جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المسؤولية المدنية للخبير العقاري

- دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري-

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون خاص

إعداد الطلبة:

- سنيسنة فيصل
- طهاري رضوان

إشراف الأستاذ:

د/ حمودين داود

لجنة المناقشة :

اللقب والاسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
زرباني محمد مصطفى	محاضر أ	غرداية	رئيسا
حمودين داود	مساعد أ	غرداية	مشرفا ومقررا
ابصير طارق	مساعد أ	غرداية	مناقشا

نوقشت بتاريخ : 2022/06/19 م

السنة الجامعية:

1442-1443هـ/2021-2022م

حكمة :

إذا لم نطالب بحقوق الناس في العدل و الحرية فلا خير في أي علم نتعلمه.

الأديب: علاء الأسواني

شكر وعرفان

نحمد الله عز و جل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي، و الذي منحنا الصحة و العافية و العزيمة والحمد الله حمدا كثيرا.

تقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى الأستاذ الدكتور المشرف "حمودين داود" .كما تتقدم بجزيل الشكر إلى كل اساتذة قسم الحقوق الذين كان الشرف أن تتلمذنا على أيديهم . ونشكر كل من كان له يد العون في مسيرتنا الجامعية عموما وانجاز هذا العمل خصوصا بدءا بعائلاتنا و زملائنا في التخصص كل باسمه وجميل وسمه و أحبابنا وأصدقائنا من قريب وبعيد .

المقدمة

المقدمة

ورثت الجزائر عقب الإستقلال إختلالات عديدة، مست مختلف القطاعات والمجالات، ما كان لها التأثير السلبي على الحياة العامة للمواطن على وجه الخصوص، وقد مست تلك الإختلالات قطاع العقار الذي ميزته فوضى في التسيير وسوء في الاستغلال ونهب عشوائي لأوعية كبيرة خصوصا تلك التي تركها المعمرون.

وقد توزع إهتمام الدولة الجزائرية المستقلة بين النهوض بالعقار سواء كان فلاحيا أو حصريا، وسطرت لذلك نصوص قانونية عدة بغية تنظيمه وترشيد استغلاله، وعيا منها بأن العقار هو الثروة الوطنية الدائمة التي تحقق النهضة التي تنشدها، إضافة إلى إيجاد آليات متعددة لإستغلال وتسيير الملكية العقارية العامة، وبتزايد عدد السكان نتيجة لتحسن الوضع الأمني غداة الاستقلال وتوفر الظروف الصحية وإستقرار الأوضاع الاجتماعية. عرفت المدن و القرى الجزائرية توسعات فوضوية عديدة و متسارعة أدت إلى ظهور أحياء لا تتوفر فيها شروط الحياة العادية لإنعدام التهيئة المناسبة و عدم إحترام وسائل التعمير و جاءت هذه التوسعات نتيجة لعمليات بيع لأراضي الملكية الخاصة خارج الإطار القانوني و السطو على الأملاك العمومية والخاصة للدولة على حد سواء، كما تراكمت النزاعات العقارية المطروحة أمام الهيئات القضائية.

إن مظاهر النهوض بالعقار بعد الاستقلال جاءت بسن عدة نصوص قانونية أبرزها قانون المسح العقاري العام يتبنى الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وقوانين اخرى كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات . ما ترتب عن ذلك وسائل قانونية استعملتها الدولة لتسهيل وتبسيط الاجراءات في تثبيت الملكية ، لكن رغم المجهودات الرامية لتنظيم المجال العقاري الا أن مازالت كانت بعض اشكالات تتعلق بالعقار نذكرها منها على سبيل المثال كيفية تطهير العقار الفلاحي ما استلزم وجوب إستدراك المنظومة التشريعية بعد ذلك .

المقدمة

ما ألزم المشرع الجزائري بأن يأتي بعدة مجموعة من القوانين الاصلاحية في المجال العقاري هدفها مواكبة التغير الاقتصادي للدولة ونذكر أهم هذه القوانين قانون التوجيه العقاري سنة 1990م الذي جاء بتغييرات هامة مثل الاعتراف التام بالملكية الخاصة للعقار وإلغاء قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية البلدية .

هذه الاصلاحات تقتضي تدخل عدة خبرات في المجال العقاري للوصول الى الأهداف المنشودة تجعل تعقد وتعدد أوجه المسألة العقارية أمور يجب أن يكون في إطار عمل جماعي طويل المدى، مندمج ومتكيف مع كل مرحلة من مراحل تطور المجتمع، حيث رغم كون القانون يعد الوسيلة الفضلى لدفع عجلة التقدم لكنه يبقى ناقصا دون تنظيم مجموع الفاعلين ضمن أسلوب متكامل ومسؤول .

إن من ضمن خبرات المعول عليهم في حل المسألة العقارية، هي المهن المرتبطة بالعقار، ومن ذلك مهنة الخبير المهندس العقاري باعتبارها وعلى غرار باقي المهن ذات الصلة بالعقار من بين العوامل التنظيمية التي تساهم في حل المشاكل العقارية. ما جعل المشرع يؤطرها من خلال وضع الأمر 08/95 والمرسوم التنفيذي 95/96 يعرف هذه المهنة ويحدد شروط ممارستها و الاطار الهيكلي لها واختصاصات هذه المهنة . هذه الأخيرة تجعل المهندس الخبير العقاري التزامات يجب القيام بها دون غيره وتحت مسؤوليته و الاخلال بها قد يعرضه للمسؤولية وهو موضوع دراستنا .

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

المقدمة

كما أن دوافع اختيار الموضوع الى دوافع موضوعية وأخرى شخصية . تتمثل الدوافع الموضوعية التعرف أكثر على مهنة المهندس الخبير العقاري . بالاضافة على التعمق في المسؤولية المدنية خصوصا عند اخلال بمهامه التي تقع على عاتقه وهو جوهر دراستنا .

وتتمثل الدوافع الشخصية في اختيار هذا الموضوع كوننا لنا علاقة مهنية بالمجال العقاري وايضا له علاقة بواقعنا المعاش في قلة وعي الأفراد في عملية اثبات الملكية والوثائق التقنية المرتبطة بها وهضم لحقوقهم من جراء قصور وانحياز في بعض الأحيان لخبراء العقاريين في تأدية مهامهم .

ومن الأهداف المرجوة من هذه الدراسة هي اعطاء نظرة على مهنة المهندس الخبير العقاري بصفة عمومية . التعمق في المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري وذلك محاولة اسقاط الجانب النظري لها وتكييفها على النتائج المترتبة من اخلال المهندس الخبير العقاري . اضافة الى اثراء المكتبة القانونية بالدراسات الأكاديمية لهذه المهنة .

والدراسات السابقة تمثلت في رسالة ماجيستر تتمحور حول التعريف بالمهنة ومركزها القانوني ومذكرة لنيل ماستر تتناول المسؤولية المدنية والجزائية لمهنة الخبير العقاري ، اضافة الى مداخلات في ايام الدراسية لخبراء العقاريين و ملتقيات من تنظيم الهيئة الوطنية للمهندسيين العقاريين تناقش بعض المسائل القانونية والتقنية للمهنة .

إن الصعوبات التي اعترضت دراستنا هي الشح ونقص في المراجع والمصادر التي تتناول مهنة الخبير العقاري و المسؤوليات الواقعة على عاتقه .اضافة الى نقص الترسانة القانونية التي تنظم المهنة في الجزائر ونذكر هنا تعديل الامر 08/95 والمرسوم التنفيذي 95/96 .

وبعد استقراء المعلومات في هذا الموضوع نطرح الاشكالية :

ما مدى قيام المسؤولية المدنية للخبير العقاري في حدود خبرته ؟

ويمكن طرح أسئلة فرعية :

1. ما هي اختصاصات المهندس الخبير العقاري ؟

2. هل تترتب على اخلال بأداء احدى اختصاصاته مسؤولية قانونية ؟

وللاجابة على هذه الاشكالية وبالنظر لطبيعة الموضوع انتهجنا المنهج الوصفي والتحليلي . فالمنهج الوصفي لدراسة الاطار التنظيمي لمهنة المهندس الخبير العقاري، أما المنهج التحليلي فقمنا بشرح المسؤولية المدنية وصورها لمهنة المهندس الخبير العقاري. وتم ذلك بتقسيم الموضوع الى فصلين ، الفصل الأول الاطار التنظيمي لمهنة المهندس الخبير العقاري وقسمناه الى مبحثين فالمبحث الأول بعنوان مفهوم مهنة المهندس الخبير العقاري ويندرج تحته المطلب الأول تعريف مهنة المهندس الخبير العقاري المطلب الثاني الاطار القانوني والهيكلي لمهنة المهندس الخبير العقاري أما المبحث الثاني فهو بعنوان ضوابط ممارسة مهنة الخبير العقاري وقسم المطلب الاول شروط ممارسة الخبير العقاري والمطلب الثاني اختصاصات المهندس الخبير العقاري .

أما الفصل الثاني فقد تطرقنا الى المسؤولية المدنية الناجمة عن اخلال لمهنة المهندس الخبير العقاري في المبحث الأول تناولنا الطبيعة القانونية للخبير العقاري والمبحث الثاني الجزاء المترتب عن مسؤولية المدنية للخبير العقاري.

الفصل الأول:

الاطار التنظيمي لمهنة المهندس الخبير العقاري

مما لاشك فيه أن لكل مهنة يجب معرفة ماهيتها وشروط ممارستها واختصاصاتها و إلتزامات ، وما يترتب عنه مسؤوليات وجب على المهني إحترامها والتقيد بها، ومن هنا حدد المشرع أيضا اطار القانوني يهدف الى تنظيم المهنة .

كما أنه في دراستنا لمهنة المهندس الخبير العقاري رأينا أنه وجب علينا تحليل والخوض بشكل مفصل في الأمر 08/95 المتعلق بتعريف مهنة المهندس الخبير العقاري وكيفية ممارسته و المرسوم التنفيذي 95/96 المتعلق بتنظيم الهيكلي للمهنة لانهما يعتبران القانون الأساسي للمهنة . ومن هذا المنطلق ،قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أساسين، يتمثل المبحث الأول في مفهوم مهنة المهندس الخبير العقاري ، أما المبحث الثاني ضوابط ممارسة المهندس الخبير العقاري.

المبحث الاول : مفهوم مهنة المهندس الخبير العقاري

من خلال الاحكام القانونية المنظمة لمهنة المهندس الخبير العقاري ،يتبين ان المشرع قد حصرها في بعض القوانين الخاصة بهذه المهنة واعطى له جزء من الصلاحيات او الاختصاصات وبموجب ذلك خصها ببعض الشروط و الاجراءات حتي تكتسي هذه المهنة ان صح القول صفة رسمية بالإضافة الى احترام الالتزامات والواجبات المترتبة على عاتقه .

المطلب الاول : تعريف مهنة المهندس الخبير العقاري

لقد نظم المشرع الجزائري مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب الامر 08-95 [1]، اذ بموجب هذا الامر اعطى اسم لهذه المهنة وحدد مجالاتها ، وقد نصت المادة 03 من نفس القانون على الشروط القانونية الواجب توفرها في الشخص المترشح لهذه المهنة و ممارستها بالإضافة الى تمييز عن هذه المهنة عما يشابهها عن المهن الاخرى ببعض مميزاتها والتي سيتم التطرق اليها لاحقا .

الفرع الاول : تعريف مهنة المهندس الخبير العقاري :

لتعريف مهنة المهندس الخبير العقاري يجب المرور على التعريف اللغوي للخبير ثم تعريف الخبير العقاري اصطلاحا .

اولا : لغة :

الخبرة في اللغة العلم بالشيء وأخباره، وهي من الخبر أي النبأ ، وخبرت بالأمر أي علمته، ويقال أخبار وأخابر ورجل خابر وخبير وخَبّر (بفتح الخاء وكسر الباء المشددة) أي

[1] الأمررقم 95 – 08، ، **يتعلق تعريف مهنة الخبير العقاري وتحديد شروط ممارستها** ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 20 ، المؤرخ في اول رمضان عام 1415 هـ الموافق أول فبراير سنة 1995

عالم به وأخبره خبوره أي أنهاه ما عنده ، والاستخبار هو السؤال عن الخبر والخبر هو العلم بالشيء). والخبرة في المعرفة ببواطن الأمور [1].

فالخبير صيغة مبالغة مشتقة من الخبرة أي العلم بحقائق الأشياء ،قال ابن منظور في لسان العرب الخبير من أسماء الله عز وجل فهو العالم بمكان وما يكون ، والخبير هو الذي لا يخفى عليه الشيء في الأرض ولا في السماء ولا تتحرك حركة الا يعلم مستقرها ومستودعها ولا دابة في الظلمات الارض ولا في أعماق المحيطات الا يعلم مدخلها ومخرجها [2].

ثانيا : اصطلاحا :

أ) **التعريف الفقهي:** أطنب الفقه في تعريف الخبير بشكل العام، ومن بين هذه التعريفات:

- " الخبير شخص صاحب معلومات فنية خاصة نتيجة ممارسة، و تعهد إليه المهمة بدارسة موضوع معين و و وقائع خاصة و الحصول على معلومات وافية عن هذا الموضوع و ابداء رأيه فيه"[3].
- "إجراء تحقيقي، واستشارة فنية، تقوم بها المحكمة، بقصد الحصول على معلومات ضرورية، عن طريق أهل الاختصاص، وذلك للبت في كل المسائل التي تستلزم الفصل فيها أمورة علمية أو فنية، لا تستطيع المحكمة الإلمام بها"[4]
- "وعندما يكون الخبير معتمدا قضايا فيمكن تعريفه على أنه هو كل شخص له دراية فنية بمسالة خاصة من المسائل التي تتطلبها دعوى قائمة فهو بذلك يعد من أعوان القضاة حيث يضع النتائج التي انتهى اليها تحت يد القاضي حيث يتسنى له الوقوف على

---

[1] المسلماني ابراهيم احمد ، **المسؤولية المدنية للخبير دراسة تحليلية وانتقادية** ،الطبعة 1 ، ،دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، مصر ، ص 23 .

[2] جاسم محمد جندل ، **الخبرة** ، الطبعة 1 ، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع ، المملكة الادرنية الهاشمية ،2022م ، ص 46

[3] روان بلال و دخينيسة زبير ،**المسؤولية المدنية و الجزائية للخبير العقاري** ،مذكرة في اطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري ،جامعة عمار ثليجي كلية الحقوق و العلوم السياسية ،2017 ، ص 7

[4] الحيلي محمد غالب ، **الخبرة في المسائل الجزائية دراسة دراسة مقارنة مقارنة بين التشريعين الاردني والكويتي** ،رسالة ماجستير مقدمة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون العام ، جامعة الشرق الاوسط ،الاردن ، 2014 م

حقيقة النزاع المعروض أمامه و تكوين عقيدته نجد نفس التعريف المذكور اعلاه يعرفه محمود توفيق اسكندر بكتابه الخبرة القضائية "[1].

ب) **التعريف القانوني للخبير العقاري** :

نصت المادة 2 من الامر 08/95 على أنه " يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية. وبهذه الصفة، يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الاملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الايجارية. يقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الاملاك العقارية، بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها. كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية".

وتنص المادة 3 من نفس الأمر المذكور أعلاه في الفقرة 2 أن:" يخضع ممارس مهنة المهندس الخبير العقاري لتوفر مجموعة من الشروط من بينها "حيازة شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي ، تقوم تسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص ".

من خلال قراءتنا للمادة 2 و والمادة 3 فقرة 2 نجد ان الخبير عقاري هو كل شخص طبيعي يملك شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي يقوم بصفة رسمية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بما يلي :

- يرسم المخططات الطبوغرافية[1] والوثائق الفنية لضمها إلى الوثائق الأصلية المتعلقة بالتغييرات في ملكية الأرض ويقصد بذلك " الوثائق الأصلية التي يعتمدها الموثق في تحرير العقد، بما

[1] روان بلال و دخينيسة زبير ، مرجع سابق ، ص 8

في ذلك مخططات الخبير المهندس العقاري الرامية إلى تحديد العقار، يبقى الموثق محتفظا بها لدى أصول مكتبه وتحت مسؤوليته"[2].

- مسح الممتلكات على الأرض[3] وتحديدها وترسيمها ويندرج هذا عادة في سياق عمليات تطهير الأراضي ، ويمكن تقييمها من حيث القيمة السوقية أو الإيجارية.
- التحقيق العقاري المتعلق بعمليات نزع الملكية لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة حيث "تعتبر الوثائق التقنية المعدة من طرف الخبير المهندس العقاري في إطار عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية من أهم تطبيقات تدخل هذا الأخير في إعداد الوثائق الملحقة بالسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية "[4]
- ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية أي يقوم بتجزئة الأراضي العمرانية حيث يقصد بتجزئة الأراضي العمرانية، القسمة من أجل البيع أو الإيجار، أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق أحكام مخططات التعمير ونشير هنا بتحديد الى رخصة التجزئة .

ت) <u>تسميات الخبير العقاري بين مختلف تشريعات العالم</u> :

" بعد عدة تسميات للخبير العقاري في العالم فهناك من سماه المهندس المساح و هناك من سماه المهندس المساح الطبوغرافي ، و هناك من سماه المهندس المساح الخبير، و هي

---

[1] الرسوم والمخطط الطبوغرافي : يعني التمثيل الترسيمي وفق مقياس محدد لكل البيانات مكانية الظاهرة على سطح الأرض مثل المعالم الطبيعية و كالجبال و الأودية، و المعالم اصطناعية 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 .

2فروخ سميرة ، **تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري** ،مذكرة ماجستير ،القانون العقاري ،جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2012 ، ص63

3 مسح الممتلكات على الأرض : طريقة علمية أو كافية من الناحية القانونية لتحديد موقع على سطح الأرض وزوايا التي تشكلها هذه النقاط و المسافة بينها وفقا للسجلات التاريخية .

4 فروخ سميرة ، مرجع السابق ، ص63

مهنة حرة اعترفت بها من القوانين و أغلب الدول، و هي مهنة تعتمد على القياس و التمثيل البياني لكل ما هو على سطح الأرض وتحديد كل ما هو مرتبط بها"[1]

الفرع الثاني : تمييز مهنة الخبير المهندس الخبير العقاري عن المهن المشتبهة لها :

قد تتشابه مهنة الخبير العقاري مع بعض المهن لدى البعض وتتداخل عليه صلاحياتها وجب تمييزها في النقاط التالية:

اولا : تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن مهنة المهندس المعماري:

يمكن أن نبرز الاختلاف بين مهنتين فيما يلي :

- في الاختصاص : إذا أن المهندس المعماري حسب تعريف قاموس الأكاديمية الفرنسية هو "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يعهد إليه وضع التصاميم والرسومات والنماذج لإقامة المنشآت، وتحديد أبعاد هذه المنشآت، والإشراف على تنفيذها تحت مسؤوليته"[2] وبالتالي يكمن عمله على تصميم قبل بدء في تجسيد البناية ويتعدى متابعة تنفيذها . بينما المهندس الخبير العقاري فهو يرتكز مهامه على العقارات المبنية وغير المبنية بحيث يقوم بوضع الرسوم الطبوغرافية لهذه العقارات بهدف تحديدها ووضع معالم حدودها .
- في المسؤولية : حيث أن المهندس المعماري يخضع للمسؤولية العشرية إذ تنص المادة 1/554 من القانون المدني[3] على ما يلي: "يضمن المهندس المعماري، والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني اور اقاماه من منشات ثابتة أخر "بينما مسؤولية الخبير العقاري فهي محور بحثنا هذا وسنتناوله في الفصل الثاني بالتفصيل[4] .

---

[1] روان بلال و دخينيسة زبير، مرجع سابق، ص 9

[2] فروخ سميرة ، مرجع سابق ، ص20

[3] الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن **القانون المدني**، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، العدد 78 ،الصادرة في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، المعدّل والمتمّم.

[4] فروخ سميرة، مرجع سابق ، بتصرف ص 20

ثانيا : تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن مهنة المهندس المدني :

لتمييز بين المهنتين يجب أن نعرف المهندس المدني هو المسؤول عن وضع التصاميم الانشائية للمخططات المعمارية ، والإشراف على تنفيذها موقعيا . والهندسة المدنية هي أحد فروع الهندسة المعنية بدراسة وتصميم وتحليل المشّيدات البشرية و الأبنية والطرق والجسور والأنفاق والمطارات والموانئ. ومن خلال هذا التعريف نجد التقارب بينه وبين الخبير العقاري في الاشتراك في الأحكام القانونية التي تنظم عملهم باعتبارهم خبراء معتمدين لدى الجهات القضائية، مثل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمرسوم رقم 95-310 المتعلق بتحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته[1]، ، اضافة في أن كلاهما يعنيان بالعقار سواء كان مبني أو غير مبني.

بينما يتجلى الاختلاف في أن الأول له اختصاص تقني محض متعلق بالبناية المراد تشييدها بينما الخبير العقاري له اختصاص تقني وهو الرسم الطبوغرافي والاختصاص القانوني المتمثل على سبيل المثال في تطهير العقاري وتثبيت الملكية . كما أن علم الطبوغرافيا والمساحة والذي هو الاختصاص الأصيل للخبير المهندس العقاري هو علم مستقل بذاته واختصاص ينمو مع تطور الحياة الاجتماعية والعمرانية، وهو علم لا يمد بصلة إلى أي اختصاص هندسي آخر، ولكن العكس صحيح، حيث أن كل المشاريع العمرانية والهندسية ترتكز على الأعمال الطبوغرافية الأساسية الدقيقة [2].

[1] مرسوم تنفيذي رقم 310/95 ، المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1416 هـ الموافق 10 أكتوبر سنة 1995 م ، المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته كما يحدد حقوقهم و واجباتهم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 60، بتاريخ 15 أكتوبر سنة 1995 م

[2] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 24

المطلب الثاني : الاطار القانوني والهيكلي لمهنة المهندس الخبير العقاري

ندرس في هذا المطلب الاطار القانوني والهيكلي لمهنة المهندس الخبير العقاري وذلك بعرض كامل للاطار القانوني لهذه المهنة كفرع أول ، أما الفرع الثاني نتناول الاطار الهيكلي لمهنة المهندس الخبير العقاري .

الفرع الاول : الاطار القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري :

"ان المنظومة التشريعية في الجزائر مرت على مراحل من بنها مرحلة الاستعمارية وقد كان للمهنة قانون 46 –942 الصادر في 1946.05 وكان بموجب هذا السالف الذكر الحق في ممارسة هذه المهنة من طرف المعمرين فقط ، وقد امتد العمل بهذا الى بعد استقلال استنادا ، لأمر رقم 62–157 الصادر في 1962.12.31، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي الساري المفعول إلى غاية 1962.12.31 ماعدا مقتضياته الماسة بالسيادة الوطنية"[1].

وبعد دستور 1966 لم يكن للمهنة الخبير العقاري قانون يحكمها وينظمها بل كانت لها بعض النصوص موزعة في عدة قوانين على سبيل المثال قانون الإجراءات المدنية الأمر رقم 66–154 المؤرخ في 1966.06.08 . و والقرار المؤرخ في 1966.06.08 المتضمن تحديد كيفية التسجيل أو الشطب من قائمة الخبراء[2]

في اطار السياسة المنتهجة في ظل قانون التوجيه العقاري استحدث المشرع الى اعادة نظام القانوني المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري تماشيا مع نهج المعطيات الاقتصادية والسياسية الجديدة للبلاد حيث صدر قانون ينظم المهنة ويحدد شروط ممارستها بصفة اساسية والذي تعقبه صدور مرسوم اخر محدد لكيفيات تنظيم الهياكل مهنة مهندس الخبير العقاري ومن اهم هذه النصوص[3] هو :

---

[1] فروخ سميرة ، المرجع السابق ، ،ص 12

[2] المرجع نفسه، ،ص 13

[3] المرجع نفسه ، ص 14

أولا : الأمر 08/95:

يتعلق الأمر رقم 95-08[1] المؤرخ في أول رمضان عام 1415الموافق أول فبراير سنة 1995 الى تعريف مهنة الخبير العقاري، وتحديد شروط ممارستها وقواعد تنظيمها وسيرها ويحتوي على 38 مادة مقسمة على النحو التالي :

- الفصل الأول : تعريف وممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري
  - ✓ القسم الاول : تعريف مهنة المهندس الخبير العقاري : فية مادة واحدة هي المادة 2
  - ✓ القسم الثاني : شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري: فية 4 مواد من المادة 3 الى المادة 6 .
- الفصل الثاني : تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري
  - ✓ القسم الاول : المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري: فية 3 مواد من المادة 7 الى المادة 9 .
  - ✓ القسم الثاني : هيئة المهندسين الخبراء العقاريين: فية 12 مادة من المادة 10 الى المادة 21 .
- الفصل الثالث : حقوق المهندسين الخبراء العقاريين وواجباتهم : فية 8 مواد من المادة22 الى المادة 29 .
- الفصل الرابع :أحكام خاصة : فية 5 مواد من المادة 30 الى المادة 34 .
- الفصل الخامس : أحكام انتقالية : فية 4 مواد من المادة 35 الى المادة 38.

[1] الأمررقم 95 – 08، ، **يتعلق تعريف مهنة الخبير العقاري وتحديد شروط ممارستها** ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 20 ، المؤرخ في اول رمضان عام 1415 هـ الموافق أول فبراير سنة 1995.

ثانيا : المرسوم التنفيذي 95/96:

إن المرسوم التنفيذي 95/96[1] المؤرخ في 17شوال 1416هـ الموافق لـ 6مارس 1996.يحدد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المـهنة والذي يعتبر بمثابة النص التطبيقي للأمر 08/95 ،إذ يحتوي هذا المرسوم على 6 فصول و 64 مادة مقسمة على النحو التالي :

- الفصل الأول : المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري : فيه 3 مواد من المادة 2 الى 4 .
- الفصل الثاني : أجهزة هيئة المهندسين الخبراء العقاريين
  - ✓ القسم الاول : المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين: فيه 11 مادة من المادة 5 الى المادة 15 .
  - ✓ القسم الثاني : المجالس الجهوية لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين : فيه 18 مادة من المادة 16 الى لمادة 33 .
- الفصل الثالث: ممارسة الأشخاص الطبيعيين الأجانب مهنة الخبير العقاري : فيه 5 مواد من المادة34 الى المادة 38 .
- الفصل الرابع :مكاتب المهندسين الخبراء العقاريين : فيه 4 مواد من المادة 39 الى المادة 42 .
- الفصل الخامس : التدريب المهني : فيه 12 مادة من المادة 43 الى المادة 54.
- الفصل السادس : أحكام انتقالية : فيه 10 مواد من المادة 55 الى المادة 64.

[1] المرسوم التنفيذي 95/96 ، المؤرخ في 17 شوال عام 1416 هـ الموافق 6 مارس سنة 1996م، **يحدد كيفيات تنظيم هياكل هيئة المهندس الخبير العقاري وسيرها** ،الصادر في الجريدة الرسمية الجزائرية ،العدد 17 ، المؤرخ في 13 مارس 1996.

ثالثا : النصوص القانونية ذات المدى العام التي تنظم المهنة:

- قانون رقم 08-09[1] المؤرخ في 2008.02.25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .حيث جاء بنص المواد 126 الى 131 منه على كيفية تعيين الخبير وغيرها المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 1995.10.10 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم . المتكون ب 5 فصول والمتكون من 25 مادة.
- قانون رقم 91-11[2] المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة و الذي يوكل للخبير بالتحقيق العقاري.
- قانون رقم 07-02 [3]المؤرخ في 2007.02.27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

الفرع الثاني :الاطار الهيكلي لمهنة المهندس الخبير العقاري :

<u>أولا: المجلس الأعلى لمهنة الخبير العقاري</u>: . تنص المادة 02 من المرسوم 95/96 المؤرخ في 06 مارس 1996 على أنه "يتكون المجلس الأعلى للمهنة من رئيس هو وزير المالية او ممثله وممثل وزير العدل ، ممثل الوزير المكلف بالداخلية ، ممثل الوزير المكلف التعليم العالي، ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، ممثل عن كل من واحد من الوزراء المكلفين بالتهيئة العمرانية والتعمير والأشغال العمومية، المدير العام الأملاك الوطنية ، مدير المركز

---

[1] قانون رقم 08-09، المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 **المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية** ، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، العدد 21 . الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008 .

[2] قانون 91-11 ، المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق 27 أفريل سنة 1991 ، **يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية** ، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 21، المؤرخ 08 مايو 1991م

3 قانون 07-02 ، المؤرخ في 9 صفر 1428هـ الموافق 27 فبراير 2007، **يتضمن التأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري** ، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15، المؤرخ 28 مايو 2007 م.

الوطني للتقنيات القضائية ، مدير الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين، رؤساء المجالس الجهوية لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين" .

كما يتمثل مهامه حسب نص المادة 8 من الأمر 08/95 فيمايلي :

- ✓ السهر على احترام أحكام هذا الأمر،
- ✓ السهر على حسن سير المهنة،
- ✓ الفصل في كل مسألة متعلقة بالمهنة بمبادرته الخاصة أو بطلب من السلطات العمومية أو من المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين .
- ✓ يصدر مقررات نافذة وتوصيات أو مجرد آراء.

ثانيا : هيئة المهندسين الخبراء العقاريين :

حسب المادة 10 من الأمر 08/95 فهي هيئة تضم الاشخاص المؤهلين لممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري[1] . وتتمثل مهامها حسب المادة 11 من نفس الأمر على مايلي :

- السهر على احترام أحكام هذا الامر،
- إعداد النظام الداخلي للهيئة .
- السهر على تنظيم المهنة وحسن سيرها .
- مسك ونشر جدول الهيئة الذي يضم قائمة الاعضاء المسجلين .
- الدفاع عن شرف أعضائه واستقلاليتهم .
- تنفيذ التدابير التي يتخذها المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري .
- المساهمة في الأعمال التي تبادر بها السلطات العمومية المختصة في مجال الطبوغرافيا والتعريفة.
- تمثيل مصالح المهنة أمام السلطات العمومية المختصة وأمام الغير والهيئات الأجنبية المماثلة.
- العمل على تحسين التأهيل المهني للمهندسين الخبراء العقاريين وتحسين مستوى المهندسين المتدربين.

[1] فروخ سميرة ، مرجع سابق ، ص 42

- يمكن للهيئة التمثيل كطرف مدنى أمام القضاء.

تسير هذه الهيئة حسب المادة 15 من الأمر 08/95 من الأجهزة التالية :

أ. المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين :

تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 95/96 المؤرخ في 06 مارس 1996 على أنه :" يتشكل المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين الذي يدعى في صلب النص "المجلس الوطني للهيئة من رؤساء المجالس الجهوية التابعة للهيئة ومن مندوبين منتخبين."

كما يتمثل مهامه حسب نص المادة 17 من الأمر 08/95 فيما يلي :

- تنفيذ المقررات التي يتخذها المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري والسهر على احترام تطبيقها.
- السهر على احترام النظام الداخلي للهيئة،- تنسيق أعمال المجالس الجهوية.
- اتقاء الخلافات ذات الطابع المهني التي قد تنشأ بين المجالس الجهوية للهيئة أو بين المهندسين الخبراء العقاريين لمختلف الجهات والاصلاح فيما بينهم والفصل بمقررات نافذة في حالة عدم المصالحة.
- دراسة التقارير المعدة في إطار تفتيشاته والبت فيها إلزاميا وفي الشكاوي التي تبلغ له وفي الآراء التى تصله في المجالس الجهوية.
- تطبيق الاجراءات التأديبية والنطق بالعقوبات التي هي من اختصاصه
- طلب الاطلاع على سجلات مداولات المجالس الجهوية أو أية وثيقة أخرى ضرورية للقيام بمهامه.[1]

ب. المجالس الجهوية: ويتشكل حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 95/96 المؤرخ في 06 مارس 1996 من اعضاء ينتخبون من بين المهندسين الخبراء العقاريين المسجلين في قائمة الهيئة ومقارهم المهنية في الدائرة الاقليمية المطابقة. وهذه المجالس تكون في قسنطينة وهران الجزائر حسب ما نصت عليه المادة 16 من نفس المرسوم المذكور أعلاه[2].

[1] روان بلال ودخنيسة زبير ، مرجع سابق ، ص 21،20
[2] مرجع نفسه ، ص 22،21

تتمثل مهامه حسب المادة 21 من أمر 08/95 فيمايلي :

- تساعد المجالس الجهوية للهيئة، المجلس الوطني في القيام بمهمته وممارسة صلاحياته.

فهي مكلفة في حدود اختصاصها الاقليمي على وجه الخصوص بما يأتي :

- السهر على احترام النظام الداخلي للهيئة،
- الفصل في طلبات التسجيل في جدول الهيئة،
- تقديم كل اقتراح يتعلق بتوظيف وتكوين المهندسين الخبراء العقاريين ومساعديهم،
- تقديم أي اقتراح من شأنه تحسين ظروف ممارسة المهنة،
- اتقاء ومصالحة كل خلاف مهني ينشأ بين المهندسين الخبراء العقاريين والفصل فيه بمقررات نافذة في حالة عدم المصالحة،
- دراسة الشكاوي المقدمة من الغير التي تطعن في المهندسين الخبراء العقاريين،
- اقتراح التدابير والاجراءات التأديبية،
- مسك سجلات المداولات

المبحث الثاني : ضوابط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

تتمثل قواعد أو ضوابط لممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري والتي قيدها في الامر 95-08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي 95-96 المتعلق بتحديد كيفيات تنظيم هياكل هيئة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة .

المطلب الأول: شروط واجراءات ممارسة صفة المهندس الخبير العقاري

نتناول في هذا المطلب على شروط واجراءات الواجب توفرها بما فيها من شروط ممارسة صفة المهندس الخبير العقاري (الفرع الاول) ثم اجراءات اكساب صفة المهندس الخبير العقاري في (الفرع الثاني).

الفرع الاول : شروط ممارسة صفة المهندس الخبير العقاري :

ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري يتعلق ما تقضيه من ضوابط فلابد ان تتوفر فيه مجموعة من الشروط نجدها في نص الامر 08/95 ، إذ نجد نص المادة 03 والمادة 4 من نفس الأمر تطرقتا الى جملة من الشروط هي كالتالي :

- المؤهلات القانونية :

- الجنسية الجزائرية كأصل عام .
- غير ان المادة 04 من نفس الامر 08/95 تضمنت استثناء كاصل عام وهي جواز للأشخاص ذوي الجنسية الاجنبية بممارسة المهنة المهندس الخبير العقاري اذا ما ابرمت اتفاقية لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي اليه هؤلاء الاشخاص[1].

- المؤهلات علمية :

- حيازة على شهادة مهندس دولة مساح او مهندس دولة في الطبوغرافيا او مهندس تطبيقي، تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات تعليم العالي او شهادة تعادلها في الاختصاص.

- المؤهلات المسبقة للمهنة :

- كمهندس متدرب لمدة 03 سنوات والنجاح بالامتحان نهاية التدريب :

"وبقصد بالتدريب المهني أن يخرج خريج الهندسة مهندسا تحت التدريب، وبعد اجتيازه فترة تدريب عملي محدد يستطيع التقدم لإجراء امتحان للحصول على إجازة للعمل الخبير، وقد تتولى عملية التدريب مكاتب الخبراء المعتمدين آما قد تتولاها الجامعات أو بعض المؤسسات المالية . وفي الجزائر يجرى التدريب المهني تحت إشراف مهندس خبير عقاري يمارس المهنة بطريقة فردية ، أو ضمن مكتب مهندسيين خبراء عقاريين، وذلك طبقا للمادة 46من المرسوم التنفيذي 95-96 . وينتهي التدريب باجتياز امتحان تسلم على أساس شهادة نجاح من طرف رئيس المجلس الجهوي .لهيئة الخبراء المهندسيين العقاريين . حدد المشرع الإجراءات والأحكام

[1] سراح حليتم، "النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري بين صلاحيات القانونية والاختصاصات القانونية " ، **مجلة دراسات بجامعة الاغواط ،** العدد 43_، جامعة الاغواط ، **الجزائر ، جوان 2016، ص 313**

المتعلقة بالتدريب المهني في الفصل الرابع من الأمر 08/95 من المادة 30 الى 34 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 95/96 الفصل الخامس بعنوان التدريب المهني "[1]

- كمهندس مسح الاراضي او مهندس في الطبوغرافيا ، ضمن ادارة تابعة للدولة او جماعة محلية او مؤسسة عمومية لمدة 05 سنوات على الاقل .
- يشترط عدم التعرض لحكم قضائي بسبب اعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها
- التمتع بالحقوق الوطنية والمدنية والسياسية المكرسة في دستور الجزائري
- التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12 من نفس الامر 08/95 اي على انه تودع طلبات تسجيل في دخول مهنة المهندسين الخبراء العقاريين في المجلس الجهوي .

الفرع الثاني : اجراءات اكتساب صفة مهنة المهندس الخبير العقاري

بعد اكتمال الشروط الموضوعية للشخص المهندس الخبير العقاري بجميع متطلباتها حيث يلزم عليه بطلب التسجيل حيث نصت المادة 12 من الامر 95-08 على انه تودع طلبات التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين الى المجلس الجهوي المنصوص عليه في المادة 15 من نفس الامر .

- بعد التسجيل في جدول مهنة المهندسين الخبراء العقاريين وقبل البدا في القيام بمهامهم يقوم المهندس الخبير العقاري بتأدية اليمين التالية أمام المحكمة المتواجد بدائرة اختصاصها مقر إقامتهم .
- بعده يقيد في سجل خاص مرقم و مصادق عيه من طرف المجلس الوطني خاص بالتدريبات ويمارس تدريبه لمدة لا تقل عن 03 سنوات بالاضافة الى توافر الخبرات والمؤهلات العلمية وتنتهي فترة التربص باجراء امتحانات نهاية التدريب[2] .

[1] فروخ سميرة ، مرجع السابق، ص 29

[2] حليتم سراح حليتم، مرجع سابق ، **ص 314**

- كما انه يجب على المهندس الخبير العقاري ان يكون متحصل على بطاقة المهنية التي تثبت تسجيله لدى الهيئة .

ومن جهة فقد حدد المرسوم التنفيذي 95-96 في المواد 34 الى 38 بالنسبة للاشخاص الطبيعيين الاجانب مهنة الخبير العقاري على :

- ان يمارس كل شخص طبيعي له جنسية اجنبية عبر كامل التراب الوطني ان يقدم طلبه لرئيس المجلس الوطني للهيئة وهذا طبقا للاحكام المادة المادة 04 من الامر 95-08
- كما انه على رئيس المجلس الاعلى له الحق ان يمنح رخصة الممارسة او رفض الطلب بعد الاطلاع على راي رئيس المجلس الوطني للهيئة .

اما في حالة الشراكة بين مهندسان خبيران عقاريان او اكثر ان يؤسسا فيما بينهم مكتب المهندسين الخبراء حيث يكتسي شكل شركة مدنية ،وهذا بنص الامر 95-96 من المواد 39 الى 41.

- حيث يبلغ القانون الاساسي المتضمن تأسيس مكتب مهندسين خبراء عقاريين الى الرئيس المجلس الجهوي للهيئة بالمكان الذي يقع فيه خلال شهر اعداده .
- كما يكون شركاء مكتب المهندسين الخبراء العقاريين مسؤولين شخصيا و تضامنيا[1] .

المطلب الثاني : اختصاصات مهنة المهندس الخبير العقاري

بعد تعريف لمهنة المندس الخبير العقاري والاطار القانوني الذي يعمل بموجبه سنتطرق الى اختصاصات المخولة له ، ونستعرض حقوقه والواجبات الواقعة على عاتقه[2] .

[1] سميرة فروخ، مرجع سابق ، ص33

[2] مختار قمان، **المركز القانوني للخبير العقاري** ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة يان عاشور ، الجلفة ، السنة الجامعية 2015/2014م ، ص 10.

الفرع الاول : اختصاصات مهنة المهندس الخبير العقاري

انطلاقا من المادة 2 من الامر 08/95 التي عرفت المهندس الخبير العقاري وبعد قراءة للنصوص القانونية المتفرقة التي يتم التطرق الى المهندس الخبير العقاري يتحدد جليا مجموعة من الاختصاصات فيها ما هو تقني والآخر قانوني[1] .

اولا : **الاختصاصات القانونية:**

" تتصل بمهنة الخبير المهندس العقاري مهام عامة محددة قانونا تتمثل في القيام بإعداد الوثائق التقنية اللاحقة بالعقود الرسمية لاسيما المتعلقة منها بمخططات الحالة الوصفية للقسمة، مخططات التجزئة في إطار التهيئة العمرانية، القسمة القضائية، وإعداد وثائق القياس كما يتولى مهمة تقويم الأملاك العقارية من الناحية التجارية والإيجارية. و وضع معالم لتثبيت الملكية العقارية ، كذلك القيام بالتحريات العقارية التي ترتبط بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية، إضافة إلى القسمة العقارية إلى جانب هذه المهام فقد تفوض إلى الخبير المهندس العقاري بعض المهام الخاصة المحددة في قوانين متفرقة ونذكر منها ما جاء به الأمر 74-75[2] المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في المادة 07/08 منه وهذا من خلال دوره باعتباره كعضو في لجنة مسح الأراضي لوضع حدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية. كما تسند له بعض المهام المنصوص عليها في قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري لاسيما المواد 03-04-05 ، هذا بالإضافة القيام بالتصميمات بموقع البنايات وشكلها[3]، كما

---

[1] سيدهم السبتي ، **المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية و الامكانيات التقنية**، ملتقى دولي في اطار الجامعة صيفية ، الجزائر ، المجلس الوطني لهيئة الخبراء العقاريين ، OGEF2013، ص6

[2] الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، **يتضمن اعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري** ، المعدل والمتمم ، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975 .

[3] قاديري عبد الحكيم ، **التشريعات والمهندس الخبير العقاري دراسة نقدية** ، مداخلة مقدمة ضمن يوم دراسي تحت عنون المهندس الخبير العقاري وتشريعات القانونية الذي نظمه المجلس الجهوي لهيئة المهندسيين الخبراء العقاريين ، ناحية وهران يوم 28 أفريل 2016 ، ب د ص.

أن له دور في مجال تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها حيث تسند له مهام تقييم الأجل الممنوح في رخصة إتمام إنجاز البنايات غير المتممة حسب ما جاء به القانون 15/08[1]، ودوره في مجال إعداد الملف البياني والتقني الرخص التجزئة في عمليات تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها على قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها احدهما في تشييد البنايات"[2].

ثانيا : الاختصاصات الفنية والتقنية :

"وهي المهام والصلاحيات التقنية المحضة التي تتميز بها مهمة الخبير المهندس العقاري المسجل لدى قائمة المهندسين الخبراء العقاريين ومع ذلك فقد تلجأ المحاكم إلى تعيين خبراء لإجراء القسمة العقارية أو تعيين الحدود سواء في البيع أو الإيجار الأشخاص غير مسجلين في هذه القائمة وهذا بناء على ما جاءت به المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهذا خرق صريح للمادة 29 من الأمر 95-08 لعدم وجود اسم الخبير ضمن القائمة المعتمدة من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين ما يستدعي قيام المسؤولية الجزائية لمن أمر ونفذ الخبرة. وعليه فيتولى المهندس الخبير العقاري مهمة وضع الرسوم الطبوغرافيا لسطح الأملاك العقارية وتحديد مساحاتها وحدودها وتحديد قيمتها التجارية أو الإيجارية كما يقوم بإعداد مخطط الرسم البياني التمثيل العقار في إطار التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية وإنجاز الدراسات والرسوم الطبوغرافيا في إطار عمليات التهيئة العقارية[3]" .

---

[1] قانون رقم 08 – 15 المؤرّخ في 17 رجب عام 1429 الوافق 20 يوليو سنة 2008 ، **يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها**، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 44، المؤرخ 3 غشت 2008م.

[2] سراح حليتم، "**النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري بين صلاحيات القانونية والاختصاصات القانونية** " ، مرجع سابق ، **ص 316**

[3] سراح حليتم ، "**النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري بين صلاحيات القانونية والاختصاصات القانونية** " ،المرجع السابق ، ص 316 ،317

الفرع الثاني : حقوق وواجبات مهنة المهندس الخبير العقاري :

ترتب عن مهنة المهندس الخبير العقاري عدة آثار تتمثل في حقوق و واجبات بمناسبة تأدية مهام وسنتناول في هدا الفرع الحقوق و الواجبات التي تتعلق بالخبير العقاري و ذلك في نقطتين النقطة الأولى تخصصها لحقوق الخبراء، أما النقطة الثانية متخصصها لواجبات الخبير.

اولا : حقوق الخبير العقاري :

"إن أهم حق يتعلق بالخبراء هو الحق في تقاضي أتعاب مقابل الخدمة التي يقدمونها والتي تدخل في صلاحياتهم أو مهامهم وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 08/95 المذكور سالفا، و إذا كان الخبير العقاري خبيرا قضائيا معتمدا فإن نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 95/310 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 09/08، 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 الفضائيين وبما أن الخبير العقاري يمكن له أن يكون خبيرا قضائيا[1] 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 من قانون العقوبات، إضافة على ذلك فقد كرس ذلك قانون الإجراءات الجزائية في التدابير التي استحدثها المشرع في 2015 بموجب الأمر 15/02 و التي تخص حماية الخبراء و هذا ما نصت عليه المواد من 65 مكرر 19 إلى 65 مكرر 28 مما يبين أن المشرع وباعتباره للخبير عون ومساعد العدالة فقد رتب له في المقابل حماية قانونية له تمثلت في كل ما سبق و أن ذكرناه في هذه النقطة".[2]

---

[1] مراد نورالدين و حيتالة معمر ، **الخبرة القضائية في الدعاوى المدنية** ، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، المجلد 18 ، العدد 4 ، 2019 م ،ص 58

[2] روان بلال و دخينيسة زبير ، مرجع سابق ، ص 18

ثانيا : واجبات الخبير العقاري:

نجد أن واجبات الخبير العقاري جاءت في الأمر 08/95 وذلك من المادة 23 الى 26 وهي كالتالي

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

☒ **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.

☒ **الالتزام بالسر المهني و اداء اليمين:** و هو الالتزام بالقيام بعمل يلتزم الخبراء العقاريين بكتمان اسرار عملهم وفق الشروط المحددة قانونا و تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات، اضافة على ذلك أداء اليمين كذلك يلتزم الخبير العقاري بأدائها أمام المحكمة التي يكون مقره في دائرة اختصاصها حسب نص المادة 14 من الأمر 95/08

☒ **الالتزام بعدم خلط المهنة بمهن أخرى :** خلط مهنة الخبير العقاري بمهن أخرى يؤدي إلى حالة التنافي المنصوص عليها في المادة 24 و أي عدم ممارسة أي نشاط يتعلق بعمليات المضاربة لشراء العقارات و بيعها، أو السماح لعونه بالتدخل في ممارسات مهامه دون توكيل مكتوب، واكتساب حقوق متنازع فيها بطريق مباشر أو غير مباشر، أو الانتفاع من أية عملية في الأعمال التي تسند عليه. كما أن الواجبات التي يقوم بها الخبير العقاري بمناسبة اعتماده كخبير قضائي[1] بموجب المرسوم التنفيذي 310/95 هي أن الالتزام بأداء عمله يكون

[1] بن سالم عيسى ، **الخبرة القضائية في المادة العقارية** ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، السنة الجامعية 2014م/2015 م ، ص 27

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 المرسوم1 .

[1] روان بلال و دخينيسة زبير ، مرجع سابق ، ص 19

الفصل الثاني :

المسؤولية المدنية لمهنة الخبير العقاري الناجمة عن إخلاله بمهنته

ان مهام الخبير التي يمارسها بمناسبة مهنته تعتبر ممارسة عادية و صحيحة، بينما في حالة غير العادية لمهامه فإن ذلك يعرضه المسؤولية ، و عند التحدث عن المسؤولية الابد من التحدث على نطاق مسؤولية الخبير المهندس العقاري فقد نصت المادة 26 من الأمر 95-08 على ما يلي: يكون المهندسون الخبراء العقاريين في إطار ممارسة مهنتهم، مسؤولين تجاه زبائنهم 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 المدنية و منه فإننا نتناول بموجب ذلك في المبحث الاول الطبيعة القانونية لمهندس الخبير العقاري ، ثم المبحث الثاني تطرقنا الى الجزاء المترتب عن المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري .

المبحث الاول : الطبيعة القانونية للمهندس الخبير العقاري

يعتبر الخبير العقاري شخص يؤدي مهمة محددة ، كما مكنه المشرع من جملة من الحقوق التي تكفل له أداء مهامه، وتقع عليه عدة التزامات أيضا عند أدائها، وقد يقع في الخطأ ويخل بتلك الالتزامات ، لذلك فهو يخضع للقواعد العامة في المسؤولية، فتقوم مسؤوليته المدنية إذا ما أخل بالتزاماته المرتبطة بصفته كخبير عقاري وبالالتزامات الناتجة عن أداء مهمته، ويجوز للأطراف ذي مصلحة بمطالبته بالتعويض متى ألحق بهم ضرر طبقا لقواعد المسؤولية المدنية.

المطلب الاول : تكييف المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري

ممكن القول بأن القدرة على التكييف في نطاق القانون هي الشرط الجوهري للنبوغ في المعرفة القانونية بالإضافة إلى كونها الأساس الذي لا غنى عنه لحسن تطبيق ما يتطلبه القانون من أحكام، ومن هذا المنطلق تم تكييف الجانب النظري للمسؤولية المدنية واسقاطه على موضوع بحثنا . كما أنه تطرقنا في هذا المطلب الى تعريف المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري (الفرع الأول) وكذا أركان المسؤولية المدنية لهذه المهنة (الفرع الثاني)

الفرع الاول : تعريف المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري

تعرف المسؤولية بصفة عامة بانها : تعويض الضرر الناشئ عن اخلال احد الافراد بالتزاماته قبل غيره سواء اكان مصدر هذا الالتزام هو القانون او الاتفاق .[1]

وتنقسم المسؤولية المدنية الى مسؤولية عقدية وهي تنشا نتيجة الاخلال بالالتزام التعاقدي، وكذا الى مسؤولية تقصيرية وهي تترتب على ما يحدثه الغير من ضرر لغيره بخطئه[2].

---

[1] تكالي اوريدة ، **الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2021م، ص78

[2] بن عطسي رابحة وموحلي سيلية ،**المسؤولية المدنية عن عمل الغير في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري – دراسة مقارنة**–،مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،2020م،ص1

وتتفق التشريعات التي تأخذ بنظام الخبرة على تقرير مسؤولية الخبير اذا ارتكب افعالا من شانها ان تخل بالتزاماته ينتج عنه ضرر ما ،وتذهب تلك التشريعات الى اخضاع المسؤولية للقواعد العامة في المسؤولية ولا تفرد له مسؤولية خاصة[1].

وفي القانون الجزائري فقد نظم المشرع في الأمر رقم 95-08 المتعلق بالمهندس الخبير العقاري ، وكذا المرسوم 95-96 المتعلق بتحديد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المـهنة ،وكذلك بالنسبة للنظام الداخلي[2] للخبير المهندس العقاري مسؤولية التأديبية في حالة ارتكابه لاحد الاخطاء والتي يترتب عليها الجزاء تأديبي .

ومن خلال الاحكام القانونية المنظمة لمهنة الخبير العقاري يمكن القول على ان مسؤوليته لم تتضح لنا من خلال ما سبق ان المشرع لم يقم بحصر وتحديد النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المهندس الخبير العقاري بدقة ،حيث اخضع هذا الاخير للأحكام العامة في المسؤولية نظرا لعدم تنظيم المشرع الجزائري لقواعد خاصة لمسائلة ارباب المهن عموما ، الا انه في الوقت الراهن يجمع الفقه القانوني او جل التشريعات على ضرورة قيام مسؤولية كل مهني يزاول اية مهنة محددة على تبني وجهة نظر تقتضي بمسائلة الخبير عن كل خطا يرتكبه اثناء ممارسته لعمله سواء كان جسيما او يسيرا ناتجا عن اهمال او عدم تبصر . وباعتبار ان الخبير لا يتمتع بأية حصانة فهو يخضع لأحكام المسؤولية المدنية[3] وهذا ما اقتضت به المادة 124 في فقرتها الاولى من القانون المدني الجزائري :

" **كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ،ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض** " .

---

[1] تكالي اوريدة ،الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مرجع سابق ،ص78

[2] النظام الداخلي الهيئة المهندسيين الخبراء العقاريين ، العهدة السابعة ، المصادق عليه بتاريخ 2017/12/09 ، الجزائر ، ص 20

[3] سيدهم السبتي ، مرجع سابق ، ص6

وهذا ما نجده كذلك واضحا في نص المادة 02 من الامر 95-08 في فقرتها الاولى .

الفرع الثاني : اركان المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري

تقوم المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري بمجرد ارتكابه لخطأ مهني أو عادي قد يرتكبه الخبير بصفة سلوك إنساني مجرد لا علاقة له بالأصول الفنية و المهنية المختص بها، يتسبب في ضرر يلحق بأحد ، ونجد أن المسؤولية المدنية تقوم على ثلاثة أركان هي الخطأ والضرر والعلاقة السببية ،هذا و يلزم بموجب المسؤولية التقصيرية او العقدية كل شخص بتعويض الضرر الذي ألحقه بالغير رغم عدم وجود عقد يربط بين الطرفين، وتنشأ المسؤولية التقصيرية عن الإخلال بأحد الالتزامات القانونية، ترتكز على العناصر التقليدية للمسؤولية عن الفعل الشخصي و هو الخطأ و الضرر و العلاقة السببية[1] .

لذا فإن الأمر يستلزم بحث عناصر تلك المسئولية وإبراز خصوصيتها بالنسبة لأعمال المهندس الخبير العقاري، وبالنظر لنص المادة 124 من القانون المدني الجزائري نجد انها تنص على انه :

" **كل فعل ايا كان يرتكبه الشخص بخطئه ،ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض**" .

وكذلك المادة 163 من القانون المدني المصري نجد أنها تنص على أن:

" **كل خطأ سبب ضررا يلزم مرتكبه بالتعويض** "

ومن هنا يمكن القول بأن عناصر المسئولية التقصيرية للمهندس الخبير العقاري تتمثل في الخطأ الذي يرتكبه الخبير ، وذلك متى أخل بأحد الواجبات الملقاة على عاتقه على أن هذا الخطأ بمفرده لا يكفي لقيام المسئولية المدنية في جانبه ، حيث يلزم أن يترتب على هذا السلوك الخطأ حدوث ضرر لأحد الخصوم في الدعوى ، بالإضافة إلى ذلك يلزم توافر علاقة

[1] حركاتي بلال وامزال امال ،**الخطأ في المسؤولية التقصيرية وتطبيقاتها** ،كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،2012م-2013م،.ص5

السببية بين هذا الخطأ وذاك الضرر الذي حدث ، بمعنى أن يكون الضرر قد تحقق بفعل الخطأ ، فإذا تمكن المضرور من إثبات ذلك نهضت مسئولية الخبير ، دون أن يكون بمكنته درء المسئولية عن نفسه ، ولكن إذا لم يتمكن المضرور من إثبات ذلك فهنا يعفي الخبير من المسئولية. وعليه سوف نتطرق في هذا الفرع الى بعض نقاط كأحد عناصر قيام المسئولية المدنية للخبير :

اولا : ركن الخطأ

لم يعرف المشرع الخطأ، وقد اختلفت آراء الفقهاء في تعريف الخطأ حيث يرى العلامة السنهوري أن الخطأ هو انحراف في السلوك، هو تعد من الشخص في تصرفه مجاوزا في الحدود التي يجب عليه الالتزام بها في سلوكه، ويكون هذا الخطأ عمديا أو غير عمديا [1].

الخطأ في المسؤولية المدنية هو إخلال الشخص بالتزام قانوني او اتفاقي مع إدراكه لهذا الإخلال بمعنى الإنحراف في السلوك المألوف للشخص العادي، ويتمثل هذا الإلتزام في وجوب أن يصطنع الشخص في سلوكه اليقظة والتبصر حتى لا يضر بالغير، وإذا انحرف عن هذا السلوك الواجب وكان مدركا لهذا الانحراف يترتب عنه مسؤولية تقصيرية، واستقر الفقه على أن الخطأ هو الإخلال بالتزام قانوني مع الإدراك بأنه يضر بالغير[2].

وجاء تعريف بلانيول بأنه خرق لالتزام سابق، هذا الالتزام إما التزاما قانونيا كما هو الحال في المسؤولية التقصيرية أو موجبا عقديا كما هو الحال في المسؤولية العقدية[3].

وعرفه سفاتيه Savaliter أنه الإخلال بواجب كان في الإمكان معرفته ومراعاته وفي رأيه الخطأ يتكون من عنصرين، عنصر مادي وهو الواجب الذي وقع الإخلال به، وعنصر معنوي

---

[1] بلغيتية البشير ،**المسؤولية القانونية للمحضر القضائي في ظل التشريع الجزائري** ،مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2019م ص28

[2] خليل أحمد حسن قدادة، **الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (مصادر الالتزام)**، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 242.

[3] روان بلال و دخينيسة زبير ،مرجع سابق، ص28.

وهو إمكان العلم بذلك الواجب لأن الشخص يكون مسؤولا عن أعماله غير المشروعة متى صدرت منه وهو مميز[1].

إذن الخطأ عبارة عن انحراف في السلوك لا يرتكبه الإنسان اليقظ لو أنه أحيط بنفس الظروف الخارجية التي أحاطت بالفاعل، ويكون عمديا أو غير عمديا، ويجب أن يسند هذا الفعل المسبب للضرر إلى شخص مميز ومدرك .

وعليه يكون المهندس الخبير العقاري مخطئا عندما ينحرف عن سلوك زملائه في المهنة الذين أحيطت بهم نفس الظروف الخارجية أثناء أداء مهامه، ويكون ذلك عمديا أو غير عمديا، مميزا ومدركا لذلك .

ثانيا : ركن الضرر

يمكن القول ان الضرر هو الركن الثاني في المسؤولية المدنية سواء اكانت مسؤولية عقدية او تقصيرية ،والجدير بالتذكير في هذا الشأن ،أن المسؤولية المدنية وجدت من اجل اصلاح وجبر الاضرار التي تسبب للغير [2] ، مما يبين اهمية هذا الركن اذ انه لا مسؤولية مدنية مالم يوجد ضررا ، فاذا انعدم الضرر لا تسمع دعوى التعويض ،وذلك طبقا لما تقتضيه المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية : " **لا دعوى بلا مصلحة** ".

كما ان اشتراط الضرر له دور فعال في التمييز بين المسؤوليات منها المدنية و الادبية ، فالمسؤولية المدنية لا تتحقق مالم يوجد او مالم يصاب الفرد بضرر ما ،اما المسؤولية الادبية فهي تقوم عند اخلال الفرد بقاعدة خلقية ،وهي تستوجب جزاء ادبيا بعيدا عن دائرة القانون وبذلك فنطاقها تحددها الاخلاق[3] .

---

[1] روان بلال و دخينيسة زبير ،مرجع نفسه، ص28.

[2] فيلالي علي، **الإلتزامات الفعل المستحق للتعويض** ، الطبعة الثالثة ،2015، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص 275.

[3] هند جمال ابراهيم ، **توضيح قانوني حول العمل غير المشروع (المسؤولية التقصيرية)** ،**https://www.mohamy.online/blog/14771**، تاريخ الإطلاع يوم 2022/05/28على الساعة 18.28

ويعرف الضرر على انه : الاذى الذي يصيب الشخص من جراء المساس بحق من حقوقه او بمصلحة مشروعة له سواء تعلق ذلك الحق او تلك المصلحة بسلامة جسمه او عاطفته او بماله او حريته او شرفه او غير ذلك .[1]

كما عرفه الاستاذ محمد صبري السعدي على أنه : الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له، أو بحق من حقوقه .[2]

وعليه يمكن القول ان الضرر ركن اساسي لقيام المسؤولية المدنية حيث لا يكفي الخطأ وانما يجب ان يترتب عليه ضرر و الا كانت دعوى المسؤولية غير مقبولة .

ومن هذا المنطلق سنرى انواع الضرر وشروطه وفقا للنقاط التالية :

1 – **الضرر المادي :** يعد الضرر ضررا ماديا عندما يصيب المضرور في حق من حقوقه التي يحميها القانون سواء في جسمه او في ماله ، او يصيبه في مصلحة مادية مشروعة[3] .

ومن اهم شروطه:

- ان يكون محققا : أي ان يكون هذا الضرر مؤكد و قد حصل فعلا وتجسدت اثاره على الواقع ، ولكن احيانا الضرر المحقق لا يقتصر على وقوعه حالا بل يشمل كذلك وقوعه محققا و مؤكدا في المستقبل وليس مجرد احتمال قد لا يقع .ويجب في هذا الشأن تفادي الخلط بين الضرر المستقبلي الذي يستوجب التعويض حيث انه امرا مأكدا لا شك فيه ويتعين تعوضه ولو لم يحصل بعد طالما ان اثاره محددة ومعلومة والضرر الاحتمالي الذي لا يستوجب التعويض فهو مجرد احتمال فقد لا يتحقق ومن

---

[1] فيلالي علي، مرجع سابق، ص 265.

[2] صبري محمد السعدي ، **الواضح في شرح القانون المدني**، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، دار الهدى الجزائر، 2011، ص 77.

[3] تيزي عبد القادر ،،**مطبوعة خاصة بمحاضرات في القانون المدني" الفعل المستحق للتعويض كمصدر من مصادر الالتزام"**، موجهة لطلبة السنة الثانية حقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية .جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، سنة 2019م–2020م،ص15

ثم فليس هناك من تعويض والثابت ان الحدود ما بين الضرر المستقبل الموجب للتعويض و الضرر الاحتمالي الذي لا يستوجب التعويض ، غير واضحة وكثيرا ما يصعب رسمها في الواقع على ضوء معيار واضح [1].

- ان يكون مباشرا : أي هو النتيجة الحتمية و الضرورية للفعل الخاطئ بحيث اذا لم يكن الخطأ قد وقع ، فان الضرر لم يكن ليحصل . او بعبارة اخرى ان الضرر المباشر هو ذلك ا لضرر الذي لا يستطيع الشخص ان يتجنبه ببذل جهد كعقول أي ببذل الجهد الذي يبذله الشخص المعتاد في تنفيذ التزاماته .[2]
- ان يكون شخصيا : ليس من البديهي أنه لمن لم يلحقه ضرر شخصي المطالبة بالتعويض، فالضرر هو الأذى الذي يمس شخص في حقوقه وفي مصالحه الشخصية، مما يبرز ويفيد الطابع الشخصي الخسارة المعنوية أو المالية التي لحقت بالمضرور، كما تقضي القاعدة " لا دعوى بدون مصلحة" [3]

2 – الضرر المعنوي (الادبي) : هو الأذى الذي يلحق بماديات الإنسان فيمس بمشاعره وأحاسيسه أو بنفسيته أو بمكانته العائلية أو المهنية أو الإجتماعية ، محدثا له الألم النفسي فالضرر المعنوي هو الألم ذاته الناتج عن تلك المشاعر من جراء عمل غير مشروع يؤتيه الفاعل، ويشمل الضرر المعنوي أيضا الضرر الماس بالحقوق المعنوية للإنسان أي الحقوق الملاصقة لشخصيته .[4]

غير انه لا احد ينازع اليوم في مبدا تعويض الضرر المعنوي ،مثله مثل الضرر المادي تماما ،لاسيما بعد اضافة المادة 182 مكرر حيثما اشار إليها المشرع الجزائري و التي تنص :

---

[1] فيلالي علي ، مرجع سابق، ص 291

[2] فيلالي علي ، مرجع نفسه، ص 295

[3] فيلالي علي ، مرجع نفسه، ص297

[4] بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، 1999 ، ص 153

" **يشمل التعويض عن الضرر المعنوي كل مساس بالحرية أو الشرف أو السمعة** "

وعلى خلاف الضرر المادي، لا يترتب على الضرر المعنوي خسارة مالية أي انتقاص من الذمة المالية، وهذا هو السبب الذي أثار مشكلة تعويض الضرر المعنوي[1].

مثال ذلك : ونذكر في هذا الشأن أن قيام الخبير العقاري بإفشاء معلومات تتعلق بحرمة الزبون التي وكلت اليه كتحديد حدود بين اطراف الورثة أو كإفشائه سر عائلي خاص، حيث ان الضرر هنا معنويا مما يصيب الشخص الزبون في المساس بالشرف والمشاعر والسمعة والمكان الاجتماعية والعائلية والمهنية، حيث يكون الخبير العقاري مسؤولا مدنيا من طرف الزبائن أو الغير مما يستوجب تعويض المضرور.

كما قد تكون بعض هذه الأضرار ناتجة أثناء تأديته لمهمته أو بمناسبتها، لقيام الخبير العقاري بمعاملة الزبائن او الاطراف الذين تم التعامل معهم معاملة غير لائقة أو شتمهم . [2]

وكذلك فإن ضياع حقوق الأفراد على اثر خطأ الخبير العقاري وضياع فرصة لاثبات الحق تشكل أضرار مادية وكما ترتب عليها أضرار معنوية في ذات الوقت، وتتمثل لهم هذه الأضرار بالألم النفسي والشعور بالإحباط .

ومن جهة أخرى يقع عبء إثبات الضرر سواء كان ماديا أو معنوياً على عاتق المتضرر من خطأ المرتكب من الخبير العقاري، ، ويترك أمر تقدير الضرر إلى قاضي الموضوع، حيث يقدر توافر أو عدم توافر الضرر بسلطته التقديرية.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري يعتبر الضرر المعنوي أكثر جسامة من الضرر المادي كما أنه لم يتقيد بمعيار جامد لتقدير التعويض عن هذا الضرر نظرًا لمرونته وبذلك يرى أن شأن الضرر المادي كالضرر المعنوي.

---

[1] بلحاج العربي ، مرجع نفسه ، ص 153

[2] حساني صبرينة، **الخبير القضائي في المواد المدنية**، مذكرة مقدمة لنيل شهدة الماجيستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 96

ثالثا : ركن العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

لا يكفي وقوع الخطأ والضرر. ولكن يجب توفر ركن ثالثا في المسؤولية المدنية وهو وجود العلاقة السببية والتي تعتبر ركنًا جوهريًا بين الخطأ والضرر بمعنى أن يكون الخطأ هو الذي تسبب في الضرر[1]، بمعنى وجود رابطة بين الخطأ الصادر عن الخبير العقاري المسؤول والضرر الذي أصاب المتقاضي في دعوى المسؤولية .

عبر المشرع الجزائري عن ركن السببية في المادة 124 من قانون المدني الجزائري في عبارة "**ويسبب ضررا**"، غير أنه ليستحق المتضرر التعويض يجب عليه إثبات وجود علاقة سببية بين الخطأ المرتكب والضرر الناتج.

إذن في هذه الحالة إذا أراد الخبير العقاري نفي العلاقة السببية لا بد عليه إثبات السبب الأجنبي وهذا ما نصت عليه المادة 127 من قانون المدني الجزائري على أنه:

"**إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا بد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص ثانوي أو إتفاق يخالف ذلك**".

وعليه إذا توافرت عناصر المسؤولية، قامت مسؤولية الخبير العقاري وتوجب صدور حكم قضائي بذلك وتحديد مبلغ التعويض لمن أصابه ضرر، كما يمكن للقاضي أيضا إنقاص أتعاب الخبير العقاري أو إلغائها كما لو أبطلت الخبرة لسبب يعود للخبير نفسه[2].

المطلب الثاني : صور المسؤولية لمهنة المهندس الخبير العقاري

استنادا لما تطرقنا اليه في المطلب الاول من تعريف المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري وصولا الى التطرق الى اركانها . كان لابد من تحديد المفاهيم وجعلها أكثر وضوحا، فارتأينا ان نبين صور هذه المسؤولية في الأعمال التي يقوم بها الخبير العقاري بموجب الامر

[1] حركاتي بلال وامزال امال، الخطأ في المسؤولية التقصيرية وتطبيقاتها ، مرجع سابق ، ص67

[2] حساني صبرينة، المرجع السابق، ص 97

08/95 وذلك بالتطرق الى شقي هذا المسؤولية ففي الفرع الاول نتناول صور المسؤولية العقدية وصور المسؤولية التقصيرية في الفرع الثاني .

الفرع الاول : صور المسؤولية العقدية :

عند إبرام عقد صحيح بين أطراف معينة، فإن هذا العقد تكون له آثار نسبية يتأثر بها طرفا العقد، كما تكون له قوة ملزمة اتجاه نفس الأطراف، وفي حال إخلال أحدهما بتنفيذ التزاماته وفق ما تم الاتفاق عليه سواء كان هذا الإخلال كليا أو جزئيا[1] . وفي حالتنا هذه فإن المهندس الخبير العقاري وأثناء القيام بالمهام الموكولة له قد يقع في كثير من الأخطاء تترتب عليه مسؤولية عقدية وتتمثل في صورتين أساسيتين هما كالتالي :

اولا : مسؤولية الخبير المهندس العقاري جراء التأخر في أداء مهامه :

إن دخول المهندس الخبير العقاري في عقد صحيح مع زبون لانجاز مهمة من مهامه على سبيل المثال إعداد تصاميم طبوغرافية أو تحديد الحدود في أجل متفق عليه ، هذا الالتزام التعاقدي بين الطرفين يجعل الخبير العقاري مدينا و مسؤول مباشر وبشكل شخصي في تنفيذ التزامه عينيا وبصورة تامة وكاملة.فإن تأخر في تنفيذ هذا الالتزام بدون أن يكون له سبب متعلق بالقوة القاهرة أو اي سبب اخر ، يعتبر اخلال بتنفيذ هذه الالتزام وذلك بتحقق الخطأ العقدي [2] وهذا استنادا للمادة 176 من القانون المدني الجزائري بشكل عام التي تنص على " إذا استحال المدين أن تنفيذ الالتزام عينا حكم عليه بالتعويض الضرر الناجم عن عدم التنفيذ التزاماته، ما لم يثبت إن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ولا يكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزاماته" . والمادة 26 من امر 08/95 بشكل خاص التي تنص :

---

[1] خليفة سيلية و شلالو ساكينة، **الخطأ العقدي في القانون المدني الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،2017-2018م،ص20

[2] ينبوعي لطيفة و آخرون ، **مسؤولية المهندس المساح الطبوغرافي** ، مذكرة ماستر القانون العقاري والحقوق العينية ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ،جامعة سيدي محمد بن عبد الله ، المملكة المغربية ، السنة الجامعية 2019/2018، ص19

"على يكون المهندسون الخبراء العقاريون في إطار ممارسة مهنتهم مسؤولين تجاه زبائنهم في حدود ما اتفق عليه في العقد بالنسبة لكل الوثائق والعمليات التقنية أو الدراسات التي ينجزونها".

وبالتالي يحق للطرف المتضرر المطالبة بالتنفيذ العيني والتعويض عن الضرر المحقق[1].ولتوضيح هذا النوع من صور المسؤولية العقدية لابد من التطرق الى بعض التطبيقات ونذكرها على سبيل المثال :

❖ أعمال الخبير المهندس العقاري المتعلقة بالترقية العقارية :

تتخذ استعانة المرقين العقاريين بأعمال الخبير المهندس العقاري عدة صور كاستصدار المرقي العقاري لرخص وشهادات التعمير.حيث تتم الاستعانة بالخبير المهندس العقاري فيما يتعلق بالوثائق التقنية المرفقة بالطلب لدى اكتساب المرقي العقاري للوعاء العقاري المراد انجاز الترقية العقارية به . وأهم هذه الوثائق التقنية رخصة تجزئة مشهرة من طرف المحافظ العقاري والتي تتطلب لشهرها ارفاقها بوثيقة القياس المعدة من طرف خبير مهندس عقاري تتضمن حدود القطعة الأرضية ومساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها ، كما تبين تحديد القطع المبرمجة للتجزئة[2] .حيث تقوم مسؤولية الخبير المهندس العقاري إذا وقع في خطأ عقدي وهو التأخر في اعداد هذه الوثيقة في الآجال متفق عليها ما يجعل الدائن (الخبير العقاري) يثبث الضرر الذي لحقه من جراء هذه الخطأ العقدي كأن يثبت زيادة في اتعاب اضافية في تجديد اشتراكات لمصالح ادارية أخرى من جراء التأخر في تنفيد هذا التزام . وبهذا يصبح له الحق بالمطالبة بالتعويض وفق الموجبات العقدية التي تم اتفاق عليها ووفقا للمادة 176 من القانون المدني والمادة 26 من أمر 08/95.

---

[1] مصطفاي أمينة و أعراب زهرة، **التنفيذ العيني للإلتزام** ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر ل.م.د في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،،جامعة مولود معمري تيزي وزو ،ص18

[2] فروخ سميرة ، مرجع سابق ، ص 72

ثانيا : مسؤولية الخبير المهندس العقاري جراء الأخطاء أثناء أداء مهامه :

انطلاقا من المادة 23 من الأمر 08/95 التي تنص على أن: "يلزم المهندسون الخبراء العقاريون بانجاز الاعمال المطلوبة منهم وفق النوعية المهنية والمعايير التقنية المشترطة في هذا المجال. والمادة 26 من نفس الأمر المذكورة آنفا . والمادة 25 فقرة 1 من النظام الداخلي لهيئة المهندسيين العقاريين التي تنص :

"**يتعين على المهندس الخبير العقاري ممارسة مهامه بنزاهة كما يجب التحلي بالكفاءة وكذا العناية والاحتراز حيال زبونه** "[1] .

يستنتج من نص المادة أن المهندس الخبير العقاري تقوم مسؤوليته عن أعماله المتفق عليها مع الزبون في حالة يكون أثناء تأدية مهامه خطأ عمدي بسب سوء النية أو اهمال يؤدي الى خطأ جسيم هذا الأخير يعرف بأنه "وهو خطأ الذي لا يرتكبه أشد الناس إهمال"[2] وتحصيل حاصل لايرتكبه مهندس خبير عقاري معتمد رجل له خبر فنية و ذو حيطة ومتبصر ما يسبب ضررا للزبون . ولنا أن نعرض بعض التطبيقات لتوضيح هذا النوع من صور المسؤولية العقدية:

- ✓ "خطأ الخبير في وضع الرسوم الطبوغرافية: يمكن للخبير خطا أثناء وضعه للرسوم قيمة هذه الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية من أجل تحديد و وضع معالم حدودها، أوي يخطا الأملاك فإن ذلك الخطا يولد ضررا للمستفيد من تلك الأعمال التي تدخل في نطاق الخبير العقاري بمفهوم المادة 02 فقرة 02 من الامر 95/08 ،و الذي يستوجب تعويضا عن الضرر اللاحق للمستفيد من الخدمة التي قدمها الخبير العقاري لان ذلك ولد هضما لحقوق الغير"[3].

---

[1] النظام الداخلي الهيئة المهندسيين الخبراء العقاريين ، مرجع سابق، ص 10

[2] خليفة سيلية و شلالو ساكينة ، **الخطأ العقدي في القانون المدني الجزائري** ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2018 ، ص 23

[3] روان بلال و دخينيسة زبير ، مرجع سابق ، ص 34

- ✓ خطأ الخبير في العمليات المتعلقة بالتهيئة العقارية:" كذلك قد يقع المهندس الخبير العقاري 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"[1].
- ✓ خطأ الخبير العقاري أثنا ممارسة مهنته كخبير قضائي معتمد: "تجد ذلك واضحا بنص المادة 132 فقرة 02 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية والتي تنص على ما يلي:

" اذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك، استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه. "[2]

إذا قبل الخبير المهمة ولم يقم بها أو لم ينجز تقريره أو لم يودعه في الأجل المحدد، جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف، وعند الاقتضاء، الحكم عليه بالتعويضات المدنية، ويمكن علاوة على ذلك استبداله".

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 : المسؤولية التقصيرية للمهندس الخبير العقاري

انطلاقا مما تطرقنا إليه في المطلب الأول من تحديد تعريف المسؤولية التقصيري بمفهومها العام وبمفهومها المقترن بالخبير العقاري نجد أن المسؤولية التقصيرية تقوم على

[1] مرجع نفسه ، ص 34

[2] مرجع نفسه ، ص 34

أساس الاخلال بالتزام قانوني[1]، وبما ان" الالتزام في المسؤولية التقصيرية دائما هي التزام ببذل عناية"[2]وهو ان يكون الشخص يقضا متبصرا حتى لا يضر بالغير ، فإذا انحرف عن هذا السلوك ، فان هذا الانحراف يشكل خطأ يوجب المسؤولية التقصيرية والمعيار العام للخطأ في الالتزام ببذل عناية هو معيار موضوعي قوامه السلوك المألوف للشخص العادي الذي يصفه العلامة الدكتور عبد الرزاق السنهوري بقوله : "هو الشخص العادي الذي يمثل جمهور الناس فلا هو خارق شديد اليقظة فيرتفع الى الذروة ولا هو محدود الفطنة خامل الهمة" [3]

إن مسؤولية المهندس الخبير العقاري التي تدخل في إطار المسؤولية التقصيرية التي يتحمل فيها المهندس الأضرار الناتجة عن الأخطاء التي ارتكبها أثناء القيام بالمهام الموكولة له ، سواء المهام القانونية أو التقنية والتي تم التطرق اليه بتفصيل في الفصل الأول ، وأساس ذلك هو المادة 124 من القانون المدني . ولإيضاح قيام هذا النوع من المسؤولية نتطرق الى بعض تطبيقات :

1. اضطلاع الخبير المهندس العقاري بالتقييم العقاري :

يجرى التقييم العقاري لأسباب عديدة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر، في انتقال الملكية العقارية، حيث يساعد المشتري والبائع على اتخاذ القرار، وفي التقاضي، كالتقييم لأجل تحديد التعويض العادل في نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، كما يرتبط التقييم العقاري بشكل كبير بعملية التمويل العقاري. على غرار أعوان التقييم التابعين لإدارة أملاك الدولة، والمفتشين التابعين للمديرية العامة للضرائب والمهندسين المعماريين، يعتبر الخبير المهندس العقاري ضمن الفاعلين الرئيسيين في عملية التقييم في 08 المذكور ،حيث نصت المادة 02 من الأمر

---

[1] بحوصي سعاد ،**المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير –دراسة مقارنة**–،مذكرة كقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الشريعة والقانون ،كلية العلوم الانسانية والاجتماعية والعلوم الاسلامية ،قسم العلوم الاسلامية ،جامعة احمد دراية ادرار،سنة 205م–2016م ،ص9

[2] عامر عاشور عبد الله ، **مسؤولية المساح المدنية عن الخطأ في تثبيت حدود العقار** ، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية ، كلية القانون ، جامعة كركوك ب س ن ، ص 5

[3] روان بلال و دخينيسة زبير ، مرجع سابق ، ص 34

08/95 المذكور أعلاه ، على اضطلاع هذا الأخير بتقييم الأملاك العقارية لقد اسند المشرع مهمة التقييم العقاري للخبير المهندس العقاري على أهميتها وخطورتها .دون أن يحدد معايير التقييم التي تمكن من الحكم على أداء الخبير المقيم، ودون أن يحدد مجال تدخله، حيث يقوم الخبراء المهندسين العقاريين بالتقييم وفق تقديرهم الخاص، إضافة لذلك، لم يشترط المشرع مؤهلات علمية أخرى من شانها تغطية جوانب النقص في التخصص الأصلي الهندسي للخبير المهندس العقاري حيث هناك طرق تقييم عالمية تطبق للوصول للقيمة الحقيقية للعقار، تحتاج إلى مقيمين محترفين لديهم مؤهلات أكاديمية تضاف إلى الإلمام بالعلوم الهندسية، ومنها الإلمام بعلوم الاقتصاد، والمحاسبة، والإدارة، والمالية، والمعرفة الجيدة بالقوانين التي تحكم السوق العقارية، إلى جانب الالتزام بالحيادية.تجاه الأملاك محل التقييم، بأن لا تكون لدى المقيم أي مصلحة شخصية أو ارتباط آخر بتلك الأملاك[1].

ومما يستشف مما ذكر سابقا فيما يخص إضطلاع الخبير المهندس العقاري بالتقييم العقاري أن مسؤولية الخبير العقاري تقوم أذا ارتكب أخطاء في عملية تقييم كونها التزام قانوني وتقني وهذا بموجب الأمر 08/95 و القوانين الأخرى المرتبطة بهذه العملية . اضافة الى تبين ثبوت وقوع الضرر الذي يكون عادة مرتبط بإثقال ميزانية الدولة في عملية التعويض . أو اجحاف في حق الملاك المراد نزع ملكيتهم .

المبحث الثاني : الأثار المترتبة عن المسؤولية لمهنة المهندس الخبير العقاري

إذا توفرت أركان المسؤولية من خطأ وضرر و علاقة سببية فإنه تقوم المسؤولية المدنية، وعلى الخبير العقاري أن يلتزم بتعويض المتضرر عن كل ضرر تسبب فيه عن طريق خطئه، بمعنى أخر أن يلتزم بالتعويض عن ما لحقه من خسارة ،وهذا بناء عل نص المادة 182 من القانون المدني الجزائري .

[1] فروخ سميرة ، المرجع السابق ،ص 71

يمكن القول أنه إذا أتفق الخبير العقاري مع المضرور علي طريقة التعويض وعلى تقديره بالطريق الودي انتهى الأمر، ولم يعد ثمة محل لرفع الدعوى ،فإذا لم يتفقا وهذا هو الأمر الغالب في الحياة العملية، فإن على المتضرر أن يلتجئ إلى القضاء برفع دعوى المسؤولية على الخبير العقاري (المطلب الأول) طالبا التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء عمله (المطلب الثاني).

المطلب الأول : دعوى المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري

"تعتبر دعوى المسؤولية أنها الوسيلة القانونية لاقتضاء الحق في جبر الضرر التي يتبعها المضرور للحصول على حقه في التعويض"[1] ، هذا ولم ينظم الامر 95-08 المتعلق بمهنة الخبير العقاري مسؤولية الخبير العقاري المدنية ولا حتى دعوى هاته المسؤولية بصفة خاصة، ومن ثمة تبقى خاضعة للأحكام والقواعد العامة المقررة في القانون المدني.

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني، فإن الدعوى هي الوسيلة القانونية التي خولها القانون لصاحب الحق في الإلتجاء الى القضاء لتقرير حقه أو حمايته[2]، أي يلجأ صاحب الحق إلى القضاء للحصول على حقه بإتباع إجراءات محددة قانونا. وهذا ما نصت عليه المادة 03 في فقرتها 01 من قانون الإجرءات المدنية والإدارية الجزائري على :

"**يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول علي ذلك الحق أو حمايته**"

اذن تخضع دعوى المسؤولية المدنية للخبير العقاري إلى القواعد العامة للمسؤولية المدنية لكن تعرف بعض الخصوصيات في مسائل معينة، لذلك سنتطرق إلى إجراءات الدعوى في

---

[1] فريحة كمال ، **المسؤولية المدنية للطبيب** ،مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في القانون الخاص، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية "، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ص 307

[2] بن هاشم سارة ، **الدعوى المدنية –دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي** – ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعيةوالعلوم الإسلامية ، جامعة احمد دراية ادرار ،2019-2020، ص 9

(الفرع الأول) و الجزاء المترتب عن مسؤولية المدنية لمهندس الخبير العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الاول : إجراءات دعوى المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري

لكي يتحصل المضرور عن التعويض الناجم عن خطأ الخبير العقاري ، عليه ان يباشر دعوى قضائية ضده ، وتجمع دعوى المسؤولية بين الطرفين وذلك امام المحكمة المختصة

اولا : أطراف الدعوى : كأصل عام أطراف الدعوى المسؤولية هما المدعي (المضرور) والمدعى عليه (الخبير العقاري) ،

أ – المدعي : وهو الشخص المضرور الذي يتبث له الحق في التعويض فإذا كان ناقص الأهلية أو عديمها رفعت الدعوى بواسطة نائبه القانوني كالولي أو الوصي أو القيم ، ويمكن أن يمثله في ذلك قانونيا دائنه عندما يستعمل الدعوى الغير المباشرة نيابة عنه أو اتفاقيا كوكيل بصفة عامة.[1]

قد يتعدد المتضررون من الخطأ الذي وقع من الخبير، و يكون كل مضرور قد أصابه ضرر مستقل عن الضرر الذي يصيب الآخر، وقد يصيب الخطأ الواحد بالضرر شخصين أو أكثر، ولكن الضرر الذي أصاب أحدهم يكون نتيجة للضرر الذي أصاب الآخرين، أي الضرر الثاني ليس إلا انعكاسا للضرر الأول فهو نتيجة له، ففي كلتا الحالتين سواء كانت الأضرار مستقلة عن بعضها البعض أملا، يكون لكل مضرور دعوى شخصية مستقلة يرفعها باسمه خاصة دون أن يتأثر بدعوى الآخرين، ولا تضامن ما بين المضرورين، بل يقدر القاضي تعويض كل منهم على حدة.

ولقبول الدعوى يجب على المضرور الذي يباشر حقه في التعويض أن يثبت أهليته في التقاضي لأن الدفع بانعدام الأهلية من النظام العام يستطيع أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه

[1] بلحاج العربي ، **النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري**، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1999، ص 220 .

وترتبط بأهلية الأداء المعترف بها بالنسبة للحق الموضوعي، وهي تثبت لمن بلغ تسعة عشر سنة، كي تكون الإجراءات صحيحة، أما إذا كان المدعي شخصا معنويا فإن تمثيله في المحاكمة يتم بواسطة أحد ممثليه القانونيين، وهو إجمالا في الشركات و الرئيس مجلس الإدارة المدير العام، وفي الهيئات المعنوية الأخرى رئيسها، و للشخص المعنوي حقوق ذاتها العائدة للشخص الطبيعي، فكما يحق لهذا الأخير طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت بسمعته ومكانته الاجتماعية، وكذلك يحق للشخص المعنوي التذرع بنفس الأضرار للتعويض عنها فالشخص المعنوي ذمة مستقلة عن ذمة الأشخاص الذي يتألف منهم، وبالتالي له حقوق مستقلة عنهم كما عليه التزامات ملزم بإيفائها.[1]

ب – المدعى عليه : أما المدعى عليه في المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري هو المهندس الذي رفعت الدعوى ضده وقدم الطلب في مواجهته ولكي يقبل الطلب يتعين على المدعي ان يبين بدقة عنوان المهندس المعني بالأمر الي كان خطأ هذا الأخير شخصيا أما إذا كان شريكا في شركة المهندسين الخبراء العقاريين فيتعين عليه أن يبين في العريضة الافتتاحية للدعوى نوع الشركة ومركزها اضافة بيانات نصها عليها المشرع [2] .

ولكن هذا لا يمنع من أن الخطأ الذي يرتكبه الشخص المعنوي يرتكبه في الوقت ذاته ممثلوه بوصفهم أفراد، فيكون المسؤول هو الشخص المعنوي و الممثلون متضامنين جميعا في المسؤولية، فإذا دفع دون أن يخصم نصيبا عن مسؤوليته، لأنه لا مسؤولية عليه في العلاقة فيما بينه وبين ممثليه، إذ هم الذين ارتكبوا الخطأ في الواقع، وإذا دفع الممثلون التعويض فلا رجوع لهم على الشخص المعنوي . وبالتالي نريد أن ننوه الى أن تعدد الخبراء و المسؤولون كانوا متضامنين أمام المضرور في الالتزام بالتعويض، و التضامن يقضي بأن كلا منهم يكون مسؤولا اتجاه المضرور عن التعويض كله، ثم يرجع من دفع التعويض على الباقي كل بقدر نصيبه، سواء قسم القاضي التعويض بالتساوي أو قسمه على المسؤولين كل حسب ما اقترفه

[1] حساني صبرينة ، المرجع سابق ، ص 98،99

[2] ينبوعي لطيفة و آخرون ، مرجع سابق ، ص19

من خطأ .كما يمكن أن يختار منهم من يشأ فيقصر الدعوى عليه دون غيره ويطالبه بالتعويض كاملا وهذا ما نصت عليه المادة 126 من قانون المدني الجزائري :

"**إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا ذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض**".

لقيام التضامن بين المسؤولين المتعددين يشترط : أن يكون كل واحد منهم قد ارتكب الخطأ، وأن يكون هذا الخطأ الذي وقع من كل واحد منهم سبباً في إحداث الضرر، وأن يكون الضرر الذي أحدثه كل منهم بخطئه هو ذات الضرر الذي أحدثه الأخرون ، فهذه هي الشروط الثلاثة التي يجب توفرها من أجل أن يكونوا المسؤولون المتعددون متضامنين في المسؤولية.

وقد يكون الخبير العقاري المسؤول شخصا معنويا الذي يتكون من عضوين أو أكثر وحينئذ يتعين على المضرور أن يوجه دعوى ضد الشركة باعتبارها تتمتع بالشخصية المعنوية لا ضد أعضائها، ولو كان الخطأ قد يقع من أحد أعضاء الشركة المدنية أثناء مباشرته لعمله[1]

ثانيا : المحكمة المختصة للنظر في الدعوى

نميز في في إطار الاختصاص القضائي بين الاختصاص النوعي و الاختصاص المحلي فبخصوص الاختصاص النوعي نجد بأن المحاكم الابتدائية هي صاحبة الاختصاص ، بحيث تختص بالنظر في دعاوى المسؤولية المدنية .

طبقا للمادة 32 من القانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري التي تنص على أنه :

" المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتتشكل من أقسام. يمكن أيضا أن تتشكل من أقطاب متخصصة. تفصل المحكمة في جميع القضايا، لاسيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليميا..... الخ ""

[1] السعدي محمد صبري ، **شرح القانون المدني الجزائري**، مصادر الالتزام، الواقعة القانونية العمل الغير مشروع وثبوت العقود القانونية، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص139

أما اذا نظرنا الى الاختصاص المحلي فإننا نستند الى للمادة 37 من القانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري :

"يؤول الاختصاص المحلي للجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه. و إن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي تقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص للجهة الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها موطن المختار ما لم ينص القانون خلاف ذلك "

نستخلص من المادة أنها تتحدث عن الاختصاص المحلي للجهات القضائية. وقد أظهرت بأن الجهة القضائية المختصة في نظر النزاعات المدنية عموما هي تلك :

- التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه. متى كان له موطن معروف
- التي يقع في دائرة اختصاصها(آخر موطن له) متى لم يعرف له موطن أو عنوان
- التي اتفق الأطراف على التقاضي أمامها.
- شريطة عدم وجود نص قانوني يخالف ذلك.[1]

مما ذكر فالمحكمة المختصة محليا في دعوى المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري هي موطن هذا الأخير ، أما إذا كان هذا الأخير يمارس مهامه كشريك في شركة للمهندسين الخبراء العقاريين ، فإن المحكمة المختصة محليا هي التي يوجد بدائرتها المقر الاجتماعي لشركة المهندسين الخبراء العقاريين أو مقر فرعها ، فحسب المادة 39 في فقرتها 04 من قانون الاجراءات المدنية ولإدارية :

"**.....وفي الدعاوى المرفوعة ضد الشركة ،امام الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها احد فروعها** ". حيث ان هذه المادة جاءت استثناء عن القاعدة العامة حسب المادة 37 من نفس القانون.

[1] آيث عثمان كوسيلة و اخربوشن يوبه ،**المسؤولية القانونية للخبير القضائي** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،فرع القانون الخاص ، تخصص قانون الخاص ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة الجامعية 2018-2019 ، ص36

الفرع الثاني : الاثبات والتقادم في دعوى المسؤولية المدنية

عرفنا سابقا بأن دعوى المسؤولية أنها الوسيلة القانونية لاقتضاء الحق في جبر الضرر، حيث يمكن القول انه تخضع دعوى المسؤولية للأحكام العامة في شأن سائر الدعاوي إلا أنها تثير في خصوصيات هذا الفرع مسائل معينة مما يستدعي النظر فيها كالاتي :

اولا : الاثبات في دعوى المسؤولية المدنية

يثير موضوع الاثبات العلاقة السببية مسالتين على وجه الخصوص وهما : من يتحمل عبئ اثبات علاقة السببية ، ووسائل اثباتها.[1]

حيث يتعين عند غياب احكام خاصة تدير اثبات علاقة السببية الرجوع الى القواعد العامة ونذكر في هذا الشأن ان المبدأ الذي يحكم الاثبات يقضي بأن البينة على من ادعى ، ومن جهة اخرى يكون القاضي ملزم بالتقيد عند النظر في النزاع بهذه الوسائل دون غيرها و التي لم ينص عليها القانون.[2] أي انه على من يدعي خطأ الخبير العقاري ان يثبت هذا الخطأ ،والضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر . ويجوز إثبات علاقة السببية بكافة طرق الإثبات ومنها القرائن، أو اللجوء إلى خبرة جديدة أو بأي وسيلة أخرى، وتكون هناك صعوبة على المضرور أن يثبت خطأ الخبير .

على الخبير أن ينفي توافر علاقة السببية بين الخطأ الذي سبب الضرر الذي يدعيه الطرف الآخر ويكون ذلك وفقا للقواعد العامة، فإذا نجح الخبير في نفي علاقة السببية، انتفت المسؤولية [3] .

---

[1] فيلالي علي ، مرجع سابق ، ص 318

[2] بودليو سليم ، **محاضرة موجزة في طرق الإثبات**، موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس ل، م ،،د ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ،السنة الجامعية 2020م-2021م ،ص 6

[3] ايت عثمان كوسيلة و اخربوشن يوبه ، **المسؤولية القانونية للخبير القضائي** ، مرجع سابق ، ص30

ثانيا : التقادم في دعوى المسؤولية المدنية

يعد التقادم سبب من اسباب انقضاء الحقوق المتعلقة بالذمة المالية خاصة الالتزامات اذا اهمل صاحبها المطالبة بها خلال مدة معينة يحددها القانون .[1]

وقد نصت المشرع الجزائري في هذا الشأن المادة 308 من القانون المدني الجزائري :

« **يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشرة (15) سنة فيها عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون ...**»

وتقضي المادة 133 من القانون المدني الجزائري :

« **تسقط دعوى التعويض بالقضاء خمس عشرة (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار** ».

ولعل الجدير بالتذكير أن مدة التقادم تحسب بالأيام الكاملة ويبدأ سريانها من يوم وقوع الفعل الضار (بالنسبة للمسؤولية المدنية) أو من اليوم الذي يصبح فيه الالتزام مستحق الأداء وليس من يوم صدور الحكم القضائي أو الصلح المثبت لحق المضرور في التعويض والمحدد لمقداره.[2]

"تكون مدة التقادم على خلاف آجال الإسقاط ، محل انقطاع في حالات معينة كحالة رفع دعوى قضائية، بحيث تسري مدة جديدة للتقادم. وقد تكون مدة التقادم محل توقف، فيتوقف احتساب مدة التقادم – مثلا – ليستأنف سريان مدة التقادم عند نهاية سبب التوقف. ويجب في الأخير تفادي الخلط بين تقادم الحق في التعويض، فتصبح المطالبة القضائية غير مقبولة، ويتحول الحق في التعويض إلى مجرد التزام طبيعي؟، وبين تقادم السندات التنفيذية أي الأحكام وغيرها التي تثبت الحق في التعويض والتي تتقادم هي أيضا:

«... بعد مضي خمس عشرة (15) سنة كاملة ابتداء من تاريخ قابليتها للتنفيذ.»

---

[1] حدار نسيمة، عدوان لويزة، **المسؤولية المدنية للمحامي عن الخطأ المهني وفقا للقانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص شامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة بجاية 2018، ص50

[2] فيلالي علي ، مرجع سابق ، ص391

المطلب الثاني : الجزاء المترتب عن مسؤولية المدنية لمهندس الخبير العقاري

تثير مسالة تحديد مقدار التعويض جبرا للضرر حيث يتضح من مختلف احكام القانون المدني المتعلقة بتعويض المضرور من خطأ الخبير العقاري (الفرع الاول) و وكيف يتم دفع المسؤولية المتعلقة بالخبير العقاري (الفرع الثاني) لجنب التعويض.

الفرع الاول :تعويض المضرور من خطأ الخبير العقاري وكيفية استخلاصه :

اولا : تعويض المضرور من خطأ الخبير العقاري :

تقوم المسؤولية المدنية على وجوب تعويض المتضرر عما لحقه من ضرر، لكن ليس كل ضرر أصاب المتضرر يدخل في تقدير التعويض، فالإخلال بالالتزام قد تترتب عنه سلسلة من الأضرار منها ما هو مباشر ومنها ما هو غير مباشر، والقاعدة العامة في المسؤولية المدنية عموما يرتبط التعويض وجودا وعدما زيادة ونقصانا بالضرر فلا يتقرر ولا ينشأ الحق فيه إلا إذا تحقق الضرر ، فلا يكفي الاستحقاق التعويض إخلال المدين بالتزامه، بل يتعين إلى جانب ذلك أن يلحق بالمضرور ضرر نتيجة إخلال بالالتزام أو نتيجة الفعل الضار. حيث يعتبر الضرر الركن الأساسي الذي تقوم عليه المسؤولية المدنية، فلا تقام بدونه وهو أساس التعويض ويتصف بأنه روح المسؤولية وعلتها .[1]

وعلى كل حال فالتعويض يستحق بثبوت مسؤولية المهندس الخبير العقاري المدنية والمحكمة هي التي تملك تقدير التعويض المستحق، بحسب الظروف الخاصة بكل حالة وجسامة الضرر الحاصل، وبالرجوع إلى الأمر 08/95 المتعلق بكيفية ممارسة مهنة الخبير العقاري والمرسوم التنفيذي 95/96 الخاص بتنظيم الهيكلي للمهنة الخاص يتبين لم يتطرقا عن التعويض من حيث شروط استحقاقه وإنقضائه وما إلى غير ذلك، ما عدا ما نصت عليه المادة 7 من النظام

[1] دهيمي اشواق ، **احكام التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية** ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ،باتنة ،2014م ،ص46

الداخلي لهيئة المهندسين العقاريين التي تشترط عند تقديم ملف تنصيب مكتب الخبير العقاري شهادة عن التأمين عن المسؤولية المدنية .

مما يعني أن التعويض المستحق نتيجة مسؤولية المهندس الخبير العقاري يخضع لأحكام القواعد العامة، من حيث شروط استحقاقه وانقضائه وتقدير قيمته، وهكذا فان التعويض يستحق بثبوت مسؤولية المهندس الخبير العقاري المدنية من حيث الأركان والشروط التي سبق بيانها، أما تقدير قيمته فتخضع لسلطة المحكمة التقديرية بحسب حجم الضرر الحاصل، ومن بين أسباب انقضاء التعويض نجد التقادم والذي يخضع في تقدير وجوده للأحكام العامة سواء تعلق الأمر بمسؤولية المهندس الخبير العقاري العقدية أو التقصيرية[1].

إن القاعدة في تقدير التعويض هي أن يراعي ما لحق المتضرر من خسارة وما فاته من كسب ويمكن استناد لما للقواعد العامة للتعويض نجد نوعان من التعويض يندرجان تحت عن جزاء مسؤولية الخبير العقاري وهما:

أ. التعويض الاتفاقي :

عن تقدير هذا التعويض يكون في الحالة التي يشترط فيها العاقدان في العقد ويقدرانه بنفسهما عند عدم القيام ، بتنفيذ الموجب أو عند حصول التأخير في الوفاء .[2]

وهو ما نصت عليه المادة 83 من القانون المدني الجزائري بقولها: "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق، وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد من 176 الى 181 ". حسبما نصت عليه هذه المادة 83 سالفة الذكر نجد أن مثل هذا التعويض لا يوجد إلا في نطاق المسؤولية العقدية أين يمكن للمتسبب في الضرر والمضرور أن يتفقا على مبلغ معين في حالة ما إذا نتج عن محل العقد ضرر. ويمثل هذا

---

[1] ينبوعي لطيفة و آخرون ، مرجع سابق ، ص22،23

[2] طارق محمد مطلق أبو ليلى ، **التعويض الاتفاقي في القانون المدني –دراسة مقارنة** – ، أطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، في نابلس، جامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا ،فلسطين. 2007م،ص 8

التقدير الاتفاقي لتعويض المضرور شرطا جزائيا ناتج عن عدم قيام المتسبب في الضرر بتنفيذ التزامه والإخلال به ، ومن أهم خصائصه التعويض الاتفاقي (الشرط الجزائي) أنه التزام تبعي لا يجوز تنفيذه إلا في حالة عدم تنفيذ الالتزام الأصلي.

وتجب الإشارة إلى أن الاتفاقات المعدة لأحكام المسؤولية في هذا النوع من التعويض الذي يخضع تقدير لإرادة المتعاقدين ، وذلك سواء بالإعفاء أو التخفيف في كلتا المسؤوليتين ،حيث أنه في المسؤولية العقدية يمكن الاتفاق على تعديل أحكامها بالإعفاء والتخفيف لكنها تبطل حالة الخطأ الجسيم الغش [1].

ب.التعويض القضائي :

يقدر القاضي التعويض في حالة ما إذا لم يتم تقديره قانونا أو اتفاقا بين الطرفين ، ويراعي في ذلك الظروف الملابسة حسب ما نصت عليه المادة 131 من القانون المدني الجزائري التي نصت: "يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب ، طبقا لأحكام المادتين 182 و182 مكرر مع مراعاة الظروف الملابسة...." ، استنادا لنص هذه المادة فإن القاضي عند تقديره للتعويض يعتمد على نص المادتين 182 و 182 مكرر من القانون المدني الجزائري حيث نصت المادة 182 على أنه: "إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون ، فالقاضي هو الذي يقدره ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب"، أما نص المادة 182 مكرر فجاء فيه: "يشمل التعويض عن الضرر المعنوي كل مساس بالحرية أو الشرف أو السمعة". [2]

ما نستخلصه مما سبق بيانه هو أن القاضي عند تقدير التعويض يعتمد على معيار ما لحق خسارة وما فاته من كسب وذلك في كلتا المسؤوليتين (المسؤولية العقدية والتقصيرية)

---

[1] لعوامري وليد ، **محاضرات في مقياس أنظمة التعويض في القانون المدني والتشريعات** ، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2021/2020 ، ص 24

[2] لعوامري وليد، مرجع نفسه ، ص 25

سواء كان الضرر مادي أو معنوي ،إذ يلزم على القاضي أن يدخل عند تقدير تعويض الضرر ما أصاب الدائن المضرور من ضرر جراء عدم تنفيذ المدين لالتزامه أو الدائن من الإخلال به .

ثانيا : استخلاص التعويض من صندوق التأمين :

ألزم المشرع المهندس الخبير العقاري اكتتاب وثيقة التأمين لضمان المسؤولية المدنية التي قد يتعرضون لها بمناسبة قيامهم بمهامهم كما نصت المادة 7 من النظام الداخلي[1] المتعلق لهيئة المهندسيين الخبراء العقاريين .

فعقد التعويض من المسؤولية هو عقد يضمن المؤمن له من الأضرار التي تلحق به بسبب رجوع الغير عليه في دعوى المسؤولية.2 فالهدف من التأمين من المسؤولية هو ضمان المهندس الخبير العقاري من رجوع الغير عليه بالمسؤولية في حالة اعتباره عن دفع التعويض للمضرور بسبب الأخطاء التي يرتكبها أثناء قيامه بمهامه ،ولا يجوز للخبير العقاري إعفاء نفسه من التأمين عن المسؤولية المدنية حتى لو كان يتوفر على ذمة مالية هائلة ومهما قدم من ضمانات، ولا يجوز له الاتفاق بأي حال من الأحوال على حكم مخالف للقانون يكون فيه ضرر بالمؤمن له، أو المضرور ".

فالمضرور ليس طرفا في عقد التأمين، ورغم ذلك فقد أصبح من المقبول اليوم أن يستفيد المضرور من العقد المبرم بين المهندس الخبير العقاري وشركة التأمين العقاري عن تحقق الضرر وثبوت مسؤولية هذا لأخير، فهذا الحق المباشر يخول للمضرور حق إقامة دعوى مباشرة على شركة التأمين ومطالبتها بالتعويض عن الضرر اللاحق به، الشي الذي يجعل الدعوى المباشرة هي أساس العلاقة القائمة بين شركة التأمين والمضرور من أخطاء الخبير العقاري.

---

[1] النظام الداخلي لهيئة المهندسيين المرقيين العقاري ، مرجع سابق ، ص 3

[2] العرباوي نبيل صالح ،**علاقات التأمين بالمسؤولية المدنية وتأثير تأمين المسؤولية على نظام المسؤولية المدنية** ،المجلة الجزائرية للقانون البحري والنقل ،جامعة بشار ،العدد 02، 2014م ،.ص134

فالتأمين إذن هو الذي يقوم على تأمين المهندس الخبير العقاري من الأضرار التي تلحقه في ذمته المالية نتيجة مطالبة الغير له بالتعويض، أي رجوع الغير عليه أضرار تسبب له فيها بخطأ صادر منه، وباعتباره تأمينا تعويضيا، فإن الهدف منه هو أن يقوم المؤمن بتغطية التكاليف الناتجة عن تلك المطالبة. ومن هنا فإن الخطر الذي يغطيه هذا التأمين ليس هو الضرر اللاحق بالغير، بل الخسارة اللاحقة بالذمة المالية للمهندس الخبير العقاري نتيجة مطالبته بالتعويض عن ذلك الضرر"، ومن ثم فإن الأصل أن المؤمن لا يعوض الضحية ولكن يعوض المهندس الخبير العقاري، ولما كان هذا النوع من التامين بتخد من المسؤولية محلا له، فانه يعمل في الإطار الذي تعمل فيه المسؤولية المؤمن منها، بحيث يعمل فقط بالنسبة للأضرار اللاحقة بالأشخاص الذين يدخلون في حكم الغير كما تحددهم القواعد العامة للمسؤولية المدنية.

وفي هذا الصدد اقترح أحد الباحثين إلى أن أحسن طريقة لتفادي الإشكال هو أن تتدخل الهيئة الوطنية للمهندسين للخبراء العقاريين عن طريق إحداث صندوق تضامني ما بين المهندسين الخبراء العقاريين ، يكون هدفه هو التدخل في حالة عدم كفاية مبلغ التأمين، كالحالة التي يكون في العريض الطور تعدى المقدار المحدد في وثيقة التأمين

و نحن نؤيد هذا الرأي، لان احداث صندوق تضامني من طرف الهيئة الوطنية للمهندسيين الخبراء العقاريين من اجل دفع مبلغ التعويض المستحق للمتضرر في حالة عدم كفاية مبلغ التأمين . وهذا لإعطاء الفرصة لا براز جميع المؤهلات التي يمتلكها الخبير العقاري وانجاز المهام الموكلة اليه.[1]

الفرع الثاني : دفع المسؤولية المدنية للمهندس الخبير الخبير العقاري

تعتبر المسؤولية المدنية سواء كانت على أساس الخطأ الواجب الاثبات او الخطأ المفترض فالنتيجة في كلتا الظروف نفسها ،وهي التزام المسؤول بالتعويض عن الاضرار التي

[1] ينبوعي لطيفة و آخرون ، مرجع سابق ، بتصرف ، ص23،24

لحقته من جراء هذا الخطأ اي ان عبئ الاثبات الضرر على الشخص المتضرر من خطأ المرتكب من الخبير العقاري .[1]

ولكي تنتفي هذه المسؤولية يتوجب على الخبير العقاري ان يحدد اقامة الدليل على انتفاء العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر الحاصل من جراءه وذلك باستناده الى سبب أجنبي ، هذا الأخير تطرق اليه المشرع الجزائري حيث نصت لنص المادة 127من القانون المدني الجزائري :

"**إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث فجائي، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك**".

من خلال هذه المادة نتناول صور الثلاث لسبب الأجنبي والمتمثلة في:

- ✓ القوة القاهرة: هي حادث خارجي لا يمكن توقعه و لا دفعه يؤدي بشكل مباشر إلى إحداث الضرر، أو كما عرفها البعض بأنها الحادث الذي ليس بالإمكان عادة توقعه أو ترقبه، و لا بالمستطاع .[2]
- ✓ خطأ الغير: يقصد بالغير كل شخص عدا المتضرر، فإذا كان خطأ الغير هو السبب الوحيد في وقوع الضرر فإن مسؤولية الفاعل تنتفي بانتفاء الرابطة السببية
- ✓ خطأ المضرور : تنتفي العلاقة السببية إذا أثبت المسؤول عن الخطأ أن الضرر يرجع إلى خطأ بيد أنه إذا اشترك خطأ المسؤول مع خطأ المضرور في إحداث الضرر، فيكون هناك خطأ مشترك فلا يلزم المسؤول إلا ببعض التعويض.[3]

---

[1] ايت عثمان كوسيلة ، اخربوشن يوبه ، مرجع سابق ، ص 30

[2] عاطف نقيب ، النظرية العامة للمسؤولية عن فعل الاشياء ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الثانية .1981 ،ص303

[3] فنيخ نوال ، **مسؤولية المهندس المدنية في التشريع الجزائري** ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 9، العدد 2، جامعة وهران ، الجزئر ،2021، ص12،11

كخلاصة لما سبق، متى توافرت الأركان الثلاثة من خطأ و ضرر و علاقة سببية بينهما، فإن المسؤولية تقوم في جانب المهندس و يترتب على قيامها إلزامه بدفع التعويض للمضرور ومثال ذلك : ان المهندس الخبير العقاري امتنع عن اجراء معاينة للعقار بسبب تعرض عين المكان بأعمال حربية .

الخاتمة

الخاتمة

إن مهنة المهندس الخبير العقاري لها خصوصية ودور هام كونها مرتبطة بالعقار إذ تعتبر من بين أهم المهن الحرة من أجل ذلك كانت دراستنا تتمحور حول المسؤولية في شقها المدني . وقبل الوصول الى هذا الأخير استعرضنا في الفصل الأول الإطار التنظيمي لمهنة المهندس الخبير العقاري لأنه لمعرفة مسؤولية المهندس الخبير العقاري لابد من التطرق الى تعريفه والأساس القانوني الذي يستند اليه له وهذا تم تناوله في المبحث الأول ثم في المبحث الثاني ناقشنا ضوابط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري التي تم استعراض في المطلب الأول شروط ممارسة صفة مهنة المهندس الخبير العقاري، بعد ذلك كان لابد من دراسة اختصاصات المهندس الخبير العقاري وهذا لتحديد مسؤوليته وهذا وما تناولناه في المطلب الثاني . بعدها في الفصل الثاني تناولنا موضوع دراستنا وهو المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري الناجمة عن اخلال بالتزاماته وذلك بتحديد الطبيعة القانونية لهذه المسؤولية (المبحث الأول) والأثار التي ترتبها (المبحث الثاني) .

وعليه من خلال دراستنا لمهنة المهندس الخبير العقاري والمسؤولية المدنية المترتبة عليه عند اخلال بمهامه نستنتج مايلي :

- أن الخبير العقاري له مهام حساسة تتعلق بالعقار مباشرة و التي تولد حقوق أو تنزعها ، ومنه وقد رتب المشرع على تلك المهام مسؤولية مدنية و ما كان ذلك إلا لحماية حقوق الأشخاص .
- يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يطور في النصوص الخاصة بالمهندس الخبير العقاري وذلك بتعديلها لمواكبة شتي 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.

الخاتمة

- أن اختصاصات المهندس الخبير العقاري تتمثل في اختصاصات التقنية واختصاصات قانونية ويعتبران مكملان لبعضهما البعض ما جعل مهنة الخبير العقاري تتميز عن المهن الأخرى.
- المشرع الجزائري لم ينظم المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري عند اخلاله بالتزاماته القانونية والتقنية واكتفى فقط بالعقوبات التأديبية ، اضافة الى ذلك لم ينظم دعوى المسؤولية بصفة خاصة.
- انطلاقا من اختصاصات المهندس الخبير العقاري فإن المسؤولية المدنية للخبير العقاري هي مسؤولية تقصيرية بشكل غالب لأن الاخلال الذي يرتبه الخبير العقاري يتعدى حقوق الشخصية والعينية لأفراد .

المقترحات :

- تعزيز الاطار التنظيمي والتشريعي لمهنة المهندس الخبير العقاري بحيث تتضح اختصاصاته بشكل أدق ومن جهة أخرى تواكب التطور في المجال العقاري .
- وضع أسس قانونية لتحديد المسؤولية المدنية للخبير عند اخلال بالتزاماته .
- تمييز صلاحيات مهنة المهندس الخبير العقاري عن المهن الأخرى، وهذا لإيجاد مكانته الحقيقية في كل مشاريع استغلال الأرض (بناء، هياكل القاعدية ، ري ، تهيئة).

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: القوانين والأوامر :

1. قانون 91-11 ، المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق 27 أفريل سنة 1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 21، المؤرخ 08 مايو 1991م
2. قانون 07-02 ، المؤرخ في 9 صفر 1428هـ الموافق 27 فبراير 2007، يتضمن التأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15، المؤرخ 28 مايو 2007 م.
3. قانون رقم 08-09، المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية ، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، العدد 21 . الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008 .
4. قانون رقم 08 – 15 المؤرّخ في 17 رجب عام 1429 الوافق 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 44، المؤرخ 3 غشت 2008م.
5. الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، العدد 78 ،الصادرة في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، المعدّل والمتمّم.
6. الأمر رقم 95 – 08، ، يتعلق تعريف مهنة الخبير العقاري وتحديد شروط ممارستها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 20 ، المؤرخ في اول رمضان عام 1415 هـ الموافق أول فبراير سنة 1995.
7. مرسوم تنفيذي رقم 310/95 ، المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1416 هـ الموافق 10 أكتوبر سنة 1995 م ، المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته كما يحدد حقوقهم و واجباتهم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 60، بتاريخ 15 أكتوبر سنة 1995 م

قائمة المصادر والمراجع

ثانيا: قائمة الكتب :

1. المسلماني ابراهيم احمد ، المسؤولية المدنية للخبير دراسة تحليلية وانتقادية ،الطبعة 1 ، ،دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، مصر .
2. بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، 1999 .
3. جندل جاسم محمد ، **الخبرة** ، الطبعة 1 ، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع ، المملكة الادرنية الهاشمية ،2022م .
4. صبري محمد السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، دار الهدى الجزائر، 2011.
5. عاطف نقيب ، النظرية العامة للمسؤولية عن فعل الاشياء ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الثانية .1981.
6. فيلالي علي، الإلتزامات الفعل المستحق للتعويض ، الطبعة الثالثة ،2015، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014.
7. قدادة خليل أحمد حسن ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (مصادر الالتزام)، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.

ثالثا: رسائل الماجيستير:

1. الحيلي محمد غالب ، الخبرة في المسائل الجزائية دراسة دراسة مقارنة مقارنة بين التشريعين الاردني والكويتي ،رسالة ماجستير مقدمة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون العام ، جامعة الشرق الاوسط ،الاردن ، 2014 م.
2. حساني صبرينة، الخبير القضائي في المواد المدنية، مذكرة مقدمة لنيل شهدة الماجيستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
3. دهيمي اشواق ، احكام التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ،باتنة ،2014م .

4. طارق محمد مطلق أبو ليلى ، التعويض الاتفاقي في القانون المدني –دراسة مقارنة – ، أطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، في نابلس، جامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا ،فلسطين. 2007م.
5. فروخ سميرة ، تنظيم مهنة الخبير المهندس العقاري في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،القانون العقاري ،جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2012 .
6. فريحة كمال ، المسؤولية المدنية للطبيب ،مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في القانون الخاص، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية "، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو .

رابعا: رسائل الماستر:

1. آيث عثمان كوسيلة و اخربوشن يوبه ،المسؤولية القانونية للخبير القضائي ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،فرع القانون الخاص ، تخصص قانون الخاص ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة الجامعية 2018–2019 .
2. بحوصي سعاد ،المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير –دراسة مقارنة–،مذكرة كقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الشريعة والقانون ،كلية العلوم الانسانية والاجتماعية والعلوم الاسلامية ،قسم العلوم الاسلامية ،جامعة احمد دراية ادرار،سنة 205م–2016م.
3. بلغيتية البشير ،المسؤولية القانونية للمحضر القضائي في ظل التشريع الجزائري ،مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2019م .
4. بن سالم عيسى ، الخبرة القضائية في المادة العقارية ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، السنة الجامعية 2014م/2015 م .

قائمة المصادر والمراجع

5. بن عطسي رابحة وموحلي سيلية ،المسؤولية المدنية عن عمل الغير في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري –دراسة مقارنة–،مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،2020م.
6. بن هاشم سارة ، الدعوى المدنية –دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي – ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعيةوالعلوم الإسلامية ، جامعة احمد دراية ادرار ،2019–2020.
7. تكالي اوريدة ، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2021م.
8. حدار نسيمة، عدوان لويزة، المسؤولية المدنية للمحامي عن الخطأ المهني وفقا للقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص شامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة بجاية 2018.
9. حدار نسيمة، عدوان لويزة، المسؤولية المدنية للمحامي عن الخطأ المهني وفقا للقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص شامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة بجاية 2018.
10. حركاتي بلال وامزال امال ،الخطأ في المسؤولية التقصيرية وتطبيقاتها ، لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،2012م–2013م.
11. خليفة سيلية و شلالو ساكينة ، الخطأ العقدي في القانون المدني الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2018 .

12. خليفة سيلية و شلالو ساكينة، الخطأ العقدي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،2017-2018م.

13. روان بلال و دخينيسة زبير ،المسؤولية المدنية و الجزائية للخبير العقاري ،مذكرة في اطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري ،جامعة عمار ثليجي كلية الحقوق و العلوم السياسية.

14. قمان مختار، المركز القانوني للخبير العقاري ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة يان عاشور ، الجلفة ، السنة الجامعية 2015/2014م .

15. لعوامري وليد ، محاضرات في مقياس أنظمة التعويض في القانون المدني والتشريعات ، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2021/2020 .

16. مصطفاي أمينة و أعراب زهرة، التنفيذ العيني للإلتزام ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر ل.م.د في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،،جامعة مولود معمري تيزي وزو

17. ينبوعي لطيفة و آخرون ، مسؤولية المهندس المساح الطبوغرافي ، مذكرة ماستر القانون العقاري والحقوق العينية ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ،جامعة سيدي محمد بن عبد الله ، المملكة المغربية ، السنة الجامعية 2019/2018.

رابعا : المقالات العلمية :

1. سراح حليتم، "النظام القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري بين صلاحيات القانونية والاختصاصات القانونية " ، مجلة دراسات بجامعة الاغواط ، العدد 43 ، جامعة الاغواط ، الجزائر ، جوان 2016، ص 313

قائمة المصادر والمراجع

2. سيدهم السبتي ، المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية و الامكانيات التقنية، ملتقى دولي في اطار الجامعة صيفية ، الجزائر ، المجلس الوطني لهيئة الخبراء العقاريين ، OGEF2013.

3. عامر عاشور عبد الله ، مسؤولية المساح المدنية عن الخطأ في تثبيت حدود العقار ، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية ، كلية القانون ، جامعة كركوك ب س ن .

4. العرباوي نبيل صالح ،علاقات التأمين بالمسؤولية المدنية وتأثير تأمين المسؤولية على نظام المسؤولية المدنية ،المجلة الجزائرية للقانون البحري والنقل ،جامعة بشار ،العدد 02، 2014م

5. فنيخ نوال ، مسؤولية المهندس المدنية في التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 9، العدد 2، جامعة وهران ، الجزئر ،2021

6. قاديري عبد الحكيم ، التشريعات والمهندس الخبير العقاري دراسة نقدية ، مداخلة مقدمة ضمن يوم دراسي تحت عنون المهندس الخبير العقاري وتشريعات القانونية الذي نظمه المجلس الجهوي لهيئة المهندسيين الخبراء العقاريين ، ناحية وهران يوم 28 أفريل 2016

7. مراد نورالدين و حيتالة معمر ، الخبرة القضائية في الدعاوى المدنية ، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، المجلد 18 ، العدد 4 ، 2019 م

رابعا : المحاضرات :

1. بودليو سليم ، محاضرة موجزة في طرق الإثبات، موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ،السنة الجامعية 2020م-2021م .

2. تيزي عبد القادر،،مطبوعة خاصة بمحاضرات في القانون المدني" الفعل المستحق للتعويض كمصدر من مصادر الالتزام"، موجهة لطلبة السنة الثانية حقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية .جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، سنة 2019م-2020م.

قائمة المصادر والمراجع

خامسا : المواقع الكترونية :

1. هند جمال ابراهيم ، توضيح قانوني حول العمل غير المشروع (المسؤولية التقصيرية)
https://www.mohamy.online/blog/14771، تاريخ الإطلاع يوم
2022/05/28على الساعة 18.28.

الفـــــــهرس

الفهرس

مقـــــــــــــــــــــــــــــدمة	أ
الفصل الاول :الاطار التنظيمي لمهنة المهندس الخبير العقاري	07
المبحث الاول : الاطار التنظيمي لمهنة المهندس الخبير العقاري	08
المطلب الاول : مفهوم مهنة المهندس الخبير العقاري	08
الفرع الاول : تعريف مهنة المهندس الخبير العقاري :	08
الفرع الثاني : تمييز مهنة الخبير المهندس العقاري عن المهن الأخرى	12
المطلب الثاني : الاطار القانوني والهيكلي لمهنة المهندس الخبير العقاري	14
الفرع الاول : الاطار القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري	14
الفرع الثاني :الاطار الهيكلي لمهنة المهندس الخبير العقاري	17
المبحث الثاني : ضوابط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري	20
المطلب الأول: شروط واجراءات ممارسة صفة المهندس الخبير العقاري	20
الفرع الاول : شروط ممارسة صفة المهندس الخبير العقاري	21
الفرع الثاني : اجراءات اكتساب صفة مهنة المهندس الخبير العقاري	22
المطلب الثاني : اختصاصات مهنة المهندس الخبير العقاري	23
الفرع الاول : اختصاصات مهنة المهندس الخبير العقاري	24
الفرع الثاني : حقوق وواجبات مهنة المهندس الخبير العقاري	26
الفصل الثاني: المسؤولية المدنية الناجمة عن اخلال لمهنة المهندس الخبير العقاري	30
المبحث الاول : الطبيعة القانونية لمسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري	31
المطلب الأول : تكييف المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري	31
الفرع الاول : تعريف المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري	31
الفرع الثاني : اركان المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري	33
المطلب الثاني : صور المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري	39
الفرع الاول : صور المسؤولية العقدية	40
الفرع الثاني : صور المسؤولية التقصيرية	43

الفهرس

المبحث الثاني : الأثار المترتبة عن المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري	45
المطلب الأول : دعوى المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري	46
الفرع الاول : إجراءات دعوى المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري	47
الفرع الثاني : الاثبات والتقادم في دعوى المسؤولية المدنية	51
المطلب الثاني : الجزاء المترتب عن مسؤولية المدنية لمهندس الخبير العقاري	53
الفرع الاول :تعويض المضرور من خطأ الخبير العقاري وكيفية استخلاصه	53
الفرع الثاني : دفع المسؤولية المدنية للخبير العقاري	57
خاتمة	61
قائمة المصادر والمراجع	62
الفهرس	64
الملخص	

الملخص

الملخص

من خلال دراستنا للمسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري نجد أنها تقوم عند اخلاله بالتزاماته القانونية والعقدية وهذا في حدود اختصاصاته القانونية والتقنية وتتمثل هذه المسؤولية التي تقع على عاتقه في مسؤولية تقصيرية وعقدية وهذا وفقا للقواعد العامة للمسؤولية المدينة بالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينظمها ولا حتى دعوى المسؤولية بصفة خاصة و التي تستوجب لقيامها توافر الأركان الثلاثة الخطأ الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر

إن قيام هذه المسؤولية ترتب آثار تتمثل في التعويض بقواعده العامة . الا أنه يمكن استخلاص هذا التعويض الواقع على عاتق الخبير العقاري من خلال التأمين .

الكلمات المفتاحية : الخبير العقاري ، المسؤولية المدنية ، المسؤولية التقصيرية ، المسؤولية العقدية ، التعويض ، التأمين.

Abstract:

Throughout the present study of the civil liability of the chartered surveyor which lies in breaching his legal and contractual commitments and this is within his legal and technical disciplines and this liability which lies within his shoulders is a tortious and contractual liability , this is in accordance with the general rules of the civil liability. Although the Algerian legislator did not regulate it, not even the claim of liability in particular, which requires the availability of the three wrong pillars of damage and the causal relation between error and harm. This responsibility has the consequences of compensating for its general rules. However, this compensation can be extracted on the part of the by chartered surveyor insurance.

Keywords: chartered surveyor, Algerian legislator, civil liability, tortious and contractual liability, insurance.