أوامر

أمر رقم 95 - 08 مؤرخ في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري.

إن رئيس الدولة،

- بناء على الدستور، لا سيما المادة 115 منه،

- وبناء على الأرضية المتضمنة الوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية، لا سيما المواد 5 و25 و26 (الفقرة 5) منها،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 ... خ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبناء على ما أقره المجلس الوطني الانتقالي،

يصدر الأمر الآتي نصه :

المادة الأولى : يهدف هذا الأمر الى تعريف مهنة المهندس الخبير العقاري، وتحديد شروط ممارستها وقواعد تنظيمها وسيرها.

الفصل الأول

تعريف وممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

القسم الأول

تعريف مهنة المهندس الخبير العقاري

المادة 2 : يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.

وبهذه الصفة، يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية 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 الأملاك 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.

القسم الثاني

شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

المادة 3 : تخضع ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري لتوفر الشروط الآتية :

- الجنسية الجزائرية،

- حيازة شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.

- الممارسة المسبقة للمهنة :

* إما كمهندس متدرب، حسب مفهوم المادة 30 من هذا الأمر، لمدة ثلاث (3) سنوات والنجاح في امتحان نهاية التدريب،

* وإما كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا، ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية، لمدة خمس (5) سنوات على الأقل،

- عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها،

- التمتع بالحقوق الوطنية،

- التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12 أدناه.

المادة 4 : يمكن الترخيص للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الأجنبية ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري إذا ما أبرمت اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الأشخاص.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : يمارس المهندسون الخبراء العقاريون نشاطهم المهني عبر كامل التراب الوطني.

المادة 6 : يمكن للمهندسين الخبراء العقاريين، في إطار ممارسة نشاطهم، أن يؤسسوا فيما بينهم مكاتب.

تحدد كيفيات إنشاء مكاتب المهندسين الخبراء العقاريين وسيرها عن طريق التنظيم.

الفصل الثاني

تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري

القسم الأول

المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري

المادة 7 : يؤسس مجلس أعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري.

تحدد كيفيات تنظيم وسير المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري عن طريق التنظيم.

المادة 8 : تخول للمجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري المهام الآتية :

- 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 المؤسس بموجب المادة 15 أدناه.

يصدر مقررات نافذة وتوصيات أو مجرد آراء.

المادة 9 : يعد المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري نظامه الداخلي ويضبطه.

القسم الثاني

هيئة المهندسين الخبراء العقاريين

المادة 10 : تنشأ هيئة للمهندسين الخبراء العقاريين، تدعى في صلب النص " الهيئة " تتمتع بالشخصية المعنوية وتضم الأشخاص المؤهلين لممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري وفق الشروط المحددة في هذا الأمر.

المادة 11 : تتولى الهيئة المهام الآتية :

- السهر على احترام أحكام هذا الأمر،

- إعداد النظام الداخلي للهيئة،

- السهر على تنظيم المهنة وحسن سيرها،

- مسك ونشر جدول الهيئة الذي يضم قائمة الأعضاء 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.

يمكن للهيئة التمثيل كطرف مدني أمام القضاء.

المادة 12 : يؤسس جدول لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين يشتمل على قائمة أسماء الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط أحكام المادة 3 أعلاه وألقابهم وعناوينهم وكيفية ممارسة المهنة عند الاقتضاء.

المادة 13 : توجه طلبات التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين الى المجلس الجهوي المنصوص عليه في المادة 15 أدناه.

المادة 14 : بعد التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين وقبل الشروع في مهامهم، يقوم المهندسون الخبراء العقاريون بتأدية اليمين أمام المحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها مقر إقامتهم وفق العبارات الآتية :

" أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملي أحسن قيام وأتعهد أن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سر المهنة وأسلك في كل الأمور سلوك المحترف الشريف ".

المادة 15 : يسير هيئة المهندسين الخبراء العقاريين مجلس وطني ومجالس جهوية للهيئة،

المادة 16 : تحدد تشكيلة المجلس الوطني والمجالس الجهوية للهيئة المنصوص عليها في المادة 15 أعلاه وكذا كيفية انتخاب أعضائها ومدة العضوية فيها عن طريق التنظيم.

المادة 17 : يبادر المجلس الوطني بكل إجراء من شأنه ضمان احترام قواعد وأعراف المهنة.

ويتكفل في هذا الصدد بما يأتي :

- 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 الشكاوى التي تبلغ له وفي الآراء التي تصله من المجالس الجهوية،

- تطبيق الإجراءات التأديبية والنطق بالعقوبات التي هي من اختصاصه،

- طلب الاطلاع على سجلات مداولات المجالس الجهوية أو أية وثيقة أخرى ضرورية للقيام بمهامه.

المادة 18 : يمارس المجلس الوطني والمجالس الجهوية للهيئة، بعنوان دائرة اختصاصها الاقليمي، السلطة التأديبية تجاه أعضاء الهيئة على كل خطأ مهني أو إخلال بالأحكام القانونية والتنظيمية التي يخضع لها المهندس الخبير العقاري في ممارسة مهنته.

المادة 19 : يؤهل المجلس الوطني للهيئة، بناء على اقتراح المجالس الجهوية، للنطق في حق المهندسين الخبراء العقاريين المقصرين بالعقوبات الآتية :

- الانذار،
- التوبيخ،
- تعليق ممارسة المهنة،
- الشطب من جدول الهيئة.

تكون هذه المقررات قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لقانون الإجراءات المدنية.

المادة 20: يلزم المجلس الوطني للهيئة بإعلام المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري بمقررات التعليق والشطب.

المادة 21 : 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 الشكاوى المقدمة من الغير التي تطعن في المهندسين الخبراء العقاريين،
- اقتراح التدابير والإجراءات التأديبية،
- مسك سجلات المداولات.

الفصل الثالث

حقوق المهندسين الخبراء العقاريين وواجباتهم

المادة 22 : يتقاضى المهندسون الخبراء العقاريون أتعابا مقابل كل خدمة يقدمونها تدخل في صلاحياتهم.

تحدد تعريفة أتعاب المهندسين الخبراء العقاريين، عند الاقتضاء، عن طريق التنظيم.

المادة 23 : يلزم المهندسون الخبراء العقاريون بانجاز الأعمال المطلوبة منهم وفق النوعية المهنية والمعايير التقنية المشترطة في هذا المجال.

المادة 24 : تتنافى صفة المهندس الخبير العقاري مع ممارسة كل نشاط يهدف الى :

- القيام بعمليات المضاربة لشراء العقارات وبيعها،
- السماح لعونه بالتدخل في ممارسة مهامه دون توكيل مكتوب،
- اكتساب حقوق متنازع فيها بطريق مباشر أو غير مباشر،
- الانتفاع من أية عملية في الأعمال التي تسند إليه.

المادة 25 : يلزم المهندسون الخبراء العقاريون بالسر المهني وفق الشروط وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات.

كما يخضع لهذه الالتزامات المستخدمون الذين يعملون في مكاتب مختصة في ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري.

المادة 26 : يكون المهندسون الخبراء العقاريون، في إطار ممارسة مهنتهم، مسؤولين تجاه زبنهم في حدود ما اتفق عليه في العقد بالنسبة لكل الوثائق والعمليات التقنية أو الدراسات التي ينجزونها.

المادة 27 : دون المساس بالأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، يمكن أن ينطق بالشطب من جدول الهيئة في الحالات الآتية :

- الأخطاء المهنية المتكررة المتعلقة بالأعمال التقنية والتعريفات،

- التصرفات المقصودة والمكررة المخلة بقواعد شرف المهنة،

- ممارسة المهنة خلال فترة التعليق،

- العقوبات القضائية التي تتنافى مع ممارسة المهنة.

المادة 28 : يمكن أن تقام المسؤولية الجنائية للمهندسين الخبراء العقاريين، طبقا لأحكام قانون العقوبات، بالنسبة لكل إخلال بالتزام قانوني.

المادة 29 : تعرض الممارسة غير القانونية لمهنة الخبير العقاري مرتكبها لعقوبات جنائية.

يمارس بصفة غير قانونية مهنة المهندس الخبير العقاري، كل شخص غير مسجل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين أو الذي علة تسجيله أو شطب ويقوم أو يستمر في القيام باسمه الشخصي بالأعمال المنصوص عليها في المادة 2 من هذا الأمر التي تحدد مكونات وحدود الأملاك العقارية.

الفصل الرابع

أحكام خاصة

المادة 30 : تخصص صفة المهندس المتدرب للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة في المادة 3 من هذا الأمر باستثناء تلك المتعلقة بالتدريب المهني المنصوص عليه في نفس المادة.

تضبط قائمة المهندسين المتدربين طبقا لأحكام المادة 34 أدناه.

المادة 31 : المهندسون المتدربون ليسوا أعضاء في الهيئة، فهم يمارسون الأنشطة المحددة في المادة 2 أعلاه تحت الرقابة التقنية والتأديبية للمجالس الجهوية للهيئة.

المادة 32 : يقوم المهندس المتدرب بتدريبه المهني تحت إشراف مهندس خبير عقاري ممارس للمهنة.

المادة 33 : يلزم المهندسون الخبراء العقاريون الممارسون للمهنة، بالتكفل بالمهندسين المتدربين وضمان تكوينهم المهني وتسديد أجورهم وفقا للشروط المحددة في النظام الداخلي للهيئة.

يعين المجلس الجهوي للهيئة المختص إقليميا، عند الاقتضاء، تلقائيا المهندس الخبير العقاري أو مكتب المهندسين الخبراء العقاريين لتوجيه المهندسين المتدربين.

المادة 34 : تحدد كيفيات التسجيل في قائمة المهندسين المتدربين المنصوص عليها في المادة 30 الفقرة 2 أعلاه، وكيفيات توجيه التدريب المهني ومراقبته وتنظيم امتحان نهاية التدريب عن طريق التنظيم.

الفصل الخامس

أحكام انتقالية

المادة 35 : يواصل الأشخاص الذين يمارسون عادة، عند تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأنشطة المحددة في المادة 2 أعلاه، بعنوان مهنتهم والذين تتوفر فيهم شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري كما هي محددة في المادة 3 أعلاه، ممارسة هذه الأنشطة قانونا حتى التنصيب الفعلي للأجهزة التابعة للهيئة المنصوص عليها في هذه الأحكام.

ومع هذا، فهم ملزمون، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا المجال، بتقديم طلب تسجيلهم في جدول الهيئة في أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ تنصيب تلك الأجهزة.

يكتسب الأشخاص المسجلون في جدول الهيئة، تطبيقا لأحكام الفقرة 2 أعلاه، صفة المهندس الخبير العقاري بعد أداء اليمين.

المادة 36 : يمكن للأشخاص الذين يمارسون عادة، عند تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأنشطة المحددة في المادة 2 أعلاه، بعنوان مهنتهم ولاتتوفر فيهم شروط الشهادة أو الصفة المطلوبة في هذا المجال والذين يستطيعون :

- إما أن يثبتوا حيازة شهادة في الطبوغرافيا واكتساب تجربة مهنية لمدة خمس (5) سنوات كمهندسين معتمدين من وزارات العدل أو المالية أو الأشغال العمومية طبقا للتنظيم الجاري به العمل،

- وإما أن يكونوا معتمدين لمدة عشر (10) سنوات من وزارات العدل أو المالية أو الأشغال العمومية طبقا للتظيم الجاري به العمل، وأن يواصلوا قانونا ممارسة تلك الأنشطة حتى التنصيب الفعلي للأجهزة التابعة للهيئة المنصوص عليها في هذا الامر.

ومع هذا، فهم ملزمون، تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها في هذا المجال، أن يقدموا طلبات تسجيلهم في جدول الهيئة في أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ تنصيب تلك الأجهزة.

استثناء من أحكام المادة 3 من هذا الأمر، يكتسب الأشخاص المسجلون في جدول الهيئة، طبقا لأحكام الفقرة السابقة، صفة المهندس الخبير العقاري بعد تأدية اليمين.

المادة 37 : يتم بقوة القانون التسجيل المطلوب وفقا للمادتين 35 و36 أعلاه، ويعفى المستفيدون من التدريب المهني المنصوص عليه في المادة 3 من هذا الأمر.

المادة 38 : ينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995.

اليمين زروال

أمر رقم 95 - 14 مؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1415 الموافق 5 أبريل سنة 1995، يتمم الأمر رقم 81 - 02 المؤرخ في 6 يونيو سنة 1981 والمتضمن إحداث وسام الاستحقاق العسكري المصادق عليه بالقانون رقم 81 - 11 المؤرخ في 14 نوفمبر سنة 1981.

إن رئيس الدولة،

- بناء على الدستور، لا سيما المادة 115 منه

- وبناء على الأرضية المتضمنة الوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية، لاسيما المواد 5 و25 و26 (الفقرة 5) منها،

- وبمقتضى الأمر رقم 81 - 02 المؤرخ في 3 شعبان عام 1401 الموافق 6 يونيو سنة 1981 والمتضمن إنشاء وسام الاستحقاق العسكري، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 81-11 المؤرخ في 17 محرم عام 1407 الموافق 14 نوفمبر سنة 1981 والمتضمن المصادقة على الأمر رقم 81-02 المؤرخ في 6 يونيو سنة 1981،

- وبناء على ما أقره المجلس الوطني الانتقالي،

يصدر الأمر الآتي نصه :

المادة الأولى : تتمم أحكام المادة الاولى من الأمر رقم 81-02 المؤرخ في 6 يونيو سنة 1981 والمذكور أعلاه، كما يأتي :

" *المادة الأولى* : يمنح أيضا وسام الاستحقاق العسكري :

- للضباط وضباط صف الجيش الوطني الشعبي الذين أتموا عند تاريخ اقتراحهم عشرين (20) سنة من الخدمة الفعلية على الأقل والذين تميزوا بخصالهم العسكرية وكفاءاتهم المهنية،