وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـية الحقوق والعلوم القانونية

مسؤولية الخبير العقاري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعدادالطالب:

- يخلف منير
- عامر صهيب

تحت إشراف الأستاذة:

د. شمام فتيحة

لجنة المناقشة

الدكتورة هتشان آسيا.....رئيسا
الدكتورة شمام فتيحة..... مشرفا
الدكتورة تواتي سهيلة.....عضوا مناقشا

السنة الدراسية : 2023/2022

كلمة شكر

الحمد لله رب العالمين القائل:

<< رب اوزعني ان اشكر نعمتك التي أنعمت على وعلى والدي

وأن أعمل صالحا ترضاه، وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين >>

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد خاتم الانبياء والمرسلين

لا يسعنا في هذا المقام الا ان نحمد الله سبحانه وتعالى أن وفقنا على اتمام هذا العمل المتواضع

ويطيب لنا أن نتقدم بجزيل الشكر ووافر الامتنان الى من ساهم في انجاز هذا البحث

ونخص بالذكر الأستاذة المشرفة الدكتورة شمام فتيحة على ما بذلته وقدمته من نصح وارشاد. كما

نتقدم بجزيل الشكر

الى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة

مقدمة

مقدمة:

تعتبر مهنة الخبير المهندس العقاري وعلى غرار باقي المهن ذات الصلة بالعقار من بين العوامل التنظيمية التي تساهم في حل المشاكل العقارية.

في الواقع، للقد أبدى المشرع الجزائري اهتماما متأخرا من حيث تنظيم هذه المهنة، حيث لم تنظم هذه المهنة إلا بصدور الأمر رقم 95-08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري[1]، فالمرسوم رقم 96/95 الذي يحدد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري، وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة [2]، إضافة إلى سريان نصوص قانونية أخرى على هذه المهنة من بينها المرسوم التنفيذي رقم 310/95 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم[3]، وكذلك القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم[4]،

---

[1]- أمر رقم 08/95 مؤرخ في 01 فيفري 1995 يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 20، مؤرخة في 16 أفريل 1995.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 95/96 مؤرخ في 13 مارس 1996 يحدد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري، وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 17، مؤرخة في 13 مارس 1996.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 310/95 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995 يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 60، مؤرخة في 15 أكتوبر 1995.

[4]- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 21، مؤرخة في 23 مارس 2008. (معدل ومتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022 ، عدد 48، المؤرخة في 17 جويلية 2022، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 48، مؤرخة في 17 جويلية 2022).

وذلك في مواده من 125 إلى غاية المادة 145 التي حددت أهداف الخبرة وكيفية تعيين الخبراء واستبدالهم، وكذا الكيفيات التي تنفذ بها الخبرة وتحديد أتعاب الخبراء.

والملاحظ بأن النصوص القانونية الخاصة بمهنة المهندس الخبير العقاري صدرت في مرحلة لاحقة عن صدور القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي جاء بتغييرات هامة في مجال الملكية العقارية، حيث تم الاعتراف التام بالملكية العقارية الخاصة وإلغاء القانون رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية والقانون رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات[1]، حيث اعتبرت المادة 02 من الأمر 95-08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، بأن المهمة الرئيسية للمهندس الخبير العقاري هي وضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية لنقل الملكية وكذا وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الملكية العقارية، إضافة إلى التحريات المرتبطة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وإمكانية القيام بالدراسات الطبوغرافية في عمليات التهيئة العقارية.

إن المسؤولية القانونية للخبير العقاري والتي هي محور دراستنا تنقسم إلى ثلاث أنواع، تبعا للجزاء الذي قرره القانون عن الإخلال بالالتزام: مدنية، تأديبية وجزائية، وهنا تكمن أهمية الموضوع كونه مرتبط بالعقار وهو مجال معقد، لهذا لابد على المهندس الخبير العقاري أن يكون ذو كفاءة تقنية وقانونية عالية جدا في تأدية مهامه، وأي تقصير منه يعرضه للمساءلة قانونا.

---

[1]- أنظر المواد 23 و75 و88 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، ص1563، 1567 و1569.

تتمحور الدوافع الموضوعية في اختيارنا لهذا الموضوع حول قلة البحوث الأكاديمية المعمقة التي تناولت هذا الموضوع، في حين تتمحور الدوافع الشخصية في اختيار هذا الموضوع انطلاقا من ارتباط هذا الموضوع بتخصص التكوين وهو القانون العقاري، إضافة إلى أنه لهذا الموضوع علاقة بالواقع الذي نعيش فيه وكذا قلة وعي الأفراد بأهمية هذه المهنة في عملية إثبات الملكية والوثائق التقنية المرتبطة بها، بحيث أن الأهداف المرجوة من هذه الدراسة هي إعطاء نظرة على مسؤولية المهندس الخبير العقاري بصفة عامة، والتعمق في المسؤولية المدنية والتأديبية والجزائية للمهندس الخبير العقاري، إضافة إلى ذلك إثراء المكتبة القانونية بالدراسات الأكاديمية لهذه المهنة.

وقد واجهتنا صعوبات أثناء عملية البحث، حيث أنه من بين الصعوبات التي واجهناها في دراستنا للموضوع هي قلة المصادر والمراجع وندرة في الكتب والرسائل الجامعية التي تتناول هذا الموضوع، إضافة إلى نقص في الترسانة القانونية التي تنظم هذه المهنة والمسؤوليات الواقعة على عاتقه.

من خلال ماسبق بيانه ارتأينا طرح الإشكالية التالية: فيما تتمثل الأحكام القانونية التي تضبط مسؤولية المهندس الخبير العقاري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا المنهج الوصفي والتحليلي، وتم ذلك بتقسيم الموضوع إلى فصلين، الفصل الأول المسؤولية المدنية للخبير العقاري وقسمناه إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للخبير العقاري وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية للخبير العقاري، أما في الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى المسؤولية التأديبية والجزائية للخبير العقاري وقسمناه إلى مبحثين، في المبحث الأول تناولنا المسؤولية التأديبية للخبير العقاري، وفي المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى المسؤولية الجزائية للخبير العقاري.

الفصل الأول:

المسؤولية المدنية للخبير العقاري

تمهيد:

يسأل الخبير العقاري مدنيا عن كل خطأ يرتكبه، حيث يجد نفسه مدعى عليه من طرف الخصوم، وتنقسم المسؤولية المدنية إلى قسمين: المسؤولية العقدية التي تنشأ نتيجة الإخلال بإلتزام تعاقدي، والمسؤولية التقصيرية التي تترتب عما يحدثه الخبير للغير من ضرر بخطئه.

وعليه لابد من التحدث من نطاق مسؤولية الخبير العقاري، فقد نصت المادة 26 من الأمر 08/95 على ما يلي: " يكون المهندسون الخبراء العقاريين في إطار ممارسة مهنتهم مسؤولين تجاه زبائنهم في حدود ما اتفق عليه في العقد بالنسبة لكل الوثائق والعمليات التقنية أو الدراسات التي ينجزونها"، وسنتطرق إلى المسؤولية المدنية للخبير العقاري في فصلنا هذا عن طريق المبحث الأول الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للخبير العقاري، ثم المبحث الثاني تطرقنا إلى الجزاء المترتب عن المسؤولية المدنية للخبير العقاري.

المبحث الأول: الضوابط القانونية التي تنظم المسؤولية المدنية للخبير العقاري

لقد مكن المشرع جملة من الحقوق التي تكفل أداء الخبير العقاري، وتقع عليه عدة إلتزامات عند أدائها أيضا وقد يقع الخطأ وتخل تلك الإلتزامات لذلك فهو يخضع للقواعد العامة في المسؤولية، فتقوم مسؤوليته المدنية إذا ما أخل بإلتزاماته المرتبطة بصفته كخبير عقاري وبالالتزامات الناتجة عن أداء مهمته ويجوز للأطراف ذوي مصلحة مطالبته بالتعويض متى ألحق بهم ضرر طبقا لقواعد المسؤولية المدنية.

المطلب الأول: التكييف القانوني للمسؤولية المدنية للخبير العقاري

يتم تحديد التكييف القانوني للمسؤولية المدنية بناءا على القوانين واللوائح المعمول بها، بحيث تحدد القوانين كيفية تطبيق المسؤولية المدنية، ومن هذا المنطلق تم تكييف الجانب النظري للمسؤولية المدنية وإسقاطه على موضوع بحثنا في الفصل الأول، بحيث تطرقنا في هذا المطلب إلى تعريف المسؤولية المدنية لمهنة المهندس الخبير العقاري (الفرع الأول)، وطبيعة المسؤولية المدنية بهذه المهنة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المسؤولية المدنية للخبير العقاري

تعرف المسؤولية المدنية بصفة عامة بأنها: " تعويض الضرر الناشئ عن إخلال أحد الأفراد بإلتزاماته قبل غيره، سواء أكان مصدر هذا الإلتزام هو القانون أو الاتفاق "[1].

وتنقسم المسؤولية المدنية إلى مسؤولية عقدية والتي تنشأ نتيجة الإخلال بالتزام تعاقدي، وكذا إلى مسؤولية تقصيرية والتي تترتب على ما يحدثه الغير من ضرر لغيره بخطئه[1].

[1] نكالي أوريدة، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري – تيزي وزو، 20201، ص78.

وتتفق التشريعات التي تأخذ بنظام الخبرة على تقرير مسؤولية الخبير إذا ارتكب أفعالا من شأنها أن تخل بإلتزاماته ينتج عنه ضرر ما، وتذهب تلك التشريعات إلى إخضاع المسؤولية للقواعد العامة في المسؤولية ولا تفرد له مسؤولية خاصة[2].

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 المهنة، وكذلك بالنسبة للنظام الداخلي[3] للخبير المهندس العقاري مسؤولية تأديبية في حالة ارتكابه لأحد الأخطاء والتي يترتب عليها الجزاء التأديبي.

ومن خلال الأحكام القانونية المنظمة لمهنة الخبير العقاري يمكن القول أن مسؤوليته لم تتضح لنا من خلال ما سبق أن المشرع لم يقم بحصر وتحديد النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المهندس الخبير العقاري بدقة، حيث أخضع هذا الأخير للأحكام العامة في المسؤولية نظرا لعدم تنظيم المشرع الجزائري بقواعد خاصة لمساءلة أرباب المهن عموما، إلا أنه في الوقت الراهن يجمع الفقه القانوني أو جل التشريعات على ضرورة قيام مسؤولية كل مهني يزاول أية مهنة محددة على تبني وجهة نظر تقتضي بمساءلة الخبير عن كل خطأ يرتكبه أثناء ممارسته لعمله سواء كان جسيما أو يسيرا ناتجا عن إهمال أو

---

[1] سنيسنة فيصل وطهاري رضوان، المسؤولية المدنية للخبير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2022، ص 31.

[2] سنيسنة فيصل وطهاري رضوان، مرجع سابق، ص 32.

[3] النظام الداخلي للهيئة المستخدمين للخبراء العقاريين، العهدة السابعة، المصادق عليها بتاريخ 09/ 12/ 2017، الجزائر، ص20.

عدم تبصر، وباعتبار أن الخبير لا يتمتع بأية حصانة فهو يخضع لأحكام المسؤولية المدنية [1] وهذا ما اقتضت إليه المادة 124 في فقرتها الأولى من القانون المدني الجزائري: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ".

الفرع الثاني: طبيعة المسؤولية المدنية للخبير العقاري

من المعلوم بأن المسؤولية المدنية إما أن تكون عقدية أو تقصيرية[2]، حيث أن المسؤولية العقدية مصدرها الإرادة وتنشأ عن الإخلال بإلتزام مصدره العقد، أما المسؤولية التقصيرية فمصدرها القانون وتنشأ عن إلتزام مصدره العمل غير المشروع[3].

وعلى اعتبار أن عملية البحث في مسؤولية الخبير بدأ في القضاء الفرنسي سنة 1913م، واستقر هذا الأخير إلى جانب الفقه على أن المسؤولية المدنية للخبير قائمة على القواعد العامة، كون الخبير ليس لديه أية حصانة على اعتبار ذلك، ذهبت بعض الأحكام الفرنسية قديما إلى اعتبار مسؤولية الخبير عقدية، على أساس أن الخبير الذي يعينه القاضي من تلقاء نفسه يعد وكيلا مشتركا للخصوم[4].

وبالرجوع للتشريع الجزائري نجد أن المسؤولية المدنية للخبير العقاري لم تكن في جميع الأحوال عقدية، إذ ليس فيها ما يندرج ضمن الخبرة ما يدل على قيام الإلتزامات المبنية على العقد، ففي القانون الجزائري المسؤولية المدنية للخبير، إما أن تكون مضبوطة بنص، أو أن تستمد أساسها من القواعد العامة

[1] سيدهم السبتي، المهندس الخبير العقاري– المهام القانونية والإمكانيات التقنية–، ملتقى دولي في إطار الجامعة العربية، الجزائر، المجلس الوطني لهيئة الخبراء العقاريين، ص3.

[2]– عبدالقادر العرعاري، مصادر الإلتزامات (المسؤولية المدنية)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، مكتبة دار الأمان، المغرب، 2011، ص11.

[3]– أنظر المواد 119 و 124 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

[4] فروخ سميرة، الخبرة القضائية في المادة العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه " علوم " في الحقوق، تخصص قانون خاص، 2022، ص 257.

السارية في هذا المجال وتحديدا ضمن خانة المسؤولية التقصيرية[1]، وبالتالي لا حديث عن المسؤولية العقدية والحال هذه.

ففي الغرض الأول، تنص الفقرة 02 من المادة 132 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، على حالة توجب المسؤولية المدنية للخبير، وهي تلك التي يكون الخبير بعد قبوله أداء المهمة الموكلة له قد امتنع عن إجراء تلك المهمة، وعن إنجاز تقريره أو عن تقديمه في الميعاد المحدد.

إذن، يتبين من خلال ماسبق بيانه، إمكانية إلزام الخبير بالتعويض إذا ارتكب خطأ آخر بالخصوم في حالتين، وهما قبوله المهمة وعدم إنجازها، أو عدم إنجازه للتقرير، أو عدم إيداعه له في الآجال المحددة، فالمشرع ذكر في هذه المادة صورتين فقط من صور الخطأ الموجب للمسؤولية المدنية في حين تتعدد صور خطأ الخبير كعدم تقديمه لطلب التنحي عن المهمة في الوقت المحدد والملائم، فيعد مخطئا لما في هذا من عرقلة في عمليات الخبرة، وتأخير تنفيذها مما يعيب الخصوم بضرر جراء تأخير الفعل في الدعوى بلا شك، والمراد من ذلك هو أن المشرع اكتفى بذكر هاتين الصورتين من باب التركيز على جسامتهما فقط.

كما أن المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، واردة في قانون إجرائي يشكل الحديث عن التعويض فيه استثناء، ويضطلع القانون المدني بصفة أصلية بهذه المهمة، على غرار بعض النصوص الموضوعية الأخرى ومن ذلك نص المادة 19 من المرسوم 95 – 310 المتعلق بالخبراء القضائيين[2].

[1] بطاهر تواتي، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري والمقارن، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 155 – 156.

[2] بطاهر تواتي، مرجع سابق، ص 156.

أما الغرض الثاني، فلا شك في أن ما يتسبب فيه الخبير من ضرر ويستلزم التعويض قد يكون ناشئا عن الأفعال المعروف طبيعتها في المادة 124 من القانون المدني، إلى جانب ما ينشأ عن كل إخلال من الخبير القضائي بإلتزاماته المرتبطة بهذه الصفة، والالتزامات الناتجة عن أداء مهمته[1].

وعليه فمسؤولية الخبير القضائي في القانون الجزائري مصدرها إما القانون كما هو موضح في الغرض الأول، أو المسؤولية التقصيرية، كما هو موضح في الغرض الثاني، وفي كلا الغرضين يجب التحقق من توافر الأركان الثلاث للمسؤولية المدنية للخبير، أي الخطأ والضرر، والعلاقة السببية بينهما.

المطلب الثاني: أركان المسؤولية المدنية للخبير العقاري

تقوم المسؤولية المدنية للمهندس الخبير العقاري بمجرد ارتكابه لخطأ مهني أو عادي قد يرتكبه الخبير يتسبب بضرر يلحق بأحد، وباعتبارها مسؤولية تقصيرية، فهي تقوم على ثلاثة أركان، بحيث درسنا كل ركن على حدى ركن الخطأ (الفرع الأول)، ركن الضرر (الفرع الثاني) وركن العلاقة السببية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: ركن الخطأ في المسؤولية المدنية للخبير العقاري

أثارت فكرة الخطأ كأساس للمسؤولية كثير من الاختلاف الفقهي حول تحديدها ووضع تعريف لها، حيث تضاربت الآراء ولم تجتمع على تعريف واحد ومنضبط، ولقد عبرت مذكرة المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري عن ذلك بأن الخطأ يغني عن سائر النعوت التي تخطر للبعض في معرض التعمير كاصطلاح " العمل غير المشروع، والعمل المخالف للقانون، وقد وضع الفقهاء عدة تعاريف للخطأ وأقر بها وهي التي تعرف الخطأ بأنه: " إخلال بإلتزام قانوني "[2].

---

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص258.

[2] مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة والنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص252.

إن الخطأ في المسؤولية المدنية هو إخلال الشخص بإلتزام قانوني أو اتفاقي مع إدراكه لهذا الإخلال بمعنى الانحراف في السلوك المألوف للشخص العادي، ويتمثل هذا الإلتزام في وجوب أن يصطنع الشخص في سلوكه اليقظة والتبصر متى لا يضر بالغير، وإذا انحرف عن هذا السلوك الواجب وكان مدركا لهذا الإنحراف يترتب عنه مسؤولية تقصيرية، واستقر الفقه على أن الخطأ هو الإخلال بإلتزام قانوني مع الإدراك بأنه يضر بالغير[1].

وجاء تعريف بلانيول بأنه خرق لإلتزام سابق، هذا الإلتزام إما إلتزام قانوني كما هو الحال في المسؤولية التقصيرية أو موجبا عقديا كما هو الحال في المسؤولية العقدية[2].

غير أن قواعد أخلاقيات المهنة التي أصبحت مقننة وملزمة رمت بظلالها على أحكام مسؤولية المهنيين، وأصبحت مخالفتها تشكل أبرز صور أخطاء هؤلاء، وساهمت هذه القواعد في تشديد مسؤولية الخبراء، وهو ما يعني أن مخالفة قواعد المهنة أصبح يشكل خطأ تأديبيا، وخطأ مدنيا في نفس الوقت.

ويظهر التشديد في مسؤولية الخبير والذي جاء نتيجة قواعد أخلاقيات المهنة والالتزامات التي تحتويها – من عدة نواحي أبرزها معيار الخطأ، فخطأ المهني (الخبير) لن يقاس بمعيار السلوك المألوف للرجل العادي، كما في المسؤولية التقصيرية في أحوالها العادية، ولكنه يقاس بمعيار المهني الحريص من نفس الطائفة والدرجة التي ينتمي إليها محدث الضرر[3](الخبير).

---

[1] خليل أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (مصادرالإلتزام)، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص242.

[2] سنيسنة فيصل وطهاري رضوان، مرجع سابق، ص 34.

[3] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 260.

كما يظهر دور أخلاقيات المهنة في تشديد مسؤولية الخبير من حيث أنه لا يشترط أن يكون الخطأ مقصودا فحسب، أو غير متعمد محتو على انحراف جسيم عن التصرف المعتاد، بل يمكن الأخذ به ولو كان ناشئا عن سوء تقدير أو إهمال، أو عدم تبصر.

وقد ذهب الرئيس الأول لمحكمة النقض الفرنسية "فيان" إلى ذكر بعض الحالات التي يكون فيها سوء التقدير ناجما عن خطأ من الغير، ومثال ذلك:

- قبول إجراء مأمورية تفوق مدارك الخبراء.
- عدم التزام الخبير طريقة تمحص مستندات تخلو من الجدية.
- الامتناع بخصوص أعمال أفرزتها الخبرة ليست من اختصاصه[1].

الفرع الثاني: ركن الضرر في المسؤولية المدنية للخبير العقاري

يمكن القول أن الضرر هو الركن الثاني في المسؤولية المدنية، سواء كانت مسؤولية عقدية أو تقصيرية، وعليه فإن المسؤولية المدنية وجدت من أجل إصلاح وجبر الأضرار التي تسبب للغير[2]، مما يبين أهمية هذا الركن إذ أنه لا مسؤولية مدنية ما لم يوجد ضرر، فإذا انعدم الضرر لا تسمع دعوى التعويض، وذلك طبقا لما تقتضيه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " لا دعوى بلا مصلحة".

وقد عرف الأستاذ محمد صبري السعدي الضرر على أنه: " الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له، أو بحق من حقوقه "[3]، ويعرف الضرر أيضا بأنه: الأذى الذي يصيب

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 260 و261.

[2] فيلالي علي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص275.

[3] صبري محمد السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، دار الهدى، 2011، ص77.

الشخص من جراء المساس بحق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة له سواء تعلق ذلك الحق أو تلك المصلحة بسلامة جسمه أو عاطفته أو بماله أو حريته أو شرفه أو غير ذلك "[1].

ولهذا فالضرر ركن أساسي لقيام المسؤولية المدنية حيث لا يكفي الخطأ وحده ولابد من أن يترتب عليه ضرر، ومن هذا المنطلق هناك نوعان من الضرر: ضرر مادي وضرر معنوي.

أولا: الضرر المادي

يتمثل هذا الضرر أو المساس بمصلحة مالية مشروعة للمضرور، ومن أمثلة ذلك تكبد الخصم مصاريف ونفقات كبيرة أمام القضاء لمتابعة الدعوى إذا تأخر الفعل فيها نتيجة خطأ الخبير، أو بسبب بطلان تقرير الخبير لسبب يرجع إليه كعدم مراعاة قاعدة الحضورية في عمليات الخبرة، حيث ذلك يشكل ضررا يجير مساءلته مدنيا.

وقد ذهبت محكمة "Nantes" الفرنسية، تطبيقا إلى أن عدم احترام قاعدة الحضورية يؤدي إلى مسؤولية الخبير العقاري ولا يلتزم هذا الأخير إلا بتعويض الضرر الناتج عن خطئه مباشرة والذي يجب أن يثبته المضرور، ويتحقق هذا إذا أثبت المضرور أن بطلان الخبرة كان سببا في تفويت فرصة إثبات الدين مع الأخذ في الاعتبار احتمالية الدين وعدم تأكد مضمون الحقوق محل النزاع.

وقد يتمثل الضرر في مجرد ضياع الوقت اللازم لإقرار الحق، أو في مجرد النفقات التكميلية بسبب ضياع فرصة كسب الدعوى، كما أن إطالة الإجراءات دون فائدة على إثر خطأ الغير تعتبر مصدرا للإضرار بالخصوم أو بأحدهم على الأقل[2]، ومن أهم شروطه:

---

[1] فيلالي علي، مرجع سابق، ص265.

[2] مصطفى أحمد عبد الجواد الحجازي، المسؤولية المدنية للخبير القضائي(دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والمصري والكويتي)، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2004، ص 93، 94.

- أن يكون محققا: أي أن يكون الضرر مؤكد وقد فعل فعلا وتجسدت آثاره على الواقع، ولكن أحيانا الضرر المحقق لا يقتصر على وقوعه حالا بل يشمل كذلك وقوعه محققا ومؤكدا في المستقبل وليس مجرد احتمال قد لا يقع ويجب في هذا الشأن تفادي الخلط بين الضرر المستقبلي الذي يستوجب التعويض حيث أنه أمر مؤكد لا شك فيه ويتعين تعويضه ولو لم يحصل بعد طالما أن آثاره محددة ومعلومة والضرر الاحتمالي الذي لا يستوجب التعويض فهو مجرد احتمال فقد لا يتحقق ومن ثم فليس هناك من تعويض والثابت أن الحدود ما بين الضرر المستقبل الموجب للتعويض والضرر الاحتمالي الذي لا يستوجب التعويض، غير واضحة وكثيرا ما يصعب رسمها في الواقع على ضوء معيار واضح[1].
- أن يكون مباشرا: أي هو النتيجة الحتمية والضرورية للفعل الخاطئ بحيث إذا لم يكن الخطأ قد وقع، فإن الضرر لم يكن ليجعل، أو بعبارة أخرى أن الضرر المباشر هو ذلك الضرر الذي لا يستطيع الشخص أن يتجنبه ببذل جهد معقول أي ببذل الجهد الذي يبذله الشخص المعتاد في تنفيذ إلتزاماته[2].
- أن 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].

[1] فيلالي علي، مرجع سابق، ص291.

[2] سنيسنة فيصل طهاري رضوان، مرجع سابق، ص36

[3] المرجع نفسه، ص 37.

ثانيا: الضرر المعنوي

الضرر المعنوي هو الذي لا يصيب الشخص في ماله، فهو يمس المال ولكن يصيب مصلحة غير مالية[1].

ومن أمثلة ذلك قيام الخبير بمعاملة الخصوم معاملة غير لائقة أوسبهم إذ أن هذه الأفعال تثير المسؤولية التأديبية بل والجنائية للخبير، وكذلك يحق للمضرور طلب التعويض عن الضرر الأدبي الذي أصابه نتيجة سلوك الخبير.

وقد اعتبرت محكمة الاستئناف بباريس أن عدم قيام الخبير برد وثيقة إلى الخصم الذي قد سلمه إياها المدعي على الأقل بضرر أدبي[2].

الفرع الثالث: ركن العلاقة السببية في المسؤولية المدنية للخبير العقاري

إن الخبرة عدا الأعمال المادية التي يجريها الخبير والمتسببة مباشرة في وقوع الضرر، وليست في حد ذاتها إلا رأيا يدلي به الخبير في أعقاب مجريات تلك المهمة ومن ثم فليست هي منشأة لضرر ما، إلا من خلال القرار القضائي المعتمد عليها، حيث أن الضرر الذي ينتج عن خطأ الخبير يكون واضحا في أغلب الأحيان إذا أخذ القاضي بتقرير الخبير إذ سيلحق أحد الخصمين بلا شك ضررا جسيما يتمثل في خسارة المدعي لكل أو لبعض حقه[3].

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام)، الجزء الأول، دار إحياء التراث الوطني، بيروت، دون ذكر سنةالنشر، ص864.

[2] معتصم خالد محمود حيف، الخبرة القضائية في القضايا الحقوقية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان – الأردن، 2014، ص 126 – 127.

[3] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 264.

وعليه فإن وجود العلاقة السببية يعتبر ركنا جوهريا بين الخطأ والضرر، بمعنى أن يكون الخطأ هو الذي تسبب في الضرر.

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

وعليه إذا توافرت عناصر المسؤولية، قامت مسؤولية الخبير العقاري وتوجب صدور حكم قضائي بذلك وتحديد مبلغ التعويض عما أصابه من ضرر، كما يمكن للقاضي أيضا إنقاض أتعاب الخبير العقاري أو إلغائها كما لو أبطلت الخبرة لسبب يعود للخبير نفسه[1].

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية للخبير العقاري

إذا توافرت أركان المسؤولية المدنية فإنه تقوم المسؤولية المدنية وعلى الخبير العقاري أن يلتزم بتعويض المتضرر عن كل ضرر تسببا فيه عن طريق خطئه، بمعنى آخر أن يلتزم بالتعويض عما لحقه من خسارة، وهذا بناء على نص المادة 182 من القانون المدني الجزائري.

إذا اتفق الخبير العقاري مع المضرور على طريقة التعويض وعلى تقديره بالطريق الودي انتهى الأمر، ولم يعد هناك حاجة لرفع الدعوى، فإذا لم يتفقا، فإنه على المتضرر أن يلتجئ إلى القضاء برفع دعوى المسؤولية المدنية على الخبير العقاري (المطلب الأول) طالبا التعويض عن الضرر الذي أصابه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دعوى المسؤولية المدنية للخبير العقاري

لم ينظم الأمر 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

[1] سنيسنة فيصل طهاري رضوان، المرجع السابق، ص 39.

المدني، وعليه تعتبر دعوى المسؤولية أنها الوسيلة القانونية لاقتضاء الحق في جبر الضرر التي يتبعها المضرور للحصول على حقه في التعويض[1].

إن الدعوى هي الوسيلة القانونية التي خولها القانون لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء لتقرير حقه أو حمايته[2]، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أنه:" يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته".

وعليه سنتطرق إلى إجراءات الدعوى (الفرع الأول)، والتقادم والإثبات في الدعوى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات دعوى المسؤولية المدنية للخبير القضائي

لكي يتحصل المضرور عن التعويض الناجم عن خطأ الخبير العقاري، عليه أن يباشر دعوى قضائية ضده.

أولا: أطراف الدعوى

تجمع دعوى المسؤولية المدنية في هذه الحالة بين طرفين، الأول مدعي وهو"المضرور"، أما الثاني فهو المدعى عليه وهو " الخبير العقاري".

أ – المدعي:

[1] فريحة كمال، المسؤولية المدنية للطبيب، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص مدرسة الدكتوراه، : القانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص307.

[2] بن هاشم سارة، الدعوى المدنية(دراسة مقارنة بين الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الاسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019 – 2020، ص 9.

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

قد يتعدد المتضررون من الخطأ الذي وقع من الخبير، ويكون كل مضرور قد أصابه ضرر مستقل عن الضرر الذي يصيب الآخر، وقد يصيب الخطأ الواحد بالضرر شخصين أو أكثر، ولكن الضرر الذي أصاب أحدهم فهو نتيجة له، ففي كلتا الحالتين سواء كانت الأضرار مستقلة عن بعضها البعض أم لا، يكون لكل مضرور دعوى شخصية مستقلة يرفعها بإسمه خاصة دون أن يتأثر بدعوى الآخرين، ولا تضامن ما بين المضرورين، بل يقدر القاضي تعويض كل منهم على حدى[2].

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[3].

ب – المدعى عليه:

يعتبر المدعى عليه في المسؤولية المدنية للخبير العقاري الذي رفعت عليه الدعوى وقدم الطلب في مواجهته، ولكي يقبل الطلب يتعين على المدعى أن يبين بدقة عنوان المهندس المعني بالأمر الذي كان

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

[2] آيت عثمان كوسيلة وإخربوشن يوبه، المسؤولية القانونية للخبير القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018 – 2019، ص 33.

[3] نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص158.

خطأ هذا الأخير شخصيا أما إذا كان شريكا في شركة المهندسين الخبراء العقاريين فيتعين عليه أن يبين في العريضة الافتتاحية للدعوى نوع الشركة ومركزها إضافة لبيانات نصها عليه المشرع[1].

كما يمكن أن يختار منهم من يشأ فيقم الدعوى عليه دون غيره ويطالبه بالتعويض كاملا وهذا ما نصت عليه المادة 126 من القانون المدني الجزائري: " إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار كانوا متضامنين في إلتزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض "[2].

لقيام التضامن بين المسؤولين المتعددين يشترط أن يكون كل واحد منهم قد ارتكب الخطأ، وأن يكون هذا الخطأ الذي وقع من كل واحد منهم سببا في إحداث الضرر، وأن يكون الضرر الذي أحدثه كل منهم بخطئه هو ذات الضرر الذي أحدثه الآخرون، فهذه الشروط الثلاثة التي يجب توفرها من أجل أن يكون المسؤولون المتعددون متضامنون 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 [3].

---

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

[2] المادة 126 من القانون رقم 75 – 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975م المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 05 – 10 المؤرخ في 20 يوليو 2005، ج ر عدد 44 بتاريخ 26 يوليو 2005.

[3] محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 139.

ثانيا: المحكمة المختصة للنظر في الدعوى

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

طبقا للمادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 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 ".

أما إذا نظرنا إلى الاختصاص المحلي فإننا نستند –من حيث المبدأ– إلى المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري والتي تنص على أنه:" يؤول الاختصاص المحلي للجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي تقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها موطن المختار ما لم ينص القانون خلاف ذلك "[1].

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

[1] سنيسنة فيصل وطهاري رضوان، مرجع سابق، ص 49، 50.

- شريطة عدم وجود نص قانوني يخالف ذلك[1].

مما سبق بيانه فالمحكمة المختصة محليا في دعوى المسؤولية المدنية للخبير 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 الإجراءات المدنية والإدارية فإنه وفي الدعاوى المرفوعة ضد الشركة، أمام الجهات القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها أحد فروعها "، حيث أن هذه المادة جاءت استثناء عن القاعدة العامة حسب المادة 37 من نفس القانون[2].

إلا أنه ينبغي التنبيه إلى أن المشرع الجزائري قد وضع إستثناءات على هذه القواعد السابقة الذكر، حيث أنه متى تعلق النزاع حول عقار، وبما أن محل تعامل المهندس العقاري يقع على العقار بالدرجة الأولى، فإن الاختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك[3].

الفرع الثاني: الإثبات والتقادم في دعوى المسؤولية المدنية للخبير العقاري

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

[1] آيت عثمان كوسيلة، اخر بوشن يوبه، المسؤولية القانونية للخبير القضائي، المرجع السابق، ص36.

[2] سنيسنة فيصل، طهاري رضوان،مرجع سابق، ص 50.

[3] – أنظر المادة 518 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

أولا: الإثبات في دعوى المسؤولية المدنية

يثير موضوع إثبات العلاقة السببية مسألتين على وجه الخصوص وهما: من يتحمل عبء إثبات العلاقة السببية، ووسائل إثباتها[1].

حيث يتعين عند غياب أحكام خاصة تدير إثبات العلاقة السببية الرجوع إلى القواعد العامة ونذكر في هذا الشأن أن المبدأ الذي يحكم الإثبات يقضي بأن البيئة على من ادعى، ومن جهة أخرى يكون القاضي ملزم بالتقييد عند النظر في النزاع بهذه الوسائل دون غيرها والتي لم ينص عليها القانون[2].

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

ثانيا: التقادم في دعوى المسؤولية المدنية

يعد التقادم سببا من أسباب انقضاء الحقوق المتعلقة بالذمة المالية خاصة الالتزامات إذا أهمل صاحبها المطالبة بها خلال مدة معينة يحددها القانون[3].

وقد نصت المادة 308 من القانون المدني الجزائري على أنه:" يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون ....."، كما تقضي المادة 133 من

[1] فيلالي علي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، المرجع السابق، ص 318.

[2] بودليو سليم، محاضرة موجزة في طرق الإثبات، موجهة لكلية السنة الثالثة ليسانس ل. م. د، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2020 – 2021، ص 6.

[3] حدار نسيمة، عدوان لويزة، المسؤولية المدنية للمحامي عن الخطأ المهني وفقا للقانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة بجاية، ص50.

القانون المدني الجزائري:" تسقط الدعوى التعويض بانقضاء خمسة عشر سنة من يوم وقوع الفعل الضار".

ولعل الجدير بالذكر 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[1].

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 إلتزام طبيعي، وبين تقادم السندات التنفيذية أي الأحكام وكبرها التي تثبت الحق في التعويض والتي تتقادم هي أيضا.

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عن المسؤولية المدنية للخبير العقاري

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

الفرع الأول: تعويض المضرور من خطأ الخبير القضائي وكيفية استخلاصه

من المعلوم أن المسؤولية المدنية تعني الزام المسؤول المخل بالتزامه بأداء التعويض للطرف المضرور في الحالات التي تتوافر فيها شروط هذه المسؤولية، فهي لا تحمل معنى الردع الذي تنطوي

[1] فيلالي علي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، مرجع سابق، ص 391.

عليه المسؤولية الجنائية، وإنما تفيد معنى جبر الضرر الذي تسبب فيه الشخص المسؤول[1]. ومن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى مسألة تعويض المضرور عن خطأ الخبير العقاري(أولا)، ثم بيان كيفية استخلاصه(ثانيا).

أولا: تعويض المضرور عن 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 وربما زيادة أو نقصانا بالضرر فلا يتقرر ولا ينشأ الحق فيه إلا إذا تحقق الضرر، فلا يكفي استحقاق التعويض إخلال المدين بإلتزامه، بل يتعين إلى جانب ذلك أن يلحق بالمضرور ضرر نتيجة إخلال بالإلتزام 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[2].

وبالرجوع إلى الأمر 95 – 08 المتعلق بكيفية ممارسة مهنة الخبير العقاري والمرسوم التنفيذي 96/ 95 الخاص بتنظيم الهيكلي للمهنة، يتبين أنهما لم يتطرقا إلى التعويض من حيث شروط استحقاقه وانقضائه وما إلى غير ذلك، ما عدا ما نصت عليه المادة 07 من النظام الداخلي لهيئة المهندسين العقاريين التي تشترط عند تقديم ملف تنصيب مكتب الخبير العقاري شهادة عن التأمين عن المسؤولية المدنية[3].

[1]– عبدالقادر العرعاري، مرجع سابق، ص11.

[2]سنيسنة فيصل، طهاري رضوان، مرجع سابق، ص 53.

[3]سنيسنة فيصل وطهاري رضوان، مرجع سابق، ص 53، 54.

إن القاعدة في تقدير التعويض هي أن يراعي ما لحق المتضرر من خسارة وما فاته من كسب ويمكن استنادا للقواعد العامة للتعويض نجد نوعان من التعويض يندرجان تحت 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[1]، 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 إلى 181: " حسبما نصتا 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 التقدير الإتفاقي لتعويض المضرور شرطا جزائيا ناتج عن عدم قيام المتسبب في الضرر بتنفيذ إلتزامه والاخلال به"، ومن أهم خصائص التعويض الإتفاقي (الشرط الجزائي) أنه إلتزام تبعي لا يجوز تنفيذه إلا في حالة عدم تنفيذ الإلتزام الأصلي[2].

وتجب الإشارة إلى أن الاتفاقات المعدة لأحكام المسؤولية في هذا النوع من التعويض الذي يخضع تقديره لإدارة المتعاقدين، وذلك سواء بالإعفاء أو التخفيف في كلتا المسؤوليتين، حيث أنه في

[1] صادق محمد أبو ليلى، التعويض الإتفاقي في القانون المدني – دراسة مقارنة –، أطروحة استكمال لمتطلبات درجة الماجستير في القانون بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، نابلس، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، فلسطين، 2007، ص 8.

[2] سنيسنة فيصل وطهاري رضوان، مرجع سابق، ص 54 – 55.

المسؤولية العقدية يمكن الاتفاق على تعديل أحكامها بالإعفاء والتخفيف لكنها تبطل حالة الخطأ الجسيم الغش.

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 تعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادتين 182 و 182 مكرر مع مراعاة الظروف الملابسة ... "

إذن، استنادا لنص المادة فإن القاضي عند تقديره يعتمد على نص المادتين 182 و 182 مكرر من القانون المدني 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 "[1].

وعليه فالقاضي عند تقدير التعويض يعتمد على معيار ما لحق خسارة وما فاته من كسب وذلك في كلتا المسؤوليتين (العقدية والتقصيرية) 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 لإلتزامه أو الدائن من الإخلال به.

ثانيا: استخلاص التعويض من صندوق التأمين

ألزم المشرع الخبير العقاري اكتتاب وثيقة التأمين لضمان المسؤولية المدنية التي قد يتعرضون لها بمناسبة قيامهم بمهامهم.

[1] المرجع نفسه، ص 56

فعقد التعويض من المسؤولية هو عقد يضمن المؤمن له من الأضرار التي تلحق به بسبب رجوع الغير عليه في دعوى المسؤولية[1]، فالهدف من التأمين من المسؤولية هو ضمان الخبير العقاري من رجوع الغير عليه بالمسؤولية في حالة اعتباره عن دفعه التعويض للمضرور بسبب الأخطاء التي يرتكبها أثناء قيامه بمهامه، ولا يجوز للخبير العقاري إعفاء نفسه من التأمين عن المسؤولية المدنية حتى ولو كان يتوفر على ذمة مالية، ولا يجوز له الاتفاق على حكم مخالف للقانون يكون فيه ضرر للمؤمن له، أو المضرور.

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 للخبير العقاري نتيجة مطالبته بالتعويض عن ذلك الضرر، ومن ثم فإن الأصل أن المؤمن لا يعوض الضحية ولكن يعوض الخبير العقاري، ولما كان هذا النوع من التأمين يتخذ من المسؤولية محلا له، فإنه 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 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 فيها العريض الطور تعدى المقدار المحدد في وثيقة التأمين.

[1] العرباوي نبيل صالح،علاقات التأمين بالمسؤولية المدنية وتأثير تأمين المسؤولية على نظام المسؤولية المدنية، المجلة الجزائرية للقانون البحري والنقل، المجلد 01، العدد02، جامعة بشار، نوفمبر 2014، ص134.

ونحن نؤيد هذا الرأي، لأن استحداث صندوق تضامني من طرف الهيئة الوطنية للمهندسين الخبراء العقاريين من أجل دفع مبلغ التعويض المستحق للمتضرر في حالة عدم كفاية مبلغ التأمين، يفتح الباب لإعطاء الفرصة لإبراز جميع المؤهلات التي يمتلكها الخبير العقاري وإنجاز المهام الموكلة له[1].

الفرع الثاني: دفع المسؤولية المدنية للخبير العقاري

تعتبر النتيجة المترتبة على المسؤولية المدنية سواء كانت على أساس الخطأ الواجب الإثبات أو الخطأ المفترض في كلتا الظروف واحدة، وهي إلتزام المسؤول بالتعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء هذا الخطأ أي أن عبء الإثبات الضرر على الشخص المتضرر من خطأ المرتكب من الخبير العقاري.

غير أنه ولكي تنتفي هذه المسؤولية يتوجب على الخبير العقاري أن يحدد إقامة الدليل على انتفاء العلاقة السببية بين الخطأ والضرر الحاصل من جرائه وذلك باستناده إلى سبب أجنبي، هذا الأخير تطرق إليه المشرع الجزائري حيث نصت المادة 127 من 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 الصور الثلاث للسبب الأجنبي والمتمثلة في:

- القوةالقاهرة: هي حادث خارجي لا يمكن توقعه ولا دفعه يؤدي بشكل مباشر إلى إحداث الضرر، أو كما عرفها البعض بأنها الحادث الذي ليس بالإمكان عادة توقعه أو ترقبه، ولا بالمستطاع[2].

[1] سنيسنة فيصل وطهاري رضوان، المرجع السابق، ص 57 و 58.

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

- 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 يبدو أنه إذا اشترك خطأ المسؤول مع خطأ المضرور في إحداث الضرر، فيكون هناك خطأ مشترك فلا يلزم المسؤول إلا ببعض التعويض[1].

خلاصة الفصل الأول:

وعليه كخلاصة لما تناولناه في الفصل الأول، يمكننا القول أنه متى توافرت الأركان الثلاثة من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهم، فإن المسؤولية التقصيرية تقوم في جانب الخبير العقاري ويترتب على قيامها إلزامه بدفع التعويض للمضرور.

[1] فنيخ نوال، مسؤولية المهندس المدنية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 9، العدد 2، جامعة وهران، 2021، ص 11 و12.

الفصل الثاني:

المسؤولية الإدارية والجزائية للخبير العقاري

تمهيد:

إن العديد من النزاعات العقارية تستدعي إجراء الخبرة، وذلك لما يتميز به من دقة وطبيعة تقنية، فإذا كانت آثار المسؤولية التأديبية تترتب بشكل مباشر بصورة شخصية على الخبير العقاري، فإنه تقع عليه مسؤولية جزائية عند ارتكابه أفعالا تسبب لأطراف المنازعة القائمة ولغيرهم أضرارا، فهذه الأفعال الناشئة عن عمد أو إهمال تنجر عنها لا محالة مسؤولية جزائية.

وعليه تناولنا في هذا الفصل مبحثين، المبحث الأول المسؤولية التأديبية للخبير العقاري، وفي المبحث الثاني المسؤولية الجزائية للخبير العقاري.

المبحث الأول: المسؤولية الإدارية للخبير العقاري

لقد اقتصر المشرع الجزائري في معالجة المسؤولية المهنية للخبراء على أحكام المرسوم 310/95 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، وجعل تأديب الخبراء في هذا المرسوم يسري على خبراء الجدول فقط وهذا ما يبدو من خلال العقوبات التأديبية المقررة في المادة 19 منه، والتي لا تتناسب مع خبراء غير الجدول.

وعليه سنتطرق في المطلب الأول إلى الأخطاء المهنية للمسؤولية التأديبية، وفي المطلب الثاني سنتناول الجزاءات والعقوبات والإجراءات التأديبية للخبير العقاري.

المطلب الأول: الأخطاء المهنية للمسؤولية المهنية

تقوم المسؤولية التأديبية للخبير العقاري إذا ما أخل بأحد الالتزامات المهنية، أو ارتكب أحد الأخطاء المهنية، لهذا سنتناول أهم صور تلك الأخطاء المنصوص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الفرع الأول)، والأخطاء المهنية المنصوص عليها في الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم[1](الفرع الثاني)، والأخطاء المهنية المنصوص عليها في المرسوم 95 – 310 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الأخطاء المهنية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

قد يؤثر الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، على الخبرة فقط، وقد يبلغ ذلك الخطأ جدا من الجسامة يتنافى مع

[1]– أمر رقم 155/66 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 48، مؤرخة في 10 جوان 1996.

قواعد أخلاقيات المهنة، ومن الأخطاء ما يؤثر على الخبرة والخبير معا[1]، ومن أهم صور هاته الأخطاء هي ما يلي:

- تلقي تسبيقات مالية من الخصوم مباشرة[2].
- عدم إنجاز الخبرة في الآجال المحددة دون عذر شرعي أو الإحجام عنها بعد قبول تأديتها[3].
- عدم حضور الخبير العقاري أمام الجهة القضائية الآمرة بالخبرة لإبداء المعلومات والإيضاحات اللازمة[4].
- عدم إخطار الجهة القضائية المختصة بانقضاء الأجل المحدد في الحكم قبل إنجاز الخبرة وإعداد التقرير[5].

الفرع الثاني: الأخطاء المهنية للخبير المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية

من أهم صور الأخطاء المهنية الموجبة للمسؤولية التأديبية للخبير في ظل الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 والذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم، نذكر:

- عدم تنفيذ الخبرة في المهلة المحددة وعدم إرجاع الأشياء والوثائق المعهود بها للخبير للقيام بمهامه في ظرف 48 ساعة، مما يعرضه لإمكانية الشطب من قائمة الخبراء القضائيين[6].تخلف الخبير عن البقاء على اتصال بالجهة القضائية الجزائية التي انتدبته[1].

---

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 236.

[2]– أنظر المادة 140 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

[3] – أنظر المادة 132 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

[4] – أنظر المادة 144 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

[5] – أنظر المادة 128 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

[6]– أنظر المادة 148 فقرة 01 من الأمر رقم 155/66 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

- عدم إلتزام الخبير بالمسؤول في جلسة المحاكمة لعرض تقريره إذا طلب منه ذلك[2].
- استعانة الخبير بفتين آخرين دون تصريح من قاضي التحقيق يحتوي أسمائهم ودون تأديتهم اليمين[3].

الفرع الثالث: الأخطاء المهنية المنصوص عليها في المرسوم 95 – 310

على غرار العديد من المواد التي تضمنها المرسوم 95 – 310 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، والتي يعد الإخلال بها موجبا للمسؤولية التأديبية للخبير، فقد عددت المادة 20 من هذا المرسوم، مجموعة من الأفعال والتصرفات توجب مسؤولية الخبير التأديبية أوردتها على سبيل المثال تأكيدا على جسامتها، حيث نصت المادة 20 على ما يلي: " تعتبر أخطاء مهنية على الخصوص ما يأتي:

- الإنحياز إلى أحد الأطراف أو الظهور بمظهر من مظاهره.
- المزايدات المعنوية أو المادية فقد تغيير نتائج الخبرة الموضوعية.
- استعمال صفة الخبير القضائي في أغراض إشهار تجاري تعسفي.
- عدم إخطار الجهة القضائية المختصة بإنقضاء الأجل المحدد في الحكم قبل إنجاز الخبرة أو إعداد التقرير.
- رفض الخبير القضائي القيام بمهمته أو تنفيذها في الآجال المحددة، بعد إعذاره دون سبب شرعي.

---

[1] – أنظر المادة 148 فقرة 02 من الأمر رقم 155/66 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

[2] – أنظر المادة 155 من الأمر رقم 155/66 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

[3] – أنظر المادة 149 من الأمر رقم 155/66 الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

- عدم حضور الخبير أمام الجهات القضائية لتقديم التوضيحات اللازمة بشأن التقرير الذي أعده إذا طلب منه ذلك[1].

وقد احتوى الأمر رقم 95 – 08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري أحكام تنطوي على غاية من الأهمية تعنى بالمسؤولية التأديبية لهذا الأخير، ومن ذلك ما نصت عليه المادة 24 منه، حيث جاء فيها: " تنافى صفة المهندس الخبير العقاري مع ممارسة كل نشاط يهدف إلى:

- القيام بعمليات المضاربة لشراء العقارات وبيعها.
- السماح لعونه بالتدخل في ممارسة مهامه دون توكيل مكتوب.
- اكتساب حقوق متنازع عليها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- الانتفاع من أية عملية في الأعمال التي تسند إليه، والتي تحدد مكونات وحدود الأملاك العقارية.

كما نصت المادة 27 من ذات الأمر على ما يلي: " دون المساس بالأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، يمكن أن ينطق بها الشطب من جدول الهيئة في الحالات التالية:

- الأخطاء المهنية المتكررة المتعلقة بالأعمال التقنية والتعريفات.
- التصرفات المقصودة، والمقررة المخلة بقواعد شرف المهنة.
- ممارسة المهنة خلال فترة التعليق.
- العقوبات القضائية التي تتنافى مع ممارسة المهنة".

المطلب الثاني: العقوبات التأديبية المقررة في حق الخبير العقاري

إن الهدف من العقوبة التأديبية هو الوقاية، ولا يمكن لأي نظام تأديبي أن يصل على تحقيق هذه الغاية دون وجود سلم تدريجي هرمي للعقوبات، يختلف باختلاف جسامة الخطأ التأديبي المقترف[2]، لذلك فعند ذكر المشرع للعقوبات التأديبية سيكون ملزما بطبائع الأمور أن يبدأ بالأبسط، وينتهي بالأشد.

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 232و233.

[2] كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص88.

وعليه إذا ارتكب الخبير خطأ تأديبيا لأول مرة، فلا يعاقب بالعقوبة الأولى المذكورة من طرف المشرع، وإنما يجب ملاءمة جسامة خطئه مع نوع العقوبة المذكورة، وهذا ما أخذ به المشرع عندما عدد تلك العقوبات في المادة 19 من المرسوم 95 – 310 المحدد لحقوق وواجبات الخبراء القضائيين، حيث نذكرها من الأيسر إلى الأشد (الإنذار – التوبيخ – التوقيف لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات).

وعليه نتناول في الفرع الأول التوقيف لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات وفي الفرع الثاني الشطب النهائي.

الفرع الأول: التوقيف لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات

إن هذه العقوبات التأديبية تفرض كلما تكرر رفض الخبير لأداء المهمة المعهودة إليه دون تدرعه بسبب مشروع، ولم يكن هذا الإجراء محدود بمدة زمنية معينة إلى غاية صدور المرسوم 95 – 310، والذي قيد التوقيف بمدة ثلاث سنوات، وذلك كون توقيف الخبير لمدة معينة يتناسب مع حجم الخطأ المذكور أعلاه، ويبقى الخبير محتفظا بقدر من الاعتبار يجعله جديرا باستعادة ثقة القضاء عليه مجددا[1].

الفرع الثاني: الشطب النهائي

تتعدد أسباب شطب الخبير من قائمة الخبراء القضائيين، لا سيما وأن الجريمة التأديبية لا تخضع لمبدأ المشروعية فهي غير محددة على سبيل الحصر.

ورغم ذلك فأسباب الشطب تتوافر في حالتين: الحالة الأولى لدى إخلال الخبير بواجباته المهنية، والحالة الثانية لدى تعرضه لعقوبات جزائية مخلة بالشرف والاستقامة.

أولا: الشطب بسبب الأخطاء المهنية

أهم الأخطاء المهنية التي من شأنها أن تؤدي إلى شطب اسم الخبير من قائمة الخبراء القضائيين هي تلك التي عددتها المادة 20 من المرسوم 95 – 310 السابق شرحها ضمن صور الأخطاء المهنية

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص239.

الموجبة للمسؤولية التأديبية، كذلك يعتبر من أهم الأسباب التي تؤدي إلى شطب اسم الخبير من قائمة الخبراء المعتمدين، إذا تقاضى مكافأة من الأطراف مباشرة[1]، بسبب المنع الوارد في المادة 140 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص:

- " لا يجوز للخصوم بأي حال من الأحوال أداء تسبيقات عن الأتعاب والمصاريف مباشرة للخبير، يترتب على قبول الخبير، المقيد في الجدول هذه التسبيقات شطبه من قائمة الخبراء وبطلان الخبرة ".

إن هاته المادة كانت مجسدة في المادة 45 قانون الإجراءات المدنية القديم التي علق عليها الأستاذ مولاي ملياني بغدادي، بأن المشرع الجزائري اعتبر قبول الخبير أي مبلغ تقرر إيداعه على ذمة إجراءات التحقيق خزانة المحكمة مباشرة من الخصوم، يؤدي شطب اسمه من قائمة الخبراء القضائيين، لما في ذلك من ابتزاز واضح لأموال الخصوم من طرف الخبراء قبل أن تحدد المحكمة أتعاب الخبرة، وعلى هذا الأساس فقد وضع المشرع هذا الحكم ليضع فاصلا لذلك الابتزاز[2].

ومن الأخطاء المؤدية إلى الشطب أيضا هو إذا لم يودع الخبراء تقاريرهم في الميعاد المحدد لإنجاز مهامهم، أو لم يردوا ما عهد إليهم به من وثائق على ذمة التحقيق خلال 48 ساعة وهذا في القضايا الجزائية، أما في غير المادة الجزائية فالخبير هو المسؤول عن جميع الوثائق التي تسلم له بمناسبة تأدية مهمته[3].

---

[1] نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

[2] مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، منشورات دحلب، الجزائر، 1992، ص من 32 إلى 35.

[3] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 240 – 241.

ويتعين عليه في كل الأحوال أن يلحقهما بتقرير الخبرة الذي يقدم إلى الجهة القضائية، تحت طائلة تعرضه لإحدى العقوبات التأديبية المتمثلة في الإعذار والتوبيخ أو التوقيف المؤقت أو الشطب النهائي[1]، وعليه فتبقى السلطة التقديرية للجماعات المسؤولة عن المتابعة التأديبية للخبير القضائي.

ثانيا: الشطب بسبب العقوبات الجزائية المخلة بالشرف والاستقامة

إن من أهم شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين هو أن لا يكون المترشح للمهنة قد صدرت ضده أحكاما قضائية عن أعمال مخلة بالاستقامة أو الآداب العامة كالاختلاس، والنصب والاحتيال، أو الأفعال غير الأخلاقية كتحويل القارين وتحريضهم على الفسق، إلى غير ذلك من الجرائم الأخلاقية التي تمس شرف اعتبار الشخص ذاته أو تمس بالآداب العامة، فإذا وقعت هاته الجرائم من قبل الخبير المسجل في الجدول وصدرت ضده أحكاما جزائية من أجل إحدى الجرائم السابق ذكرها، أو صدرت ضده أحكاما قاضية بعقوبات تبعية طبقا للفقرة 03 من المادة 08 من قانون العقوبات، والخاصة بالحرمان من الحقوق الوطنية، والتي تقر بأن عديم الأهلية لا يكون مساعدا محلفا أو خبيرا أو شاهدا على عقد، أو أمام القضاء إلا على سبيل الاستدلال "، وبالتالي إذا تعرض لإحدى العقوبات المشار إليها أعلاه، فإن الخبير يشطب اسمه من الجدول.

وفي التشريع المقارن نجد المشرع المغربي وبموجب القرار المؤرخ في 27 / 05 / 1975 المحدد لتأليف اللجنة المكلفة بحصر جدول الخبراء وشروط تسييرها، وكذا القرار المؤرخ في 26 / 05 / 1996، نجده ينص على أن هذه اللجنة تدرس كل سنة حالة كل خبير، وقع تسجيله من قبل، للتأكد معا إذا كانت الشروط المتطلبة لا زالت تتوافر فيه، ومما إذا كان يحترم واجباته وأداء مهامه وفق المطلوب فنقرر حينئذ إعادة تسجيله أو لا حسب الحالة، وقرار هذه اللجنة هو مقرر إداري يمكن الطعن فيه لكل ذي مصلحة

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص241.

أمام الجهة القضائية المخول لها النظر في المقررات الإدارية المطعون فيها بسبب التعسف في استعمال السلطة[1].

الفرع الثالث: الإجراءات التأديبية للخبير العقاري

تضبط مسألة الإجراءات التأديبية الواجب اتباعها بقصد توقيع التدابير التأديبية على الخبراء المادتان 21 و22 من المرسوم التنفيذي 95 – 310 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، وقد رسم هذان النصان طريقتين لاتخاذ الإجراءات التأديبية تماشيا مع المادة 19 من نفس المرسوم، بحسب ما إذا كانت العقوبات تتمثل في الإنذار والتوبيخ وهي الفئة الأيسر أو كانت عقوبات تتمثل في التوقيف لمدة لا تزيد عن 03 سنوات أو الشطب النهائي وهي الفئة الأشد[2]، وعليه نتناول هاته الإجراءات بالدراسة فيما يلي:

أولا: الإجراءات التأديبية في حالة الإنذار أو التوبيخ

بمقتضى المادة 21 من المرسوم 95 – 310، يباشر النائب العام للمتابعات التأديبية ضد الخبير بناء على شكوى من أحد الأطراف، أو في حالة وجود قرائن كافية تدل على إخلاله بإلتزاماته، فعلى الجهة القضائية إجراء تحقيق يتم من خلاله استدعاء الخبير المعني بالأمر بغرض سماع أقواله وتلقي دفوعه، ففي حالة ما إذا ثبتت الوقائع المنسوبة للخبير يحيل النائب العام ملف التحقيق على رئيس المجلس الذي يصدر العقوبة المناسبة ويوجه هذا الأخير نسخة من محاضر التبليغ إلى وزير العدل، أما إذا تعذر ثبوت الأخطاء المنسوبة للخبير فيحتفظ النائب العام بالملف التأديبي.

[1] كمال الودغيري، الخبرة في القانون المغربي، دراسة تأصيلية وتطبيقية، مطبعة فارس، المغرب، 2001، ص 126 – 127.

[2] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 244.

فكان الأجدر بالمشرع الجزائري الاحتذاء بالتشريعات المقارنة على غرار التشريع الفرنسي والمغربي، وذلك بإحالة إجراءات التأديب لأبناء المهنة أنفسهم كونهم الأقرب إلى واقع الخبراء وما يجري في محيط عملهم[1].

ثانيا: الإجراءات التأديبية في حالة التوقيف أو الشطب

هذه الإجراءات هي نفسها المنصوص عليها في المادة 21 من المرسوم 95 – 310، غير أن العقوبة يصدرها وزير العدل بمقرر، بناء على تقرير مسبب يقدمه رئيس المجلس القضائي وهذا طبقا للمادة 22 من ذات المرسوم. إذن، ومن خلال ما سبق يتضح وجود إجراءات جوهرية يجب احترامها عند تأديب الخبير المقضي إلى الشطب.

فالإجراء الأول، يتعلق بحقوق الدفاع وهي حقوق مقدسة، ذلك أنه من حق الخبير الدفاع عن نفسه أثناء سماع أقواله وله في ذلك تقديم مذكرات مكتوبة وكذا الاستعانة بمحام أو مدافع عنه، أما الإجراء الثاني فيتمثل في إثبات الوقائع ضد الخبير في ملفه التأديبي، أي أن يكون ثابتا فعلا ارتكابه لخطأ مهني يجعله عرضة لعقوبتي الشطب النهائي أو التوقيف.

أما الإجراء الأخير فيتمثل في تحرير رئيس المجلس لتقرير مسبب يؤكد ثبوت الجريمة التأديبية ضد الخبير محل المتابعة، وأن يستند إليه مقرر لوزير القاضي بإحدى العقوبتين المتمثلتين في التوقيف المؤقت أو الشطب النهائي.

إلا أنه في بعض الأحيان لا تحترم هذه الإجراءات، ومثال ذلك ما جاء في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 19 / 02 / 2001، قضية (ر) ضد وزير العدل[2].

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 245.

[2] قرار مجلس الدولة المؤرخ في 13/ 02/ 2001، الغرفة الثانية، فهرس رقم 70.

ففي هذه القضية أصدر وزير العدل قرارا بشطب الخبير المعني بالنزاع من قائمة الخبراء دون تسبيب فرفع هذا الأخير دعوى أمام مجلس الدولة، مؤسسا دعواه على أن قرار الوزير غير مسبب، وأنه لم يتم إعذاره من طرف المحكمة المختصة كما تنص عليه الفقرة الأخيرة من المادة 20 من المرسوم التنفيذي 95 – 310، فأصدر مجلس الدولة قراره برفض الطعن لعدم التأسيس، مؤسسا قراره على أن قرار وزير العدل جاء مسببا لكونه اتخذ بناءا على اقتراح من السيد مدير الشؤون المدنية فهل يعد اقتراح هذا الأخير بشطب الخبير من قائمة الخبراء بمثابة تسبيب لقرار وزير العدل؟

يعلق الأستاذ لحسين بن شيخ آث ملويا على هذا القرار بأنه جاء مخالفا للإجراءات المذكورة في المادتين 21 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 95 – 310، وعلى ذلك فإن مقرر وزير العدل المتضمن شطب الخبير من قائمة الخبراء منعدم السبب، وبالتالي فهو مشوب بعيب السبب، والذي هو ركن من أركان القرار الإداري وكان على مجلس الدولة إبطاله على أساس تجاوز السلطة لعيب السبب، ذلك أن التقرير المسبب يجب أن يصدره رئيس المجلس القضائي، وليس مدير الشؤون المدنية بوزارة العدل، ويقتصر دور مدير الشؤون المدنية عند استلامه للملف التأديبي من رئيس المجلس القضائي، بإرساله إلى وزير العدل دون أية إضافة منه، ودون إبداء رأيه.

ويضيف الأستاذ لحسين بن شيخ آث ملويا أن مقرر الوزير بشطب الخبير من قائمة الخبراء مشوب بعيب مخالف صراحة ومباشرة للمرسوم التنفيذي في مادتيه 21 و 22 اللتين تشترطان لإصدار العقوبة التأديبية وجود تقرير مسبب يقدمه رئيس المجلس القضائي الذي يعمل في دائرة اختصاص الخبير، ولا يمكن لتقرير مدير الشؤون المدنية أن يحل محله في ذلك[1].

بعد استعراضنا لكل ما سبق، يثور تساؤل على غاية من الأهمية وهو حول مدى إمكانية إعادة تسجيل الخبير ضمن قائمة الخبراء القضائيين بعد الشطب النهائي.

[1] لحسين بن الشيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 94.

بالرجوع إلى التشريع المقارن نجد أن التشريع الفرنسي الذي كان منذ نشوء نظام الخبرة القضائية يستبعد إعادة التسجيل ضمن قائمة الخبراء بعد الشطب، أضحى بعد تعديل أدخل عليه بموجب المرسوم المؤرخ في 27 ديسمبر 1985 صبح مثل هذا الإجراء، حتى تتاح الفرصة لمن تعرض لتلك العقوبة من ذوي الاختصاصات الفنية لاستدراك أخطائه وتصليح أمره، أما التشريع الجزائري فلم يحتضن ترتيبات مماثلة لما أفرزه التعديل التنظيمي الواقع بفرنسا، مما يفترض معه أن الأمر متروكا لتدخل القضاء الذي سيتصرف ثمة على ضوء مستلزمات الواقع [1]

المبحث الثاني: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري

يحدث أن يقترف الخبير عند أداء مهامه جرائم يقوم معها المسؤولية الجزائية وهي واردة ضمن قانون العقوبات وفي بعض النصوص القانونية الأخرى التي تجرم بعض الأفعال التي يأتيها الخبراء، حيث من هذه الأحكام يأخذ بعين الاعتبار صفة الخبير بحد ذاته، غير أن الخبير ليس بمنأى عن النصوص الأخرى الواردة في قانون العقوبات باعتباره شخصا عاديا مجردا من آية صفة مهنية أو فنية

وعليه قمنا بدراسة المسؤولية الجزائية للخبير العقاري على الجرائم المالية (المطلب الأول) والمسؤولية الجزائية للخبير العقاري على الجرائم غير مالية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري على الجرائم المالية

هناك جرائم يرتكبها الخبير العقاري باختلاف نوع الخبرة ونوع الخبير المكلف بها وقد تكون جرائم مالية المتمثلة في جريمة الرشوة (الفرع الأول) وجريمة التزوير (الفرع الثاني)

الفرع الأول: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري في جريمة الرشوة

تعتبر الرشوة الطريق السهل لقضاء المصالح و تجنب حملة من التعقيدات الإجرائية و هي الوسيلة للحصول على ما هو ليس بحق، و تعني اتجار الموظف العام بأعمال الوظيفية أو الخدمة التي يجهد

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 218

إليه بالقيام بها للمصالح العامة و ذلك لتحقيق مصلحة خاصة له ، و على ذلك تتمثل الرشوة في انحراف الموظف في أداء وظيفة عن الغرض المستهدف من هذا الأداء وهو المصلحة العامة من أجل تحقيق مصلحة شخصية له، وهي الكسب غير مشروع من الوظيفة و الغاية من تجريم الرشوة هو ضمان سلامة الأداء الوظيفي أو أداء الخدمة العامة، وإن تجريم الرشوة لا يتصور وقوعها من جانب الموظفين العموميين وحسب، بل يمتد ليشمل غيرهم من العاملين خارج إطار الوظيفة العامة كالخبير العقاري[1]، حيث عالج المشرع جريمة الرشوة بشكل عام في نصوص المواد من 126 إلى 134 من قانون العقوبات وتنص المادة 126 منه على ما يلي: " يعد مرتشيا و يعاقب بالحبس من سنتين إلى 10 سنوات وبغرامة مالية من 500 إلى 5000 دج كل من يطلب أو يقبل عطية أو وعدا أو يطلب أو يلتقي هبة أو هدية أو آية منافع أخرى و ذلك للقيام بصفته محكما أو خبيرا معينا من طرف السلطة الإدارية أو القضائية أو الأطراف بإصدار قرار أو إبداء رأي لمصلحة شخص أو ضد شخص آخر.

وعليه لكي تتحقق هذه الجريمة لا بد من وجود موظف مكلف بخدمة عامة، يطلب أو يقبل فائدة أو منفعة أو وعد بشيء مقابل قيامه أو امتناعه عن عمل من أعمال مهنته أو وظيفته، ويسمى مرتشيا، وتتطلب كذلك وجود صاحب المصلحة المتقدم بالعطاء أو الوعد ويسمى راشيا، وقد يتوسط هذين الشخصين شخصا ثالثا يساعد في إتمام الصفقة ويسمى وسيطا

والعبرة في جريمة الرشوة بسلوك الموظف أو القائم بالخدمة العامة لا بسلوك الطرف الآخر، فتقع الرشوة من قبل هؤلاء إذا ما عرض عليهم قبولا صحيحا بنية البعث في أعمال الوظيفة أو المهنة التي يقومون بها أو بنية الامتناع عن أداء عمل معين ولو كان الطرف الأخر غير جاد في عرضه[2].

[1] آيت عثمان كوسيلة، اخر بوشن بوية، مرجع سابق، ص 81

[2] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 249

إذن، مما تقدم بيانه، يتبين لنا بأن أركان جريمة الرشوة تقوم على أساس وجود صفة الموظف العام أو المكلف بخدمة عامة بالنسبة للمرتشي فقط، ووجود الركن المادي المتمثل في قبول ذلك الشخص العطية أو الميزة أو المنفعة أو الوعد، أو طلبه ذلك لشيء مقابل تعمده بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل،والركن الثالث هو الركن المعنوي، وهو اتجاه إرادة الفاعل إلى طلب الرشوة أو قبولها أو قبول الوعد بها،ويجب أن يكون عالما بذلك مقابل القيام بعمل أو الامتناع عنه، أو الإعلال بواجبات وظيفته إذا كان موظفا[1].

كما يجب توفر الركن الشرعي وهو في القانون الجزائري أحكام القانون 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته[2]، ومما لا شك فيه أن المشرع عند حظره مع الخبراء تلقي آية مبالغ من الأطراف مباشرة، هدفه هو تجنب مخاطر الإغراء والرشوة[3] حيث ورد خطر هذه التصرفات في كل من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،والمرسوم التنفيذي رقم 95-310.ونصت المادة 140 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا يجوز للخصوم بأي حال من الأحوال، أداء تسبيقات عن الأتعاب والمصاريف، مباشرة للخبير، يترتب على قبول الخبير، المقيد في الجدول، هذه التسبيقات. شطبه من قائمة الخبراء وبطلان الخبرة " وعليه فكل خبير ارتكب جريمة الرشوة فإنه يتعرض إلى عقوبات أصلية وأخرى تكميلية وهيكالاتي:

أولا: العقوبات الأصلية:

[1] عبد الله جميل الراشدي، الغيرة وأثرها في الدعوى الجنائية، دار الفكر الجامعي،الإسكندرية، مصر 2014، ص 250

[2] قانون رقم 01/06 مؤرخ في 20 فيفري 2006 متعلق بالوقاية والفساد ومكافحته، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 14، مؤرخة في 2006/03/08.

[3] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 249

حسب المادة 40 من قانون مكافحة الفساد التي تنص على أنه يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى خمسة (05) سنوات وبغرامة مالية 50000 دج إلى 500000 دج، وتشدد العقوبة إذا ثبت أن الخبير القضائي قد استلم مكافئة أو أي منفعة من أجل تقرير كاذب لصالح أحد الأطراف إضرار بالطرف الآخر فإن العقوبة سترفع وفقا للأحوال المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري في المواد 232 إلى 235[1].

ثانيا: العقوبات التكميلية:

من خلال المادة 50 من القانون رقم 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم، فإنه يجوز الحكم على الجاني بعقوبة أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 9 من قانون العقوبات وهي 12 عقوبة:

1. الحجر القانوني
2. الحرمان من ممارسة الحقوق الوطنية والمدنية والعائلية
3. تحديد الإقامة
4. المصادرة الجزائية للأموال
5. المنع المؤقت من ممارسة المهنة
6. المنع المؤقت من ممارسة مهنة أو نشاط
7. إغلاق المؤسسة
8. الإقصاء من الصفقات العمومية
9. الحظر من إصدار الشيكات واستعمال بطاقات الدفع
10. تعليق أو سحب رخصة السياقة أو إلغاءها مع المنع من استصدار رخصة جديدة

[1] أنظر المادة 41 من القانون رقم 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم.

11. سحب جواز السفر

12. نشر أو تعليق حكم أو قرار الإدانة

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري في جريمة التزوير

تعتبر جريمة التزوير من الجرائم المخلة بالثقة، فهي تقوم على تغيير الحقيقة وبهذا تهدر الثقة في المحررات والأوراق الثبوتية، وتخل بالضمان واليقين والاستقرار في المعاملات وسائر مظاهر الحياة في المجتمع[1]، لذلك تعد جريمة التزوير في المحررات الرسمية المرتكبة من قبل الخبير من أخطر الجرائم وذلك باعتبار أن المحرر هي وسيلة إثبات.

ويشترط لقياسها الركن المادي الذي يتمثل في تغيير الحقيقة، والتي هي أساس جريمة التزوير فلا يتصور وقوع التغيير إلا بإبدال الحقيقة بما يغايرها، فإذا انعدم تغيير الحقيقة فلا تقوم جريمة التزوير، ولكي يعتبر التغيير تزويرا يشترط فيه أن يكون بإغلاق ذاتية المحرر أو قيمته ومثال ذلك إذا استلم الخبير العقاري مستندا من قبل المحكمة بغية إجراء الخبرة حوله للتأكد من صحته وبعد أن استلم الخبير هذا المستند قام بإتلافه سواء كليا أو جزئيا فإن فعله في هذه الحالة لا يعتبر جريمة تزوير، وإنما جريمة إتلاف سند قانوني، وتغيير الحقيقة المعاقب عليه لا يعني أن يكون كل بيانات المحرر كذبا، فإذا لم يكن في المحرر غير بيان واحد مخالف للحقيقة وكانت سائر بياناته صحيحة كان ذلك كافيا لقيام التزوير[2].

[1] إبراهيم سليمان زامل القطاولة، المسؤولية الجزائية للخبير القضائي في نطاق خبرته دراسة مقارنة (الأردن، الإمارات المتحدة (دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 41 الملحق 3،2014، ص 970

[2] رماضنة سارة، مسؤولية الخبير في قانون العقوبات الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون جنائي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلومالسياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2017، ص48.

وعليه لا يعتبر تغيير الحقيقة تزويرا إلا إذا جعل بإحدى الطرق التي حددها القانون على سبيل الحصر في المادتين 214 و215 من قانون العقوبات[1].

هذا وتعتبر جريمة التزوير من الجرائم العمدية يشترط لقيامها الركن المعنوي، بحيث يتخذ ركنها المعنوي صورة القصد الجنائي ولا يكفي في هذه الجريمة القصد العام بل يلزم يتوفر قعد خاص لقيامها والقصد العام يتحقق بعلم المزور بماهية الفعل الذي يأتيه،وبأن من شأنه التزوير لشيء أو لمحرر وينبغي أن تتجه إدارة الخبير المزور إلى إتيان فعل التزوير على المحل الذي يحميه القانون الجنائي.ومن بين صور التزوير المتوقع حدوثه من قبل الخبير العقاري كالآتي

- اصطناع محرر: بمعنى إنشاء محرر بأكمله لم يكن له وجود، أي خلق محرر ونسبة صدوره على خلاف الحقيقة إلى شخص لا صلة له به أو إلى سلطة لم تصدر عنها
- وضع توقيع مزور: في هذه الحالة يقوم الخبير العقاري أثناء استكتاب المشتكي عليه بالاستفادة من خط وتوقيع المشتكي عليه
- حذف أو إضافة في تغيير مضمون المحرر: قد يلجأ الخبير العقاري إلى تغيير مضمون المحررات بطريق الإضافة أو الحذف أو التعديل في مضمون المحرر أو في الإمضاءات والأختام فيقع التزوير إذا قام الخبير بإضافة رقم على المبلغ الثابت بالمحرر أو على تاريخ تحريره [2]

[1] أنظر المادتين 214 –215 من الأمر 66–156 مؤرخ في 8 جوان 1966 ويتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، عدد 49 الصادر بتاريخ 11 جوان 1966، المعدل والمتمم بالأمر رقم 14–01 الأمر المؤرخ في 4 فبراير 2014،الجريدة الرسمية، عدد 7 بتاريخ 16 فبراير 2014

[2] آيت عثمان كوسيلة وإخربوشن يوجه، مرجع سابق، ص 89–90

المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري على الجرائم غير المالية

يتعلق الأمر بالمسؤولية الناشئة عن أفعال الخبير،والتي يقترفها أثناء قيامه بعمله والتي يمكن أن تقترف من سائر البشر، وعليه سندرس في الفرع الأول جريمة شهادة الزور،وفي الفرع الثاني جريمة إفشاء السر المهني

الفرع الأول: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري في جريمة شهادة الزور

تحتل تقارير الخبرة أهمية كبيرة بالرغم من أنها تخضع لسلطة القاضي التقديرية حيث يتجه القضاء في الوقت الراهن نحو الأدلة العلمية، وقد تطورت الخبرة منذ القرن 19 وتنوعت مجالاتها، وتمتعت نتائجها بالثقة إلى الحد الذي دفع المدرسة الوضعية للقانون الجنائي إلى الدعوى بإحلال الخبراء محل القضاة والمحلفين حتى تصبح العدالة مجرد عمل علمي محض[1].

ولما كانت أعمال الخبراء على هذا القدر من الأهمية، نصت المادة 238 من قانون العقوبات الجزائري، بأن الخبير المعين من السلطة القضائية الذب يبدي شفاهة أو كتابة، أو يؤيد وقائع يعلم بأنها غير مطابقة للحقيقة،وذلك في أية حالة كانت عليها الإجراءات يطبق عليه العقوبات المقررة لشهادة الزور وقفا للتقسيم المنصوص عليه في المواد 232 إلى 235 من هذا القانون.

كما نصت المادة 18 من المرسوم 95 –310 بأنه: " يتعرض الخبير الذي يبدي رأيا كاذبا أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 238 من قانون العقوبات.

وحتى تستوفي هذه الجريمة أركانها لابد من توفر الركن المعنوي أي لابد أن يكون سوء النية قائما لدى الخبير، أما مجرد إغفال الخبير ذكر عنصر من عناصر نتائج الخبرة فلا يوحي بالضرورة بأنه قعد إخفاء أو تشويه الحقيقة، وهذا المأخذ علته أن الخبرة ليست في واقع الأمر إلا مجرد معاينة وقائع تكون

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص250.

منتجة لالتزامات معينة وتتوقف حجيتها على اعتمادها من القاضي الذي يمتنع في ذلك بالسلطة التقديرية الكاملة [1].

وما يلاحظ على نص المادة 238 من قانون العقوبات والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 95-310 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، هو أن المشرع حصر صور جريمة شهادة الزور التي يقوم بها الخبراء في شكل إبدائهم لرأي كاذب شفاهة أو كتابة، أو تأييدهم لوقائع يعلمون أنها غير مطابقة للحقيقة.

في حين أنه بالرجوع للتشريع المقارن نجد المشرع العراقي مثلا في نص المادة 255 / 1 من قانون العقوبات، يوسع نطاق دور شهادة الزور التي يقوم بها الخبراء، حيث نصت هذه المادة على أنه يعاقب بنفس عقوبة شهادة الزور، كل من كلف من إحدى المحاكم أو الجهات المذكورة في المادة 251 من هذا القانون، بأداء الخبرة أو الترجمة ، فتغيير الحقيقة عمدا بأية طريقة كانت وأمام الجهات المذكورة في المادة 251 قانون العقوبات العراقي وهي المحكمة المدنية أو الإدارية أو التأديبية، أو المحاكم الخاصة، أو سلطة من سلطات التحقيق من سلطات التحقيق يعاقب عليه جزائيا بنفس عقوبة شهادة الزور، وهو نفس الموقف الذي ذهب إليه المشرع المصري، حيث وسع هو الآخر من نطاق صور شهادة الزور التي يمكن أن يقع فيها الخبراء القضائيين، إذا نصت المادة 299 من قانون العقوبات المصري على ما يلي: "يعاقب بالعقوبات المقرة لشهادة الزور، كل شخص كلف من سلطة قضائية بعمل الخبرة أو الترجمة في دعوى مدنية أو تجارية أو بنائية فغير الحقيقة عمدا بآية طريقة كانت"[2].

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 250.

[2] عبد الله جميل الراشدي، مرجع سابق، ص 272.

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري في جريمة إفشاء السر المهني

يتسع نطاق هاته الجريمة في مجال الخبرة الطبية، غير أن الخبراء العقاريين ليسوا في منأى عن هذا الطرح، فقد تعدى التشريع الخاص بالمهندس الخبير العقاري لهذه الجريمة من خلال توظيف المادة 25 من الأمر 95-08 المتعلق بالمهندس الخبير العقاري، والتي نصت على ما يلي: " 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 بممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري[1].

وهناك عدة نصوص تتعدي لهاته الجريمة فيما يخص الخبراء القضائيين بشكل عام ، يخضع لها أي خبير عقاري في شتى التخصصات العقارية المتعددة، فقد نصت المادة 11 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه : " تكون إجراءات التحري والتحقيق سرية، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ودون إضرار بحقوق الدفاع، وكل شخص يساهم في هذا الإجراء ملزم بكتمان السر المهني بالشروط المبينة في قانون العقوبات، وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها فيه" والثابت أن من ضمن الأشخاص الذين يساهمون في إجراء التحقيق وبالتالي هم ملزمون بكتمان السر، الخبراء[2].

كما لم يغفل واضعو المرسوم التنفيذي 95-310 إدراج ترتيبتين بشأن هذه الجريمة حيث نصت المادة 1/12 منه على ما يلي: " ويتعين على الخبير الذي يفشي الأسرار التي أطلع عليها في أثناء تأدية مهمته إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 "، وتمثل تلك العقوبات في الحبس من شهر إلى ستة أشهر، والغرامة من 500 إلى 5000 دج [3].

---

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 251

[2] بطاهر تواتي، مرجع سابق، ص 152

[3] أنظر المادة 301 من الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات، مرجع سابق

ويبدو أن قيمة هذه الغرامة هي مبلغ رمزي مقارنة مع حجم جريمة إفشاء السر المهني، وعلى المشرع إعادة النظر فيها، على غرار العديد من مواد قانون العقوبات التي تنص على غرامات تجاوزها الزمن.

ولقيام جريمة إفشاء السر المهني، لابد من توافر أركان أربعة إلى جانب الركن الشرعي، وهي فعل الإفشاء، والذي يعني الكشف أي كشف السر، أو إطلاع الغير عليه بآية طريقة كانت سواء بالكتابة أو مشافهة، والركن الثاني هو أن يكون الأمر الذي حصل إفشاءه سرا.

وتجدر الإشارة من جهة إلى أن أغلب التشريعات لم تبين معنى السر، ومن جهة أخرى عدم إمكانية تحديده، حيث ينبغي أن يتم الرجوع في ذلك إلى العرف وظروف كل قضية على انفراد[1]، ومع ذلك، فقد عرفه البعض بأنه:(كل ما يعرفه الأمين أثناء أو بمناسبة ممارسته لمهنته،وكان في إفشاءه ضرر لشخص، أو لعائلة، إما لطبيعته، أو بحكم الظروف التي تحيط به)

أما الركن الثالث فهو صفة الشخص الذي أؤتمن السر، إذ يجب أن يكون هذا الشخص قد حصل على السر بحكم وظيفته أو مهنته، أما الركن الرابع فهو القصد الجنائي،وهو اتجاه إرادة الشخص (الخبير) إلى كشف السر عمدا، فلا يعاقب الشخص الذي يفشي سرا نتيجة الإهمال أو عدم الحيطة في المحافظة عليه،وتأسيسا على ما تقدم فإنه يعتبر الخبير أمينا للسر بالنسبة للمعلومات التي يحصل عليها نتيجة الأبحاث التي يجريها[2].

[1] فروخ سميرة، مرجع سابق، ص 252

[2] فروخ سميرة، المرجع نفسه، ص 253

كخلاصة لما سبق، المشرع الجزائري وضع الخبير العقاري تحت طائلة القانون، فهو مثله مثل الشخص العادي، إذا ارتكب جريمة من الجرائم السالفة الذكر يعاقب عليها، ولهذا فالخبير العقاري قد يرتكب جريمة ويعاقب عليها، لهذا قام المشرع بمعاقبة الخبير العقاري في الجرائم التي يرتكبها.

خاتمة

خاتمة:

يعد موضوع مسؤولية الخبير العقاري من المواضيع التي تثير العديد من الإشكالات الموضوعية، ذلك أنه من الصعب استنباط قواعد أحكام المسؤولية المدنية والتأديبية والجزائية.

تكون المسؤولية المدنية للخبير العقاري والتي تقوم وفقا للقواعد العامة على أساس المسؤولية التقصيرية، ذلك أن الخبير لا يعتبر وكيلا عن الخصوم وإنما مساعدا للعدالة، فشرط مساءلة الخبير العقاري مساءلة مدنية عن أخطائه تستند إلى توفر أركان المسؤولية التقصيرية الثلاث، وفيما يتعلق بركن الخطأ توصلنا إلى أن الخطأ يثر مسؤولية الخبير العقاري أيا كانت درجة الخطأ، سواءا كان جسيما أويسيرا، عمديا كان أو غير عمدي فالخطأ البسيط يكفي لمساءلة الخبير العقاري مدنيا، ويتم تقدير الخطأ وفقا لمعيار موضوعي، ويقع عبئ اثبات الخطأ على عاتق المضرور، ويجوز اثباته بكافة الطرق والوسائل، أما بالنسبة لركن الضرر فقد يكون الضرر المادي الذي يتمثل في خسارة النفقات والأتعاب، أو معنوي ويتمثل في الألم الذي يصيب الخصم إذا حكم ضده بناء على تقرير الخبير الخاطئ، أما العلاقة السببية يجب أن يكون الضرر قد نشأ مباشرة عن الخطأ ويعتبر نتيجة طبيعية له، وإثباتها يكون غالبا في عدم إحترام الخبير العقاري للقواعد القانونية المتعلقة بالخبرة، ونفيها يكون بإثبات سبب أجنبي.

بتوفر هذه الأركان تقوم طريقة التعويض عن الضرر بطريقة ودية، وإذا لم يتفقا أجاز للمضرور رفع دعوى المسؤولية المدنية، بحيث نجد أن المشرع الجزائري لم ينظم مسؤولية الخبير العقاري المدنية، ومن ثمة فإنها خاضعة للأحكام والقواعد العامة المقررة في القانون المدني.

بالنسبة للمسؤولية التأديبية للخبير العقاري فإنها تتحقق بإقترافه لخطأ تأديبي يستهدف بالإخلال بواجباته المهنية والتي يتعرض من خلالها إلى عقوبات ذات طابع إداري تشبه إلى حد بعيد العقوبات التأديبية المقررة ضد الموظف العمومي ونجد أن المرسوم التنفيذي 95-310 المتعلق بالخبرة القضائية لم يفصل بما فيه الكفاية في الإجراءات التأديبية، واكتفى فقط بسردها في المادتين 21 و 23 والتي من

خلالهما تحرك الإجراءات التأديبية من طرف النائب العام، وتخول لرئيس المجلس أو لوزير العدل سلطة إصدار العقوبة، ولا تشير إلى وجود هيئة جماعية، وذلك أمر مخالف للقواعد العامة المنظمة للإجراءات التأديبية التي تنص عن ذلك، ضف إلى ذلك لم يبين المرسوم التنفيذي السابق الذكر الطريقة التي يتم فيها استدعاء الخبير للمثول أمام السلطة التأديبية والمدة التي تمنح له من أجل الحضور ومتى كانت جلسة علنية أم سرية، كما لم يبين طرق الطعن المتاحة ضد القرارات التأديبية التي يصرح بها المجلس أو وزير العدل، مما يعد ذلك قصورا تشريعيا.

وقد أخضع المشرع المسؤولية الجزائية للخبير العقاري للقواعد العامة والتي تكيف على أنها جرائم القانون العام، كما تسري البعض منها على أحكام مميزة تأخذ في الإعتبار صفة الخبير العقاري والجرائم التي يرتكبها الخبير أثناء ممارسة المهمة المسندة إليه، ونلاحظ أن المشرع ترك معظم الجرائم المرتكبة من الخبير العقاري للقواعد العامة.

ومن أهم التوصيات التي يمكننا طرحها هي كالآتي:

– فتح باب التكوين القانوني للمهندسين الخبراء العقاريين وتنظيم دورات تكوينية لتبادل المعلومات الخاصة بالأعمال التي يقومون بها.

– اعادة الاعتبار لمهنة المهندس الخبير القضائي من خلال استصدار قوانين خاصة بهذه المهنة وكذا التشديد في عقوبات الخبراء المقصرين في أداء مهامهم على اعتبار أن التقرير المقدم من قبلهم له أهمية بالغة في تنوير القاضي.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

1. عاطف نقيب، النظرية العامة للمسؤولية عن فعل الأشياء، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981.
2. مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، منشورات دحلب، الجزائر، 1992.
3. خليل أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (مصادر الإلتزام)، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
4. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
5. كمال الودغيري، الخبرة في القانون المغربي (دراسة تأصيلية وتطبيقية)، مطبعة فارس، المغرب، 2001.
6. بطاهر تواتي، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري والمقارن، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
7. كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
8. لحسين بن الشيخ آث مطويا، الملتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة الجزائر، 2004.
9. مصطفى أحمد عبد الجواد الحجازي، المسؤولية المدنية للخبير القضائي(دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والمصري والكويتي)، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2004.
10. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري(مصادر الالتزام، الواقعة القانونية العمل الغير مشروع وثبوت العقود القانونية)، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2006.

11. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008.

12. مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني(دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الثقافة والنشر والتوزيع، الأردن، 2008.

13. صبري محمد السعدي، الواضح في شرح القانون المدني(النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام)، دار الهدى،الجزائر، 2011.

14. عبدالقادر العرعاري، مصادر الإلتزامات (المسؤولية المدنية)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، مكتبة دار الأمان، المغرب، 2011.

15. فيلالي علي، الالتزامات (الفعل المستحق للتعويض)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014.

16. معتصم خالد محمود حيف، الخبرة القضائية في القضايا الحقوقية، دار الثقافة للنشر والتوزيع،الأردن، 2014.

17. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام)، الجزء الأول، دار إحياء التراث الوطني، بيروت، دون ذكر سنة النشر.

ثانيا: الرسائل الجامعية

❖ **أطروحات الدكتوراه:**

1. فروخ سميرة، الخبرة القضائية في المادة العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه " علوم " في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2022.

❖ **رسائل الماجستير:**

1. صادق محمد أبو ليلى، التعويض الاتفاقي في القانون المدني – دراسة مقارنة –، أطروحة استكمال لمتطلبات درجة الماجستير في القانون بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، نابلس، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، فلسطين، 2007.
2. فريحة كمال، المسؤولية المدنية للطبيب، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
3. حساني صبرينة، الخبير القضائي في المواد المدنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

❖ **مذكرات الماستر:**

1. حركاتي بلال وامزال أمال، الخطأ في المسؤولية التقصيرية وتطبيقاتها، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013/2012.
2. حدار نسيمة وعدوان لويزة، المسؤولية المدنية للمحامي عن الخطأ المهني وفقا للقانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة بجاية، 2018/2017.
3. آيت عثمان كوسيلة وإخربوشن يوبه، المسؤولية القانونية للخبير القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018 – 2019.

4. بن هاشم سارة، الدعوى المدنية، دراسة مقارنة بين الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الاسلامية، جامعة أحمد دراية أدرار، 2019 – 2020.

5. نكالي أوريدة، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري– تيزي وزو، 2020.

6. شميسة فيصل وطهاري رضوان، المسؤولية المدنية للخبير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2022.

ثالثا: المقالات العلمية

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

2. العرباوي نبيل صالح، علاقات التأمين بالمسؤولية المدنية وتأثير تأمين المسؤولية على نظام المسؤولية المدنية، المجلة الجزائرية للقانون البحري والنقل، المجلد01، العدد 02، جامعة بشار، نوفمبر 2014.

رابعا: الملتقيات الدولية:

سيدهم السبتي، المهندس الخبير العقاري، المهام القانونية والإمكانيات التقنية، ملتقى دولي في إطار الجامعة العربية، الجزائر، المجلس الوطني لهيئة الخبراء العقاريين، OGEF 2013

خامسا: النصوص القانونية والتنظيمية:

1. قانون رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

2. قانون رقم 01/06 مؤرخ في 20 فيفري 2006 متعلق بالوقاية والفساد ومكافحته، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 14، مؤرخة في 08 مارس 2006.

3. قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 21، مؤرخة في 23 مارس 2008.

4. أمر رقم 155/66 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 48، مؤرخة في 10 جوان 1996.

5. أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 جوان 1966 ويتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 49، مؤرخة في 11 جوان 1966.

6. أمر رقم 08/95 مؤرخ في 01 فيفري 1995 يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 20، مؤرخة في 16 أفريل 1995.

7. مرسوم تنفيذي رقم 310/95 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995 يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 60، مؤرخة في 15 أكتوبر 1995.

8. مرسوم تنفيذي رقم 95/96 مؤرخ في 13 مارس 1996 يحدد كيفيات تنظيم هياكل مهنة المهندس الخبير العقاري، وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 17، مؤرخة في 13 مارس 1996.

❖ **القرارات القضائية:**

1. قرار مجلس الدولة المؤرخ في 13/ 02/ 2001، الغرفة الثانية، فهرس رقم 70.

❖ **الوثائق الرسمية:**

1. النظام الداخلي لهيئة المستخدمين للخبراء العقاريين، العهدة السابعة، المصادق عليها بتاريخ 09/ 12/ 2017، الجزائر.

الفهرس

الفهرس:

مقدمة 1

الفصل الأول:

المسؤولية المدنية للخبير العقاري

تمهيد 5

المبحث الأول: الضوابط القانونية التي تنظم المسؤولية المدنية للخبير العقاري 6

المطلب الأول: التكييف القانوني للمسؤولية المدنية للخبير العقاري 6

الفرع الأول: تعريف المسؤولية المدنية للخبير العقاري 6

الفرع الثاني: طبيعة المسؤولية المدنية للخبير العقاري 8

المطلب الثاني: أركان المسؤولية المدنية للخبير العقاري 10

الفرع الأول: ركن الخطأ في المسؤولية المدنية للخبير العقاري 10

الفرع الثاني: ركن الضرر في المسؤولية المدنية للخبير العقاري..... 12

أولا: الضرر المادي 13

ثانيا: الضرر المعنوي 15

الفرع الثالث: ركن العلاقة السببية في المسؤولية المدنية للخبير العقاري 15

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية للخبير العقاري 16

المطلب الأول: دعوى المسؤولية المدنية للخبير العقاري 17

الفرع الأول: إجراءات دعوى المسؤولية المدنية للخبير القضائي 17

أولا: أطراف الدعوى 18

ثانيا: المحكمة المختصة للنظر في الدعوى 20

الفرع الثاني: الإثبات والتقادم في دعوى المسؤولية المدنية للخبير العقاري 21

أولا: الإثبات في دعوى المسؤولية المدنية 22

ثانيا: التقادم في دعوى المسؤولية المدنية..... 22

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عن المسؤولية المدنية للخبير العقاري 23

الفرع الأول: تعويض المضرور من خطأ الخبير القضائي وكيفية استخلاصه 23

أولا: تعويض المضرور عن خطأ الخبير العقاري 24

ثانيا: استخلاص التعويض من صندوق التأمين..... 26

الفرع الثاني: دفع المسؤولية المدنية للخبير العقاري 28

خلاصة الفصل الأول..... 29

الفصل الثاني

المسؤولية الإدارية والجزائية للخبير العقاري

تمهيد 31

المبحث الأول: المسؤولية الإدارية للخبير العقاري 32

المطلب الأول: الأخطاء المهنية للمسؤولية المهنية..... 32

الفرع الأول: الأخطاء المهنية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية..... 32

الفرع الثاني: الأخطاء المهنية للخبير المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية 33

الفرع الثالث: الأخطاء المهنية المنصوص عليها في المرسوم 95 – 310..... 34

المطلب الثاني: العقوبات التأديبية المقررة في حق الخبير العقاري 35

الفرع الأول: التوقيف لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات 36

الفرع الثاني: الشطب النهائي..... 36

أولا: الشطب بسبب الأخطاء المهنية..... 36

ثانيا: الشطب بسبب العقوبات الجزائية المخلة بالشرف والاستقامة 38

الفرع الثالث: الإجراءات التأديبية للخبير العقاري 39

أولا: الإجراءات التأديبية في حالة الإنذار أو التوبيخ 39

ثانيا: الإجراءات التأديبية في حالة التوقيف أو الشطب 40

المبحث الثاني: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري..... 42

المطلب الأول: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري على الجرائم المالية 42

الفرع الأول: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري في جريمة الرشوة 42

أولا: العقوبات الأصلية 44

ثانيا: العقوبات التكميلية 45

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري في جريمة التزوير 46

المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري على الجرائم غير المالية 48

الفرع الأول: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري في جريمة شهادة الزور 48

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية للخبير العقاري في جريمة إفشاء السر المهني..... 50

خاتمة..... 54

قائمة المراجع 57

الفهرس 64