جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

# المسؤولية المدنية والجزائية للخبير العقاري

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

إعداد الطلبة:

- روان بلال
- دخينيسة الزبير

إشراف الأستاذ :

د- بطيمي حسين

لجنة المناقشة

الأستاذ:مليانى عبد الوهاب رئيـــــسا

الأستاذ: بطيمي حسين مشرفا و مقررا

الأستاذ: عمران فاطمة عضوا مناقــشا

السنـة الجامعيـــــ2017–2018 ــة

بسم الله الرحمن الرحيم

**إهداء**

**و قل اعملوا فسيرى الله عملكم و رسوله و المؤمنون**

**إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك... ولا يطيب النهار إلا بطاعتك.....و لا تطيب اللحظات إلا بذكرك...و لا تطيب الجنة إلا برؤيتك جل جلالك**

**أهدي ثمرة عملي المتواضع**

**إلى من كلمه الله بالهيبة و و الوقار، من بلغ الرسالة و أدى الأمانة و نصح الأمة ،نبي الرحمة و نور العالمين سيدنا محمد ص**

**إلى الذي أوصى بهما الرحمان إحسانا، نبع الحنان ... أرق بشر في الوجود من شاركاني أفراحي و أحزاني و كانا منبع قوتي في لحظات ضعفي إلى أعذب كلام نطق بهما لساني**

**.... إلى من علمني العطاء دون انتظار أبي الحبيب أطال الله في عمره.**

**إلى من ربتني ،أنارت دربي و أعانتني بالصلوات و الدعوات، إلى أغلى انسان فهذا الوجود أمي الحبيبة**

**إلى كل الشموع الباهية التي أتمنى أن تكون زاهية الذين حبهم يجري في عروقي إخوتي و أخواتي الأعزاء**

**إلى من سرنا سويا و نحن نشقا لطريق النجاح و الإبداع معا أصدقائي و زملائي بالمهنة النبيلة مهنة المحاماة...**

**إلى من لم تلدهم أمي و عرفت كيف أجدهم و علموني أن لا أضيعهم**

**إلى كل من شجعني و لو بكلمة طيبة كل واحد باسمه**

**إلى كل من أسقطهم قلمي سهوا**

**روان بلال**

**إهداء**

**و قل اعملوا فسيرى الله عملكم و رسوله و المؤمنون**

**إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك... ولا يطيب النهار إلا بطاعتك.....و لا تطيب اللحظات إلا بذكرك...و لا تطيب الجنة إلا برؤيتك جل جلالك**

**أهدي ثمرة عملي المتواضع**

**إلى من كلمه الله بالهيبة و و الوقار، من بلغ الرسالة و أدى الأمانة و نصح الأمة ،نبي الرحمة و نور العالمين سيدنا محمد ص**

**إلى الذي أوصى بهما الرحمان إحسانا، نبع الحنان ... أرق بشر في الوجود من شاركاني أفراحي و أحزاني و كانا منبع قوتي في لحظات ضعفي إلى أعذب كلام نطق بهما لساني**

**.... إلى من تركني صغيرا و رحل أبي الحبيب رحمة الله عليه.**

**إلى من ربتني ،أنارت دربي و أعانتني بالصلوات و الدعوات، إلى أغلى انسان فهذا الوجود أمي الحبيبة التي كانت بمثابة الأب و الام في مسيرتي الدراسية او المهنية**

**إلى كل الشموع الباهية التي أتمنى أن تكون زاهية الذين حبهم يجري في عروقي إخوتي و أختي الأعزاء**

**إلى من سرنا سويا و نحن نشقا لطريق النجاح و الإبداع معا أصدقائي و زملائي بالمهنة النبيلة مهنة المحاماة...**

**إلى من لم تلدهم أمي و عرفت كيف أجدهم و علموني أن لا أضيعهم**

**إلى كل من شجعني و لو بكلمة طيبة كل واحد باسمه**

**إلى كل من أسقطهم قلمي سهوا**

**دخينيسة الزبير**

## شكر و تقدير

نسجد لله تعالى شكرا و عرفانا لما وفقنا إليه في إتمام هذه المذكرة

و نخص بجزيل الشكر و العرفان إلى كل من أشعل شمعة في دروب عملنا و إلى كل من وقف على المنابر و أعطى حصيلة فكرة لينير دربنا

إلى الأساتذة و الدكاترة الكرام بقسم الحقوق لجامعة عمار ثليجي بالأغواط

ونوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ بطيمي حسين الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة

فجزاه الله عنا كل خير و له منا كل التقدير و الاحترام

روان بلال / دخينيسة الزبير

# المقدمة

لقد برهن العلامة عبد الرحمان بن خلدون أن الاجتماع الإنساني ضروري من خلال حاجة الإنسان إلى الغذاء و الأمن، اللذان لا يحصلان إلا بالتعاون مع بني جنسه[1]، هذا الإنسان المفكر الذي تعددت و تنوعت معارفه صانعا بها الحضارات المختلفة عبر المراحل التاريخية المتعاقبة.

و يعد موضوع العقار من المواضيع الهامة في مجال الدراسات الحديثة بالمفهوم الذي أتى به ابن خلدون، وهو إذ يحتل هذه المكانة فلأهميته من جهة، و للتعقيدات التي تتميز بها الدراسات في مجال العقار من جهة أخرى[2]،و يهدف هذا الاهتمام إلى تحقيق العدالة و الازدهار و الاستقامة لدى المجتمع، كما أن الدولة ممثلة في هيئاتها في شتى المجالات فهي التي تشرف على ذلك، و من جهة فإن المسلم به أن قضية العقار و طريقة استغلاله تعد مسألة حيوية و جوهرية، بحيث تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، بل و تؤثر أساسا على مستقبلها[3].

و بما أن الخبرة وسيلة من وسائل الإثبات التي يلجأ إليها طالبها لتحقيق عمل من طرف متخصصين في مجال معين ،فان الخبرة العقارية كذلك تعتبر من أهم الخبرات التي يلجأ إليها الأفراد أو الهيئات من أجل الدراسات و المعاينات و المسح، و ما شابه ذلك من خدمات فنية عقارية، وذلك لأهمية العقار في أنه ثروة اقتصادية و يهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة، من خلال توفير استقرار المعاملات العقارية و تنظيم أحكامه و إحصاء العقار على المستوى الوطني ،وقد أقر المشرع الجزائري بموجب القانون المدني بالملكية العقارية ، كما أن قانون التوثيق أشار إلى ذلك و قانون التسجيل و الطابع و قانون التوجيه العقاري و بعض القانونية و المراسيم المنظمة للعقار بصفة عامة و خاصة، لكل ذلك فقد أولى المشرع أهمية كبيرة للخبرة العقارية بما انها تعطينا تقريرا فنيا عن غيرها، و قد ندب ذلك إلى

[1]–عبد الرحمان بن خلدون، المقدمة دار الكتاب اللبناني،بيروت ،1990 صفحة 69

2–الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقا،ر دار هومة طبعة 2006 ،صفحة 09

[3]–ليلى زروقي، حمدي باشا المنازعات العقارية، دار هومة طبعة 2016، صفحة 05

مهندسين متخصصين في ذلك، و بالمقابل رتب المشرع على ممارسة هذه المهنة ممارسة صحيحة و هي الممارسة العادية للخبير و ممارسة غير عادية تترتب عنها مسؤولية مدنية و أخرى جزائية.

ونظرا لكل ما سبق ذكره ، فقد أقر المشرع الجزائري لهذا المجال متخصصين فيه كما ذكرنا سابقا ، بموجب نصوص تنظيمية سواء كانت عامة أو خاصة للتعريف بهم و بمهامهم و بشروط الممارسة و تنظيم هذه المهام و سيرها، والمسؤوليات الواقعة على عاتق هؤلاء الأشخاص بصفتهم متخصصين في ذلك.

كما سنوضح في إطار هذا التقديم البسيط كل ما يتعلق بأهمية البحث الذي قمنا به، إضافة إلى ذلك الدوافع التي جعلتنا نختار بالتحديد هذا الموضوع، و الهدف المسطر من الدراسة بشكل مختصر، كما نوضح الإشكالية المتعلقة بموضوع بحثنا، كما نتطرق للصعوبات التي تواجه بحثنا المتواضع، إلى أن نذكر بالمنهج المنتهج لكتابة البحث و التقسيم الذي اعتمدناه:

يعتبر موضع المتعلق بالخبير العقاري موضع جد مهم لكون المجال العقاري مجال واسع و متشعب لابد من أشخاص ذو اختصاص من أجل ممارسة هذه المهام ، بسبب أن الأفراد و بعض الهيئات يجهلون بعض الأمور التفسيرية و التقنية الخاصة بهذا المجال، كذلك العدالة عندما يكون الخبراء مساعدي العدالة، في تقديم خبرات تقنية من أجل توصيل قناعة ما للقاضي، كما أنه لهم مسؤولية اتجاه أعمالهم تتمثل في مسؤولية مدنية و أخرى جزائية.

تعود دوافع اختيار هذا الموضوع إلى دوافع موضوعية و أخرى شخصية.

تتمثل الدوافع الموضوعية في أننا نحاول التعرف أكثر على مهنة الخبير العقاري، من مهامه و حقوقه و واجباته و هيكله التنظيمي و نظامه التأديبية.

بالإضافة إلى ذلك تسليط الضوء على المسؤولية المدنية منها و الجزائية التي تقع على عاتقه بمناسبة ممارسته لمهامه و التي تعتبر لب بحثنا المتواضع.

و تعود الدوافع الشخصية لاختيار هذا الموضوع إلى كوننا محاميين بمجلس قضاء غرداية و للتعرف أكثر على هذه المهنة بمناسبة ممارسة مهنتنا و للتعرف أكثر على مهنة الخبير و المسؤولية التي تكون على عاتقه، ولاكتشاف بعض الأمور التي لم نحط بها علما الخاصة بالخبراء العقاريين.

تتمثل الأهداف العملية لهذه الدراسة في:

محاولة إعطاء نظرة على مهنة الخبير العقاري بصفة شاملة.

التطرق إلى المسؤولية الناتجة عن الممارسة غير الصحيحة لمهنة الخبير و التي تترتب عنها مسؤولية مدنية و أخرى جزائية.

أما الأهداف العلمية لموضوع دراستنا فهي:

إثراء المكتبة القانونية بدراسة علمية لمهنة الخبير العقاري و المسؤولية التي تقع على عاتقه بمناسبة ممارسة مهامه.

لم تتطرق دراسات سابقة لمسألة مهنة الخبير و المسؤولية التي تقع على عاتقه بمناسبة ممارسة مهامه إلا بشكل ضئيل و هذا ما يعززه عدم إدراجنا لمراجع كثيرة في هذا الموضوع، إضافة إلى أن النصوص القانونية لم تتطرق لمسؤولية الخبير بشكل موسع و خاص، كما اننا حاولنا و لعدم حصر عنوان البحث التطرق لجميع التفاصيل المحيطة بالموضوع.

بسبب عدم التعرف على مهنة الخبير جيدا ، فيما يخص بعض الممارسات غير الصحيحة التي يقوم بها بعض الخبراء و التي تؤدي إلى تعريضهم للمسؤولية المدنية و أحيانا إلى المسؤولية الجزائية، ومن هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية التالية:

**هل تترتب أثناء ممارسة المهندس الخبير العقاري لمهنته بصفة غير صحيحة مسؤولية قانونية؟**

يمكن أن تتفرع عدة تساؤلات أخرى من خلال السؤال الرئيسي يمكن ذكرها كالتالي:

-ما هو الإطار التنظيمي لمهنة المهندس الخبير العقاري؟

-هل تترتب عن مهنة المهندس الخبير العقاري مسؤولية قانونية في حالة الممارسة غير الصحيحة ؟

- ما هي المسؤولية الناجمة عن مهنة المهندس الخبير العقاري؟

تستوجب طبيعة الموضوع استعمال المنهج الوصفي و التحليلي، فالمنهج الوصفي لدراسة الاطار التنظيمي لمهنة المهندي الخبير العقاري، أما المنهج قانوني تحليلي فقمنا بتوظيفه لشرح المسؤولية المدنية و الجزائية و صورهما الخاصة بمهنة المهندس الخبير العقاري.

تم تقسيم دراسة الموضوع إلى فصلين الفصل الأول تناولنا فيه كل الأمور المتعلقة بمهنة الخبير العقاري من تعريف لمهنته و الإطار القانوني المنظم للمهنة، وبعض الأحكام التي تتعلق بالخبير و الهيكل التنظيمي للمهنة و النظام التأديبي لها ، أما الفصل الثاني فقد تطرقنا للمسؤولية المدية بشكل عام ثم إلى بعض صور المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري ،ثم تطرقنا إلى المسؤولية الجزائية بشكل عام ثم إلى بعض صورها المتعلقة بالمهندس الخبير العقاري.

# الفصل الاول

## الإطار التنظيمي لمهنة

## الخبير العقاري

**تمهيد:**

بما أن للعقار أهمية كبيرة في وسط المجتمع، فقد جاء المشرع الجزائري بمهنة من بين المهن الحرة التي أوكل فيها هذه المسألة الفنية المتعلقة بكل ما يتعلق بالعقار و قبل التطرق للب موضوع بحثنا المتواضع و المتعلق بالمسؤولية المدنية و الجزائية للخبير العقاري لا بد لنا أن نعرف أولا الأحكام المتعلقة بهذه المهنة أو إن صح التعبير الإطار التنظيمي لهذه المهنة ،و الذي سنتطرق له بموجب هذا الفصل، و نتناول بموجبها في المبحث الأول إلى تعريف بالخبير العقاري، ومشروعية مهنته القانوني له ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى الأحكام المتعلقة بالخبير العقاري، من شروط الالتحاق بالمهنة و مهام و حقوق و واجبات إلى الهيكل التنظيمي و النظام التأديبي للمهنة

## المبحث الأول: تعريف الخبير العقاري و مشروعية مهنته:

نحاول في هذا المبحث أن نتطرق لعدة نقاط نجملها في مطلبين، المطلب الأول نتناول فيه تعريف الخبير لغة و اصطلاحا و بعض التعريفات الأخرى له ، ثم نتناول في المطلب الثاني مشروعية مهنة الخبير من الجانب الشرعي و القانوني.

### المطلب الأول: تعريف الخبير:

سنتناول في هذا المطلب إلى فرعين تعريف لغوي و آخر اصطلاحي

#### الفرع الأول: تعريفه لغة:

تعد كلمة خبير مشتقة من كلمة الخبرة و التي بدورها هي كلمة في اللغة من مصدر خبر، ويقال خبرت بالأمر أي علمته، و استخبرته سألته عن الخبر، و هو ما أتاك من نبأ عمن تستخير، و الخابر يقال أخبار و أخابير و رجل خابر و خبير و خبر (بفتح الخاء و كسر الباء المشددة) أي عالم به ، و أخبره خبورة أنبأه ما عنده، و الخبر و الخبرة ( بكسرهما) و يضمان العلم بالشيء كالأخبار و التخبر.

أن الخبر (بضم الخاء) هو العلم بالشيء، ويقال : لي بفلان خبرة و خبر، الخبير هو النبات اللين.[1]

و الخابر و المختبر المجرب و رجل خابر و خبير عالم بالخبر و الخبير المخبر و أخبره خبورة أنبأه ما عنده، و يقال الخبر و استخبره إذا سأل عن الأخبار ليعرفها.[2]

و الذي نلاحظه من كل ذلك أن كلمة خبير في اللغة العربية لها عدة مشتقات تؤدي نفس الفكرة و المتعلقة بمعرفة الشيء و العلم به و التخصص فيه.

#### الفرع الثاني: تعريف الخبير اصطلاحا:

لتعريف الخبير يجب أن نتطرق إلى التعريف العام له ثم التعريف الخاص به بموجب الأمر 08/95 ، ثم إلى التعريف الدولي له، كل ذلك من خلال ثلاث فروع نتناول ذلك نقطة بنقطة

##### أولا: التعريف العام:

الخبير شخص صاحب معلومات فنية خاصة نتيجة ممارسة، و تعهد إليه المهمة بدارسة موضوع معين و وقائع خاصة و الحصول على معلومات وافية عن هذا الموضوع و ابداء رأيه فيه.[3]

---

[1]–نصر الدين هنوني/نعيمة تراعي الخبرة القضائية في مادة المنازعات الادارية دار هومة للطباعة و النشر الطبعة الثالثة سنة 2007 صفحة 25

[2]–ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى سنة 1990 صفحة 228

[3]–طاهري حسين دليل الخبير القضائي دار الخلدونية للتوزيع و النشر الجزائر طبعة 2010 صفحة 9

و عندما 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 و تكوين عقيدته بشأنها[1]، و نجد نفس التعريف المذكور أعلاه يعرفه محمود توفيق اسكندر بكتابه الخبرة القضائية[2].

و قد عرف في معجم LAROUSSE كالتالي:

Expert e adjectif qui connait très bien quelque chose par la pratique.
Expert e nom spécialiste chargé d'apprécier, de vérifier.[3]

**ثانيا: التعريف الخاص:**

لقد عرف الأمر 08/95 الخبير العقاري بموجب نص المادة الثانية منه و التي جاء نصها كالتالي: "يمارس مهنة الخبير العقار بموجب هذا الأمر ، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية ، باسمه الشخصي و تحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطبوغرافية و الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.

و بهذه الصفة يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية و تحديدها ووضع معالم حدودها، و يمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية و الايجارية.

ويقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة و ذلك وفقا للأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها.

كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات و الرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية."[4]

يتضح لنا من خلال نص المادة أعلاه أن المهام التي يتولاها الخبير العقاري و التي تكون تحت مسؤوليته هي:

---

[1]– نصر الدين هنوني/نعيمة تراعي الخبرة نفس المرجع صفحة 27

[2]–محمود توفيق اسكندر الخبرة القضائية دار هومة للطباعة و النشر،الجزائر سنة 2004 صفحة 139

[3]–DictionnaireLarousse de français l'imprimerie mary a Malesherbes mars 2016 –Francepage 164

[4]– الأمر 08/95 المؤرخ في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995 و الذي يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري الجريدة الرسمية رقم 20 المادة 02 منه

**أ- وضع المخططات و المسح الطبوغرافي:** و نعني بذلك التمثيل الترسيمي وفق مقياس محدد لكل البيانات المكانية الظاهرة على سطح الأرض مثل المعالم الطبيعية و كالجبال و الأودية، و المعالم الاصطناعية كالطرقات و المنشآت بشتى أنواعها، ويكون ذلك بالأجهزة المتاحة سواء الأجهزة الأرضية أو المسح الجوي أو عن بعد، و الهدف من ذلك معرفة الأماكن التي يعيش فيها البشر و السيطرة على المساحات الممسوحة، إضافة إلى تحديد المواقع السياحية و مناطق الثروات الطبيعة، ويكون ذلك كذلك في إطار التهيئة العقارية، كما يمكن له و في إطار هذه المهام أن يحدد القيمة التجارية لهذه الأملاك.[1]

**ب- التحري العقاري الخاص عملية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة:** يمكن للخبير أن يقوم دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية و ذلك وفقا للأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها.

### ثالثا: التعريف الدولي:

نجد عدة تسميات للخبير العقاري في العالم فهناك من سماه المهندس المساح و هناك من سماه المندس المساح الطبوغرافي ،و هناك من سماه المهندس المساح الخبير، و هي مهنة حرة اعترفت بها جل القوانين و أغلب الدول، و هي مهنة تعتمد على القياس و التمثيل البياني لكل ما هو على سطح الأرض و تحديد كل ما هو مرتبط بها، وأصبح لهم فيدرالية عالمية مسماة (FIG) معترف بها لدى الأمم المتحدة، بالإضافة إلى تشكيل تنظيمات جهوية و إقليمية(UMG,FGF,UAG).[2]

## المطلب الثاني: الإطار الشرعي و القانوني لمهنة الخبير العقاري:

سنتناول في هذا المطلب التأصيل الشرعي لمهنة الخبير في الكتاب و السنة ثم نتطرق إلى النصوص العامة في القانون التي تطرقت لمهنة الخبير العقاري ثم نعرج إلى النصوص الخاصة بهذه المهنة و يكون ذلك على شكل ثلاثة فروع.

### الفرع الأول: مشروعية مهنة الخبير بالقران و السنة:

باستقراء المادة الأولى من القانون المدني الجزائري[3] فإننا نجد أن الشريعة الإسلامية المصدر الثاني للقانون و منه فإننا نجد مشروعية الخبير مؤكدة بالكتاب و السنة و هذا ما سنحاول عرضه بإيجاز.

---

[1] -موقع www.arab-ency.com موضوع البحث المخطط الطبوغرافي

[2]-معلومات مأخوذة بتصرف من ملخص الملتقى الدولي في اطار الجامعة الصيفية بعنوان: المهندس العقاري، المهام القانونية و الإمكانات التقنية. موقع نقابة المهندسين العقاريين على الانترنت www.ogef.dz

[3] -أنظر المادة الأولى من القانون المدني الجزائري.

**أولا: مشروعية مهنة الخبير بالقران الكريم:**

يقول الله عز و جل في كتابه :" و ما أرسلنا من قبلك إلا رجالا نوحي إليهم فاسألوا أهل الذكر إن كنتم لا تعلمون"[1]،و يقول سبحانه و تعالى في آية أخرى:" و ما أرسلنا قبلك إلا رجالا نوحي إليهم فاسألوا أهل الذكر إن كنتم لا تعلمون"[2] كما يقول تعالى في آية اخرى:" وما ينبئك مثل خبير".[3]

ومن خلال الآيات السابقة نلاحظ مشروعية الخبير بكتاب الله رغم اختلاف فقهاء الدين في تفسير الآيات إلا أن المدلول واحد، و هو الرجوع إلى أهل الخبرة و الاختصاص لمعرفة الأمور على حقيقتها.

**ثانيا: مشروعية مهنة الخبير بالسنة النبوية:**

يقول الرسول صلى الله عليه و سلم "المستشار مؤتمن" أي أن المستشار في مجاله يفيد به أكثر من أي شخص آخر.

من السنة أيضا ما أخرجه الإمام مسلم في صحيحه، في قضية الذين قتلوا راعي ابل الصدقة و استاقوا الإبل، و يقول فيه: ((و عنده شباب من الأنصار قريب من عشرين فأرسلهم إليهم و بعث معهم قائفا يقتص أثرهم))[4]،و نستنتج أن الرسول صل الله عليه و سلم كان يستعين بأهل المعارف و الذين يمتلكون خبرات مميزة عن أغلب البشر، كل هذا يدل على مشروعية مهنة الخبير في السنة النبوية الشريفة.

**الفرع الثاني: الإطار القانوني العام لمهنة الخبير العقاري:**

سنتناول الإطار العام بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ثم بموجب المرسوم التنفيذي 310/95 و ذلك بموجب نقطتين تكونان على التوالي:

**أولا: بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية:** إن أول نص عام أفصح عن نظام الخبير هو القضاء الجزائري عندما يكون المهندس الخبير العقاري معتمدا قضائيا و هو ما أفصحت عليه المادة 47 و 48 من أمر 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الذي أقر على جواز ندب خبير

[1]– ارجع إلى كتاب القران سورة النحل الآية 43.

[2]–ارجع إلى كتاب القران سورة الأنبياء الآية 7.

[3]– ارجع إلى كتاب القران سورة فاطر الآية 14.

[4]–الإمام ابي الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي دار إحياء التراث العربي بيروت بدون تأريخ رقم الحديث 1459.

او عدة خبراء من طرف القاضي من تلقاء نفسه أو باتفاق الخصوم[1]،و بعد عدة تعديلات طرأت على هذا القانون إلى أن جاء القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الذي جاء بنص المادة 126 منه ينص صراحة على ذلك و تنص المادة سالفة الذكر على ما يلي:" يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم، تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة." ولم يحدد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد عدد الخبراء المعينين فقد يتعددون لأكثر من ثلاثة حسب نص المادة 127[2] و جاء ق إ م إ الجديد بمفهوم كيفية التعيين المنصوص عليها بنص المواد من 126 إلى 131، الرد ، الاستبدال المنصوص عليها بموجب المادتين من 132 و 133 و التنفيذ ،الاستحالة في التنفيذ بنص المواد من 134 إلى 142 خصوصا المادة 135 [3]،تحديد الاتعاب بنص المادة 143، الحكم المتعلق بالخبرة نص المادتين 144 و 145 [4].

**ثانيا: بموجب المرسوم التنفيذي 310/95:** أما النص الثاني الذي يتكلم على الخبراء فهو المرسوم التنفيذي 310/95 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته[5]. يتم تعيين الخبير إما تلقائيا من طرف القاضي أو بناءا على طلب أحد الخصوم مع إمكانية تعيين عدد من الخبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة سواء كانوا مقيدين في قائمة الخبراء أو غير مقيدين شريطة أن يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة و تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية[6]، و هذا ما نستقرءه من نص المادة الثانية من المرسوم أعلاه[7]، ولقد تعرضنا لهذا المرسوم لان المهندس الخبير العقاري و عندما يريد أن يطلب اعتماده كخبير عقاري معتمد قضائيا فإنه يجب علبيه أن يتبع الخطوات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 310/95، و يحتوي هذا المرسوم التنفيذي على 25 مادة و هو مقسم إلى خمسة فصول طبقا للآتي:

---

[1]–راجع المادة 47 48 من أمر 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية القديم.

[2]–المادة 126 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

[3] –قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2012/07/19 تحت رقم 818189 في الاخطار عن طريق المحضر القضائي ليوم و ساعة و مكان الخبرة

[4] –قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2011/07/14 تحت رقم 669244 المتعلق بمناقشة عناصر الخبرة أمام الاستئناف.

[5]–المرسوم التنفيذي 310/95 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1995.

[6]–عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الادارية طبعة ثانية مزيدة 2009 منشورات بغدادي الجزائر صفحة صفحة 132

[7]–راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي 310/95

الفصل الأول جاء بأحكام عامة، أما الفصل الثاني فقد جاء بالشروط العامة للتسجيل، أما الفصل الثالث فتطرق إلى الحقوق و الواجبات الخاصة بالخبير القضائي ، أما الفصل الرابع فجاء بالإجراءات تأديبية ، أما الفصل الخامس: أحكام انتقالية و ختامية.[1]

## الفرع الثالث: الإطار القانوني الخاص لمهنة الخبير العقاري:

كسابقه سنتناول في هذا الفرع نقطتين الأولى نخصصها للنص الأهم و هو الأمر 08/95 الذي ينص على مهنة الخبير العقاري، اما النقطة الثانية فنخصصها للمرسوم التنفيذي 95/96 المتعلق بالهيكل التنظيمي للمهنة.

**أولا: الأمر 08/95:**يندرج النص الخاص الذي يتعلق بمهنة الخبير العقاري في الأمر 08/95 المؤرخ في 01 رمضان 1415 الموافق ل01 فبراير 1995 الذي يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري الجريدة الرسمية 20 لسنة 1995[2]،و الذي جاء بـ:38 مادة منظمة في خمسة فصول، أما الفصل الأول فقد تعرض لتعريف و ممارسة مهنة المهندسين الخبراء العقاريين، أما الفصل الثاني فقد تطرق إلى تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، أم الفصل الثالث فقد جاء بحقوق و واجبات الخبير العقاري، أما الفصل الرابع فقد خصص لبعض الأحكام الخاصة بتلك المهنة، أما عن الفصل الأخير فقد جاء بأحكام انتقالية.

**ثانيا: المرسوم التنفيذي 95/96:** أما النص الثاني المنظم لمهنة الخبير العقاري فهو المرسوم التنفيذي 95/96 الذي يحدد كيفيات تنظيم هياكل المهندس الخبير العقاري[3]، و سيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة و جاء يحمل 64 مادة تم تنظيمها في ستة فصول و تطرق الفصل الأول إلى المجلس الأعلى لمهنة المهندسين الخبراء العقاريين، أم الفصل الثاني فقد تكلم عن أجهزة و هيئة المهندسين الخبراء العقاريين ، أما الفصل الثالث فقد تطرق لممارسة الأشخاص الطبيعيين الأجانب لمهنة الخبير العقاري، و بالفصل الرابع تم التعرض لمكاتب المهندسين الخبراء العقاريين، و في الفصل الخامس تم شرح التدريب المهني، إلى الفصل السادس و الأخير و الذي عرج إلى الأحكام الانتقالية.

ومنه نستنتج أن هذين النصين القانونيين هما أهم نصين ينظمان مهنة الخبير العقاري.

---

[1]– نصر الدين هنوني/نعيمة تراعي الخبرة مرجع سابق صفحة 71

[2]–راجع الأمر 08/95 مصدر سابق

[3]–المرسوم التنفيذي 95/96 المؤرخ في 17 شوال 1416 الموافق لـ 06 مارس 1996 الذي يحدد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري و سيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة الجريدة الرسمية رقم 17 لسنة 1996

## المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بالخبير العقاري:

سوف نتعرض و بمناسبة هذا المبحث على بعض الأحكام المتعلقة بمهنة الخبير العقاري ونتطرق في المطلب الأول إلى شروط الالتحاق بمهنة الخبير العقاري و كيفية قيدهم كخبراء قضائيين ثم نتعرض في المطلب الثاني إلى المهام الموكلة للخبير العقاري أو بالأحرى مهامه و إلى حقوق و واجبات الخبير العقاري، ثم الهيكل التنظيمي والنظام التأديبي.

### المطلب الأول: شروط الالتحاق بمهنة الخبير العقاري و القيد في قائمة الخبراء القضائيين:

سنتطرق في هذا المطلب إلى الشروط المتعلقة بالالتحاق بمهنة الخبير العقاري ثم شروط قيدهم في قائمة الخبراء القضائيين إذا أرادوا ذلك في شكل فرعين.

#### الفرع الأول: شروط الالتحاق بمهنة الخبير العقاري

لقد تطرق لذلك الفصل الأول من الأمر 08/95 [1] بنص المادة الثانية و التي تنص على وجوب لكل من يريد ممارسة هذه المهنة أن يكون شخص طبيعي، ونلاحظ أن هذه المهنة لا يستطيع ممارستها الأشخاص المعنويين حسب مفهوم المادة، كما تطرقت المادة الثالثة من الأمر 08/95 على جملة من الشروط أولها الجنسية الجزائرية أي أن الشخص المقدم على الالتحاق بمهنة الخبير العقاري يجب أن يكون حاملا للجنسية الجزائرية بالمفهوم المدرج في الأمر 86/70 المتضمن قانون الجنسية الجزائري المعدل و المتمم[2]، غير أن المادة الرابعة من الأمر 08/95 تضمنت استثناء على القاعدة العامة و هي الجنسية الجزائرية والاستثناء يخص الترخيص للأشخاص ذوي الجنسية الأجنبية بممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري إذا ما أبرمت اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه الشخص الأجنبي[3].

أما عن الشرط الثاني المذكور بنص المادة الثالثة من الأمر 08/95 و هو أن يحوز الشخص الذي يود الالتحاق بمهنة الخبير العقاري على شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافية أو مهندس تطبيقي، تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.

---

[1] –الأمر 08/95 مصدر سابق المادة 02 و 03 و 04

[2] –الأمر 86/70 المؤرخ في 17 شوال 1390 الموافق لـ 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون الجنسية الجزائري المعدل و المتمم راجع الفصل الأول من هذا القانون.

[3] –أنظر المادة 04 من الأمر 08/95

أما عن الشرط الآخر و هو ممارسة المهنة فبالنسبة للمهندس المتدرب حسب مفهوم المادة 30 من الأمر 08/95 لمدة 03 ثلاث سنوات و النجاح في امتحان نهاية التدريب، أم كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا، ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية لمدة خمس سنوات على الأقل.

كما أن المادة أدرجت شرط عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة و سمعتها أي أن مفهوم الحكم هنا هو الحكم الجزائي، كما أن المادة أدرجت شرط التمتع بالحقوق الوطنية و نعني بالحقوق الوطنية الحقوق المدنية و السياسية المكرسة بالدستور الجزائري [1]و القانون المدني[2] و قانون الانتخابات[3]، و آخر شرط ذكرته المادة الثالثة هو وجوب التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12 أدناه.

و قد نصت المادة 12 من الأمر 08/95 على أنه تودع طلبات التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين إلى المجلس الجهوي المنصوص عليه في المادة 15 من نفس الأمر و الذي سنتناوله في ما بعد في التنظيمي الهيكلي للمهنة، و قبل البدء في الخبراء في مهامهم يؤدون اليمين أمام المحكمة المتواجد بدائرة اختصاصها مقر إقامتهم[4] والتالي نصه "**أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بمعملي أحسن قيام و أتعهد أن أخلص في تأدية مهنتي و أكتم سر المهنة و أسلك في كل الأمر سلوك المحترف الشريف**".

**الفرع الثاني: شروط قيد الخبراء العقاريين في قائمة الخبراء القضائيين:**

يمكن للخبير العقاري أن يكون خبيرا عقاريا معتمدا قضائيا أي أن تكون له مهام موكلة له من قبل القاضي الذي يعينه ، ولقد تطرق المرسوم التنفيذي 310/95 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم

[1] –القانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن تعديل الدستور الجزائري ج ر رقم: 14 المؤرخة في 2016/03/07 بموجب المواد من 32 إلى73 منه.

[2] –مثال حق المطالبة بالتعويض عن الفعل الضار المادة 124 القانون المدني مصدر سابق

[3] –القانون العضوي رقم 01/12 المؤرخ في 2010/01/12 المتعلق بنظام الانتخابات ج ر رقم 01 مؤرخة في 2012/01/14 أنظر المادة 3 و 4 منه.

[4] –أنظر المادة 14 من الأمر 08/95 مصدر سابق

الخبراء القضائيين و كيفياته، كما يحدد حقوقهم و واجباتهم[1]إلى الشروط الخاصة بالتسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و ذلك بموجب الفصل الثاني منهو بالتحديد ابتداء من المادة الرابعة إلى المادة الثامنة.

وقد جاءت المادة الرابعة من نفس المرسوم أعلاه[2] على جوازية التسجيل للأشخاص الطبيعية في قوائم الخبراء بشرط توفر بعض الشروط سنتطرق لها كل على حدا:

فيما يتعلق بشرط الجنسية، ويشترط فيمن يعين في وظائف الخبرة أن يكون جزائريا متمتعا بالجنسية الجزائرية لكون الخبير يشارك في وظيفة عمومية ذات سيادة و هو القضاء و هو عون من أعوان القضاء فضلا عن أهمية الخبرة كمساهمة في السير الحسن لجهاز العدالة بفضل خبراء أكفاء و نزهاء، غير أن الاستثناء على ذلك هو المعاهدات الدولية المبرمة من قبل دولتنا حول الموضوع المتعلق بالخبراء، بالإضافة إلى ذلك، المادة 13 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد كيفية التسجيل في قوائم الخبراء أورد استثناء عن هذا الشرط مخالفة الشرط العام المتضمن لزوم توفر الجنسية و هو عند عدم وجود أشخاص مؤهلين لحمل لقب خبير أو غير متخصصين في بعض المواد ففي هذه الحالة أجاز المشرع قبول ترشح خبراء لا يحملون الجنسية الجزائرية[3].

كما أن الشرط الثاني المدرج في المادة الرابعة من نفس المرسوم على أن الشخص المتقدم للتسجيل في قائمة الخبراء يجب أن يكون حاملا لشهادة جامعية أو تأهيل مهني معين في الاختصاص الذي يطلب التسجيل فيه، مهما كان نوعه[4]، و أن لا يكون قد حكم عليه نهائيا في قضية سببها ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف، أو يكون قد حكم عليه بالإفلاس أو التسوية القضائية، وأن لا يكون ضابطا عموميا وقع خلعه أو عزله أو محاميا شطب اسمه من نقابة المحامين أو موظفا عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف، كما يجب أن لا يكون قد منع بقرار قضائي عن ممارسة المهنة، بالإضافة إلى ذلك يجب أن يكون قد مارس هذه المهنة لمدة 07 سبع سنوات و التي تكون قد سمحت له بالتحصل على تأهيل كاف ، و أن يكون معتمدا في السلطة الوصية به أي كان تخصصها.

---

[1]–المرسوم التنفيذي 310/95 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1516 الموافق لـ 10 أكتوبر سنة 1995 يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته كما يحدد حقوق و واجباتهم الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1995.

[2]–أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 310/95

[3]–طاهري حسين مرجع سابق صفحة 10

[4]–راجع الفقرة 02 من المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 310/95

غير أن المادة 05 من نفس المرسوم تشترط في الشخص المعنوي الذي يترشح للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين جملة من الشروط نحصيها كالتالي: إلزامية توفر الشروط المذكورة في الفقرات 3 ،4 و5 من المادة 04 من نفس المرسوم في المسيرين ، و أن يكون الشخص المعنوي ممارسا لهذا النشاط لأكثر من 05 خمس سنوات لاكتساب تأهيل كاف لممارسة ذلك النشاط، كما ألزم الشخص المعنوي بإلزامية توفر مقره الرئيسي أو مؤسسة تقنية تتماشى وتخصصه و في دائرة اختصاص المجلس القضائي الذي يكون تابع له.

يقدم طلب التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين إلى النائب العام المتواجد في دائرة اختصاصه مقر الخبير ويقدم أوراق إثبات ذلك المنصوص عليها في المادة 04 و 05 من نفس المرسوم، ويعد إجراء تحقيق إداري يحول النائب العام ملفات طلب التسجيل لرئيس المجلس الذي يعقد جمعية عامة للقضاة على مستوى المجلس والمحاكم من أجل المصادقة على قوائم الخبراء وكل ذلك نجده منصوص عليه في المواد 06 07 08 من نفس المرسوم.[1]

## المطلب الثاني: مهام الخبير العقاري و حقوقه و واجباته:

تتعدد مهام الخبير العقاري المنطوة به فالأساس أن مهامه تناولها الأمر 08/95 غير أنه و في إطار التعمق في هذا الجانب فقد تطرقنا كذلك لمهامه الموكلة إليه عندما يطلب اعتماده كخبير عقاريي معتمد قضائيا و التي نجدها مشرعة بموجب المرسوم التنفيذي 310/95 بالإضافة إلى حقوقه و واجباته و من هذه الفقرة يمكن لنا أن نقسم هذا المطلب إلى في فرعين:

### الفرع الأول: مهام الخبير العقاري:

وسندرس في هذا الفرع أمرين المهام المنطوة له بموجب الأمر 08/95 و المهام المنطوة له بموجب المرسوم التنفيذي 310/95.

**أولا: المهام المنوطة بالخبير العقاري بموجب الأمر 08/95:** يمكن القول بأن نص المادة 02 و 03 من الأمر 08/95 قد وضحت وباختصار مهام الخبير القضائي و التي يمكن شرحها بإيجاز، فرسم المخططات الطبوغرافية هو أن يتولى الخبير العقاري وضع رسم طبوغرافي لسطح الأملاك العقارية و تحديدها و وضع معالمها و حدودها بالوسائل و المعدات التقنية التي يملكها ، أما الوثائق التقنية فنعني

[1] –راجع نص المواد من 04 إلى 08 من المرسوم التنفيذي 310/95 مصدر سابق

بها أي ورقة تدخل في عمل هو من مهام الخبير، كما يمكن له أن يضع لهذه الأملاك العقارية قيمة تجارية أو إيجارية.

كما يقوم المهندس الخبير العقاري بالتحريات المتعلقة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية، كما يمكن للخبير انجاز الدراسات و الرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية، ويقصد بالتهيئة العقارية مجموعة من الأعمال المدروسة الرامية إلى ارساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان و الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية و البناءات و التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد رقعة معينة من الأرض.[1]

**ثانيا: المهام الموكلة للخبير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 310/95:**

عند التحدث عن المرسوم 310/95 الخاص بالخبراء القضائيين فأنه لا بد للإشارة إلى ماذكرناه سابق في إمكانية أن يكون الخبير العقاري خبير قضائي عقاري ، و تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 310/95 المذكور سابقا على ما يلي: " يؤدي الخبير القضائي مهمته تحت سلطة القاضي الذي عينه و تحت مراقبة النائب العام" و يستفاد من نص المادة أنه في حالة ما إذا كان الخبير العقاري خبيرا قضائيا فإن المهام التي يؤديها تكون بأمر من القاضي الذي يعينه و يلتزم بالمهام التي أنيطت له بموجب حكم أو أمر أو قرار و لا يخرج عن تلك المهام و يكون تحت سلطة القاضي الذي عينه، لأنه يريد أن توضح له تلك الواقعة المادية أو التقنية المختص بها الخبير العقاري، أما عن مسألة تكليف الخبير بإجراء الخبرة فيكون تلقائيا من طرف القاضي أن بطلب أحد من الخصوم و هذا ما نصت عليه المادتين 125 و 126 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[2]، وعلى سبيل المثال و عند نشوء نزاع بين طرفين من أجل الخروج حالة الشياع و القاضي لا يعرف أكيد الإجراءات المتعلقة بالحساب و التقسيم و التحديد لمعالم كل من طرفي النزاع فإنه يندب خبير قضائي في متخصص في الخبرات العقارية و الذي هو الخبير العقاري بطبيعة الحال لإجراء الخبرة المتعلقة بفك حالة الشياع، وهذا واقع نعيشه بصفتنا محامين في سير الدعاوى.

[1]–موقع قرطبة للترقية العقارية –مجال الترقية العقارية– موقع على الانترنت

[2]–أنظر المادة 125 و المادة 126 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

**الفرع الثاني: حقوق و واجبات الخبير العقاري:**

تترتب عن مهنة المهندس الخبير العقاري عدة آثار تتمثل في حقوق و واجبات بمناسبة تأدية مهام، و سنتناول في هذا الفرع الحقوق و الواجبات التي تتعلق بالخبير العقاري و ذلك في نقطتين النقطة الأولى نخصصها لحقوق الخبراء، أما النقطة الثانية فنخصصها لواجبات الخبير.

**أولا: حقوق الخبير العقاري:** إن أهم حق يتعلق بالخبراء هو الحق في تقاضي أتعاب مقابل الخدمة التي يقدمونها و التي تدخل في صلاحياتهم أو مهامهم وهذا ما نصت عليه المادة22 من الأمر 08/95 المذكور سالفا، و إذا كان الخبير العقاري خبيرا قضائيا معتمدا فإن نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 310/95[1] تنص على القاضي هو من يقوم بتحديد أتعاب الخبير القضائي و نسقط ذلك على الخبير العقاري إذا كان خبيرا قضائيا، وهذا ما عززته المادة 143 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد[2]، إضافة إلى ذلك فالخبير العقاري يحتاج لحماية قانونية اتجاه ما يقوم به من أعمال في إطار الممارسة الصحيحة لمهنته و قد عززت هذه الحماية للخبراء القضائيين وبما أن الخبير العقاري يمكن له أن يكون خبيرا قضائيا فإننا نتطرق لمسألة حماية الخبير العقاري إذا كان خبيرا قضائيا معتمدا، فقد نصت المادة 14 و16 من المرسوم التنفيذي 310/95 على حماية الخبير من قبل النائب العام و معاقبة كل من يقوم بإهانة الخبير القضائي أثناء تأدية مهامه وفق المادتين 144 و 148 [3]من قانون العقوبات، إضافة غلى ذلك فقد كرس ذلك قانون الإجراءات الجزائية في التدابير التي استحدثها المشرع في 2015 بموجب الأمر 02/15 [4] و التي تخص حماية الخبراء و هذا ما نصت عليه المواد من 65مكرر 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 و أن ذكرناه في هذه النقطة.

**ثانيا: واجبات الخبير العقاري:**

الواجبات التي يجب على الخبير القاري أن يلتزم بها نصت عليها المواد من 23 إلى 26 من الأمر 08/95 [5] يمكن التطرق إليها فيما يلي:

---

[1]–أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 310/95 مصدر سابق

[2]–أنظر المادة 143 من القانون09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مصدر سابق.

[3] –أنظر المادة 144 و 148 من قانون العقوبات

[4]– الأمر02/15 المؤرخ في 23 جويلية سنة 2015 المتضمن تعديل قانون الإجراءات الجزائية.

[5]–أنظر نص المواد 25،24،23 و26 من الأمر 08/95 مصدر سابق

**أ- الالتزام بإنجاز الأعمال المطلوبة منهم:**

ويكون هذا الالتزام وفق المعايير و النوعية المهنية و التقنية المشترطة في مجال تخصص الخبراء العقاريين، وهو التزام جوهري بالنسبة للخبير العقاري، و هو الالتزام بالقيام بعمل

**ب- الالتزام بالسر المهني و أداء اليمين:**

يلتزم الخبراء العقاريين بكتمان أسرار عملهم وفق الشروط المحددة قانونا و تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات، إضافة غلى ذلك أداء اليمين كذلك يلتزم الخبير العقاري بأدائها أمام المحكمة التي يكون مقره في دائرة اختصاصها حسب نص المادة 14 من الأمر 08/95

**جـ- الالتزام بعدم خلط المهنة بمهن أخرى:**

خلط مهنة الخبير العقاري بمهن أخرى يؤدي إلى حالة التنافي المنصوص عليها في المادة 24و أي عدم ممارسة أي نشاط يتعلق بعمليات المضاربة لشراء العقارات و بيعها، أو السماح لعونه بالتدخل في ممارسة مهامه دون توكيل مكتوب، واكتساب حقوق متنازع فيها بطريق مباشر أو غير مباشر، أو الانتفاع من أية عملية في الأعمال التي تسند غليه.

كما أن الواجبات التي يقوم بها الخبير العقاري بمناسبة اعتماده كخبير قضائي بموجب المرسوم التنفيذي 310/95 هي أن الالتزام بأداء عمله يكون بطلب من القاضي و ليس الزبون نص المادة 10 من نفس المرسوم، و الالتزام بأداء اليمين القانونية أمام النائب العام لدى المجلس المختص إقليميا نص المادة 09 من نفس المرسوم[1].

**المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لمهنة الخبير العقاري و النظام التأديبي لهذه المهنة:**

كباقي المهن الحرة تمتلك مهنة المهندس الخبير العقاري هيكلا تنظيميا لها أقره المشرع الجزائري بموجب نصوص تنظيمية تمثلت في المرسوم التنفيذي 95/96 الذي يحدد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري و سيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة، و سنعالج في هذا المطلب الهيكل التنظيمي لمهنة الخبير العقاري بموجب الفرع الأول ، ثم نعرج في الفرع الثاني إلى التطرق للنظام التأديبي لهذه المهنة.

[1]-أنظر المادة 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 310/95 مصدر سابق

## الفرع الأول: الهيكل التنظيمي لمهنة الخبير العقاري:

لقد أعطي الهيكل التنظيمي لمهنة الخبير العقاري أهمية كبيرة كما ذكرنا سابقا و ذلك بسن مرسوم تنفيذي خاص به هو المرسوم التنفيذي 95/96[1]الذي يحدد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري و سيرها و يضبط طرق سيرها و قد جاء هذا المرسوم مقسم إلى ست فصول كما تطرقنا له سابقا غير أننا لابد أن نشرح بعض النقاط المذكورة في المرسوم و المهمة في هرم الهيكل التنظيمي للمهنة.

**أولا: المجلس الأعلى لمهنة الخبير العقاري:** حسب نص المادة 02 من المرسوم 95/96 يتكون المجلس الأعلى للمهنة من رئيس هو وزير المالية أو ممثله و ممثل عن وزارة العدل ،و ممثل عن وزير الداخلية ،ممثل وزير التعليم العالي ،ممثل وزير الفلاحة، ممثل وزير السكن و التعمير و الأشغال العمومية، المدير العام لأملاك الدولة، مدير المعهد الوطني للخرائط، مدير المركز الوطني للتقنيات الفضائية، مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، رؤساء المجالس الجهوية لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، كما أنه يجتمع مرة كل سنة في دورة عادية و يجتمع كلما استدعت الضرورة لذلك بطلب من رئيسه أو رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، كما يمكن الاستعانة بأي شخص مؤهل في مسألة ما و تتولى كتابة المجلس الأعلى مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية وهذا ما نصت عليه المادة 03 من نفس المرسوم، تبلغ قرارات المجلس الأعلى حسب نظامه الداخلي نص المادة 04 من نفس المرسوم.

**ثانيا: أجهزة هيئة المهندسين الخبراء العقاريين:** تتكون أجهزة هيئة المهندسين الخبراء العقاريين من جهازين هامين وهما:

**أ-الجهاز الأول و هو المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين:** و الذي يتشكل رؤساء المجالس الجهوية و التي سنتطرق لها لاحقا و مندوبين منتخبين نص المادة 05 من المرسوم 95/96[2] يعين المندوبين المنتخبون عند انتخاب مكاتب المجالس الجهوية حسب نص المادة 05 و المادة 21 من هذا المرسوم أي باقتراع سري لمدة 03 سنوات بنسبة 1/10 من عدد المهندسين الخبراء العقاريين القابلين للانتخاب بعنوان المنطقة ولا يقل المندوبون في كل مجلس جهوي عن 03 و لا يزيدون عن 07 وهذا ما جاءت به المادة 06 من المرسوم أعلاه، و يجتمع بعد 15 يوم من تعيين المندوبين

[1]-المرسوم التنفيذي 95/96 مصدر سابق.

[2]-أنظر المواد من 05 من المرسوم التنفيذي 95/96 مصدر سابق

برئاسة العضو الأكبر سنا وبمساعدة العضو الأصغر سنا لانتخاب الرئيس و الكاتب العام و أمين الخزينة و النقباء الذين يحدد عددهم في النظام العام الداخلي بالمجلس الوطني للهيئة، و يكون رؤساء المجالس الجهوية نوابا للرئيس بقوة القانون، كل ذلك من أجل تشكيل مكتب المجلس الوطني للمهنة، و يبلغ المجل الأعلى بذلك في مدة 08 أيام من النتائج ، كما أن المجلس الوطني يجتمع في دورات عادية مرتين في السنة، كما يجتمع في دورة غير عادية بطلب من الرئيس أو أحد النواب ،و يتولى الرئاسة في حالة حصول مانع للرئيس النائب الأكبر سنا، كما أن مداولات المجلس لا تصح إلا بحضور أغلبية أعضاءه ، و إذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع خلال ثمانية أيام الموالية و تصح المداولات بالأغلبية الحاضرة ،تتخذ قراراته بالأغلبية البسيطة أي النصف + واحد، ويكون صوت الرئيس مرجحا في حالة تساوي الأصوات، كما ان جدول أعمال الدورات يحضره المجلس، كما أن محاضر المداولات تبلغ للمجلس الأعلى للمهنة، أما في حالة شغور منصب الرئيس لأي سبب يعين من يخلفه في أجل شهر و بالطريقة نفسها ويتم استخلاف العضو الذي انتخب، كل ذلك نصت عليه المواد من 05 إلى 15 من المرسوم 95/96.

**ب-أما الجهاز الثاني فهو المجالس الجهوية** فهي ثلاثة الجزائر قسنطينة و وهران محددة لكل مجلس إقليم ولايات معينة ينتخب أعضائها لمدة 03 سنوات من الخبراء المسجلين فإذا كانوا 30 خبيرا ينتخب 07 أعضاء بين 31 و 50 ينتخب 09 أعضاء أكثر من 50 11 عضوا يجتمع بعد 08أيام من انتخاب الأعضاء لتشكيل المكتب وانتخاب المندوبين لدى المجلس الوطني، كما أنه يجتمع في دورات عادية 04 مرات في السنة ، في حالة حدوث مانع يتولى الرئاسة العضو الأكبر سنا لا تصح المداولات إلا بالأغلبية و إذا لم يكتمل النصاب يجتمع المكتب في 08 أيام الموالية وتصح مداولاته مهما يكن عدد الأعضاء، كما أن قراراته تأخذ بالأغلبية البسيطة كما شرحنا سابقا ،و يعد جدول دورات مكتب المجلس الجهوي، كما أن المواد من 26 إلى 30 تبين الإجراءات السابقة لانتخاب العضوية الجديدة و كيفية الانتخاب و الترشح وكيفية إعلان النتائج، كما أن المادة 31 تنص على حالة شغور رئيس المجلس الجهوي وهي نفس الإجراءات المتبعة في المجلس الوطني، كما نصت المادة 32 و 33 على حالة شغور عضو المكتب و عضو المجلس و ما هي الإجراءات المتبعة في ذلك[1].

[1]-انظر المواد من 16/إلى 33 من المرسوم التنفيذي 95/96 مصدر سابق.

**جـ- مكاتب المهندسين الخبراء العقاريين و التدريب المهني:** الأصل أن المهندس الخبير العقاري يمارس مهنته بمكتب مستقل و تحت مسؤوليته، غير انه يكمن أن يؤسس مهندسان خبيران عقاريان أو أكثر مسجلين قانونا في قائمة الهيئة فيما بينهم مكتب مهندسين خبراء عقاريين يكتسي شكل شركة مدنية، ويبلغ القانون الأساسي إلى لرئيس المجلس الجهوي يعتبرون مسؤولين شخصيا و تضامنيا عن أعمال الشركة، كما لا يحق لأحد أن يشترك في أكثر من مكتب مهندسين خبراء عقاريين، و هذا ما نصت عليه المواد من 39 على 42 من المرسوم 95/96[1]،كما يمكن للأشخاص الطبيعيين الأجانب ممارسة مهنة الخبير العقاري و ذلك بإيداع طلبهم إلى رئيس المجلس الوطني للهيئة، ويقبلون كمهندسين خبراء عقاريين في الجدول الخاص بالمهنة بعد موافقة والمجلس الأعلى و رأي المجلس الوطني في الطلب المقدم، وتطبق عليهم نفس الأحكام المقررة للمهندسين الخبراء العقاريين بموجب الأمر 08/95 وقد نصت على كل ما ذكرناه المواد من 34 غلى 38 من المرسوم التنفيذي 95/96[2].

**الفرع الثاني: النظام التأديبي لمهنة الخبير العقاري:**

يعتبر النظام التأديبي للمهنة كذلك من أهم النقاط التي تطرق لها الأمر 08/95 المذكور سابقا حيث نجد ذلك مجسدا بنص المواد من 18 إلى 21 منه و سنتطرق في هذا المطلب إلى الهيئة المكلفة بممارسة السلطة التأديبية ثم إلى العقوبات المقررة من قبل هذه السلطة

**أولا: السلطة المخول لها ممارسة السلطة التأديبية لمهنة الخبير العقاري:** يمكن لنا أن نستخلص من نص المادة 18 من الأمر أعلاه أن المجلس التأديبي للمهنة يختص به المجلس الوطني و وبمساعدة المجالس الجهوية للهيئة طبقا للمادة 21 فقرة 09 من نفس الأمر ،و تمارس السلطة التأديبية عن أي إخلال بالأحكام القانونية و التنظيمية التي يخضع لها المهندس الخبير العقاري في ممارسته لمهنته.

**ثانيا: العقوبات التأديبية المقررة في حق المهندس الخبير العقاري:** يقرر المجلس الوطني للمهنة المكلف بالمجلس التأديبي لها و باقتراع من المجالس الجهوية العقوبات التأديبية التالية:

الإنذار،

التوبيخ،

[1]-أنظر المواد في المرسوم التنفيذي 95/96 مصدر سابق

[2]-أنظر نص المواد بموجب المرسوم التنفيذي 95/96 مصدر سابق

تعليق ممارسة المهنة،

الشطب من جدول الهيئة.

كما يمكن القول بأن كل القرارات المتخذة من قبل المجلس التأديبي هي قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للقانون و هذا ما نصت عليه باختصار المادة 19 من الأمر 08/95، كما أن القرارات المتخذة من قبل المجلس التأديبي المتعلقة بالتعليق و الشطب لابد أن تبلغ للمجلس الأعلى للهيئة و هو ما نصت عليه المادة 20 من نفس الأمر[1].

[1]–أنظر المواد من 19 إلى 21 من الامر 08/95 مصدر سابق.

**خلاصة الفصل:**

يتبين لنا من خلال دراستنا لهذا الفصل أن المشرع الجزائري جعل إطار تنظيمي للمهنة من خلال النصوص المشرعة في ذلك سواء كان غير معتمد أي ممارس لمهنته في إطارها العادي أو معتمدا لدى القضاء ، ومن كل ذلك يتبين لنا أن القانون فرض على المهندس الخبير العقاري مهام و حقوق و واجبات في إطار تأدية مهامه و لكي تكون هناك ممارسة صحيحة بخصوص مهنته، ولكن ماذا يترتب عن الممارسة غير الصحيحة و الناتجة عن الإخلال بالتزاماته المشرعة، و التي تؤدي إلى ممارسة غير صحيحة و التي يترتب عنها مسؤولية والتي ستكون موضوع دراستنا في الفصل الثاني، و ذلك لب بحثنا المتواضع.

# الفصل الثاني

## المسؤولية الناجمة عن

## مهنة الخبير العقاري

**تمهيد:**

إن مهام الخبير التي يمارسها بمناسبة مهنته تعتبر ممارسة عادية و صحيحة بينما في حالة ممارسته غير العادية لمهامه فإن ذلك يعرضه للمسؤولية ، و عند التحدث عن المسؤولية فلابد من التحدث على نطاق مسؤولية الخبير المهندس العقاري فقد نصت المادة 26 من الأمر 08/95 على أما يلي:" يكون المهندسون الخبراء العقاريين في إطار ممارسة مهنتهم، مسؤولين تجاه زبنهم في حدود ما اتفق عليه في العقد بالنسبة لكل الوثائق و العمليات التقنية أو الدراسات التي ينجزونها"، و سنتطرق في فصلنا هذا إلى المسؤولية الناجمة عن أعمال الخبير العقاري أثناء ممارسته لمهامه و المتمثلة في المسؤولية القانونية و التي هي نوعان ،المسؤولية المدنية و المسؤولية الجزائية و منه فإننا نتناول بموجب ذلك في المبحث الأول التطرق إلى نطاق المسؤولية المدنية ، بالتطرق إلى تعريفها العام و الخاص و أركانها، و بعض صور المسؤولية المدنية للخبير العقاري ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى نطاق المسؤولية الجزائية بشكل عام و خاص، ثم نبين بعض صور المسؤولية الجزائية التي تقع على عاتق الخبير العقاري بمناسبة ممارسة مهامه.

## المبحث الأول: نطاق المسؤولية المدنية الناجمة على مهام الخبير العقاري:

سنقوم و من خلال هذا المبحث الخاص بنطاق المسؤولية المدنية الناجمة عن مها الخبير العقاري بأن نعرض أحكام المسؤولية المدنية من خلال المطلب الأول ، ونعرض في المطلب الثاني صور المسؤولية المدنية التي نبين من خلالها صور خطأ الخبير العقاري و الأثر المترتب على ذلك.

### المطلب الأول: أحكام المسؤولية المدنية:

نتناول في هذا المطلب المسؤولية المدنية كتعريف ثم دراسة الأركان المكونة لهذه المسؤولية

#### الفرع الأول: التعريف بالمسؤولية المدنية:

وسندرس العريف بالمسؤولية المدنية بشكل عام ثم بشكل خاص من خلال نقطتين.

#### أولا: التعريف العام للمسؤولية المدنية:

المسؤولية المدنية هي أن يكون الفرد مسؤولا مدنيا إذا تجاوز حدود الاتفاق المبرم بينه و بين شخص آخر أي أخل بالتزام مقرر خلال إبرام الاتفاق كامتناع البائع عن تسليم المبيع للمشتري، أو إذا تجاوز حدود ما التزم به قانونا، ويكون الفرد قد أخل بالتزام في ذمته سبب به ضرر للغير و يجب أن يعوض المتضرر عما أصابه من ضرر و يكون للمتضرر حق المطالبة بهذا التعويض وحده، أي أنها تضم كل إخلال قانوني أو اتفاقي وقد عرفها السنهوري على أن المسؤولية المدنية تقوم على أن هناك ضرر أصاب الفرد و جزاء المسؤولية المدنية هو التعويض، و الذي يطالب بها هو المضرور بنفسه لأن الجزاء هو حقه، و يجوز الصلح و التنازل في المسؤولية المدنية لان الحق فيها خاص بالأفراد، و تترتب المسؤولية المدنية على أي عمل غير مشروع دون حاجة لنصوص تبين الأعمال غير المشروعة[1].

#### ثانيا: التعريف بالمسؤولية المدنية الخاصة بالخبير العقاري:

يمكن القول على أن مسؤولية الخبير العقاري بأنها مسؤولية عقدية، وسواء كانت عقدية أم تقصيرية فإن الخبير العقاري يسأل عن خطأه دون التفرقة بين الخطأ العادي أو الفني،أو الخطأ الجسيم أو اليسير، أي أن ذلك يخضع للمعيار العام و هو أن كل فعل يأتيه الخبير أثناء ممارسته لمهنته يولد عنه مسؤولية[2]،و هذا ما نجده واضحا بنص المادة 02 من الأمر 08/95 الفقرة الأولى.

---

[1] –د.عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد المدلد الثاني نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام صفحة 843 منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان طبعة جديدة 2009 بتصرف

[2] –أنظر المادة 02 من الأمر 08/95 فقرة 01 مصدر سابق.

## الفرع الثاني: أركان المسؤولية المدنية:

تنص المادة 124 من القانون المدني الجزائري[1]على: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، ومن خلال نص المادة يفهم من سياقها أن للمسؤولية المدنية ثلاث أركان و هي ركن الخطأ ، ركن الضرر و ركن العلاقة السببية بينهما، و هذا ما نجده واضحا كذلك في القانون المدني المصري بنص المادة 163 منه حيث تنص:" كل خطأ سبب ضررا للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض"[2]و التي سندرجها في شكل ثلاثة نقاط.

### أولا: ركن الخطأ:

سنقوم من خلال هذا الفرع بدراسة ركن الخطأ بتعريفه، و الخطأ هو ركن أساسي في مجال المسؤولية المدنية و هو عمادها، إذ لا يكفي أن يتحقق الضرر إلا إذا نسب إحداثه إلى خطأ محدد، و لكن رغم اختلاف الفقه حول المعيار الذي يقاس به الخطأ، فبالرجوع إلى نصوص القانون يتبين أن أساس المسؤولية المدنية العقدية أو التقصرية هو الخطأ، دون أن يعرف ماهية الخطأ ، كما ورد في المادة 124 من القانون المدني الجزائري و التي تقابلها المادة 163 من التقنين المدني المصري و المادة 1382 من القانون المدني الفرنسي[3]،و لان معظم التشريعات لم تضع تعريفا للخطأ لصعوبة تحديده تحديدا دقيقا فقد فتح المجال للاختلاف الفقهي في ذلك.

و لعل أسهل التعاريف الفقهية هو التعريف الذي جاء به بلانيول PLANIOL " إن الخطأ هو إخلال بالتزام سابق سواء كان قانونيا أو عقديا" بمعنى أن هناك التزاما في ذمة شخص، و هذا الالتزام واجب الاحترام فإن أخل الشخص به كان مخطئا، و إذا ترتب ضرر وجب عليه تعويض، في أن هذا التعريف انتقد لكونه يصدق على حالات قليلة ، أي عندما يكون الالتزام محددا بنص قانوني أو عقدي، ولكن لا يصلح عندما يكون الإخلال بالتزام غير محدد.

أم الفقيه سافاتيي savatier فيرى أن " الخطأ هو الإخلال بواجب كان في الإمكان معرفته و مراعاته" و في رأيه إن الخطأ يتكون من عنصرين عنصر مادي و هو الواجب الذي وقع الإخلال به، و عنصر معنوي و هو إمكان العلم بذلك الواجب لان الشخص يكون مسؤولا عن أعماله غير المشروعة متى صدرت منه و هو مميز.

---

[1]–أنظر المادة 124 من القانون المدني الجزائري مصدر سابق.

[2]–القانون المدني المصري نص المادة 163 منه.

[3]- انظر المادة 1382 من القانون المدني الفرنسي

و يرى الفقيه مازو mazeaud أن " الخطأ هو خطأ السلوك" ومن هذا التعريف يتضح لنا أن هناك نوعين من الخطأ خطأ غير متعمد ناتج عن إهمال و عدم تبصر و خطأ متعمد صادر عن نية سيئة.

فلا يكفي لإعمال مسؤولية الشخص عن فعله ، بل يجب أن يسند هذا الفعل المسبب للضرر إلى شخص مميز و مدرك ، إذ أن الخطأ يتكون من عنصرين كما أسلفنا القول، ففي مجال المسؤولية التقصيرية يجب مراعاة العنصر المعنوي، لان صدور الخطأ من شخص غير مميز ينفي مسؤوليته، وما على المضرور إلا أن يطلب التعويض من المكلف بالرقابة أو وليه، و في حالة ما إذا لم يتسن للمضرور الحصول على تعويض من عديم التمييز، و الذي ارتكب الفعل الضار فالفقرة الثانية من المادة 164 من ق م المصري تنص على :"غير أنه إذا وقع الضرر من شخص غير مميز و لم يكن هناك من هو مسؤول عنه، أو تعذر الحصول على تعويض من المسؤول، جاز للمتقاضي أن يحكم على من وقع منه الضرر بتعويض عادل مراعيا في ذلك مركز الخصوم".[1]

**ثانيا: ركن الضرر:**

إن الضرر ركن من أركان المسؤولية المدنية ، فإذا لم يكن ثمة ضرر فلن تكون هناك مسؤولية مدنية، لا عقدية و لا تقصيرية و هنا بناء على القاعدة العامة الشهيرة "لا دعوى بغير مصلحة" و في هذا تختلف المسؤولية المدنية عن المسؤولية الجنائية التي يمكن أن تقوم بغير ضرر ما، فالشروع في بعض الجرائم معاقب عليه، و لو لم يترتب عليه ضرر، وكذلك الحال في كثير من المخالفات، كما تختلف المسؤولية المدنية على المسؤولية الأدبية التي هي مسؤولية أمام الله أو مسؤولية أمام الضمير، و لو لم يوجد ضرر أو لم يكن لها مظهر خارجي.

ولقد اشترط القانون حدوث الضرر كركن من أركان المسؤولية المدنية سواء في المسؤولية التقصيرية أو في المسؤولية العقدية، كما قضت محكمة النقض المصرية بأن الضرر هو ركن من أركان المسؤولية و ثبوته شرط لازم لقيامها ،و القضاء بالتعويض تبعا لذلك.

و يعرف الضرر بأن الأذى الذي يلحق بالشخص فيمس حقا من حقوقه أو مصلحة مشروعة له، باعتبار الضرر ركنا أساسيا لقيام المسؤولية المدنية فبدونه ليس للشخص أن يطالب بأي تعويض، فالتعويض إذن يفترض الضرر، و قبل التطرق لعبء إثبات الضرر فلا بد لنا أن نتطرق إلى أنواع

[1]–د.زاهية حورية بن يوسف المسؤولية المدنية للمنتج صفحة 57،58 و59 دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر طبعة 2009

الضرر فهناك ضرر مادي و آخر معنوي ، فالضرر المادي هو الذي يلحق خسارة مالية و من أهم شروطه أن يكون ضررا محققا و شخصيا، فالضرر المحقق هو الضرر المؤكد أي الضرر الذي وقع فعلا، إلا انه لا يشترط أحيانا وقوعه حالا إذا كان وقوعه مؤكدا في المستقبل، و هنا يجب التمييز بين الضرر المستقبلي الذي يبرر التعويض و الضرر المحتمل الذي لا يكفي لذلك لأنه لم يقع فعلا و لا يمكن التحقق من انه سيقع، فالضرر المستقبلي هو ضرر قام سببه و لو تأخر أثره، كإصابة شخص بعاهة تجعله ضررا محققا و ضررا مستقبليا، لان هذه الإصابة ستجعله عاجزا عن القيام بأي عمل في المستقبل، وهنا يجب التعويض عن الضرر الحادث بالفعل المتمثل في إصابة الجسم و الضرر المستقبلي الناجم عن عدم القدرة على العمل، أما الضرر الشخصي فمعناه أن الضرر أصاب الشخص المطالب في ذمته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا و يجوز أن يكون هذا الضرر معتبرا، فيعتبر ضررا شخصيا لمن وقع عليه، إضافة إلى الشرطين السابقين يشترط أيضا أن يصيب الضرر حقا مكتسبا للمضرور يحميه القانون.[1]

أما الضرر الأدبي فهو الذي لا يمس الشخص في ذمته المالية، بل يمسه في شرفه و اعتباره كحزنه و ألمه و يشترط في الضرر الأدبي ما يشترط في الضرر المادي أن يكون محققا و شخصيا و لم يسبق تعويضه.

ويعرف بعض الفقهاء الضرر المعنوي بأنه إما الألم بذاته الناتج عن المساس بتلك المشاعر في حد ذاتها من جراء عمل غير محق يأتيه الفاعل ، وإما الاضطراب الذي يحدثه في كيان الإنسان و مكانته.

لقد كان الضرر الأدبي قبل عهد الرومان موجبا للجزاء أكثر مما يوجبه الضرر المادي، ثم أجاز القانون الروماني التعويض عن الضرر الأدبي في أحوال كثيرة في نطاق كل من المسؤوليتين العقدية و التقصيرية، و يرى الإخوة مازو، أن القضاء اهتم بأمور كثيرة في ذلك العهد و هي أمور تخص حياة الإنسان التي تستحق التقدير و حماية القانون و لو لم يتصل بقيمة مالية.

أما التقنين الجزائري فقد نص صراحة على التعويض عن الضرر الأدبي كما فعل نظيره المصري في المادة 222 فقرة 01 من القانون المدني " يشمل التعويض عن الضرر الأدبي أيضا"، و هذا ما نلتمسه بما جاء في المادة 182 مكرر من القانون المدني الجزائري و التي تنص على ما يلي:" **يشمل التعويض عن الضرر المعنوي كل مساس بالحرية أو الشرف أو السمعة**"، فمعنى الخسارة هنا لا

[1] - د.زاهية حورية سي يوسف مرجع سابق صفحة 61

تنصرف إلى الخسارة المادية فقط بل تتعداها إلى الخسارة المعنوية و يظهر ذلك أيضا من خلال المادة 124 من ق م ج[1] إذ جاء مصطلح الضرر عاما يشمل الضرر المادي و الضرر المعنوي[2]، وفي ممارسات القضاء الجزائري على مختلف درجاته يأخذ في الاعتبار الجانب المعنوي في تعويضات الضرر سواء كان ذلك في المسؤولية المدنية أو الجزائية و لكن بشرط إثبات حصول الضرر المعنوي.

أما في فرنسا فالتقنين المدني القديم أجاز التعويض عن الضرر الأدبي في المسؤولية التقصيرية و لم يجزه في المسؤولية العقدية ،أما التقنين المدني الحديث له فقد نصت المادة 1382 على وجوب التعويض عن كل فعل يسبب الضرر و هذا المصطلح يدخل فيه الضرر المادي و الأدبي على السواء و هذا موقف أغلب الفقهاء أمثال كولان، كابيان، بلانيول، و ريبر، الذين يرون أن التعويض إن لم يكن من شأنه أن يمحو الضرر كلية أو يعيد الحالة إلى ما كانت عليه قبل حصول ذلك الضرر فإنه على الأقل يهون بعض الشيء من أثر الضرر و يعاون على تخفيضه إلى حد ما.

وقد أخذ بذلك القضاء المدني الفرنسي رغم أن مجلس الدولة بقي متشبثا بالرأي القديم، أما القضاء المصري و رغم تعدد الآراء إلا أن المشرع المصري حسم مسألة التعويض عن الضرر المعنوي بنص المادة 222 من القانون المدني المصري و التي تنص:

"**1-يشمل التعويض الضرر الأدبي أيضا، و لكن لا يجوز في هذه الحالة أن ينتقل إلى الغير إلا إذا تحدد بمقتضى اتفاق و طالب به الدائن أمام القضاء،**

**2-و مع ذلك لا يجوز الحكم بالتعويض إلا للأزواج و الأقارب إلى الدرجة الثانية عما يصيبهم من ألم من جراء موت المصاب.**"

أما في ما يخص مسألة إثبات الضرر ، تنص القاعدة الشرعية و القانونية على أن " **البينة على من ادعى و اليمين على من أنكر**"، ومفاد ذلك أن على رافع الدعوى أو المطالب بالتعويض فيها، أن يقيم الدليل على الضرر الذي أصابه، و لما كان الأمر يتعلق بواقعة مادية، فإنه يجوز إثباتها بكافة الطرق بما فيها البينة و القرائن،و هذه مسألة موضوعية يستخلصها قاضي الموضوع من ظروف الدعوى و من قرائن الأحوال و أقوال الشهود دون رقابة محكمة القانون، أما تحليل الضرر وبيان عناصره و موجباته و تكييف نوعه ومقدار التعويض فإنها كلها من مسائل القانون التي تخضع لرقابة محكمة القانون[3].

---

[1] -أنظر المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

[2]-د.زاهية حورية سي يوسف مرجع سابق صفحة 60،61 و63

[3]- د.زاهية حورية سي يوسف مرجع سابق صفحة 64 و65

**ثالثا: ركن العلاقة السببية:**

لا يكفي للمدعي إثبات الضرر الذي أصابه و خطأ المدعى عليه بل عليه أن يثبت أن الضرر الذي يدعيه إنما ناشئ عن خطأ المدعى عليه و أن هناك علاقة مباشرة بينهما أي علاقة السببية و هي ركن من أركان المسؤولية

المدنية، حيث ان القاعدة العامة لا يكفي لقيام المسؤولية المدنية ( عقدية أم تقصيرية) أن يقع خطأ م جانب شخص و أن يلحق بالآخر ضررا ،بل يجب أن يكون هذا الضرر نتيجة مباشرة لهذا الخطأ، أي أن تتوافر رابطة السببية بين الفعل و الضرر و بعبارة أخرى فالمسؤول لا يلتزم بالتعويض عن الضرر إلا إذا ثبت أن ذلك راجع إلى خطئه،و لتحقق المسؤولية المدنية يجب أن يكون الضرر نتيجة مباشرة لهذا الخطأ و لذلك لا تقوم المسؤولية في حالة الضرر غير المباشر، أي لا يعتبر نتيجة طبيعة الخطأ، كما لا تقوم المسؤولية في حالة انتفاء الخطأ كأن يرجع سبب الضرر إلى حادث فجائي، أو إلى خطأ المضرور أو إلى فعل الغير، و يلاحظ أنه لا يوجد تعريف محدد لعلاقة السببية وذلك نتيجة لتعدد النظريات التي ظهرت بشأنها مما أدى بالتشريعات الفرنسية و المصرية و الجزائرية إلى عدم التعرض لتعريفها كما أن القضاء لم يتفق على الأخذ بتعريف موحد لهذه العلاقة و لا تنطبق نظرية محددة من النظريات ،و يشترط القانون علاقة السببية فيما يرتبه من الزام بالتعويض على كل خطأ سبب ضررا للغير في نطاق المسؤولية التقصيرية المادة 124 ق م ج و المادة 163 ق م مصري، والمادة 1382 ق م فرنسي، كما يستدل على وجوب توافر علاقة السببية في المسؤولية العقدية فيما نص عليه في المادة 127 ق م ج المقابلة للمادة 165من ق م مصري فإذا وجدت رابطة السببية بين الخطأ و الضرر قامت المسؤولية، أما إن لم توجد فلا مسؤولية كما أن علاقة السببية تنتفي إذا وجد السبب الأجنبي كالحادث المفاجئ و القوة القاهرة و غيرها[1].

**المطلب الثاني: صور خطأ الخبير العقاري المؤدي للمسؤولية المدنية و الجزاء عن ذلك:**

عند التطرق إلى صور المسؤولية المدنية للخبير لمهندس الخبير العقاري فإننا نقول بأن المسؤولية المدنية تكون في عدة صور و نتطرق إلى صورتين مهمتين و التي تنشأ عنهما مسؤولية الخبير المهندس العقاري المدنية و ذلك بموجب فرعين يتعلق الأول صور الخطأ المؤدي إلى مسؤولية الخبير العقاري مدنيا ثم نتطرق إلى الأثر المتراب عن هذه المسؤولية.

[1]– د.زاهية حورية سي يوسف مرجع سابق صفحة 65 و66

## الفرع الأول: صور مسؤولية الخبير المهندس العقاري:

سنقوم بسرد نقطتين بخصوص هذا الجانب كالتالي:

### أولا: مسؤولية الخبير المهندس العقاري جراء التأخر في أداء مهامه:

عند التزام المهندس الخبير العقاري بالقيام بمهام معينة في أجل محدد فإنه ملزم بالقيام بها بصفة الممارسة الصحيحة أو ممارسة الخبير العادي أي في الأجل المحدد و عند مخالفة هذا الالتزام فإن ذلك يعد عدم القيام بالتزام و الذي يولد ضررا للزبون و الذي يستحق تعويضا و سنقوم بموجب هذه النقطة بدراسة الفعل المتعلق بالتأخير ونفرده كالتالي:

الفعل المتعلق بالتأخر في أداء المهام الخاصة بالمهندس الخبير العقاري، يمكن القول عنه بأن مهام المهندس الخبير العقاري المذكورة بنص المادة 02 من المر 95/08[1] المذكورة سالفا تكون تحت مسؤوليته و هذا ما جاءت به الفقرة الأولى منها، كما أن نص المادة 26 من الأمر 08/95 نصت على ما يلي:" يكون المهندسون الخبراء العقاريين في إطار ممارسة مهنتهم، مسؤولين تجاه زبنهم في حدود ما اتفق عليه في العقد بالنسبة لكل الوثائق و العمليات أو الدراسات التي ينجزوها." و منه يمكن أن نستنتج بان مسؤولية المهندس الخبير العقاري تكون في حدود ما اتفق عليه في العقد و بطبيعة الحال فإننا ننجد العقود المبرمة و بطبيعة الحال لها آجال خاصة بتنفيذ محتوى العقد، أي أن الخبير و عند إبرام عقد مع زبونه فإنه يباشر فورا أعماله و مواصلتها لغاية الانتهاء منها، أما إذا باشر الخبير أعماله لكنه واصلها ببطء أو لم ينجزها في المواعيد المتفق عليها، دون أن يكون هناك سبب متعلق بالقوة القاهرة أو مرضه مثلا، أو خطأ الغير أو الأطراف، و تنشأ نفس المسؤولية عندما يكون المهندس الخبير العقاري خبيرا قضائيا معتمدا و هذا ما نلتمسه في نص المادة 132 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي جاءت كالتالي:"....-إذا قبل الخير المهمة و لم يقم بها أو لم ينجز تقريره أو لم يودعه في الأجل المحدد، جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف، و عند الاقتضاء، الحكم عليه بالتعويضات المدنية، و يمكن علاوة على ذلك استبداله."[2]أي أنه، لو قبل الخبير المهمة و لم يعتذر و لم يرفض لكنه بسبب التهاون أو الإهمال أو سوء النية لم يقم بها أو لم ينجز تقريره أو لم يودعه في الأجل المحدد، ففي

[1] -ارجع لنص المادة 02 من الأمر 08/95 مصدر سابق

[2] -نص الفقرة 02 من المادة 132 من ق إ م إ الجديد مصدر سابق

هذه الحالة يجوز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف، و عند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية مع إمكانية استبداله.[1]

## ثانيا: مسؤولية الخبير المهندس العقاري جراء الأخطاء أثناء القيام بمهامه:

عند التزام المهندس الخبير العقاري بالقيام بمهام معينة فإنه ملزم بالقيام بها بصفة الممارسة الصحيحة أو ممارسة الخبير العادي و عند مخالفة هذا الالتزام فإن ذلك يعد عدم القيام بمهام يولد ضررا للزبون و الذي يستحق تعويضا ونتناول الفعل المتعلق بالخطأ أثناء تأدية المهام ،و تناولت الفعل المتعلق بالخطأ أثناء قيام المهندس الخبير العقاري بمهامه نص المادة 23 من الأمر 08/95 و التي نصت على ما يلي:" يلزم المهندسون الخبراء العقاريين بإنجاز الأعمال المطلوبة منهم وفق النوعية المهنية و المعايير التقنية المشترطة في هذا المجال" يستنتج من نص المادة أن المهندس الخبير العقاري يسأل عن أخطائه التي يرتكبها حال قيامه بمهامه بغشه أو خطا جسيما و الناتجة عن الإهمال و التي لا يرتكبها رجل الفن ذو الحيطة و المتبصر كمسؤولية المهندس الخبير العقاري عن أخطاءه في أعماله المادية الموكلة له من طرف زبائنه و المتفق عليه في حدود العقد المبرم بمفهوم المادة 26 من الأمر 08/95 المذكورة سابقا، أو من طرف المحكمة إذا كان خبيرا قضائيا أو قام بالإهمال في البحوث التي أجراها و التي تؤدي إلى آراء خاطئة كأن يدرس الوثائق المعروضة عليه دراسة سطحية فقط مما يؤدي به إلى حدوث خطئه في مسألة معينة، أو أن يسأل الخبير عن الخطأ المتعلق بتحديد أسعار مرتفعة و عدم احترامه للأسعار المحددة قانونا حيث أن نص المادة 22 من الأمر 08/95 جاء صريحا بأحقية المهندس الخبير العقاري في أتعاب و مصاريف الأعمال التي يقدمها و لكن في المقابل نصت الفقرة الثانية بأن هذه الأتعاب يحددها تنظيم فقد يكون مرسوم او عن طريق قانون المالية، و قد أقرت محكمة النقض الفرنسية مسؤولية الخبير المهندس المعماري المكلف بتنفيذ الأشغال بأسعار محددة و الذي حدد لها أسعار مرتفعة.[2]

كما يمكن لنا أن نعرض وباختصار بعض الصور لخطأ المهندس الخبير العقاري أثناء تأدية مهامه و التي تولد ضررا لحقوق أطراف أخرى و يستوجب على ذلك تعويضا:

**أ- خطأ الخبير في وضع الرسوم الطبوغرافية:** يمكن للخبير ان يقع في خطأ أثناء وضعه للرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية من أجل تحديد و وضع معالم حدودها، أوي يخطأ في تقييم قيمة هذه الأملاك فإن ذلك الخطأ يولد ضررا للمستفيد من تلك الأعمال التي تدخل في نطاق مهام الخبير العقاري

[1] – عبد الرحمان بربارة مرجع سابق صفحة 136

[2]– أ.طاهري حسين دليل الخبير القضائي صفحة 121دار الخلدونية للنشر و التوزيع طبعة 2010 الجزائر

بمفهوم المادة 02 فقرة 02من الامر 08/95[1] ،و الذي يستوجب تعويضا عن الضرر اللاحق للمستفيد من الخدمة التي قدمها الخبير العقاري لان ذلك ولد هضما لحقوق الغير.

**ب-خطأ الخبير في التحريات المتعلقة بعمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:** يمكن للخبير أن يقع أيضا في خطأ أثناء قيامه بالتحريات الخاصة بعمليات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة و التي يمكن لها أن تكون سببا في هدر حقوق أناس بمناسبة هذه العملية كأن يضع تقرير مخالف لما هو في الواقع أو يعطي تقييما غير صحيح لتلك الأملاك، فإن ذلك يعد خطأ يسبب ضرر و الذي يستوجب التعويض عنه.

**جـ-خطأ الخبير في العمليات المتعلقة بالتهيئة العقارية:** كذلك قد يقع المهندس الخبير العقاري في خطأ أثناء القيام بعمليات التهيئة العقارية التي تقوم بها الهيئات المختصة في إطار التنمية ،و التي قد تسبب ضررا لمن طلبها و منه يستدعي ذلك تعويضا للضرر.

**د- خطا الخبير العقاري أثنا ممارسة مهنته كخبير قضائي معتمد:** نجد ذلك واضحا بنص المادة 132 فقرة 02 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية و التي تنص على ما يلي:".....

**إذا قبل الخبير المهمة و لم يقم بها أو لم ينجز تقريره.....،و عند الاقتضاء، الحكم عليه بالتعويضات المدنية....**"، ويستنتج أن المهندس الخبير العقاري إذا كان خبيرا قضائيا و قبل المهام التي كلفه بها القاضي و لم يقم بها أو لم ينجز تقرير ما كلف به فإن ذلك يعرضه لعدة تبعات من بينها الحكم عليه بتعويضات مدنية.

## الفرع الثاني: الجزاء و الإعفاء من مسؤولية الخبير العقاري مدنيا :

سنتناول في هذا الفرع الجزاء المترتب على خطأ المهندس الخبير و حالة إعفاءه من المسؤولية المدنية.

### أولا: الجزاء المترتب على خطأ المهندس الخبير العقاري:

عند قيام المهندس الخبير العقاري بفعل التأخر عن أداء المهام المتفق عليها أو المكلف بها أو لم يقم بها على اكمل وجه كما طلب منه فإن للطرف المضرور من ذلك الحق في المطالبة بالتعويض جبرا للضرر الذي أصابه، ويكون حق المطالبة باللجوء إلى القضاء برفع دعوى أمام القسم المدني و تنظر

[1] -أنظر المادة 02 فقرة 02 من الامر 08/95

المحكمة في طبيعة الخبرة و الصعوبات التي واجهت الخبير إن وجدت و يجب للخبير أن يثبت عكس ذلك إن كان قد أدى مهمته بعناية وحرص و جدية.

إذا استجابت المحكمة لطلب المضرور و لم يثبت الخبير عكس ذلك فإن الخبير يتحمل التعويضات التي تقدرها المحكمة على حسب الضرر اللاحق بالمضرور، و عندما يكون المهندس الخبير العقاري خبيرا معتمدا لدى القضاء و كلفه القاضي بمهام معينة و لم يودعها في الآجال المحددة أو رفض إيداعها فبإمكان أحد الخصوم و علاوة على التعويض بطلب استبداله، و هذا ما نصت عليه المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

كما يمكن القول بأن التعويض في كل إخلال سواء التأخر في أداء المهام أو أي إخلال بالالتزامات الخاصة بالمهندس الخبير العقاري فإنه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي المعروض عليه النزاع و هو القاضي المدني، و هذا ما نلتمسه من مفهوم المادة 132 من القانون المدني الجزائري حيث يبدأ نص المادة بـ:" **يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف،.....**"[1].

إضافة إلى ذلك فإن كل دعوى تخص التعويض عن ضرر سببه الخبير فإنه يرجع للقاعدة العامة المذكورة في نص المادة 133 من القانون المدني و التي تنص على:" **تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشر(15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار**"[2]، ويستفاد من نص المادة أي المضرور من أي فعل ضار ارتكبه الخبير فإن له الحق في خلال الخمسة عشر عاما من يوم ارتكاب الفعل الضار من طرف المهندس الخبير العقاري لكي يرفع دعوى التعويض عن الفعل الضار و إلا سقط حقه في المطالبة بالتعويض بالتقادم بعد مرور الخمسة عشر سنة المذكورة في المادة 133 من القانون المدني، وهذا ما نصت عليه المادة 308 من القانون المدني حيث نصت على:" يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر (15) سنة....."[3].

## ثانيا: الإعفاء من المسؤولية المدنية:

إن المسؤولية المدنية سواء كانت على أساس الخطأ الواجب الإثبات أو الخطأ المفترض، فآثارها في كل الأحوال واحدة، و هي التزام المسؤول بالتعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء هذا الخطأ ولكي تنتفي المسؤولية، يتعين إقامة الدليل على انتفاء علاقة السببية بين الخطأ و الضرر الحاصل من

[1] –أنظر المادة 132 من القانون المدني مصدر سابق

[2] –أنظر المادة 133 من القانون المدني مصدر سابق

[3] –أنظر المادة 308 من القانون المدني مصدر سابق

جراءه[1]، وهذا يكون في القوة القاهرة أو الحادث الفجائي، كما أن الاجتهاد القضائي و الفقهي و التشريعات القانونية أوردوا فعل المضرور و فعل الغير كذلك من صور السبب الأجنبي[2]،و يقع عبئ الإثبات أي إقامة الدليل على كل ذلك على من يطلب الإعفاء من المسؤولية.

[1] –الساسي ايمان، قاسمي زاهرة مذكرة في اطار مقتضيات لنيل شهادة الماستر عقود و مسؤولية سنة التخرج 2016/2015 جامعة عمار ثليجي بالاغواط صفحة05

[2] –الساسي ايمان /قاسمي زاهرة نفس المرجع صفحة37

## المبحث الثاني: نطاق المسؤولية الجزائية الناجمة على مهام الخبير العقاري:

كما سبق و أن تطرقنا للمسؤولية المدنية فإننا سننتهج نفس الخطوات بالنسبة للمسؤولية الجزائية و منه سنقوم و من خلال هذا المبحث بأن نعرض أحكام المسؤولية الجزائية ، من خلال مطلب يتعلق بتعريف المسؤولية الجزائية، و أركانها، ثم و بمطلب ثاني نتطرق إلى صور هذه المسؤولية الجزائية التي تكون في عاتقه جراء ما يرتكبه من فعل.

### المطلب الأول: أحكام المسؤولية الجزائية:

قد عمدنا في هذا المطلب أن نتطرق للمسؤولية الجزائية بصفة عامة و أساسها ثم بصفة خاصة ، ثم نتطرق لأركان المسؤولية الجزائية للخبير العقاري و ذلك بموجب فرعين سيكونان كالتالي:

#### الفرع الأول: التعريف بالمسؤولية الجزائية و أساسها:

سنتناول في هذا الفرع التعريف العام للمسؤولية الجزائية ثم التعريف الخاص بالمهندس الخبير العقاري ثم نتطرق إلى أساس هذه المسؤولية.

**أولا: تعريفها العام:** عرفها الدكتور السنهوري بقوله أن المسؤولية الجنائية تقوم على أن هناك ضرر أصاب المجتمع و يترتب عليها جزاء و هو عقوبة أي كان نوعها و الذي يقوم بالمطالبة بها هي النيابة العامة باعتبارها ممثلة للمجتمع و لا يجوز الصلح فيها و لا التنازل لان الحق فيها عام للمجتمع، لما كانت المسؤولية الجنائية تنطوي على إيلام و عقوبة فإنه لا عقوبة بلا جريمة و لا جريمة إلا بنص.[1]

وللمسؤولية الجزائية مفهومان الأول مجرد و الثاني واقعي و يراد بالمفهوم الأول صلاحية الشخص لأن يتحمل تبعة سلوكه و هنا نجد المسؤولية صفة في الشخص أو حالة تلازمه سواء وقع منه ما يقتضي المساءلة أو لم يقع منه شيء و يراد بالمفهوم الثاني أي الواقعي تحميل الشخص تبعة سلوك صدر منه حقيقة و هنا المسؤولية ليست مجرد صفة أو حالة قائمة بالشخص بل هي جزاء أيضا وهذا المفهوم يحتوي على المفهوم الأول لأنه لا يتصور تحميل شخص تبعة عمله المجرم بخضوعه للجزاء المقرر في قانون العقوبات [2]، وقد جاء قانون العقوبات الجزائري بآخر تعديل له بفصل يتعلق بالمسؤولية الجزائية و

[1]– د.عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق بتصرف صفحة 843

[2] –موقع sciencesjuridiques.ahlamonta.net

هو الفصل الثاني منه، و يستنتج من هذا الفصل أنه و لكي تقوم المسؤولية الجزائية لأي شخص يجب أن يتوفر في ذلك عنصرين مهمين ألا وهما عنصر الإدراك، و عنصر بلوغ سن الرشد.[1]

و يمكن أن نعرفها بأنها، تحمل الشخص تبعة ما يحدثه من ضرر يمس المجتمع سواء كان قياما بعمل أو امتناعا عن عمل.[2]

## ثانيا: التعريف الخاص للمسؤولية الجزائية للخبير المهندس العقاري:

قد يقترف الخبير المهندس العقاري عند أداء مهمته أفعالا تنجر عنها المسؤولية الجزائية و تكيف على أنها جرائم القانون العام و تسري على البعض منها أحكام مميزة تتناسب و صفة و مهام الخبير العقاري، و قد أكد ذلك الأمر 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري بنص المادة 28 منه و المادة 29 فقرة الأولى منها، حيث نصت المادة 28 على ما يلي:" يمكن أن تقام المسؤولية الجنائية للمهندسين الخبراء العقاريين، طبقا لإحكام قانون العقوبات، بالنسبة لكل إخلال بالتزام قانوني."، كما نصت المادة 29 فقرة الأولى على ما يلي: "تعرض الممارسة غير القانونية لمهنة الخبير العقاري مرتكبها لعقوبات جنائية."[3]،و تطبق القواعد العامة المتعلقة بالمسؤولية الجزائية التي نص عليها قانون العقوبات الجزائري بنص المواد من 47 إلى 51 مكرر.

و منه نرى بأن أي إخلال بالتزام قانوني قد يعرض المهندس الخبير العقاري إلى مسؤولية جزائية و قد يتعدد هذا الإخلال لكن نرى بان أهم ثلاث حالات التي تعرض المهندس الخبير العقاري للمسؤولية الجزائية هي الرشوة و شهادة الزور و إفشاء السر المهني و هذا ما سيكون موضوع دراستنا في المبحث الرابع و سنتطرق لذلك بالتفصيل، إضافة إلى شرح كيف يمارس الخبير الممارسة غير القانونية لمهنته بمفهوم المادة 29 من الأمر 08/95 الفقرة الثانية منها.

ويمكن الإضافة بأن المهندس الخبير العقاري الذي له صفة الشخص الأجنبي يخضع لنفس المسؤولية بمفهوم الأمر 08/95 لأنه لم ينوه على مسؤوليته بصفة خاصة و منه يخضع للمسؤولية التي

---

[1]–أنظر المواد من 47 إلى 51 مكرر من الأمر 156/66 المؤرخ في 08جوان 1966 الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 11–1966/06 المعدل و المتمم بالقانون 02/16 المؤرخ في 19 جوان 2016 الجريدة الرسمية رقم 37 المؤرخة في 2016/06/22

[2] –د. سامي جميل الفياض الكبيسي رفع المسؤولية الجنائية في أسباب الاباحة صفحة 18 دار الكتاب العلمية بيروت لبنان طبعة 2005

[3]–أنظر المادة 28 و 29 فقرة 1 من الأمر 08/95 مصدر سابق

يخضع لها المهندس الخبير العقاري ذو الجنسية الجزائري، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك مع دولة الأجنبي.

**ثالثا: أساسها:**

نتطرق إلى أساس المسؤولية الجزائية في الشريعة الإسلامية ثم في قانون العقوبات الجزائري:

**أ-في الشريعة الإسلامية:** أقرت الشريعة الإسلامية مفهوم المسؤولية الشخص على ما يفعله من خير أو شر فمن يختار فعل الخير يهتدي إلى الإيمان اما من يختار فعل الشر فيؤدي به إلى الضلال فالعقاب،[1]و ذلك ما نلتمسه في نص الآية:(( **من يهد الله فهو المهتدي و من يضلل فأولئك هو الخسرون**))[2].

**ب-في قانون العقوبات:** لقد نص المشرع الجزائري و في قانون العقوبات على المسؤولية الجزائية للأشخاص و اشترط بعض الاشتراطات لقيام المسؤولية الجزائية و هذا ما نلتمسه بنص المواد من 47 إلى 51 مكرر منه.[3]

**الفرع الثاني: الأركان المكونة للمسؤولية الجزائية:**

حتى تتحقق المسؤولية الجزائية لابد من توافر أركان الجريمة فالمسؤولية لا تنشأ إلا بعد أن تتوافر جميع أركان الجريمة، ومن أجل نشوء و قيام المسؤولية الجزائية فإنه لابد من توفر الأركان الثلاثة للجريمة الركن الشرعي و الركن المادي و الركن المعنوي و سنتناول ذلك بموجب ثلاثة نقاط

**أولا: الركن الشرعي:**

يجب في الركن الشرعي أن يكون الفعل مجرما و منصوص عليه قانونا، و لا يخضع لأفعال التبرير

**أ- الفعل المجرم:** و يعني الصفة المشروعة للفعل الصادر من المسؤول، و هي كون الفعل خاضع لنص شرعي يتضمن التجريم و المعاقبة، أي أن يكون الفعل مجرما[4]،ونعني بالفعل المجرم أن الواقعة المجرمة، و نجد ذلك مبلورا في نص المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري و التي تنص على ما

[1] -سامي جميل الفياض الكبيسي مرجع سابق صفحة 19 بتصرف

[2] -سورة الأعراف الآية 178

[3] -أنظر نص المواد من قانون العقوبات بآخر تعديل

[4] -د سامي جميل الفياض الكبيسي صفحة 41 مرجع سابق

يلي:" لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير امن بغير قانون" [1]، و يستفاد من نص المادة أن الوقائع التي لم يتم ذكرها بموجب قانون العقوبات لا تعد جرائم أو بالأحرى وقائع أو أفعال مجرمة.

غير أنه و كملاحظة بخصوص المواد الملغاة و الخاصة بالرشوة و بعض الجرائم الأخرى فإن الإلغاء لا يعني أنها أصبحت أفعال غير مجرمة بل أن المواد تحيلنا على القانون الجديد الذي أصبح ينص عليها و هو قانون مكافحة الفساد الذي سنتطرق له لاحقا، كما نضيف في هذه النقطة أن تكون الأفعال واقعة حاضرا فلا يسري على ما مضى من أفعال لان ذلك يعرضها للتقادم، حسب مفهوم المادة 02 من قانون العقوبات ، كذلك نضيف أن هذه الأفعال المجرمة لابد أن تكون واقعة على نطاق تراب جمهورية الجزائر أي نطاق التراب الوطني، لان الجرائم التي تقع خارج التراب الوطني لها أحكامها الخاصة بالدولة الواقع عليها الفعل و بموجب الاتفاقيات الدولية إن وجدت، فيما يخص تطبيق القانون الجزائري أو الأجنبي على الشخص بصفته من جنسية جزائرية.

**ب-عدم خضوع الفعل المجرم لفعل من الأفعال المبررة:** ولكي يبقى الفعل متصفا بهذه الصفة غير المشروعة، يجب عدم خضوعه لأي سبب من أسابا الإباحة و التبرير التي تسلبه الصفة الإجرامية[2]، و لقد انتهج المشرع الجزائري هذا النهج بحيث نص على الأفعال المبررة بنص المادتين 39 و 40 من قانون العقوبات، فتنص المادة 39 على الأفعال المكررة و التي لا تكون جريمة كالفعل الذي أمر به أو أذن به أو دفعت ارتكابه الضرورة أو حالة الدفاع الشرعي، أما المادة 40 فنصت على الحالات التي يمكن التمسك فيها بحالة الدفاع المشروع.[3]

**ثانيا: الركن المادي:**

يعتبر المظهر الذي تبرز به الجريمة إلى العالم الخارجي، و يتضمن الفعل أو الترك[4]، او بتعبير آخر هو ارتكاب الشخص للفعل المجرم، و يقوم الركن المادي للمسؤولية الجزائية على ثلاثة عناصر:

**أ- الفعل المجرم:** و نقصد بذلك الفعل المعاقب عليه و قد سمي أيضا السلوك المجرم، و الذي قد يكون اتيانا بفعل أو الامتناع عنه.

---

[1] -نص المادة 01 من قانون العقوبات بآخر تعديل

[2] - د سامي جميل الفياض الكبيسي صفحة 41 مرجع سابق

[3] -أنظر نص المادة 39 و 40 من قانون العقوبات بآخر تعديل

[4] - د سامي جميل الفياض الكبيسي صفحة 41 مرجع سابق

**ب- وقوع ضرر:** الضرر كما ذكرنا سابقا هو الضرر الذي يصيب المجتمع و ناتج عن فعل مجرم أي أنه أثر الفعل الخارجي المفترض فيه التجريم.

**جـ- الرابطة السببية:** أي قيام رابطة سببية ين الفعل الصادر و المجرم و بين النتيجة التي يحدثها الفعل.

**ثالثا: الركن المعنوي:**

و يقصد بالركن المعنوي القصد الجنائي العام أو الخاص حسب الجرائم المتابع بها الأشخاص كل على حدا، ونقصد من كل ذلك هو انصراف إرادة الشخص لارتكاب ذلك الفعل المجرم و علمه بذلك.

**أ- الإدراك:** و يعني الإدراك قوة فهم الشخص للأفعال التي يقدم عليها و يفهم ما يترتب عليها من نتائج سواء كانت سلبية أم ايجابية[1]،و لا بد من توفر العقل و البلوغ في الشخص كي يتمتع بالإدراك، فأما العقل فهو هو ميزة الإنسان على الحيوان، وها يفرق بين الحق و الباطل ،الطيب و الخبيث، و إذا انتفى العقل فإن الشخص يوصف بالجنون و تنتفي المسؤولية في هذه الحالة لان الجنون يعتبر من موانع المسؤولية، متى أثبت ذلك للقضاء[2]أما البلوغ هو بلوغ سن الرشد أي أصبح أهلا لتحمل المسؤولية و التكليف[3]،أ أن الإنسان لا يكون مكلفا في الشريعة إلا إذا كمل عقله و بلغ رشده وتكاملت قواه الفكرية و ظهر منه علامات تدل على أنه قادر على الوصول إلى المعرفة الحقيقية و الإدراك الصحيح[4]، و قد انتهج المشرع الجزائري في اعتماد سن البلوغ بمن يكون محلا للمتابعة و من لا يكون محلا للمتابعة، أما عن الأشخاص الذين يكونون غير معنيين بالمتابعة الجزائية فهم القصر الذين لم يبلغوا سن العاشرة (10) من سنهم، من الذين تتراوح أعمارهم بين العاشرة والثالثة عشر فإنهم يخضعون لتدابير الحماية و التهذيب، أما الذين تتراوح أعمارهم بين الثالثة عشر و الثامنة عشر فإنهم كذلك يخضعون لتدابير الحماية و التهذيب و عقوبة مخففة، و هذا ما نصت عليه المادة 49 من قانون العقوبات الجزائري،[5] كما يتضح لنا أن سن المسائلة الجزائية للشخص العادي في قانون العقوبات الجزائري هو 18 سنة بمفهوم المادة 49 منه.

---

[1] – د سامي جميل الفياض الكبيسي صفحة 42 مرجع سابق

[2] –قرار المحكمة العليا المؤرخ ف 1993/12/19 ملف رقم:101792

[3] – د سامي جميل الفياض الكبيسي صفحة 42 مرجع سابق

[4] – د سامي جميل الفياض الكبيسي صفحة 42 مرجع سابق

[5] –أنظر المادة 49 من قانون العقوبات بآخر تعديل

**ب- العلم:** يقصد بالعلم أن يعلم الشخص يعلم بأنه شخص من الأشخاص الخاضعين لقانون العقوبات مهما يكن مجالهم لكي ينطبق عليه الفعل المجرم في ذلك المجال، فلا يكون عالما مثلا: من لم يبلغ بقرار تعيينه أو عزله مثلا، أي أنه يعفى من المسؤولية لأنه لم يعلم، و العلم يدخل أيضا في القصد الجنائي.

## المطلب الثاني: صور المسؤولية الجزائية للمهندس الخبير العقاري:

سنتناول بموجب هذا المطلب في موضوع بحثنا المتواضع بعض صور المسؤولية الجزائية الخاصة بالمهندس الخبير العقاري و المتصلة بممارسة مهامه و التي نذكر منها أهم ثلاث صور التي يمكن للخبير أن يسأل جزائيا عنها و المتمثلة في جريمة الرشوة **LA CORRUPTION**،و جريمة شهادة الزور **FAUX TEMOIGNAGE**،و جريمة إفشاء السر المهني **LA VIOLATION DU SECRET PROFESSIONNEL**، و جريمة انتحال صفة المهندس الخبير العقاري ،و نعرضهم بموجب أربعة فروع لكل جريمة فرع يفصلها و يتطرق للعقوبة المقررة لتلك الجريمة.

### الفرع الأول: جريمة الرشوة LA CORRUPTION:

يقصد بالرشوة و ما في حكمها الاتجار بالوظيفة و الإخلال بواجب النزاهة الذي يتوجب على كل من يتولى وظيفة أو وكالة عمومية أو يؤدي خدمة عمومية التحلي به[1]،و التي يقوم مرتكبها بتقديم خدمة خاطئة أو زائفة تخدم شخص على حساب آخر، أو إعطاء حق لمن ليس له حق.

قبل الغاء المواد التي تنص عن الرشوة في قانون العقوبات بموجب قانون مكافحة الفساد الذي صدر سنة 2006 فقد كانت المواد من 125 غلى المادة 127 تنص عن الرشوة بصفة عامة، و يميز القانون 01/06 المعدل و المتمم المتعلق بمكافحة الفساد بين رشوة الموظفين العموميين، بمن فيهم الموظفين العموميين الأجانب و موظفي المؤسسات الدولية العمومية، و الرشوة في القطاع الخاص[2]،و نحن و بموجب بحثنا المتواضع فإنه يهمنا الرشوة في القطاع الخاص المنصوص عليها بموجب المادة 40 من القانون 01/06 ،و بما أن المهندس الخبير العقاري يعد شخصا يدير مكتبا لحسابه الخاص فإنه يكون معنيا بنص هذه المادة، وسندرس في هذا الفرع نقطتين تتعلق الأولي بأركان جريمة الرشوة الخاصة بالخبير العقاري ثم نخصص النقطة الثانية لنرى فيها ما هو الجزاء أو بما كافح المشرع هذه الجريمة.

#### أولا: أركان جريمة الرشوة:

[1]-د.أحسن بوسقيعة الوجيز في القانون الجزائي الخاص دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع صفحة 91 طبعة طبعة منقحة و متممة في ضوء القوانين الجديدة 2017 الجزائر.

[2]-د.أحسن بوسقيعة مرجع سابق صفحة 92

عدا صفة الجاني في صورة الرشوة السلبية، لا تختلف أركان جريمة الرشوة في القطاع الخاص المنصوص عليها في المادة 40 عن رشوة الموظفين العموميين المنصوص عليها في المدة 25 من قانون مكافحة الفساد، كما يأتي بيانه.

ويأخذ الرشوة في القطاع الخاص صورتين: الرشوة السلبية (المادة 40 فقرة 02) و الرشوة الايجابية (المادة 40 فقرة 01)، وسنتطرق للأمرين كل على حدا:

**أ- أركان الرشوة السلبية:** تقتضي الجريمة في هذه الصورة أن تكون للجاني صفة معينة و أن يقوم بسلوك معين.

**1-صفة الجاني:** تقتضي الفقرة 02 من المادة 40 من قانون مكافحة الفساد أن يكون الجاني شخصا يدير كيانا تابعا للقطاع الخاص أو يعمل لديه بأية صفة كانت،...غير أن المشرع لم يحصر في جريمة الرشوة مجال نشاط الكيان في المجالات الاقتصادية و المالية و التجارية، كما فعله في جريمة الاختلاس و إنما ترك مجاله مفتوحا بما يسمح بتطبيق الجريمة على كل من يدير أو يعمل في تجمع مهما كان شكله القانوني و غرضه: شركة تجارية أو مدنية، جمعية، حزب تعاونية، نقابة، اتحادية... و مهما كانت وظيفة الجاني فيه (مدير أو مستخدم)، ومن جانب آخر يتبين من تعريف الكيان ، كما ورد في المادة 02 من قانون مكافحة الفساد فقرة هـ الذي يشمل العناصر المادية و غير المادية المنظمة بغرض بلوغ هدف معين، إن الفرقة 02 من المادة 40 المذكورة أعلاه تنطبق أيضا على الشخص الذي يعمل بمفرده لحسابه الخاص إن هو طلب أو تلقى مزية لكي يقوم بأداء عمل أو الامتناع عنه[1]،و هذا ما ينطبق على المهندس الخبير العقاري الذي يدير مكتبا لحسابه الخاص أو في إطار مكاتب متجمعة أو شركة فإنه –المهندس الخبير العقاري– يمكن أن يتعرض للمسؤولية الجزائية في حالة طلب أو تلقي مزية ليقوم بعمل أو الامتناع عنه من شانه أن يضر بمصلحة طرف آخر.

**2- السلوك المجرم:** و يتمثل في طلب أو قبول- المهندس الخبير العقاري-، بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان لكي يقوم بأداء عمل أو الامتناع عن أدائه.

**3- الركن المعنوي:** و يتمثل في القصد الجنائي العام، أي أن جريمة الرشوة جريمة قصدية تقتضي لقيامها توافر القصد الذي يتكون من عنصري العلم و الإرادة، العلم بأن الكيان يعتبر مهندسا خبيرا عقاريا

[1]- د.أحسن بوسقيعة مرجع سابق صفحة 116 و 117

و ليس شخصا عاديا أو تم تعليقه أو شطبه، أما الإرادة أن تنصرف إرادة المهندس الخبير العقاري إلى الطلب أو القبول، و جعلت هذه الجريمة بأن لها قصد جنائي عام لان نية الاتجار بالوظيفة أو استغلالها تدخل في عنصر العلم الذي هو أحد عناصر القصد الجنائي العام.[1]

**ب- أركان الجريمة الإيجابية:** تشترك هذه الصورة ، المنصوص عليها في الفقرة 01 من المادة 40 في أركانها مع رشوة الموظفين العموميين في صورتها الايجابية مع اختلاف طفيف في المستفيد من الرشوة.

**1-صفة الجاني:** لا يشترط في هذه الصورة أن تكون للراشي صفة معينة فالكل معني بالرشوة الايجابية.

**2-السلوك المجرم:** و يتحقق باللجوء إلى الوعد بمزية أو عرضها أو منحها لكي يقوم المستفيد بأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته.

**3.-المستفيد من المزية:** تشترط الفقرة 01 من المادة 40 من قانون مكافحة الفساد أن يكون المستفيد من المزية الموعود بها أو المعروضة أو الممنوحة شخصا يدير كيانا، على النحو الذي سبق تعريفه، أو يعمل لديه بأية صفة كانت، وهنا يكمن الاختلاف بين الرشوة في القطاع الخاص و رشوة الموظفين العموميين في صورتها الايجابية التي تقتضي أن يكون المستفيد من الرشوة موظفا عموميا.

**4- القصد الجنائي:** وهو نفس القصد الذي تتطلبه جريمة الرشوة في صورتها السلبية.[2]

## ثانيا: قمع الجريمة:

تعاقب المادة 40 من قانون مكافحة الفساد الرشوة في القطاع الخاص بنفس العقوبة المقررة للاختلاس في القطاع الخاص، و هي الحبس من ستة (06) أشهر إلى خمس (05)سنوات و غرامة من 50.000 إلى 500.000 دج و هي عقوبة ملطفة مقارنة بما هو مقرر للموظف العمومي الذي يأتي بنفس الفعل، وعدا ذلك تخضع جريمة الرشوة في القطاع الخاص لمجمل الأحكام المقررة لرشوة الموظفين العموميين، سواء تعلق الأمر بالمتابعة أو بتطبيق العقوبة أو بالتقادم[3]،و منه نستنتج أن المهندس الخبير

[1]- د.أحسن بوسقيعة مرجع سابق صفحة 103 بتصرف

[2]-د.أحسن بوسقيعة مرجع سابق صفحة118

[3]-د.أحسن بوسقيعة مرجع سابق صفحة118 و 119

العقاري و عند ارتكابه لهذا الجريمة فإنه يسأل عن ذلك و تطبق عليه العقوبة المقررة في المادة 40 أعلاه من قانون مكافحة الفساد.

## الفرع الثاني: جريمة شهادة الزور FAUX TEMOIGNAGE:

بما ان القاعدة العامة المذكورة في نص المادة 28 من الأمر 08/95 [1]في إمكانية إقامة المسؤولية الجنائية للمهندس الخبير العقاري فهو معني بهذه الجريمة المعاقب عليها في المواد من 232 إلى 235 من قانون العقوبات و المادة 17 من المرسوم التنفيذي 310/95 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته كما يحدد حقوقهم و واجباتهم بما أن المهندس الخبير العقاري يمكن أن يكون خبيرا قضائيا معتمدا والتي جرمت شهادة الزور ،و يمكن تعريف شهادة الزور بأنها الكذب المرتكب في تصريح [2]يدلى به أمام القضاء بعد أداء اليمين[3]، و سنتناول في هذا الفرع نقطتين كسابقه نتطرق إلى أركان هذه الجريمة ثم الجزاء الذي رتبه المشرع على هذه الجريمة بموجب قانون العقوبات، و المعني به المهندس الخبير العقاري بما أنه يقدم تصريحات كتابية و لفظية.

### أولا: أركان جريمة شهادة الزور:

تقوم هذه الجريمة على ركن ماديو ركن معنوي:

**أ- الركن المادي:** يتعين تحديد مجال الجريمة أولا قبل التطرق للسلوك المجرم ،و تقتضي الجريمة أداء شهادة أمام القضاء بعد حلف اليمين[4]، و عند التطرق إلى هذه النقطة فلابد لنا بتوضيح بعض الأمور في ذلك ،فإن شهاد الزور المعني بها المهندس الخبير العقاري هي عندما يكون معتمد قضائيا أي أن أداء اليمين يكون يوم قبوله كخبير قضائي أمام النائب العام بمفهوم المادة 09 من المرسوم التنفيذي 310/95 المذكور سابقا.

و كقاعدة عامة لا ترتكب الجريمة إلا من قبل شاهد يؤدي شهادته بعد حلف اليمين و لا يسأل إلا عما أداه بنفسه، ويقصد بالشاهد الشخص الذي يحضر إلى دعوى لا يكون فيها خصما لتأكيد ما علم به من أفعال لإنارة المحكمة وإذا شهد شهادة زور فإنه يكون قد قدم للمحكمة تصريحا كاذبا يترتب عليه

---

[1] أنظر المادة 28من الامر 08/95 مصدر سابق

[2]-التصريح: قد يكون كتابتا أو لفظا أو حركات

[3]- د.أحسن بوسقيعة مرجع سابق صفحة483

[4]د.أحسن بوسقيعة مرجع سابق صفحة 484

تزييف حقيقة ما و هذه الشهادة المقدمة لا يمكن له الرجوع فيها، في أي مجال كانت و التي قد تؤدي إلى ضرر محتمل لأحد أطراف الدعوى مادام أن الشهادة تكون أمام القضاء.

و عند التطرق لشهادة الزور التي يتابع بها المهندس الخبير العقاري ، فقد يبدي المهندس الخبير العقاري المعتمد قضائيا رأيا كاذبا سواء كتابة أو شفاهة أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة فيسأل عن شهادة الزور المقدمة من طرفه مهما كان نوعها.

**ب- الركن المعنوي:** تقتضي شهادة الزور توافر القصد الجنائي، فلا تقوم الجريمة –على المهندس الخبير العقاري– إلا إذا تم تزييف الحقيقة بسوء نية، وهكذا قضي في فرنسا بأن الجريمة لا تقوم إلا إذا كان تزييف الحقيقة متعمدا و كان بنية تدليسية، دون حاجة إلى إثبات هذه النية صراحة، و لا تأثير للباعث في قيام الجريمة[1]، أما إغفال الخبير عنصر من عناصر الخبرة أو جانب من نتائجها لا يدل أنه قصد إخفاء أو تشويه الحقيقة.

## ثانيا: قمع الجريمة:

لقد نص المشرع الجزائري على عقوبة شهاد الزور التي يقوم بها المهندس الخبير العقاري إذا كان معتمدا قضائيا حسب ما ذكرته المادة 238 من قانون العقوبات في أي مجال كانت و يمكن تعدادها حسب كل مجال

**أ- في مواد الجنايات:** يعاقب من شهد زورا في مواد الجنايات بالسجن من خمس سنوات إلى عشر سنوات، وإذا قبض نقودا أو مكافئة أو تلقى وعودا على تلك الشهادة فإن العقوبة تكون بالسجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة، أم إذا كانت شهادة الزور أدت بالمتهم للحكم عليه بعقوبة السجن المؤقت فإن شاهد الزور يعاقب بنفس العقوبة و هذا ما نصت عليه المادة 232 من قانون العقوبات و يطبق ذلك على المهندس الخبير العقاري إذا قام بذلك عند اعتماده قضائيا.

**ب- في مواد الجنح:** يعاقب كل من شهد زورا في مواد الجنح بعقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات و بغرامة من 20.000 إلى100.000 دج ، و إذا قبض مكافئة أو نقودا أو تلقى وعودا على تلك الشهادة ترفع العقوبة من خمس سنوات إلى عشر سنوات و بالحد الأقصى للغرامة و الذي يساوي 100.000 دج و هذا ما أكدته المادة 233 من قانون العقوبات.

[1]– د.أحسن بوسقيعة مرجع سابق صفحة 488

**جـ- في مواد المخالفات:** يعاقب كل من شهد زورا في مواد المخالفات بعقوبة الحبس من سنة على الأقل إلى ثلاث سنوات على الأكثر و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج ،و إذا قبض مكافئة أو نقودا أو تلقى وعودا على تلك الشهادة ترفع العقوبة من سنتين إلى خمس سنوات و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج و هذا ما أكدته المادة 234 من قانون العقوبات.

**د- في المواد المدنية و الإدارية:** يعاقب كل من شهد زورا في المواد المدنية و الادارية بعقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج ،و إذا قبض مكافئة أو نقودا أو تلقى وعودا على تلك الشهادة ترفع العقوبة إلى عشر سنوات و بغرامة 100.000 دج و هذا ما أكدته المادة 235 من قانون العقوبات.[1]

كما أن قانون العقوبات كذلك عاقب من يقوم بإغراء الخبراء بمناسبة أن بحثنا حول مسؤولية الخبراء العقاريين بعقوبات على وعدهم أو منحهم مزايا أو هدايا أو حتى الضغط عليهم من أجل الادلاء بآراء كاذبة بعقوبة الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 دج وهذا ما نلتمسه بنص المادتين 236 و 239 من قانون العقوبات.[2]

كما ان المرسوم التنفيذي 310/95 تطرق لمسألة ابداء الخبير المعتمد قضائيا لآراء كاذبة أو أيدها و يعلم انها غير مطابقة للحقيقة و أحال عقابه للمادة 238 من قانون العقوبات وذلك بموجب المادة 17 منه.[3]

## الفرع الثالث: جريمة إفشاء السر المهني LA VIOLATION DU SECRET PROFESSIONNEL:

يعد السر المهني المتعلق بالمهندسين الخبراء القضائيين من بين المسائل المهمة في عملهم و التي نص عليها الأمر 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ولان السر المهني من واجبات أو الالتزامات التي تقع على عاتق المهندس الخبير العقاري بمناسبة أداء مهامه، وكل خرق لهذا الالتزام أي البوح و الإفضاء بالسر و إطلاع الغير به يشكل جريمة يعاقب عليها القانون و تسمى جريمة إفشاء السر المهني و سنتطرق إلى أركان هذه الجريمة و إلى جزاءها ثم نقطة ثالثة نبين فيها متى تكون هذه الجريمة مباحة.

---

[1]-أنظر نص المواد من 232 إلى 235

[2]-أنظر المادة 236 و المادة 239 من قانون العقوبات الجزائري

[3] -أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 310/95 مصدر سابق

## أولا: أركان جريمة إفشاء السر المهني:

لا بد من دراسة الركن المادي و المعنوي لهذه الجريمة.

**أ-الركن المادي:** يتعلق الركن المادي بفعل الإفشاء وهو البوح و الإفضاء بالسر و إطلاع الغير عليه بالقول أو الفعل أو الكتابة و قد يتحقق ذلك بإذاعته علنا في جريدة و لو كان النشر لغرض علمي أو التحدث به في محاضرة أو بين الناس صراحة، ويتم من الملتزمين قانونا بالكتمان[1]، و نتحدث عن المهندس الخبير العقاري و الذي أمره القانون بذلك بموجب المادة 25 من الأمر 08/95 بذلك.

**ب- الركن المعنوي:** إفشاء الأسرار من الجرائم العمدية فلا تتم إلا إذا حصل الإفشاء عن علم و إرادة و إدراك صحيح للإفشاء و الإفشاء لا يستلزم به قصدا خاصا، و أن جريمة الإفشاء السر المهني لا تقوم إذا حصل الإفشاء بإهمال و عدم احتياط الفاعل[2].

## ثانيا: قمع الجريمة:

نصت المادة 25 من الأمر 08/95 على :" يلزم المهندسون الخبراء العقاريين بالسر المهني وفق الشروط و تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301من قانون العقوبات.

كما يخضع لهذه الالتزامات المستخدمون الذين يعملون في مكاتب متخصصة في ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري."، وعند الرجوع لنص الماد 301 من قانون العقوبات فإننا نجد بأنها توقع عقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر و غرامة من 20.000 إلى100.000 دج عن كل شخص يدلى له بسر و يقوم بإفشائه و يدخل في هؤلاء الأشخاص المهندسون الخبراء العقاريين حسب نص المادة 25 من الأمر 08/95.

كما أن المرسوم التنفيذي 310/95 المذكور سابقا كذلك تعرض لهذه المسألة بنص المادة 18 منه و التي أحالت مرتكب هذه الجريمة إلى نصوص قانون العقوبات و نقصد بمرتكب هذا الفعل المهندس الخبير العقاري عندما يكون خبيرا معتمدا قضائيا.

---

[1]-أ طاهري حسين مرجع سابق صفحة 117

[2]--أ طاهري حسين مرجع سابق صفحة 117 بتصرف

**ثالثا: إباحة جريمة إفشاء الأسرار:**

يكون ذلك عندما يكون المهندس الخبير العقاري معتمدا لدى القضاء، أجاز القانون في حالات خاصة على إفشاء الأسرار و اعتبره واجبا و حقا على الشخص و لا جريمة في ذلك على الإطلاق خاصة إذا تعلق السر بأعمال الخبرة أمام المحاكم و الجهات القضائية.

يلزم الخبير –إذا كان الخبير القضائي مهندس خبير عقاري– بإفشاء الأسرار الذي يندب عن المحاكم بعمل من أعمال الخبرة فإذا أفشى الأسرار التي توصل إليها و بلغ بها المحكمة لا ترتكب أي جريمة لأن عمله يعتبر جزءا من عمل المحكمة باعتباره من أعوان القضاء، فإذا وضع في تقريره ما توصل إليه من أسرار بحكم مأمورية فلا يعد خطأ أو خروجا على القانون و هو ملزم بهذا الإفضاء بحكم اليمين التي يؤديها بأن يقوم بعمله بصدق و شرف و أمانة، ويظل الخبير محافظا على السر إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية و يمنع عليه البوح بالأسرار المتصلة بالوقائع التي كانت محلا للخبرة.[1]

**الفرع الرابع: جريمة انتحال صفة المهندس الخبير العقاري:**

لقد نصت المادة 29 من الأمر 08/95 على ذلك بما يلي:" تعرض الممارسة غير القانونية لمهنة الخبير العقاري مرتكبها لعقوبات جنائية.

يمارس بصفة غير قانونية مهنة المهندس الخبير العقاري، كل شخص غير مسجل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين أو الذي علق تسجيله أو شطب و يقوم أو يستمر في القيام باسمه الشخصي بالأعمال المنصوص عليها في المادة 2 من هذا الأمر التي تحدد مكونات و حدود الأملاك العقارية." و يمكن تقسيم هذا الفرع كسابقيه لاركان هذه الجريمة و الجزاء المترتب عن تلك الجريمة.

**أولا: أركان جريمة انتحال صفة المهندس الخبير العقاري:**

يستفاد من نص هذه المادة أن هذه الجريمة ترتكز على ركنين ركن مادي و ركن معنوي

**أ– الركن المادي:** و المتمثل في الممارسة غير القانونية ونقصد بالممارسة هي مهام الخبير العقاري المنوطة به بموجب المادة 02 [2]من الأمر 08/95.

**ب– الركن المعنوي:** انتحال صفة المهندس الخبير العقاري من الجرائم العمدية فلا تتم إلا إذا حصل الانتحال عن علم و إرادة و إدراك لهذه الممارسة غير القانونية.

---

[1] –أ.طاهري حسين مرجع سابق صفحة 177، 118

[2] –راجع المادة 02 التي سبق التطرق إليها من الأمر 08/95 مصدر سابق

## ثانيا: قمع الجريمة:

لقد جرم القانون الجزائري و عدة قوانين أخرى هذا الفعل مادام أن المشرع اعتبره ممارسة غير قانونية بموجب المادة 29 من الامر 08/95 و رتب عليها مسالة جزائية ، فنجد أن قانون العقوبات الجزائري و بنص المادة 243 على اعتبر هذا الفعل المجرم يعاقب مرتكبيه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.[1]

[1]– أنظر المادة 243 من قانون العقوبات الجزائري

**خلاصة الفصل:**

يمكن القول بأننا و بموجب هذا الفصل قد تطرقنا لأهم المسؤوليات الملقاة على عاتق الخبير في حالة أدائه لمهامه بصفة غير صحيحة، بحيث أننا قبل التطرق لأية مسؤولية سواء مدنية أو جزائية فقد تطرقنا إلى القواعد العامة التي تحكم المسؤوليتين سواء من ناحية التعاريف أو من ناحية الأركان و العناصر المنشئة للمسؤوليتين ، ثم قمنا بعد ذلك بمعالجة أهم الصور التي تنجم عن المسؤوليتين سواء بالتعويض في المسؤولية المدنية أو بالعقوبات المقررة في قانون العقوبات الجزائري أو قانون مكافحة الفساد الذي ينظم الجرائم التي يقوم بها الموظفون الخواص بالنسبة للمسؤولية الجزائية، غير أنه وكملاحظة في هذا الفصل و التي تعمدنا تركها للخلاصة بأنه يمكن اقتران المسؤوليتين مع بعضهما البعض ، ومثال ذلك عند مسائلة المهندس الخبير العقاري جزائيا بأية جريمة من جرائم القانون المنصوص عليها، فإنه بالإضافة إلى تسليط عقوبة عليه بمناسبة جريمة ما يمكن للمتضرر أن يتأسس طرف مدني و يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء هذه الجريمة المرتكبة، أي أن الحكم الصادر لفائدة المضرور يكون قد فصل في الدعوى العمومية و هي المسائلة الجزائية التي ينتج عنها عقوبة سالبة للحرية أو غرامة مالية و يفصل أيضا في الدعوى المدنية و التي تكون عبارة عن تعويض مالي جبرا للضرر الناتج جراء ارتكاب الفعل المجرم، يستفيد منه المتضرر، ومنه نستنتج أن المسؤولية المدنية يمكن لها أن تقترن بالمسؤولية الجزائية بمفهوم المادة 124 من القانون المدني.

# الخاتمة

يعتبر الخبير العقاري من بين أهم المهن الحرة التي لها طابع فني مميز يتعلق بالعقار بحد ذاته و لأهمية الموضوع المتعلق بالمسؤولية المدنية و الجزائية للخبير العقاري فقد تعمدنا أن نعرف بالإطار التنظيمي له أولا قبل معرفة المسؤولية المثقلة على عاتق الخبير العقاري لأنه لا يعقل أن نعالج مسؤولية المهندس الخبير العقاري و نحن لا نعرف من هو ، و ما هي النصوص المنظمة له و مهنته و حقوقه و واجباته لهذا فقد تعمدنا أن ندرس الإطار التنظيمي له في الفصل الأول نظرا لأهمية الخبير العقاري، ثم عالجنا في الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن أفعال المهندس الخبير العقاري أثناء تأدية مهامه، و قد استنتجنا بأن الخبير العقاري له مهام حساسة تتعلق بالعقار مباشرة و التي تولد حقوق أو تنزعها ، ومنه فقد رتب المشرع على تلك المهام مسؤولية مدنية و أخرى جزائية و ما كان ذلك إلا لحماية حقوق الأشخاص و عدم الاتجار بهذه المهنة و لردع كل من تسول له نفسه القيام بأي فعل منافي لصفة الخبير العقاري العادي سواء كانت العقوبات تعويضات مدنية أو مسائلة جزائية، لكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يطور في النصوص الخاصة بالمهندس الخبير العقاري وذلك بتعديلها لمواكبة شتى التعديلات في المجالات الأخرى التي قد تتصل بمهامه كقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،و الجزائية و قانون العقوبات، و حتى تلك المتعلقة بمهامه كخبير قضائي معتمد عندما يطلب اعتماده كخبير قضائي، كذلك من جهة أخرى فإننا وجدنا صعوبة في بداية الأمر عند أخذنا للموضوع فالخبير العقاري قد يكون معتمدا قضائيا و قد لا يكون معتمدا و عنوان البحث يتعلق بالخبير العقاري فقط ، غير أنه و الحمد لله قمنا باستدراك هذا الأمر و قد تطرقنا للموضوعين معا فتطرقنا للخبير العقاري بصفة عامة و قمنا في كل نقطة بالتعرض لمسألة اعتماده كخبير قضائي معتمد، كما أنه و من بين الصعوبات التي واجهناها في بحثنا هذا المتواضع قلة المراجع التي تعالج هذا الموضوع ، ففي كثير من الأحيان نعتمد على النصوص القانونية و شرحها ، أو نلجأ في بعض الأحيان إلى القواعد القانونية العامة و نسقطها على بحثنا المتواضع.

إن الممارسة غير الصحيحة و التي يقوم بها الخبير العقار و التي تجعله تحت المسائلة المدنية أو الجزائية، تؤدي إلى عدة نتائج من أهمها:

*كثرة القضايا المطروحة أمام القضاء سواء العادي أو الإداري و التي وضعت الجزائر في مراتب متقدمة في العالم من حيث القضايا المتعلقة بالعقار.

*مشكل توفير العقار في الوقت المناسب لإنجاز المشاريع التنموية.

*عدم إعداد المخططات الطبوغرافية في نظام جيوديزي موحد، و غياب المرجعية في استعمال تطبيقات الطبوغرافيا، إضافة إلى ذلك التداخل في حدود المسؤوليات بسبب غياب النصوص التي تحدد حدود الصلاحيات و المسؤوليات، و الذي يؤدي إلى استعمال معطيات جغرافية غير مضمونة الدقة على جل الأصعدة و على نطاق واسع، و الذي يؤثر على الإنفاق العام و الذي قد يؤدي إلى الكوارث التي لا يحمد عقباها كالفيضانات مثلا.

كما أنه و كتوصيات بخصوص بحثنا المتواضع و حل لتدارك النقائص و التحيين الواجب إدراجه من قبل السلطات المعنية بذلك و هي البرلمان و التي سنجملها كالتالي:

*يجب على المشرع الجزائري القيام بتعديل الأمر 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، و المرسوم التنفيذي 95/96 الذي يحدد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري و سيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة، و المرسوم التنفيذي 310/95 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، بما يتناسب مع التعديلات الخاصة بجل القوانين السارية المفعول في الجزائر . *احترام الشروط المتعارف عليها المتمثلة في الدقة و تسهيل الحصول و الحماية في تبادل المعلومات الجغرافية.

*لابد من تأطير دوري للخبراء و الذي يقوم به المجلس الأعلى بالتنسيق مع المجلس الوطني و المجالس الجهوية، و المراكز المتخصصة التي لها صلة بما هو عقاري، لتقديم نوعية تكوين جد ممتازة، و توفير إمكانيات قصد تلبية حاجيات المهنة مواكبة للتطور في شتى المجالات.

رغم كل ذلك يمكن القول بأن المهندس الخبير العقاري يقوم بمهامه بالرغم من الصعوبات التي تواجهه أثناء تأدية مهامه من شتى المجالات، لكنه يبقى يقدم خدمات فنية متعلقة بالعقار لا يقدمها أي شخص عادي.

# قائمة الملاحق

# قائمة المراجع

**المصادر الشرعية:**

1-القرآن الكريم

**المصادر القانونية:**

1-القانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن تعديل الدستور الجزائري ج ر رقم: 14 المؤرخة في 2016/03/07 بموجب المواد من 32 إلى73 منه.

2-الأمر 08/95 المؤرخ في أول رمضان عام 1415 هـ الموافق لأول فبراير سنة 1995 يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية رقم 20 المؤرخة في 16 ذي القعدة عام 1415 هـ

3- الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 08 يونيو سنة 1966 و المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل بالقانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية رقم: المؤرخة في سنة 2008 الذي يتضمن قانون

4- الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 08 يونيو سنة 1966 و المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم بآخر تعديل بموجب

5-الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 08 يونيو سنة 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم بآخر تعديل بموجب

6- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة،2007.

7-المرسوم التنفيذي 310/95 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1416 هـ الموافق لـ 10 أكتوبر سنة 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته، كما يحدد حقوقهم و واجباتهم، الجريدة الرسمية رقم 60 المؤرخة في 20 جمادى الأولى عام 1416 هـ

8-القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، المعدل و المتمم بالأمر 05/10 المؤرخ في 2 غشت سنة 2011 برتي للنشر طبعة 2017

9- القانون العضوي رقم 01/12 المؤرخ في 12 يناير سنة 2012 المتعلق بنظام الانتخابات الجريدة الرسمية رقم 01 المؤرخة في 2012/01/14

10- المرسوم التنفيذي 95/96 المؤرخ في 17 شوال عام 1416 هـ الموافق لـ 6 مارس سنة 1996، يحدد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري و سيرها و يضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية رقم 17 المؤرخة في 24 شوال عام 1416 هـ

11-القانون المدني المصري رقم 131 المؤرخ في 1948/07/29

12-القانون المدني الفرنسي

## قائمة المراجع:

1-أ.طاهري حسين دليل الخبير القضائي دار الخلدونية للنشر و التوزيع طبعة 2010 الجزائر

2- ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، دار صادر،بيروت، الطبعة الأولى سنة 1990

3-الإمام أبي الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي دار إحياء التراث العربي بيروت بدون تأريخ رقم الحديث 1459

4- د. سامي الفياض الكبيسي رفع المسؤولية الجنائية في أسباب الإباحة دار الكتاب العلمية بيروت لبنان طبعة 2005

5-د. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية طبعة ثانية مزيدة 2009 منشورات بغدادي الجزائر .

6-د.أحسن بوسقيعة الوجيز في القانون الجزائي الخاص دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع طبعة طبعة منقحة و متممة في ضوء القوانين الجديدة 2017 الجزائر.

7-د.زاهية حورية بن يوسف المسؤولية المدنية للمنتج دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر طبعة 2009

8-د.عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد المجلد الثاني نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان طبعة جديدة 2009 بتصرف

9-د.نصر الدين هنوني/نعيمة تراعي الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية دار هومة للطباعة و النشر الطبعة الثالثة سنة 2007

10-عبد الرحمان بن خلدون المقدمة دار الكتاب اللبناني بيروت طبعة سنة 1990

11-الفاضل خمار الجرائم الواقعة على العقار دار هومة الجزائر طبعة سنة 2006

12-ليلى زروقي، حمدي باشا المنازعات العقارية دار هومة الجزائر طبعة سنة 2016.

13-محمود توفيق اسكندر الخبرة القضائية دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر سنة 2004

**المذكرات:**

1-الساسي إيمان، قاسمي زاهرة مذكرة في اطار مقتضيات لنيل شهادة الماستر عقود و مسؤولية بعنوان الإعفاء من المسؤولية سنة التخرج 2016/2015 جامعة عمار ثليجي بالأغواط

**المجلات:**

1-المجلة القضائية لسنة 1993 قرار المحكمة العليا المؤرخ ف 1993/12/19 ملف رقم:101792

**مواقع الانترنت:**

1- موقع المسؤولية المدنية و الجنائية للخبير droit7blogspot.comتاريخ الدخول 10 مارس 2018 العقاري على الساعة 16:38

2-موقعsciencesjuridiques.ahlamonta.netتاريخ الدخول 07 أفريل 2018 على الساعة 13:27

3-معلومات مأخوذة بتصرف من ملخص الملتقى الدولي في اطار الجامعة الصيفية بعنوان: المهندس العقاري، المهام القانونية و الإمكانات التقنية. موقع نقابة المهندسين العقاريين على الانترنت تاريخ الدخول 27 فيفري 2018 على الساعة 15:44www.ogef.dz

4-موقع قرطبة للترقية العقارية –مجال الترقية العقارية- موقع على الانترنت تاريخ الدخول18أفريل 2018 على الساعة 16:31.

5-موقع موضوع البحث المخطط الطبوغرافيwww.arab-ency.comتاريخ الدخول 20أفريل2018 على الساعة 17:55

**مراجع باللغة الأجنبية:**

1-Dictionnaire Larousse de français  l'imprimerie mary a Malesherbes mars 2016 en France

# الفهرس

| الفهرس | |
|---|---|
| إهداء | |
| تشكرات | |
| مقدمة | 1 |
| الفصل الأول: الإطار التنظيمي لمهنة الخبير العقاري | |
| تمهيد: | 6 |
| المبحث الأول: تعريف الخبير العقاري ومشروعية مهنته | 7 |
| المطلب الأول: تعريف الخبير | 7 |
| الفرع الاول : تعريفه لغة | 7 |
| الفرع الثاني : تعريفه اصطلاحا | 7 |
| المطلب الثاني: الاطار الشرعي والقانوني لمهنة الخبير العقاري | 9 |
| الفرع الأول: مشروعية مهنة الخبير في القرءان والسنة | 9 |
| الفرع الثاني: الاطار القانوني العام لمهنة الخبير العقاري | 9 |
| الفرع الثالث: الاطار القانوني الخاص لمهنة الخبير العقاري | 12 |
| المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بالخبير العقاري | 13 |
| المطلب الأول: شروط الالتحاق بمهنة الخبير العقاري والقيد في قائمة الخبراء | 13 |
| الفرع الأول: شروط الالتحاق بمهنة الخبير العقاري | 13 |
| الفرع الثاني: شروط قيد الخبراء العقاريين لقائمة الخبراء القضائيين | 14 |
| المطلب الثاني: مهام الخبير العقاري وحقوقه وواجباته | 16 |
| الفرع الأول: مهام الخبير العقاري | 16 |
| الفرع الثاني: حقوق وواجبات الخبير العقاري | 18 |
| المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لمهنة الخبير العقاري ونظام التأديبي لها | 19 |
| الفرع الأول: الهيكل التنظيمي لمهنة الخبير العقاري | 20 |
| الفرع الثاني: النظام التأديبي لمهنة الخبير العقاري | 22 |
| خلاصة الفصل: | 24 |
| الفصل الثاني: المسؤولية الناجمة عن مهنة الخبير العقاري | |
| تمهيد: | 26 |
| المبحث الأول: نطاق المسؤولية المدنية الناجمة على مهام الخبير العقاري | 27 |
| المطلب الأول: أحكام المسؤولية المدنية | 27 |
| الفرع الأول: التعريف بالمسؤولية المدنية | 27 |
| الفرع الثاني: أركان المسؤولية المدنية | 28 |

| | |
|---|---|
| المطلب الثاني: صور خطأ الخبير العقاري المؤدي للمسؤولية المدنية والجزاء عن ذلك | 32 |
| الفرع الأول: صور مسؤولية الخبير العقاري | 33 |
| الفرع الثاني: الجزاء والاعفاء من مسؤولية الخبير العقاري مدنيا | 35 |
| المبحث الثاني: نطاق المسؤولية الجزائية الناجمة على مهام الخبير العقاري | 38 |
| المطلب الاول: أحكام المسؤولية الجزائية | 38 |
| الفرع الأول: التعريف بالمسؤولية الجزائية وأساسها | 38 |
| الفرع الثاني: الأركان المكونة للمسؤولية الجزائية | 40 |
| المطلب الثاني: صور المسؤولية الجزائية لمهندس الخبير العقاري | 43 |
| الفرع الأول: جريمة الرشوى | 43 |
| الفرع الثاني: جريمة شهادة الزور | 46 |
| الفرع الثالث : جريمة إفشاء السر المهني | 48 |
| الفرع الرابع : جريمة انتحال صفة الخبير العقاري | 50 |
| خلاصة الفصل: | 52 |
| خاتمة: | 53 |
| الملاحق | |
| قائمة المراجع | |
| الفهرس | |