تنظيم مهنة الخبير العقاري</b>	
6	تمهيد
7	المبحث الأول: ضوابط ممارسة مهنة الخبير العقاري
7	المطلب الأول: تعريف الخبير العقاري
7	الفرع الأول: التعريف اللغوي للخبير
8	الفرع الثاني: التعريف الفقهي للخبير
9	الفرع الثالث: التعريف القانوني للخبير العقاري
11	المطلب الثاني: ممارسة مهنة الخبير العقاري
11	الفرع الأول: شروط ممارسة مهنة الخبير العقاري
15	الفرع الثاني: كفاءات ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري
18	المبحث الثاني: أحكام مهنة الخبير العقاري
18	المطلب الأول: اختصاصات الخبير العقاري
18	الفرع الأول: اختصاصات الخبير العقاري أمام الإدارة
21	الفرع الثاني: اختصاصات الخبير العقاري أمام أشخاص القانون الخاص
23	الفرع الثالث: اختصاصات الخبير العقاري أمام القضاء
26	المطلب الثاني: حقوق وواجبات الخبير العقاري
26	الفرع الأول: حقوق مهنة الخبير العقاري
27	الفرع الثاني: واجبات الخبير العقاري
29	خلاصة
<b>الفصل الثاني: آثار ممارسة مهنة الخبير العقاري</b>	

31	تمهيد
32	المبحث الأول: تقييم خبرة الخبير العقاري
32	المطلب الأول: تقييم الخبرة من حيث الموضوع
32	الفرع الأول: سلطة القاضي في الأخذ بتقرير الخبرة العقارية
34	الفرع الثاني: الأمر بخبرة أخرى
37	المطلب الثاني: تقييم الخبرة من حيث الشكل
37	الفرع الأول: إجراءات الخبرة
41	الفرع الثاني: إجراءات الرجوع بعد الخبرة
42	المبحث الثاني: مسؤولية الخبير العقاري
42	المطلب الأول: المسؤولية المدنية للخبير العقاري
42	الفرع الأول: المسؤولية العقدية للخبير العقاري
45	الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية للخبير العقاري
48	المطلب الثاني: المسؤولية العقابية للخبير العقاري
49	الفرع الأول: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري
51	الفرع الثاني: المسؤولية التأديبية للخبير العقاري
53	خلاصة
55	خاتمة
59	قائمة المراجع
	الفهرس