

هيئة المهندسين الخبراء العقاريين  
ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS FONCIERS  
O.G.E.F



المجلس الجهوي لناحية وهران  
ينظم يوم دراسي تحت عنوان:

" المهندس الخبير العقاري و التشريعات القانونية "

" Le Géomètre Expert Foncier Et La Législation "

التشريعات و المهندس الخبير العقاري

دراسة نقدية

اعداد و تقديم :

المهندس الخبير العقاري قادييري عبد الحكيم

تاريخ: 28 أبريل 2016

# التشريعات الخاصة بالمهندس الخبير العقاري

## دراسة نقدية

### 1- مقدمة

منذ قدم الزمان ارتبطت الحضارات بالارض و جعلتها أساسا للتقدم و الرقي كما كان دائما للملكية العقارية دور هام في التنمية الشاملة و ارتباط عضوي وثيق بالوضعية الاجتماعية للأفراد والجماعات و حتى الأمم.

لذلك اهتمت جل التشريعات عبر العالم بتنظيم الملكية العقارية و سن قوانين لحمايتها و تسييرها و لقد وجدت مهنة المهندس الخبير العقاري أساسها القانوني في التشريع المدني و الإداري الذي يحدد طبيعة الاملاك العمومية و يعرف الملكية.

فقد تطرق الدستور الجزائري لسنة 1989 الى الأملاك الوطنية (م.17 و 18) و الى ضمان الملكية الخاصة (م.49) كما يتطرق القانون المدني الجزائري في كثير من موادها الى حيازة العقار أو ملكيته.

لكن المشرع الجزائري أبدى اهتماما متأخرا لمهنة المهندس الخبير العقاري حيث لم تنظم هذه المهنة الا بصدور الأمر رقم 08-95 سنة 1995 تبعه المرسوم رقم 95-96 سنة 1996 و قد صدرت هذه النصوص نتيجة لوجود قانون التوجيه العقاري سنة 1990 الذي جاء بتغييرات هامة للتشريعات العقارية مثل الاعتراف التام بالملكية الخاصة للعقار و الغاء قانون الثورة الزراعية و قانون الاحتياطات العقارية البلدية.

و قد أدى غياب التنظيم القانوني لسنوات عديدة الى انعكاسات سلبية اقتصادية و اجتماعية عديدة على وضعية العقار.

فقد عرفت المدن و القرى الجزائرية توسعات فوضوية عديدة و متسارعة أدت الى ظهور أحياء لا تتوفر فيها شروط الحياة العادية لانعدام التهيئة المناسبة و عدم احترام وسائل التعمير و جاءت هذه



التوسعات نتيجة لعمليات بيع لأراضي الملكية الخاصة خارج الاطار القانوني و السطو على الأملاك العمومية والخاصة للدولة على حد سواء، كما تراكمت النزاعات العقارية المطروحة أمام الهيئات القضائية.

و حتى في انجاز مختلف المشاريع ( البناء، الأشغال العمومية، الري، التهيئة...) لم تكن الطبوغرافيا ( وهي الاختصاص التقني للمهندس الخبير العقاري ) تجد مكانها المنوط بها فكثيرا ما كانت تنجز المشاريع من دون مخططات أو متابعة طبوغرافية مما أدى الى نتائج وخيمة منها زيادة تكلفة المشاريع و حدوث كوارث كالفيضانات مثلا و ظهور نزاعات عقارية كثيرة ناتجة عن عدم انجاز المشاريع في أماكنها الصحيحة حتى بعد سنوات عديدة من تاريخ الانجاز.

( فقد أجبرت احدى الشركات العمومية بتلمسان عن دفع 300 مليون دينار لتعويض ملاك خواص أنجزت احدى وحداتها خطأ على أرضهم ).

بل هناك من المشاريع ما الغي انجازه أو توقف بسبب هذه النزاعات.

و قد اضطرت السلطات الجزائرية الى اصدار قوانين لمحاولة وضع حد للبنىات الخارجة عن القانون مثل قانون 08-15 لمطابقة البنىات و اتمام انجازها و ذلك نظرا لكثرة هذه البنىات.

ان التنظيم القانوني لمهنة المهندس الخبير العقاري ساهم في سد الفراغ التشريعي الموجود في بلادنا لحماية الأملاك الخاصة و العمومية و الوقفية على حد سواء، و ذلك بالتعريف الفيزيائي للعقار عن طريق المخططات و التقارير الوصفية.

كما ساهمت مخططات المهندس الخبير العقاري في الحصول على عقود رسمية لكثير من المواطنين و الاعتراف بملكياتهم العقارية و يؤدي ذلك حتما الى خلق الحركة الاقتصادية و الثروة و المساهمة في الاستقرار الاجتماعي.

لكن و مع ذلك اذا استثنينا الأمر و المرسوم المنظمين للمهنة فان النصوص القانونية في التشريع الجزائري التي تذكر المهندس الخبير العقاري قليلة و بعضها يكرس تداخل المهام الخاصة للمهندس الخبير العقاري ومهام خاصة بمهن أخرى.

و ان دل هذا على شيء فإنما يدل على أن مهنتنا لاتزال تعاني من الكثير من التهميش و سوء الفهم.

و بما أنه لا يمكن التطرق بالنقد الى كل القوانين التي تمس مهنة المهندس الخبير العقاري، ارتأيت أن لا أتكلم الا عن القوانين التي أراها مهمة بالنسبة لمهنتنا.

## 2- الأمر 95-08

ان هذا الأمر و هو القانون الأساسي لمهنة المهندس الخبير العقاري يحتاج الى التعديل نظرا لقدمه حيث أنه ومنذ صدوره بتاريخ 01 فبراير 1995 لم يعدل و لم مرة واحدة. فبعد هذه السنوات من وجود هيئة المهندسين ظهرت عدة ثغرات في هذا القانون وتناقضات بينه و بين قوانين أخرى.

و لقد عرفت المادة رقم 02 من هذا الأمر المهمة الرئيسية للمهندس الخبير العقاري بأنها وضع المخططات الطبوغرافية و الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية لنقل الملكية وكذا وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية (أي عملية التحديد le bornage) ، اضافة الى امكانية التحريات لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و امكانية القيام بالدراسات الطبوغرافية في عمليات التهيئة العقارية. و مادامت هذه المهنة في تطور مستمر من الناحية التقنية و من الناحية الاجتماعية يجب على القوانين أن تسير هذه التطور.

فمثلا انجاز مخططات التحديد (Plans de bornage) لا تكفي لوحدها لحماية الملكية بل يجب التفكير في تكليف المهندس الخبير العقاري بإعداد تقرير و صفي للعقار لحماية حقوق المالك الجديد في حالة انتقال الملكية عن طريق البيع أو الميراث حيث أن حدود العقارات و مكوناتها المادية تتغير بمرور الزمن في كثير من الحالات.

ان القانون يمكن أن يوجد شهادة يقدمها المهندس الخبير العقاري في حال انتقال الملكية وتحتوي على العديد من المعلومات مثل التأكد من المساحة ومراجع مسح الأراضي ووجود الارتفاقات و شروط التعمير.... الخ.

كما يجب على هذا القانون أن يزيل الالتباس و يوضح بصراحة أن المهندس الخبير العقاري هو المهني الوحيد المعني بمخططات الملكية العقارية بإضافة مادة تمنع أي شخص آخر من التدخل في هذه المهمة

و يجب عليه أيضا أن يضيف الى مهام المهندس الخبير العقاري الأعمال التي تمس التكوين الدراسي لهذا الأخير ( الجيوديزيا ، علم الخرائط الاستنساخ الجوي la photogrammétrie ، أنظمة المعلومات الجغرافية... )

و كذا يوضح عمليات التهيئة العقارية المذكورة في المادة رقم 02 من الأمر ( التهيئة الحضرية، التجزئة، التهيئة الريفية... )

### 3- المجلس الأعلى للمهنة

أسس الأمر 95-08 في مادته 07 مجلسا أعلى لمهنة المهندسين الخبراء العقاريين للسهر على احترام القانون و حسن سير المهنة.

كما حدد المرسوم 96-95 الأعضاء الكونين للمجلس الأعلى و نص على أن يجتمع هذا المجلس مرة واحدة كل سنة عدا الاجتماعات الاستثنائية، لكن المجلس الأعلى لم يجتمع الا مرات جد قليلة خلال عشرين سنة.

و لوضع حد لهذه الحالة غير الطبيعية يجب أن ينصب تعديل المرسوم المذكور على اختصار قائمة الاعضاء المكونين للمجلس الاعلى و وضع آليات جديدة لتفعيل دوره أكثر قصد توفير الحماية الحقيقية للمهنة و تطويرها.

### 4- مسح الاراضي

ان الهدف من وضع مسح الاراضي العام قد تغير في الجزائر بتغير الاتجاه الاقتصادي فقد نص الأمر 75-74 المؤرخ في 08/05/1975 على أن مسح الأراضي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري و يظهر من ذلك أن الهدف من مسح الأراضي هو ترقيم العقارات لا غير.

لكن الهدف الحالي من مسح الاراضي هو جعله مسحا متعدد الاستعمالات و قاعدة اقتصادية و ادارية للتنمية.

و عليه وجب تعديل هذا القانون بما يسمح سهولة الحصول على المعلومات المسحية و التبادل الالكتروني بين ادارة مسح الاراضي و المهندس الخبير العقاري.



ان المهندس الخبير العقاري هو الشريك الذي لا غنى عنه في تحيين مخطط مسح الاراضي عن طريق وثائق القياس و عليه يجب تنظيم العلاقة بينهما بإدراج وثيقة القياس الالكترونية عن طريق الانترنت، كما أن مهام مسح الأراضي يجب أن تتوسع الى مجالات جديدة مثل البيئة و الأخطار و التعمير.

## 5- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

ان القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد قاعدة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتناقض بصيغته الحالية تناقضا صريحا مع الأمر 95-08 المنظم لمهنة المهندس الخبير العقاري حيث ينص في مادته 17 على اسناد التحقيق الجزئي الى خبير معتمد من قبل المحاكم و حتى المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 ينص على نفس الشيء غير أن غاية التحقيق الجزئي هي وضع مخطط لأجزاء العقارات المنزوعة يلحق بقرار نزع الملكية الذي يعتبر عقدا رسميا حيث أنه يشهر في المحافظة العقارية. فالتحقيق الجزئي اذن هو مهمة المهندس الخبير العقاري لا غير و يجب تعديل هذه القوانين في هذا الاتجاه.

## 6- التهيئة و التعمير

### أ- عقود التعمير

يعتبر ميدان التهيئة والتعمير من الميادين التي يتدخل فيها المهندس الخبير العقاري بقوة، فكل مشاريع التهيئة و كل أدوات التعمير لا غنى لها عن خبراته التقنية و القانونية.

و سأتناول أولا المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015 نظرا لحدائه ان هذا المرسوم يحدد أحكام تحضير و تسليم شهادة التعمير و شهادة التقسيم و رخص التجزئة والبناء و الهدم. ان هذا المرسوم يتعارض كليا و يتناقض مع الأمر 95-08 المنظم لمهنة المهندس الخبير العقاري بل هو يتعارض حتى مع نفسه.

بل هو لا يذكر أصلا المهندس الخبير العقاري لا باللغة العربية ولا بالفرنسية رغم مكانة هذا الأخير في تحضير عقود التعمير .

فهو في مادته التاسعة يحدد المخططات و الوثائق التي يجب أن تكون ملف طلب رخصة التجزئة و التي من بينها مخطط تحديد الحصص المبرمجة الذي يعتبر مخططا ملحقا بعقد ايداع رخصة التجزئة و بذلك فهو من صلاحية المهندس الخبير العقاري.

لكن المرسوم المذكور و في نفس المادة ينص على أنه يتم اعداد الملف البياني (أي المخططات) و التقني من طرف مكتب مختص في الهندسة المعمارية أو التعمير و يؤشر على هذه الوثائق المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي الذي يعني Le GEOMETRE ( لست أدري من أين أتى المشرع بهذا المصطلح)

و حتى لو فرضنا أن المرسوم يقصد بمهندس مسح الأراضي اي المهندس الخبير العقاري فكيف يمكن لهذا الأخير أن يؤشر مع المهندس المعماري بينما تنص المادة 02 من الأمر 95-08 على أن المهندس الخبير العقاري يقوم بوضع المخططات باسمه الشخصي و تحت مسؤوليته. فأين هو الاسم الشخصي و أين هي المسؤولية.

و كيف يمكن لهذا المرسوم أن يطلب في نفس المادة 09 من المهندس الخبير العقاري أن يؤشر مع المهندس المعماري على مخطط يحدد موقع البناء و طبيعتها و شكلها حتى ولو كانت تجهيزات عمومية و هذا من صلاحية المهندس المعماري فقط.

ان هذا المرسوم يحمل في طياته نية مبيتة لتدخل مهنيين لا علاقة لهم ببيئة المهندسين الخبراء العقاريين في الصلاحيات المخولة لهم قانونيا.

و الدليل على ذلك أن المرسوم ينص في المادة 09 (رخصة التجزئة ) و المادة 35 ( شهادة التقسيم ) على ما يلي:

يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي Le GEOMETRE اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

لكنه في مقدمته يذكر الأحكام القانونية المنظمة لمهنة المهندس المعماري بينما يسكت تماما عن الأحكام القانونية المنظمة لمهنة « مهندس مسح الأراضي ».

وإذا كان المهندس المعماري هو الذي يعد الملف فلماذا يؤشر معه مهندس مسح الأراضي:

.Le GEOMETRE

## ب- أدوات التعمير

### - مخطط شغل الأراضي

حسب القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 يعتبر مخطط شغل الاراضي هو المخطط الذي يحدد بدقة حقوق استعمال الاراضي و البناء عليها.

و هذا المخطط هو مخطط تهيئة يعتمد على مخطط طبوغرافي توضع عليه مختلف البناءات و التهيئات المبرجة و عليه فان دقة مخطط شغل الأراضي مرتبطة ارتباطا مباشرا بدقة المخطط الطبوغرافي.

انه لا يمكن استغلال مخطط شغل أراضي غير دقيق و كثيرا ما لجأت السلطات المعنية الى اعداد مخططات تحليلية ( Plans de récolement ) نظرا للصعوبات التي وجدتھا في تجسيد مخططات شغل الاراضي غير دقيقة و نظرا للأخطاء التي ترتكب في عمليات توقيع ( Implantation ) البناءات المبرجة.

و لتفادي هذه الوضعيات على المشرع ان يحمل مسؤولية دقة هذه المخططات و دقة تجسيدها على الميدان للمهندس الخبير العقاري الذي يعتبر رجل القياس الدقيق بامتياز.

## 07-الخبرة القضائية

ان أغلب المنازعات القضائية في المجال العقاري تعتمد على الخبرة القضائية لكنه كثيرا ما لا يفرق القضاة بين اختصاصات تخص العقارات لكنها مختلفة و بعيدة عن بعضها البعض ( مثل الطبوغرافيا - الأشغال العمومية - الهندسة المدنية - الهندسة المعمارية ) فتراهم يعينون الخبير دون تمييز دقيق لاختصاصه.

و كثيرا ما يعين كذلك خبراء الفلاحة في القضايا المتعلقة بالقسمة أو المنازعات حول الحدود



و كثيرا ما تحتوي هذه الخبرات على أخطاء تزيد القضايا تعقيدا في كثير من الاحيان ( مثل الأخطاء في حساب المساحات و قسمة عقارات مبنية دو اعداد جدول وصفي للتقسيم ) فتعيين خبير قضائي من غير المهندسين الخبراء العقاريين في قضية قسمة . يعتبر تعديا على مهنة المهندس الخبير العقاري و خرقا للأمر 95-08 حيث أن تقرير القسمة القضائية يعتبر وثيقة تلحق بالعقد الرسمي الذي يشهر حكم القسمة في المحافظة العقارية و عليه أقتراح تعديل قانون الاجراءات المدنية و ادراج مادة تصادق بكل بساطة على لوحة الهيئة و يصبح كل مهندس خبير عقاري خبيرا قضائيا تلقائيا إلا من أبي ذلك.

## خلاصة

- لتوفير الحماية الكافية للملكية يجب اعطاء القيمة الحقيقية لمخطط التحديد الذي ينجزه المهندس الخبير العقاري و اشهاره وذلك نظرا لدقته فيما يخص القياس وحساب المساحات.
- ان المهندس الخبير العقاري يجب ان يجد مكانته الحقيقية في كل مشاريع استغلال الارض ( بناء ، هياكل قاعدية ، ري، تهيئة ... ) ، فهو أول من يتدخل لوضع مخطط طبوغرافي يدرس المشروع بناء عليه ثم يتدخل أثناء الانجاز وكذلك بعد الانجاز للمراقبة.
- ان الارض بالنسبة للتنمية ليست جمادا بل هي رأس مال و ككل رأس مال يجب أن تتحرك لخلق الثروة.
- و لكي يتحرك رأس المال هذا يجب على التشريعات العقارية أن تجد الوسائل القانونية الفعالة لحصول الملاك على الوثائق الرسمية التي تثبت ملكيتهم للعقار و حقوقهم العينية وكذا تسهيل التصرفات على العقار مثل البيع و الايجار و المبادلة بتعديل القوانين الجبائية للتقليل من رسوم التسجيل و الشهر العقاري اضافة الى ضبط و تنظيم سوق العقار.